



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 uso de los solares ubicados en la calle San Agustín, n.º 27, 29 y 31, de suelo urbano zona I "Residencial Casco Histórico" uso ZU-1, a uso ZU-2.
(2017062038)

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 la 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 ss. 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 por único objeto el cambio de uso de tres parcelas incluidas en la zona ZU-1, que pasan a formar parte de la contigua ZU-2, que resulta más apropiada y es compatible, con los usos terciarios que se quieran implantar.

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 :

Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico epigrafiado.

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 I 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 II 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 PACAPs), 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

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I****RESUMEN EJECUTIVO CAMBIO USO PARCELAS
75007, 08 Y 09 PEPCH**

El objeto de la modificación afecta a tres inmuebles comprendidos en un Conjunto Histórico declarado mediante Decreto 3301/1966, formando parte del Patrimonio Histórico de Extremadura (artículo 137.3.b del REPLANEX).

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-); se deberá, por tanto, seguir 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. El contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, debiéndose adaptar a alguno de los concretos fines previstos contemplados en el artículo 72 de la LSOTEX, tras la reforma operada por Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20-10-10).

El objeto de la modificación consiste en el cambio de uso de las parcelas que conforman el frente de la manzana catastral 48369 hacia la calle San Agustín (parcelas 75007, 08 y 09 de calle San Agustín, n.º 31, 29 y 27 (ref. catastrales 4836909, 4836910 y 4836901)). Sobre las mismas operan las Normas Particulares Zona I - Residencial Casco Histórico, definidas en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros (se adjunta cédula urbanística) - Resolución de 26 de noviembre de 1996, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros.

Los inmuebles se sitúan actualmente en la Zona de Usos ZU-1, para la que el PEPCH, en su artículo 99 define:

Se trata de una zona en la que existe predominio prácticamente absoluto del Uso Residencial, y dentro de éste, el de las viviendas unifamiliares, aunque aparecen algunas bifamiliares y cocheras de automóviles de turismo.

— Situación: Se sitúa en varias subzonas del casco histórico.

— Superficie: 75.350 m².

— Usos permitidos:

- Residencial:

- Vivienda Unifamiliar

- Vivienda Bifamiliar.

- Cochera turismo.



- Equipamiento Dotacional:

- Comunitario Social,

- Institucional,

- Diverso, religioso.

- Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

Por medio de la presente modificación puntual, se pretende incorporar a las parcelas que conforman el frente de la manzana catastral 48369 hacia la calle San Agustín (parcelas 75007, 08 y 09 de calle San Agustín, n.º 31, 29 y 27 (ref. catastrales 4836909, 4836910 y 4836901), el uso terciario, esto es, incorporar estos inmuebles a la Zona de Usos ZU-2, para la que el PEPCH, en su artículo 100 define:

Predominio de la vivienda unifamiliar y presencia de actividades terciarias incorporadas en edificios residenciales.

- Situación: Se sitúa en el Barrio de Santa Catalina, integrado en el ámbito del Plan Especial, y en tres pequeñas subzonas del recinto amurallado.

- Superficie: 48.200 m²

- Usos permitidos:

- Residencial:

- Vivienda Unifamiliar

- Vivienda Bifamiliar.

- Cochera turismo.

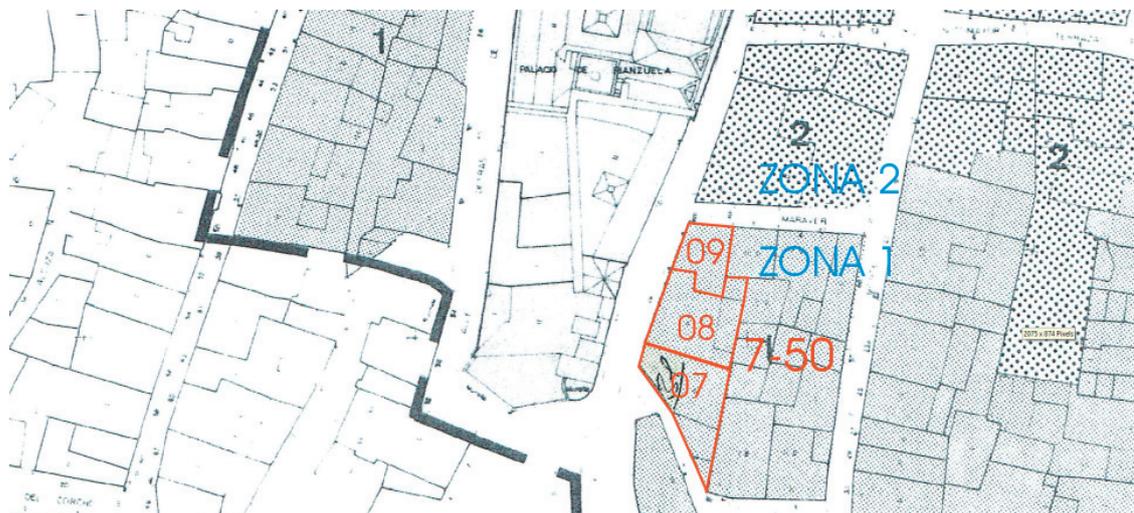
- Terciario: Comercio, Instalaciones Socio-recreativas privadas, Oficinas, Servicios Privados y Hostelería; todos ellos incorporados en edificios residenciales.

- Equipamiento Dotacional: Comunitario Social Institucional. Diverso, Religioso.

- Usos prohibidos: Todos los no expresamente permitidos.

La justificación a este cambio de uso deriva, además de la conveniencia del ejercicio de una actividad comercial en un inmueble enclavado en una zona de crecimiento comercial (terciario asociado, además, al turismo, por su cercanía a los principales monumentos), de la proximidad y colindancia de las zonas 1 y 2 en el ámbito de suelo urbano incorporado al PEPCH. Así en la imagen presentada a continuación puede apreciarse que el inmueble inicialmente objeto de esta modificación (parcela 75007) aparece próximo a la zona 2; es más, la única separación de esta zona vendría determinado por el resto de fincas situadas en la manzana con frente hacia c/ San Agustín, sobre las que también se tramita este cambio de uso para

su incorporación a la zona ZU-2 y, con ello, evitar discontinuidades. La modificación planeada supone, por tanto, una pequeña extensión de la zona ZU-2 a un frente de manzana que, por lo demás, comparte la naturaleza urbana y tipología edificatoria definida para la propia zona ZU-2; no se introduce, por tanto, riesgo alguno de discontinuidad urbanística.



La modificación puntual planteada no precisaría de modificación en el articulado del Plan Especial Protección del Casco Histórico, limitándose la modificación de éste a los planos que definen gráficamente las zonas de usos.

**ANEXO II****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 06/09/2017 y n.º BA/048/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, consistente en el cambio de uso de los solares ubicados en la calle San Agustín, n.º 27, 29 y 31, de Suelo Urbano Zona I "Residencial Casco Histórico" uso ZU-1, a uso ZU-2.

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 septiembre de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán