

Diciembre 2020

IPU 02

Informes Periciales de Urbanismo

José Alberto Pardo Suárez

**Restablecimiento de legalidad urbanística
de cerramiento de patio de vivienda**

*

LOTUS:

Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

**La ley del subsuelo, el vuelo y el cielo:
ley de todo, ley de poco**



Queda prohibida la reproducción parcial o total de esta publicación sin la previa autorización del autor,
salvo las excepciones previstas por la ley

IPE + IPU

Informes Periciales de Urbanismo. IPU 02

1ª edición. Diciembre 2020

© José Alberto Pardo Suárez
C./ Rey, nº 2, piso 2º
10600 PLASENCIA (Cáceres)

+ 34 609 264 287
albertopardo.arquitecto@gmail.com

Diciembre 2020

IPU 02

Informes Periciales de Urbanismo

José Alberto Pardo Suárez

pág. 8

**Restablecimiento de legalidad urbanística
de cerramiento de patio de vivienda**

pág. 26

Objeciones

pág. 42

LOTUS:

Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

**La ley del subsuelo, el vuelo y el cielo:
ley de todo, ley de poco**

IPE + IPU

informe pericial

En el año 2016 la propietaria de una vivienda entre medianeras solicitó al Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino, por el trámite de la comunicación previa, el permiso para levantar un cerramiento de fábrica en el perímetro interior de su patio. Recibida la solicitud, el arquitecto municipal solicitó documentación adicional referida a la titularidad de la finca y a las características específicas de la obra, incluido un croquis, todo lo cual se aportó. Y como a ello siguió el silencio administrativo, una vez abonadas las tasas, las obras se ejecutaron y el patio quedó cerrado.

Dos años después, en 2018, un vecino denunció esta obra al mismo ayuntamiento, desde el que se solicitó un informe urbanístico a Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad de los Municipios del Norte de Cáceres, en el que se determinó que dichas obras eran ilegales, de acuerdo con la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX), por hallarse la finca en una unidad de ejecución no desarrollada, en la que, según su argumentación, solo se podrían ejecutar obras provisionales; informe que fue ratificado y asumido por la nueva técnico municipal. A raíz de lo cual se abrieron, ya en 2019, dos expedientes administrativos contra la propietaria: (1) sancionador y (2) de restauración de la legalidad urbanística. Encargó entonces ésta el informe expuesto, en el que, desde la disposición transitoria octava de la nueva Ley11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), que permitía su aplicación en los procedimientos sancionadores si resultare más favorable al afectado, se estructuró según esos dos procedimientos:

- *en la PERICIA PRIMERA, referida al expediente de restauración de la legalidad urbanística, se explicó que las obras realizadas eran conformes con la ley del suelo hoy en vigor, la LOTUS, que, en los planes vigentes, hace equivaler el SUC y el SUNC con el suelo urbano; de tal suerte que si ese cerramiento se demoliese por virtud de esa “restauración”, al día siguiente se podría levantar, absurdo que demostraba la nulidad o más bien incapacidad de hecho y de derecho de ese expediente;*
- *en la PERICIA SEGUNDA, referida al expediente sancionador, se explicó simplemente que si no había una realidad físico-material que restaurar, no había tampoco nada que sancionar, pues lo construido era legal.*

Además se concluyó que tampoco por la vía de la antigua LESOTEX tendrían que haberse abierto ninguno de los dos expedientes, si esta ley hubiera sido entendida y aplicada rectamente, como lo hizo el primer técnico del ayuntamiento que informó.

Restablecimiento de legalidad urbanística de cerramiento de patio de vivienda

en 10740 ALDEANUEVA DEL CAMINO (Cáceres),
Avda. Gabriel y Galán, nº [---]

17 – FEB – 2020



fig. 1

Fotografía aérea de Google Maps. Apréciase cómo el lateral derecho del edificio de la vivienda se abre al patio alargado comunicado con la Avda. de Gabriel y Galán —es la travesía de la ctra. N-630—, que, con un fondo de **36 metros** y una anchura media de **3 metros**, alcanza el límite edificado de la finca contigua. En la imagen aparece terminada la obra de su cerramiento perimetral y solado; a pesar del título del informe, se demostrará y dictaminará que no hay legalidad alguna que restablecer, porque lo ejecutado es legal.

objeciones

Objeción 5ª al informe pericial

Tiene un punto falaz la contestación anterior: se da a entender que el patio le es absolutamente necesario a la vivienda, cuando no es así. Como se aprecia en la imagen de portada, su fondo, de 36 metros, es muy superior al fondo de la vivienda, de 17 metros. Estrictamente, solo requiere un patio de su mismo fondo, de modo que los 19 metros de fondo restantes podrían y deberían asociarse al destino que se les depare en el programa de ejecución que desarrolle la unidad.

Respuesta

El objetor ha ido, en esta ocasión, mucho más lejos que la Administración que abrió los expedientes, en los que no se condena el cerramiento y solado de una parte o porción del patio, sino de todo él. Lo considera como una unidad, y del mismo modo lo considera el perito que enjuicia esos expedientes. Así planteado el asunto, al posicionamiento y aserto de esa administración: “no se puede cerrar ni solar”, se le opone, debidamente argumentado, su contrario: “se puede cerrar y solar”. Porque, realmente, no hay dos patios, sino solo uno.

Decir, por otro lado, que la vivienda solo requiere un patio de su mismo fondo, es asimismo ir demasiado lejos; porque tipologías edificatorias hay en las que el patio se reduce a la mínima expresión, y tipologías hay en las que alcanza un protagonismo y abarca una superficie mayor que la edificada. A pesar de ello, se concederá al que objeta que la mitad trasera del patio pueda ser prescindible para la vivienda, así como la mitad delantera no podría serlo nunca, para plantearle a su vez esta contrarréplica: si en el desarrollo de esta unidad se quisiera transformar esa mitad trasera, el verdadero impedimento lo constituirían las edificaciones a uno y otro lado de ese espacio no edificado, visibles en la fotografía aérea de la portada del informe.

Objeción 6ª al informe pericial

En la PERICIA SEGUNDA se dice que, si los técnicos del ayuntamiento y la OGUVAT hubiesen aplicado rectamente el art. 187.1 de la LESOTEX, no se habrían abierto ninguno de los dos expedientes administrativos contra la propietaria de la vivienda. Pero este artículo dice, y el perito lo remarca en negrita, que no se podrán autorizar las obras realizadas “en parcelas y solares sin edificar en suelo urbano, consolidado o no...”. Si éste es el caso, como lo es, pues el patio es asimismo un solar, claro queda que en él no se pueden realizar esas obras.

Respuesta

Si se atiende solo a la forma de este espacio y a sus elementos delimitadores, puede considerarse un solar; pero si, además, se atiende a su uso en relación con el edificio que abre puertas y ventanas a él, entonces resulta evidente que se trata de un patio en línea de fachada; y si se trata de un patio, luego no se trata de un solar. Esta distinción, sencilla pero fundamental, no fue comprendida por los técnicos que informaron para la Administración -salvo el primero-, y por eso se dice en la pericia que, roto este eslabón, queda suelta e inutilizada su cadena argumental.

*

Objeción común al informe pericial y al artículo

En el artículo se ha criticado durísimamente la abreviatura de la Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, LOTUS, expresando que hubiera sido mejor denominarla LOTUEX; pero, sin embargo, en el informe pericial se utiliza exclusiva y repetidamente la primera denominación. Si, pues, un mismo perito, en una misma publicación como la presente IPU 02, emplea criterios tan opuestos y demuestra a la postre carecer de uno, cabe suponer que los argumentos de ambos documentos sean igualmente circunstanciales, o sea, que se han utilizado éstos y no otros por conveniencia o interés.

Respuesta

Los criterios formales del informe pericial y del artículo en cuanto a la denominación abreviada de la nueva ley del suelo no son opuestos, aunque sí distintos, porque se utilizan en distintos niveles. Se explica: en el informe pericial se emiten (1) *juicios normativo-legales* y (2) *juicios técnico-periciales*, con los que no se analiza la naturaleza de esa nueva ley, sino solo su aplicación; en el artículo, sin embargo, se emiten (3) *juicios ético-críticos*, que, como se sabe, trascienden y superan a los anteriores, con los que se ha analizado la naturaleza de la nueva ley del suelo extremeña desde los motivos y las intenciones por los que vio la luz. Para decirlo en pocas palabras: si en el informe pericial se está bajo la ley, en el artículo se está sobre ella; y de este análisis se siguió el dictamen de que su nombre abreviado no era el más adecuado, pues existía al menos uno que parecía mejor.

LOTUS:

Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.

La ley del subsuelo, el vuelo y el cielo: ley de todo, ley de poco

“Esta no es simplemente una Ley del suelo, lo es también del subsuelo, del vuelo y del cielo”.

Con tan ambicioso aserto no exento de poesía se inicia el aptdo. III de la exposición de motivos de la que desde la propia Administración donde se conformó, la Junta de Extremadura, se dio en llamar abreviadamente LOTUS. Así como la causa es superior al efecto, el motivo es superior a la acción o al acto: en la intención radica el valor de esa acción, de suerte que una bella y recta intención puede disculpar un mal resultado, y una intención baja le resta valor aunque lo tenga. En el mismo sentido hay que entender que, en toda ley, la exposición de motivos es superior al articulado, a lo que de hecho se dispone en ella: en esa exposición están su espíritu, su intención, su motivación. Y esto va más allá de un mero filosofar: cuando ese articulado entra en crisis por cualquier razón, o cuando distintos apartados de un mismo texto se contradicen, se recurre al espíritu de esa ley para hacerla o volverla coherente y razonable; o, cuando lo es, para aplicarla del mejor modo. Más aún: si un texto legal queda reducido a la nada al ser derogado, su espíritu, sin embargo, pervive si es bueno y bello, y perviviendo puede transmitir su bondad a los textos en vigor en el presente y también a los del futuro.

Ahora bien, las operaciones del espíritu, el de una ley y cualquiera, son tanto más efectivas cuanto más escondidas, cuanto menos evidentes, cuanto menos conscientes. El legislador que, conocidas la importancia y la fuerza de la exposición de motivos de un texto legal, lo fabrica con artificio, inmediatamente da razón de la pobreza del suyo. Antes que por componerlo con esa artificiosidad, simplemente por componerlo: desconoce que el espíritu ni se hace ni se obra; al contrario, es el espíritu el que hace y obra: muchas y grandes cosas. Cuando se tiene y se aplica en cualquier realización, se revela por sí mismo. Ni se le puede obligar a venir y hacerse presente, ni se le puede expulsar: si está, se muestra de manera patente; si no está, esa carencia queda al descubierto con la misma evidencia.

Pues bien, el aptdo. III que comienza con la frase transcrita al inicio es, con harta diferencia, el más singular y original de la exposición de motivos. Y no ya solo por los conceptos encadenados *suelo*, *subsuelo*, *vuelo*, *cielo* con que se inicia la redacción, sino por la sorprendente declaración de que esta no es simplemente una ley del suelo. Luego es algo más, o guarda una mayor riqueza que cualquier otra ley del suelo de cualquier otra comunidad autónoma, o tiene un mayor alcance, o, en definitiva, posee una particularidad que la hace especial. Si esta ley tiene espíritu, no puede estar sino aquí. Hora es de leer ese apartado; se resaltan en negrita los términos en cuestión:

“III

*Esta no es simplemente una Ley del **suelo**, lo es también del **subsuelo**, del **vuelo** y del **cielo** de una Extremadura sostenible.*

*Del **subsuelo**, puesto que es nuestro deber mantener y proteger nuestras tierras fértiles, las que han sido el motor económico de esta región y que debemos preservar para generaciones venideras.*

*Es una Ley de **suelo**, **suelo** que reconocemos ahora en su mayor parte como rústico y que es el lienzo sobre el que se asientan de manera dispersa nuestros 388 municipios. Y es esta idiosincrasia la que nos define, una región con una superficie aproximada de 41.633 kilómetros cuadrados, con una densidad de población de 25 habitantes por kilómetro cuadrado. Esta dispersión ha resultado sostenible gracias a los esfuerzos de las Administraciones por establecer una red de equipamientos y dotaciones vertebrados a través de áreas funcionales, y esta ley quiere poner en valor esta organización.*

*Con respecto al **vuelo**, contamos con una proporción de menos del 10% de municipios con más de 5.000 habitantes.*

Contamos con una región cuyos valores ambientales, paisajísticos y patrimoniales la hacen singular con respecto a otras comunidades. También su propia posición limítrofe con el país vecino Portugal hace que seamos puente de unión entre ambos estados.

LOTUS 2018.
Exposición
de motivos

IPE + IPU

Informes Periciales de Edificación + Informes Periciales de Urbanismo

Índice general de la colección

IPE 01 Mayo 2020	12 p.	Valoración pericial-judicial: obras no terminadas en rehabilitación de vivienda
	12 p.	Objeciones
	20 p.	Informes patológicos, informes de ITE y LOE: sus diferencias conceptuales insalvables. Comentario del artículo de la revista <i>Informes de la Construcción</i> , nº 554, de abril-junio de 2019, de título <i>El deber legal de conservación, la ITE y el IEE: nuevos instrumentos normativos para el impulso de la conservación y la rehabilitación edificatoria</i>
IPU 01 Julio 2020	14 p.	Catalogación de edificios singulares y valoración comparada en recurso contencioso-administrativo
	14 p.	Objeciones
	13 p.	Declaración de Davos y <i>Baukultur</i>: la cara oscura, o si la arquitectura y el urbanismo pueden ser y cómo pueden ser factores de progreso
IPE 02 Octubre 2020	15 p.	Valor de mercado y valor de venta rápida de edificio de dos viviendas y local
	16 p.	Objeciones
	14 p.	Homologación de tasadores profesionales independientes no adscritos a sociedades de tasación. Análisis, expectativas y desarrollo del art. 13 y la disposición adicional décima de la <i>Ley 5/2019 reguladora de los contratos de crédito inmobiliario</i>
IPU 02 Diciembre 2020	17 p.	Restablecimiento de legalidad urbanística de cerramiento de patio de vivienda
	15 p.	Objeciones
	16 p.	LOTUS: Ley 11/2018 de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura. La ley del subsuelo, el vuelo y el cielo: ley de todo, ley de poco

JOSÉ ALBERTO PARDO SUÁREZ nació en Plasencia (Cáceres) en 1970, y es arquitecto por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla desde 1995. En la actualidad desarrolla una actividad profesional triple: como perito, escritor y formador.

Autor de dos libros de carácter práctico, *PERITACIONES ARQUITECTÓNICAS. 25 casos prácticos* y *PERITACIONES URBANÍSTICAS. 25 casos prácticos*, publicados por AMV Ediciones en 2013, así como de la colección *Cuadernos de Peritaciones*, de carácter teórico-práctico, publicada por Bellisco Ediciones desde 2014 y hasta que los lectores deseen, la presente colección *IPE + IPU* es la primera que autoedita y también la primera en soporte digital, ordenada en dos ramas según el mismo código de colores de sus anteriores obras:

IPE *Informes Periciales de Edificación*, con portada naranja,

IPU *Informes Periciales de Urbanismo*, con portada verde.

Cada número de ambas series se estructura en tres apartados:

- a) **informe pericial**
inédito, no incluido en las publicaciones citadas, precedido de una introducción que contextualiza y sintetiza el trabajo;
- b) **objeciones**
realizadas tanto a la pericia expuesta antes como al artículo que se expondrá después, todas debidamente respondidas; y
- c) **artículo**
tocante, bien al tema o tipo de la pericia, bien a un tema de interés o de actualidad, siempre referido a la práctica profesional del perito.

Es la pieza central de las objeciones el lugar donde se acopla y concierta el contenido de cada volumen, donde se produce la transición entre la peritación -trabajo propio del perito menor y el perito mediano, que emiten respectivamente (1) *juicios normativo-legales* y (2) *juicios técnico-periciales*- y el artículo -trabajo propio del perito mayor, que emite (3) *juicios ético-críticos*-; y es asimismo el elemento original y novedoso de esta colección, pensado para acostumbrar a los peritos a consolidar y, en su caso, defender sus informes desde un conocimiento profundo de sus argumentos: los utilizados que a primera vista no se ven son precisamente los que con las contestaciones o contrarréplicas salen a la luz.

Como en sus libros y cuadernos anteriores, el formato es solo un poco inferior al A4, al objeto de conservar la composición original de la pericia realmente terminada y entregada, pues en este tipo de documentos la presentación y la composición visual no son menos importantes que la composición argumental. En ambos aspectos debe ser ejemplo y ejemplar toda pericial.

IPE + IPU

Informes Periciales de Urbanismo. IPU 02

1ª edición. Diciembre 2020

© José Alberto Pardo Suárez
C./ Rey, nº 2, piso 2º
10600 PLASENCIA (Cáceres)

+ 34 609 264 287
albertopardo.arquitecto@gmail.com