



17_MRB_11_iOTR

INFORME SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO SOSTENIBLE.

1. OBJETO

A solicitud de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio mediante correo electrónico del equipo de coordinación de las OGUVAT recibido el 23/11/2017, se redacta el presente informe sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible (LOTUS), en el que analiza el contenido del texto del borrador, valorando especialmente las innovaciones que aporta respecto a la vigente Ley 15/2001 y se aportan las sugerencias que el equipo de oficina considera oportunas.

2. INFORME

ANÁLISIS GLOBAL

- En general se reduce el articulado y la estructura general, facilitando su lectura y el manejo de la ley.
- La remisión a desarrollo reglamentario implica que los reglamentos se redacten conjuntamente con la ley, y no haya demasiada separación temporal entre ambos.
- Para poder aplicar bastantes aspectos de la LOTUS es necesaria la aprobación previa de los correspondientes Planes Territoriales. En el entorno en el que nos encontramos no está previsto su redacción, por lo que debería potenciarse su contratación.
- Se valora positivamente el peso que adquieren las Oficinas Técnicas de Urbanismo, por lo que se deberán dotar con los medios adecuados para poder cumplir con las nuevas funciones que se les va a encomendar.
- Como regla general, se deberá incluir un anexo que contemple un glosario que define los términos más usados en la LOTUS, evitando que dé lugar a una interpretación posterior.
- Facilita tanto procedimentalmente como económicamente el no obligar a constituirse en AIU cuando es un único propietario el que quiere desarrollar la urbanización mediante el sistema de compensación.
- Se valora positivamente la mejora que supone la nueva regulación dada para la ejecución el planeamiento.
- En general, supone una mejora la nueva regulación dada al control administrativo de las actividades urbanísticas, con las salvedades apreciadas en el informe recogido a continuación. Reconocemos la labor realizada puesto que se mezclan muchas normativas que hay que tener en cuenta a la hora de establecer los distintos procedimientos.
- Nos parece conveniente que se mantuviera la disposición adicional séptima de la vigente Ley 15/2001, sobre edificaciones anteriores a la Ley 19/1975, de 2 de mayo de reforma de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana. Por no asimilar otra vez estas



construcciones al régimen de fuera de ordenación con lo que eso implica en cuanto a obras y usos.

TÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO

- Art. 6. Se introduce la clase de suelo rústico, como el resto de suelo urbano. No aparece claro la definición del suelo urbanizable, por lo que debería definirse como una clase más de suelo y no como parte del suelo rústico.
- Art. 14. En cuanto al régimen de fuera de ordenación se deberá definir la tramitación de la declaración expresa. Además esta se producirá por la aprobación de los planes generales municipales.
En las situaciones de fuera de ordenación total solo deberían permitirse obras de conservación y mantenimiento, y los usos y actividades que se estuvieran desarrollando sin necesidad de hacer obras de adaptación.
En las parciales se debería dejar claro que se pueden establecer actividades y usos, y sería conveniente marcar unas directrices sobre las obras permitidas.
Si entendemos que cualquier obra, aun siendo de conservación, incrementa el valor de expropiación, creemos que sería conveniente concretar qué tipo de obras no supone este incremento o establecer un porcentaje como se regula en la vigente Ley 15/2001.
- Art. 17. En cuanto al riesgo de formación de núcleo de población parece excesivo y aleatorio el círculo de 250m de radio.
- Art. 18. Se debería acotar que se entiende por proporcionalidad en los parámetros urbanísticos en ausencia de determinaciones de planeamiento en SNU, sobre todo en las que requieren calificación rústica previa.
- Art. 19. Se aumentan los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, pero deberá concretarse que se entiende por instalaciones de turismo rural, ocio, esparcimiento y prácticas deportivas, investigación.
- Art. 19.3 en el supuesto previsto en este artículo cuando se puedan autorizar usos que no estén contemplados de forma expresa en el planeamiento, si el planeamiento urbanístico municipal no regula las condiciones edificatorias de dichos usos, tendríamos que aplicar el artículo 18, en concreto el apartado b) habla de “estricta proporción a sus necesidades” ¿a quién le corresponde determinar dicha proporción?, se propone que se aclare este aspecto, puesto que pueden intervenir distintos técnicos en el expediente de concesión de calificación y licencia urbanística.
- Art. 20. En suelo rústico especialmente protegido también deberían permitirse obtener calificación rústica.
La calificación debería contener una definición gráfica, que estuviera georreferenciada.
- Art. 21. La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 ha, salvo que los planes de ordenación establezcan otra distinta, que entendemos puede ser menor.
Se tendría que recuperar la posibilidad de exención de parcela contemplada en la LSOTEX.
- Art. 22. Todo lo relativo a los asentamientos en suelo rústico quedaría sin efecto hasta la aprobación del Plan Territorial.
- Art. 24. En actuaciones simplificadas se deberían costear también las conexiones con las redes de infraestructuras, así como su refuerzo o ampliación justificada.
- Art. 26. No se define que son las áreas funcionales que constituyen las áreas de reparto.



No se establecen las áreas de reparto en SUNC en municipios de menos de 10000 hab.

TÍTULO II LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

- Art. 39. En ausencia de Plan Territorial, no queda claro cómo se determinan los sistemas generales supramunicipales. No resulta intuitivo como se aplican los estándares de sostenibilidad al planeamiento.
- Art. 55. Los planes de Suelo Rústico pueden ser instrumentos muy útiles, pero se supedita a la existencia de un Plan Territorial.
- Art. 71. En el punto 7.b. se debería indicar que las modificaciones...que implique una previsión de suelo urbanizado...
- Art. 75. No queda claro que se puedan utilizar estudios de detalle para la apertura de viales.
- Art. 79. En los planes en los que el Municipio sea el órgano competente para la aprobación definitiva se deberían fijar las causas y plazos de caducidad por el incumplimiento en la subsanación, al igual que en los aprobados por la Junta de Extremadura.

TÍTULO III LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

- Artículo 82.1.b). solo se incluye el suelo urbano no consolidado dentro del ámbito de un sector en el desarrollo mediante actuaciones simplificadas de urbanización, consideramos la conveniencia de incluir también el suelo urbanizable, o en todo caso se defina de qué forma se desarrolla el suelo urbanizable en municipios de menos de 10.000 habitantes.
- Artículo 103.3 no nos queda muy claro a qué se refiere el artículo cuando dice "... previa constitución de las garantías que procedan", quién las constituye, cómo se constituyen y para qué?, teniendo en cuenta que como dice el apartado siguiente del artículo... "en cualquier caso, los solares edificables resultantes de la urbanización quedarán afectos con carácter real al pago de las cuotas de urbanización"
- Artículo 117. Se propone aclarar ¿cuándo puede el Ayuntamiento obligar a constituirse en entidades urbanísticas de conservación a los propietarios a que se refiere el número 1 del presente artículo?, salvo que se pretenda su regular reglamentariamente.
- Artículo 122. ¿Qué ocurre con el propietario del cien por cien de los terrenos que no está obligado a constituirse en Agrupación de Interés Urbanístico en el sistema de compensación? ¿No está obligado a presentar proyecto de parcelación?

TÍTULO IV DISCIPLINA URBANÍSTICA

- Art. 134.2. La cédula urbanística informa de la "situación legal". Aunque puede parecer una evidencia, entendemos que quedaría más claro el añadir que la situación legal se refiere al régimen urbanístico del terreno, parcela, etc...
- 138.8. ¿Qué ocurre con el régimen de división de suelo urbano no consolidado sujeto a desarrollo mediante unidades simplificadas?
- 139.4. 2º párrafo. Se nos plantea la duda de hasta qué punto el Ayuntamiento no está obligado a dictar resolución expresa teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 21.1 ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina de gestión urbanística, vivienda, arquitectura y territorio

tfno. 924550146

establece lo siguiente: *“La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.*

...Se exceptúan de la obligación a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de declaración responsable o comunicación a la Administración.”

- 139.4. 2º párrafo. Si el Ayuntamiento debe otorgar la licencia de actividad en un plazo máximo de 15 días desde que se reciba la comunicación de autorización favorable por el órgano ambiental, ¿qué ocurre con las autorizaciones ambientales unificadas en las que el órgano ambiental no solicita los informes sectoriales, en su caso preceptivos y el promotor no los ha presentado.?

En todo caso, y visto que se remite la ordenación a desarrollo reglamentario entendemos que será en esta norma en la que se resolverán estas cuestiones.

Art. 143. Existe cierta contradicción entre el apartado 2) último párrafo de este artículo que se refiere al inicio del cómputo del procedimiento de otorgamiento de licencia al momento en que *“el interesado presente la documentación técnica exigible junto a aquellos otros documentos que se consideren indispensables para dotar de contenido la resolución y el apartado 6 que se refiere al cómputo del plazo máximo para resolver a la presentación de la solicitud.*

Art. 141.1. el supuesto regulado para la concesión de licencias de primera ocupación o utilización parcial ¿en qué podría basarse ese acuerdo motivado municipal? entendemos que sería conveniente determinar los casos en los que se pudiera exigir esa garantía teniendo en cuenta que las licencias son actos reglados que están sujetos al cumplimiento de condiciones objetivas.

Art. 148.f: invernaderos de altura inferior a 1 metro, quizá sea muy restrictivo, pues por ejemplo el sistema de cubrición de la fresa, implicaría pedir comunicación previa.

DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIAS

- DT 1º-2º. Se debería regular la adaptación progresiva a la ley de los planes anteriores, y aquellos aspectos que sean de aplicación automática. Mientras no se adapten mediante revisión se regularían por la LSOTEX, sin poder aplicarse la LOTUS.

ERRATAS

Artículo 82.1.a) habla de suelo no urbano no consolidado, debería decir suelo urbano no consolidado.

Artículo 99.3.c) se repite el último párrafo de esta apartado en el apartado d) del mismo número

Artículo 134.2 en cuanto al plazo máximo el artículo dice *“..., en un plazo máximo de quince días mes”*

Zafra, diciembre de 2017

Equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística
de la Mancomunidad Río Bodión



MANCOMUNIDAD Río Bodión

oficina de gestion urbanistica, vivienda, arquitectura y territorio

tfno. 924550146