



III OTRAS RESOLUCIONES

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO

RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la homologación del Proyecto de Interés Regional denominado "Complejo Turístico, de Salud, Paisajístico y de Servicios Marina Isla de Valdecañas". (2011061736)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de julio de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el punto 4 de la disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y el art. 7.1 del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la Dirección General Ordenación del Territorio y Urbanismo el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

El procedimiento de homologación se recoge en la disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura. En ella se establece que los instrumentos de ordenación del territorio y de ordenación urbanística vigentes a la fecha de entrada en vigor de esta Ley podrán ser homologados a fin de que incorporen la declaración de su adecuación a preceptos de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura modificados tras su entrada en vigor por ésta u otras reformas anteriores. Las modificaciones de la LSOTEX tras la entrada en vigor han sido efectuadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura, si bien esta modificación



afectaba a preceptos del Capítulo II del Título V relativo a las garantías y protección de la Ordenación Territorial y Urbanística y la última modificación operada por la mencionada Ley 9/2011, de 29 de marzo.

De acuerdo con el artículo 47 c) de la LSOTEX los Proyectos de Interés Regional son Instrumentos de Ordenación del Territorio. Dichos instrumentos podrán ser promovidos por personas privadas, físicas o jurídicas, según el artículo 62.1 de la LSOTEX. El Proyecto de Interés Regional referenciado fue aprobado mediante Decreto de 55/2007, de 10 de abril, y promovido a iniciativa de la sociedad Marina Isla de Valdecañas, SA, que ahora ha presentado esta iniciativa homologadora.

La homologación de tales instrumentos establecida por la Ley 9/2011, de 29 de marzo, prevé en su párrafo segundo que el procedimiento podrá ser iniciado de oficio por el Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística. En el caso de que los Proyectos de Interés Regional sean de iniciativa particular será necesaria la previa solicitud por el promotor.

La solicitud de homologación referenciada fue examinada en anterior sesión de esta Comisión de 13 de julio de 2011 que adoptó el siguiente acuerdo: "Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación hasta tanto se eleve consulta a la Dirección General de Asuntos Jurídicos sobre quién debe ser el órgano competente de la Comunidad de Extremadura que debe pronunciarse sobre cada una de las alegaciones presentadas durante el plazo de información pública, y el carácter vinculante (en su caso), del mismo para la decisión última sobre su aprobación o desestimación, que tiene atribuida esta CUOTEX".

Mediante informe fechado el 21 de julio de 2011, la Dirección General de Servicios Jurídicos concluye que entienden que: "la competencia para pronunciarse sobre las alegaciones puestas de manifiesto en el periodo de información pública derivado del procedimiento de homologación del PIR "Marina Isla de Valdecañas" corresponde a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, que se materializará a través del correspondiente informe elaborado por los técnicos adscritos a la misma, sin que dicho informe pueda ser tenido como vinculante a los efectos de la decisión adoptada por la CUOTEX en el expediente que nos ocupa".

Iniciado el proyecto de homologación se someterá a información pública por plazo de quince días mediante la publicación de un anuncio de inicio del procedimiento de homologación en el Diario Oficial de Extremadura, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.

En el caso examinado, el expediente referenciado se ha sometido a información pública por un periodo de quince días mediante anuncio en el DOE de fecha 7 de junio de 2011.

En este periodo de información pública han sido formuladas alegaciones por:

- D.^a Francisca Blanco Díaz, en nombre y representación de Ecologistas en Acción Extremadura. Con fecha de entrada 23 de junio del 2011 en el Registro Único de la Junta de Extremadura.
- D. Francisco Javier López Jiménez, en nombre y representación de Ecologistas en Acción Campo Arañuelo. Con fecha de entrada 24 de junio del 2011 en el Registro Único de la Junta de Extremadura.
- D. José María González Mazón, como presidente de ADENEX. Con fecha de entrada 24 de junio del 2011 en el Registro Único de la Junta de Extremadura.



- D. Francisco Javier Acedo Sierra, en nombre y representación de la Asociación Ecologista de Orellana (RETAMA). Con fecha de entrada de 23 de junio de 2011 en el Registro Único de la Junta de Extremadura.

Se ha procedido a dar audiencia a los Municipios afectados (El Gordo y Berrocalejo), que han realizado propuesta desestimadora en relación a las alegaciones presentadas y favorable a la iniciativa homologadora.

En la tramitación del expediente han sido solicitados informes sectoriales a Confederación Hidrográfica del Tajo y a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental.

La Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, a través de sendos informes de 21/06 y 8/07/2011 considera que esta iniciativa homologadora no necesita ser sometida de nuevo a evaluación ambiental, y que actualmente no hay aprobado ningún instrumento de planificación ambiental (planes de gestión) para los terrenos incluidos dentro de la ZEPA del Embalse de Valdecañas. Por tanto, no existe ninguna manifestación expresa de incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística.

Por otro lado, su representante en la Comisión vuelve a insistir y aclarar que la ZEPA del Embalse de Valdecañas no es un "espacio" protegido, sino un "área" protegida.

Y termina concluyendo que la declaración como ZEPA de unos terrenos no implica, por tanto, su automática y obligada clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido o incompatibilidad para su transformación. Existiendo actualmente núcleos urbanos completos incluidos en su ámbito que de existir una interpretación contraria tendría una clasificación urbanística impropia de su carácter urbano, y que le impedirían disponer de instrumentos legales para obtener un ordenado crecimiento y/o posibilidades de ampliación.

Asimismo el representante de Confederación Hidrográfica del Tajo en la Comisión manifiesta la innecesariedad de un nuevo pronunciamiento de este organismo respecto de esta iniciativa homologadora.

Por otro lado, se ha incorporado previamente al expediente de homologación, a fin de conseguir una mejor justificación de su exigencia documental, un informe sobre evaluación de los valores avifaunísticos de la ZEPA "Embalse de Valdecañas", de 6 de junio de 2011, de la Dirección General del Medio Natural, que concluye con la afirmación de que las poblaciones de aves objeto de declaración como ZEPA, muestran una tendencia positiva, tras la fase de obras del Complejo turístico Marina Isla Valdecañas, llevadas a cabo entre los años 2006 y 2011, y que la construcción del Complejo urbanístico no ha tenido efectos perjudiciales para las poblaciones de aves presentes, para la ZEPA y para la coherencia de la Red Natura 2000.

Asimismo por escrito fechado el 28-06-2011, se han remitido a la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental las alegaciones presentadas al procedimiento de homologación por ADENEX y Ecologistas en Acción de Extremadura. En contestación la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental manifestó que:

- Se reitera el informe anterior emitido (de fecha 22/06/2011), donde se indicaba que la homologación del PIR no supone un cambio en las condiciones para el establecimiento de proyectos, por lo que no necesita una nueva evaluación ambiental.

- No hay ningún instrumento de planificación que haya declarado o regulado los terrenos comprendidos dentro de la ZEPA del Embalse de Valdecañas y por lo tanto no se ha establecido expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística.
- La evaluación ambiental que determina la posibilidad de transformación urbanística de los terrenos incluidos en la ZEPA ya se ha realizado en el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.
- La evaluación ambiental del PIR fue realizada con anterioridad sin que la homologación del mismo suponga ninguna afección ambiental, la cual ya se realizó, habiéndose formulado declaración de impacto ambiental mediante la referida resolución de 2 de marzo de 2001, cumpliendo con la legislación ambiental aplicable y llevando a cabo correctamente todo el procedimiento.

La Administración promotora se pronunciará sobre las alegaciones formuladas y remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que aprobará o desestimará la homologación del Instrumento de Ordenación, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo cuarto de la disposición adicional única.

En relación con lo anterior, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo se ha pronunciado sobre las mismas a través de los informes técnico (12/07/2011) y jurídico (27/07/2011) del personal adscrito a la misma, que se encuentran incorporados al expediente, y cuyos argumentos plenamente suscribe y ha propuesto a la Comisión, para justificar su desestimación.

El acuerdo que ponga fin al procedimiento de homologación será notificado en el plazo máximo de dos meses desde que tuvo entrada la solicitud en el Registro Habilitado de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Transcurrido dicho plazo sin notificar resolución expresa, la homologación se entenderá desestimada conforme al apartado 5 de la disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo. De acuerdo con lo establecido en el artículo 43.3.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en los casos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.

Analizadas las alegaciones referenciadas y las valoraciones realizadas sobre las mismas por el promotor privado del PIR y los municipios de El Gordo y Berrocalejo, esta Comisión entiende que deben ser desestimadas todas ellas por las razones y motivos que a continuación se relacionan:

I. Alegaciones de la Asociación Ecologista de Orellana (RETAMA), Ecologistas en Acción Campo Arañuelo y Ecologistas en Acción de Extremadura.

Las cuatro alegaciones presentadas se agrupan en dos apartados a efectos de su exposición (el contenido de los escritos presentados por estas asociaciones es idéntico):

Primero. los terrenos no deben ser reclasificados a suelo urbanizable al estar integrados en la red natura 2000 y contradicción con el TRLS/2008 (agrupa a la alegación 1.^a y 3.^a de los escritos de los alegantes).



Estas alegaciones exceden del objeto de la homologación que se tramita, no obstante cabe señalar las consideraciones que se expondrán a continuación:

El enunciado del art. 12.2 LS 2008, en conexión con el 13.4 del mismo texto, resulta similar al precedente art. 9.1 LRSV 1998 ("Tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esta Ley, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes: 1.^a Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público"). Por ello, se entiende que la jurisprudencia recaída respecto del art. 9.1 podría entenderse aplicable, aunque con algunas matizaciones, a los vigentes arts. 12.2 y 13.4 del TRLS/2008.

Al efecto, la sentencia del TC 174/2001, entiende que la incompatibilidad con la transformación (art. 9.1 de LS de 1998), no la define la propia ley, sino que provendrá de los regímenes especiales de protección establecidos por la legislación sectorial o el planeamiento territorial. Con la redacción del art. 12.2 y 13.4 del TRLS /2008, podría esgrimirse el mismo argumento al ser aún más explícitos al deferir al legislador autonómico el cierre de ese listado.

No obstante, sigue el TC, resulta más importante señalar que el art. 9.1 LS 1998 no recoge directamente el régimen de usos del suelo protegido, "sino que se limita a asumir lo que resulte de la legislación sectorial y del planeamiento territorial; por lo mismo, serán aquella legislación (sectorial) o planeamiento (territorial) los actos jurídicos susceptibles de cotejo con las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas".

Y, sobre todo, es decisiva la constatación de que "la efectiva clasificación del suelo como no urbanizable no deriva automática e inmediatamente de la fijación de un «régimen de especial protección» sino que depende, en todo caso, de que el órgano público competente para la clasificación del suelo efectivamente concluya que el régimen especial de protección previamente establecido exige la clasificación del suelo como no urbanizable" [FJ 14.a)].

En coherencia con este Fundamento Jurídico 14, y también con el 15, el TC declara que "En coherencia con lo anterior, debemos negar todo carácter restrictivo al listado de valores y fines determinantes de "regímenes especiales de protección". Los distintos regímenes de protección traen causa de los distintos títulos competenciales del Estado y de las Comunidades Autónomas. Será entonces el titular de cada competencia a quien corresponderá identificar y valorar la importancia de un fin o valor para establecer un régimen especial de protección. En este sentido debe entenderse que la enumeración de valores y fines del art. 9.1 LS 1998 sólo tiene carácter ejemplificativo".

Por otro lado, en referencia a la jurisprudencia del TS sobre la cuestión resultan destacables las de 27 de febrero de 2007, 3 de julio de 2009, 12 de febrero, 25 de marzo, 7 de junio y 16 de diciembre de 2010. Del conjunto de estos pronunciamientos se desprende una conclusión básica: La clasificación de un terreno como suelo no urbanizable de especial protección tendrá carácter reglado cuando concurren las circunstancias del art. 9.1



LRSV, actualmente 12.2 del TRLS 2008, es decir: sujeción a un régimen de especial protección por la concurrencia de unos valores dignos de preservación y que tal régimen prevea la incompatibilidad de los terrenos con su transformación.

No obstante, la jurisprudencia también se ha pronunciado sobre aquellos supuestos de inexistencia de una declaración formal de tal régimen de especial protección. Así, las SSTS de 25 de marzo y 16 de diciembre de 2010 señalan que en tales casos la clasificación se impondrá al planificador cuando la misma sea necesaria para preservar los valores concurrentes, exigiéndose en tal caso "una ponderación caso por caso de los valores y circunstancias concurrentes", es decir, cabría cierto margen de apreciación.

Asimismo, de la STS de 25 de marzo de 2010 podría colegirse que la mera inclusión de unos terrenos en la Red Natura 2000 no impondría de forma automática la clasificación de los terrenos como de especial protección. La ST señala textualmente que "No se dice en la sentencia que la inclusión de los terrenos en el ámbito de la ZEPA determine por sí misma y de forma automática la clasificación del terreno como no urbanizable sino que aquella inclusión, junto con los demás datos y factores (...) viene a poner de manifiesto la concurrencia de unos valores dignos de preservar".

Es decir, cabría deducir que la mera inclusión de los terrenos en una ZEPA no son motivo justificativo suficiente para la clasificación automática de los terrenos como no urbanizables de protección, sino que tal requisito debe complementarse con la existencia de valores dignos de protección que obliguen a tal clasificación por resultar incompatibles con su transformación.

Al efecto, debemos señalar lo expresado en el informe emitido por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental:

- Teniendo en cuenta que el PIR "Marina Isla de Valdecañas" ya tuvo su evaluación ambiental con el resultado de formulación, mediante Resolución de 2 de marzo de 2007 (DOE n.º 31, de 15 de marzo) de la Dirección General de Medio Ambiente, declaración de impacto ambiental favorable, se concluye que la Homologación del PIR "Complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios de Marina Isla de Valdecañas" no necesita ser sometida de nuevo al procedimiento de evaluación ambiental.
- No hay ningún instrumento de planificación que haya declarado o regulado los terrenos comprendidos dentro de la ZEPA del Embalse de Valdecañas y por lo tanto no se ha establecido expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanísticas.
- La evaluación ambiental que determina la posibilidad de transformación urbanística de los terrenos incluidos en la ZEPA ya se ha realizado en el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente.
- La evaluación ambiental del PIR fue realizada con anterioridad sin que la homologación del mismo suponga ninguna afección ambiental, la cual ya se realizó, habiéndose formulado declaración de impacto ambiental mediante la referida resolución de 2 de marzo de 2007, cumpliendo con la legislación ambiental aplicable y llevando a cabo correctamente todo el procedimiento.



Transponiendo todo lo expuesto en los párrafos precedentes al supuesto que nos ocupa podríamos deducir que:

1. Los terrenos se encuentran en una ZEPA que no ha sido objeto de declaración formal que regule su régimen de especial protección y/o, en su caso, su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística.
2. En consecuencia, al no existir plan que declare la incompatibilidad de los terrenos con su transformación urbanística, habría que realizar una valoración particular sobre la posible afección a los valores concurrentes. A este efecto, debería estarse a los concretos pronunciamientos manifestados por los órganos competentes en materia medioambiental y de conservación de la naturaleza. Al efecto, constan en el expediente sendos informes de la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental y Dirección General del Medio Natural según los cuales:
 - a. El órgano competente en materia de evaluación ambiental concluye la posibilidad de transformación urbanística de los terrenos afectados por el PIR.
 - b. El órgano competente en materia de conservación de la naturaleza no aprecia una afección negativa a los valores de la ZEPA. Antes al contrario, del informe emitido por el último de los órganos citados se desprende "que las poblaciones de aves objeto de declaración como ZEPA, muestran una tendencia positiva, tras la fase de obras del Complejo Turístico Marina Isla de Valdecañas, llevadas a cabo entre los años 2006 y 2011, y afirmando que la construcción del Complejo urbanístico no ha tenido efectos perjudiciales para las poblaciones de aves presentes, para la ZEPA y para la coherencia de la Red Natura 2000".

En suma, cabe apreciar que los terrenos afectados por el PIR resultan ajustados al TRLS 2008 y al art. 11 LSOTEX habida cuenta de que, a falta de una declaración formal y planificación medioambiental de los terrenos, consta en el expediente una ponderación exhaustiva tanto sobre la posibilidad de transformación urbanística de los terrenos como sobre la inexistencia de afección a valores de la Red Natura 2000, emitida por los órganos competentes en la materia de la Junta de Extremadura.

Segundo. El pir aprobado ha sido declarado nulo por el tsj de extremadura: con el procedimiento de homologación se pretende eludir el cumplimiento de la sentencia. (Agrupa a la alegación 2.ª y 4.ª de los escritos de los alegantes).

Estas alegaciones no se refieren al procedimiento de homologación del PIR por lo que se considera oportuna la desestimación de ambas.

En todo caso, la homologación del PIR a los preceptos modificados de la LSOTEX que se señalan, (lo cual constituye el objeto de la homologación), no impediría la ejecución de las sentencias que declaran la nulidad del mismo en el supuesto de alcanzar éstas firmeza o, en su caso, la ejecución provisional, por lo que tales alegaciones carecen de fundamento jurídico.

II. Alegaciones de ADENEX:

Las cuatro alegaciones presentadas se agrupan en seis apartados a efectos de su exposición:

Primero. respecto al procedimiento, alegando los siguientes motivos. (Incluye cinco de los seis apartados que conforman la primera alegación de ADENEX, se reagrupan en tres apartados).

- 1) No se ha motivado adecuadamente el objeto de la homologación. Una motivación adecuada exigiría la incorporación de la sentencia del TSJ 195/2011 al procedimiento y que se tenga en cuenta la misma en la resolución que se dicte. Se pretende evitar su cumplimiento y legalizar un planeamiento que ha sido declarado nulo.
- 2) La Ley 9/2011 con la que se quiere homologar el PIR es inconstitucional.
- 3) Se incumple las exigencias legales establecidas para innovaciones/modificaciones:
 - El art. 105 del RPLANEX, ya que el procedimiento de innovación se aplica a la homologación de los planes urbanísticos, condición que comparte con un PIR: la innovación no implicará la legalización de actuaciones clandestinas o ilegales.
 - No se acredita que la innovación solicitada cumple con los principios recogidos en el art. 3 de la LSOTEX.
 - No se ha seguido el procedimiento establecido en el artículo 61 de la LSOTEX.

En relación con lo alegado, esta Comisión considera que:

- 1) En relación con la motivación: No se estima necesario como requisito para la correcta motivación del objeto de la homologación que se tenga que incorporar, al procedimiento y a la propia resolución que se dicte, las sentencias dictadas por el TSJ de Extremadura por las que se anula el PIR, y ello porque cabe entender que las mismas, en el supuesto de alcanzar firmeza, serán ejecutables y producirán sus efectos al margen de la homologación que nos ocupa.
- 2) En relación a la inconstitucionalidad de la Ley 9/2011: Es al Tribunal Constitucional al que corresponde declarar la inconstitucionalidad de la Ley, de acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional.

El Tribunal Constitucional garantizará la primacía de la Constitución y enjuiciará la conformidad o disconformidad con ella de las Leyes, disposiciones o actos impugnados, mediante los procedimientos de declaración de inconstitucionalidad.

La Junta de Extremadura no sería competente para pronunciarse sobre la inconstitucionalidad de la Ley 9/2011, dicha declaración habría de promoverse por los cauces legalmente establecidos, es decir, mediante un recurso de inconstitucionalidad o cuestión de inconstitucionalidad planteada por un juez o Tribunal, cuando considere que una norma con rango de Ley aplicable al caso y de cuya validez dependa el fallo pueda ser contraria a la Constitución.

- 3) En relación con la aplicación del procedimiento de innovación: Cabe decir que la homologación no constituye un supuesto de innovación de los previstos en el art. 100 del RPLANEX. No obstante, deberá apoyarse en una mínima documentación informativa y justificativa acorde con el documento originario que pretende adecuar o completar, adaptado a las peculiaridades de su objeto y finalidad, y en relación con las concretas



pretensiones perseguidas (Exposición de Motivos de la Ley 9/2011 en relación con el art. 101 del RPLANEX). Por tanto, no es de aplicación el procedimiento de innovación, sin perjuicio de que, habida cuenta de la sencillez del procedimiento, su regulación deba completarse por referencia a otros procedimientos relativos a los instrumentos de ordenación del territorio, como, por ejemplo, para la aportación de documentación.

Segundo. incompatibilidad con la protección de los terrenos. (Incluye el último apartado de la primera alegación y los dos primeros de la segunda alegación).

- 1) Art. 60.1 de la LSOTEX: las leyes sectoriales impiden la ejecución de un proyecto o plan que suponga una afección significativa a un espacio de la Red Natura 2000 si no se dan determinadas circunstancias.
- 2) Afección a la ZEPA (Relevancia a los valores ambientales y faunísticos) y omisión del informe de afección.

En relación con esta materia, debemos remitirnos a los dos informes emitidos por la Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental, así como al informe, aportado de oficio, sobre evaluación de los valores avifaunísticos de la ZEPA "Embalse de Valdecañas", de 6 de junio de 2011, de la Dirección General del Medio Natural, todos ellos relacionados en el apartado tercero del presente informe jurídico. Asimismo, la compatibilidad exigida en el art. 60.1 de la LSOTEX se materializa a través del informe medioambiental.

Con base en los mismos, y teniendo en cuenta que se trata de una alegación ajena al procedimiento de homologación, siendo además una cuestión mas de índole medioambiental que urbanística, procede desestimar las citadas alegaciones.

Tercero. Vicios de nulidad del procedimiento de evaluación ambiental estratégica del pgm de el gordo. (Referido al tercer apartado de la segunda alegación).

Esta alegación es ajena al procedimiento de homologación del PIR.

Cuarto. Los valores ambientales de la zepa y el lic del embalse de valdecañas determinan su clasificación como suelo no urbanizable de protección natural. (Relativo al cuarto apartado de la segunda alegación).

Se entiende valorada esta alegación por remisión a lo indicado respecto del primero de los apartados de las alegaciones presentadas por las Asociaciones de Ecologistas, con el resultado ya señalado en la misma, de su desestimación.

Quinto. No existen previsiones para materializar el 40% de uso residencial para viviendas de protección pública. (Corresponde con la tercera alegación de ADENEX).

No existe previsión porque el objeto del PIR y el uso global dispuesto para el mismo no es el "residencial" sino el "terciario".

Para este uso el art. 74 de la LSOTEX, relativo a estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas, no prevé reserva de vivienda alguna.

Por la misma razón resulta desestimada la pretensión homologadora del promotor privado del PIR en relación con su nueva redacción dada por Ley 9/2010, de 18 de octubre.



En el PIR se encuentran previstas la ejecución de unidades residenciales turísticas (no viviendas).

Sexto. Fundamentación jurídica. (Corresponde con la cuarta alegación de ADENEX).

- 1) Riesgos de afección a los valores de la ZEPA y la cuestión de la no declaración oficial de la ZEPA como excusa para la reclasificación de un suelo no urbanizable de protección ambiental.
- 2) Criterios de la Comisión Europea para evaluar la afección a la Red Natura.
- 3) Sobre la clasificación de terrenos con valores ambientales.
- 4) Sobre la evaluación ambiental estratégica.

Con relación a todas las observaciones medioambientales referidas en esta alegación, debemos remitirnos a los órganos competentes de la Junta de Extremadura en materia de medio ambiente y conservación de la naturaleza, en particular a los informes emitidos en el curso de este procedimiento y en el procedimiento de aprobación del PIR.

En cuanto al análisis general de la solicitud y documento de homologación presentados, se ha realizado propuesta a los efectos de adecuación del PIR a los preceptos modificados de la LSOTEX siguientes:

- Artículo 11, en cuanto a la clasificación del suelo no urbanizable, según redacción dada por la Ley 9/2011, de 29 de marzo.
- Artículo 60.2.e), relativo a los posibles objetos de los Proyectos de Interés Regional, Ley 9/2010, de 18 de octubre.
- Artículo 74.3, respecto a la reserva de edificabilidad con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública protegida, según redacción dada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre.

Al respecto hay que recordar que la homologación no constituye un supuesto de innovación de los previstos en el art. 100 del RPLANEX. No obstante, deberá venir precedida y apoyarse en una mínima documentación informativa y justificativa acorde con el documento originario que pretende adecuar o complementar, adaptado a las peculiaridades de su objeto y finalidad, y en relación con las concretas pretensiones perseguidas (Exposición de Motivos de la Ley 9/2011, de 29 de marzo, en relación con el art. 101 del REPLANEX).

En el caso concreto se ha presentado un documento técnico adaptado a los requisitos anteriores.

En el plano sustantivo, se considera procedente y adecuada la homologación del PIR al nuevo objeto introducido con la nueva redacción dada en el art. 60.2 a través de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y a los efectos justificadores de la reclasificación prevista en la nueva redacción dada al art. 11 por Ley 9/2011, de 29 de marzo.

Sin embargo deben desestimarse las pretensiones homologadoras en referencia a la nueva redacción del art. 74.3 dada por Ley 9/2010, de 18 de octubre. Ya que el citado



precepto se encuentra referido a la obligada reserva de vivienda "protegida" para suelo y/o uso "residencial", que no guarda relación alguna con el objeto de este PIR y el uso global previsto para su ámbito, que resulta ser "Terciario", y con previsión de unidades turísticas residenciales de carácter temporal o estacional (no viviendas).

En relación con lo anterior, el REPLANEX, define el uso residencial como aquél que se establece en edificios destinados al alojamiento permanente de las personas, lo cual conduciría a excluir de tal concepto aquellas destinadas al alojamiento temporal o de segunda residencia. En cuanto al uso hotelero lo define como aquél que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

En el presente caso, el PIR, establece como uso mayoritario del sector el hotelero incluyendo en este hoteles, hostales y apartamentos turísticos, estableciendo como pormenorizado, el de residencial para inmuebles turísticos residenciales.

Y aunque de la posterior legislación sectorial específica reguladora de la actividad turística se pudiera derivar alguna confusión, la última redacción del 60.2.e) de la LSOTEX pone fin a la controversia, al definir cuales pueden ser los objetos de un Proyecto de Interés Regional, y establecer, entre ellos, los proyectos alejados de los núcleos urbanos en los que se promueva un desarrollo urbanístico asociado al fomento de intereses turísticos, de ocio, deportivo 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 viviendas a todos los efectos.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

- 1.º) Aprobar la homologación del Proyecto de Interés Regional denominado "Complejo turístico, de salud, paisajístico y de servicios Marina Isla de Valdecañas", en relación con los aspectos justificativos de la reclasificación derivados del PIR, y su correcta adecuación a la nueva redacción dada al art. 11 de la LSOTEX por Ley 9/2011, de 29 de marzo (DOE 30-03-2011), así como al objeto introducido con la nueva redacción dada en el art. 60.2.e, a través de la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE 20-10-2010).
- 2.º) Desestimar las pretensiones homologadoras de "Marina Isla de Valdecañas, S.A." en referencia a la adaptación de las previsiones del citado PIR a la nueva redacción del art. 74.3 dada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE 20-10-2010). Al no guardar relación alguna este precepto con el objeto originario del PIR y el uso global previsto actualmente para estos terrenos (Terciario), en el que se encuentran previstas la ejecución, entre otras edificaciones, de unidades turísticas residenciales de carácter temporal o estacional (no viviendas).
- 3.º) Desestimar el conjunto de alegaciones presentadas durante el periodo de información pública, por las razones y motivos anteriormente referenciados, cuya respuesta (en



algún caso común a varias) deberá ser notificada expresamente a cada uno de ellos a los efectos previstos en el art. 86.3 de la LRJAP y PAC.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •