	<b><u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u></b>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
Nº EXPTE:	MA 17/04.1 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:** DAVID IVÁN DE LA LLAVE BARBERO – ARQUITECTO TÉCNICO OGU VAT

<b>DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD:</b>	<b>REGISTRO ENTRADA OGU VAT:</b>	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´s, 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

**PRIMERO.-** Tras el análisis del articulado del Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible, se realizan las siguientes consideraciones respecto a la normativa vigente (LSOTEX):

- Como punto de inicio, debo decir que es un acierto esta nueva Ley del suelo, a fin de adaptar el marco normativo estatal y tomar como punto de partida las dificultades que hasta ahora ha supuesto ciertos aspectos normativos de la LSOTEX en los pequeños municipios de Extremadura.
- Por otro lado, la Junta da cierta relevancia a las Oficinas Técnicas Urbanísticas en el texto de la Ley, incluso como organismos habilitados para la concesión de la calificación rustica en ciertos casos, que supone un mayor apoyo a nuestra labor.
- También se afronta la cuestión de los informes sectoriales mediante la creación de la Comisión de Coordinación Intersectorial, así como la unificación del registro de documentos de planeamiento, gestión, convenios, etc, ambos como medios para simplificar la tramitación de la innovación y gestión del planeamiento.
- Se observa que el anteproyecto decide modificar la clasificación del suelo de la LSOTEX, a fin de adaptarla a la del RDL 7/2015, pasando a denominar el suelo no urbanizable como rustico (en el RDL 7/2015 se denomina como situación básica




	<b><u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u></b>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.1 vCEI CONSULTA ESCRITA

rural). Sobre la descripción reflejada en los artículos 6 y siguientes, observo una discrepancia entre el 6.3 y 9.1, donde no queda clara la clasificación descrita, en la que por una parte, *el resto del suelo que no es urbano es suelo rústico*, y por otra, *el suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal que no se clasifica como suelo urbano ni urbanizable*. Además, quizás se debería diferenciar entre clasificación del suelo y situación del suelo. En este apartado tampoco encuentro referencia al suelo rustico común, o si esta desaparece, por lo que a mí criterio podría ser aconsejable aclarar la clasificación de los tipos de suelo.

- El artículo 13 introduce un nuevo supuesto para la declaración de ruina legal, correspondiente a la situación de fuera de ordenación que se fija en el apartado 1.c, la cual parece lógica al no ser posible la ejecución de obras de consolidación o rehabilitación, si bien quizá se debería hacer referencia a esta situación en las obligaciones que la declaración supone para el propietario en el punto 3.
- En el artículo 20 se fija la calificación rustica, anteriormente calificación urbanística, pero observo que no se refleja el suelo especialmente protegido en el punto 3, al que hace referencia el artículo 9.2.c, lo que parece suponer que no es calificable por la Junta, y si por el Ayuntamiento a tenor del punto 4. En este punto se fija también que sean las asociaciones de municipios las que puedan otorgar la calificación, entendiendo que cuando reúnan la población fijada para los municipios, y para las clases de suelo no fijadas en el punto 3. Esta medida puede agilizar estos trámites si bien parece apropiado en este caso fijar un desarrollo reglamentario.
- El artículo 21.3 fija que la superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 ha, salvo que los planes de ordenación establezcan otra distinta. Se entiende que en este caso que la ordenación podría determinar una superficie inferior, ya que de lo contrario se deberá fijar como mínimo. Tampoco se fija un criterio de ocupación máximo. Por el contrario si se fija un criterio a para la formación de núcleo de población.
- Respecto a los actos promovidos por la administración para la implantación de infraestructuras servicios públicos quizá se debería reflejar la posibilidad de que dichos proyectos se tramiten no solo por la administración sino también por empresas concesionarias.
- Se refleja la figura de asentamientos en suelo rustico, lo que parece un acierto a fin de conseguir la regularización de urbanizaciones clandestinas.
- También parece acertado fijar unos criterios, indicadores y estándares de sostenibilidad de la ordenación. Se introduce la obligación de costear el refuerzo de infraestructuras fuera del ámbito de unidades de suelo urbano no consolidado, y aunque anteriormente ya estaba previsto su posibilidad, ahora parece que es **obligatoria, lo que en algunos casos podría suponer una carga excesiva.**



	<b><u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u></b>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.1 vCEI CONSULTA ESCRITA

- Se introduce la figura de planes rústicos, como un nuevo instrumento de ordenación territorial, y aunque este puede tener un ámbito inferior al de los planes territoriales, quizás pueda suponer una duplicidad. Esta figura puede ser adecuada en varios municipios con PSDU, a fin de regular el suelo rustico en tanto no cuenten con un plan general.
- Los PIR excluyen desarrollos urbanísticos, limitando su función a infraestructuras y servicios de interés general de utilidad pública.
- Sobre los instrumentos de ordenación urbanística, el plan se divide en dos partes, el plan estructural y el plan detallado, con competencias distintas para su aprobación para uno y otro. En el procedimiento se observa que el plan estructural se aprueba por CUOTEX, y el detallado por el municipio con informe vinculante de CUOTEX.
- La figura del Catálogo se fija como un documento complementario, pero no se determina el contenido a completar sobre esta cuestión en el plan estructural.
- Los planes parciales ya pueden establecer o modificar ordenación detallada en SUNC, lo que puede suponer una mejora en la gestión y ejecución del planeamiento.
- El trámite de aprobación de un nuevo PGM no refleja el régimen de suspensión de licencias que hasta ahora era automático conforme al 83 de la LSOTEX y 116 del RPLANEX. Creo que se debería mantener.
- El régimen de aprobación de un plan del artículo 79 me parece muy ágil respecto al anterior, pudiendo aprobar parcialmente parte del mismo.
- Dentro de la actividad de ejecución del planeamiento, en la gestión pública se mantiene la reserva del crédito total de la actuación en el artículo 110. Esta cuestión supone en ocasiones un obstáculo muy complicado para municipios pequeños, con un presupuesto muy limitado.
- La regulación de la disciplina es mucho más clara en función del acto, y un mayor desarrollo de cada caso, fijando una documentación para su tramitación más concreta tal como ya hace actualmente la Ley de protección ambiental.
- Se fija un régimen de parcelación por cada clase de suelo y se permite la parcelación en municipios sin planeamiento, lo que hasta ahora no era posible conforme al artículo 41 de la LSOTEX.
- Dentro de la protección de la legalidad se opta por fijar un solo régimen de sanciones y no por uno general y otro específico, lo que simplifica bastante estos procedimientos.

**SEGUNDO.-** A tenor de lo anterior, este técnico además de las consideraciones obtenidas del análisis anterior, expone las siguientes propuestas para la mejora del articulado del Anteproyecto (LOTUS):



	<b><u>MANCOMUNIDAD INTEGRAL VILLUERCAS-IBORES-JARA</u></b>	
	OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO	
	Nº EXPTE:	MA 17/04.1 vCEI CONSULTA ESCRITA

- En varios artículos de la LOTUS, recurre a un posterior a desarrollo reglamentario que fije los procedimientos, pero esto supone que en tanto este no se produzca, se puede dar un vacío al respecto. Se podría regular de forma básica en estos casos.
- Dentro de la actividad de ejecución del planeamiento, se podría reflejar un régimen transitorio de edificaciones preexistentes que queden afectadas a una unidad de reforma, y que puedan suponen un fuera de ordenación, con el fin de regular o se puedan permitir ciertas obras en tanto no se proceda a su desarrollo.

### 3. CONCLUSIONES

Conforme al contenido de este informe, se han realizado las consideraciones que a criterio de este técnico 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 Arquitecto Técnico de la OGU VAT  
David Iván de la Llave Barbero

