

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICAS DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

EXPEDIENTE:	MC 17_03.2 AT	ASESORAMIENTO TÉCNICO – INF. TÉCNICO JURÍDICO
--------------------	---------------	---

SOLICITUD:	ANÁLISIS BORRADOR LOTUS
-------------------	--------------------------------

SOLICITANTE: COORDINACIÓN DE LAS OFICINAS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

PROMOTOR: DGUOT

REDACTOR: DGUOT

SITUACIÓN: -

REF. CATAST.: -

POBLACIÓN: MUNICIPIOS NORTE **CP:** - **PROVINCIA:** CÁCERES

DESCRIPCIÓN DE LA SOLICITUD:	REGISTRO ENTRADA OGU VAT	2017-E-404
Análisis del contenido del texto del borrador de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) valorando las innovaciones y aportando sugerencias.		

INFORMA:	GEMMA LUCÍA NAVAS PÉREZ - ARQUITECTO DIRECTOR OGU VAT LIBIA SALGADO OZAETA - ASESOR JURÍDICO OGU VAT
-----------------	---

1. ANTECEDENTES.

El pasado 5 de diciembre esta oficina emitió informe MC 17_03.1 analizando el anteproyecto como respuesta a la solicitud formulada desde la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio la cual había sido registrada con número de entrada en la OGU VAT 2017-E-404 el 28 de noviembre de 2017.

Posteriormente, el 7 del mismo mes, mantuvimos una reunión en nuestra oficina con algunos propietarios de suelo categorizado como urbano no consolidado de uno de los municipios que pertenecen a nuestra Mancomunidad, para aclararles ciertas dudas sobre el procedimiento a seguir hasta lograr edificar en su propiedad. Tras dicha reunión consideramos oportuno emitir este documento con objeto de aportar un nuevo contenido al anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

Normativa de aplicación:

- Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).
- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICAS DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

2. CONSIDERACIONES.

La oficina de urbanismo considera apropiado emitir este documento para realizar las siguientes aportaciones.

PRIMERA. Desarrollo de Unidades de Actuación.

Una realidad muy frecuente en nuestros municipios, originada en gran parte por la falta de control y la indisciplina urbanística acaecidas hasta fechas cercanas, es la existencia de numerosas construcciones ubicadas en Unidades de Actuación Urbanizadoras. Esta situación, hace inviable el desarrollo de las nuevas urbanizaciones tal y como se plantean en los instrumentos de planeamiento vigentes.

Este hecho, origina que los pocos propietarios con suelo sin edificar dentro de esas unidades se encuentren con numerosos impedimentos para poder ejercer sus derechos, dado que la gran mayoría de los vecinos afectados por el desarrollo urbanístico no ven necesario regularizar la situación, manifestando incluso tener sus viviendas ya escrituradas. Muchas veces son propietarios que no tendrán la posibilidad de operar como agentes urbanizadores.

El texto normativo analizado, recoge en su artículo 22 la obligación de abonar un canon para contribuir a mitigar los efectos negativos que originan para el medio ambiente los asentamientos en suelo rústico.

Este precepto, que nos parece muy acertado para fomentar la disciplina urbanística y potenciar los mecanismos necesarios para la restauración de la legalidad, podría aplicarse de forma similar a las construcciones irregulares existentes en el suelo urbano no consolidado, para que al menos los promotores que deseen ejercer su derecho a construir no encuentren tantas trabas del resto de los propietarios de la unidad.

SEGUNDA. Calificación rústica.

Por otro lado, en el informe anterior (MC 17_03.1) mencionábamos que nos había llamado la atención el enfoque distinto que se hacía en relación con las viviendas en suelo rústico, las cuales al poder encuadrarse dentro de los usos vinculados al ocio, se podrían autorizar sin necesidad de la previa calificación rústica, si bien, hemos detectado que el anteproyecto en su artículo 21 sí incluye entre los requisitos de la calificación rústica la cuantía del canon para el uso residencial, dando lugar esto a posibles equivocaciones.

MANCOMUNIDAD PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICAS DE LOS MUNICIPIOS DEL NORTE DE CÁCERES

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

3. CONCLUSIÓN.

Dada la realidad expuesta en este documento relativa a la existencia de numerosas edificaciones en suelo urbano no consolidado que dificultan el desarrollo urbanístico, planteamos nuestra opinión de implantar un canon a estos propietarios, similar al impuesto a los asentamientos en suelo rústico, por si estiman oportuno recoger esta sugerencia en la nueva ley.

Además, entendemos que podría existir un error relacionado con las calificaciones rústicas de las construcciones de uso residencial pues según el artículo 19 se entiende que pueden autorizarse sin la previa calificación, pero posteriormente, el artículo 21 establece un canon del 5% para el uso residencial.



En Zarza de Granadilla, a 11 de diciembre de 2017.

**NAVAS PEREZ,
GEMMA LUCIA
(FIRMA)**

Firmado digitalmente por NAVAS PEREZ, GEMMA LUCIA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=09191396K,
sn=NAVAS, givenName=GEMMA LUCIA, cn=NAVAS PEREZ, GEMMA LUCIA (FIRMA)
Fecha: 2017.12.11 13:01:01 +01'00'

La Arquitecto Director de la OGU VAT
Gemma Lucía Navas Pérez

**SALGADO
OZAETA,
LIBIA (FIRMA)**

Firmado digitalmente por SALGADO OZAETA, LIBIA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=28945769Q,
sn=SALGADO, givenName=LIBIA, cn=SALGADO OZAETA, LIBIA (FIRMA)
Fecha: 2017.12.11 12:53:24 +01'00'

La Asesor Jurídico de la OGU VAT
Libia Salgado Ozaeta