

INFORME

Nº Informe	17-JEX-01-LOTUS
Objeto	Informe sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura

1. OBJETO DEL INFORME

Análisis del contenido del Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS).

2. CONSIDERACIONES

Analizado el anteproyecto de LOTUS por parte del equipo de esta OGUVAT, tal y como se requirió desde la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la Mesa celebrada el pasado 21 de noviembre, y a expensas de que por parte del Arquitecto/a de esta Oficina, una vez que se incorpore, realice las aportaciones o sugerencias que considere conveniente, se expone lo siguiente:

- **Artículo 7. Suelo Urbano no consolidado.**

De la lectura del referido artículo parece entenderse que el apartado a) se pudiera referir a una actuación simplificada y el apartado b) a una actuación sistemática, pudiendo dar lugar a error. Sería conveniente se aclarara este artículo en ese extremo.

- **Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.**

Confusa redacción de las categorías de suelo rústico con respecto a los suelos de dominio público natural ya que aparecen tanto en el apartado 2.a) y 3.

Según la LSOTEX se encuentran incluidos en la variedad específica de protección ambiental.

- **Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.**

En su apartado 2 se relacionan los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que *expresamente permita el planeamiento*.

Sería muy importante establecer un límite a la competencia del municipio para otorgar las autorizaciones, estableciendo que en función de la intensidad de uso, correspondiera al municipio o en cambio a la Junta de Extremadura, siendo regulado este extremo en el Reglamento correspondiente. Este sería un ejemplo de la posible redacción: "2... La competencia para otorgar las autorizaciones que fueran procedentes corresponden a/ municipio o a la Junta de Extremadura, según la intensidad de uso regulado en el Reglamento correspondiente".

- **Artículo 16. Derechos de los propietarios de suelo rústico.**

En este artículo se indica, en su apartado 1, que “los propietarios de suelo rústico **tienen derecho al uso y disfrute** del suelo conforme a su naturaleza”, en el apartado 2 se incluyen como **usos propios** de la naturaleza rústica del suelo, aparte de los mencionados en el apartado a), “cuantos otros tengan vinculación con la utilización racional de los recursos naturales y sean ambientalmente sostenibles”. Esta redacción puede llevar a interpretaciones que causen problemas en un futuro, al considerar el propietario del suelo rústico que tiene derecho al uso de su suelo que tenga esa vinculación con la utilización racional de los recursos naturales, sin establecer límite alguno.

Recomiendo redactar ese artículo, manteniendo los apartados 1 y 2.a), éste último como 2, y establecer un tercer punto, dándole prevalencia a la sostenibilidad ambiental, es decir:

“3. También tendrán derecho los propietarios cuyos usos de su suelo, siendo ambientalmente sostenibles, tengan vinculación con la utilización racional de los recursos naturales”, tal y como ya se ha referido en el punto anterior del artículo 19.

- **Artículo 20. Calificación rústica.**

En su apartado 3 no se menciona el suelo rústico especialmente protegido, por lo que puede dar lugar a interpretar que se encuentra integrado en el apartado de Suelo rústico protegido o en cambio no se tiene en cuenta. Se tendría que incluir específicamente si se encuentra sometido o no.

En su apartado 4 debería aclararse si se produce transferencia competencial del Municipio a la Mancomunidad con respecto al otorgamiento de la calificación, o si se hace uso del informe preceptivo de la OGU pero la competencia la mantiene el Municipio.

- **Artículo 72. Plan especial.**

No se entiende por qué no se incluye la tramitación para la aprobación de los planes especiales en el mismo artículo remitiéndose al desarrollo reglamentario, ya que es una tramitación sencilla lo más práctico sería incorporarlo al mismo artículo.

- **Artículo 74. Plan parcial.**

Al igual que para los *planes especiales* no se entiende por qué no se incluye la tramitación para la aprobación de los planes parciales en el mismo artículo remitiéndose al desarrollo reglamentario, ya que es una tramitación sencilla lo más práctico sería incorporarlo al mismo artículo.

- Artículo 75. Estudio de detalle.

Al igual que para los *planes especiales y parciales* no se entiende por qué no se incluye la tramitación para la aprobación de los estudios de detalle en el mismo artículo remitiéndose al desarrollo reglamentario, ya que es una tramitación sencilla lo más práctico sería incorporarlo al mismo artículo.

- Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.

Debido a que la mayoría de los municipios de Extremadura cuentan con menos de 5.000 habitantes, lo más aconsejable sería reducir el número hasta ese límite, es decir de los 10.000 que refiere la LOTUS a 5.000 habitantes.

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

Del apartado 3.c) sugiero se elimine de la relación de Administraciones u entes administrativos que podrán establecer convenios de colaboración con el municipio a las Oficinas Técnicas de Urbanismo, ya que éstas se encuentran integradas en las Mancomunidades.

- Artículo 139. Licencia de actividad.

La redacción del último párrafo del apartado 4 “Serán nulas de pleno derecho las licencias de implantación de uso que se concedan sin la previa autorización ambiental **integrada**” puede llevar a error, ya que no queda claro si se trata de Autorización Ambiental Integrada, o tal y como se refiere al comienzo del apartado 4 (“Se tramitarán en un único procedimiento de manera simultánea e **integrada**...” ↗) a la Autorización Ambiental que forma parte del procedimiento de concesión de licencia de actividad. Tendría que aclararse este extremo.

Por otro lado, de acuerdo con la regulación del **silencio positivo** en la tramitación de la concesión de licencia de actividad, resultaría poco cauto, que se pudiera conceder la licencia de actividad con sujeción a las condiciones que figuren en la autorización ambiental, aún cuando en ésta se verifique el cumplimiento de la normativa urbanística. Sería conveniente ser más restrictivos en este aspecto y que se exigiera una comprobación previa por los servicios municipales competentes a la concesión de la licencia.

- Artículo 143. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

Partiendo de la base que se entiende que debe ser un error tendría que eliminarse del apartado 4 la palabra **técnicos** de “servicios ~~técnicos~~ municipales” ya que se refiere a la emisión de informes técnicos y jurídicos, y a continuación cambiar las *Oficinas de Gestión*

Urbanística de las Mancomunidades por **Oficinas Técnicas Urbanísticas**, ya que en el resto del texto legal aparecen como tales.

En el apartado 5 existe una discordancia con respecto a lo incluido en el artículo 139.6 relacionado con los plazos de resolución de la licencia. En el primero aparecen 10 días y en el segundo 15, tendría que aclararse el plazo de resolución.

- **Artículo 147. La prestación de servicios por las compañías suministradoras.**

En el apartado 2. c) bastaría con decir *licencia correspondiente* ya que la calificación es un acto previo a la concesión de aquella.

Con respecto a los apartados 2. f) y g) no encuentro sentido en que se soliciten los informes técnicos o jurídicos, sería suficiente con la aportación de la licencia o comunicación previa correspondiente.

- **Artículo 148. Comunicaciones previas de obras, instalación y construcción.**

En su apartado 1.g) se refiere a caminos y viales existentes, que aunque aparecía de esta manera en la LSOTEX, sería bueno especificar que se trata de caminos privados.

- **RÉGIMEN TRANSITORIO.**

- **Disposición transitoria primera. Instrumentos de ordenación del territorio.**

Sería conveniente con respecto a los planes territoriales en tramitación que *no han sido aprobados inicialmente a la entrada en vigor de la LOTUS*, para evitar trámites y esfuerzos en vano, se adaptaran automáticamente a ésta.

- **Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.**

Sería necesario establecer plazo concreto para la adaptación a la LOTUS.

- **Disposición transitoria cuarta. Planes e instrumentos en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta Ley.**

Redacción de la disposición confusa, ¿"desde su entrada en vigor"? y ¿"en cuyo caso"?, aclarar la referida disposición.

- **Asentamientos en suelo rústico (Artículo 22 LOTUS).**

Sería conveniente *fixar criterios* sobre los que los Planes Territoriales pudieran considerar un asentamiento en suelo rústico como *viable o inviable*.

Por otro lado, ya que en el apartado 2 del mismo artículo 22 se establece que *“los Planes Territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico...”*, en defecto de Plan Territorial ¿se aplicaría transitoriamente el régimen para las URCA recogido en la LSOTEX?, tendría que incluirse esa aclaración en la LOTUS.

Finalmente, a expensas de lo que pudiera aportar el Arquitecto/a que se incorporara a esta Oficina y añadido a lo expuesto y sabiendo que se tiene previsto su aprobación, entendemos necesario contar con el Glosario de Términos y los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina.

Aprovechamos para trasladarle que el Equipo de esta Oficina de Gestión Urbanística queda a su total disposición para cualquier tema o asunto que necesite de nuestra participación.

En La Roca de la Sierra a 5 de diciembre de 2017

Firmado digitalmente por Guadalupe Durán del Viejo
Nombre de reconocimiento (DN):
cn=Guadalupe Durán del Viejo,
o=OGUVAT, ou=Mancomunidad Vegas Bajas - Lácara Los Baldíos,
email=oguvat.vblb@gmail.com, c=ES
Fecha: 2017.12.05 16:08:12 +01'00'

Fdo. Guadalupe Durán del Viejo_ asesora jurídica
OGUVAT “Vegas Bajas y Lácara-Los Baldíos”