



RESOLUCIÓN de 13 de julio de 2011, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la homologación del Plan General Municipal de El Gordo, para su adecuación a los preceptos modificados de la LSOTEX (disposición adicional única de la Ley 9/2011, de 29 de marzo). (2011061944)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 13 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 de Urbanismo y Ordenación del Territorio 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.

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 Territorial 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, y la 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 69 de la LSOTEX, los Planes Generales Municipales son instrumentos de ordenación urbanística definitorias de la totalidad del término municipal, distinguiendo la ordenación estructural y la detallada, y organizando la gestión de su ejecución. El Plan General Municipal referenciado fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión de 15-3-10 (DOE 25-5-10), y acogió entre sus determinaciones, y en sus propios términos, las previsiones que conforme el art. 68.1 de la LSOTEX, resultaron anteriormente aprobadas en virtud de Decreto 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprobó el Proyecto de Interés Regional "Marina Isla de Valdecañas",



localizado dentro de su término municipal, y que determina la clasificación y calificación urbanística de los terrenos a que afecten (art. 60 de la LSOTEX).

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 a instancia de los ayuntamientos mediante solicitud presentada ante la Dirección General competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

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 Ayuntamiento de El Gordo ha suscrito iniciativa plenaria homologadora (13-5-2011), que ha sido presentada ante la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, habiéndose por ésta sometido el expediente 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:

- 924. Ecologistas en Acción Campo Arañuelo 24/6/2011.
- 925. Pilar Diego Madrazo en nombre y representación de la Plataforma contra la Especulación Urbanística y Ambiental de Candelada 24/6/2011.
- 926. Francisco Javier Acedo Sierra en nombre y representación de la asociación Ecologista de Orellana (RETAMA) 23/06/2011.
- 927. Francisca Blanco Díaz en nombre y representación de Ecologista en acción Extremadura 23/6/2011.
- 928. José María González Mazón como presidente de ADENEX 24/6/2011.

Presentadas las alegaciones, fueron enviadas al Excmo. Ayuntamiento de El Gordo, que se pronunció sobre las mismas en acuerdo de pleno municipal de fecha 4 de julio de 2011, cuyos argumentos para su desestimación esta Comisión plenamente suscribe, y de cuya respuesta razonada ha resultado notificada a sus interesados.

En la tramitación del expediente han sido solicitados informes sectoriales a la 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 estratégica, 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 aclara que la ZEPA del Embalse de Valdecañas no es un "espacio" protegido, sino un "área" protegida.

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 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, concluyendo 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 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.

La Administración promotora por tanto, se ha pronunciado sobre las alegaciones formuladas y remitido 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.

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.

La solicitud de homologación referenciada es parcial, referida únicamente al ámbito del Sector SE-05 de suelo urbanizable del PGM, y se realiza a los efectos de adecuación del citado PGM a los preceptos modificados de la LSOTEX siguientes:

1. Artículo 11, en cuanto a la clasificación del suelo no urbanizable, según redacción dada por la Ley 9/2011, de 29 de marzo.
2. 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.

La homologación no constituye un supuesto de innovación de los previstos en el art. 100 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. 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 documento técnico que incluye Memoria de Homologación (que incorpora ficha urbanística del sector), Memoria Informativa y Plano 1 (Clasificación del Suelo-Afecciones Ambientales).

En el plano sustantivo, se considera procedente y adecuada la homologación del Plan General Municipal a los efectos justificadores de la reclasificación prevista en la nueva redacción dada al art. 11 por la 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 del PIR y del actual Sector SE-05 del PGM 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 Reglamento de Planeamiento de Extremadura, define el uso residencial como aquel 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 Plan General Municipal, establece como uso mayoritario del sector el hotelero incluyendo en éste 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 cuáles pueden ser los objetos de un Proyecto de Interés Regional, 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,

ACUERDA :

- 1.º) Aprobar la homologación parcial del Plan General Municipal de El Gordo, en relación con los aspectos justificativos de la reclasificación del Sector SE-5 (Terciario), y su correcta adecuación a la nueva redacción dada al art. 11 de la LSOTEX por la Ley 9/2011, de 29 de marzo (DOE 30/03/2011).
- 2.º) Desestimar las pretensiones homologadoras del Ayuntamiento en referencia a la adaptación de las previsiones del citado Sector S-5 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 este sector por el PGM (Terciario), en el que se encuentran previstas la ejecución, entre otras edificaciones, de unidades turísticas residenciales de carácter temporal o estacional (no viviendas).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), 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 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 CAMPOS RODAS

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN