



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



INFORME TÉCNICO

IT- Informe técnico.- Expte: MRF-175/17

Objeto del informe:

Mediante escrito de la Dirección General de Urbanismo se nos solicita la elaboración de un informe detallado sobre el Anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

Observaciones:

Del estudio del Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) se extraen las siguientes observaciones:

1) Disposición Preliminar

1. *“Aprovechamiento objetivo es el aprovechamiento real que el planeamiento permite materializar en un solar.”*

¿Se computarían los m² destinados a dotaciones públicas? Según el art.31 de RPLNEX no se computan m² de construcción destinados a dotaciones públicas para el cálculo del aprovechamiento objetivo.

2. Sería conveniente realizar un glosario que defina claramente todos los términos introducidos en LOTUS.

2) CAPÍTULO 1 Clases de suelo

¿Por qué no existe ningún artículo que regule el régimen del suelo urbanizable asimilable al artículo 10 de LSOTEX, en el que se indiquen qué suelos han de inscribirse en esta clase de suelo? Se hace referencia de forma muy sucinta en el apartado 4 del artículo 6.

3) Artículo 6. Clasificación del suelo

“3. El resto del suelo que no es urbano es suelo rústico”

Entonces ¿el suelo urbanizable formaría parte del suelo urbano o del rústico? Si no, debería especificarse que *“el suelo que no es urbano o urbanizable es rústico”* para no entrar en contradicción con el artículo 9.1. de LOTUS que señala que *“El suelo rústico es la categoría básica del conjunto del suelo municipal que no se clasifica como suelo urbano ni urbanizable.”*

4) Artículo 7. Suelo urbano no consolidado

“1. Que constituyan vacíos integrados en la trama urbana o colindantes con ésta, carentes de servicios urbanos, que se ordenen para completarla y generen nuevos solares.”

En aplicación de la LSOTEX se delimitaría una UA para el desarrollo de este ámbito, ¿cómo se desarrollaría según LOTUS?

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

“2.c) **Ámbito de suelo urbano en el que, sin necesidad de renovar la urbanización, se deban incrementar las dotaciones públicas para reajustar la proporción por prever un aumento del aprovechamiento superior al 10 % del preexistente o mayor densidad de usos.**”

En consecuencia, debe entenderse que el art 7.2.c) de LOTUS se correspondería con el art. 9.2.c) de LSOTEX? ¿Cómo sería la ejecución de dicha actuación?, según el mencionado artículo de la LSOTEX, se requerirá la delimitación previa de unidades de actuación discontinuas y la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento (art.127 LOTUS) o de las compensaciones monetarias sustitutivas (art. 129 LOTUS).

Pero ¿qué ocurriría en el caso que especifica LSOTEX en el apartado b) del citado artículo, en el supuesto de que el nivel de dotaciones públicas existentes no tenga la proporción adecuada sin precisar nueva ordenación ni urbanización?

Quizás habría que diferenciar entre los siguientes supuestos:

1. Obtención de suelo dotacional por el incremento de aprovechamiento objetivo con respecto al preexistente.
2. Ante la necesidad de obtener suelo dotacional por déficit, se incrementa el aprovechamiento objetivo de un área concreta de suelo urbano.

5) Artículo 9. Categorías y zonas de afección del suelo rústico en los instrumentos de ordenación.

Se establecen en el artículo 9 las distintas categorías de suelo rústico:

- Especialmente protegido
- Protegido
- Restringido

¿Cómo se denominarían los que no se adscriban a ninguna de estas categorías, lo que anteriormente se denominaba suelo no urbanizable común, según la disposición transitoria segunda se considerará “suelo rústico”? Puede llevar a error el no saber si se habla del suelo rústico en general o del anteriormente denominado suelo no urbanizable común.

6) Artículo 11. Derechos y deberes básicos.

“1.b) *A solicitar con carácter excepcional, autorización para la realización de obras y el desarrollo de usos con carácter meramente provisional y a reserva del desmantelamiento y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal o cuando se promueva la transformación urbanística de su ámbito, sin derecho a indemnización.*”

¿Es autorizable las obras de carácter meramente provisional en cualquier clase de suelo tal como se indica en el art. 154 de LOTUS? Actualmente la LSOTEX en su artículo 187 lo limita al suelo urbanizable y al suelo no urbanizable común, lo cual pudiera ser más coherente.

Regular o especificar más claramente

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

7) Artículo 12. Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Puede generar confusión el que se utilice términos similares como “deber de conservación” y “deber legal de conservación”, éste último hace referencia a legislación básica del estado, suponemos que se refiere al artículo 9.1. del Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL). Quizás se debería utilizar un solo término para un concepto concreto como es el “deber de conservación” aclarándolo y estableciendo el límite de dicho deber.

¿No sería conveniente introducir un artículo referido a la Inspección periódica de las construcciones y edificaciones?, asimilable al actual artículo 163 de LSOTEX.

8) Artículo 13. Ruina legal

En el apartado a), hace referencia al “deber de conservación normal”, como se ha indicado en el párrafo anterior, éste sería otro término que habría que concretar si es asimilable al “deber legal de conservación” y al “deber de conservación”.

9) Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación.

LOTUS establece que la situación fuera de ordenación se declarará de forma expresa, distinguiendo entre dos situaciones de fuera de ordenación: **total** y **parcial**. En consecuencia, se nos plantea la siguiente duda, en la mayoría de nuestros municipios, cuya única figura de planeamiento es un PDSU, no se encuentran declarados de forma expresa los inmuebles en situación de fuera de ordenación, menos aún si es total o parcial, ni tampoco en algunos PGM, en estos casos, ¿qué tipo de obras y actividades se podrían permitir, ya que no queda claro en la redacción del artículo qué se entiende por “del todo incompatible con la nueva ordenación” y “puedan adaptarse a las determinaciones del planeamiento”.

Definición más concreta de las situaciones de fuera de ordenación total y parcial.
 ¿De qué forma se hace la declaración expresa de fuera de ordenación, suponiendo que tendrá que indicar si es total o parcial?

10) Artículo 16. Derechos de los propietarios de suelo rústico.

En LSOTEX, en el art. 18. 2.2. se establece que se pueden realizar en suelo no urbanizable, de entre los siguientes actos, los expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico:

a) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.

b) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impidan la reposición de los terrenos a su estado natural.

c) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

d) La reposición de muros previamente existentes y la de los elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores de edificaciones existentes, así como la reforma o

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

rehabilitación de estas últimas, siempre que, en este último caso, no alteren la tipología edificatoria, y no comporten incremento de la superficie construida originaria, ni afecten a elementos estructurales.

e) La realización de construcciones e instalaciones, excluidas las viviendas, vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.”

¿Según el Anteproyecto de LOTUS estos actos estarían permitidos o no? ¿Sería necesaria calificación urbanística? Debería aclararse este punto. Entendemos que quedan un poco ambiguas las instalaciones y construcciones permitidas.

11) Artículo 17. Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico.

1. La LSOTEX en el art. 14.1.1.se establecía:

“ c) ... En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.”

d) ... en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, ...”

Si la LOTUS tiene como objetivo la sostenibilidad y el mantenimiento del paisaje, ¿no debería introducir dentro de los deberes de los propietarios aspectos como los que se indican en los apartados c) y d) del art. 14.1.1. de LSOTEX? Este deber era para los propietarios de todo tipo de suelo con carácter general.

2. En el apartado 3.d) de LOTUS se entiende que existe riesgo de formación de núcleo de población en el supuesto de tres edificaciones, construcciones o instalaciones en un círculo de 250 m de radio.

Por ello ¿sólo se podrían permitir la ubicación de dos? ¿Y si están dentro de la misma parcela, por ejemplo: vivienda, garaje, nave almacén, nave ganado?

En LSOTEX es más completo y conciso, en su art. 17.3.b) 4., se permite un máximo de tres edificaciones con destino industrial, terciario o vivienda en unidades rústicas aptas para la edificación colindantes, y para el caso de vivienda además establece que la densidad no supere la de una vivienda por cada dos hectáreas.

12) Artículo 19. Usos y actividades en suelo rústico.

Según el apartado 2 del presente artículo se entiende como uso vinculado: energías renovables, instalaciones de turismo rural, ocio, esparcimiento y prácticas deportivas, investigación, desarrollo y agroindustrias. El otorgamiento de las autorizaciones corresponde al ayuntamiento.

¿La implantación de un complejo turístico con hotel rural y campo de golf no es necesaria calificación urbanística y la concesión de la autorización es de competencia municipal? Actualmente, según LSOTEX es necesaria la calificación

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

urbanística, y según el tipo de suelo no urbanizable y la población del municipio es competencia municipal o autonómica su tramitación.

¿Qué se entiende por agroindustria, p.ej. naves de engorde de ganado intensivo, fábrica de conservas como tomate...?

13) Artículo 20. Calificación rústica.

Según el art. 9 de LOTUS, establece tres categorías de suelo rústico: especialmente protegido, protegido y restringido. Según el presente art. 20, la competencia para otorgar calificación urbanística es de la Junta de Extremadura en el caso de Protegido y Restringido y en núcleos de población inferior a 10.000 habitantes.

En resumen, ¿municipios con población igual o superior a 10.000 habitantes o con población inferior pero pertenecientes a una asociación de municipios que cuenten con oficina técnica urbanística podrán otorgar la calificación rústica en suelo especialmente protegido? No es lógico porque es de mayor protección que el protegido.

En general no queda claro este apartado respecto a la competencia de las calificaciones rústicas.

14) Artículo 21. Requisitos de la calificación rústica.

1. Hay una incongruencia con el art. 19.2. que establece el uso de agroindustria como vinculado, no necesitando calificación rústica, y en el 21.2.c) se establece un canon del 1% para las mismas.

2. *“3. 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.”*

¿Los planes de ordenación podrán establecer una superficie mínima de suelo inferior a 1,5 ha? En los casos de los municipios que cuenten con NNSS, tras la aprobación de la LOTUS, ¿sería vigente la parcela mínima definida en las NNSS, en algunos casos de 5.000 m²?

En LSOTEX, en el art.26.1.1.a) la ocupación máxima de la vivienda es del 2% de la superficie de la unidad rústica apta para edificar, ¿en el anteproyecto de LOTUS no sería conveniente incluir una ocupación máxima de las edificaciones de uso residencial, bien en % de ocupación o en superficie máxima de ocupación?

Hemos detectado que no se hace referencia a la exención de parcela tal como se recoge en el artículo 26 de LSOTEX.

15) Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.

Según se desprende de la redacción del presente artículo se puede obtener las siguientes conclusiones:

1) Asentamiento en suelo rústico, residencial o productivo, el que presenta indicadores superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para suelo rústico.

¿Dónde vienen definidos dichos estándares?, ya que los que se indican en el artículo 39 parece que se refieren al suelo urbano y urbanizable, deberá aclararse este aspecto, quizás debería haber estándares para suelo urbano y urbanizable y

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

otro para suelo rústico. En LSOTEX, antes de la última modificación, se limitaba en suelo no urbanizable la densidad de vivienda a 1 por cada dos hectáreas, ¿No debería fijarse unos estándares de suelo rústico, otros para asentamientos en suelo rústico y otros para suelo urbano y urbanizable?

2) Los Planes Territoriales delimitarán los sectores y fijarán las condiciones para el desarrollo de los nuevos asentamientos en suelo rústico.

¿Los PGM no podrían delimitarlos igualmente?

3) Los Planes Territoriales identificarán y delimitarán en sectores los asentamientos irregulares, ordenando los que considere viables para regularizar, y propiciar la extinción de los que considere inviables, mediante el establecimiento de medidas a tal fin.

Como en el caso anterior, ¿los PGM no podrían delimitarlos y ordenarlos? ¿Qué tipo de medidas serían las que se impondrían para propiciar su extinción?

4) Los asentamientos de nueva creación y los irregulares viables se ordenarán y gestionarán mediante planes especiales de asentamiento. Los sectores de estos asentamientos constituirán los ámbitos de reparto de las cargas derivadas de su ordenación...

¿Dónde se establecen las cargas derivadas de su ordenación?

5) ¿El abono del canon también es obligatorio para los nuevos asentamientos que todavía no se han desarrollado, o sólo debería ser para los asentamientos irregulares? No es lógico que un propietario de suelo rústico deba pagar un canon únicamente porque en el Plan Territorial se delimite un sector para un nuevo asentamiento rural, cuando aún no se ha procedido su ejecución, con su desarrollo ya se realizarán las cesiones correspondientes. Quizás el canon debería ser sólo para asentamientos irregulares.

6) Importe igual al 1% del valor catastral de la propiedad, ¿del suelo o de la construcción? ¿y si la edificación no está actualizada en el catastro?, como ocurre en la mayoría de los casos.

16) Artículo 24. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.

Actuación sistemática de urbanización o reforma

¿Cesiones de las actuaciones sistemáticas de reforma dimensionadas en función del incremento de aprovechamiento motivado por el plan? Y si el nuevo planeamiento no genera un incremento de aprovechamiento con respecto a la normativa vigente si no un decrecimiento ¿qué ocurre?

Actuación simplificada de urbanización o reforma

1. ¿La actuación se gestionaría mediante un "convenio de ejecución"? No se entiende el concepto de "convenio de ejecución" ¿cómo se aplicaría el régimen de equidistribución de beneficios y cargas? ¿La ejecución y gestión sería por parte de la administración? ¿Sería asimilable entonces al sistema de ejecución mediante Obra

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Pública Ordinaria establecida en LSOTEX? ¿Entonces no podría ser la ejecución y gestión por parte de los propietarios?.

2. “Ceder al Ayuntamiento, en su caso, la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el porcentaje de aprovechamiento del sector fijado por el planeamiento...” ¿Dónde se fija el porcentaje de cesión de aprovechamiento? Artículo 28.2.b)

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

1. ¿Este artículo se refiere a suelo urbano consolidado?

18) Artículo 26. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

“2. En los municipios 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.”

La Disposición Adicional Tercera de LSOTEX, establece para municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes, que no es “necesario delimitar áreas de reparto, y constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución”.

Lo dispuesto en LSOTEX simplifica la ejecución del planeamiento, ya que no habría que realizar las transferencias de aprovechamiento entre unidades deficitarias y excedentarias, como si sucedería con lo planteado en LOTUS, incluir todo el suelo urbanizable y sistemas generales no adscritos a ningún sector en una única área de reparto, generando una mayor complejidad a la hora de su desarrollo. ¿Quién gestiona los excedentes y déficits de los distintos sectores?. ¿El Ayuntamiento?

19) Artículo 37. Sostenibilidad. Criterios de ordenación.

“6. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística fomentarán la participación de la ciudadanía en el proceso de redacción, mediante la información y debate de las necesidades de los distintos grupos sociales. El proceso de participación se instrumentará mediante una **memoria de participación** que deberá contener al menos la relación de acciones realizadas, los colectivos participantes y las conclusiones.”

Por tanto, se desprende que será obligatorio el proceso de participación ciudadana en la redacción de los instrumentos de ordenación, p.ej. planes generales, ¿en qué momento de la tramitación? ¿Previo al Avance? ¿Tras aprobación del Avance? ¿Tras la aprobación inicial? ¿De qué forma? ¿Constituyendo mesas de participación?.

20) Artículo 38. Indicadores y estándares de sostenibilidad.

¿Dónde vienen fijados los estándares de sostenibilidad territorial mientras no se realice el desarrollo reglamentario ni los planes territoriales los fijen?

21) Artículo 39. Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística.

1. Según LOTUS:

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

DP. Densidad de población está referida a la superficie del suelo urbano del núcleo de población.

DV. Densidad de viviendas está referida a la superficie del núcleo de población.

Se nos plantean las siguientes dudas ¿Suelo urbano y urbanizable? ¿o solo urbano?

¿Podría relacionarse DP y DV cuando la superficie a la que está referida no es la misma? ¿No sería mejor los términos DP y DV existente en suelo urbano, DP y DV previsto en suelo urbanizable, y obtener así DP y DV previsto con la ejecución del planeamiento? ¿En esta línea habría que fijar DP y DV en función de la superficie del término municipal para suelo rústico?

2. La mayoría de los municipios que integran nuestra mancomunidad tienen una población con una tendencia al envejecimiento y en decrecimiento, ¿de qué forma se pueden alcanzar los valores mínimos y previstos para núcleos de base territorial que tienen esta tendencia al decrecimiento?

3. El municipio más pequeño que tenemos tiene una población de 100 habitantes, según los valores mínimos ¿tendría 500 m² de ZVL y 160 m² de SDL en todo el núcleo urbano?

4. ¿Cómo se realizaría el cómputo de las cesiones en un sector de suelo urbanizable? Para un sector de uso global residencial de superficie bruta 10.000 m² (1Ha) le corresponderían 50 viviendas, 60 habitantes, 300 m² de ZVL y 96 m² de SDL. Actualmente según LSOTEX DA3^a, sería el 10 % de la superficie de la unidad de actuación, en nuestro caso 1.000 m²,

5. Siguiendo con el caso anterior de un sector de superficie de 1 Ha, según LSOTEX el aprovechamiento medio máximo es 0,7, con lo cual obtenemos el aprovechamiento objetivo de 7.000 m², que para viviendas de 200 m² de techo, obtenemos 35 viviendas. ¿Cómo sería el cálculo según LOTUS?

5. En el caso de sectores de uso global industrial o comercial, ¿cómo se haría el cómputo al no poder establecer viviendas ni habitantes de referencia?

22) Artículo 47 y 53. Procedimiento de aprobación Directrices de Ordenación Territorial y Planes Territoriales respectivamente.

Según LSOTEX, art. 51.3 para DOT y 57.4 para PT, establece que en el procedimiento de elaboración deberá contar con la colaboración y participación, entre otras, de las Administraciones Públicas afectadas, en LOTUS no se indica este aspecto para la aprobación de las DOT y PT. Además, el proceso de participación en la redacción de los instrumentos de ordenación se establece en el art. 37 de LOTUS. ¿Y la tramitación ambiental de los mismos?

23) Artículo 51. Bases de la regulación de los instrumentos de ordenación urbanísticos.

“2. Entre las determinaciones de carácter urbanístico que los planes territoriales han de tomar está el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos fijados en esta Ley”.

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

¿No sería más lógico que el plan territorial ajuste los indicadores y estándares territoriales y que el PGM ajuste los urbanísticos?

24) Artículo 56. Planes de Suelo Rústico y planeamiento urbanístico. Interacción.

Apartado 2. No se entiende

25) Artículo 59. Cautelas.

“2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda”.

En consecuencia ¿no se podrían ejecutar mediante PIR el desarrollo urbanístico para VPO (Permitido según LSOTEX art. 60.2.b)) o de complejos turísticos de ocio a los cuales se puede asociar alojamientos turísticos (art. 60.5.e)))? ¿Tendría que ser mediante modificación puntual?

Sería conveniente, al igual que en el art. 60 de LSOTEX, relacionar los objetos de los PIR, para aclarar que se puede o no ejecutar mediante PIR.

26) Artículo 66. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.

“h. Identificación de los ámbitos y situaciones de fuera de ordenación.”

¿Se tendrán que identificar todos los inmuebles en situación de fuera de ordenación y en todos los instrumentos de ordenación urbanística? P.ej en un Plan Especial.

“i) Reserva de viviendas de protección oficial en aplicación de las políticas de vivienda.”

La reserva de viviendas de protección oficial viene establecido en art. 74.3 de LSOTEX, ¿debería fijarse unos mínimos para facilitar la ejecución de las políticas de vivienda, ya que la obtención de suelo sin estar previsto en el planeamiento podría ralentizar el desarrollo de la ejecución de VPO.

27) Artículo 67 y ss. Plan General Municipal.

1. Según LOTUS, el Plan General está compuesto de Plan Estructural Municipal y Plan Detallado Municipal, lo cual aumenta la complejidad en la redacción y tramitación de los PGM, ya que PG Estructural es competencia autonómica y PG Detallado, municipal, implicando doble tramitación. Con la introducción de la DA 3ª en la LSOTEX, se simplificó la redacción de los PGM en pequeños municipios, con LOTUS, se equipara el procedimiento de aprobación de municipios como Badajoz al de cualquier otro de menor población. Quizás debería haber PGM Integral para grandes municipios y PGM Simplificado para los de población menor a 10.000 habitantes. Es más, las determinaciones estructurales y detalladas son muy básicas para municipios como Badajoz, y muy complejas para municipios de poca población, está más ajustado para municipios con una población alrededor de 15.000-60.000 habitantes, como Coria, Plasencia, Almendralejo.

2. Determinaciones que se incluyen en LSOTEX (art.70) y no se definen en LOTUS:

- Determinación de la secuencia lógica de los desarrollos urbanísticos.

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
e-mail: ogu-mrf@hotmail.com



- Delimitación de zonas de ordenación urbanística.
- Estudio de tráfico y movilidad.
- Posible ubicación de actividades molestas.
- Determinación de la red básica de reservas.
- Determinaciones para garantizar la construcción de VPO.

28) Artículo 69. Plan Detallado Municipal.

“a) Ordenación detallada del suelo urbano y, opcionalmente del suelo urbanizable si lo hubiera.”

Según DA3ª de LSOTEX, para municipios con población menor a 5.000 habitantes, *“El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa”*, lo cual simplifica en gran medida el desarrollo posterior de las unidades de actuación, al no tener que realizar previamente un plan parcial para definir la ordenación detallada, lo cual, para municipios pequeños es más conveniente para facilitar el desarrollo de la ejecución del planeamiento.

29) Artículo 71. Efectos, vigencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.

- “b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las edificaciones, construcciones o instalaciones de conformidad con lo regulado en el artículo 14”.

En el artículo 14 se distinguía entre dos situaciones de fuera de ordenación, total y parcial, pero no se especificaba claramente que situaciones pertenecería a una u otra. En LSOTEX, en el art.79.1.b) que, *“en todo caso, se consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.”*

- “3. La modificación de los planes generales se sujetarán a los mismos trámites prescritos para su aprobación.”

Según este apartado, ¿la aprobación definitiva de cualquier modificación del Plan Detallado Municipal corresponde al Ayuntamiento?

30) Plan Especial

“3. Los planes especiales pueden modificar las determinaciones de los planes que desarrollen, precisando en su caso el informe favorable vinculante del órgano que aprobó el plan que modifica.”

¿Se entiende que si las modificaciones sólo afectan al Plan Estructural el órgano es la Junta de Extremadura y si afectan al Plan Detallado, sería el Ayuntamiento?

31) Plan Parcial

- Hay un error en la numeración.

- Según art. 71 de LSOTEX, los Planes Parciales deberán contener, entre otras, el trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones.

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

Este aspecto no se incluye como una de las determinaciones detalladas que deban contener los planes parciales según LOTUS. ¿Dónde se definirá entonces?

- Como ya se ha indicado con anterioridad, ¿cómo se realizaría el cómputo de las reservas de terrenos para zonas verdes, espacios libres y otras dotaciones públicas? En el art. 74 de LSOTEX parece más simple el cálculo de estas reservas. ¿y la reserva de aparcamientos?

32) Artículo 75. Estudio de detalle.

¿Se permitiría incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo? ¿Se podría suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas? En el art. 73.2. de LSOTEX se establecía que, en ningún caso, los Estudios de Detalle podían incrementar el aprovechamiento urbanístico ni afectar negativamente a las dotaciones públicas.

33) Artículo 79. Competencias para la aprobación de los planes de ordenación.

- "1. La Administración de la Comunidad Autónoma tiene competencia para la aprobación de los siguientes instrumentos de ordenación:"

"2. Los municipios tienen competencia, la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística, para la aprobación de los planes generales detallados."

¿La Junta no tiene competencia también en la gestión y ejecución del planeamiento y la disciplina urbanística? ¿Es un error de transcripción?

- En LSOTEX, art. 84 y 85, se establecen también como instrumentos de ordenación:

- Criterios de Ordenación Urbanística
- Ordenanzas Municipales de Policía de la Edificación y de la Urbanización.

34) Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.

¿Actuaciones sistemáticas de urbanización y reforma mediante unidades de actuación integral serían equiparables a ejecución de unidades de actuación en gestión directa o indirecta según LSOTEX?

¿Actuaciones simplificadas de urbanización y reforma mediante unidades de actuación simplificada y las actuaciones aisladas serían equiparables a ejecución de unidades de actuación por el sistema de obra pública ordinaria?

Según DA3ª de LSOTEX, la ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no consolidado, como urbanizable se puede llevar a cabo por el sistema de Obras Públicas para municipios con población inferior a 5.000 habitantes.

También en art. 155 de LSOTEX se puede aplicar el sistema de obra pública ordinaria en los siguientes supuestos:

"a) Con carácter general y en cualquier municipio, siempre que la delimitación de unidades de actuación urbanizadora no aparezca prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, por no ser precisa ni conveniente.

b) En pequeños municipios, en los términos establecidos en la disposición adicional tercera de esta Ley.

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

- c) *En los municipios que no cuenten con planeamiento urbanístico.*
 d) *En los Municipios cuyo planeamiento delimite unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano consolidado y en suelo urbanizable con ordenación detallada, cuando así lo determine la Administración actuante en ámbitos que no superen los 5.000 metros cuadrados de superficie total.*
 e) *En las unidades de actuación urbanizadora a ejecutar por cualquier Administración Pública, cuando la misma disponga de la totalidad de los terrenos afectados."*

En consecuencia, según LOTUS, las actuaciones simplificadas de urbanización y reforma son operaciones para la ejecución de un sector delimitado en suelo urbano no consolidado en municipios de población inferior a 10.000 habitantes, siendo las actuaciones aisladas, actuaciones puntuales. En contraposición, ya se ha expuesto todos los supuestos en los que se puede aplicar el sistema de obra pública ordinaria según art. 155 y DA3ª de LSOTEX. Por ello se considera que la LSOTEX facilita y simplifica la ejecución del planeamiento, sobre todo en municipios pequeños, al poder optar por el sistema de ejecución de la OPO, actuando el Ayuntamiento como "agente urbanizador", lo cual beneficia a los propietarios al no tener que asumir la gestión de la ejecución del planeamiento.

Finalmente, hacer constar que en la LOTUS no viene claramente establecido la obra pública ordinaria como un sistema de ejecución, cuando dicho sistema es prácticamente el único que se utiliza en pequeños municipios.

35) Artículo 87. Gastos de urbanización.

Nos ha llamado la atención que dentro de los gastos de urbanización se hayan incluido los siguientes conceptos:

"d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas."

Con LSOTEX se cedía los suelos para zonas verdes, pero no era un gasto de urbanización su equipamiento y ajardinamiento, supondría unas cargas excesivas para los propietarios.

"h) Costes del realojo y retorno, cuando procedan."

Sería conveniente concretar en qué supuestos procede sufragar los costes de realojo y retorno, porque puede suponer un coste que haga inviable, sobre todo, la regularización de asentamientos ilegales.

36) Artículo 88. Actuación pública y privada

¿Y las actuaciones aisladas? ¿y las actuaciones simplificadas de reforma? ¿quién es competente para su ejecución?

37) Artículo 92. Unidad de Actuación Integral.

"3. La delimitación de las unidades de actuación integral puede estar contenida en los planes generales cuando establezcan la ordenación detallada, o pueden establecerse o

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

modificarse en el programa de ejecución tramitado para su desarrollo, o en el instrumento de desarrollo que defina la ordenación detallada.”

¿Este apartado quiere decir que las unidades de actuación integral podrán delimitarse en los PGM con ordenación detallada, o mediante planes especiales o planes parciales?

38) Artículo 94. Consulta previa para la determinación del sistema de ejecución.

“2. En el caso de sectores de suelo urbanizable para los que el planeamiento general no haya proyectado la ordenación detallada, la consulta previa deberá incorporar, además, el plan parcial que la defina.”

En el art. 10 de la LSOTEX no se hace distinción a la hora de presentar la documentación para la consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanística entre sectores con ordenación detallada o sin ella, no se exige la presentación del plan parcial para el caso de que no se defina la ordenación detallada. Obligar a la redacción del Plan Parcial dificultaría aún más el desarrollo de las unidades, ya que según LOTUS la ordenación detallada del suelo urbanizable sería opcional, con lo cual, en la redacción de los PGM ya no se incorporaría la OD y a la hora de su ejecución se obliga en la consulta de viabilidad a presentar el plan parcial que ordene el sector, creemos que esto puede dificultar el desarrollo urbanístico tanto en grandes, como en medianos, pero sobre todo en pequeños municipios.

39) Artículo 101. Actuación simplificada de urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.

¿Quizás debería concretarse que se entiende por “Convenio de Gestión”? Del mismo modo ocurre con “Convenio de Ejecución” que aparece en el artículo 24.

40) Artículo 104. Obtención del suelo y ejecución de los sistemas generales.

“Cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos, se obtendrán por expropiación. En este caso, cuando así lo determine el planeamiento, la Administración expropiante formará parte de las comunidades reparcelatorias correspondientes a las unidades de actuación que resulten con exceso de aprovechamiento sobre el medio del área de equidistribución a efectos de recuperar el justiprecio.”

La LSOTEX establece en art. 141 que “el suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no está adscrito a sector o unidad de actuación alguna”. En el art. 142, se indica que “en el supuesto de suelo destinado a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.”

Con todo lo especificado anteriormente, se nos plantea lo siguiente:

a) Obtención de suelo para sistemas generales:

LOTUS:

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

1. Expropiación
2. Adscrito a un sector

LSOTEX:

1. Expropiación
2. Ocupación directa
3. Adscrito a un sector o unidad de actuación

b) ¿según LOTUS, un SSGG que se obtiene por expropiación, si lo determina el planeamiento se puede introducir en una unidad de actuación con excedente de aprovechamiento? ¿Esto no sería lo mismo que adscribir SSGG a una unidad de actuación?

c) LSOTEX plantea en el art. 142 la posibilidad de obtención mediante expropiación suelos de SSGG contenidos en una unidad de actuación, anticipándose al desarrollo de la misma, en este supuesto se incorpora la Administración como propietario de esa unidad. ¿Es probable que este concepto se haya confundido con la forma de expropiación descrita en el apartado 2 del artículo 104 de LOTUS?

d) Además LSOTEX establece que la ejecución de SSGG se hará como obra pública ordinaria.

e) ¿Cómo puede formar parte la Administración expropiante de una comunidad de propietarios de una unidad de actuación, a posteriori, aunque se excedentaria?, ¿ese excedente de aprovechamiento no ha de servir para compensar a las otras unidades deficitarias del área de reparto?.

41) Artículo 105. Objeto. (Sección 2ª. La expropiación forzosa asistemática).

En LSOTEX, en el artículo 144, establecen más supuestos expropiatorios, quizás en LOTUS debería introducirse alguno más o hacer referencia a la legislación estatal.

42) Artículo 107. La ocupación directa.

- "2. La ocupación directa consiste en el reconocimiento al propietario de estos terrenos, de su derecho a integrarse en una unidad de actuación integral de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable, en la que el aprovechamiento permitido por el planeamiento exceda del que corresponda a sus propietarios. En dicha unidad, el propietario ocupado se subroga en los derechos y obligaciones que correspondían al Ayuntamiento en su condición de titular de los excesos de aprovechamiento."

Según LSOTEX en su artículo 143, "Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado". Dicho procedimiento de ocupación directa podrá realizarse por convenio.

Del mismo modo que el caso de expropiación, nos han surgido una serie de cuestiones:

a) Según LOTUS ¿Por qué no se incluyen esos terrenos dentro de una unidad de actuación integral discontinua, si previamente hay que preverlo en el planeamiento? Es incongruente.

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

b) Según LOTUS, ¿El Ayuntamiento es titular de los excedentes o sólo los gestiona para compensar a aquellas unidades deficitarias del área de reparto del sector? Porque si es el segundo caso no puede ceder aprovechamiento que ya está previsto que sea para compensar a otros propietarios, ya que los cálculos de aprovechamiento ya vienen fijados en el planeamiento.

- "5.c) Los propietarios afectados por la ocupación directa tienen derecho a indemnización por ocupación temporal, conforme a la legislación del estado, desde el levantamiento del acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión urbanística que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación de la unidad de actuación en la que se haya integrado."

¿Debe entenderse que dichos propietarios tienen derecho a indemnización desde el acta de ocupación hasta la aprobación definitiva del instrumento de gestión? ¿Y si no se desarrolla nunca esa unidad? ¿Es lógico que la Administración deba indemnizar de por vida por una ocupación directa, pudiendo haber obtenido el suelo por otro medio, como una permuta, que a la larga le saldría más económica?

43) Artículo 133 y 173 relativos a la Disciplina e Inspección Urbanística

Artículo 133.3: "La competencia del control administrativo de las actividades urbanísticas corresponde: c). Los municipios podrán establecer convenios de colaboración con otras administraciones u entes administrativos (Comunidad Autónoma, Diputaciones, Mancomunidades, Oficinas Técnicas de Urbanismo, u otras específicas que se creen al efecto) para que asuman competencias de control administrativo."

Artículo 173.3: "Todos los Ayuntamientos deberán llevar a cabo labores inspectoras en su término municipal por sí mismos o mediante la asistencia de los servicios técnicos de las Oficinas Técnicas Urbanísticas de las Mancomunidades o de las Diputaciones".

Según estos artículos se atribuyen competencias en materia de disciplina e inspección urbanísticas a las Oficinas de Gestión Urbanística de las Mancomunidades, las cuales están integradas por personal laboral exclusivamente, mientras que estas funciones, las relativas al control administrativo de las actividades urbanísticas así como las labores de inspección urbanística en el ejercicio de la función inspectora son Funciones Públicas, cuyo cumplimiento queda reservado exclusivamente a funcionarios, ya que estas implican ejercicio de autoridad y fe pública.

El artículo 9 de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público (EBEP), establece que "en todo caso, el ejercicio de las funciones que impliquen la participación directa o indirecta en el ejercicio de las potestades públicas o en la salvaguarda de los intereses generales del Estado y de las Administraciones Públicas corresponden exclusivamente a los funcionarios públicos, en los términos que en la Ley de desarrollo de cada Administración Pública se establezca".

Del mismo modo en el apartado 1.1 de la D.A. 2ª se establece: "son funciones públicas cuyo cumplimiento queda reservado exclusivamente a funcionarios, las que impliquen **ejercicio de autoridad, las de fe pública** y asesoramiento legal preceptivo, las de

Rgto. Sda. OGU:



Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio
 Plaza Mayor 1, 2ª Planta 10830 – Torrejoncillo
 TLF/FAX: 927/ 30.31.50
www.riveradefresnedosa.es
 e-mail: ogu-mrf@hotmail.com

control y fiscalización interna de la gestión económico-financiera y presupuestaria, las de contabilidad y tesorería".

La remisión que la Ley hace en estos artículos a la Comunidad Autónoma o a las Diputaciones es diferente puesto que a diferencia de las Oficinas de Urbanismo de las Mancomunidades si cuentan con funcionarios que puedan desempeñar estas funciones. En sentencias del Tribunal Supremo, como la de 19 de octubre de 2005, se considera "que los puestos de trabajo cuyas funciones o cometidos exterioricen una actividad de la Administración que tenga directa trascendencia para la situación jurídica de otros sujetos de derecho, habrán de ser necesariamente encomendados a personal que ostente la condición de funcionario".

Otras sentencias como la de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 5 de diciembre de 2007, establece la necesidad de ostentar la condición de funcionario público para la intervención en el procedimiento de protección de la legalidad urbanística.

Por todo ello se deberían de revisar estos artículos en relación a la atribución de estas competencias en materia de control e inspección urbanística a las Oficinas de Gestión Urbanística puesto que no pueden asumir competencias propias de la Función Pública.

44) Artículo 148 y ss relativos a las comunicaciones urbanísticas previas

1) El artículo 150 recoge el procedimiento de la comunicación previa, y en el apartado 1 se establece que el promotor de las actuaciones autorizables mediante comunicación previa podrá iniciarlas a partir de momento de presentación de la comunicación previa en el registro general del Ayuntamiento donde se pretenda desarrollar el uso o actividad.

¿Debemos entender que se refiere sólo a comunicaciones previas de uso y actividad?
 ¿O se refiere también a las relativas a obras, instalaciones y construcciones, puesto que no queda claro cuando se debe iniciar las obras?

Y en todo caso, ¿se podrá iniciar tanto la actividad como las obras con la simple presentación de la documentación en el Ayuntamiento?

2) En el apartado 9 del artículo 150 se recoge la documentación que se debe de acompañar para el ejercicio de actividades, no se especifica nada en el supuesto de obras o construcciones.

Torrejoncillo, a 5 de diciembre de 2017

Fdo.: María Jesús Zarzo García
 Arquitecta/Directora de la OGUAOT