



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 30 de marzo de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, consistente en el cambio de calificación de parte del solar de la calle Campo, n.º 18, donde se ubica el complejo hotelero Oasis, de suelo urbano tipo ZU-1 a ZU-4, así como la modificación del artículo 102 de la normativa urbanística para permitir el uso turístico en terrazas. (2017061343)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de marzo de 2017, 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 artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, 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 Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015 de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Jerez de los Caballeros no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal ni Plan Especial de Protección del Casco Histórico adaptado u homologado 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.

Por otro lado, tanto el artículo 76.2.2.b de la LSOTEX como el artículo 127.3.b del REPLANEX atribuyen a la Comunidad Autónoma de competencia sobre la aprobación definitiva de los planes especiales, que como el que se pretende innovar, sea por su propia naturaleza de competencia autonómica (artículos 5, 6.b, 40, 41 y 42 de Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural 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 Ley 15/2001 —LSOTEX—).

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

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, adaptándose al concreto fin previsto en el apartado c) del artículo 72.1 de la LSOTEX.

La presente modificación tiene un doble objeto.

Por una parte, corregir la documentación gráfica del PEPCH, cambiando la calificación de parte de un solar, para adaptarla a la realidad existente.

Por otra, posibilitar el uso turístico de las terrazas, dentro de la ordenanza terciaria correspondiente (artículo 102).

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 72 de la LSOTEX, y a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, sin perjuicio de la necesidad de incorporar a la propuesta presentada medidas "limitadoras" en relación con actuaciones que puedan suponer aumento de edificabilidad o cambios de uso, que requieran la tramitación y aprobación, si procede, de una modificación del Plan Especial.

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 del Plan Especial Protección del Casco Histórico epigrafiado.
- 2.º) 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), a esta resolución (que también se



publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 el 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), 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 de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 marzo de 2017, se modifica el artículo 102 de la normativa urbanística, quedando redactado como sigue:

### **Artículo 102. Zonas de Usos 4 - Z.U.4.**

Predominio de las viviendas unifamiliares con presencia de almacenes domésticos y pequeños talleres artesanales y almacenes industriales.

- Situación: Se ubica en dos pequeñas submanzanas, una cercana a San Bartolomé y la segunda, junto al Mercado de Abastos.
- Superficie: 14.980 m<sup>2</sup>.
- Usos Permitidos: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
  - Residencial: Vivienda Unifamiliar.  
  
Vivienda Bifamiliar. Cocheras turismos. Cocheras camiones.  
  
Almacén doméstico o corralón.
  - Industria: Almacén compatible, con una superficie máxima de 250 m<sup>2</sup>.Talleres artesanales.
  - Terciario: En todas sus categorías y, tanto incorporado en edificios residenciales, como en edificios de uso exclusivo terciario, siempre que se respete el artículo de la normativa en que se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales. También podrá hacerse efectivo en las terrazas, siempre que se cumplan todos los requisitos necesarios como para cualquier otra actividad.
  - Equipamiento Dotacional: en todas sus categorías.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Se trata de la modificación puntual del Plan Especial de Protección al Casco Histórico en cuanto a las Ordenanzas Gráficas para hacer coincidir la línea de cornisa en la c/ Derecha n.º 21, con la altura de la cornisa de la calle Comadre perteneciente a la misma construcción y que aparece en Plan Especial como 742/01.

Se trata de la modificación puntual del Plan Especial de Protección al Casco Histórico en cuanto a los planos de Ordenación para la adaptación a la realidad existente en la c/ El Campo n.º 18, como consecuencia de un error tipográfico.

La delimitación de la parcela 821/16 que ocupa el complejo hotelero Oasis tal y como viene reflejado en su ficha catastral difiere en varias zonas de los planos de ordenación del PEPCH.

Una de las partes causantes de esta modificación se ejecutó en fecha anterior a la aprobación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros según Resolución de la Comisión de Urbanismo del 26 de noviembre de 1996, se presentó un proyecto de Reforma para la ejecución de almacenes en planta baja y salón de celebraciones en planta alta, con fecha de visado de 6/7/1992 y número de expediente en el Ayuntamiento 262/92. El edificio en cuestión es parte del que viene numerado por el Plan Especial como 417/ 10, la parte que nos ocupa es la perteneciente al complejo hotelero Oasis.

Otra parte es que el patio principal del complejo viene reflejado como dentro de la parcela 808 y no dentro de la parcela 821 como debería ser.

#### JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Se plantea la modificación para delimitar correctamente la parcela que ocupa el complejo hotelero Oasis, reflejado según catastro y ajustándose a la realidad existente que es anterior a la aprobación del Plan Especial de Protección al Casco Histórico como hemos mencionado.

Parece oportuno que se cambie la zona de uso de este edificio tipificado como Z.U.1, donde no está permitido el uso terciario (artículo 99), para igualarlo al resto del complejo hotelero que sí está tipificado como Z.U.4, donde sí se permite el uso terciario (artículo 102), como se aprecia en el plano n.º 1. Este cambio de zona de uso citado se localiza en el Plano de Ordenación n.º 2 "Zonificación: Usos" del PEPCH.

El uso terciario también podrá hacerse efectivo en las terrazas dado el incentivo turístico propio de Jerez de los Caballeros. Las magnificas vistas de las torres que componen la panorámica de la ciudad, tanto con la iluminación natural como con la artificial, hace que sea de gran interés turístico el uso terciario en terrazas. Este uso será regulado cumpliéndose con todos requisitos necesarios como para cualquier otra actividad.



En el plano n.º 2, los cambios se refieren al Plano de Ordenación n.º 11.3 "Directorio de Parcelas" del PEPCH donde se redelimita la parcela 821, 808 y la 815 ajustándose a la realidad.

En el plano n.º 3, los cambios se refieren al Plano de Ordenación n.º 5.3 "Zonificación. Edificabilidad Alineaciones Interiores" del PEPCH donde se redelimita la zona ZE-4 d pasando a zona ZE-3 ajustándose a la realidad del conjunto.

En el plano n.º 4, los cambios se refieren al Plano de Ordenación n.º 9.3 "Catálogo y Patrimonio Edificado" del PEPCH donde se redelimita la zona de categoría E pasando a zona de categoría F ajustándose a la realidad del conjunto.

Por otra parte, no se modificará ninguna de las condiciones de edificabilidad de los dos edificios afectados en esta modificación.

#### IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

La edificación está ubicada en el casco histórico de Jerez de los Caballeros, dentro la Zona I, por lo que no se prevé ningún cambio medio ambiental en la intervención de esta edificación, quedando integrado correctamente dentro de su entorno edificatorio.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

**CERTIFICA:**

Que con fecha 06/06/2017 y n.º BA/037/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan Especial Protección del Casco Histórico, consistente en el cambio de calificación de parte del solar de la calle Campo, n.º 18, donde se ubica el complejo hotelero Oasis, de Suelo Urbano tipo ZU-1 a ZU-4. Así como la modificación del artículo 102 de la normativa urbanística para permitir el uso turístico en terrazas

Municipio: Jerez de los Caballeros.

Aprobación definitiva: 30/03/2017.

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 artículo 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, 6 de junio de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

