



Comentarios a la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS)

En su título I

Nos parece acertada la clasificación que ésta nueva Ley establece al clasificar el suelo en tres: urbano, urbanizable y rústico. Esto sin duda obedece a la particular idiosincrasia que presenta la región, sus pequeños núcleos de población y la dispersión geográfica existente.

El artículo 6.2 define exclusivamente el suelo urbano y aunque se dedica el artículo 7 íntegramente a definir el suelo urbano no consolidado, sin embargo el suelo urbano no consolidado no se define y sólo se hace referencia a su existencia en el artículo 8.2 cuando se regula la condición de solar. Creo que sería conveniente definir este tipo de suelo.

Llama la atención que tampoco se establezca la definición de suelo urbanizable pese a su clasificación. Podría ser interesante describir el mismo como se establece en otras normativas autonómicas como la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que establece la definición de suelo urbanizable en su artículo 13.

En el Artículo 9.- establece la categorización de suelo rústico excesivamente proteccionista, entendiendo que todo el suelo está protegido de una u otra forma y así se establece como especialmente protegido, protegido o restringido. Este tipo de categorización limita extraordinariamente el uso del suelo y las iniciativas emprendedoras que puedan desarrollarse. Además, se deja en el aire el establecimiento de subcategorías que “se desarrollarán reglamentariamente.

Título I, Capítulo II, Sección 1ª, Normas comunes a todas las clases

Respecto a los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación, ni se define ni se concreta en qué consiste el deber legal de conservación y su límite.

Entiendo que estos conceptos deberían determinarse expresamente para impedir circunstancias incongruentes. En igual sentido se observa que han desaparecido los órdenes de ejecución de obras de conservación e intervención, aunque debemos entender que esta sección será desarrollada ampliamente a través del correspondiente reglamento de desarrollo.

De la redacción del artículo 14 se observa que se ha modificado el régimen de fuera de ordenación en el sentido de que “las edificaciones, construcciones e instalaciones (....) deberán ser expresamente declaradas fuera de ordenación”

Quizá sería conveniente especificar cómo se procederá a declarar expresamente esa situación de forma individualizada.

En igual sentido, sería recomendable que pudiera distinguirse entre las edificaciones y los usos, toda vez que edificaciones fuera de ordenación sí pueden usarse y no condenarse a una situación de abandono como está sucediendo en pequeños municipios.

Para este tipo de situaciones de fuera de ordenación también creemos que sería conveniente definir o contemplar el tipo de obras permitidas de conservación y reforma.

Título I, Capítulo II, Sección 2ª, Régimen del Suelo Rústico

Ya se ha puesto de manifiesto la necesidad de incluir en la Ley un Glosario de Términos que permita, indubitadamente, comprender junto con su significado o algún comentario, la terminología exacta para su aplicación sin tener que obedecer a criterios interpretativos. Así, dado el emplazamiento y características de nuestra comarca, determinar el carácter de “aislada” que se recoge en el artículo 18 a) sobre construcciones en suelo rústico, aclararía sustancialmente las dudas que surgen respecto a su consideración.

En el Artículo 18.c- la distancia de 500 metros al casco urbano restringe mucho las posibilidades de uso de los huertos existentes en el entorno de los municipios. propongo la eliminación genérica de esta restricción.

Subsección 1ª, Condiciones de usos y autorización

Por cierto, entendiendo que se trata de un error mecanográfico, el artículo 19.2 hace referencia al artículo 16.b.2, cuando debe decir artículo 16.2.b).

Parece deducirse del artículo 19 que los usos y actividades vinculados racionalmente al suelo rústico no requieren calificación urbanística, sino exclusivamente una autorización municipal, ¿o esta autorización municipal es previa a la calificación urbanística? Sin embargo el artículo 20 sí establece la calificación urbanística para los usos no vinculados, los del suelo protegido-restringido y pequeños municipios.

Entiendo, que las competencias que podamos tener las oficinas de gestión urbanística para el otorgamiento de calificaciones urbanísticas debe quedar meridianamente clarificado en la ley.

Falta definir la temporalidad de la calificación rústica: Si bien se establece que tendrá carácter temporal y contendrá el periodo de validez, no se hace referencia al periodo de temporalidad o validez, o si la misma se puede prorrogar o por qué periodos, o si caducan, etc.

En el Artículo 21.b- Es conveniente definir este punto con edificaciones anteriores a una fecha concreta ya que de quedarse así las condiciones variarían cada año.

Respecto a los asentamientos en suelo rústico que establece el artículo 22, nos surge la duda respecto a su previsión. ¿Se deberán establecer exclusivamente por los Planes Territoriales o cabe la posibilidad de que se puedan regularse por un Plan General?

En su título II

criterios de ordenación:

En el artículo 37 es muy genérico, no establece parámetros de aplicación, espero que esto se resuelva con los reglamentos.

En el artículo 39 presenta una tabla de parámetros en función de los diferentes tipos de suelo. Esta tabla debería tener una explicación o al menos significado de las siglas utilizadas.

Determinar los estándares de sostenibilidad urbana únicamente respecto a la población no creemos que sea adecuado. La mayor parte de municipios de esta comunidad autónoma tienen una población que puede variar en función de las estaciones. Al encontrarse multitud de segundas residencias en verano se multiplica su población de tal manera que estos estándares pueden ser incorrectos.

Se debería ponderar de alguna manera teniendo en cuenta el nº de viviendas existentes en el municipio y esa población flotante.

Entiendo que la delimitación de unidades de actuación ha dejado de formar parte de la ordenación estructural, lo cual mejora sensiblemente las posibilidades de ejecución de planeamiento sin la necesidad constante de hacer modificaciones estructurales actual.

Respecto a la ordenación territorial,

Los planes territoriales existentes no se adaptan a los objetivos de la presente ley requerirá aclararse la forma de proceder.

En el artículo 56 respecto a la interacción entre normativa debe quedar más claro que un plan de suelo rústico sustituye la normativa anterior, para evitar el manejo de múltiples normativas contradictorias en las que interpretar a cada momento que artículos están en vigor de unas y de otras.

Del título III de la ejecución del planeamiento:

En general la simplificación de la ejecución permitiendo realizar actuaciones sin la necesidad de aprobar un programa de ejecución me parece muy adecuado pero falta el desarrollo reglamentario que aclare todas las dudas que este título deja sin resolver.