



SL036\_1/7

**MANCOMUNIDAD VALLE DEL JERTE**

Paraje Virgen de Peñas Albas s/n-10610 - Cabezuela del Valle (Cáceres)

Tlf. 927 472134 -Fax 927 472344 email: ogu@mancomunidadvalledeljerte.com

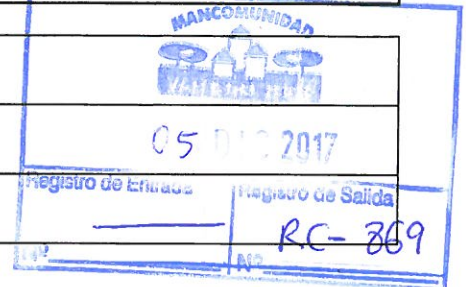
**OFICINA GESTIÓN URBANÍSTICA**

INFORME DEL ARQUITECTO DE LA OGU VAT, D. JULIÁN BURGOS IBÁÑEZ

Vista la instancia presentada por	<b>CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLITICAS AGRARIAS Y TERRITORIO-SERVICIO DE URBANISMO</b>
-----------------------------------	--

en la que se solicita:

<b>INFORME DETALLADO SOBRE LOTUS</b>	
en la zona	<b>TODOS LOS MUNICIPIOS</b>
de la	<b>REGION</b>



previa comprobación y toma de datos, tengo el honor de

<b>INFORMAR</b>	OTROS-INFORME	EXPEDIENTE Nº	M 17083.13 O-DOC 684-2017
-----------------	---------------	---------------	------------------------------

Siguiendo instrucciones de la Dirección General de Urbanismo (Coordinación de Oficinas de Gestión Urbanística) Julián Burgos, arquitecto Director de la Oficina de Gestión Urbanística y Vivienda de la Mancomunidad del Valle del Jerte, recogiendo las aportaciones realizadas por el personal de esta Oficina, envió el siguiente informe detallado sobre el anteproyecto de Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible.

**INNOVAR ES SIMPLIFICAR**

**Nº1.-** Como régimen de gestión general de crecimiento en los pueblos pequeños **anularía sistema de gestión alguno**: mediante el propio PGM a redactar se puede analizar si un pueblo está suficientemente dotado. Si es así, no es necesario realizar reservas en los desarrollos (desarrollos mínimos dado el decrecimiento de los municipios) y estos pueden canalizarse mediante:

**convenio+parcelación+urbanización**

Este modelo está resultando muy exitoso en municipios como Piornal, que carece de planeamiento alguno y la experiencia nos está dando la razón ya que es sin duda el municipio más dinámico en este sentido en la comarca.

Podemos reunirnos y tratar de analizar el porqué de su éxito.

Obviamente un municipio que requiera dotaciones pueden siempre canalizarse a través del PGM mediante sistemas más convencionales.

**Eximir de toda reserva de cesiones en ámbitos de desarrollo en pueblos pequeños.** Sobre todo en Planeamientos que no las definían y encima la imagen que estamos dando a los vecinos, una vez que se pueden monetizar en determinados casos, es de una acción puramente recaudatoria.

La realidad nos sitúa en desarrollos mínimos simplemente destinados a auto dotarse de viviendas lo que vacía de contenido unas gestiones cuya base es hacer partícipe a la sociedad de los beneficios de un "desarrollador del suelo" que no existe..



**Nº2:** Entendemos que pueda regularse y quede así definido en la LSOTEX el procedimiento útil y sencillo que ya viene especificado en el art. 38 del Reglamento de Gestión (vigente) en tanto que hace de la redelimitación y división de unidades de actuación una herramienta de gestión local dinámica en tramitación y que está resultando eficiente en los crecimientos de pueblos pequeños cuya realidad social hace de este articulado una solución a la realidad de la propiedad, en tanto que (sin aumentos de aprovechamientos ni diferencias en las distribuciones de los aprovechamientos) soluciona problemas particulares de los vecinos y acelera y facilita los desarrollos.

Así mismo, la gestión cuadra con la idea de Fomento de descentralizar competencias y así permitir autogestiones legales en la mayoría de los municipios con oficina de gestión, tal y como ya se está realizando en toda Extremadura en municipios más grandes en tamaño y población.

**nº3:** En la redacción del art. 8, en la definición del suelo urbano consolidado se está definiendo el suelo desarrollado o que ha llegado a esa calificación conforme a planeamiento, es decir, seguimos tomando como “punto de partida” el anterior planeamiento, esto debería anularse ya que estamos dando por hecho que ese “anterior planeamiento” estaba perfecto.

La realidad es que no es así, y esto supone unos agravios comparativos y unas tensiones en las redacciones de nuevos PGM que no tienen sentido.

**Sugiero que el punto de partida de los nuevos PGM sea la propia definición física de suelos urbanos, urbanizables, urbanos no consolidados y rústicos, y no el anterior plan de urbanismo que están siempre obsoletos, viciados por el paso del tiempo y contrarios a ley.**

Concretamente me refiero a pueblos con PDSU, NNSS, que pretenden incorporar al PGM nuevos suelos que cumplen el art 9 de la LSOTEX ( SUC) y ahora art 8 (LOTUS) en tanto que tienen todos los servicios, y no es posible ya que en el planeamiento que sirve de base ( obsoleto) no los definía como tales ( muchas veces ya de manera errónea) y en el tiempo que ha pasado desde entonces pues por unos motivos u otros, ya forman parte del suelo urbano de hecho.

Es una realidad que en nuestros pueblos se han realizado viales y se han dotado de servicios mediante obras de Diputación, urbanizaciones con licencia, obras del PER etc...y es una realidad con la que no podemos lastrar unos solares para un nuevo planeamiento, que los sigue definiendo como no consolidados.

**nº4:** Se hace necesario un glosario que defina extremos como, por ejemplo, los siguientes:

- Declaración de interés público y social: ¿quién la redacta?¿modelos oficiales?(art 19 y 142.2)
- Definir el “total de la inversión a realizar” en las calificaciones rústicas(art 21)
- Infracciones de “reducido presupuesto”
- Denominaciones dispares de las Oficinas: Art. 20 pto 4 Oficinas Técnicas





Urbanísticas, Art. 143 pto 4 OGU de las Mancomunidades, Art. 173 pto 3 Oficinas Técnicas Urbanísticas de las Mancomunidades

- Definición de “actas” , (art 152.2) al no ser funcionario no se podría realizar.
- Definir las “razones justificadas” del art.139.6:

Y muchas otras...

**nº5:** El art.74 de la LSOTEX aplicado a determinados pueblos de pocos habitantes no concuerda ni en densidades ni en edificabilidades con los modelos y tipologías tradicionales de los municipios de Extremadura, dando lugar a modelos de crecimientos más propios de los núcleos de población anglosajones de pocas densidades lejos de las tramas urbanas tradicionales que con el carácter de los pueblos y sus asentamientos a lo largo de la historia.

Los desarrollos recientes conforme al 74 dan , de manera muy resumida, unas edificabilidades en los solares resultantes que rondan el 1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s ( pueden comprobarlo), lo que podría entenderse en municipios de zonas planas y parcelas amplias o en municipios con residenciales con patios ( y patios grandes) en sus tipologías tradicionales, pero desde luego no en municipios de montañas, de solares pequeños, densidades alta debido a las fuertes pendientes y la inexistencia de patios y 3 alturas como norma tradicional común..

Quiero entender que en la necesidad de una LSOTEX equidistante y común a todos provoca estos desarreglos, pero provoca pérdida de tipologías edificatorias tradicionales que deberían mantenerse y que no se vean abocadas a la desaparición por una LSOTEX alejada de la realidad de ciertos pueblos. **Y no vemos una respuesta directa a este problema en la redacción del nuevo 39 que espero se considere en el reglamento o nueva redacción a partir de este borrador.**

**nº6:** La LOTUS hace continuas referencias a las “reglas de valoración” ( art. 91,129,27.2.1., 101) pero únicamente desarrolla algo en el 129.5.b refiriéndose a los “valores de repercusión de la ponencia catastral”, ponencia catastral antigua y que en cualquier caso debería reglarse técnicamente para su aplicación .

**nº7:** Valorar la opción de una **guía técnica de aplicación de los art. 17 y 18** que definan la redacción técnica del documento para la calificación rústica.

Igualmente sería recomendable, al igual que sucede con el decreto que regula las unidades mínimas de cultivo en Extremadura, que dicha guía defina los parámetros de la LOTUS para las distintas realidades que tenemos en Extremadura, ya que no es lo mismo dehesa, que montaña, que pantanos, que cultivos, que tierras de labor o regadíos.....( radios de nucleo de población, ríos, distancias a cascos)

**nº8:** ( art 55 y 56) Entendemos que **los Planes de suelo rústico son directamente una figura que puede ser reemplazable por los planes territoriales**, ya que la realidad es que éstos califican y clasifican suelo y así simplificamos LOTUS al eliminar una figura intermedia entre PGM s y Planes Territoriales.

Debería potenciarse mediante disposiciones derogatorias o transitorias los Planes





Territoriales como única figura que articule el suelo rústico, unificándola por comarcas, y además maclándose en sus determinaciones con las comarcas vecinas. No dejar ni siquiera que los planes generales articulen el suelo rústico como si fueran piezas de un puzle que no encaja después.

**nº9:** En municipios pequeños, que ni siquiera tienen policía local, es imposible la tramitación de procedimientos de disciplina: **sugiero la creación de un cuerpo regional/provincial.... de gestión de los expedientes de infracciones urbanísticas, o en todo caso regular la intención de la LOTUS de que parte o toda la gestión pase a las oficinas de urbanismo mancomunadas ( regular las competencias, los trámites, las partidas presupuestarias al respecto, homologación depuestos de trabajo...)**

**nº10:** La definición de “administración competente” del art 173 deberá concretarse, así mismo si se refiere a “competencias de resolución” deberá también referirse a “competencias de sancionador” etc...unificar lenguaje y procedimientos.

**nº11:** La LOTUS hace continuas referencias ya desde las disposiciones preliminares a potenciar las competencias de la autonomía municipal, pero después el **artículo 161.2 se guarda la potestad de revisión de la Consejería tumbando de un plumazo, además durante 10 años, dichas competencias, dando lugar a inseguridades jurídicas, revisiones de actos propios, etc...**

**nº12:** Entendemos que el régimen fuera de ordenación no está lo suficientemente claro a lo largo de la Ley, debería profundizarse más en aclarar el art 154, el 157.4 “fuera de ordenación” frente a “fuera de ordenación total”, en un artículo se permiten usos y en el otro no.

**Se abre un problema de forma y fondo con la definición del art 14 “expresamente declaradas”...¿qué pasa con las que no están “expresamente declaradas”, quién las “declara”, qué trámite lleva esa figura?, ¿las no “expresamente declaradas” no están en fuera de ordenación?**

**nº13:** Art.138.6.c – serán indivisibles las parcelas en suelo rústico vinculadas o afectadas legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellas. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su calidad de indivisibles: **¿Porqué una parcela vinculada a una construcción no va a poder dividirse si los lotes resultantes cumplen con la normativa que le sea de aplicación incluido el lote donde se sitúe la construcción?**

**nº14:** Como todos sabemos hay tramitaciones de Planes Generales que se ralentizan hasta el infinito, es por ello que sugiero que la **posibilidad de monetización de los aprovechamientos, cesiones y de las reservas se pueda realizar en todo planeamiento independientemente de que esté o no homologado mediante una disposición transitoria de la LOTUS**

**nº15:** Para evitar procesos largos o inexistentes en la adecuación de los PGM, NNSS, PDSU, etc...a los Planes Territoriales, sugiero que **el propio articulado de la LOTUS**





indique que las disposiciones de los Planes Territoriales que contravengan a las existentes en los planeamientos de los pueblos de su ámbito directamente sean de aplicación anulando los artículos y zonificaciones de los planeamientos municipales.

**nº16:** Sugerimos que la **LOTUS no defina el ámbito de aplicación de estudios de detalle**, ( art 75) es decir que lo permita en unidades equivalentes menores que una manzana, es decir, incluso en solares u otros.

**nº17:** Art. 143.- punto 5 “Las licencias urbanísticas se resolverán en el plazo máximo de 15 días hábiles salvo las licencias de primera ocupación o utilización, que deberán resolverse en el plazo máximo de 10 días hábiles.”**Las licencias de 1ª ocupación o utilización en 10 días, contradice el art. 139 punto 6 que especifica que son 15 días ampliable a un mes.**

**nº18:** Modificar el art. 26.2 en el sentido de **igualar las areas de reparto a unidades de actuación para simplificar gestiones tal y como está ahora redactado en LSOTEX.**

**nº19:** Art. 171.- Competencias Sancionadoras punto 1, “Las actuaciones reguladas en este capítulo tiene, para los municipios, el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable, necesariamente **dotadas por ello, de la pertinente cobertura presupuestaria**”: **definir cómo, cuánto y quién o regularlo en reglamento o convenios.**

**nº20:** RESPECTO A LA DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA, relativo a los planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de Ley, y dispone que conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión y previendo que será aplicable la ordenación del suelo no urbanizable y al régimen propio de la Ley 15/2001.

Partiendo de la opinión que la nueva Ley mejora la actual gestión de los pequeños municipios, el no prever un plazo máximo para la adaptación de los planeamientos en vigor, sin duda va a suponer que la efectiva aplicación de los preceptos quede retrasada en el tiempo de forma indeterminada. Propongo que **se debería establecer ese plazo máximo para la adaptación. Además, podría ser interesante incluir una nueva disposición derogatoria nueva, en el sentido de que una vez transcurrido el plazo para la adaptación quedaran derogados las unidades de gestión incluidas en eso planes, que no se adapten a la nueva Ley.**

**nº21:** Art, 156.- **Relativo a la restauración de la legalidad urbanística**, establece la obligación de comunicar al Registro de la propiedad la orden de paralización. Entendemos que la redacción, al no establecerse el órgano responsable de la comunicación, ni el plazo puede dar lugar que la comunicación no se realice. Creo que podría ser **conveniente fijar el plazo y a quien corresponde, bien al secretario municipal, bien alcalde, bien a la OGU si así lo tuviera convenido con el municipio.**

En el párrafo 5º de este artículo se dice; “**La Administración Competente formulará una propuesta de resolución**”. A mi entender la expresión puede dar lugar una confusión en cuanto a la reserva legal de esta competencia, que, al ser exclusivamente municipal, se debería decir “**El municipio, a través de su secretario ...**”



SL036\_6/7

## MANCOMUNIDAD VALLE DEL JERTE

Paraje Virgen de Peñas Albas s/n-10610 - Cabezuela del Valle (Cáceres)

Tif. 927 472134 –Fax 927 472344 email: ogu@mancomunidadvalledeljerte.com

### OFICINA GESTIÓN URBANÍSTICA

Así mismo el término “Administración Competente”, se utiliza de forma reiterada en varios artículos más, como en el 157 y el 163. **Creo que la mención correcta será determinar exactamente la administración competente en cada caso.**

**nº23:** Respecto al Art 158.2, dada la transcendencia del artículo, entendemos que **se debería especificar el procedimiento para su aplicación**, y al menos especificar a modo indiciario cuales son los motivos de carácter esencial que conllevan la imposibilidad de continuar con la actividad

**nº24:** Respecto al Art 161.2, Entendemos que esta reserva que se hace la Junta de Extremadura, y teniendo en cuenta el plazo máximo de 10 años para realizar la competencia de inspección es una puerta abierta para que los incumplidores tengan acción para la **exigencia de responsabilidad patrimonial a los Ayuntamientos**

**nº25:** Respecto al Art 173, competencias respecto a la Inspección Urbanística. Esta disposición atribuye la potestad inspectora de forma indistinta a los Ayuntamientos y mancomunidades, especificando que la función inspectora comprende las potestades y facultades determinadas en el párrafo 4 en las que se incluyen la extensión de actas de inspección, con la presunción de veracidad. Entendemos que al no tener los trabajadores de las OGU la condición de funcionarios, esta facultad quedará vacía de contenido efectivo.

En Cabezuela del Valle, a 05 de Diciembre de 2017  
EI ARQUITECTO DE LA OGU VAT

Julián Burgos Ibáñez







## Mancomunidad del Valle del Jerte

### MINUTA REGISTRO DE SALIDA

#### DATOS DE LA ANOTACIÓN

**Oficina:** Oficina Central de Registro

**Nº de registro:** 2017-S-RC-869

**Fecha de registro:** 5 de diciembre de 2017, a las 13:58 horas

**Forma de envío:** Correo Electrónico

**Resumen:** OGUVAT-CONSEJERIA MEDIO AMBIENTE Y RURAL-POLITICAS AGRARIAS Y TERRITORIO-SERVICIO DE URBANISMO-INFORME DETALLADO DOBRE LOTUS-SUGERENCIAS NUEVA LEY DEL SUELO-EXP M17/083.13 O-DOC-684-2017 GESTIONA

#### Relación de Terceros

1. **Destinatario:** D. GRAL. DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (N/A)

#### Relación de Documentos

1. **Nombre del documento:** M17083.13 O-DOC-684-2017 GESTIONA.pdf  
**Código de validación:** N/A

Mancomunidad del Valle del Jerte (1 de 1)  
Sello de Órgano  
Fecha Firma: 05/12/2017  
HASH: ec165d66c592f64b8fcc85ca1c6d240d

