



*ACUERDO de 23 de diciembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, consistente en la modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Jerez de los Caballeros, que consiste en el cambio de clasificación (valor) del inmueble sito en parcela 437/29 de calle Oliva, 5 (traseras de calle Corazón de María, 6, Ref.<sup>a</sup> catastral 4840829). (2019AC0069)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 23 de diciembre 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio 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 la 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 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 las 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 o Plan Especial adaptados u homologados 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).

Su 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 concreto de la modificación consiste en el cambio de clasificación del inmueble categoría B, del grado 4 a grado 5. En líneas generales se permiten las mismas obras, pero además, la reestructuración de fachadas y la adición de plantas.

La justificación a este cambio de uso deriva de la dificultad del inmueble objeto de esta modificación de la implementación de los usos tradicionales que su situación de trasera le confieren, esto es, cochera con aprovechamiento de bajo cubierta. Las causas de esta anomalía tipológica se pueden concretar en:

1. Causas funcionales: Escaso espacio de maniobra, unido a la presencia de una curva calle arriba, dificultan la operación de entrada.
2. Cuestiones de habitabilidad: De acuerdo con los requerimientos de la normativa aplicable, en cuanto a iluminación y ventilación de espacios se refiere, este inmueble precisaría de una reestructuración de fachada.
3. Causas ambientales: Las fachadas afectadas carecen de un especial valor artístico, histórico o arquitectónico.

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.

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 de 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 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 siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 23 de diciembre de 2015.

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

### RESUMEN EJECUTIVO

El objeto de la modificación consiste en el cambio de uso de parcela 437/29 de Calle Oliva, n.º 5. Sobre el mismo 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.

El inmueble se sitúa en la trasera de un inmueble con fachada principal en c/ Corazón de María, Zona de Edificabilidad 4.- Entorno Muralla ZE-4D, Zona de Usos ZU-3 y Clasificación (Valor) del inmueble categoría B, de grado 4, para la que el PEPCH, en su artículo 84 define:

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de Categoría B. Elemento de Interés Ambiental Prioritario. Grado 4.

Se trata de elementos que dan carácter al casco por sí mismos, independientemente de su ubicación, aunque carezcan de un especial valor artístico, histórico o arquitectónico. Se trata especialmente de la arquitectura popular, sin pretensiones y con carácter funcional.

Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración interior.

Se representan en los planos de Ordenanzas con la letra D.

Por medio de la presente modificación puntual, se pretende incorporar a la parcela 437/29 de calle Oliva n.º 5 (sin afectar al frente de parcela sito en c/ Corazón de María) la posibilidad de reestructuración de fachadas con conservación de carácter, con la condición, al menos, de mantener la fachada o su reproducción similar, esto es, incorporar el inmueble a la categoría E, de grado 5, para la que el PEPCH, en su artículo 85 define:

Se denomina así al conjunto de intervenciones que es posible realizar en un inmueble calificado como de categoría E. Elemento de Interés Ambiental. Grado 5.

Las características de estos elementos coinciden en líneas generales con las del grado anterior, aunque sus fachadas no están debidamente formalizadas o bien presentan alguna anomalía tipológica o volumétrica, así como una cierta degradación en su fisonomía, que requeriría actuaciones concretas diversas.

En líneas generales se permitirán las mismas obras que en el grado 4 y, además, la reestructuración de fachadas y la adición de plantas con conservación de carácter, con la condición, al menos, de mantener la fachada o su reproducción similar, en el caso de que no presente alguna anomalía tipológica, que sería corregida en el momento de la obra.



Se representan en los planos de Ordenanzas con la letra D.

La justificación a este cambio de uso deriva de la dificultad del inmueble objeto de esta modificación de la implementación de los usos tradicionales que su situación de trasera le confieren, esto es, cochera con aprovechamiento de bajo cubierta. Las causas de esta anomalía tipológica se pueden concretar en:

1. Causas funcionales. La calle Oliva presenta a la altura del n.º 5 una anchura en estrangulación poco mayor a los 3 m. Este escaso espacio de maniobra, unido a la presencia de una curva calle arriba, dificultan la operación de entrada al espacio de cochera. El uso natural de este inmueble precisaría de una reestructuración de fachada que, con la preceptiva conservación del carácter, solucionará los problemas descritos.
2. Cuestiones de habitabilidad. La fachada afectada presenta una descompensación de la proporción hueco-macizo muy en favor del segundo, lo que dificulta un posible aprovechamiento de los espacios interiores. De acuerdo con los requerimientos de la normativa aplicable, en cuanto a iluminación y ventilación de espacios se refiere, este inmueble precisaría, de nuevo, de una reestructuración de fachada que, con la preceptiva conservación del carácter, solucionará los problemas descritos.
3. Causas ambientales. De acuerdo con lo señalado en el propio artículo 84 del Plan, las fachadas afectadas carecen de un especial valor artístico, histórico o arquitectónico por lo que, en primer lugar, una reestructuración de fachada no tendría por qué influir de forma negativa en la percepción ambiental del entorno inmediato y, en segundo lugar, cabría incluso una mejora a través de una composición, con la conservación del carácter tradicional, avalada por la oficina municipal.

Estas cuestiones redundarían en la mejora de la percepción, no sólo del inmueble y la calle afectada sino de su entorno más inmediato (salida a plaza Padre Ruiz, plaza de la Constitución y plaza de España), sin introducir riesgo alguno de discontinuidad urbanística.

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

**ANEXO II**

## 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 10/07/2019 y n.º BA/034/2019, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de Plan Especial de Protección del Casco Histórico, que consiste en el cambio de clasificación (valor) del inmueble sito en parcela 437/29 de calle Oliva, 5 (traseras de calle Corazón de María, 6, Ref.<sup>a</sup> catastral 4840829).

Municipio: Jerez de los Caballeros.

Aprobación definitiva: 23 de diciembre de 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, 10 de julio de 2019.

Fdo.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN