CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de abril de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdelacalzada, que consiste en incluir dentro de los usos permitidos en suelo no urbanizable tipo II (Áreas de protección ecológico ambiental) el uso "Hotelero y hostelero" en todos sus grupos.

(2016060255)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de abril de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h 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 acuerdo, 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. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Transportes, 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.

Puesto que Valdelacalzada no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

Las particularidades que concurren sobre el régimen de las parcelas afectadas deviene de la clasificación atribuida originariamente a las mismas (SNU Tipo II/Áreas de Protección Ecológico-Ambiental) cuyos usos ahora se quiere ampliar, y cuya categoría no ha resultado cuestionada por la Administraciones u organismos afectados encargados de su vigilancia o tutela, y sin que esta Comisión tampoco pueda cuestionar el interés público de la modificación efectuada por el municipio (artículo 78.4 de la LSOTEX).

En relación con lo anterior, estas peculiaridades en relación con el resto de los terrenos limítrofes, no atentan contra el principio se generalidad y lo que trata de establecer es un régimen de usos y condiciones edificatorias coherente y acorde con el mantenimiento y explotación de las actuales edificios y jardines, que posibilite el mantenimiento de los valores que en su día motivaron la atribución de este régimen diferenciador.

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 :

1º) Aprobar definitivamente la modificación puntual de la Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2º) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), se acompañará como Anexo II un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en la que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de

Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de 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 (artículo 46 de 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

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 30 de abril de 2015, en el documento de "Ordenanzas Urbanísticas", "Título VII.- Normas de protección y condiciones reguladoras del suelo no urbanizable", "Capítulo 4.- Áreas de protección ecológico-ambiental (Tipo II)", se modifican los artículos VII.47, VII.48 y VII.49, quedando redactados como se expone a continuación:

Art. VII.47 Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos y cercados.

2. No se permitirá la tala del arbolado existente.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

   a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.

   b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas de tipo cortijo.

   c) Usos hotelero y hostelero en todos sus grupos en las fincas catastrales que se relacionan:

      — Finca catastral 06169A549001820000MM parcela 182 polígono 549 subparcelas b, c, d, e, f.

      — Finca catastral 06169A550003110000MA parcela 311 polígono 550 subparcela b.

      — Finca catastral 06169A549003240000MH parcela 324 polígono 549.

      — Finca catastral 06169A550095960000MG parcela 9596 del polígono 550.

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VII.48 Condiciones de la edificación.

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del Tipo I.

2. Para el caso de usos hotelero y hostelero, viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación:

   1.- Respecto a las condiciones de aprovechamiento será de aplicación lo dispuesto en la Sección 2.ª El Régimen del Suelo no Urbanizable de la Ley del Suelo y Ordenación

Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 12/2010, de 16 de noviembre.

2.- Para los usos hotelero y hostelero, además, se establecen los siguientes límites:

— Ocupación máxima: 20% de la superficie de parcela.

— Edificabilidad máxima: 0,20 m^2c/m^2s.

Art. VII.49 Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de usos hotelero y hostelero, viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se hará una tramitación del Tipo TR4 (CUE), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.

2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

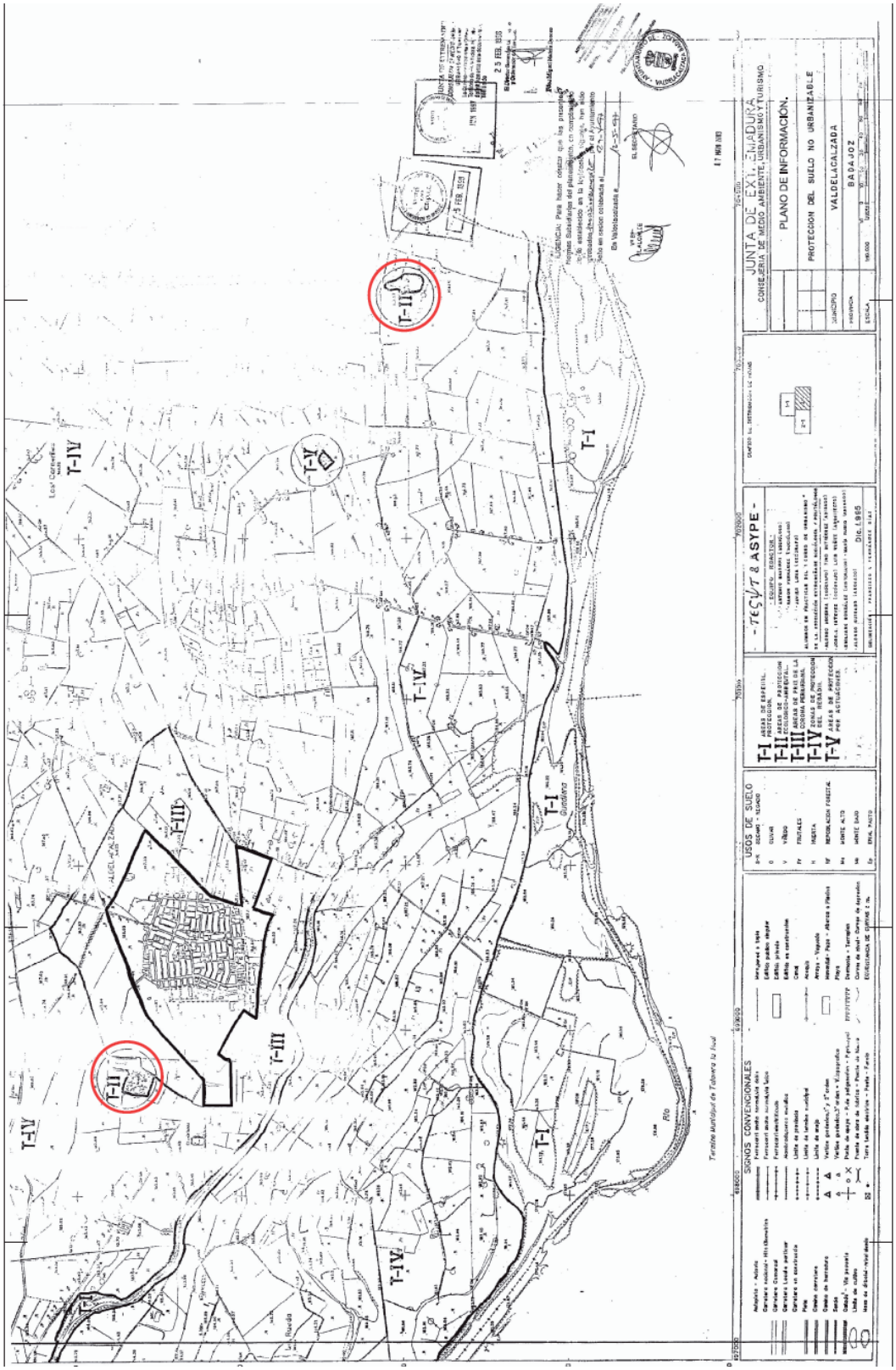
ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA ORDENACIÓN

1. DELIMITACIÓN DE AMBITOS EN LOS QUE LA ORDENACIÓN ALTERA A LA VIGENTE.

PARCELA CATASTRAL Nº	LOCALIZACIÓN			SUPERFICIE CATASTRAL AFECTADA POR LA INNOVACIÓN (M2.)
	POLÍGONO	PARCELA	SUBPARCELAS AFECTADAS.	
06169A549001820000MM	549	182	b	12.982,00
			c	2.847,00
			d	2.440.00
			e	3.087,00
			f	2.330,00
			total	30.689,00
06169A549003240000MH	549	324		8.622,00
06169A550003110000MA	550	311	b	14.049,00
06169A550095960000MG	550	9596		2.125,00

2. PLANO DE SITUACIÓN.



3. ALCANCE DE LA INNOVACIÓN.

La innovación altera las condiciones recogidas en el Capítulo 4. Áreas de protección ecológico ambiental (Tipo II) vigente en las Normas Subsidiarias afectando concretamente al siguiente articulado:

Artículo VII.47. Usos permitidos.

Se incluye un nuevo apartado c) Usos hostelero y hotelero en todos sus grupos dentro del punto 3.

Art. VII.48 Condiciones de la edificación.

Se incluyen los usos hotelero y hostelero dentro del punto 2 del artículo. Así mismo se regulan las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima permitidas para todos los usos adaptándolas a los criterios de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre y la Ley 12/2010, de 16 de noviembre.

Art. VII.49 Tramitación de las licencias.

Se incluyen los usos hotelero y hostelero dentro del punto 1 del artículo.

En el siguiente cuadro resumen se recogen las nuevas condiciones tras la innovación resaltando en negrita los aspectos que se modifican o se incorporan a la nueva ordenación.

INNOVACIÓN PROPUESTA.

Art. VII.47 Usos permitidos.

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente en cuanto a setos y cercados.

2. No se permitirá la tala del arbolado existente.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.

b) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas de tipo cortijo.

c) Usos hotelero y hostelero en todos sus grupos en las fincas catastrales que se relacionan:

-Finca catastral 06169A549001820000MM.

Parcela 182 polígono 549 subparcelas b, c, d, e, f.

-Finca catastral 06169A550003110000MA.

Parcela 311 polígono 550 subparcela b.

-Finca catastra l06169A549003240000MH parcela 324 polígono 549.

-Finca catastral 06169A550095960000MG parcela 9596 del polígono 550.

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Art. VII.48 Condiciones de la edificación.

1. Para los usos recogidos en el artículo anterior, apartado 3.a), serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos del tipo I

2. Para el caso de ***usos hotelero y hostelero***, viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación:

1.- Respecto a las condiciones de aprovechamiento será de aplicación lo dispuesto en la Sección 2.ª. El Régimen del Suelo no Urbanizable de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, modificada por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y la Ley 12/201,0 de 16 de noviembre.

2.- Para los usos hotelero y hostelero, además, se establecen los siguientes límites:

-Ocupación máxima 20% de la superficie de parcela.

-Edificabilidad máxima: 0,20 m²c/m²s.

Art. VII.49 Tramitación de las licencias.

1. Para el caso de ***usos hotelero y hostelero***, viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, se hará una tramitación del Tipo TR4 (CUE), y se aplicará en cuanto a documentación y vigencias todo lo dispuesto para los núcleos rurales del tipo cortijos.

2. Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

4. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

Las afecciones sobre el medio natural pueden establecerse en función de la naturaleza de los elementos que lo componen:

Efectos sobre los suelos

La modificación de las NNSS se realiza para incluir el uso hostelero y hotelero en las edificaciones permitidas en el SNU-TII, por lo que debemos evaluar las afecciones al suelo de dicho uso.

Los impactos o afecciones de este tipo de uso sobre el suelo vienen principalmente de la mano de los vertidos de residuos orgánicos ya que el resto de residuos (aceites vegetales) deben ser retirados por un gestor autorizado.

Actualmente la legislación establece las condiciones de seguridad medioambiental para la instalación de estaciones sépticas con filtro biológico y con un calendario fijado de limpieza de las mismas con el fin de evitar filtraciones contaminantes al suelo.

Efectos sobre la atmósfera

Los efectos perjudiciales sobre la atmósfera los provocan las emisiones de gases. De hecho deberán cumplirse los límites de emisiones establecidos por la Agencia Europea del Medio Ambiente (E-PRTR). Dada la poca envergadura de las instalaciones hoteleras-hosteleras que se puedan implantar, no es relevante la emisión de gases de combustión de las cocinas vinculadas a las instalaciones.

Efectos sobre el agua

Como ya se comentara anteriormente, las fosas y estaciones sépticas deben estar correctamente instaladas para evitar la llegada de líquidos orgánicos a los cauces. Del mismo modo, un mal aislamiento de los suelos provoca también la llegada de vertidos contaminantes a los cursos de agua.

Efectos sobre la vegetación

Inicialmente, los efectos sobre la vegetación son nulos ya que no se prevén mayores niveles edificatorios de los que ya prevé la ordenanza actual.

Efectos sobre la fauna

La fauna puede sufrir un impacto indirecto derivado de los vertidos contaminantes, principalmente al agua, ya que los animales de los entornos acuáticos son muy vulnerables. El incremento de la contaminación orgánica, puede generar una sobrepoblación vegetal en los cauces, consumiendo la mayor parte del oxígeno del agua e impidiendo la vida de las especies animales acuáticas. No obstante, debido a la escasa entidad de la actuación, la posibilidad de una sobre contaminación de los cauces limítrofes por vertidos accidentales de residuos es mínima.

Efectos sobre el paisaje

Cualquier elemento humano introducido en el medio natural impacta en el paisaje, por lo que será necesario establecer medidas para minimizar el mismo, como pantallas vegetales o situaciones estratégicas. No obstante, la modificación no altera los parámetros comprensivos de este aspecto que ya fija la actual ordenanza.

Efectos sobre la población

Teniendo en cuenta que la población de Valdelacalzada está en descenso, cualquier actividad que aporte economía y empleo a la población es beneficiosa para la misma.

Desde un punto medioambiental, si la instalación no tiene por qué generar molestias en la misma, tales como olores o ruidos, ya que éste es el principal inconveniente de esta actividad con respecto a la población.

Efectos sobre el patrimonio

Como hemos comentado, en el ámbito de actuación no existen elementos catalogados como tales. Sólo se define una zona de protección en cuanto a la vegetación de los jardines y ésta no se verá afectada por el nuevo uso ya que se mantiene la protección sobre las mismas que ya establecen las ordenanzas municipales.

ANEXO III

REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 09/02/2016 y n.º BA/003/2016, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 23 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en incluir dentro de los usos permitidos en Suelo No Urbanizable tipo II (Áreas de Protección Ecológico Ambiental) el uso 'Hotelero y hostelero' en todos sus grados.

Municipio: VALDELACALZADA.

Aprobación definitiva: 30/04/2015.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 9 de febrero de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •