



SL030\_1/12

Mancomunidad



Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

## Informe sobre Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura

Analizado el texto del Anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), se valora de forma general como muy positiva y ambiciosa, ya que centra su atención en la mayor problemática que presentan los municipios de nuestra comunidad, como es el caso de las construcciones en suelo rústico, asumiendo la realidad existente, con municipios en su mayor parte por debajo de los 5.000 habitantes y con escasa dinámica urbanizadora. La ley se muestra más amable y sencilla que su predecesora, centrándose en aspectos concretos y dejando muchos puntos pendientes de un desarrollo reglamentario posterior.

La introducción del Plan de Suelo Rústico como instrumento destinado a ordenar y proteger el suelo rústico de varios municipios con ámbitos contiguos, se considera una apuesta acertada, que estamos seguros redundará en una mayor protección y conservación del suelo rústico y sus valores naturales, paisajísticos, etc.

Las medidas en materia de simplificación de los procesos urbanísticos, así como la coordinación entre las distintas administraciones y el impulso de la autonomía municipal, se considera un aspecto esencial y prioritario, puesto que los municipios y los ciudadanos se topan constantemente con la excesiva burocracia y duplicidad de procedimientos que no hacen más que ampliar plazos excesivamente y dificultar la labor de los municipios.

La LOTUS, con los denominados asentamientos en suelo rústico, hace frente a la realidad existente y reconoce definitivamente una situación que se extiende a todo el territorio extremeño.

Por su parte, la introducción de las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma se presenta como una propuesta acertada al facilitar la actividad urbanística en los núcleos de menos de 5.000 habitantes que tienen una escasa actividad urbanística, y que por este motivo requieren procedimientos sencillos y acordes a su dimensión y a la simplicidad de sus actuaciones urbanísticas.

Realizado este breve resumen en líneas generales del Anteproyecto, se recoge a continuación un desglose pormenorizado de distintas cuestiones y reflexiones que se nos han planteado al analizar la LOTUS.

- Glosario: el anteproyecto adolece de un **glosario de términos** que permita describir de forma clara e inequívoca los distintos conceptos, evitando dar lugar a interpretaciones.

- En ocasiones la LOTUS recurre a la negación para fijar conceptos que serían más entendibles con una redacción en positivo, como el caso del punto 3 del artículo 21 que establece:

*“En el supuesto de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años situadas en parcelas inferiores a 1,5 ha, ...”*



SL030\_2/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tlfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

- Se valora positivamente la creación de la **Comisión de Coordinación Intersectorial**, ya que la fase de consultas sectoriales ralentiza mucho los distintos procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

- La cooperación y la asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones Públicas a la que hace referencia el artículo 4.3., entendemos debería desarrollarse no con carácter voluntario sino de acuerdo con lo dispuesto en la ley o en el desarrollo normativo correspondiente para evitar posibles conflictos interadministrativos o inactividad de la propia Administración.

- La creación del **Registro Único de Urbanismo de Extremadura** recogido en el artículo 5, facilitará el acceso de todos los ciudadanos a los instrumentos de ordenación urbanística y territorial y, en consecuencia, repercutirá en una mayor conciencia de la ciudadanía en general de la importancia de esta disciplina.

- En referencia a las clases de suelo recogidas en el artículo 6, se debería incorporar una descripción más precisa del **suelo urbanizable**, al igual que se hace con el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo rústico. La LSOTEX vigente establecía una descripción más clara de esta clase de suelo.

Concretamente, el punto 3 del artículo 6, que dice: *"El resto de suelo que no es urbano es rústico"*, puede dar lugar a equívocos, pues parece descartarse el suelo urbanizable como clase de suelo.

- Resulta contradictorio que la nueva ley otorgue más relevancia al **suelo rústico**, pero lo defina de modo residual en el artículo 9, como todo aquello que no es urbano ni urbanizable, cuando éste último no está suficientemente definido.

Entendemos acertada la introducción de los **planes de suelo rústico**, precisamente porque es en este suelo donde se desarrollan las principales problemáticas urbanísticas y territoriales y porque no tiene sentido que zonas de iguales características en el suelo rústico, pertenecientes a municipios próximos, se regulen por instrumentos distintos dando lugar a diferentes medios de protección para un mismo tipo de suelo.

- Entendemos suficiente englobar en una sola categoría el suelo rústico especialmente protegido y el suelo rústico protegido, categoría que se añadiría al suelo rústico restringido.

- En referencia al artículo 10.3, que se establezca como no precisa la consulta sectorial en su aplicación, viene a agilizar los procedimientos de aplicación y desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

- Respecto al artículo 13.1.a, debería definirse el **límite del deber normal de conservación** o bien, hacer una remisión a la normativa aplicable.

- En el artículo 14 se hace referencia al régimen de **fuera de ordenación**, pudiendo autorizarse, según el punto 2, únicamente obras de conservación e instalaciones que no incrementen su valor. Ahora bien, se debería establecer bien en la propia ley o en su desarrollo reglamentario posterior cuál es el alcance de estas obras.

Por otro lado, nos planteamos cómo se consigue la *"declaración expresa de fuera de ordenación"* a la que se refiere el punto 1 del mismo artículo.



- El artículo 17.3. establece que “se entenderá que existe **riesgo de formación de núcleo de población**...: d) La existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios de suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio”. Sin embargo, Extremadura es una región muy extensa, con un suelo rústico muy diverso en cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, por lo que los planes de suelo rústico deberían tener la competencia para poder fijar parámetros de densidad más allá de los fijados por el punto d) anterior, siempre y cuando exista un interés justificado y se ciñan exclusivamente a su propio ámbito.

- El artículo 18 regula determinadas condiciones de las construcciones en suelo rústico, planteamos la posibilidad de eliminar parámetros numéricos con la distancia a linderos y a ejes de caminos, y que sean los reglamentos posteriores los que establezcan valores concretos.

- En relación a la **calificación rústica** regulada por el artículo 20, se debería aclarar si el suelo rústico especialmente protegido está sometido a calificación rústica y en ese caso, quién es competente para su otorgamiento.

La posibilidad de que las oficinas técnicas urbanísticas puedan otorgar calificaciones rústicas, contribuirá a agilizar los diferentes procedimientos.

Deberían aclararse los plazos de vigencia y caducidad de las calificaciones, especificando si se van a considerar casos concretos, como el de la vivienda familiar.

- El artículo 21 recoge los requisitos de la calificación rústica. Sería conveniente aclarar el canon a aplicar cuando se trata de construcciones existentes con antigüedad menor a 30 años, ya que la LOTUS sólo hace referencia a edificaciones, construcciones o instalaciones con antigüedad de al menos 30 años.

- Nos parece acertada la introducción de la figura de los **asentamientos en suelo rústico**, ya que permiten asumir una realidad existente y su adaptación a la legislación vigente. Sin embargo, la ley no plantea la posibilidad de que dentro del conjunto de edificaciones que presenten unos indicadores superiores a los estándares de sostenibilidad territorial para el suelo rústico, pueden encontrarse simultáneamente construcciones que si cuentan con calificación y otras que no. Al final se equipara a quien ha llevado a cabo los procedimientos correctamente con quien lo ha hecho al margen de la ley.

- Se propone la redacción del artículo 25.2.d., de la siguiente manera:

“Cuando los propietarios de suelo urbano carentes de la condición de solar ejerciten su derecho a completar la urbanización de los terrenos del apartado 1.b deberán completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar...”.

- En el artículo 26.2 se recoge expresamente:

“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”.

Debería aclararse y revisarse el alcance de esta afirmación.

- El artículo 27 nos plantea dudas sobre la aplicación de los coeficientes de homogenización de usos y tipologías edificatorias en municipios de población inferior 10.000 habitantes.



SL030\_4/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

- En el título del artículo 29 debería añadirse "consolidado", puesto que puede inducir a equívocos con el suelo urbano no consolidado.

- Se nos plantean dudas en referencia al artículo 36.3, sobre la existencia o no de jerarquía en la aplicación de la normativa referida.

- Nos parece muy acertada la introducción en el artículo 37 de los criterios de ordenación relativos a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social.

- El artículo 39 hace referencia a los **indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística**. A nuestro entender, estos parámetros no están claros y no es posible determinar con claridad las cesiones obligatorias.

Entendemos que es adecuado el establecimiento de pautas que permitan fijar el número de habitantes por hectárea teniendo en cuenta parámetros como la estacionalidad, rangos de población, etc.

Sería conveniente añadir la definición de los conceptos "mínimo" y "objetivo" recogidos en la tabla del apartado 2.

En este mismo apartado, transcribiríamos el segundo y tercer párrafo de la siguiente manera:

*"Los valores mínimos de los estándares de densidad y los valores objetivo para el caso de suelo urbanizable, habrán de verificarse en los planes que se aprueben tras la entrada en vigor de la ley".*

*"Los valores objetivo en suelo urbano se alcanzarán conforme a las pautas que el planeamiento territorial correspondiente establezca".*

- En el artículo 43 consideramos que se debería precisar en qué momento de su tramitación deben ser publicados los instrumentos de ordenación territorial y por qué medio.

- De lo expuesto en el artículo 49 se deriva la relevancia que con la LOTUS adquieren los **Planes Territoriales**, que distinguirán los dos tipos de núcleos y los asentamientos de suelo rústico. Además, fijan los criterios para la redacción de los planes de suelo rústico a redactar en desarrollo del Plan Territorial. De todo esto se deduce la necesidad de agilizar la tramitación y aprobación de los Planes Territoriales.

En el mismo sentido el artículo 51.2.

- Nos parece conveniente que la LOTUS fije el objeto de los **Proyectos de Interés Regional**, excluyendo la posibilidad de abordar desarrollos urbanísticos a través de esta figura. Debiera añadirse explícitamente las clases de suelo en las que pueden llevarse a cabo o bien indicar expresamente que pueden implantarse en cualquier clase de suelo.

- A nuestro entender, el procedimiento de aprobación y tramitación de los **Planes Generales Municipales** está expuesto de forma somera en el artículo 67 y siguientes, lo que puede dar lugar a interpretaciones diversas.

- Se aprecia errata en la enumeración de los distintos apartados del artículo 74, que continúan con la numeración del artículo anterior.



SL030\_5/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

- En el artículo 75 relativo al **Estudio de Detalle** no queda claro si este instrumento es válido para la apertura de un viario o el establecimiento de un suelo dotacional público nuevo, tal y como recoge expresamente el artículo 73 de la LSOTEX.
- Nos interesa especialmente la introducción de las **normas técnicas de planeamiento**, recogidas en el artículo 77, ya que permitirán unificar criterios y facilitar la labor urbanística.
- En el artículo 78.2 se hace referencia a que los instrumentos de planeamiento serán redactados por los técnicos competentes. ¿Quiénes se consideran técnicos competentes para la LOTUS?, deberían indicarse explícitamente o remitir a la legislación que lo regula.
- Se aprecia errata en la redacción del artículo 99.3.c, donde se repite la siguiente redacción: *“La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad”*.
- Vemos muy positiva la introducción de las **actuaciones simplificadas de urbanización y reforma** para municipios de menos de 10.000 habitantes, en los que no habrá que aplicar Programa de Ejecución, simplificando mucho la gestión y ejecución, ya que en estos municipios resulta muy complejo sacar adelante el desarrollo de los terrenos con la dinámica urbanizadora que existe en la actualidad.
- Se agradece la descripción que en el artículo 120 se hace de la parcelación rústica y la parcelación urbanística, distinguiendo claramente ambos tipos.
- Se ha eliminado el jurado autonómico de valoraciones, la orden de ejecución y la regulación de ruina, que sí quedaban recogidos en la LSOTEX. Deberían aclararse, al menos en la exposición de motivos, las causas que han llevado a ello.
- En el artículo 134.2 no se expone con claridad cuál es el plazo máximo para el otorgamiento de la cédula urbanística, apareciendo reflejado el plazo de *“quince días mes”*.
- Nos planteamos qué va a suceder con los municipios que a la entrada en vigor de la LOTUS cuenten con **Proyecto de Delimitación de suelo urbano**. Si sólo se permiten modificaciones que afecten a la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público, según la disposición adicional tercera, prácticamente se *“está obligando”* a estos municipios a redactar y tramitar un Plan General Municipal.
- En relación a la disposición transitoria primera, los planes territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de la nueva ley, deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma en el plazo de 4 años. Ahora bien, ¿qué ocurre con los Planes de suelo rústico que en estos cuatro años se tramiten en desarrollo de los Planes Territoriales vigentes, no adaptados a la LOTUS y que no cumplen muchas de las premisas que establece la nueva ley?
- Al igual que en la disposición transitoria primera se fija un plazo de 4 años para que los Planes Territoriales se adapten a la LOTUS, la disposición transitoria segunda debería fijar un plazo de adaptación para los instrumentos de planeamiento general que estuvieran aprobados a la entrada en vigor de la nueva ley.



SL030\_6/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

- Conforme a la disposición transitoria cuarta, ¿qué ocurre con aquellos planes e instrumentos que en el momento de entrada en vigor de la LOTUS estén aprobados inicialmente y que no se aprueben definitivamente dentro del plazo de 2 años desde la entrada en vigor de la LOTUS? El plazo establecido nos resulta insuficiente y consideramos que los planes aprobados inicialmente acabarán por no ser aprobados definitivamente en el plazo fijado, ¿en qué situación quedarían?, ¿sería necesario el comienzo del procedimiento conforme a la LOTUS?

- A lo largo de la LOTUS se hace referencia reiteradamente al desarrollo reglamentario de la misma, ¿cuándo está prevista la elaboración y aprobación de los citados reglamentos? ¿Qué reglamentos se pretenden elaborar?

Los puntos anteriormente expuestos reflejan las cuestiones más relevantes que se nos han planteado al abordar un primer estudio del anteproyecto de la LOTUS. No reflejan más que una visión personal de la misma, siendo conscientes de que todos los temas aquí expuestos han sido convenientemente abordados por el equipo redactor del anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

En Monesterio, a 30 de noviembre de 2017

Fdo.- Margarita Gómez Viera  
Arquitecta de la OGUVAT de Tentudía

Fdo. Isabel Carrasco Bayón  
Asesora Jurídica de la OGUVAT de Tentudía



SL030\_7/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

## Informe sobre Anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura

Analizado el texto del Anteproyecto de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), se valora de forma general como muy positiva y ambiciosa, ya que centra su atención en la mayor problemática que presentan los municipios de nuestra comunidad, como es el caso de las construcciones en suelo rústico, asumiendo la realidad existente, con municipios en su mayor parte por debajo de los 5.000 habitantes y con escasa dinámica urbanizadora. La ley se muestra más amable y sencilla que su predecesora, centrándose en aspectos concretos y dejando muchos puntos pendientes de un desarrollo reglamentario posterior.

La introducción del Plan de Suelo Rústico como instrumento destinado a ordenar y proteger el suelo rústico de varios municipios con ámbitos contiguos, se considera una apuesta acertada, que estamos seguros redundará en una mayor protección y conservación del suelo rústico y sus valores naturales, paisajísticos, etc.

Las medidas en materia de simplificación de los procesos urbanísticos, así como la coordinación entre las distintas administraciones y el impulso de la autonomía municipal, se considera un aspecto esencial y prioritario, puesto que los municipios y los ciudadanos se topan constantemente con la excesiva burocracia y duplicidad de procedimientos que no hacen más que ampliar plazos excesivamente y dificultar la labor de los municipios.

La LOTUS, con los denominados asentamientos en suelo rústico, hace frente a la realidad existente y reconoce definitivamente una situación que se extiende a todo el territorio extremeño.

Por su parte, la introducción de las actuaciones simplificadas de urbanización o reforma se presenta como una propuesta acertada al facilitar la actividad urbanística en los núcleos de menos de 5.000 habitantes que tienen una escasa actividad urbanística, y que por este motivo requieren procedimientos sencillos y acordes a su dimensión y a la simplicidad de sus actuaciones urbanísticas.

Realizado este breve resumen en líneas generales del Anteproyecto, se recoge a continuación un desglose pormenorizado de distintas cuestiones y reflexiones que se nos han planteado al analizar la LOTUS.

- Glosario: el anteproyecto adolece de un **glosario de términos** que permita describir de forma clara e inequívoca los distintos conceptos, evitando dar lugar a interpretaciones.

- En ocasiones la LOTUS recurre a la negación para fijar conceptos que serían más entendibles con una redacción en positivo, como el caso del punto 3 del artículo 21 que establece:

*“En el supuesto de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años situadas en parcelas inferiores a 1,5 ha, ...”*



SL030\_8/12

Mancomunidad

Tentudía

Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: [ogu@mancomunidaddetentudia.com](mailto:ogu@mancomunidaddetentudia.com)

[www.mancomunidaddetentudia.com](http://www.mancomunidaddetentudia.com)

- Se valora positivamente la creación de la **Comisión de Coordinación Intersectorial**, ya que la fase de consultas sectoriales ralentiza mucho los distintos procedimientos para la aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

- La cooperación y la asistencia económica, técnica y administrativa en materia urbanística entre las Administraciones Públicas a la que hace referencia el artículo 4.3., entendemos debería desarrollarse no con carácter voluntario sino de acuerdo con lo dispuesto en la ley o en el desarrollo normativo correspondiente para evitar posibles conflictos interadministrativos o inactividad de la propia Administración.

- La creación del **Registro Único de Urbanismo de Extremadura** recogido en el artículo 5, facilitará el acceso de todos los ciudadanos a los instrumentos de ordenación urbanística y territorial y, en consecuencia, repercutirá en una mayor conciencia de la ciudadanía en general de la importancia de esta disciplina.

- En referencia a las clases de suelo recogidas en el artículo 6, se debería incorporar una descripción más precisa del **suelo urbanizable**, al igual que se hace con el suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo rústico. La LSOTEX vigente establecía una descripción más clara de esta clase de suelo.

Concretamente, el punto 3 del artículo 6, que dice: *"El resto de suelo que no es urbano es rústico"*, puede dar lugar a equívocos, pues parece descartarse el suelo urbanizable como clase de suelo.

- Resulta contradictorio que la nueva ley otorgue más relevancia al **suelo rústico**, pero lo defina de modo residual en el artículo 9, como todo aquello que no es urbano ni urbanizable, cuando éste último no está suficientemente definido.

Entendemos acertada la introducción de los **planes de suelo rústico**, precisamente porque es en este suelo donde se desarrollan las principales problemáticas urbanísticas y territoriales y porque no tiene sentido que zonas de iguales características en el suelo rústico, pertenecientes a municipios próximos, se regulen por instrumentos distintos dando lugar a diferentes medios de protección para un mismo tipo de suelo.

- Entendemos suficiente englobar en una sola categoría el suelo rústico especialmente protegido y el suelo rústico protegido, categoría que se añadiría al suelo rústico restringido.

- En referencia al artículo 10.3, que se establezca como no precisa la consulta sectorial en su aplicación, viene a agilizar los procedimientos de aplicación y desarrollo de los instrumentos de ordenación urbanística y territorial.

- Respecto al artículo 13.1.a, debería definirse el **límite del deber normal de conservación** o bien, hacer una remisión a la normativa aplicable.

- En el artículo 14 se hace referencia al régimen de **fuera de ordenación**, pudiendo autorizarse, según el punto 2, únicamente obras de conservación e instalaciones que no incrementen su valor. Ahora bien, se debería establecer bien en la propia ley o en su desarrollo reglamentario posterior cuál es el alcance de estas obras.

Por otro lado, nos planteamos cómo se consigue la *"declaración expresa de fuera de ordenación"* a la que se refiere el punto 1 del mismo artículo.





- El artículo 17.3. establece que “se entenderá que existe **riesgo de formación de núcleo de población**...: d) La existencia de tres edificaciones, construcciones o instalaciones que no sean usos propios de suelo rústico, inscribibles total o parcialmente, en un círculo de 250 m de radio”. Sin embargo, Extremadura es una región muy extensa, con un suelo rústico muy diverso en cuanto a la estructura de la propiedad del suelo, por lo que los planes de suelo rústico deberían tener la competencia para poder fijar parámetros de densidad más allá de los fijados por el punto d) anterior, siempre y cuando exista un interés justificado y se ciñan exclusivamente a su propio ámbito.

- El artículo 18 regula determinadas condiciones de las construcciones en suelo rústico, planteamos la posibilidad de eliminar parámetros numéricos con la distancia a linderos y a ejes de caminos, y que sean los reglamentos posteriores los que establezcan valores concretos.

- En relación a la **calificación rústica** regulada por el artículo 20, se debería aclarar si el suelo rústico especialmente protegido está sometido a calificación rústica y en ese caso, quién es competente para su otorgamiento.

La posibilidad de que las oficinas técnicas urbanísticas puedan otorgar calificaciones rústicas, contribuirá a agilizar los diferentes procedimientos.

Deberían aclararse los plazos de vigencia y caducidad de las calificaciones, especificando si se van a considerar casos concretos, como el de la vivienda familiar.

- El artículo 21 recoge los requisitos de la calificación rústica. Sería conveniente aclarar el canon a aplicar cuando se trata de construcciones existentes con antigüedad menor a 30 años, ya que la LOTUS sólo hace referencia a edificaciones, construcciones o instalaciones con antigüedad de al menos 30 años.

- Nos parece acertada la introducción de la figura de los **asentamientos en suelo rústico**, ya que permiten asumir una realidad existente y su adaptación a la legislación vigente. Sin embargo, la ley no plantea la posibilidad de que dentro del conjunto de edificaciones que presenten unos indicadores superiores a los estándares de sostenibilidad territorial para el suelo rústico, pueden encontrarse simultáneamente construcciones que si cuentan con calificación y otras que no. Al final se equipara a quien ha llevado a cabo los procedimientos correctamente con quien lo ha hecho al margen de la ley.

- Se propone la redacción del artículo 25.2.d., de la siguiente manera:

“Cuando los propietarios de suelo urbano carentes de la condición de solar ejerciten su derecho a completar la urbanización de los terrenos del apartado 1.b deberán completar a su costa la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar...”.

- En el artículo 26.2 se recoge expresamente:

“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”.

Debería aclararse y revisarse el alcance de esta afirmación.

- El artículo 27 nos plantea dudas sobre la aplicación de los coeficientes de homogenización de usos y tipologías edificatorias en municipios de población inferior 10.000 habitantes.



- En el título del artículo 29 debería añadirse "consolidado", puesto que puede inducir a equívocos con el suelo urbano no consolidado.
- Se nos plantean dudas en referencia al artículo 36.3, sobre la existencia o no de jerarquía en la aplicación de la normativa referida.
- Nos parece muy acertada la introducción en el artículo 37 de los criterios de ordenación relativos a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social.
- El artículo 39 hace referencia a los **indicadores y estándares de sostenibilidad urbanística**. A nuestro entender, estos parámetros no están claros y no es posible determinar con claridad las cesiones obligatorias. Entendemos que es adecuado el establecimiento de pautas que permitan fijar el número de habitantes por hectárea teniendo en cuenta parámetros como la estacionalidad, rangos de población, etc. Sería conveniente añadir la definición de los conceptos "mínimo" y "objetivo" recogidos en la tabla del apartado 2. En este mismo apartado, transcribiríamos el segundo y tercer párrafo de la siguiente manera:
  - "Los valores mínimos de los estándares de densidad y los valores objetivo para el caso de suelo urbanizable, habrán de verificarse en los planes que se aprueben tras la entrada en vigor de la ley".*
  - "Los valores objetivo en suelo urbano se alcanzarán conforme a las pautas que el planeamiento territorial correspondiente establezca".*
- En el artículo 43 consideramos que se debería precisar en qué momento de su tramitación deben ser publicados los instrumentos de ordenación territorial y por qué medio.
- De lo expuesto en el artículo 49 se deriva la relevancia que con la LOTUS adquieren los **Planes Territoriales**, que distinguirán los dos tipos de núcleos y los asentamientos de suelo rústico. Además, fijan los criterios para la redacción de los planes de suelo rústico a redactar en desarrollo del Plan Territorial. De todo esto se deduce la necesidad de agilizar la tramitación y aprobación de los Planes Territoriales. En el mismo sentido el artículo 51.2.
- Nos parece conveniente que la LOTUS fije el objeto de los **Proyectos de Interés Regional**, excluyendo la posibilidad de abordar desarrollos urbanísticos a través de esta figura. Debiera añadirse explícitamente las clases de suelo en las que pueden llevarse a cabo o bien indicar expresamente que pueden implantarse en cualquier clase de suelo.
- A nuestro entender, el procedimiento de aprobación y tramitación de los **Planes Generales Municipales** está expuesto de forma somera en el artículo 67 y siguientes, lo que puede dar lugar a interpretaciones diversas.
- Se aprecia errata en la enumeración de los distintos apartados del artículo 74, que continúan con la numeración del artículo anterior.



- En el artículo 75 relativo al **Estudio de Detalle** no queda claro si este instrumento es válido para la apertura de un viario o el establecimiento de un suelo dotacional público nuevo, tal y como recoge expresamente el artículo 73 de la LSOTEX.
- Nos interesa especialmente la introducción de las **normas técnicas de planeamiento**, recogidas en el artículo 77, ya que permitirán unificar criterios y facilitar la labor urbanística.
- En el artículo 78.2 se hace referencia a que los instrumentos de planeamiento serán redactados por los técnicos competentes. ¿Quiénes se consideran técnicos competentes para la LOTUS?, deberían indicarse explícitamente o remitir a la legislación que lo regula.
- Se aprecia errata en la redacción del artículo 99.3.c, donde se repite la siguiente redacción: *“La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser anotada en el Registro de la Propiedad”*.
- Vemos muy positiva la introducción de las **actuaciones simplificadas de urbanización y reforma** para municipios de menos de 10.000 habitantes, en los que no habrá que aplicar Programa de Ejecución, simplificando mucho la gestión y ejecución, ya que en estos municipios resulta muy complejo sacar adelante el desarrollo de los terrenos con la dinámica urbanizadora que existe en la actualidad.
- Se agradece la descripción que en el artículo 120 se hace de la parcelación rústica y la parcelación urbanística, distinguiendo claramente ambos tipos.
- Se ha eliminado el jurado autonómico de valoraciones, la orden de ejecución y la regulación de ruina, que sí quedaban recogidos en la LSOTEX. Deberían aclararse, al menos en la exposición de motivos, las causas que han llevado a ello.
- En el artículo 134.2 no se expone con claridad cuál es el plazo máximo para el otorgamiento de la cédula urbanística, apareciendo reflejado el plazo de *“quince días mes”*.
- Nos planteamos qué va a suceder con los municipios que a la entrada en vigor de la LOTUS cuenten con **Proyecto de Delimitación de suelo urbano**. Si sólo se permiten modificaciones que afecten a la clasificación o calificación de parcelas de uso dotacional público, según la disposición adicional tercera, prácticamente se “está obligando” a estos municipios a redactar y tramitar un Plan General Municipal.
- En relación a la disposición transitoria primera, los planes territoriales vigentes en el momento de entrada en vigor de la nueva ley, deberán adaptar o completar sus determinaciones a la misma en el plazo de 4 años. Ahora bien, ¿qué ocurre con los Planes de suelo rústico que en estos cuatro años se tramiten en desarrollo de los Planes Territoriales vigentes, no adaptados a la LOTUS y que no cumplen muchas de las premisas que establece la nueva ley?
- Al igual que en la disposición transitoria primera se fija un plazo de 4 años para que los Planes Territoriales se adapten a la LOTUS, la disposición transitoria segunda debería fijar un plazo de adaptación para los instrumentos de planeamiento general que estuvieran aprobados a la entrada en vigor de la nueva ley.



SL030\_12/12

Mancomunidad



Mancomunidad de Tentudía

Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Ronda de Segura de León, 7. 06260 Monesterio. Badajoz. Tfno: 924 516 108; fax: 924 516 118

e-mail: ogu@mancomunidaddetentudia.com

www.mancomunidaddetentudia.com

- Conforme a la disposición transitoria cuarta, ¿qué ocurre con aquellos planes e instrumentos que en el momento de entrada en vigor de la LOTUS estén aprobados inicialmente y que no se aprueben definitivamente dentro del plazo de 2 años desde la entrada en vigor de la LOTUS? El plazo establecido nos resulta insuficiente y consideramos que los planes aprobados inicialmente acabarán por no ser aprobados definitivamente en el plazo fijado, ¿en qué situación quedarían?, ¿sería necesario el comienzo del procedimiento conforme a la LOTUS?

- A lo largo de la LOTUS se hace referencia reiteradamente al desarrollo reglamentario de la misma, ¿cuándo está prevista la elaboración y aprobación de los citados reglamentos? ¿Qué reglamentos se pretenden elaborar?

Los puntos anteriormente expuestos reflejan las cuestiones más relevantes que se nos han planteado al abordar un primer estudio del anteproyecto de la LOTUS. No reflejan más que una visión personal de la misma, siendo conscientes de que todos los temas aquí expuestos han sido convenientemente abordados por el equipo redactor del anteproyecto de Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

En Monesterio, a 30 de noviembre de 2017

Fdo.- Margarita Gómez Viera  
Arquitecta de la OGUVAT de Tentudía

Fdo. Isabel Carrasco Bayón  
Asesora Jurídica de la OGUVAT de Tentudía