

ÁREA DE FOMENTO

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura

APORTACIONES, SUGERENCIAS, DUDAS Y COMENTARIOS AL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANISMO SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.

Estas aportaciones se han redactado por los técnicos adscritos al Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura de la Diputación Provincial de Badajoz: Alejandro Martínez Cano (arquitecto técnico) y M. Luisa Márquez Velázquez (arquitecto)

1. DISPOSICIÓN PRELIMINAR

. **Apartado 3.** El “núcleo de base”, definido como el de población inferior a 5.000 habitantes, no se utiliza para establecer diferencias en el resto de la Ley (distinguir las competencias municipales en la calificación urbanística, tramitación de los planes o para la aplicación de las distintas modalidades de ejecución del planeamiento). Sería conveniente o definirlo como el de población inferior a 10.000 habitantes o aplicar dichas determinaciones a los núcleos mayores de 5.000.

. **Apartado 4.** Se define el “uso vivienda” con una nueva interpretación. Debería utilizarse otra denominación, por ejemplo “uso vivienda principal” o “uso vivienda habitual” que identifica mejor a esa clase concreta de vivienda y no crea confusión con el concepto tradicional de vivienda.

3. RÉGIMEN DEL SUELO

. **Artículo 6.** No se concreta que instrumento de ordenación urbanística o territorial establece la clasificación del suelo.

. **Artículo 7, 2.a) y 2.c).** Se mencionan los “reajustes o incrementos de dotaciones” a consecuencia de producirse incrementos de aprovechamiento. Los indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística que figuran en el artículo 39 se refieren a las superficies precisas para zonas verdes y dotaciones públicas, y se cuantifican en función del número de habitantes. Sería conveniente que se establecieran (en la propia ley, en los futuros reglamentos o definidas por el planeamiento) unas relaciones entre vivienda o metros cuadrados residenciales y número de habitantes.

No queda claro como se regulan los incrementos de aprovechamiento de uso industrial o terciario.

ÁREA DE FOMENTO

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura

- . **Artículo 6.3.** Hay un pequeño error en la definición de suelo rústico.
- . **Artículo 19.** Las modificaciones planteadas se centran en reducir las restricciones y controles sobre el suelo no urbanizable, de forma que podrán realizarse casi cualquier tipo de construcción y actividad aunque no estén vinculadas a la naturaleza de esta clase de suelo. Se deberían concretar que tipo de actividades son las compatibles con la naturaleza rústica, y no dejarlo exclusivamente a criterio municipal
- . **Artículo 21.3.** Para eximir del cumplimiento de parcela mínima en los supuestos de rehabilitación de edificaciones con antigüedad superior a 30 años, debería considerarse introducir alguna una limitación a la superficie o volumen máximo ampliable.

4. ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

- . **Artículos 38 y 39.** ¿Los indicadores y estándares de sostenibilidad se fijarán reglamentariamente?, ¿los fijan los planes territoriales? ¿son los del artículo 39 de la Ley? o ¿ los fijan los planes de acuerdo con el artículo 39?
- . Hasta ahora el concepto general de dotaciones públicas incluye zonas verdes, equipamientos y viales. En la LOTUS parece que las dotaciones se corresponden solo con los equipamientos, pero sería necesario aclararlo, fundamentalmente precisar si la superficie de viales computa como dotación pública.
- . ¿Cuales son los estándares para los suelos industriales o terciarios?. La superficie de suelo industrial o terciario ¿computa a los efectos de los parámetros de densidad?
- . **Artículos 67, 68 y 69.** Entre las determinaciones del plan general debería estar la definición y clasificación de las situaciones de fuera de ordenación y las obras admisibles en cada una de ellas.

5. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- . La delimitación de unidades de actuación, integrales o simplificadas, tiene que estar contenida en el planeamiento general o en el de desarrollo. Se debería estudiar la conveniencia de introducir un procedimiento de delimitación de unidades de actuación o modificación de su delimitación sin que sea preciso

ÁREA DE FOMENTO

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura

modificar el planeamiento (por ejemplo, ver el artículo 38 del Reglamento de Gestión (RD 3288/1978).

. **Artículos 91 y 101.** Se mencionan unas "reglas de valoración" que no se han incluido en el Anteproyecto.

. **Artículo 104.3.** Sería preciso regular el procedimiento para que el propietario privado pueda exigir la expropiación una vez transcurridos esos cinco años.

6. TÍTULO V. LAS GARANTÍAS Y LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

. **Artículo 133.** Se clasifican los tipos de control administrativo a los que están sujetos las actividades urbanísticas en función de su alcance y del momento en que se realizan. Figura la "Declaración Responsable" como un tipo de control administrativo, debería definirse en otro artículo distinto o hacer referencia a ella en el 143 en el que se regulan los procedimientos.

. **Artículo 137.** Se han olvidado las "obras de demolición".

. **Artículo 139.** ¿Solo las actividades incluidas en los Anexos I y II de la Ley 16/2015, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura?, o ¿también las sujetas a "comunicación ambiental" y otras?

. **Artículo 143.4.** Aclarar el alcance del informe técnico y jurídico

. **Artículo 150.** Sería conveniente mantener o ampliar el plazo establecido en la Lesotex (15 días) para el inicio de la actuación.

. Las solicitudes de licencias de obras para construcciones en Suelo no Urbanizable que deban quedar vinculadas a la naturaleza de esta clase de suelo (explotación agrícola, ganadera, forestal, etc) deben **justificar** dicha vinculación. Hasta el día de la fecha no existe un **procedimiento** claro para la justificación de dicha vinculación, quedando en muchas ocasiones en manos del técnico municipal la aceptación o no de la misma.

. **Artículo 157.3:** No queda claro el significado de: "se aplicará el régimen de fuera de ordenación total en en lo que a usos se refiere".

. **Artículo 168.2.** Debería aclararse y concretarse el conecto de "signos externos".

ÁREA DE FOMENTO

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura

7. DISPOSICIONES ADICIONALES

. **Disposición adicional tercera.** Si se tiene en cuenta la cantidad de municipios que cuentan actualmente con PDSU (que pueden ser del orden de 100) y el tiempo que tarda en aprobarse un PG, esta limitación es muy estricta, deberían permitirse cualquier tipo de modificación que afecte al suelo urbano ya delimitado y permitir pequeñas ampliaciones de suelo, por ejemplo acotando una proporción respecto a la superficie de suelo urbano actual.

Aplicar un régimen distinto para el suelo delimitado que para el suelo que se pretenda delimitar.

CUESTIONES GENERALES

. Referente a la nueva *Comisión de Coordinación Intersectorial* (dependiente de la Consejería competente en materia de Urbanismo y de Ordenación del territorio) para simplificar los procedimientos urbanísticos, coordinando la emisión de los informes necesarios en los procedimientos de aprobación : Se ha creado un órgano colegiado de intervención, cuyo grado de vinculación para intereses sectoriales estatales afectados se encuentran jurídicamente cuestionado (afectaría a leyes y competencias estatales), provocando una mayor burocratización administrativa, aumentando los plazos para su aprobación, y provocando una mayor confusión e inseguridad jurídica.

. La inclusión de la *perspectiva de género* en el urbanismo debería venir de la mano de conceptos fundamentales como la seguridad, accesibilidad y movilidad (diseño de espacios públicos seguros y accesibles). No se especifica con claridad cómo se van a desarrollar estos conceptos en relación con la perspectiva de género.