



*Oficina de Gestión Urbanística,  
Vivienda, Arquitectura y Territorio*

---

# INFORME

**Sobre el Anteproyecto de la Ley de Ordenación del  
Territorio y el Urbanismo Sostenible de Extremadura.  
Análisis del articulado y sugerencias de la Oficina de  
Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de  
la Mancomunidad Sierra Suroeste**



## INTRODUCCIÓN

El presente informe se realiza tras el análisis exhaustivo del anteproyecto de la Ley de Ordenación del Territorio y el Urbanismo Sostenible de Extremadura (LOTUS), dentro del proceso de participación y debate promovido por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.

La Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Sierra Suroeste, desde la perspectiva que da el trabajo diario y con la realidad de los municipios que la integran, y también tras recabar las aportaciones que desde sendos ayuntamientos se han registrado, tanto desde un enfoque técnico como el político, realiza este informe trasladando algunas de las aportaciones que cree más importantes para reflejar en la futura LOTUS.

Partiendo de la premisa de que en la propia exposición de motivos del anteproyecto se sitúan la sostenibilidad, la coordinación y la simplificación como piedras angulares del nuevo marco legal en materia urbanística en la región, hay aspectos de la futura ley que quizás no debieran plasmarse tan genéricamente y a la espera de regularse reglamentariamente a posteriori. Entre el encorsetado régimen jurídico actual y la pretendida sencillez de la legislación a debatir existe una variada escala cromática que, entendemos, debe tenerse en cuenta en determinados aspectos que no pueden quedar al albur de un posterior desarrollo reglamentario.

Por seguridad jurídica y para evitar que los eventuales cambios de criterios políticos que pudieran darse en el futuro se reflejen en continuas modificaciones de la legislación urbanística básica, a nuestro entender habría que detallar en la Ley cuestiones terminológicas con la inclusión de un exhaustivo catálogo de definiciones que no dé lugar a dudas en la aplicación de la legislación resultante en el día a día de los municipios. Así se trasladó reiteradamente en la reunión de coordinadores/as y asesores/as jurídicos/as de Oficinas de Gestión Urbanística que celebramos el pasado 21 de noviembre en Mérida.

Dadas las expectativas creadas en la ciudadanía con la reforma del régimen del urbanismo en la región, si bien se deja claro en el anteproyecto que la nueva Ley tratará de afrontar la realidad del suelo rústico en Extremadura, será difícil encajar la sostenibilidad y la apuesta por ampliar los usos y actividades del suelo no urbanizable más allá de los que tradicionalmente se han permitido.

No será una cuestión pacífica afrontar el reconocimiento de asentamientos en suelo rústico de carácter residencial o relacionados con la producción económica ajena a los aprovechamientos agropecuarios, forestales o cinegéticos que hasta ahora se habían permitido. Sí se hace necesario también regular el suelo urbanizable, sobre todo en los pequeños municipios en los que pueda haber un incipiente desarrollo de industrias no relacionadas con los usos tradicionales del suelo no urbanizable.



Otra cuestión no baladí es afrontar con determinación y más concreción la disciplina urbanística despachada en el Título IV. Si bien entraríamos en un debate competencial, sería necesario dejar constancia en la propia Ley, y con nitidez, cuál es la «Administración competente» en determinados procedimientos y arbitrar mecanismos flexibles para que en materias como la protección e inspección urbanísticas, así como el régimen sancionador, puedan ser asumidas por órganos supramunicipales existentes o de nueva creación.

Todo ello con el fin de que la nueva Ley constituya no sólo un instrumento que refleje la realidad urbanística y de ordenación del territorio de Extremadura, sino que sea un arma pedagógica para que la ciudadanía tome conciencia de la necesidad de la sostenibilidad medioambiental que la inspira.

## **TÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO.**

Valoramos positivamente la clasificación más sencilla del suelo, aunque creemos que los usos y la categorización del suelo rústico deberían tratarse con más exhaustividad y claridad en la propia Ley para evitar equívocos o agravios comparativos en el futuro, habida cuenta de que la posterior reglamentación puede dar lugar a cambios más flexibles o más restrictivos según el criterio del legislador en cada momento.

Así, en el propio catálogo de definiciones aludido en la introducción se deberían incluir, por ejemplo, términos como 'nave de aperos', 'almacén', 'vivienda aislada', 'asentamiento rústico', etc.

Así, creemos que debería introducirse como suelo rústico también «los terrenos amenazados por riesgos naturales o tecnológicos incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación del medio ambiente o de la seguridad y salud públicas, siempre que cuente con los informes sectoriales pertinentes».

Los usos previstos el apartado 2.b) del artículo 16, tratados genéricamente como «cuantos otros tengan vinculación con la utilización racional de los recursos naturales y sean ambientalmente sostenibles» quizás deberían especificarse... Porque ¿quién determina qué es lo «ambientalmente sostenible» y dónde se establece el límite?

En el apartado e) del artículo 18 sería recomendable establecer una altura máxima y no dejarla en función de las dos plantas que como máximo se prevén. Igualmente, se plantea también la posibilidad de definir y establecer una superficie máxima para las denominadas 'casetas de aperos', a fin de tener un criterio uniforme y objetivo en toda la región.

## **TÍTULO II: LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.**

Valoramos positivamente el esfuerzo por incluir en la Ley unos criterios sostenibles de ordenación territorial tan detallados para lograr una mayor cohesión e integración social. Por este motivo, entendemos que en el apartado 1º del artículo 37.2.b) debería constar expresamente a las personas con movilidad reducida, quedando redactado como sigue: «Los desplazamientos peatonales, especialmente de personas con movilidad reducida, y ciclistas».

## **TÍTULO III: LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.**

En el apartado c) del artículo 87.1, referente a los gastos de urbanización, debería sustituirse «comunicación telefónica» por «instalaciones de telecomunicaciones», que se ajustaría más a la realidad incipiente en muchos municipios en que se están instalando otro tipo de suministros más allá del telefónico, para ajustarse así a la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

## **TÍTULO IV: DISCIPLINA URBANÍSTICA.**

En el artículo 133.3.c), referente a la competencia del control administrativo de las actividades urbanísticas por parte de otras administraciones u entes administrativos (como son el caso de las Oficinas Técnicas de Urbanismo), entendemos que debería incluirse expresamente «siempre que cuente con los medios técnicos y humanos para cumplir con tales fines».

En cuanto a las labores de protección de la legalidad urbanística, régimen sancionador e inspección urbanística, entendemos que no queda suficientemente claro el papel que van a adoptar las Oficinas de Gestión Urbanística con los medios de que dispone actualmente y qué grado de implicación van a tener, por ejemplo, en un procedimiento de restauración de la legalización urbanística.

En la coyuntura actual, resulta difícil que la administración más próxima a la ciudadanía (esto es, los Ayuntamientos), aplique con rigurosidad en muchos casos lo legislado en materia de disciplina urbanística, pues la realidad nos demuestra que en el día a día de la ordenación territorial de nuestros municipios no siempre se cumple con la legalidad vigente, precisamente porque hace falta mucha cultura del urbanismo sostenible entre el vecindario, pero también mucha pedagogía gubernamental a la hora de aplicar el ordenamiento jurídico.

Entendemos que la nueva Ley deberá arbitrar medidas para que los entes supramunicipales, respetando la autonomía local y mediante el establecimiento de convenios bilaterales, puedan asumir competencias que agilicen los procedimientos de disciplina urbanística, siempre que se cuente con los medios técnicos y humanos suficientes y, por supuesto, de la voluntad política de agilizarlos.



*Oficina de Gestión Urbanística,  
Vivienda, Arquitectura y Territorio*

---

Todo ello, sin renunciar a la necesaria coordinación entre administraciones que no debe traducirse en dificultades de los procedimientos, que entendemos que deben ser más ágiles, sobre todo en lo que a licencias urbanísticas se refiere. Se ha puesto de manifiesto en la mayoría de municipios consultados la falta de flexibilidad en lo que a la puesta en marcha de iniciativas industriales se refiere, provocando que se pierdan oportunidades de desarrollo socioeconómico y empresarial en unos pueblos en los que la población se aminora o estanca cada año por diversos condicionantes estructurales, la falta de oportunidades laborales entre otros.

En definitiva, entendemos que para confeccionar la nueva Ley de Ordenación Territorial y Urbanística se están teniendo en cuenta informes técnicos de mayor calado, pues la Administración Autonómica conoce la realidad socioeconómica de Extremadura y que ineludiblemente condiciona también el desarrollo urbanístico del territorio.

Sólo la aplicación detallada de los principios inspiradores de la nueva Ley, a través también de un desarrollo reglamentario ambicioso, podrá demostrar con el tiempo que el proceso de participación en que estamos inmersos para el alumbramiento del nuevo marco normativo no ha sido vano.

Y para que así conste y surtan los efectos oportunos donde proceda, firmo en Jerez de los Caballeros, a 4 de diciembre de 2017.

**Oficina de Gestión Urbanística  
Mancomunidad Sierra Suroeste**