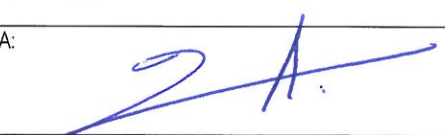


# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	16/10/2017	MUNICIPIO:	MANCOMUNIDAD VALLE DEL JERTE
--------	------------	------------	------------------------------

<input type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado  <input checked="" type="checkbox"/> Técnico municipal	NOMBRE Y APELLIDOS: JOSE ANTONIO MORENO FERNANDEZ
	FIRMA: 

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS


(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallan datos concretos de casos particulares)

- PARA PUEBLOS PEQUEÑOS DONDE LA GESTIÓN URBANÍSTICA ES MUY DIFÍCIL, SE HA DE HACER TODO EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, LO MÁS SENCILLO POSIBLE
- EN PUEBLOS PEQUEÑOS CON PARCELAS EN MINIFUNDO (PEQUEÑAS SUPERFICIES) CON MUCHOS PROPIETARIOS, DEBERÍA CONTEMPLARSE UNA FORMA SENCILLA DE GESTIÓN EN LA TRANSFORMACIÓN DEL SUELO HASTA SOLAR, SIN TENER UNIDADES DE ACTUACIÓN.
- NO BASAR LOS PLANES GENERALES EN PLANIFICACIONES ANTERIORES OBSOLETAS.
- ACLARAR LO QUE ES NÚCLEO DE Población DE MANERA CLARA Y CONCISA.
- LO QUE CUMPLA LA CONDICIÓN DE SOLAR, (ART. 9 LSOTEX) SE CONSIDERE SOLAR

# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	19/10/2017	MUNICIPIO:	MANCOMUNIDAD VALLE del JERÓNIMO
--------	------------	------------	---------------------------------

<input type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado  <input checked="" type="checkbox"/> Técnico municipal	NOMBRE Y APELLIDOS: JULIAN BURGOS IBÁÑEZ
	FIRMA: 

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares)

Se adjuntan sugerencias

21

Julián Burgos, arquitecto Director de la Oficina de Gestión Urbanística y Vivienda de la Mancomunidad del Valle del Jerte, envió las siguientes Sugerencias al borrador del Anteproyecto de Ley de modificación de la LSOTEX;

### **Sugerencia nº1:**

En el ámbito de la Mancomunidad del Valle del Jerte la existencia de la edificabilidad residencial con precio tasado planteada en el art. 74.2.3 significa ir en contra de la realidad social y de las tendencias de crecimiento del suelo urbano. Esto que en principio podría no suponer un perjuicio, en la realidad vemos que sí lo es en tanto que las actuaciones inmobiliarias que aquí se plantean casi no existen y los desarrollos que se están planteando son de familias que pretenden autopromociones que en ningún caso compatibilizan con el espíritu que entendemos tiene la Ley, y que significará directamente un perjuicio para los vecinos sin ánimo de especulación y por tanto, ralentizará más aún si cabe, el crecimiento de los pueblos de esta Mancomunidad.

**Entendemos que no sólo en los planeamientos simplificados, sino en todos, debería anularse las reservas de vivienda tasada, incluyendo en las reclasificaciones de suelo residencial.**

### **Sugerencia nº2:**

**Entendemos que pueda regularse y quede así definido en la LSOTEX el procedimiento útil y sencillo que ya viene especificado en el art. 38 del Reglamento de Gestión (vigente) en tanto que hace de la redelimitación y división de unidades de actuación una herramienta de gestión local dinámica en tramitación** y que está resultando eficiente en los crecimientos de pueblos pequeños cuya realidad social hace de este articulado una solución a la realidad de la propiedad, en tanto que (sin aumentos de aprovechamientos ni diferencias en las distribuciones de los aprovechamientos) soluciona problemas particulares de los vecinos y acelera y facilita los desarrollos.

Así mismo, la gestión cuadra con la idea de Fomento de descentralizar competencias y así permitir autogestiones legales en la mayoría de los municipios con oficina de gestión, tal y como ya se está realizando en toda Extremadura en municipios más grandes en tamaño y población.

Toda vez que a día de hoy este articulado está sujeto a varias y exóticas interpretaciones, entendemos que sea regulado por fin y así nos dejemos de interpretaciones que no hacen sino sembrar dudas de la eficiencia de las diferentes Administraciones, en profesionales y en los propios vecinos.

### **Sugerencia nº3:**

**En la redacción de nuevos PGM, se está tomando como “punto de partida” el anterior planeamiento, esto debería anularse ya que estamos dando por hecho que ese “anterior planeamiento” estaba perfecto.**

La realidad es que no es así, y esto supone unos agravios comparativos y unas

tensiones en las redacciones de nuevos PGM que no tienen sentido.

**Sugiero que el punto de partida de los nuevos PGM sea la LSOTEX en lo que a definición de suelos urbanos, urbanizables, urbanos no consolidados y no urbanizables se refiere, y no el anterior plan de urbanismo que están siempre obsoletos, viciados por el paso del tiempo y contrarios a ley.**

Concretamente me refiero a pueblos con PDSU, NNSS, que pretenden incorporar al PGM nuevos suelos que cumplen el art 9 de la LSOTEX ( SU) en tanto que tienen todos los servicios, y no es posible ya que en el planeamiento que sirve de base ( obsoleto) no los definía como tales ( muhas veces ya de manera errónea) y en el tiempo que ha pasado desde entonces pues por unos motivos u otros, ya forman parte del suelo urbano de hecho.

Lejos de que debe incorporarse esto en la Ley, bastaría con acordarlo en la Dirección General a los efectos de supervisión de la redacción de dichos planes generales.

#### **Sugerencia nº4:**

**No entendemos necesaria la obligación de tener que presentar la ordenación detallada en los supuestos de la disposición tercera, punto 2, ya que muchas veces si son los propios vecinos los que deciden dicha ordenación supone dos cosas:**

- la no ubicación de viales evita crecimientos ilegales en base a “respetar alineaciones y zonificaciones”.
- Entender la ordenación detallada como algo planteado por los propietarios y no impuesto, facilita los desarrollos en sus orígenes.
- La experiencia nos dice que en la inmensa mayoría de los casos, para adecuar alineaciones a preexistencias u otras necesidades muy localizadas se hace necesario una modificación de las ordenaciones detalladas en los programas de ejecución con lo que al final el resultado operativo es el mismo. Es cierto que la modificación de la ordenación detallada es más ágil, pero la realidad nos dice que sin ella, sería más ágil aún la tramitación de los desarrollos.
- Los cambios en la modificación detallada solo se puede dar en los municipios que la tiene. Esto que suena obvio, no lo es tanto y provoca diferencias entre pueblos vecinos.
- Habilitar que la ordenación detallada, (por llamarla así), pueda definirse dentro de ámbitos ( que tampoco veo necesarios) de manera numérica y no reflejada en planos como ordenación.

#### **Sugerencia nº5:**

**El art.74 aplicado a determinados pueblos de pocos habitantes no concuerda ni en densidades ni en edificabilidades con los modelos y tipologías tradicionales de los municipios de Extremadura, dando lugar a modelos de crecimientos más propios de los núcleos de población anglosajones de pocas densidades lejos de las tramas urbanas tradicionales que con el carácter de los pueblos y sus asentamientos a lo largo de la historia.**

**Los desarrollos recientes conforme al 74 dan , de manera muy resumida, unas**

edificabilidades en los solares resultantes que rondan el 1,7 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s ( pueden comprobarlo), lo que podría entenderse en municipios de zonas planas y parcelas amplias o en municipios con residenciales con patios ( y patios grandes) en sus tipologías tradicionales, pero desde luego no en municipios de montañas, de solares pequeños, densidades alta debido a las fuertes pendientes y la inexistencia de patios y 3 alturas como norma tradicional común..

Quiero entender que en la necesidad de una LSOTEX equidistante y común a todos provoca estos desarreglos, pero **provoca pérdida de tipologías edificatorias tradicionales que deberían mantenerse y que no se vean abocadas a la desaparición por una LSOTEX alejada de la realidad de ciertos pueblos.**

#### **Sugerencia nº6:**

En la **modificación del artículo 60, al definir los objetos de los P.I.R.** en el apartado e) cuando se refiere a: “ (...) alojamientos turísticos residenciales susceptibles de venta a terceros, con destino a su ocupación temporal o estacional, que en ningún caso tendrán la consideración de vivienda, (...), se entiende que ese alojamiento en el momento que sea adquirido por un tercero, este tercero lo destinará a segunda residencia, por lo que es incongruente se le niegue el carácter de vivienda, **no se entiende un alojamiento residencial que sea susceptible de venta a terceros que no sea una vivienda.**

#### **Sugerencia nº7:**

La definición de núcleo de población está sujeto a demasiadas interpretaciones, procedente de una definición jurídica basada en jurisprudencia y no de una técnica . **Por favor, redacten una definición de núcleo de población lejos de interpretaciones y que sea de fácil aplicación.**

No quiero con esto decir que sea más o menos restrictiva, sino que al administrado le sea tajante y que se puede informar con un cumple-no cumple y con un “ debemos ver caso por caso y evaluaremos”, ya que esto supone, además, la tramitación completa de un expediente de calificación ya que desde la Dirección General no se permite aclarar de manera oficial estos “caso por caso” de manera previa a obligar al administrado al desembolso de un documento técnico con probabilidad de ser denegado.

**Igualmente en lo que respecta a las conexiones a las redes generales en el mismo sentido: definan de manera técnica.**

#### **Sugerencia nº8:**

Convendría que en la **Disposición Preliminar se incluyera una definición de lo que se considera a efectos de esta Ley como construcción y como edificación,** ya que a lo largo de su articulado se utilizan estos términos, en algunos artículos, como sinónimos y en otros como conceptos diferenciados.

### **Sugerencia nº9:**

En municipios pequeños, que ni siquiera tienen policía local, es imposible la tramitación de procedimientos de disciplina: **sugiero la creación de un cuerpo regional/provincial... de gestión de los expedientes de infracciones urbanísticas**, al menos en el SNU.

### **Sugerencia nº10:**

En lugar de vincular las calificaciones que deben ir a la Dirección General dependiendo del número de habitantes, se haga dependiendo de la tramitación ambiental del uso, de forma que las viviendas, hoteles, casas rurales, etc, etc... que están sometidas a procesos comunes se deje por tanto en manos de los pueblos las tramitaciones más simples que con un cumple/no cumple, ahorre en tiempos las tramitaciones.

Así mismo se cree una especie de “certificado urbanístico municipal” que designe qué pueblos sí y cuáles no pueden tramitarlas en el sentido de que cuentan con oficina de urbanismo o técnicos municipales adecuados para tramitar esos expedientes de calificación.

### **Sugerencia nº11:**

Habilitar las “Unidades de actuación asistemáticas” como parte de la ley en los procedimientos de desarrollo de suelos.

### **Sugerencia nº12:**

Se hace necesaria una aclaración del art.26.1.1.c en cuanto a qué se refiere con “una antigüedad igual o superior a los 20 años”, es decir, 20 años ¿de qué? ¿desde su inicio de construcción? ¿desde su finalización? .. y una vez decidido esto, ¿qué documentación se debe aportar al respecto?...hablamos de edificios sin licencia, con lo que será un tema a aclarar y que sin duda su aclaración nos va a evitar futuros problemas sujetos, de nuevo, a interpretaciones de unos y otros que nos van a dar más de un quebradero de cabeza.

Concretamente en el ámbito del Valle del Jerte, desde la oficina se llevan fotografiando y controlando las edificaciones situadas en suelo no urbanizable sin licencia desde el año 1990 (aproximadamente) que se encuentran en los archivos de esta oficina, es decir, desde 2010 podemos vernos en el caso de que esas construcciones (que cumplen 20 años desde su inicio o finalización) soliciten la legalización...es por estos casos concretos, y otros que sobrevendrán es por lo que fijamos la y entendemos necesaria la aclaración de lo propuesto.

Igualmente en relación con el uso “(...) vivienda o uso hotelero (...)” **estamos obviando la realidad de que muchos vecinos pretenden la rehabilitación de casas de aperos u otro tipo de usos industrial o terciario, sin que esa posibilidad quede abierta en la redacción de la LSOTEX ahora planteada, significando un contrasentido en tanto que se deja de lado el uso principal al que se destinan los**

suelos, al menos en esta mancomunidad

**Sugerencia nº13:**

**Sugiero que los técnicos de la Junta relacionados con urbanismo y calificaciones acudan regularmente ( un día cada dos meses, por ejemplo) a las oficinas de urbanismo a resolver dudas de los administrados** que desde dichas oficinas no podemos resolver porque desconocemos los “criterios” o las “circulares internas” de las que hemos oído hablar y a las que no tenemos acceso.

Así mismo dotar de carater ejecutivo a los coordinadores, ya que cada vez que se nos plantean dudas puntuales no tienen la capacidad de decisión y dichas dudas no son respondidas con la suficiente seguridad técnica y jurídica para resolver las dudas d los administrados. En definitiva dotar de más fuerza esa figura itermedia entre Dirección general y oficinas de urbanismo.

**Sugerencia nº14:**

**Nombrar un coordinador técnico de medio ambiente especializado en urbanismo** para aligerar los trámites , aclarar dudas, interpretaciones y canalizar peticiones ya que Medio Ambiente está suponiendo cada vez más el proceso principal en todo lo relacionado con urbanismo, calificaciones, desarrollos, PGMs etc... Este enlace podría suponer también unificar criterios con Confederación,Vías pecuarias, etc...

Un mismo agente podría atender a varias mancomunidades, obviamente.

**Sugerencia nº15:**

Al igual que existe un registro de arquitectos especializados en Certificación energética, e incluso se creó el de agentes rehabilitadores en su día, **sugerimos que se cree un registro de arquitectos urbanistas consensuado con el Colegio Oficial de Arquitectos.**

**Sugerencia nº16:**

**Eximir de toda reserva de cesiones en ámbitos de desarrollo en pueblos pequeños.** Sobre todo en Planeamientos que no las definían y encima la imagen que estamos dando a los vecinos, una vez que se pueden monetizar en determinados casos, es de una acción puramente recaudatoria.

La realidad nos sitúa en desarrollos mínimos simplemente destinados a auto dotarse de viviendas lo que vacía de contenido unas sesiones cuya base es hacer partícipe a la sociedad de los beneficios de un “desarrollador del suelo”.

**Sugerencia nº17:**

Como todos sabemos hay tramitaciones de Planes Generales que se ralentizan hasta el infinito, es por ello que sugiero que la **posibilidad de monetización de los aprovechamientos, cesiones y de las reservas se pueda realizar en todo planeamiento independientemente de que esté o no homologado.**

**Sugerencia nº18:**

**Fijar los casos en los que se da y en los que no, la exención de cumplimiento de superficie de la URAE mínima para determinados usos, y que no quede en una decisión del Consejero por seguridad jurídica al administrado.**

**Sugerencia nº19:**

Para evitar procesos largos o inexistentes en la adecuación de los PGM, NNSS, PDSU, etc...a los Planes Territoriales, sugiero que **el propio articulado de la LSOTEX indique que las disposiciones de los Planes Territoriales que contravengan a las existentes en los planeamientos de los pueblos de su ámbito directamente sean de aplicación anulando los artículos y zonificaciones de los planeamientos municipales.**

**Sugerencia nº20:**

Que la **LSOTEX no defina el ámbito de aplicación de estudios de detalle**, es decir que lo permita en unidades equivalentes menores que una manzana, es decir, incluso en solares u otros.

**Sugerencia nº21:**

**Aclarar de manera oficial mediante guías de correcta interpretación (como se ha hecho en otras regiones) temas como:**

- Si un edificio con calificación urbanística se modifica en obra cómo tramitar el final de obras de manera simple.
- Rehabilitación de casas de aperos a casas de aperos. Regular.
- Definir bien la URAE
- Aclarar la concesión de licencias de apertura en edificios fuera de ordenación con uso autorizado por el planeamiento ( ordenanza) que no requiere de obras mayores
- Caducidad de procedimientos de modificación de NNSSM, ¿hasta cuando sirve un informe sectorial en el tiempo para la misma modificación (lo mismo para calificaciones, PGM...)?
- ¿Cómo y en cuánto se valora en euros las cesiones en desarrollos de suelos no consolidados o similares por su valor en metálico?. El art 38.1.2. habla de valoración catastral, pero una zona verde o dotacional no se valora catastralmente.
- El último párrafo del art 26.1.1.c " que como consecuencia de la realidad preexistente, no se contribuya a generar núcleo de población" ¿qué significa?

En Cabezuela del Valle, a 20 de octubre de 2017  
EI ARQUITECTO DE LA OGU VAT

Julián Burgos Ibáñez

# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	20/10/2017	MUNICIPIO:	OGU. VALLE DEL JERE
--------	------------	------------	---------------------

<input type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado	NOMBRE Y APELLIDOS:
	FIRMA:
<input checked="" type="checkbox"/> Técnico municipal	

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallan datos concretos de casos particulares)

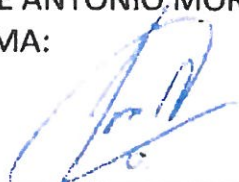
- Simplificación en la Tramitación de Modificaciones de Planeamiento en pequeños municipios.
- Determinación clara de procedimientos de disciplina urbanística y ejecución de sentencias que conlleven la Demolición.
- Simplificación y agilización de Trámites de Procedimiento de Calificación Urbanística.
- Definición de Competencias de la Oficina de Gestión Urbanística - con equiparación de su personal al de la Junta de Extremadura.

## CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACION

### NUEVA LEY DEL SUELO

#### FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	9 DE OCTUBRE DE 2017	MUNICIPIO:	NAVACONCEJO
--------	----------------------	------------	-------------

ALCALDE-PRESIDENTE:	JOSE ANTONIO MORENO RAMA FIRMA: 
---------------------	--

<p><b>PROPUESTAS Y SUGERENCIAS</b> ( A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares)</p> <p>Agilización de los Informes Técnicos y que la Consejería creé una sección para llevar y tramitar los expedientes de infracción urbanística.</p>
--



# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA: 10-10-2017	MUNICIPIO: PIORNAL
-------------------	--------------------

<input checked="" type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado  <input type="checkbox"/> Técnico municipal	NOMBRE Y APELLIDOS: ERNESTO AGUDÍZ SACRISTÁN
	FIRMA: 

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares)

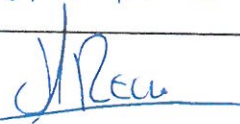
- \* SIMPLIFICAR LA NORMATIVA EXISTENTE PARA PUEBLOS DE MENOS DE 5000 HABITANTES (O MENORES)
- \* FACILIDADES PARA CONSTRUCCIÓN DE NAVES /ALMACENES DE APEROS DE LABRANZA EN CUANTO A CUALQUIER PUNTO LEGAL SE REFIERA.



# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	19/10/17	MUNICIPIO:	TORNAJACAS
--------	----------	------------	------------

<input checked="" type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado  <input type="checkbox"/> Técnico municipal	NOMBRE Y APELLIDOS: JOSE ANTONIO RECIO SANTO
	FIRMA: 

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares)

Que el control de la disciplina urbanística lo lleve a cabo directamente la Junta de Extremadura.


Que se cree una oficina en la que se centralicen la gestión de todos los permisos sectoriales relacionados con una solicitud de licencia.

Que se modifique la normativa de las unidades de actuación (o en último caso que desaparezca esa figura urbanística) para que no haya terrenos urbanizables sin construir por falta de acuerdo entre los distintos componentes/dueños de las mismas.

# CONSULTA PARTICIPATIVA ELABORACIÓN NUEVA LEY DEL SUELO

## FICHA DE ENTREVISTA MUNICIPAL

FECHA:	19-10-2017	MUNICIPIO:	VALDASTILLAS
--------	------------	------------	--------------

<input checked="" type="checkbox"/> Alcalde, o concejal delegado  <input type="checkbox"/> Técnico municipal	NOMBRE Y APELLIDOS JOSE RAMON HERRERO DOMINGUEZ
	FIRMA: 

### PROPUESTAS Y SUGERENCIAS

(A cumplimentar por el participante, de forma concisa y resumida, con cuestiones generales que no detallen datos concretos de casos particulares)

- \* 3 ALTURAS PARA LAS CONSTRUCCIONES
- \* OCUPACION DE LA PARCELA AL 100%

