

MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE MONTÁNCHEZ" OGUVAT	
ENTRADA	SALIDA
Nº:	Nº: 1645
Fecha:	Fecha: 5/12/17

Adjunto remitimos informe detallado sobre el Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible (I.OTUS), elaborado desde la OGUVAT de la Mancomunidad Integral Sierra de Montánchez.

Atentamente,

En Ruanes a 5 de Diciembre de 2017.

DIRECTORA-ARQUITECTA



Fdo.: Cristina Albert Silvestre

## INFORME DETALLADO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO SOSTENIBLE (LOTUS).

### Disposición preliminar.

Tras el análisis del anteproyecto de Ley creemos insuficiente el número de conceptos definidos. Se debería completar con un glosario o catálogo alfabetizado de las palabras y expresiones de la Ley que son difíciles de comprender, junto con su significado o algún comentario.

Al remitir la Ley a un desarrollo reglamentario de la misma en multitud de materias, se entiende imprescindible la redacción del reglamento que debiera entrar en vigor al tiempo que la Ley. (La aprobación de los planes parciales, los estudios de detalle, se desarrollarán reglamentariamente,...)

**Artículo 6 2.a.-** Surgen dudas en cuanto a la definición de "que terrenos son suelo urbano", ya que deja abierta la interpretación al decir "...con acceso desde *espacio público perteneciente a la trama urbana*". Entonces se podría entender que, son suelo urbano los terrenos a los que se accede desde: calle pavimentada, no pavimentada, espacio verde, rodado, peatonal. Al quitar "acceso rodado" (Lesotex art.9.1.a) pueden surgir dudas al respecto.

**Artículo 8.1.-** Al definir que parcelas tendrán la condición de solar se ignora "el encintado de aceras". Ciertamente es que algunos municipios pequeños en según qué calles de suelo urbano carecen de ellas, pero ¿no debería incluirse y especificar en qué núcleos urbanos sería necesario y en cuáles no?

**Artículo 9.-** Existen tres categorías de suelo rústico, dos protegidos y uno restringido. Nos preguntamos: ¿lo que era el "suelo no urbanizable común" es el suelo rústico protegido propuesto ahora?, ¿o no?. Y si así fuera, ¿no debería ser en la única categoría de suelo rústico en la que se permitieran los posibles desarrollos urbanísticos y limitarlos tanto en el rústico especialmente protegido, como en el rústico restringido (sin embargo la LOTUS solo los limita en el restringido)?.

**Artículo 11.b.-** Definir "obras y usos con carácter meramente provisional". Se entiende por la redacción actual que las obras pueden ser de cualquier tipo y con cualquier material, pero son los usos los que deben ser provisionales. Se podría concretar el concepto de provisionalidad o fijar un tiempo máximo del uso provisional.

**Artículo 13.3.b.-** En el supuesto de no llegar a un acuerdo con el propietario, señala que la Administración podrá optar por ordenar las obras de rehabilitación necesarias con otorgamiento de ayuda adecuada. ¿Si no hay ayuda, la Administración no puede ordenar las obras de rehabilitación necesarias?.



**Artículo 14.-** Se entiende necesario definir los conceptos de fuera de ordenación total y parcial y concretar las obras que se permiten en ellos. En los fuera de "ordenación total" además de las obras de conservación, se permiten las obras e instalaciones requeridas para el funcionamiento de la actividad o uso, que no incrementen su valor expropiatorio. Se entiende necesario concretar si se permite **ampliación** si no incrementa su valor a efectos expropiatorios.

Las que son parcialmente incompatibles se permite obras de "conservación y reforma" igualmente se entiende necesario concretar si se permiten ampliaciones.

En la práctica diaria en muchos fuera de ordenación solicitan obras de ampliación y debería quedar claro si se permiten o no dichas obras.

**Artículo 17.-** Se dice: "se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales.", ¿por qué no se incluye también a los planes de suelo rústico, dado que ambos son instrumentos de ordenación territorial?

**Artículo 17.3.d).** Respecto al "riesgo de formación de núcleo de población" se entiende que existe cuando hay tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean propios del suelo rústico, entonces, ¿las construcciones propias de suelo rústico que se encuentran fuera de ordenación y que no se pueden derribar, no computarían?

Igualmente señala que se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población, "en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes territoriales...". También debería incluirse en ausencia de los planes de suelo rústico, ya que en ellos se debería definir riesgo de formación de núcleo de población, ¿o no?.

**Artículo 18.b.-** Se debería especificar las dimensiones de las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta en función del uso o explotación a los que se vinculen, así como el modo de calcular la proporción estricta con sus necesidades, o mejor incluir tabla de porcentajes en función del uso o explotación.

**Artículo 18.d.-** Se debería revisar alguno de los parámetros urbanísticos del citado precepto como por ejemplo intentar disminuir los 15 m de los ejes de caminos.

**Artículo 19.2.-** Error en el artículo 16.b.2, siendo el artículo 16.2 b).

**Artículo 19.3.-** En el apartado 3 deberá definirse cuáles son los usos compatibles con la naturaleza rústica del suelo, ya que todos los usos pueden considerarse compatibles. Ejemplo: aserradero, casas en los árboles...

**Artículo 20.** Entendemos competente a la Junta de Extremadura para otorgar la calificación urbanística en suelo rústico especialmente protegido y no se incluye.

**Artículo 20.9.f.-** También se deberá incluir, además de los municipios, las asociaciones de municipios con competencias urbanísticas y con oficinas técnicas urbanísticas.

**Artículo 21.** Definir actividades agroindustriales y actividades de economía verde y circular.

Dado que en la práctica se solicita licencia para "cuarto de aperos" se debería concretar la superficie máxima permitida de dicha construcción.

**Artículo 22.** Respecto a los "asentamientos en suelo rústico" señala que son los planes de ordenación territorial los que pueden prever tanto su creación como la identificación de los asentamientos irregulares. Entendemos que debiera ser propio del planeamiento municipal o del plan de suelo rústico, ya que hay municipios que no van a contar con plan territorial.

Señala que el inicio de la obligación del abono del canon que se fija para estos asentamientos, comenzará en la anualidad en la que entre en vigor el plan que delimite el asentamiento. ¿Qué ocurre con los asentamientos que existen en la actualidad y que no tendrán plan que delimite el asentamiento? ¿No pagarán el canon?

**Artículo 41.-** Respecto a los planes de suelo rústico en la exposición de motivos se señala que será .....desarrollo de planes territoriales y en el artículo 41.1 señala que es un instrumento de ordenación territorial. Todo ello parece indicar que es necesario un plan territorial para realizar un plan de suelo rústico, pero esto no es así, ya que hay municipios que careciendo de plan territorial, si podrían tener un plan de suelo rústico, ¿no?. Y posteriormente en el art. 55, de nuevo se insiste en que el plan de suelo rústico ordena y protege el suelo rústico de todos o parte de los municipios de un plan territorial ....

**Artículo 49.-** Si bien es cierto que los Planes Territoriales se consideran oportuno, ¿sería necesario que todos los municipios cuenten o se prevea la redacción de plan territorial? En nuestra mancomunidad hay municipios que carecen de plan general, e incluso de planeamiento (solo existe PDSU).

**Artículo 55.6.-** En el procedimiento de aprobación de los planes de suelo rústico, cuando se refiere al periodo de información pública, de cuantos meses estamos hablando: 2 meses y trámite de audiencia a los municipios afectados al unísono, o bien 2 meses de información pública y 2 meses más para el trámite de audiencia a los municipios afectados (2+2), ¿...?. Idem en el art. 62.1.c en el caso de proyectos de interés regional.

**Artículo 59.-** De la lectura del citado precepto se deduce que los proyectos de Interés Regional solo podrán tener lugar en suelo que "merezca especial protección". ¿Se refiere entonces a suelo rústico especialmente protegido y suelo rústico restringido (art.9.2.c LOTUS), o solo a rústico restringido? Puede dar lugar a confusión. La LESOTEX señalaba que se podían dar en cualquier clase de suelo.



**Artículo 75.1.- Estudios de Detalle.** -No dice nada de que a través de los Estudios de Detalle se pueda establecer el "viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones" como se hacía en la LESOTEX, por consiguiente, ¿se entiende que no se podría abrir calle con Estudio de Detalle?.

**Artículo 148.1.a.-** En el apartado a), se dice " las obras de mera reforma.....no afectar al sistema estructural, ni.....", en la LESOTEX se decía "...por no afectar al conjunto del sistema estructural,...). ¿Esto quiere decir que ahora con la LOTUS, si en la propuesta presentada de obra hay parte de la estructura modificada no procedería la comunicación previa, sino la licencia de obras?. Este caso se presenta reiteradas veces en nuestra mancomunidad de municipios, en todos y cada uno de ellos.

**Artículo 154.-** El título del artículo es "*régimen de autorización provisional de actividades*", pero parece que solo se refiere a usos u obras desmontables. Se podrían autorizar usos y obras provisionales, aunque los materiales no sean desmontables, siempre y cuando no dé lugar a indemnización su cese a decisión municipal. Entendemos que se debería concretar la provisionalidad diferenciando usos por un lado y obras por otro, igual como sucede en el artículo 11.1 b).

**Artículo 156.-** Hace mención este artículo y otros a las órdenes de ejecución, pero habría que regularlas en la Ley.

**Artículo 173.-** Concretar la función inspectora de las Oficinas y si debemos actuar de oficio y denunciar las actuaciones.

En Ruanes a 5 de Diciembre de 2017.

DIRECTORA- ARQUITECTA

ASESORA JURÍDICA



Fdo.: Cristina Albert Silvestre.



Fdo.: M<sup>a</sup> de los Ángeles Bernal Chanclón.