



Informe técnico-jurídico

Objeto del informe:

- Análisis anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible de Extremadura.

Datos de partida:

- Promotor: Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.
- Detalles de la actuación:
 - Informe detallado sobre el Anteproyecto de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible.
- Detalles de los documentos:
 - 23/11/2017 Entrada Ayto. (28/11/2017 Entrada OGUTVA)
 - Solicitud de informe.

Consideraciones:

- Normativa urbanística:
 - Anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo Sostenible. (DOE Nº 222 de 20 de noviembre de 2017).

Conclusiones:

El presente informe pretende expresar cuestiones que o bien entendemos incorrectas, no se expresan correctamente, o creemos de difícil aplicación. Señalando las siguientes:

Disposiciones preliminares:

- No se define el concepto de “Áreas funcionales” utilizado en la definición Áreas de reparto.
- Definición de vivienda. Se entiende como un uso pormenorizado dentro del uso residencial, según la definición ¿se podría vivir en un suelo rústico? y las segundas residencias, ¿dónde se encuadrarían?.
- La ley diferencia entre producción de servicios y prestación de servicios. No obstante, no se define dicha diferencia, ni queda clara en la redacción del documento.

Articulado:

- Art. 9. ¿Qué diferencia existiría entre un suelo rústico especialmente protegido de patrimonio cultural y una afección en un suelo rústico de cultura?. Un yacimiento arqueológico se incluiría en Suelo Rústico Especialmente Protegido, en Suelo Protegido, o se incluiría como una Afección Cultural.
- Art. 10. “...Usos del suelo sin consulta a organismos sectoriales...”, salvo los legalmente exigibles, por lo que carreteras, ferrocarriles, aguas, cultura y medio ambiente siguen siendo necesarios... ¿Qué informes sectoriales no sería precisa su consulta?
- Art. 12.3. ¿Cómo impone la administración la realización de obras para el cumplimiento del deber normal de conservación o restauración de la legalidad, si no se establece en la ley concepto ni régimen de las “ordenes de ejecución”?
- Art. 14 establece fuera de ordenación total y fuera de ordenación parcial, en este último, se establecen como autorizables obras de reforma en función de su grado de incompatibilidad, concepto no definido por la ley. ¿Se establecerán una definición o se establecerá en desarrollos reglamentarios?
- Art. 16, 17, 18 y 19. En el suelo rústico, muchas de las determinaciones (ejecución y conservación de sistemas generales e infraestructuras, riesgo de formación de núcleo de población...) se determinarán por los planes territoriales, que en la actualidad es una figura muy poco implantada en la comunidad.
- En el Art. 17.3, a efectos de formación de núcleo de población no se distingue entre edificaciones realizadas con carácter legal y aquellas ilegales.

Isidro Barroso Gutiérrez (1 de 2)
Arquitecto
Fecha Firma: 05/12/2017
HASH: a4b3db341abade75a9ee081a42aa53bf



Juan Manuel Rodríguez Rey (2 de 2)
Asesor Jurídico
Fecha Firma: 05/12/2017
HASH: 0736a1427da987b6f2feb1bcba36297f





- Art. 19 establece como usos vinculados a la utilización de recursos naturales: las energías renovables, instalaciones de turismo rural, ocio, esparcimiento y prácticas deportivas, investigación, desarrollo y agroindustrias. No estableciendo una definición de cada uno de dichos usos.
- Art. 20 parece definir la calificación rústica como acto administrativo por el que se establecen condiciones para las construcciones, no para el uso en sí mismo. ¿Requeriría calificación rústica una casa de campo a la que se quiere cambiar el uso a uso turístico? ¿O se entendería que al ser un uso vinculado con los recursos naturales no necesitaría?.
- En el Art. 19 parece establecer que para los usos vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, entre ellos agroindustrias, no requieren calificación rústica. No obstante, en el art. 21 de requisitos de la calificación rústica cita expresamente el % del canon y la parcela mínima para la ampliación, mejora o reforma de éstas.
- El art. 22 establece como novedad los “asentamientos en suelo rústico” definiéndolos como conjunto de edificaciones con indicadores superiores a los estándares de sostenibilidad, estableciendo un canon del 1 % a dichas edificaciones. ¿Existe arbitrariedad al establecer un canon a conjuntos de edificaciones y no a edificaciones no ubicadas en un conjunto?
- El artículo 25 incluye como deber, completar a su costa la urbanización de los terrenos para la adquisición de condición de solar, incluyendo la cesión de los terrenos afectados por alineaciones hasta un 15 % de la superficie a edificar. ¿No se considera desproporcionado?.
- El art. 26 establece un único área de reparto para todo el Suelo Urbano No Consolidado en municipios con población inferior a 10.000 habitantes lo que complicará la gestión de las unidades de actuación en dichos municipios.
- El art. 27 establece la obligación de establecer coeficientes de homogeneización en municipios de más de 10.000 habitantes, obligación que no se establece para los municipios de menos de 10.000 habitantes a los que según el artículo anterior se les obliga a incluir todos los sectores de suelo urbanizable en un único área de reparto, independientemente del uso global de cada uno de ellos.
- El art. 39.2. establece los estándares de sostenibilidad de aplicación subsidiaria en defecto de planes territoriales. Entendemos que estos estándares deberían regir para toda la comunidad autónoma y no por delimitaciones territoriales.
- El art. 75 establece las determinaciones de los Estudios de Detalle. Aparentemente los hace mucho más versátiles y con más facultades a la hora de reordenar ámbitos de actuación. ¿Es esa la intención de la ley?.
- El art. 138.2 se hace referencia a la innecesariedad de licencia municipal de división de fincas, estableciéndose la necesidad de una declaración de innecesariedad. ¿Cuál sería el contenido y régimen de dicha declaración?
- El art. 138.4 establece la cesión de todos aquellos terrenos afectados por regularización de alineaciones oficiales. ¿Sería de aplicación el límite del 15 % establecido en el artículo 25?.
- El art. 141.1 se redacta de forma poco concreta. Aparentemente el primer párrafo está gramaticalmente incompleto, al no existir verbo en la oración.
- El art. 143.5 reduce el plazo para resolver las licencias de primera ocupación o utilización a diez días hábiles, siendo precisamente éstas las que necesitan mayor tiempo de tramitación por ser susceptible de requerir visita de los servicios técnicos con carácter previo a su concesión.
- El art. 150.10. parece establecer un plazo de cinco días para notificar al interesado la subsanación de documentación. En el siguiente apartado, aparentemente, el plazo no es para la notificación sino para la subsanación. Independientemente de a quien obliga dicho plazo, nos parece muy escaso, e inasumible por administraciones que dependan de servicios técnicos externos.
- El art. 152.2. hace referencia a un documento de “toma de conocimiento”, no se establece su concepto y régimen de dicho documento.
- El art. 154 referido a autorizaciones provisionales, tal y como está redactado, establece este tipo de autorizaciones en cualquier tipo de suelo independientemente de la categoría del mismo (¿incluido el suelo rústico especialmente protegido?). Además al igual que sucede en otros artículos está gramaticalmente incompleto, al no existir el verbo.





- Respecto a la protección de la legalidad urbanística no se establecen determinaciones referentes al sujeto instructor de los expedientes, sin embargo si se establece el sujeto u órgano que debe resolver.
- El art. 155 hace referencia a un informe no vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, no quedando claro cuando los casos en los que es necesaria su emisión.
- El art. 157 establece los supuestos para adoptar la medida de reposición de la realidad física alterada, indicando en primer lugar “las obras manifiestamente incompatibles con la ordenación territorial y urbanística”. Entendemos que este primer punto no es necesario, puesto que los puntos “b” y “c” contemplan ya todas las posibilidades.
- El art. 167 establece como infracción leve el incumplimiento por la empresa suministradora de las obligaciones que le impone la ley, no estableciéndose a las mismas como sujeto responsable en el artículo 169.
- El art. 170.7 establece una reducción de la sanción del 20 % y terminación de procedimiento cuando se reconoce la responsabilidad o se paga de forma voluntaria, no estando lo establecido en consonancia con las determinaciones del artículo 165.1 que establece que no se puede resolver el procedimiento sancionador hasta la resolución del procedimiento de restauración de la legalidad.

Arroyo de la Luz, 05 de diciembre de 2017.

El Equipo Técnico de la OGUTVA.

Fdo.: Isidro Barroso Gutiérrez / Arquitecto.

Fdo.: Juan Manuel Rodríguez Rey / Asesor Jurídico.

