

**CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL,
POLITICAS AGRARIAS Y TERRITORIO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Avenida de las Comunidades s/n
06800 MERIDA**

Cáceres 13 de diciembre de 2017

Sra Directora General:

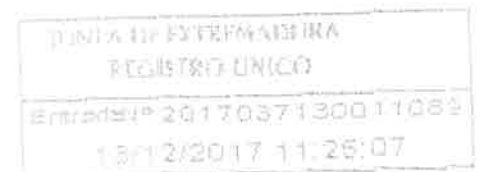
En relación a la Resolución de 2 de noviembre de 2017, de la Secretaría General, por la que se acuerda someter a trámite de audiencia e información pública el anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, este Colegio de Arquitectos ha constituido un grupo de trabajo para analizar este documento poder ofrecer unas sugerencias consensuadas entre los colegiados. Por ello se presenta este documento provisional de sugerencias que, dada la premura de tiempo y la importancia que tiene esta Ley para nuestra región y para nuestro colectivo, abarca una parte del trabajo hasta este momento esperando que en breve se pueda presentar un documento de sugerencias completo que esperemos pueda mejorar el documento tan elaborado de anteproyecto de ley.

Un cordial saludo.



Juan Antonio Ortiz Orueta

Decano del COADE



Plaza de España, 4 06002 BADAJOZ – Calle General Ezponda, 9 10003 CÁCERES
Teléfonos: 924207113 - 927226000, <http://www.coade.org>, e-mail: coade@coade.org

**SUGERENCIAS DEL COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE EXTREMADURA
AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
SOSTENIBLE DE EXTREMADURA —ALOTUS (DOE 20/11/2017)**

Reunido el grupo de trabajo del Colegio de Arquitectos para la puesta en común de las cuestiones observadas por los distintos componentes, se procede a un nuevo examen el documento y se presentan las siguientes sugerencias:

ALOTUS precisa de una revisión formal general (puntuación, numeración, corrección de erratas, etc.). Es recomendable utilizar una misma terminología (se habla indistintamente de Oficinas Técnica de Urbanismo y de Oficinas de Gestión Urbanística, planes territoriales y de ordenación territorial,...) y que los sujetos institucionales y disposiciones legales aludidas figuren en mayúsculas (Unión Europea, Ley, Convenio Europeo del Paisaje,...) y, siendo tan positiva la demostrada sensibilidad que en materia de género contiene el ALOTUS, habría que evitar expresiones que pudieran interpretarse como sexistas, tales como "*el hombre pasa a ser la unidad de medida*" (Exposición de motivos, apartado IV, pag. 2).

Exposición de motivos:

La definición que en la disposición preliminar (cardinal 8, erróneamente numerado como 4) se hace de la vivienda puede resultar limitativa en exceso, al identificar ésta con la vinculada al suelo urbano, vinculación que, por otro lado, traslada a la preceptiva prestación de servicios en virtud del artículo 26 de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local.

En la práctica, suelos más allá del considerado como urbanos se constituyen en soporte de viviendas cuya condición legal es la de domicilio ("residencia habitual" según la definición dada por el artículo 2.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana): aquellas que se enclavan en fincas rústicas, núcleos diseminados no clasificados como suelo urbano e incluso, evidenciando una aparente contradicción con dicha vinculación urbana, los también definidos en el art. 22 ALOTUS como "asentamientos en suelo rústico".

Por otra parte, el mencionado artículo 26 de la Ley 7/1985 en ningún momento ciñe la efectiva prestación de los servicios básicos al suelo urbano sino al conjunto del ámbito "jurisdiccional" municipal, si bien los más elementales criterios de sostenibilidad (resumidos en la recurrente locución de "ciudad compacta") nos dirigen ciertamente a evitar la dispersión geográfica de su demanda.

En todo caso, se confirma el propósito claro del legislador ALOTUS en establecer esa vinculación estrictamente urbana, al argüirse en la propia exposición de motivos (la "vivienda constitucional"), en el cardinal 1 de la disposición preliminar (definición de núcleo de población) y en el artículo 3.1 (derecho a "disfrutar de una vivienda digna y adecuada en un entorno urbano").

Disposición preliminar:

La definición de aprovechamiento objetivo podría dar lugar a equívoco al atribuirse en exclusiva al concepto de solar, siendo necesario su uso necesario especialmente en el desarrollo de los sectores. Todo ello, teniendo además en cuenta la definición de solar en el capítulo de gestión.

Título I Régimen de suelo

Art 6.3 Se establecen en el art 6.1 tres clases de suelo, mientras que en el punto 3 se indica que el resto del suelo que no es urbano es rústico, lo que resulta contradictorio con el art 9.1 *"El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal que no se clasifica como suelo urbano ni urbanizable."*

Art 7. Al definirse el suelo urbano no consolidado sin previamente definir el suelo urbano consolidado da lugar a equívocos en la terminología, se debe definir previamente suelo urbano consolidado y ambas categorías deberían incluirse en la clase de suelo urbano.

Art 7.1 Se debe definir el concepto "vacíos colindantes a la trama urbana" ya que estos pueden tener una extensión ilimitada.

Art 7.2 c Aparece una cifra del 10 % para un aumento del aprovechamiento existente sin necesidad de incrementar las dotaciones que no tiene justificación, se debería de aclarar su procedencia para la elección de dicha cifra y no otra.

Art 9.2 Se debería aclarar la diferencia entre suelo rústico y suelo restringido.

La categoría de *"suelo rústico especialmente protegido"* (artículo 9.2.a) no es contemplada expresamente en la *"calificación rústica"* (art. 20), con lo que o bien no cabe dicha calificación en esta categoría de suelo o bien se trata de una omisión no deliberada

Art 13 (Ruina legal) no se define el límite legal del deber normal de conservación, lo que conduciría a la supletoria remisión al artículo 15.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Art. 14.2 No se entiende bien lo expresado en cuanto a que "Serán situaciones de fuera de ordenación total las que sean del todo incompatibles con la nueva ordenación", si bien, cabe una determinación negativa al establecerse cuál es la situación de fuera de ordenación parcial. Sin embargo, y sin perjuicio de su concreción en los planes, esta última definición resulta abstracta.

Art 18.1.c No queda justificada la distancia de 500 m para situar la edificación, construcción o instalación aislada en suelo rústico de un municipio sin planeamiento. Máxime cuando se regula el núcleo de población con 250 m. Parece excesiva para esos pequeños núcleos cuando se trata de intervenir en el territorio lo menos posible.

Art 19 A la hora de definir los distintos tipos de usos, en la disposición preliminar, no se incluyen expresamente los agrarios, lo que perpetúa el déficit a la hora de aplicar este artículo (usos y actividades en suelo rústico) y subsiguientes.

Art 20 Existen denominaciones dispares de las oficinas técnicas urbanísticas, art 143 OGU de las Mancomunidades art 173 Oficinas técnicas urbanísticas. Y en todo caso debe dejarse claro que deben estar dirigidas por arquitectos.

Art 20.3.a No se establece la competencia para otorgar la calificación urbanística a la Junta de Extremadura en el suelo especialmente protegido, no se sabe si es una omisión involuntaria.

Art 22. 1 Se debería aclarar cuál es la situación de los asentamientos rústicos existentes, así como desglosar el concepto de canon en los asentamientos ilegales. La delimitación de sectores para el desarrollo de asentamientos futuros en suelo rústico resulta muy compleja desde los planes territoriales, máxime cuando a priori no se conocen las intenciones de los propietarios. Dado que, en general se tratará de asentamientos ligados a la explotación turística, se deberían identificar amplias áreas con determinaciones de superficie mínima y otras condiciones de uso, edificabilidad, etc. para el posterior desarrollo de parte de esas áreas, relacionadas con la estructura de la propiedad de los empresarios promotores.

La determinación sobre el aprovechamiento subjetivo, efectuada en el artículo 22.a. tal y como queda redactada, cabe interpretar que se aplicaría incluso a núcleos de población no mayores de 5.000 habitantes, pertenecientes a municipios de mayor población (municipios con más de un núcleo de población), lo que no parece racional (por ejemplo, al proyectar urbanizaciones residenciales autónomas aisladas del núcleo principal, o la regularizar asentamientos irregulares, etc.)

Art 22.5 Según este artículo los propietarios de los terrenos de asentamientos en suelo rústico tienen el deber de contribuir mediante abono de un canon. En el caso de asentamientos irregulares ¿también han de contribuir de la misma manera los que, estando dentro de la delimitación, no han edificado? Esto obliga a una delimitación de los asentamientos en SR "inviabiles" muy precisa, que module el canon de las parcelas no edificadas y a sus propietarios, dado que la satisfacción del canon en ese caso no cesa hasta la extinción (artículo 22.7)

Art 23.2.b Se debería incluir "y en su caso el planeamiento de desarrollo.

Art. 24.3a/4a No tiene sentido aplicar condiciones de suelo rústico en los terrenos clasificados como suelo urbano, especialmente en el consolidado

Art 24.4.b Se debería incluir "y en su caso el planeamiento de desarrollo

Art 26.1 se debe analizar si la expresión "áreas funcionales" es acertada o se debería cambiar por áreas de uso global.

Art 26.4 y 25.2 se debería establecer el origen de los parámetros utilizados, 15%.

Art 39.1 En el indicador ZVL se debería establecer una equivalencia y relacionar con los habitantes de un sector (¿cuántos son?), área homogénea, etc. En el texto falta la relación del indicador de m² con número de habitantes, que sí aparece en el cuadro.

Art 39.2 DV El mínimo parece un parámetro muy elevado, se debería revisar.

Art 51.4 Se debería mencionar los planes de suelo rústico.

Art 55. Error de redacción entre la 2ª y 3ª línea. Error de numeración

Art. 69 No queda claro el procedimiento administrativo de aprobación de los dos componentes del plan general municipal, a tenor de lo expresado en el art. 67.4 ("el plan estructural municipal se iniciará con carácter previo a la formulación del plan detallado", lo que podría incidir en la dilación de la plena entrada en vigor de aquel, en contraposición con lo que se deduce del art. 70 (tramitación conjunta desde la aprobación inicial de los planes estructural y detallado).

Art 68.2.f Espacios libres están incluidos en las zonas verdes según art 39 por lo que no se debería hacer mención expresa de los mismos de manera individualizada.

Art 70.2.d Se establece para la información pública un periodo inferior a un mes, lo que colisiona con el plazo mínimo establecido en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo estos preceptos el carácter de básicos en virtud de la disposición final octava de dicha ley.

Art 79.6.a Se indica que, para la evacuación de sus informes, "La Comisión de urbanismo y ordenación del territorio, en función de las atribuciones que le atribuye esta Ley" (redundancia) "En los aspectos vinculantes se ceñirán a la supervisión jurídico-legal encomendada en esta Ley". Sin embargo, en el resto del documento ALOTUS no se establecen las características, vinculantes, de dicha supervisión.

Art 91.3 y 101.5 Se contempla la posibilidad motivada de que el suelo destinado a dotaciones, en el ámbito objeto de la transformación urbanística, sea sustituido por su valor en metálico. En este sentido, si bien esta potestad ya opera en el actual marco urbanístico, cabe recordar que existe un compromiso de eliminar esta facultad en el caso de las actuaciones a ejecutar en régimen de obras públicas ordinarias, compromiso adoptado en el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Extremadura, de 29 de diciembre de 2015, en relación con la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y cuya publicación se dispuso en la Resolución de 25 de enero de 2016, de la Consejera de Hacienda y Administración Pública (Diario Oficial de Extremadura de 17 de febrero de 2016). Tal es así que este propósito —materializado en la supresión de la letra d) del cardinal 2 del artículo 155 LSOTEX— se incluye en el proyecto de Ley de Coordinación Intersectorial y de Simplificación de los procedimientos urbanísticos y de

ordenación del territorio, que actualmente está siendo tramitado en la Asamblea de Extremadura. En el artículo 101, para evitar equívocos, debería indicarse que las actuaciones simplificadas sólo pueden operar en suelo urbano no consolidado, de acuerdo con lo antedicho en el artículo 82. Por otra parte, en el cardinal 4 del referido artículo 101, resultaría conveniente sustituir la expresión "*La delimitación de las unidades de actuación simplificadas podrá estar contenida en los planes de ordenación o en los instrumentos de desarrollo*" por esta otra: "*La delimitación de las unidades de actuación simplificadas podrá estar contenida en los planes generales o en los instrumentos de desarrollo*", por coherencia con lo prevenido para las actuaciones integrales (artículo 92.3)

Art. 115.1.f Se alude al "contrato de gestión de servicios públicos", modalidad contractual que en la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, desaparece y es sustituida por la del "contrato de concesión de servicios".

Art 120 La parcelación urbanística queda sujeta "a la aprobación del proyecto de reparcelación que la contenga". Sin embargo, las parcelaciones urbanísticas pueden suscitarse sin necesidad de tal reparcelación, como por ejemplo cuando acontezca en un solar sin cargas ni deberes urbanísticos pendientes de entrega o cesión.

Art 124.1 Se debería incluir "*Así mismo procederá cuando, con el fin de conseguir una más adecuada explotación agraria de los recursos naturales disponibles de la tierra, se regularicen o rectifiquen los linderos entre fincas colindantes de un mismo propietario, sea cual sea la afección al valor de las mismas.*"

Art 137.1 Simplificar el título del artículo: *Licencias urbanísticas de obras*. Se debería incluir detrás de los siguientes actos: "de construcción, instalación y urbanización"

137.1.b incluir de uso "mayoritario o característico, alterando la configuración arquitectónica del edificio."

137.1.d "*Las obras de intervención total o parcial sobre los edificios existentes que requieran la redacción de un proyecto de obra, por alterar la configuración arquitectónica de la construcción o edificación, al producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o afectar al sistema estructural del edificio o que supongan impacto sobre edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico o sobre el uso privativo y ocupación de bienes de dominio público.*"

Art 148. Se debería redactar:

1. "*Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo y los de obras de construcción, edificación, instalación y urbanización, no incluidos en los ámbitos de aplicación de los Artículos 136 y 137, y, en particular, los siguientes:*"

Art 150. Se observa una aparente contradicción entre los plazos previstos en los cardinales 6 y 10 de este artículo.

Art 166 Debería añadirse la ordenación del territorio como elemento dispositivo cuyo incumplimiento supone infracción.

