



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf. 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadesierrasanpedro.com

17/41DGU/O/IT-J

Informe Técnico-Jurídico

Clave: O_ Otros

Objeto: Sobre Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible de Extremadura.

Solicitante: Dirección General Urbanismo

CLAVES: PDSU Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano
NNSS Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
PGM Plan General Municipal

LSOTEX Ley del Suelo y Ordenación Territorial en Extremadura
RPLANEX Reglamento de Planeamiento de Extremadura
LOTUS: Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible de Extremadura

A OBJETO DEL INFORME:

Informe detallado acerca de las consideraciones apreciadas con respecto a Anteproyecto de Ley LOTUS.

B ANTECEDENTES/DOCUMENTACIÓN:

- Solicitud de informe por parte de la D. Graf. De Urbanismo con entrada el 23/11/2017
- Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS) disponible en SITEX/Iniciativa Legislativa.

C NORMATIVA A CONSIDERAR:

- Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS)
- Ley 15/2001 del Suelo y ordenación del Territorio de Extremadura y sus modificaciones.
- Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

D CONSIDERACIONES:

Sobre Disposición Preliminar

– Se considera conveniente/necesario, para una mejor/correcta interpretación del contenido LOTUS incorporar definiciones de algunos conceptos que en la versión estudiada de la ley no figuran. Estos son los siguientes:

- Áreas Funcionales: Aunque en LSOTEX también se menciona en alguna ocasión, en LOTUS figura de manera repetida como parte constitutiva de las áreas de reparto -también en Artículo 26- por lo que se entiende conveniente su definición.
- Distintos tipos de usos que figuran en LOTUS. Se modifica con respecto a LSOTEX y a RPLANEX los usos globales y pormenorizados, incorporando una serie de usos naturales del suelo. Aunque algunos de ellos se definen ligeramente, con algunos surgen algunas dudas (por ejemplo, para el caso uso productivo especial), al no figurar la definición de los usos pormenorizados que les corresponde ni ejemplos de los mismos tal y como sucede ahora en Anexo I RPLANEX. Lo mismo sucede con los usos naturales del suelo que figuran en Artículo 16 LOTUS (por ejemplo, con los usos desarrollo y en especial con el uso agroindustrial). Entendemos que debieran ser concordantes con los del Reglamento de Planeamiento (modificando los del Reglamento con respecto a LOTUS). En lo que respecta al uso agroindustrial, en la zona contamos con una casuística especial al existir un sector industrial corchero importante, con lo cual nos resulta especialmente relevante saber si este tipo de industria (o parte de ella) podría ser considerada (o no), como un uso agroindustrial. Asimismo, con cualquier tipo de industria, sería conveniente saber de qué factor depende que sea considerada agroindustria o no.



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf. 927 580 514 Fax 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadesierrasanpedro.com

- Vías: consideramos conveniente su definición fundamentalmente para poder interpretar correctamente el Artículo 8.1 sobre condición de solar. Según dicho artículo, para contar con esa condición deberán disponer de ordenación detallada y estar urbanizado de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que de frente. Resulta conveniente conocer si se trata de viarios proyectados o existentes (caso parcelas en suelo urbano consolidado que den frente a vial correctamente urbanizado y que linden con UA ó Sector que dispongan de un vial proyectado en dichos linderos).
- Dotaciones públicas. Se hace referencia a las dotaciones públicas, como es natural, con bastante frecuencia en la LOTUS. Sin embargo, resulta importante incluir una definición de las mismas, para poder distinguir si se mantiene el concepto de LSOTEX (dotaciones incluyen equipamientos y zonas verdes) o se está cambiando el concepto actual de dotaciones por el de Equipamiento (Anexo I RPLANEX). Esta aclaración resulta de vital importancia para la correcta interpretación de LOTUS en lo que respecta a las dotaciones. en especial para la aplicación correcta del Artículo 39, al cuantificar dotaciones, zonas verdes... .
- Se aprecia que no se hace referencia alguna a las actuaciones en medio rural de muy baja densidad (ya no figuran condiciones particulares para vías pavimentadas ni para evacuación de saneamiento). Aunque dar solución a este tipo de situaciones es especialmente difícil, en la zona en que nos encontramos esta problemática existe puntualmente, y no se cuenta con un instrumento adecuado para poder recoger este tipo de situaciones (pedanías tradicionales sin contar con todos los servicios municipales-). Por esta razón nos parecería bien mantener esos parámetros, o bien cierta flexibilidad para estos asentamientos reconocidos como tales, que cuenten con cierta antigüedad, para evitar que se pueda hacer uso de esa flexibilidad indebidamente en actuaciones irregulares, por ejemplo, si es ese el motivo por el que ha desaparecido estas determinaciones de LOTUS.
- En la redacción del concepto de núcleo de población creemos que se refiere a núcleo urbano, o bien se debería corregir la redacción, pues a la hora de regular el riesgo de formación de núcleo de población, solo existiría cuando se den usos residenciales por tanto quedaría fuera todos los demás usos (terciario, industrial,...), al no casar, en materia de usos con lo establecido para la formación de núcleo de población en el Artículo 17.3.
- Oficinas Técnicas Urbanísticas: Entendemos que se deberá unificar denominación en la LOTUS si esta figura hace referencia a las OGU VAT.

Sobre Título 1. Régimen del Suelo:

Capítulo 1. Clases del suelo:

- Artículo 6. Sobre clasificación del suelo. Se entienden como erratas algunas referencias contradictorias sobre la inclusión del suelo urbanizable como una clase de suelo más. En aptdos. 1 y 4 del artículo 6 y con Artículo 9.1.
- Artículo 7.2.c Sobre SUNC por incremento de aprovechamiento:
En dicho apartado c) se hace referencia a un incremento de aprovechamiento superior al 10%. Entendemos que debiera indicarse "inferior" al 10%, ya que no se entendería que la gestión fuera más desfavorable (via apartado a) cuando el incremento es menor a ese 10% y más favorable o sencillo (via actuación aislada) cuando el incremento de aprovechamiento es mayor a ese 10%.
- Artículo 8 Solar. Si no se considerase conveniente la definición de vial, o esta no fuera suficiente para aclarar posibles interpretaciones erróneas derivadas de la obligación de urbanización de todas las vías a las que la parcela de frente, dicho apartado podría redactarse de la siguiente manera: *"Si existiera planeamiento, además de lo anterior, habrán de contar con ordenación pormenorizada y estar urbanizadas de acuerdo con las alineaciones y rasantes de todas las vías a las que den frente. Cuando alguno de estos viales formen parte de un sector ajeno a la parcela, no se considerarán a efectos de la consideración de solar, siempre que el resto de viales a que de frente se ajusten a lo anteriormente expuesto."*
- Artículo 9. Clasificación del suelo rural. Tal y como está redactado no queda claro en qué categoría de suelo rural habría que incluir a las áreas protegidas de Extremadura (ENP, zonas ZEC...) o si se considera



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3

Tlf 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadsierrasanpedro.com

afección. Lo mismo sucede con los dominios públicos. Entendemos que debiera quedar más claro. Como afección podrían estar los dominios públicos de cauces, infraestructuras... así como la zona de protección de yacimientos... y dentro de una categoría específica los espacios protegidos. La redacción del apartado a) con respecto al dominio público podría generar conflictos de aplicación con el apartado 3, no teniendo claro si aquellos terrenos afectados por limitaciones deben ir a una categoría o a otra. Creemos que la redacción de la actual Ley es más idónea a la hora de categorización de suelo.

Capítulo 2. Régimen del suelo:

Artículo 14. Régimen de fuera de ordenación. Creemos conveniente una mínima regulación de las obras de conservación y reforma para las situaciones de fuera de ordenación parcial, si no en la ley, en el correspondiente reglamento, en lugar de en los PGM. Unos criterios mínimos claros a nivel autonómico para establecer qué obras de conservación y reforma son razonables llevar a cabo en función del grado de incompatibilidad de la edificación. Por ejemplo: obras en las que se resuelva la situación de fuera de ordenación: sin límite; obras que resuelvan parcialmente la situación de fuera de ordenación: límite 30% del valor de la edificación; obras en las que no se resuelva esta situación: 10%. O bien en función del tipo de fuera de ordenación: por uso, por volumen, por condiciones estéticas, por condiciones particulares de la edificación... La limitación que actualmente establece LSOTEX del 10% del valor de la edificación para toda obra en fuera de ordenación parcial será más o menos acertada, pero resulta útil a nivel técnico. Creemos que debería aclarar el procedimiento en sede municipal para esta declaración expresa y que ocurre con aquellas en las que no se declara el régimen de fuera de ordenación. Porque en la actual Ley opera de forma automática esta situación. Lo decimos porque hemos revisado PGM en los que el equipo redactor decía expresamente que no quedaban en fuera de ordenación edificaciones que eran contrarias a la nueva ordenación. Como apuntaron algunos compañeros en la LS estatal se regula este trámite, advertir que lo que regula la LS estatal es la inscripción de obra nueva, no el fuera de ordenación sobrevenido.

- Artículo 17: Deberes y limitaciones de los propietarios de suelo rústico. En aptdo. 3. c). se hace referencia a indicadores de densidad y ocupación propias del suelo urbano. A falta de las condiciones que pueda establecer un plan territorial, sería conveniente establecer unos máximos razonables (en ley, reglamento, normas técnicas...) a falta de un plan territorial que adapte estos valores a las características propias de la zona, para poder informar con un criterio uniforme a nivel autonómico en SNU. Estos valores podrían servir además, a los planes territoriales como parámetros de referencia para poder tomar ellos unos valores superiores o inferiores en función de las características de la zona. Entendemos que debería incluir también el planeamiento general municipal en el apartado 3, si la Ley está apostando por la descentralización en este caso parece lo contrario, limitando solo las condicionantes de riesgo de formación de núcleo de población a la LOTUS y a los Planes Territoriales.
- Artículo 18. Construcciones en suelo rústico. Creo que la mayor parte de las reglas establecidas en este articulado debieran ser de obligado cumplimiento, como mínimo, las de carácter genérico.
- Artículo 20 Calificación rústica. La redacción dada en apartado 1 entra en contradicción con el apartado 4 en el que se considera autorización la calificación rústica municipal y aquí se indica que no tiene tal naturaleza autorizatoria. Esta nueva regulación queremos advertir que si pasa a ser de naturaleza no autorizatoria las calificaciones de competencia autonómica, llegara el día en que los alcaldes empezaran a negarse o a preguntar la necesidad de remitirla si al final la responsabilidad recae en el municipio.
- Artículo 21. Requisitos de la calificación rústica. Se aprecia la eliminación de la URAE como concepto, y se entiende que de esta manera se solucionan los problemas existentes hasta ahora con los registradores. Sin embargo, cabe indicar una situación en las que estas resultaban útiles y con la actual redacción esta utilidad desaparece. Nos referimos a los casos en los que contamos con parcelas afectadas parcialmente por una protección, o por protecciones de distinta intensidad. Con la URAE se podía limitar la actuación no a la parcela sino al ámbito de la parcela no afectada por dicha protección, si contaba con superficie suficiente, de modo que pudiese cumplir con los requisitos más favorables. Esta situación puede ser especialmente



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadsierrasanpedro.com

gravosa en parcelas o fincas de grandes dimensiones. Quizá pudiera resolverse con la redacción de un apartado específico para estas situaciones, regulando que será de aplicación las condiciones donde se asiente la edificación, por ejemplo.

- Artículo 22. Asentamientos en suelo rústico.
Sobre esta regulación creemos que se deja fuera a aquellos asentamientos tradicionales de economía familiar en el que por una mejor gestión de los recursos se emplazaban las viviendas cerca de linderos y a ser posible en un círculo de diámetro reducido. Hoy en día estas familias se ven limitadas o anuladas a la hora de rehabilitar sus viviendas, y no creo que deban contribuir con lo indicado en el apartado 5, ya que su forma de actuar siempre respetó el medio ambiente.
Debería crearse un apartado en el que el propio planeamiento los recoja y reconozca capacidad para mantener y rehabilitar sus edificaciones vinculadas a la explotación familiar de los terrenos. Sin someterlos a mas gravamen que el propio catastral.
- Artículo 25.2. d) Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano.
En esta regulación de cesión gratuita del 15% de alineaciones entendemos que puede generar conflictos entre administrado y administración pues si es en suelo urbano consolidado la generación de espacios públicos está sometida a expropiaciones no a cesiones.
- Artículo 28.2 Aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
Esta disposición entra en conflicto con el artículo 18.1.a de la Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana que marca un mínimo de cesión de aprovechamiento y concede la excepcionalidad para rebajarlo, en nuestro caso la excepción se convierte en generalidad pues en Extremadura la mayoría son los municipios pequeños. Lo advertimos por posibles recursos del Estado. Como opción sería mejor bajarlo al mínimo del 5% y monetizarlo directamente. Además si les quitamos a los pequeños municipios una de las vías de financiación que disponen...

Sobre Título 2. La ordenación Territorial y Urbanística:

Capítulo 1. Criterios de Ordenación:

- Artículo 38. Indicadores y estándares de sostenibilidad. En coherencia con el artículo 22, se entiende que será preciso establecer estos indicadores, territoriales y urbanos, para usos productivos, además de residenciales.
- Artículo 39: Indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística.
 - Consideramos de especial importancia establecer unos criterios de aplicación de los indicadores de vivienda y población (obligatoriedad o no de alcanzar el objetivo, o el mínimo, según el caso, criterios para alcanzarlos que no distorsionen el modelo de crecimiento deseado o adecuado para el municipio, así como planteamientos en caso de alcanzar el objetivo, al no limitar ya la edificabilidad máxima...) ya que los planes territoriales que puedan corresponder pueden distar mucho en el tiempo con respecto a la redacción de PGM conforme a LOTUS. Es por ello que entendemos que la redacción de Normas Técnicas al respecto, para aclarar estos y otros criterios que pueden quedar pendientes de los Planes Territoriales o Reglamentos es muy necesaria y oportuna.
 - Creemos que la distinción obligada entre los sistemas generales (en municipios de base, supramunicipales) y los sistemas locales puede generar diversos problemas. Algunos de ellos son:
 - Obligar a establecer SSGG en un desarrollo implicaría que, para evitar expropiaciones estos tendrían que ejecutarse en menos de 5 años. En todo caso, aunque se adscriban a un sector, podría dar lugar a problemas por la posibilidad de esta expropiación obligada igualmente.
 - Obligar a establecer Dotaciones Supramunicipales en un municipio de base –en nuestra zona, muchos tienen alrededor de 300 habitantes-, puede resultar no solo forzado, sino innecesario. Más aún, considerando la proporción que se indica. Lo mismo sucede con las



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf. 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadsierrasanpedro.com

Dotaciones locales. Precisamente en estos pequeños municipios resulta muy difícil diferenciar entre sistemas generales y locales, ya que en realidad, la gran mayoría de las dotaciones se consideran sistemas generales –que no supramunicipales–, al servir realmente a todo el municipio dadas las dimensiones del mismo, existiendo una proporción muy baja de dotaciones supramunicipales (a excepción de las infraestructuras, que entendemos no entrarían en este cómputo).

- La situación anterior puede resultar igualmente desproporcionada en los casos de municipios de relevancia territorial de mayor tamaño, como Cáceres o Badajoz, en los que por su tamaño, si puede resultar adecuado que cuenten con una mayor cantidad de sistemas locales, además de los generales.

Para solucionar esta problemática, creemos conveniente que la proporción entre los distintos tipos de sistemas de dotaciones (supramunicipales, generales y locales), no sea obligada a menos que así lo establezca el planeamiento territorial. De modo general, se podría indicar, como hasta ahora, un mínimo de dotaciones (ya sean locales, generales o supramunicipales) o, en todo caso, establecer una preferencia por un tipo u otro, pero no una obligación, o bien dejarlo en manos de las necesidades observadas en la redacción del PGM y establecerlas de un tipo u otro en la ordenación estructural conforme a lo apreciado.

Capítulo 2. La Ordenación Territorial:

- Artículo 55. Planes de Suelo Rústico
Debería incluir poder solicitarlos los municipios que aún no estén incluidos en algún plan territorial, puesto que todavía quedan muchos por redactar y aprobar.

Capítulo 3. La Ordenación Urbanística:

- Artículo 66. Determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
 - Del resto del documento se entiende que la delimitación de las Unidades de Actuación forma parte de la ordenación detallada. Sin embargo, no aparece en el apartado 3 de este artículo.
 - Apto. 2 Entra en contradicción con la redacción del artículo 56 puesto que allí se permite desplazar la ordenación del plan rustico por el plan general y aquí no lo permite según la última frase.
- Artículo 67. Plan General Municipal. Creemos que la tramitación propuesta puede generar conflictos e incertidumbre entre los bloques estructural y detallado por el espaciado en el tiempo entre ambas. Es por ello que creemos que la revisión y aprobación de PGM debería realizarse en un bloque y después las innovaciones de planeamiento ya contar con el régimen diferenciado de estructural y detallado que propone LOTUS.
- Artículo 69. Plan Detallado Municipal. Si el plan estructural ya contempla una evaluación económica de los ámbitos a desarrollar, resultaría innecesario en esta fase redactar otro si está tramitándose un PGM completo, añadiríamos una coetilla en la que se indique que se presentara este estudio cuando se tramite un plan detallado sin estar integrado en la aprobación global del PGM.
- Artículo 71. Efectos, procedencia, modificación y revisión de los instrumentos de planeamiento general.
 - En apartado 7.b) no se entiende bien si el SUC al se refiere ese apartado, corresponde al inicialmente previsto por el Plan. Creemos que debiera indicarse de manera más clara.
 - Apartado 1b). Parece darle un efecto automático a la situación de fuera de ordenación cuando en el artículo 14 es completamente lo contrario. Debería armonizar ambos artículos.
- Apartado.5. Parece que se convertirá una labor bastante compleja si hay que investigar servidumbres sobre predios,..etc. Con la incorporación de los titulares dominicales parece suficiente, puesto que la relación entre ambos es de jurisdicción civil más que administrativa.



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf. 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadesierrasanpedro.com

- Artículo 72. Plan Especial.
 - No se entiende la referencia en apartado 1. h) cualquier otro análogo. Estas indeterminaciones lo único que conllevan son conflictos de aplicación, creemos que debería eliminarse por seguridad jurídica a la hora de informar a promotores.
 - Tanto en este artículo como en los siguientes figuran tanto los planes como los estudios de detalle como complementarios y/o de desarrollo simultáneamente, en contraposición con lo establecido en Artículo 65.4. Se entiende como una errata.
 - Sería interesante establecer un plazo máximo de emisión del informe y los efectos del silencio administrativo.
- Artículo 73. Catálogo. De lo indicado en el apartado 2 se entiende que deben incorporarse al catálogo como parte de la ordenación estructural los BIC y los bienes incluidos en el inventario del patrimonio histórico y cultural de Extremadura. En la práctica de redacción de PGM, tanto la carta arqueológica como el inventario de arquitectura vernácula son documentos independientes del inventario de patrimonio histórico y cultural. Sin embargo, hasta la fecha, ha sido obligada su incorporación al Plan, lo cual se entiende que solo podría tener lugar si se trata de ordenación estructural. Especialmente en lo que respecta a los elementos incluidos en la carta arqueológica, por su relevancia y afección al SNU, no se entiende que no queden incluidos como integrantes de la ordenación estructural.
- Artículo 74. Plan Parcial.
 - No se entiende su apartado 3, (8), que se puede modificar fuera de los ámbitos de la innovación de planeamiento?
 - Apartado 7 Entendemos que será una errata donde indica mayor o menor, y deberá ser mayor. Puesto que siempre que se modifica algo, por muy poco que sea, será mayor o menor a algo. De no ser así establece que no se podrá modificar por tanto debería eliminarse la parte segunda del párrafo.
 - Apartado 10 Esta redacción parece entrar en colisión con la actividad de ejecución en municipios pequeños, ya que parece que solo se puede redactar el plan parcial de un sector completo, cuando en el artículo 92 se establece que se pueden desarrollar por partes dichos sectores. Esta situación se puede dar en los suelos urbanizables donde no es obligatorio establecer la ordenación detallada en el PGM.

Sobre Título 3. La Ejecución de Planeamiento:

Capítulo 1. Disposiciones Generales:

- Artículo 82. Modalidades de la actividad de ejecución.
 - En relación con otros artículos, parece que la única vía para delimitar una UA es un Plan parcial. Sin embargo, parece desprenderse en otros artículos que pudiera delimitarse en los propios proyectos de urbanización (por ejemplo, en actuaciones aisladas). Sin embargo, no queda claro.

Capítulo 2. Las actuaciones sistemáticas de Urbanización o Reforma:

- Artículo 91. Actuación sistemática de urbanización o reforma. En su aptdo. 3, y en relación con al artículo 101, no queda claro en qué casos es posible monetizar dotaciones. Esta redacción entra en conflicto con la legislación estatal, donde no se está permitido monetizar las cesiones de dotaciones.
- Artículo 95.2 Elección del sistema de ejecución.
Aparece remisión al artículo siguiente donde se regula el sistema de cooperación. Parece ser una errata. O bien se refiere a la siguiente sección.



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3

Tlf. 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadsierrasanpedro.com

Capítulo 3. Actuaciones simplificadas de urbanización o reforma:

- Artículo 101. *Actuación simplificada de urbanización o reforma. Unidad de actuación simplificada.*
En los SUB sin ordenación detallada de pequeños municipios el desarrollo y la delimitación de UA no resulta tan sencilla como parece, al tener que realizar un PP del Sector completo (aunque el ámbito que se pretende desarrollar sea menor), gravando a este primer promotor con una carga superior que a los siguientes. Tampoco queda muy claro a través de que figura se puede delimitar una UA (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización,...) en caso de contar con la ordenación detallada.

Capítulo 4. Otras formas de ejecución de planeamiento:

- Artículo 106. Requisitos y efectos El apartado 3 de este artículo se repite en el 106.3

Capítulo 5. Instrumentos y técnicas para la gestión urbanística:

- Artículo 109.3 Programa de Ejecución. Sería mejor aplicar el cambio de régimen urbanístico una vez terminadas las obras de urbanización. Pues quedarán muchos suelos sin desarrollar aun con el programa de ejecución aprobado, hay muchos ejemplos de ello. Como caso práctico tenemos UA en uno de los municipios que aprobaron figura de desarrollo y comenzaron a dar licencias de edificación y finalmente no llegó a urbanizarse por completo el ámbito. Por ello creemos mejor esta opción para no dar alas a los municipios para entender este apartado por donde no es.

Sobre Título 4. Disciplina Urbanística

Capítulo 1. Licencias Urbanísticas:

- Artículo 138.11 Licencias de división del suelo, las edificaciones e instalaciones. Si estos son los supuestos por los cuales se emitirá el certificado de innecesidad de licencia de división, por nuestra parte incluiríamos otro apartado en el que se indicara cuando la división o fraccionamiento viene ocasionado por obras de interés general realizada por la administración(ejemplo carreteras, ferrocarriles, depuradoras ...etc) ya que en muchos casos no se contemplan en planeamiento dichas obras.
- Artículo 142. Licencias en supuestos de interés general. Dentro de este articulado encontramos un error que llevará a dar más de un quebradero de cabeza, en el apartado 1 dice que se concederán previo cumplimiento de los deberes urbanísticos para después indicar en el 1.e que sea un compromiso por parte del promotor, creemos que deberá armonizarse.

Capítulo 3. Protección de la legalidad urbanística:

- Artículo 155. Actuación de la Administración ante las actuaciones ilegales.
Entendemos que en un procedimiento de sede municipal remitirlo a otra administración para un informe no vinculante retrasa el procedimiento y más cuando existen OGUVAT que pueden emitir esos informes. Por tanto nos parece más lógico encargar ese informe a la OGUVAT o bien suprimirlo. Puesto que si la administración autonómica no forma parte del acto administrativo por el que se autoriza la edificación no se entiende que tenga que pronunciarse en él. A no ser que sea vía Artículo 106 de la Ley 39/2015 y en todo caso el consejo consultivo, de existir, y con carácter vinculante.
- Artículo 157. Reposición de la realidad física alterada.
 - Apartado 1.a). Con esta redacción queda a la arbitrariedad del municipio entender que es manifiestamente incompatible por lo que generara conflicto entre técnicos. Entendemos que siempre deberá realizarse el correspondiente procedimiento de restauración dando las máximas garantías al administrado y a la administración para proceder, por tanto el apartado 3 de este artículo también se debería eliminar.



MANCOMUNIDAD INTEGRAL "SIERRA DE SAN PEDRO"

Plaza de la Constitución, 3
Tlf 927 580 514 Fax: 927 668 157

Valencia de Alcántara – Cáceres
ogu@mancomunidadsierrasanpedro.com

- Apartado 4. El régimen de fuera de ordenación es aplicable al tipo de obras que se permiten, existe jurisprudencia por la que edificios en fuera de ordenación se pueden permitir usos recogidos en la ordenación urbanísticas siempre y cuando no realicen obras no permitidas por ese fuera de ordenación. No entendemos este régimen en lo que a usos se refiere.
- Artículo 161.2 Revisión de oficio
En todo caso para la revisión de sus actos la administración competente es la que los dicta, entendiendo que la administración autonómica será interesada a modo de presentar solicitud de revisión, no de requerir la documentación.
- Artículo 163.2.c Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.
Parece muy gravoso establecer este plazo en las zonas de servidumbre y afección o policía, cuando en estas zonas se puede edificar si el planeamiento lo permite con un informe de afección. Otra cosa es establecer este plazo para las zonas límite de edificación de esa zonas de dominio público, en el que si existe un interés general de no edificar.

Sobre Disposiciones Adicionales, Transitorias:

- D. Transitoria Segunda
Debería incluir también la equivalencia entre aquellos suelo no urbanizables genéricos y que además están afectados por zonas ZEC,ZEPA,ZIR...etc en las NNSS de municipios que no adaptaron sus normas a la LSOTEX.
- D. Derogatoria
Por nuestra parte entendemos que el Reglamento de Planeamiento de Extremadura debería derogarse por completo pues en realidad poco aporta a las nuevas determinaciones y en casos concretos como os estudios de detalle siguen manteniendo la limitación de estar expresamente permitidos en el Olaneamiento cuando con la nueva redacción dada por LOTUS para ellos parece que va en otro sentido más permisivo. En el resto de determinaciones que pudieran aplicarse se recurre al real Decreto 2159/1978.

E CONCLUSIONES:

Nos parece acertada la intención de LOTUS en cuanto a descentralización, simplificación y mayor flexibilidad a la hora de hacer realidad el planeamiento. No obstante consideramos precisa una mayor concreción en algunos de los términos y regulaciones empleadas. Asimismo vemos necesaria la aprobación de los reglamentos y/o normas técnicas correspondientes para que sea plenamente efectiva LOTUS.

Valencia de Alcántara, a 4 de Diciembre de 2017

LA ARQUITECTA

Fdo: Aurora Romero González

EL ASESOR JURÍDICO

Fdo: Manuel Correa Diaz.