

Se redacta el presente documento por D. Jaime Nieto Gallego, en su condición de arquitecto de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad de la Serena.

Para su elaboración se ha procedido al estudio y análisis del documento de Anteproyecto de la LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA, formulándose una propuesta alternativa en aquellos aspectos que se ha considerado de cierto interés o que a mi juicio no quedaban suficientemente claros.

ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA

ARTÍCULO	COMENTARIOS	PROPUESTA
<p>DISPOSICIÓN PRELIMINAR</p> <p>1. Núcleo de población: el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario vivienda donde se hace efectivo el derecho constitucional a una vivienda y en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artº. 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.</p>	<p>Podría entenderse que aquellas edificaciones y/o urbanizaciones que estando en suelo no urbanizable y que cumplan con las condiciones impuestas en el art. 17.3 tienen riesgo de formar núcleo de población, e incluso algún juzgado podría interpretar que realmente se trata de un núcleo de población al cumplir dichos parámetros. Entiendo que tal y como está redactada la definición de núcleo de población, éste suelo, en principio no urbanizable donde existen estas urbanizaciones, podría llegar a considerarse como URBANO.</p>	<p>DISPOSICIÓN PRELIMINAR</p> <p>1. Núcleo de población: el ámbito de suelo con uso mayoritario vivienda donde se hace efectivo el derecho constitucional a una vivienda y en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artº. 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local.</p>

<p>DISPOSICIÓN PREMILINAR</p> <p>4. Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.</p>	<p>Existen viviendas en el Suelo No Urbanizable que son la residencia permanente y habitual de las personas, podría entenderse por contraposición que al ser viviendas el suelo donde se implantan es urbano.</p> <p>¿Si no está vinculado al suelo urbano dejan de ser viviendas...? Entiendo que no.</p>	<p>DISPOSICIÓN PREMILINAR</p> <p>4. Uso vivienda: uso residencial destinado al alojamiento permanente y habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local.</p>
<p>Artículo 6. Clasificación del suelo.</p> <p>1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.</p> <p>3. El resto del suelo que no es urbano es suelo rústico.</p>	<p>En el apartado 1 se indican las tres clases de suelo, mientras que en el apartado 3 se dice que lo que no es urbano es rústico, dando a entender únicamente dos clases.</p> <p>En el apartado 4 se da potestad a los Planes Generales para clasificar suelo urbanizable.</p>	<p>Artículo 6. Clasificación del suelo.</p> <p>1. Las clases de suelo son: urbano, urbanizable y rústico.</p> <p>3. El resto del suelo que no es urbano será suelo rústico en el caso de no existir suelo urbanizable</p>
<p>Artículo 8. Solar.</p> <p>1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integradas legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.</p> <p>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 den frente.</p>	<p>No se especifican las características que como mínimo deben tener las distintas redes. Según lo dispuesto en el articulado vale cualquier servicio de abastecimiento y de saneamiento. Para el suministro de energía eléctrica se indica que debe tener las características suficientes para servir a la edificación permitida.</p> <p>No se hace referencia al acceso peatonal ni encintado de aceras ni alumbrado público.</p>	<p>Artículo 8. Solar.</p> <p>1. Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano aptas para la edificación que estén integrada legal y efectivamente en la red de servicios del núcleo urbano y cuenten, por tanto, con acceso desde espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana, servicios de abastecimiento de agua potable con caudal suficiente y evacuación de aguas a la red general de alcantarillado o EDAR con capacidad suficiente, así como suministro de energía eléctrica de características suficientes para servir a la edificación permitida por el planeamiento urbanístico.</p> <p>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 den frente.</p>

		Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público.
<p>Artículo 12. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.</p> <p>1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles deberán:</p> <p>c) Conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad adecuadas para el uso al que se destinen, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarlos de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.</p> <p>d) Realizar las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que la Administración ordenen por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber de conservación.</p>	<p>Entiendo que el apartado c) se refiere a los bienes inmuebles.</p> <p>El apartado d) debería referirse al deber LEGAL que se define en la Normativa Estatal.</p>	<p>Artículo 12. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.</p> <p>1. Sin perjuicio de los deberes urbanísticos establecidos para cada clase de suelo, los propietarios de los terrenos y demás bienes inmuebles deberán:</p> <p>c) Conservar los bienes inmuebles en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad adecuadas para el uso al que se destinen, realizando los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones y para dotarlos de los servicios que resulten necesarios y exigibles conforme al uso y características del bien.</p> <p>d) Realizar las obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, que la Administración ordenen por motivos turísticos o culturales o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta donde alcance el deber LEGAL de conservación.</p>
<p>Artículo 13. Ruina legal</p> <p>1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:</p> <p>a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite legal del deber de conservación normal.</p>	<p>Apartado 1 a). Entiendo que el concepto es el del DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN establecido en el art. 15 del RDL 7/2015.</p> <p>Apartado 3 b). El propietario tendrá que adoptar medidas y si no hay acuerdo con la Administración, ésta puede ORDENAR LAS OBRAS y DAR AYUDAS???.</p> <p>En el articulado de la Ley no se ha encontrado el procedimiento de EJECUCIÓN FORZOSA</p>	<p>Artículo 13. Ruina legal</p> <p>1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una edificación en los siguientes supuestos:</p> <p>a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para garantizar la estabilidad estructural, seguridad, estanqueidad o habitabilidad, y para recuperar o mantener las condiciones mínimas para un uso compatible con el planeamiento, supere el límite del DEBER LEGAL DE CONSERVACIÓN</p>

<p>3. La declaración obliga al propietario a:</p> <p>b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias <u>con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada</u>, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.</p>		<p>3. La declaración obliga al propietario a:</p> <p>b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y obras necesarios para recuperar las condiciones de estabilidad y seguridad requeridas. En este caso la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzar acuerdo, la Administración podrá ordenar las obras de rehabilitación necesarias con cargo al propietario o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la <u>ejecución forzosa en los términos dispuestos en esta ley.</u></p>
<p>Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.</p> <p>1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con la nueva ordenación, deberán ser expresamente declarados fuera de ordenación. En particular se declararán fuera de ordenación los situados en terrenos que, en ejecución del nuevo planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.</p> <p>2. Serán situaciones de fuera de ordenación total las que sean del todo incompatibles con la nueva ordenación. Sólo se podrán autorizar obras de conservación y las obras e instalaciones requeridas para el funcionamiento de la actividad o uso establecido, que no incrementen su valor a efectos expropiatorios.</p> <p>3. Serán situaciones de fuera de ordenación parcial las que pueden adaptarse a las determinaciones del</p>	<p>¿Qué significa ser DEL TODO incompatible? Si se incumple algún parámetro urbanístico se está en disconformidad con el planeamiento.</p> <p>Por otro lado, todas las edificaciones pueden adaptarse al planeamiento, las obras serán mayores o menores pero en definitiva todas se pueden adaptar, incluso si para ello hace falta demoler.</p> <p>Cualquier obra de conservación por pequeña que sea incrementa el valor del inmueble.</p>	<p>Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.</p> <p>1. Las edificaciones, construcciones, instalaciones y los usos erigidos o autorizados con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resulten disconformes con la nueva ordenación se declaran en situación de fuera de ordenación</p> <p>2. Serán situaciones de fuera de ordenación total, y deberán señalarse expresamente en el planeamiento, las que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad a su destino así como los situados en terrenos que, en ejecución del nuevo planeamiento, deban ser objeto de cesión o expropiación.</p> <p>Sólo se podrán autorizar obras de conservación y las obras e instalaciones requeridas para el funcionamiento de la actividad o uso establecido, siempre y cuando no se incrementen en más de un 10 % su valor a efectos expropiatorios.</p> <p>3. Serán situaciones de fuera de ordenación parcial el resto de situaciones pudiéndose autorizar las obras de</p>

<p>planeamiento y se podrán autorizar las obras de conservación y reforma establecidas por el plan en función de su grado de incompatibilidad.</p>		<p>conservación, mejora y reforma establecidas por el plan en función de su grado de incompatibilidad.</p> <p>4. En todos los casos se permiten las obras necesarias para eliminar completamente la situación de fuera de ordenación</p>
	<p>Podría introducirse el concepto de “CUMPLIMIENTO EQUIVALENTE”, que sería aquella situación de fuera de ordenación y con sentencia firme de restitución y que por el “ius variandi” del planeamiento éste habilita la declaración del acto declarado nulo, o en caso de imposibilidad de cumplimiento de Sentencia.</p> <p>Podría ser el caso de un edificio fuera de ordenación denunciado y durante el procedimiento judicial cambia el planeamiento legalizando el edificio, se dicta sentencia y se declara su demolición.</p> <p>O por ejemplo un edificio que estando una parte de él en fuera de ordenación hay que hacer obras para ordenarlo y ello supone poner en peligro la estabilidad de todo el edificio lesionando el derecho de propiedad de lo edificado legalmente</p>	<p>Artículo xx. Cumplimiento por equivalencia</p> <p>Si concudiesen causas de imposibilidad material o legal de ejecutar la resolución que acordara la reposición de la realidad física alterada en sus propios términos, el órgano competente para su ejecución adoptará las medidas necesarias que aseguren en lo posible la efectividad del restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin perjuicio de la potestad jurisdiccional de hacer ejecutar lo juzgado, en los casos en que haya recaído resolución judicial firme.....</p> <p>Copia del art. 51 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía</p>
	<p>Al igual que la legislación andaluza, se plantea introducir un régimen parecido al “asimilado” de dicha Comunidad.</p> <p>En este régimen se incluirían los que quedaran sujetos al de “cumplimiento por equivalencia” y los “ilegales que ya han pasado los plazos”.</p> <p>En cuanto al régimen de obras permitidas en el primer caso se supone que ya se ha pagado y cumplido con lo</p>	<p>Artículo xx. Incorporado al régimen de fuera de ordenación</p> <p>Quedarán en situación de incorporado al régimen de fuera de ordenación, en la medida que contravengan la legalidad urbanística, las edificaciones, construcciones e instalaciones en los supuestos siguientes:</p>

	<p>caso se supone que ya se ha pagado y cumplido con lo se haya dictado, se propone por ello el régimen de fuera de ordenación más permisivo, el parcial.</p> <p>En el segundo supuesto, se permiten las obras sólo para el mantenimiento de los usos en el régimen de fuera de ordenación total.</p>	<p>1) En los casos establecidos en el artículo xx “cumplimiento por equivalencia” en los que exista resolución administrativa firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente en los casos de imposibilidad legal o material de ejecutar la resolución de reposición de la realidad física alterada, de conformidad con lo establecido Reglamentariamente, siempre que la indemnización por equivalencia que se hubiere fijado haya sido íntegramente satisfecha.</p> <p>Las obras autorizadas serán únicamente las especificadas para el régimen de fuera de ordenación parcial establecido en el artículo xx</p> <p>2) Los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística,</p> <p>Las obras autorizadas serán únicamente las especificadas para los usos para el régimen de fuera de ordenación total establecido en el artículo xx.</p>
<p><i>Artículo 17. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.</i></p> <p>3. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:</p> <p>d) La existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios del suelo</p>	<p>Se acota el riesgo de formación de núcleo de población a la existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones con uso distinto del uso propio del suelo rústico en un radio de 250 m.</p> <p>Esto supone una densidad de 1 edif/6,54 Has. lo cual limita enormemente las nuevas calificaciones rústicas y/o legalización de las existentes.</p>	<p><i>Artículo 17. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.</i></p> <p>3. Se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:</p> <p>d) La existencia de cuatro edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios del suelo rústico</p>

<p>rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio.</p>	<p>legalización de las existentes.</p> <p>Dado que la gran mayoría de las edificaciones son ilegales, éstas impiden las calificaciones nuevas.</p> <p>Podría “relajarse” o bien el número de edificaciones o bien el radio. Se proponen 4 edificaciones en un radio de 200 m, lo cual supone 1 edif/3,14 Has.</p>	<p>instalaciones que no sean usos propios del suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 200 m de radio.</p>
<p><i>Artículo 18. Construcciones en suelo rústico.</i></p> <p>En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:</p> <p>c) Se situarán a una distancia no menor a 500 m del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo cuando se trate de infraestructuras de titularidad pública.</p>	<p>Aún existen muchos municipios, la gran mayoría pequeños, cuyos planeamientos no regulan ciertos aspectos de las construcciones en el no urbanizable.</p> <p>Al situar la distancia mínima de 500 m. se está impidiendo la posibilidad de implantación de industrias o servicios (de carácter aislado y autónomo) en las cercanías del núcleo, por norma general pequeñas naves.</p> <p>En particular diferenciaría entre este tipo de edificaciones y las de carácter residencial.</p>	<p><i>Artículo 18. Construcciones en suelo rústico.</i></p> <p>En suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta deberán observar las siguientes reglas:</p> <p>c) Se situarán a una distancia no menor a 300 m del límite del suelo urbano o urbanizable, salvo las edificaciones de uso residencial vivienda que se situarán a una distancia no menor de 500 m. Para las infraestructuras de titularidad pública no se determina distancia alguna.</p>
<p><i>Artículo 20. Calificación rústica.</i></p> <p>9. Tramitación:</p> <p>b) El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico resolverá en caso de tener competencia, o la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma.</p> <p>d) El procedimiento de calificación rústica comprenderá un plazo de información pública mínimo de veinte días.</p>	<p>b) Existen ayuntamientos que pueden ser competentes para otorgar la calificación urbanística por pertenecer a una asociación de municipios con oficina técnica urbanística, sin embargo tienen técnicos propios, por norma general Aparejadores, que podrían evacuar estos informes.</p> <p>d) Plazo de información pública dónde?</p>	<p><i>Artículo 20. Calificación rústica.</i></p> <p>9. Tramitación:</p> <p>b) El ayuntamiento, previa evacuación de informes técnico y jurídico, que serán elaborados por las oficinas técnicas urbanísticas en aquellos de población inferior a 10.000 habitantes integrados en una asociación de municipios a que se hace referencia en el apartado 4, resolverá en caso de tener competencia, o la remitirá a la Junta de Extremadura para que resuelva sobre la misma.</p> <p>d) El procedimiento de calificación rústica comprenderá un plazo de información pública mínimo de veinte días en</p>

<p><i>Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.</i></p> <p>7. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción.</p>	<p>Se les impone una carga de por vida a los asentamientos irregulares inviables, entiendo que el canon es el establecido en el apartado 5, siendo el motivo el mismo, es decir, por los efectos negativos que originan en el medio ambiente.</p> <p>Pero realmente no se evalúan ni se definen estos efectos, vertidos, emisiones, impacto visual, etc...</p> <p>Pueden existir asentamientos que supongan mayor impacto que otros, o incluso que no supongan impacto alguno.</p>	<p>el Diario Oficial de Extremadura</p> <p><i>Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.</i></p> <p>7. Los asentamientos irregulares inviables permanecerán con tal consideración, sujetos al canon correspondiente, hasta su extinción. Reglamentariamente se establecerán las condiciones y criterios de establecimiento de la cuantía del cánon en función de su mayor o menor impacto medioambiental, con los límites inferior del 0,25 % y superior de 1 %, del valor catastral y perioricidad anual.</p>
<p><i>Artículo 24. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.</i></p> <p>4. Los propietarios de suelo urbano no consolidado cuya modalidad de ejecución, de conformidad con las determinaciones del plan, sea mediante actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, tienen el deber de:</p> <p>d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización.</p>	<p>Puede ocurrir que existan unidades de actuación simplificadas que necesiten algún tipo de infraestructura de conexión o refuerzo de las existentes a donde conecta la nueva urbanización. Entiendo que deberían contemplarse también estas posibles obras.</p>	<p><i>Artículo 24. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.</i></p> <p>4. Los propietarios de suelo urbano no consolidado cuya modalidad de ejecución, de conformidad con las determinaciones del plan, sea mediante actuaciones simplificadas de urbanización o reforma, tienen el deber de:</p> <p>d) Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización y la conexión con las redes e infraestructuras urbanas, así como su ampliación o refuerzo de forma que se asegure su correcto funcionamiento.</p>
<p><i>Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.</i></p> <p>2. En los municipios de población inferior a 10.000 habitantes, todo el suelo urbanizable constituirá un</p>	<p>¿Qué ocurre en los casos de ampliación del suelo urbanizable mediante reclasificación del no urbanizable? Si sólo puede existir un único área de reparto, éste debe</p>	<p><i>Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.</i></p> <p>2. En los municipios de población inferior a 5.000 habitantes, todo el suelo urbanizable constituirá un área</p>

<p>habitantes todo el suelo urbanizable constituirá un área de reparto, que incluirá los sistemas generales no adscritos a ningún sector.</p>	<p>ampliar su superficie así como su aprovechamiento, en definitiva, se altera el aprovechamiento medio.</p> <p>Entiendo que esto puede ocurrir en poblaciones cercanas a los 10.000 hab., no tanto en poblaciones menores, por ello creo que el límite de los 10.000 hab. es muy alto.</p>	<p>habitantes todo el suelo urbanizable constituirá un área de reparto, que incluirá los sistemas generales no adscritos a ningún sector.</p>
<p><i>Artículo 27. Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.</i></p> <p>1. En los municipios con una población superior a 10.000 habitantes, cuando el plan general prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.</p>	<p>Idem anterior.</p>	<p><i>Artículo 27. Coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias.</i></p> <p>1. En los municipios con una población superior a 5.000 habitantes, cuando el plan general prevea dentro de un área de reparto, usos y tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes por unidad de edificación, deberá establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado.</p>
<p><i>Artículo 43. Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.</i></p> <p>Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor desde su publicación, tendrán vigencia indefinida y serán vinculantes para la administración pública y para los particulares, sean personas físicas o jurídicas.</p>	<p>Desde su publicación, dónde?</p>	<p><i>Artículo 43. Efectos de su aprobación y vigencia de los instrumentos de ordenación territorial.</i></p> <p>Los instrumentos de ordenación territorial entrarán en vigor desde su publicación en el Diario Oficial de Extremadura, tendrán vigencia indefinida y serán vinculantes para la administración pública y para los particulares, sean personas físicas o jurídicas.</p>
<p><i>Artículo 66. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.</i></p> <p>1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística serán de las siguientes clases:</p> <p>b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación general hasta el grado suficiente que</p>	<p>Creo que es un error dejar en manos de los Alcaldes la aprobación de la ordenación detallada, muchos pequeños municipios apenas disponen de Servicios Técnicos apropiados y/o cualificados.</p>	<p><i>Artículo 66. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.</i></p> <p>1. Las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística serán de las siguientes clases:</p> <p>b) De ordenación detallada, que desarrollan la ordenación pormenorizada de las determinaciones de ordenación general hasta el grado suficiente que permita la</p>

<p>de ordenación general hasta el grado suficiente que permita la ejecución. Su aprobación es de competencia municipal.</p>		<p>ejecución. Su aprobación es de competencia municipal, que en el caso de municipios de menos de 10.000 habitantes deberá contar con previo informe de la Consejería competente o de las Oficinas Técnicas de Urbanismos en el caso de municipios asociados que dispongan de este Servicio.</p>
<p><i>Artículo 68. Plan Estructural Municipal.</i></p> <p>3. Los planes estructurales municipales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:</p> <p>d) Memoria de viabilidad económica.</p>	<p>La evaluación ambiental y la memoria económica se establece como obligatoria en la Normativa Estatal, artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.</p> <p>En el punto 4 de este artículo se habla, para la documentación de los “instrumentos de ordenación” de INFORME O MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, este documento es distinto de la MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA que se especifica en el punto 5 del mismo artículo y que es necesario para la “ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística”, es decir, la Memoria de Viabilidad Económica es necesaria para la EJECUCIÓN.</p> <p>La Sentencia del Tribunal Supremo 4378/2015 de 27/10/2.015 _Recurso 2180/2014_, en su Fundamento de Derecho Decimosexto, dice lo siguiente:</p> <p><i>DECIMOSEXTO.- Según el art. 14 del Texto Refundido la</i></p>	<p><i>Artículo 68. Plan Estructural Municipal.</i></p> <p>3. Los planes estructurales municipales contendrán la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:</p> <p>d) Informe o Memoria de SOSTENIBILIDAD económica</p>

Ley del Suelo , en su redacción originaria, se entiende por actuaciones de transformación urbanística: a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen: 1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística. 2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado. b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

*Sentado lo anterior, conviene aclarar que el concepto de **SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA** a que se refiere el legislador estatal en el artículo 15.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo _ **art. 22.4 del TRLS 2015**_ no debe confundirse con el de **VIABILIDAD ECONÓMICA**, más ligado al sentido y finalidad del estudio económico-financiero, sino que va relacionado con dos aspectos*

distintos, la justificación de la suficiencia del suelo productivo previsto y, el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas intervinientes y receptoras de las nuevas infraestructuras y responsables de los servicios resultantes. Por otra parte, desde una perspectiva temporal el informe de sostenibilidad económica ha de considerar el coste público del mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos resultantes en función de los ingresos que la puesta en marcha de la actuación vaya a generar para las arcas de la Administración de que se trate. Es decir, mientras el estudio económico-financiero preverá el coste de ejecución de la actuación y las fuentes de financiación de la misma, el análisis de sostenibilidad económica no se ha de limitar a un momento o período temporal limitado, sino que ha de justificar la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en marcha y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios. **En definitiva, el Estudio Económico debe demostrar la viabilidad económica de una intervención de ORDENACIÓN DETALLADA en un Sector o ámbito concreto y el informe o memoria de sostenibilidad económica debe garantizar analíticamente que los gastos de gestión y mantenimiento de las**

	<u><i>infraestructuras y servicios en ése Sector o ámbito espacial pueden ser sustentados por las Administraciones públicas, en especial la Administración local competente en la actividad urbanística</i></u>	
<p><i>Artículo 69. Plan Detallado Municipal.</i></p> <p>4. El plan detallado municipal contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:</p> <p>c) Evaluación de la sostenibilidad económica.</p>	Idem anterior, entendiendo que la VIABILIDAD ECONOMICA se refiere a la intervención de la ORDENACIÓN DETALLADA	<p><i>Artículo 69. Plan Detallado Municipal.</i></p> <p>4. El plan detallado municipal contendrá la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, que se formalizará en los siguientes documentos:</p> <p>c) Evaluación de la viabilidad económica.</p>
<p><i>Artículo 71. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.</i></p> <p>1. La aprobación de los planes generales municipales producirá los siguientes efectos:</p>	<p>El apartado 2 del artículo 25 del TRLS 2015. “<i>Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística</i>” establece lo siguiente:</p> <p>2. Los acuerdos de aprobación definitiva de todos los instrumentos de ordenación territorial y urbanística se publicarán en el «Boletín Oficial» correspondiente. Respecto a las normas y ordenanzas contenidas en tales instrumentos, se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable.</p> <p>En el punto 3 habla del resumen ejecutivo.</p>	<p><i>Artículo 71. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.</i></p> <p>8. La resolución de aprobación definitiva de los planes de ordenación urbanística, así como sus Normas Urbanísticas, y el resumen ejecutivo contemplado en el artículo 25.3 del TRLS 2015, junto con el extracto explicativo de la integración de sus aspectos ambientales legalmente establecido, deberán ser publicadas en el diario oficial de Extremadura y sede electrónica de la administración que haya dictado la resolución, con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el registro a que se hace referencia en el apartado anterior.</p> <p>COMPLEMENTAR CON EL ART. 78.5 “Normas Comunes”</p>
<p><i>Artículo 74. Plan parcial.</i></p> <p>10. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:</p>	<p>Renumeración de los apartados.</p> <p>El uso se determina en la ordenación estructural, no pudiendo modificarse con el Plan Parcial.</p>	<p><i>Artículo 74. Plan parcial.</i></p> <p>5. Los planes parciales contendrán las siguientes determinaciones detalladas:</p>

<p>b) Ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos y tipologías que favorezcan la diversidad y la cohesión social, reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas. Incluirá la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Integral para su ejecución y gestión.</p>		<p>b) Ordenación detallada del sector estableciendo la asignación de usos PORMENORIZADOS y tipologías que favorezcan la diversidad y la cohesión social, reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas. Incluirá la delimitación de una o varias Unidades de Actuación Integral para su ejecución y gestión.</p>
<p><i>Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.</i></p> <p>1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:</p> <p>b) Actuaciones Simplificadas de urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 10.000 habitantes.</p>	<p>El punto 1 trata de las actuaciones de NUEVA URBANIZACIÓN, distinguiendo entre los municipios de mas o menos de 10.000 habitantes y de la clasificación del suelo. Echo en falta las actuaciones simplificadas en municipios de menos de 10.000 habitantes y para el SUELO URBANIZABLE.</p>	<p><i>Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.</i></p> <p>1. Actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización. Son operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización. En función de la entidad de la actuación y del municipio donde se opere pueden ser:</p> <p>b) Actuaciones Simplificadas de urbanización, para la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en el SUELO URBANIZABLE y en el suelo urbano no consolidado de municipios con población inferior a 10.000 habitantes.</p>
<p><i>Artículo 87. Gastos de urbanización</i></p> <p>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:</p> <p>e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de</p>	<p>Además de la Redacción técnica, las obras de urbanización conllevan una DIRECCIÓN TÉCNICA así como un Certificado Final de Obra que tambien conllevan unos gastos</p>	<p><i>Artículo 87. Gastos de urbanización</i></p> <p>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:</p> <p>e) Redacción y DIRECCIÓN técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos</p>

urbanización y de reparcelación.		de urbanización y de reparcelación.
<p><i>Artículo 94. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.</i></p> <p>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.</p>	<p>Creo que debería especificarse donde debe hacerse la publicación, en sede electrónica? En el BOP? En el DOE?</p>	<p><i>Artículo 94. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.</i></p> <p>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 en la Sede electrónica del Ayuntamiento y en el DOE</p>
<p><i>Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.</i></p> <p>3. Si el sistema previsto por el planeamiento para la obtención del suelo destinado a sistemas generales es el de expropiación, ocupación directa o permuta forzosa, ésta deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.</p>	<p>No se indica qué es lo que sucede o cual es el procedimiento si pasados los cinco años no se produce la expropiación</p>	<p><i>Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.</i></p> <p>COMPLETAR CON LO ESPECIFICADO EN EL ART. 142 ACTUAL LSOTEX</p>
<p><i>Artículo 111. Contenido documental del Programa de Ejecución.</i></p> <p>4. En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, este documento será sustituido por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.</p>	<p>“Este documento” a cual se refiere?, entiendo que a la propuesta de convenio, debería aclararse.</p>	<p><i>Artículo 111. Contenido documental del Programa de Ejecución.</i></p> <p>4. En el caso de régimen de gestión directa con aplicación del sistema de cooperación, la propuesta de convenio urbanístico será sustituida por una relación precisa de los compromisos asumidos por la administración actuante.</p>
<p><i>Artículo 120. Régimen de las parcelaciones.</i></p> <p>5. Toda parcelación queda sujeta a licencia</p>	<p>Al decir “toda” se entiende que se incluyen las parcelaciones rústicas y cuando sea una parcelación</p>	<p><i>Artículo 120. Régimen de las parcelaciones.</i></p> <p>5. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia</p>

<p>municipal o, en el caso de la parcelación urbanística, a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga.</p>	<p>urbanística necesita un proyecto de reparcelación. Lo existente hasta ahora requiere de una declaración de innecesariedad para las parcelaciones “rústicas” estableciéndose ahora como obligatorio en el artículo 138.2. Se podría aclarar diferenciando ambas situaciones.</p>	<p>municipal y a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga. Toda parcelación rústica requiere de una declaración de innecesariedad .</p>
<p><i>Artículo 138. Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones.</i></p> <p>11. Será innecesaria la licencia de división en los siguientes casos:</p>	<p>Además de ser innecesaria debería “declararse” su innecesariedad.</p>	<p><i>Artículo 138. Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones.</i></p> <p>11. Será innecesaria la licencia de división, y precisará de la correspondiente declaración de innecesariedad, en los siguientes casos:</p>
<p><i>Artículo 140. Actividades y usos en edificios fuera de ordenación</i></p> <p>Se podrá autorizar la puesta en uso o actividad de un edificio o local en situación de fuera de ordenación siempre que la misma no requiera de la ejecución de obras incompatibles con dicho régimen y que el uso esté permitido por la ordenación aplicable. La eliminación del uso o clausura de la actividad se realizará sin derecho a indemnización cuando se vayan a ejecutar las previsiones del planeamiento.</p>	<p>Establecería un límite en el volumen de obra a realizar</p>	<p><i>Artículo 140. Actividades y usos en edificios fuera de ordenación</i></p> <p>Se podrá autorizar la puesta en uso o actividad de un edificio o local en situación de fuera de ordenación siempre que la misma no requiera de la ejecución de obras incompatibles con dicho régimen, siempre que dichas obras no supongan un aumento del 15 % del valor del edificio o local y siempre que el uso esté permitido o sea compatible por la ordenación aplicable. La eliminación del uso o clausura de la actividad se realizará sin derecho a indemnización cuando se vayan a ejecutar las previsiones del planeamiento.</p>
<p><i>Artículo 147. La prestación de servicios por las compañías suministradoras</i></p> <p>2. Las empresas citadas en el número anterior</p>	<p>Echo en falta la exigencia de la cédula de habitabilidad.</p>	<p><i>Artículo 147. La prestación de servicios por las compañías suministradoras</i></p> <p>2. Las empresas citadas en el número anterior exigirán,</p>

exigirán, para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación: b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.		para la contratación definitiva de los suministros respectivos, la siguiente documentación: b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial, cédula de habitabilidad, en su caso y licencia municipal de primera utilización o la autorización autonómica en los demás supuestos.
Orden de ejecución	En los artículos 137, 156, 158 y 160 se habla de las “órdenes de ejecución”, sin embargo no se define ni se regula en ningún artículo.	Artículo xx. Concepto y régimen de la orden de ejecución, En los mismos términos del art. 191 LSOTEX
Glosario de términos y definiciones	Definición clara y precisa de los términos más utilizados o más relevantes, al objeto de unificar criterios y evitar interpretaciones “sesgadas”	

Castuera, 4/Diciembre/2.017

Jaime Nieto Gallego
Arquitecto OGU VAT la Serena

NIETO
GALLEGO
JAIME -
34769466K

Digitally signed by NIETO
GALLEGO JAIME - 34769466K
DN: c=ES,
serialNumber=34769466K,
sn=NIETO GALLEGO,
givenName=JAIME, cn=NIETO
GALLEGO JAIME - 34769466K
Date: 2017.12.04 20:25:32
+01'00'