

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2005, del Presidente, en relación con el recurso interpuesto por D.ª María Luz Hernández Macías, Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Calamonte, frente a la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de 22 de diciembre de 2004.

HECHOS

Primero. Con fecha 21 de octubre de 2004, se remite por el Ayuntamiento de Calamonte (Badajoz), el expediente tramitado en sede municipal de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Calamonte (Badajoz).

Tras el preceptivo expediente administrativo se dicta Resolución por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 22 de diciembre de 2004, por la que se desestima la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Calamonte (Badajoz), en base a:

— Con la modificación se pretende posibilitar la aplicación a un solar de una ordenanza particular, con incremento de aprovechamiento, en base a la viabilidad del proyecto hotelero propuesto en la misma, sin las compensaciones necesaria para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas y garantizar el cumplimiento de los estándares legales de calidad de la ordenación.

— Que con la modificación planteada no se garantiza el cumplimiento de las exigencias legales previstas en el artículo 78.3 b de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (asegurar el respeto por el modelo de crecimiento o desarrollo adoptado para el adecuado equilibrio urbanístico del territorio).

Segundo. Dentro del plazo establecido al efecto se interpone recurso de alzada por la Sra. Hernández Macías, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Calamonte, en el que se adjunta documentación complementaria en la que se hace una rectificación, en la modificación pretendida, consistente en la ampliación de la ordenanza vigente para la zonas Clave-2 (Residencial de Ensanche) y Clave-3 (Familiar intensiva), con lo que se permite el incremento de aprovechamiento, en las mismas, (incremento de una planta) cuando el uso pretendido sea el hotelero.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El artículo 5 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece que las actuaciones de carácter urbanístico deberán subordinar el uso del suelo y de las construcciones al interés general, definido en la Ley y en la ordenación territorial y urbanística.

La Alcaldesa-Presidenta justifica la modificación en su recurso, en base a las peculiaridades singulares del Municipio, básicamente en el incremento de población en la última década, que ha superado el 35% de la población, y la exigencia de nuevas dotaciones, como la hotelera que ahora se pretende acometer con la modificación y que las ordenanzas impuestas por unas Normas Subsidiarias vigentes desde 1988 impedirían. Con lo que el interés general de la modificación, para poder acometer iniciativas públicas y privadas, coherentes con las demandas sociales, están plenamente justificadas con el contenido de esta modificación.

Segundo. El artículo 80.2, de Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, exige, que toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo privado, deberá completar medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, y asegurando, en todo caso, la mejor realización de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso a las mismas.

En este sentido, se adjunta al expediente certificación del arquitecto-técnico municipal en el que se afirma que las infraestructuras existentes en la localidad, son suficientes para mantener la prestación que se va a demandar con el incremento de aprovechamiento pretendido por esta modificación. Por otra parte existe una cesión de 625,50 m², por parte del promotor de la propuesta, con la que cumpliría como medida compensatoria el incremento de aprovechamiento lucrativo que obtiene, con esta modificación.

Por último, el artículo 80.6 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, establece que todo Plan de Ordenación urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior, deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

Tercero. Los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre competencia y plazo para dictar y notificar la

resolución de los recursos de alzada, y de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria de la Ley 10/2004, de 30 de diciembre, de Regulación y Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, El Urbanismo y El Territorio y en el Decreto del Presidente 9/2005, de 9 de febrero (D.O.E. n.º 17 de 12 de febrero de 2005).

Vistos los preceptos legales reseñados y demás de general aplicación, el Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio,

RESUELVE:

Estimar, el recurso de alzada interpuesto por Dña. María Luz Hernández Macías en el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Calamonte, consistente en incremento de aprovechamiento para uso hotelero en la Clave 2 y 3, de las Normas Subsidiarias, Revocando, la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de 22 de diciembre de 2004 y aprobar definitivamente dicha modificación, publicando, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada.

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses a contar desde el siguiente día a aquel en que se produzca la notificación de la presente, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según se desprende del art. 10.1.a) y j) y del art. 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, así como de los arts. 109.a y 115.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, en su nueva redacción según la Ley 4/1999, de modificación de aquella. Todo ello, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquiera otro recurso que estime procedente.

Mérida a 17 de enero de 2005.

El Presidente de la Agencia Extremeña de la Vivienda,
el Urbanismo y el Territorio,
JOSÉ JAVIER COROMINAS RIVERA

ANEXO:

Como consecuencia de la estimación del Recurso de Alzada epigrafiado, en virtud de la cual se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Calamonte, consistente en el incremento de aprovechamiento para uso hotelero en Clave 2 y 3, resultan afectados los artículos 5.103, 5.104, 5.112, 5.113 y 5.114 de las Normas Urbanísticas, que quedan redactados como sigue:

Artículo 5.103 Superficie de ocupación máxima.

1. Se fija en un 100 por cien para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

2. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún Elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar.

3. En uso hotelero se permite la ocupación del 100% en planta baja y el 75% en el resto. Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

Artículo 5.104. Alturas.

1. Será de aplicación lo dispuesto sobre Altura Reguladora y Altura Libre de Plantas (arts. 5.18 y siguientes), y con un número máximo de dos plantas y doblado (baja + una planta + doblado).

2. Todos los elementos constructivos existentes por encima de la altura máxima deberán quedar en el interior del gálibo definido por un ángulo de 30 grados medido desde la línea de cornisa de las fachadas anterior y posterior.

3. En uso hotelero se permitirá un número máximo de tres plantas y doblado (baja + dos plantas + doblado). Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

Artículo 5.112. Superficie de ocupación máxima.

1. Será del 60 por ciento de la superficie de la parcela.

2. En uso hotelero se permite la ocupación del 100% en planta baja y el 75% en el resto. Este incremento llevaría consigo las

medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

Artículo 5.113. Alturas.

1. La máxima altura será de 8,50 metros hasta la arista de coronación debiendo el resto de los elementos constructivos quedar inscritos en el interior del gálibo de 30 grados a partir de la mencionada arista, desde cualquier fachada exenta.

2. El número máximo de plantas será de dos, bien sea baja más una planta, o baja más doblado, en las condiciones fijadas para los doblados en el art. 5.19.

3. En uso hotelero se permitirá un número máximo de tres plantas y doblado (baja + dos plantas + doblado). Este incremento llevaría consigo las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, que deberá materializarse por el promotor dentro del ámbito de esta ordenanza, en cumplimiento del art. 80.2 de la Ley del Suelo de Extremadura.

Artículo 5.114. Edificabilidad.

1. Será de 0,75 m²/m², medidos sobre parcela neta.

2. En uso hotelero será el resultado de aplicar los artículos anteriores.

RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valdelacalzada, consistente en modificar las normas de protección y condiciones reguladoras del suelo no urbanizable tipo III (Áreas de protección de la corona periurbana), en los arts.VII.51 “Usos permitidos” y VII.52 “Condiciones de la edificación”.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 21 de marzo de 2006, adoptó la siguiente resolución:

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

De conformidad con lo previsto en el art. 11.2.e y en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 17/2006, de 7 de febrero, regulador de las atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de la organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el art. 3 del Decreto Legislativo 1/2005, de 21 de junio, por el que se aprueba el Texto Articulado de las Bases de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y el art. 6, l, 22 del Decreto 37/2006, de 7 de mayo (D.O.E. 14-03-06), por el que se aprueba la Estructura Orgánica y los Estatutos de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a 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 art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicarán, 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 (art. 80 de 15/2001—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.

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 definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

2.º Publicar, como Anexo a esta resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

A los efectos previstos en el art. 79,2,b de LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, el contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.