

1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Voy a tratar de desgranar las principales novedades que en materia de procedimientos de control se han introducido en el anteproyecto de la LOTUS, teniendo presentes las directrices marcadas por el 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 y por la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de Extremadura.

Hay que señalar que se mantiene la dualidad de títulos habilitantes, entre licencias y comunicaciones previas, concretándose el listado de los actos sujetos a uno y a otro procedimiento.

Hemos tratado de estructurar y ordenar los **DIFERENTES TIPOS DE LICENCIAS URBANÍSTICAS**, así, podemos distinguir las siguientes:

- 1) **USO Y TRANSFORMACIÓN DEL SUELO**
- 2) **OBRAS, CONSTRUCCIÓN E INSTALACIÓN**
- 3) **DIVISIÓN DEL SUELO, EDIFICACIONES E INSTALACIONES**
 - Las licencias de división se regulan diferenciando entre las clases de suelo y se permiten en parcelas que merezcan la consideración de suelo urbano en municipios sin planeamiento.
 - Serán necesarias para la división de edificaciones o construcciones.
 - Se establecen los supuestos de innecesiedad de licencia de división.
- 4) **ACTIVIDAD**
 - Necesaria en los siguientes casos:
 - Para la puesta en funcionamiento de una actividad comercial, industrial, de ocio o de servicios que requiera de autorización ambiental (integrada o unificada).
 - cuando esté justificado por razones de orden público, seguridad pública, salud pública o protección del medio ambiente en el lugar concreto donde se realiza la actividad, y estas razones no puedan salvaguardarse mediante la presentación de una comunicación previa o declaración responsable.

JUAN MANUEL PIZARRO MOLINERA

- cuando por la escasez de recursos naturales, la utilización de dominio público, la existencia de inequívocos impedimentos técnicos o en función de la existencia de servicios públicos sometidos a tarifas reguladas, el número de operadores económicos del mercado sea limitado.
- Se integran los procedimientos de licencia y de autorización ambiental con intención de agilizar su resolución y que el Ayuntamiento pueda informar sobre cualquier cuestión de su competencia.

5) PRIMERA OCUPACIÓN O UTILIZACIÓN

- se posibilita el otorgamiento de una **licencia de primera ocupación parcial** cumpliendo una serie de requisitos:
 - que se hayan ejecutado de manera ajustada y de conformidad con lo autorizado en la licencia municipal y en el proyecto que le sirvió de base a la misma.
 - que se haya dado cumplimiento a las posibles condiciones previstas expresamente en la licencia de obras.
 - que la fase o unidades independientes que se pretenden poner en uso, resulten técnica y funcionalmente susceptibles de ser utilizados de forma autónoma e independiente del resto.
 - que en la ejecución del resto de las obras previamente autorizadas se estén cumpliendo, en el momento de la solicitud de licencia parcial, los plazos y las demás determinaciones que imponga la normativa aplicable.
 - en estos supuestos, el Ayuntamiento podrá exigir mediante acuerdo motivado que el solicitante constituya garantía para asegurar la correcta ejecución de las obras restantes.
- las licencias de primera ocupación o utilización deberán otorgarse en el plazo máximo de 10 días hábiles (art. 143.5).
- se pretende abrir la posibilidad de otorgar licencia de primera ocupación o utilización a "edificaciones ejecutadas sin licencia" que resulten inatacables por el transcurso del tiempo (art. 141.2).

6) LICENCIAS EN SUPUESTOS DE INTERÉS GENERAL**2. COMUNICACIONES PREVIAS**

En el régimen de comunicación previa, se han diferenciado el anteproyecto LOTUS los siguientes tipos:

1) OBRAS, INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

JUAN MANUEL PIZARRO MOLINERA

- Como novedades más significativas cabría indicar entre las actuaciones sujetas a comunicación previa, las siguientes:
 - ✓ La tala de arbolado y de vegetación arbustiva en suelo urbano y urbanizable, en suelo rústico solo en el caso de que puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
 - ✓ La legalización de actuaciones ejecutadas sin la presentación de una comunicación previa y que requieran de dicho trámite para su legítima ejecución.
 - ✓ La instalación de invernaderos de altura inferior a 1 metro y cuya superficie ocupada sea inferior a 500 m².
- Asimismo, quedan sujetos al régimen de comunicación previa las transmisiones de cualesquiera licencias y comunicaciones previas, incluido el cambio de titularidad de las actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios.
- De especial interés resulta el hecho de que **se posibilita la ejecución de la actuación, desde el momento de su presentación en el registro municipal.**
- Se regula de manera más precisa el procedimiento de las comunicaciones previas, incluyendo un plazo de caducidad de 6 meses (art. 151).

2) USO Y ACTIVIDAD

- Están sujetos a comunicación previa de uso y actividad, sin perjuicio de los informes o autorizaciones que sean exigibles conforme la legislación aplicable, los siguientes actos:
 - la puesta en funcionamiento de actividades comerciales, industriales, de ocio y de servicios siempre que no deban someterse a licencia de actividad.
 - la modificación de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no se sujete a licencia urbanística.
 - Se incluye una relación muy detallada o pormenorizada de la documentación a presentar (art. 150.9).
 - Al igual que se ha comentado anteriormente, el promotor de las actuaciones autorizables mediante comunicación previa podrá iniciarlas a partir del momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar el uso o actividad.

3. LA PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Voy a centrarme en las novedades y modificaciones más relevantes que se han introducido en el texto de la LOTUS, son las siguientes:

1) PROCEDIMIENTO DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD

JUAN MANUEL PIZARRO MOLINERA

- Se da prioridad a medidas tendentes a restablecer la situación del suelo anterior a la comisión de la infracción urbanística y a resarcir los daños causados, por encima de imposición de sanciones económicas.
- Se emplea el término de actuaciones ilegales, dejando de lado la distinción entre actuaciones clandestinas e ilegales, que se interpreta de distinta forma y que en la práctica, no tenía una finalidad clara.
- El procedimiento de restauración de la legalidad se trata de concretar de manera clara y detallada, distinguiendo entre actuaciones terminadas y en curso de ejecución.
- Se incrementa el plazo de caducidad para el ejercicio de la acción de restauración de la legalidad a **10 años**, para actuar contra lo ilegalmente ejecutado (salvo determinadas excepciones). Será clave para determinar si opera o no la situación de asimilado al fuera de ordenación, acreditar el transcurso del referido plazo, sin que incida en principio la clasificación que pueda tener el suelo, salvo en los supuestos de excepción.
 - El plazo caducidad de 10 años no rige en los siguientes supuestos:
 1. parcelaciones que se realicen en suelo rústico
 2. actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:
 - Sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.
 - En terrenos declarados espacio natural protegido en virtud de la ley 8/1998, de 26 de junio, de conservación de la naturaleza y de espacios naturales de Extremadura y sus modificaciones, y en los pertenecientes a la red natura 2000.
 - En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.
 - Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

2) PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

- Un único régimen para tipificar las infracciones eliminando la distinción entre un régimen general y específico.
- Se tipifican las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico como infracciones muy graves, al considerar que son el origen de las actuaciones urbanizadoras y edificatorias posteriores.

JUAN MANUEL PIZARRO MOLINERA

- Una cuestión muy importante que cabe destacar es que se propone al titular de la Alcaldía sancionar las infracciones leves y al pleno del Ayuntamiento las infracciones graves y muy graves.
- Se prescinde de determinar la cuantía de la multa en función de un % del valor de lo ilegalmente ejecutado.
- Se propone una reducción muy importante del importe o cuantía de las multas, para ello y como ejemplo se hace la siguiente comparación:

| <i>Gravedad de la actuación</i> | <i>VIGENTE LSOTEX</i> | <i>PROPUESTA LOTUS</i> |
|--|--|---|
| <i>Infracciones leves</i> | <i>Multa de 600 a 6.000 euros</i> | <i>Multa de 100 a 3.000 euros</i> |
| <i>Infracciones graves</i> | <i>Multa de 6.001 a 150.000 euros.</i> | <i>Multa de 3.001 a 50.000 euros.</i> |
| <i>Infracciones muy graves</i> | <i>Multa desde 150.001 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 600.000 euros o el ciento cincuenta por ciento del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizados o, en su caso, del coste de reposición de los bienes a su primitivo estado.</i> | <i>Multa de 50.001 a 150.000 euros.</i> |