

No obstante, debe añadirse que entre las modificaciones del Plan se propone la reducción de los supuestos en que es exigible la E.I.A.

Quinta: La prohibición de construir viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable va más allá de lo establecido en la Ley del Suelo y se realiza a través de una disposición de rango reglamentario.

Motivación: El PEPMAN en las modificaciones a introducir, contempla, con determinadas medidas cautelares, la posible construcción de viviendas unifamiliares aisladas no vinculadas a otra actividad en el suelo catalogado MA y MM y en la categoría SPE.

En cualquier caso, debe afirmarse que el art. 86 del T.R. de la Ley establece el aprovechamiento máximo del suelo no urbanizable, contemplado siempre como un supuesto excepcional la posibilidad de construcción de viviendas familiares aisladas. Supuestos que deben interpretarse restrictivamente.

Por otra parte, el número dos del citado artículo contempla expresamente restricciones más severas para el suelo no urbanizable objeto de protección específica. En base a dicho precepto, y al artículo 76 del R.P., el Plan Especial puede establecer la restricción del uso de vivienda familiar aislada y autónoma en los Espacios de Catálogo.

Sexta: La prevalencia de las determinaciones del Plan Especial por aplicación del principio de especialidad con carácter preferente al de jerarquía, aconsejaría especificar qué municipios deben modificar o revisar su planeamiento para adaptarlo a las previsiones del Plan.

Contestación: Se admite la alegación. Se propondrá a la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente la conveniencia de dictar una orden de suspensión de la vigencia de las disposiciones opuestas al Plan Especial.

Séptima: La Disposición Transitoria Segunda relativa al régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del Plan es excesivamente dura y, en sus últimas consecuencias, puede suponer que conjuntos o elementos de gran valor patrimonial pueden quedar fuera de ordenación.

Contestación: El PEPMAN en su normativa se ha limitado a recoger una regulación genérica del régimen de fuera de ordenación previsto en la propia Ley del Suelo.

Sin embargo, no es fácil que las consecuencias de esa regulación normativa sean tan graves como las apuntadas en la alegación.

No puede olvidarse que la vigente Ley de Patrimonio Histórico-Artístico, independientemente de su calificación formal como bien de interés cultural, contempla a los elementos de interés histórico, tradicional, etnográfico, paleontológico, técnico o científico que puedan radicar en el suelo no urbanizable extendiendo su protección a los mismos.

Octava: Al imponer limitaciones de uso el PEPMAN, indirectamente, clasifica suelo.

Motivación: Clasificación del suelo y limitación de usos son cosas bien distintas.

La clasificación supone la adscripción del suelo a un estatuto urbanístico básico de la propiedad establecido por la Ley. De alguna manera afecta a la forma de ejercer el derecho de propiedad sin regular los usos específicos.

El PEPMAN no clasifica suelo, establece con fines de protección, tal como disponen los artículos 86 del T.R. de la Ley y 76 de su Rgto. de Planeamiento, limitaciones de usos a un suelo ya clasificado, el no urbanizable, manteniendo siempre el contenido mínimo del derecho de propiedad definido por la Ley para esa categoría de suelo.

Novena: Las modificaciones y revisiones del planeamiento municipal derivadas de la vigencia del Plan Especial generarán indemnizaciones.

Motivación: La aplicación preferente del Plan Especial en materia de usos del suelo no tiene por qué generar indemnizaciones. En cuanto a la aplicación de la Transitoria Segunda depende de una orden del Consejero y no de propio Plan.

Décima: Debería matizarse la no tolerancia de la hostelería frente a la permisión de otras actividades, dada la intensidad de ese uso.

Motivación: En la categoría de Entornos de Embalses de Interés Recreativo (EE) que es la que podría tener sentido la alegación, la adecuación de los usos hoteleros, así como su tipología se deja que sea resuelto por un Plan Especial de detalle para estas zonas.

Undécima: Art. 6.— 4.b).— Al no estar delimitado el suelo urbano en algunos municipios difícilmente podrá tomarse su superficie como base del cálculo.

Motivación: Por esa razón, el propio precepto establece que se entenderá por suelo urbano, en tales supuestos, el que resulte de la aplicación de los criterios establecidos en el art. 78 del T.R. de la Ley.

Duodécima: Art. 22.— La exigencia de licencia municipal para los movimientos de tierra que superen una extensión de 25 mts.2 ó 50 mts.3, parece excesiva dada la escasa entidad de las medidas citadas.

Motivación: La exigencia de licencia urbanística en estos supuestos tiene una finalidad preventiva para el control de determinadas obras que exigirán los actos de preparación a que se refiere la alegación.

Decimotercera: Art. 54.— En algunos casos debería ser posible la construcción de viviendas vinculadas al medio agrícola en Espacios de Catálogo como las huertas, máxime cuando los mismos se autorizan otras construcciones.

Motivación: El objeto de la prohibición es la protección de un suelo agrícola muy específico que tiene un alto valor intrínseco. La propuesta contenida en la alegación podría suponer crear una vía para la

proliferación de viviendas.

Decimocuarta: Art. 73 y 74.— Sería interesante no prohibir apriorísticamente determinadas actuaciones en Embalses Recreativos y en los Complejos Periurbanos de interés ambiental y recreativo, puesto que estudios posteriores podrían demostrar su conveniencia.

Motivación: El PEPMAN en esos Espacios Catalogados establece una protección cautelar transitoria, en tanto no se formulen para los mismos planes específicos. La categoría de protección establecida, se estima adecuada para preservar los Espacios referidos hasta que sean objeto de una regulación concreta.

Decimoquinta: Art. 78.— El propio Plan debería establecer el plazo para emitir el informe en relación con la consulta previa elevada a la Comisión. La respuesta a la consulta debiera tener un carácter vinculante.

Motivación: Técnicamente se estima más correcto que sea una orden o cualquier otra disposición de la Consejería, la que establezca el plazo para la emisión de informe.

De otro lado, no existe ninguna razón para que el informe sea vinculante. Es más, el particular con ello tampoco obtendría un especial beneficio en orden a certeza y seguridad puesto que el trámite ante la Comisión tiene un carácter previo a la obtención de la licencia.

En el mismo sentido debe además decirse que entre las modificaciones a introducir en el Texto propuesto a la aprobación definitiva, se incluirá la modificación del término "Consulta previa" por el de "Informe", manteniendo el carácter no vinculante de éste y equiparándolo al que la Ley del Suelo prevé para las Corporaciones Locales.

Decimosexta: El contenido que se quiere dar al futuro planeamiento local es muy amplio. Parece existir una desproporción entre los valores a proteger y los elementos que pretenden utilizarse para tal protección.

Motivación: No se comprende el verdadero sentido de la alegación cuando se habla de desproporción entre valores a proteger y elementos a utilizar para la protección.

#### Alegación nº 26.— Colegio Oficial de Aparejadores

Primera: Aunque se han respetado las prescripciones del Reglamento de Planeamiento en lo relativo a la información pública, un documento como el Plan Especial precisará para su estudio de un mayor plazo y de facilidades técnicas que no se han producido.

Motivación: Habiéndose respetado escrupulosamente la vigente legalidad, la alegación carece de fundamento jurídico.

Segunda: El Plan Especial es un documento situado en la línea ecologista excesivamente duro. Hay muchas prohibiciones y un abusivo protagonismo de la política territorial autonómica, con criterios intervencionistas erróneos que configuran el resultado final como una utopía.

Motivación: Más que una alegación se expresa una opinión. No obstante, no parece censurable que un Plan de Protección del Medio Ambiente Natural, se sitúe en una línea ecologista.

Por otra parte, debe decirse que, a través de las modificaciones introducidas por la Dirección Regional se ha matizado un tanto la perspectiva rigurosamente prohibitiva del Plan.

Tercera: El Plan Especial redactado es de muy discutible legalidad afectando a la autonomía municipal al usurpar atribuciones de las Corporaciones Locales.

Igualmente el Plan rebasa los límites legales establecidos en cuanto realiza una ordenación global, entendida ésta no en cuanto clasificación del suelo sino en cuanto calificación, es decir delimitación de zonas y usos pormenorizados.

La Comisión de Urbanismo de La Rioja pretende asumir un absurdo protagonismo usurpando competencias propias de la autonomía local al someter a su previa autorización actos de edificación y uso del suelo que la Ley excluye del procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión.

Motivación: La alegación, al cuestionar la legalidad del Plan Especial, parte de la concepción de éste como un instrumento de carácter derivado y con contenido y función limitada. Sin embargo, el PEPMAN sometido ahora a aprobación, parte de la posibilidad, reconocida en la legislación y jurisprudencia, del carácter autónomo y originario de los Planes Especiales de Protección y de una visión amplia de su contenido y función.

El PEPMAN, como reiteradamente se ha dicho, para cumplir la función expresada limita usos dentro del contenido propio del derecho de propiedad definido por la Ley para el suelo no urbanizable, en determinados Espacios de Catálogo, pero ello no supone una calificación ni mucho menos una delimitación de zonas.

El Plan Especial no realiza una ordenación global ni integral del territorio.

Cuarta: No se alcanzan a entender las excesivas trabas a la viviendas familiar aislada. Sería más aconsejable que el Plan se limitara a delimitar los espacios en que excepcionalmente el uso queda prohibido, regulando para el resto, con claridad, el modo de eliminar el riesgo de formación del núcleo de población.

Motivación: Como reiteradamente se ha expresado, en el suelo no urbanizable, la vivienda familiar aislada debe tener un carácter absolutamente excepcional. El PEPMAN no impide que el planeamiento municipal pueda prever la creación de viviendas familiares aisladas siempre que se evite y controle la creación de núcleos de población o la ocupación asistemática del suelo no urbanizable.