

	MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI CONSULTA ESCRITA

SOLICITUD: **INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO SOSTENIBLE (LOTUS)**

SOLICITANTE: DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

PROMOTOR: -

REDACTOR: -

SITUACIÓN: -

POBLACIÓN: - **CP:** - **PROVINCIA:** -

INFORMA: ALBERTO VIZCAÍNO CABEZÓN – ASESOR JURÍDICO OGU VAT

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD:	REGISTRO ENTRADA OGU VAT:	2017-E-RC-664
-------------------------------------	----------------------------------	---------------

Solicitud de informe sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible por parte de las OGU VAT, valorando especialmente las innovaciones que aporta respecto a la vigente Ley 15/2001, además de aportar las sugerencias que cada equipo considere oportunas.

1. ANTECEDENTES

Se redacta el presente informe a fin de emitir el análisis requerido por la Dirección General de Urbanismo con número de registro de entrada en la OGU VAT 2017-E-RC-664 de 24/11/17.

2. CONSIDERACIONES

PRIMERA: La Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura consta de cinco títulos con 173 artículos, tres disposiciones adicionales, seis disposiciones transitorias, una disposición derogatoria y dos disposiciones finales. Se reduce por lo tanto su dimensión frente a la LSOTEX, que contaba con 216 artículos.

DISPOSICIÓN PRELIMINAR

Se establece una definición de las Oficinas Técnicas Urbanísticas impulsando la creación y consolidación de las mismas (artículo 4.4), introduciéndose así mismo dos conceptos novedosos en cuanto a la tipología de los asentamientos: Los núcleos de base y los núcleos de relevancia, siendo los primeros los núcleos de menor población que constituyen la base del medio rural. En ausencia de clasificación, serán entendidos como tales aquellos menores a los 5.000 habitantes. Los núcleos de relevancia serán el resto de núcleos. La Ley acepta que en cuanto a los procesos urbanísticos de los núcleos de base, que la dinámica urbanística es muy limitada, contemplando mecanismos que simplifican las actuaciones.

TÍTULO PRELIMINAR

Disposiciones generales

	<u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI

La nueva norma reconoce la necesidad de coordinar todos los ámbitos sectoriales. De esta forma estipula la creación de la Comisión de Coordinación Intersectorial en su artículo 4, dependiente de la Consejería con competencias en materia de urbanismo y ordenación del territorio, señalando que “Al menos, podrá coordinar la emisión de los informes sectoriales necesarios en los procedimientos de aprobación de los planes territoriales, los planes generales y los que se determinen reglamentariamente.”

Con el fin de garantizar la publicidad de los instrumentos de ordenación y gestión territorial y urbanística se crea el Registro Único de Urbanismo de Extremadura, dependiente de la Consejería con competencias en dicha materia. En el registro se tomará razón y se depositará, una copia de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, de gestión, incluidos los convenios, así como de los estatutos de consorcios y demás entidades que se determinen reglamentariamente por su relación con la ejecución y gestión urbanística.

De esta forma se pone fin a la diversidad de registros administrativos urbanísticos que establecía la LSOTEX: Registro de Convenios Urbanísticos (artículo 7 LSOTEX), Registro Administrativo de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial (artículo 79 de la LSOTEX), y finalmente Registro de Programas de Ejecución y Agrupaciones de Interés Urbanístico (artículo 137 de la LSOTEX).

TÍTULO I

Régimen del suelo

La ley comienza definiendo las clases de suelo, adaptando las definiciones del texto refundido del RD 7/2015, denominando el suelo rural como rústico y no como no urbanizable, estableciendo que las clases de suelo son urbano, urbanizable y rústico.

En cuanto al suelo rústico, la nueva norma introduce una importante novedad al regular los Asentamientos de Suelo Rústico en su artículo 22, ya sean de naturaleza residencial o productiva. Los propietarios de terrenos de asentamientos en suelo rústico tendrán el deber de contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente mediante el abono de un canon.

Respecto al régimen de fuera de ordenación, la LOTUS diferencia entre el fuera de ordenación total (aquellas situaciones que sean del todo incompatibles con la nueva ordenación) en las que 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, y el fuera de ordenación parcial (aquellas situaciones que sean parcialmente incompatibles con la nueva ordenación) en las que pueden autorizarse obras de conservación y reforma establecidas por el plan en función de su grado de incompatibilidad.

	<u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI

Se establece frente a lo que ocurría con la LSOTEX, una serie de criterios para entender que existe riesgo de formación de núcleo de población: la existencia o realización de parcelaciones urbanísticas; la realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano; realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías, distribuciones interiores e instalaciones propias del suelo urbano; la existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios del suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio.

Sobre el procedimiento de calificación rústica, destaca que la competencia para otorgar la calificación corresponderá a la Junta de Extremadura en suelo rústico protegido y suelo rústico restringido en todos los casos. En el caso de núcleos con población inferior a 10.000 habitantes, también será siempre competente para otorgar la calificación rústica no perteneciente a las categorías anteriores (suelo rústico protegido y restringido), salvo asociaciones de municipios que cuenten con competencias urbanísticas reconocidas en sus estatutos y con oficinas técnicas urbanísticas podrán otorgar también dichas autorizaciones en suelo que no sea categorizado como rústico protegido o restringido.

Así mismo, se establece de forma novedosa que en suelo rústico, en ausencia de otras determinaciones del planeamiento, las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta 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. Deberán ser en todo caso aisladas y adecuadas al uso o explotación a los que se vinculen guardando estricta proporción con sus necesidades.

TÍTULO II

La ordenación territorial y urbanística

Se establecen criterios de ordenación sostenible que deben seguir todos los planes de ordenación de Extremadura, atendiendo a la sostenibilidad social, ambiental y económica. Los planes deberán analizar los indicadores de sostenibilidad existentes en el territorio o medio urbano, analizándolo en función de los m² por habitante.

Los criterios de urbanización que establezcan, favorecerán frente a los desplazamientos motorizados, otras formas de movilidad sostenible como la creación de carriles bicis y transporte público.

Fomentarán los aparcamientos disuasorios para vehículos a motor, situados en la periferia y corona urbana, que conecten con el transporte público interurbano y urbano, o bien permitan desplazamientos a los centros y recorridos periféricos no motorizados con distancias asumibles.

	<u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI

Se impulsa la regeneración, rehabilitación urbana, favoreciendo las actuaciones que renueven los núcleos con edificaciones vacías, garantizando que la reforma, rehabilitación o ampliación de las edificaciones que los conforman sea coherente con los tipos edificatorios característicos.

Las Directrices de ordenación territorial se mantienen como instrumento de referencia para la definición de las políticas generales que articulan el territorio de Extremadura.

Los planes territoriales continúan siendo los instrumentos de planificación y ordenación del territorio en ámbitos supramunicipales, desarrollando, en su caso, los criterios establecidos para tal fin en las directrices de ordenación territorial de Extremadura. Se consideran muy relevantes para la ordenación del territorio. La LOTUS establece que regularán condiciones específicas de sus ámbitos, como los estándares de sostenibilidad territorial y urbana o las condiciones que suponen riesgo de formación de núcleo de población.

Se crea la figura del Plan de Suelo Rústico como desarrollo de los planes territoriales y cuyo ámbito será siempre supramunicipal, de carácter excepcional y voluntario, cuya finalidad es ordenar y proteger el suelo rústico de todos o parte de los municipios de un plan territorial por ámbitos contiguos.

Se mantienen así mismo los Proyectos de Interés Regional como proyectos para su inmediata ejecución de las administraciones, considerando la necesidad de consulta a la consejería con competencias en materia de ordenación territorial. Se añaden una serie de cautelas en su artículo 59, estableciendo que solamente podrán aprobarse proyectos de interés regional que afecten suelos que, conforme al planeamiento territorial o urbanístico, merezcan especial protección cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. Los proyectos de interés regional no podrán abordar desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda, frente a lo que ocurría con la LSOTEX.

En cuanto a la ordenación urbanística, el plan general de ordenación municipal pasa a estar compuesto de dos documentos: el plan estructural municipal, con sometimiento al trámite ambiental y de competencia autonómica y el plan municipal detallado de competencia municipal.

El plan estructural municipal se iniciará con carácter previo a la formulación del plan detallado municipal y contendrá las determinaciones estructurales que definen el modelo territorial y urbano del municipio y la justificación de su adecuación a los planes y políticas de rango territorial. El plan detallado municipal es el documento que desarrolla las determinaciones del plan estructural municipal definiendo la ordenación detallada.

	<u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI

Se crea un nuevo instrumento de desarrollo de planeamiento, las normas técnicas de planeamiento. Se crea un apartado en el que se desarrollan normas comunes de los procedimientos para la tramitación de instrumentos de planeamiento.

TÍTULO III

En cuanto a la ejecución de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, se establece una importante novedad al crear un sistema que permite la ejecución y gestión con instrumentos y procedimientos simplificados al no precisar programación previa.

Así, tras definir los conceptos generales, las modalidades, régimen y sistemas de ejecución, se desarrolla la modalidad de las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma.

Será de aplicación a los denominados por la LOTUS núcleos base y aquellos con población inferior a 10.000 habitantes que no precisen actuaciones integrales. El sistema aporta flexibilidad, otorgando a la Administración la iniciativa de ejecución ante carencias de recursos e iniciativas, pudiendo los propietarios promover la actuación de transformación a través de un convenio urbanístico.

Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante expropiación, ocupación directa y permuta forzosa.

TÍTULO IV

Disciplina urbanística

Finalmente, se establece en dicho título el régimen del control administrativo de las actividades urbanísticas, desarrollándose las diferentes modalidades de autorizaciones tanto de control previo al inicio de la actividad o posterior, y la disciplina urbanística estableciendo un único régimen sancionador, eliminando la dualidad existente en la LSOTEX, que establecía un régimen general y un régimen específico en materia de gestión, parcelación edificación y medio ambiente.

SEGUNDA: En cuanto a las posibles sugerencias, a lo largo de la LOTUS, se hace remisión en varias ocasiones al desarrollo reglamentario. Mediante reglamento, se podrán establecer subcategorías de suelo rústico, la aprobación de planes especiales, las determinaciones y contenido del Catálogo, la aprobación de planes parciales, la de los estudios de detalle, las normas de constitución y actuación de las agrupaciones de interés urbanístico, el procedimiento de resolución de los programas de ejecución...

Aunque resulta una correcta técnica legislativa, la remisión a desarrollo reglamentario requiere que este tenga lugar lo antes posible de cara a no crear lagunas interpretativas, por lo que resultaría adecuado que se intentase llevar a cabo sin mucha dilación.

	<u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.2 vCEI CONSULTA ESCRITA

Nos encontramos con la problemática de las parcelas que no están registradas o el Registro no coincide con la realidad, cuando la ley establece como obligatorio el establecimiento de cargas registrales. Sería conveniente precisar que ocurre en los casos en que las parcelas no están registradas, y si cabe trámite alternativo, o siempre será obligatorio proceder a su inscripción registral o rectificación.

Por otro lado surge la duda de qué sucede en los casos en que un municipio carezca de planeamiento o tan solo cuente con un PDSU, en cuanto a la posibilidad que establece el artículo 20.4 de la LOTUS sobre la posibilidad de otorgar la calificación por parte de las oficinas técnicas urbanísticas, ya que no habría suelo rústico protegido o restringido como tal, y se podría llegar a interpretar que puede otorgarse la calificación en todo el suelo no urbanizable, algo que parece no casar con el espíritu de la ley que pretende reservar el otorgamiento de la calificación a la Junta de Extremadura en esos suelos categorizados como protegidos o restringidos.

CONCLUSIONES

Conforme al contenido de este informe, se han realizado las consideraciones que a criterio de este informante suponen un la innovación respecto a la vigente Ley del Suelo (LSOTEX), así como propuestas de mejora en el articulado del anteproyecto de Ley (LOTUS).



En Logrosán, a 30 de noviembre de 2017



El Asesor Jurídico de la OGU VAT
Alberto Vizcaíno Cabezón