

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

EXPEDIENTE:	MC 17_03.1 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 CÁCERES **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.

Se redacta el presente documento como respuesta a la solicitud formulada desde la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y registrada con número de entrada en la OGU VAT 2017-E-404 el 28 de noviembre de 2017, en la cual se interesa analizar el borrador del 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).

2. CONSIDERACIONES.

Tras una primera lectura del nuevo texto normativo, la impresión es que estamos ante un documento con un enfoque diferente a la legislación vigente, cuya simplificación en el léxico, a priori facilita su comprensión, acercándola a la población como primer mecanismo para facilitar la participación ciudadana para el logro del empoderamiento que desde la exposición de motivos se pretende.

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

El análisis que vamos a realizar lo organizaremos siguiendo la estructura de la ley propuesta, entrando a valorar las diferentes consideraciones que exponemos a continuación, agrupadas conforme a los títulos del texto legal.

PRIMERA. Régimen del suelo.

Artículo 8. Solar.

La nueva redacción no hace referencia expresamente al acceso por vía pavimentada, tal y como se regula en la Disposición Preliminar de la LSOTEX y aunque esta apreciación podría entenderse incluida en la denominación “espacio público urbanizado perteneciente a la trama urbana” creemos que dará lugar a errores de interpretación. Del mismo modo sería conveniente reseñar el alumbrado público.

Artículo 13. Ruina Legal.

Aunque queda redactado casi en idénticos términos que el artículo 165 de la LSOTEX, no consta, sin embargo, alusión a la ruina física inminente, regulación que sería conveniente incluir como artículo anterior al de ruina legal.

Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.

Tras la lectura de este artículo estimamos escasa la regulación que el mismo realiza para las edificaciones, construcciones e instalaciones sujetas a este régimen.

Creemos precisa una diferenciación entre los supuestos por motivos de planeamiento y los derivados por disciplina, debiendo estos últimos ser más restrictivos en cuanto a las obras autorizables.

Se hace necesaria una definición a fin de acotar los conceptos de obras permitidas (conservación, reforma...). Del mismo modo, determinar si la limitación de las obras autorizables lo son para toda la edificación o únicamente para la parte que motiva el fuera de ordenación.

Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.

Una primera opinión sobre este artículo es la necesidad de distinguir expresamente en el texto analizado, entre los usos vinculados que se mencionan en el punto segundo, las construcciones necesarias para los mismos tal y como las refleja la LSOTEX, incluyendo además las construcciones precisas para desarrollar los usos propios de la naturaleza rústica, dado que a pesar de que las mismas pueden entenderse implícitas en dichos usos su omisión podría dar lugar a interpretaciones erróneas.

Por otro lado, la redacción de este artículo lleva a pensar que sólo podrán obtener calificación rústica los usos cuya implantación sean de interés público o social mientras que la construcción por ejemplo de una vivienda podría otorgarse exclusivamente con

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

la licencia urbanística al estar vinculada al ocio y esparcimiento, tal y como fija el 19.2. Si esta es la intención del legislador nos parece llamativo el enfoque tan diferente que se plantea de esta cuestión.

Artículo 21. Requisitos de la calificación rústica.

El apartado 3 determina la superficie mínima en 1,5 ha. Por razón de la actividad específica de que se trate, previo informe favorable de la Consejería podría disminuirse la superficie, es decir, podría figurar esta posibilidad al igual que en la actualidad lo contempla el art. 26.1.1.b de la LSOTEX.

Artículo 25. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.

El apartado 1.b) establece que *“Los propietarios de suelo urbano carentes de la condición de solar tienen además el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar. Este derecho podrá ejercitarse de forma individual o conjunta con otros propietarios de terrenos en las mismas condiciones”*. El otorgamiento de este derecho puede motivar una situación extraña en la trama urbana si cada propietario decide completar la urbanización por tramos en espacios temporales diferentes, salvo que la definición de solar contemplara las propuestas realizadas anteriormente.

Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

El apartado 2 determina que *“En los espacios de población inferior a 10.000 habitantes todo el suelo urbanizable constituirá un área de reparto, que incluirá los sistemas generales no adscritos a ningún sector”*. Esta obligación dificultará la gestión al generar transferencias de aprovechamiento puesto que los pequeños municipios no disponen de medios suficientes para llevar a cabo el control.

SEGUNDA. La ejecución del planeamiento.

Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.

Introducidas en el apartado 1.b) la modalidad de Actuaciones Simplificadas de urbanización para municipios con población inferior a 10.000 habitantes limita la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de un sector delimitado en suelo urbano no consolidado, planteamos la posibilidad de un estudio para determinar si resultaría oportuno incluir, igualmente, mediante esta modalidad al suelo urbanizable.

Además, ante una realidad física encuadrable en las actuaciones aisladas recogidas en este artículo, no nos queda claro si las mismas han de estar reflejadas expresamente en el instrumento de ordenación urbanística o pudieran ejecutarse por aplicación directa de este precepto.

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

Artículo 87. Gastos de urbanización.

Sería más preciso emplear la denominación telecomunicaciones en lugar de comunicación telefónica tal y como se recoge el punto 1.c del artículo.

Artículo 93. Obtención de terrenos dotacionales.

Para la aplicación del tercer punto de este artículo sería conveniente un desarrollo más detallada en términos análogos a los artículos 143.1 donde se establece que la permuta se efectuará con terrenos con dimensiones y características o aprovechamiento suficientes.

TERCERA. Disciplina urbanística.

Estimamos conveniente la regulación de las órdenes de ejecución que en la actualidad encuentran acomodo en el artículo 191 de la LSOTEX.

Artículo 143. El procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

Señalado en el apartado 5 el plazo máximo de resolución en 15 días hábiles, consideramos de máximo interés la posibilidad de incluir la ampliación del plazo en los mismos términos que lo establecido en el apartado 3 del artículo 176 de la LSOTEX.

Artículo 144. Los efectos de la licencia urbanística.

Igualmente, creemos interesante se mantenga lo regulado en el apartado 3 del artículo 177 de la LSOTEX relativo a la certificación acreditativa del silencio y particularmente lo relativo a que la Administración pueda apreciar, en los diez días posteriores a la comunicación del interesado sobre el inicio de la obra, que procede la suspensión de la licencia hasta que se corrijan los vicios de que adolezcan.

Artículo 150. El procedimiento de comunicación previa.

La regulación del procedimiento para actos sujetos a comunicación previa varía sustancialmente respecto a la tramitación actual.

Al disponer en su apartado 1 la posibilidad al promotor de iniciar la actuación autorizable a partir del momento de presentación de la comunicación previa, no se está contemplando la posibilidad de que la actuación no esté permitida.

En no pocas situaciones, desde la práctica llevada a cabo en esta OGUVAT, se ha podido verificar que los actos sujetos a comunicación previa no pueden ser autorizados, bien por no ser conforme a normativa, bien por tratarse de actuaciones que afectan a inmuebles en situación de fuera de ordenación.

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

Es por esta realidad detectada que, proponemos, se mantenga la regulación actual de las comunicaciones previas, introduciendo, además, este supuesto como letra c del apartado 6, es decir, señalado que el Ayuntamiento podrá emitir una resolución expresa denegando la realización de las actuaciones propuestas en la comunicación previa.

La regulación propuesta en la LOTUS en lo relativo al control posterior, deriva en la obligación al Ayuntamiento a emitir una orden de paralización en los términos del art. 155, así como la apertura de un expediente de restauración de la legalidad urbanística además del expediente sancionador, conllevando un coste temporal y personal que una parte de los pequeños municipios difícilmente pueden asumir.

La simplificación administrativa que en principio pretende lograrse con el régimen de la comunicación previa, creemos que, en la práctica, no se lograría.

Además, el apartado 6 señala que dentro de los quince días hábiles (no naturales como figura en la actualidad en el artículo 173 de la LSOTEX) el Municipio puede requerir ampliación de información o necesidad de solicitar licencia, sin embargo, el apartado 10 menciona en los siguientes términos que “(..) se notificará al interesado en un plazo máximo de cinco días, para que complete la documentación exigible (...)”. Este párrafo induce a confusión en su redacción, dado que entendemos que es el plazo otorgado al interesado para que subsane o aporte la documentación requerida, pero de la lectura del mismo parece que la Administración tiene dicho plazo para notificar.

Artículo 154. El régimen de autorización provisional de actividades.

De la lectura de este artículo parece que se han flexibilizado los requisitos o condiciones que estaban sujetos los usos u obras a este tipo de licencias, flexibilización que creemos no solo inoportuna, sino que para este tipo de licencias los requisitos para su otorgamiento deberían ser más restrictivos o al menos sujetos a más condiciones (fijación de tiempo máximo de uso o instalación de obra, condiciones en el empleo de materiales, exigir que el uso o la obra no se encuentre prohibido por la normativa urbanística, tal y como se exige en la actualidad, etc).

Cuando el apartado 3 menciona la exigencia de depósito de aval en cuantía suficiente para la reposición a la situación previa, sería conveniente especificar que dicha cuantía habrá de ser debidamente justificada.

SECCIÓN 1ª OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

El término “LICENCIA” al que hace referencia, pudiera inducir a confusión al entender que dicha Sección únicamente y de manera exclusiva es aplicable para aquellas obras y

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

usos sujetos al régimen de licencia urbanística incluidos en los artículos 136, 137, 138,139 y no así los actos del artículo 148 y 149 sujetos a comunicación previa.

Artículo 157. Reposición de la realidad física alterada.

Incluido este artículo en la Sección 1ª. OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES, el apartado 4 señala *“En los edificios, construcciones o instalaciones ilegales para las que haya finalizado el plazo de actuación de la Administración para reposición de la legalidad urbanística, se aplicará el régimen de fuera de ordenación total, en lo que a usos se refiere.”* En el texto de dicho artículo ni en el inmediatamente anterior que conforman el contenido de la Sección 1ª mencionada, no se hace referencia a cuál es el plazo máximo de la Administración para ordenar la reposición de la legalidad urbanística, debiendo acudir al artículo siguiente, el 158, cuando el apartado 1 menciona un plazo de diez años; sin embargo, dicho artículo se incardina en la SECCIÓN 2ª relativa a OBRAS Y USOS TERMINADOS, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

Por otro lado, no comprendemos la limitación relativa a los “usos” exclusivamente al aplicar el régimen de fuera de ordenación total para los mismos, considerando más adecuado la regulación conforme al artículo 197.6 de la LSOTEX.

No queda aclarado el régimen del fuera de ordenación derivados por supuestos de disciplina. Reiteramos, nuevamente, una clara regulación para este régimen a través, si lo estiman oportuno, de una Sección específica, a fin de evitar su dispersión en diferentes artículos diseminados por la Ley, tal y como se regula en la actual Ley del Suelo y por lo visionado en el Anteproyecto se aprecia una articulación de este régimen de la misma manera.

No vemos necesario el cambio de la reducción del 75% al 50% que señala el Anteproyecto para el supuesto del restablecimiento de la realidad física alterada cuando se realiza dentro del plazo establecido al efecto.

SECCIÓN 2ª OBRAS Y USOS TERMINADOS, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES.

Realizamos la misma observación respecto al término “Licencia” comentada de la SECCIÓN 1ª relativa a OBRAS Y USOS EN CURSO DE EJECUCIÓN, SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS DETERMINACIONES, si bien es verdad, que en el apartado 1 del artículo 158 menciona expresamente a las comunicaciones previas.

Artículo 158. Consideraciones generales.

Nos cuestionamos si la falsedad u omisión de carácter esencial, en cualquier dato indispensable y exigible por la Administración en actuaciones sometidas a

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

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA, VIVIENDA, ARQUITECTURA Y TERRITORIO

comunicación previa, que menciona el apartado 4 de este artículo, no debería ser igualmente aplicable para las licencias.

Realizamos la observación que la redacción del mencionado apartado 4 del art. 158 de la LOTUS es, prácticamente, idéntico al establecido en el apartado 5 del artículo 150 relativo al procedimiento de comunicación previa, por lo que parece un tanto reiterativo, y, sin embargo, en el artículo 143 regulador del procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística no consta la mención que venimos comentando.

Artículo 161. Revisión de oficio.

Además de las licencias, órdenes e instrumentos de ejecución, consideramos necesario incluir el documento de toma de conocimiento al que hace referencia el artículo 152.2 relativo al control de actividades sujetas a comunicación previa, como acto administrativo susceptible de revisión de oficio.

3. CONCLUSIÓN.

Tras la primera revisión efectuada del nuevo texto normativo, nos reafirmamos en la impresión de la que expresábamos al principio de este informe al mencionar el enfoque diferente a la legislación vigente, simplificando el léxico y facilitando su comprensión a la ciudadanía.

No obstante, esta cualidad podría dar lugar a situaciones poco operativas debido a la inaplicabilidad de algunos puntos en tanto se produce su desarrollo reglamentario, por eso, creemos oportuno destacar la importancia de la rápida reglamentación, aunando la entrada en vigor de la ley y sus reglamentos en un espacio temporal lo más reducido posible.

Finalmente, con objeto de aclarar ciertos términos entendemos necesario completar el glosario de la Disposición preliminar de la futura ley.



NAVAS PÉREZ,
GEMMA
LUCÍA (FIRMA)

Firmado digitalmente por NAVAS PÉREZ, GEMMA LUCÍA (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=09191396K, sn=NAVAS, givenName=GEMMA LUCÍA, cn=NAVAS PÉREZ, GEMMA LUCÍA (FIRMA)
Fecha: 2017.12.05 15:12:17 +01'00'

En Zarza de Granadilla, a 5 de diciembre de 2017.

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: 2017.12.05 15:10:50 +01'00'

La Arquitecto Director de la OGU VAT
Gemma Lucía Navas Pérez

La Asesor Jurídico de la OGU VAT
Libia Salgado Ozaeta