

**SOBRE ANTEPROYECTO DE LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE
DE EXTREMADURA**

1º CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

El Anteproyecto clasifica los suelos en “urbano, urbanizable y rústico” a diferencia de la Ley 15/2001 actual que los clasifica como “urbano, urbanizable y no urbanizable”.

El artículo 6 del anteproyecto en el punto 4 indica:

4. Los planes generales podrán clasificar suelo incorporando como suelo urbanizable, los suelos rústicos no especialmente protegidos que se consideren necesarios e idóneos para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizarán preferentemente en colindancia con el suelo urbano.

El artículo 9 2a) del anteproyecto indica:

Los planes generales o, en su caso, los planes de suelo rústico deberán adscribir a la categoría correspondiente los suelos que reúnan las siguientes circunstancias:

a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico especialmente protegido los terrenos sometidos a algún régimen de protección que regule condiciones urbanísticas legales y obligatorias, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección ambiental, de patrimonio cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial.

Tanto lo indicado en el punto 4 del artículo 6 como lo indicado en el artículo 9, 2ª) considera como suelo rústico especialmente protegido a la Red Natura 2000, lo que hace inviable cualquier desarrollo urbanístico aún siendo compatible con los valores a proteger en dichas zonas.

Esto contradice la modificación que se efectuó de la Ley 15/2001 actual del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en su artículo 11 cuando se indica:

Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido, el Plan General Municipal deberá, a su vez, distinguir entre:

3.1 Suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:

a. Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

b. Los terrenos que deban ser objeto de un régimen especial de protección por estar incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, siempre que los correspondientes instrumentos

de planificación que los declaren o regulen establezcan expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística, en la variedad específica de protección natural.

La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.

Por ello, consideramos que este último párrafo debe incluirse expresamente tanto en el artículo 6 como en el 9, de tal forma que indiquen:

El artículo 6 del anteproyecto en el punto 4 indica:

*4. Los planes generales podrán clasificar suelo incorporando como suelo urbanizable, los suelos rústicos no especialmente protegidos que se consideren necesarios e idóneos para su transformación e integración en la trama urbana. Se localizarán preferentemente en colindancia con el suelo urbano. **La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo rústico especialmente protegido, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.***

El artículo 9 2a):

Los planes generales o, en su caso, los planes de suelo rústico deberán adscribir a la categoría correspondiente los suelos que reúnan las siguientes circunstancias:

*a) Se adscribirán a la categoría de suelo rústico especialmente protegido los terrenos sometidos a algún régimen de protección que regule condiciones urbanísticas legales y obligatorias, conforme a la legislación de protección del dominio público, de protección ambiental, de patrimonio cultural o natural o de cualquier otra legislación sectorial. **La mera inclusión de unos terrenos en la Red Ecológica Natura 2000 no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo rústico especialmente protegido, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.***

2º SOBRE LOS PROYECTOS DE INTERÉS REGIONAL

El anteproyecto de Ley elimina cualquier opción a tramitar mediante Proyecto de Interés Regional una actuación urbanística, tanto de vivienda protegida como de proyectos turísticos:

Artículo 57. Proyectos de Interés Regional. Naturaleza y objeto.

Los proyectos de interés regional son instrumentos de intervención directa en la ordenación territorial que diseñan, con carácter básico, para su inmediata ejecución, obras de infraestructura, servicios, dotaciones e instalaciones que se declaren de interés regional debido a su particular utilidad pública o interés social.

Artículo 59. Cautelas.

1. Solamente podrán aprobarse proyectos de interés regional que afecten suelos que, conforme al planeamiento territorial o urbanístico, merezcan especial protección cuando los usos y actividades que contemplen sean congruentes con los valores objeto de protección. En estos casos se requerirá informe favorable del organismo que ostente la competencia sectorial en razón de los valores protegidos.
2. Los proyectos de interés regional no podrán abordar desarrollos urbanísticos. Estos requerirán en todo caso de la aprobación del plan urbanístico que corresponda.

Conforme a dicha redacción, se imposibilita cualquier opción de actuación urbanística, de tal manera que la Junta de Extremadura no podrá utilizar como hasta ahora la figura de los PIR para el desarrollo urbanístico en zonas donde los Ayuntamientos de pequeño tamaño tengan que aprobar nuevos Planes Generales con las dificultades y dilación que les supone, dificultando en gran medida proyectos turísticos, de ocio y deportivos, que por razones socioeconómicas puedan considerarse de interés general.

Consideramos, por ello, que debe mantenerse el régimen jurídico actual de los Proyectos de Interés Regional, que abarcan también a:

“Proyectos alejados de los núcleos urbanos en los que se promueva un desarrollo urbanístico asociado al fomento de intereses turísticos, de ocio, deportivos o similares, generalmente en torno a campos de golf, láminas de agua o instalaciones para la práctica de cualquier otro deporte o actividad recreativa, cultural o de carácter lúdico al aire libre, de uso extensivo, a los que se podrán asociar, en su caso, alojamientos turísticos residenciales susceptibles de venta a terceros, con destino a su ocupación temporal o estacional, que en ningún caso tendrán la consideración de vivienda a todos los efectos.”

3º ARTÍCULO 163

La redacción de dicho artículo conforme al anteproyecto de Ley, indica:

Artículo 163. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los diez años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:

a) Sin calificación rústica previa, cuando ésta fuera preceptiva, y comunicación previa, licencia o autorización o contraviniendo las determinaciones de cualquiera de ellas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.

b) En terrenos declarados espacio natural protegido en virtud de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura y sus modificaciones, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.

c) En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.

d) Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Consideramos que, en consonancia con lo mantenido anteriormente, el apartado b) del punto 2 debe modificarse con alguna de las siguientes opciones:

- 1) Eliminar la referencia a "y en los pertenecientes a la Red Natura 2000".
- 2) Modificar la redacción: "b) En terrenos declarados espacio natural protegido en virtud de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura y sus modificaciones, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000 **a excepción de que se haya considerado compatible su transformación urbanística con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.**

4º SOBRE DISPOSICIONES TRANSITORIAS

El anteproyecto de Ley indica, en cuanto a los Planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de dicha Ley:

Disposición transitoria segunda. *Planes e instrumentos vigentes en el momento de entrada en vigor de esta Ley.*

1. Los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo aprobados a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o su total ejecución conforme a las previsiones de los mismos.

Hasta que se adapten a la presente Ley será aplicable la ordenación de suelo no urbanizable prevista en su planeamiento urbanístico municipal, conforme a las competencias y al régimen propio de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. A los efectos de esta Ley se considerará la siguiente relación de equivalencia entre:

- a) El suelo urbano y suelo urbano consolidado, que se considerarán como suelo urbano.
- b) El suelo urbano no consolidado mantiene su clase y categoría.
- c) El suelo urbanizable y el suelo apto para urbanizar que se considerarán como suelo urbanizable.
- d) El suelo no urbanizable común, que se considerará suelo rústico y
- e) El suelo no urbanizable protegido, que será considerado suelo rústico protegido.

Entendemos que en consonancia con lo indicado anteriormente, **debe modificarse esta disposición transitoria, especialmente:**

- a) **El párrafo segundo del apartado 1** que lo vemos tremendamente confuso. Creemos que debe quedar claro que los planes e instrumentos aprobados conforme a la Ley 15/2001 deben mantener su vigencia, tal y como parece que se indica en el primer párrafo del apartado 1. Sin embargo el apartado 2 es confuso y parece que indica necesariamente aquellos planes aprobados conforme a la Ley 15/2001 deben adaptarse a la nueva Ley y que mientras no lo hagan se le aplicará lo dispuesto para el suelo no urbanizable.
En resumen, entendemos que debe garantizarse la vigencia de los planes e instrumentos aprobados conforme a la Ley 15/2001 mantienen su vigencia sin necesidad de adaptarse a la nueva Ley.
- b) **El apartado 2 e)** para que quede claro que el suelo que se define como no urbanizable protegido en la Ley del Suelo actual 15/2001, no necesariamente ha de entenderse como rústico protegido en el supuesto de encontrarnos ante terrenos de la Red Ecológica Natura 2000, pues su mera inclusión en dicha Red (como indica la actual Ley del Suelo 15/2001) no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo no urbanizable protegido y (como entendemos que debe mantener la nueva Ley) no determinará, por sí sola, su clasificación como suelo rústico protegido, pudiendo ser objeto de una transformación urbanística compatible con la preservación de los valores ambientales necesarios para garantizar la integridad del área, y comprendiendo únicamente los actos de alteración del estado natural de los terrenos que expresamente se autoricen en el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental.