



CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO

ACUERDO de 30 de noviembre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerte, consistente en la división de la UA-1 en dos unidades, creándose la UA-1A discontinua y la UA-1B. (2019AC0091)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre 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 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, 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 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose 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.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, 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 Jerte 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 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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril -DOE de 10-4-15-(Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística y/o fichas urbanísticas afectadas 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 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 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).

Mérida, 30 de noviembre de 2017.

V.º B.º

La Presidenta

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30/11/2017, en la que se aprueba la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la división de la UA-1 en dos unidades, creándose la UA-1A discontinua y la UA-1B, quedando el cuadro del artículo 177 en el que se detallan las unidades de actuación y las dos nuevas fichas generadas que sustituyen a la existente (la de la UA-1) como sigue:

Artículo 177. Tipo de edificación.

El tipo de edificación principal será el de manzana cerrada o semicerrada siguiendo las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes. Se permitirá edificaciones aisladas unifamiliares cuando las dos edificaciones anteriores o posteriores al solar en la línea de fachada, o cada una de las edificaciones colindantes al solar sean edificaciones aisladas. En todos los demás casos se seguirá las alineaciones marcadas por las edificaciones existentes y las señaladas en los planos correspondientes.

En la aprobación de las unidades de actuación señaladas en las presentes Normas se señalará el tipo de edificación a seguir en toda ella.

La superficie de las Unidades de Ejecución que se definen en las presentes Normas son:

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE	UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE
1A	21.654,85	15	2.491,64
1B	4.407,18		
2	2.880,74	16	12.671,13
3	2.108,50	17	4.045,08
4	10.980,82	18	3.000,28
5	1.500,91	19	1.355,75



UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE	UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE
6	1.231,67	20	3.525,53
7	7.460,20	21	4.679,83
8	6.906,38	22	7.225,17
9	2.587,19	23	3.278,09
10	4.400,42	24	2.526,21
11	3.553,09	25	519,76



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1A

Denominación	U.A.1.A
Superficie Bruta total	21.654,85 m²
Aprovechamiento (0,7 m²t/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	15.158,40 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	3.284,82 m²
- 10% de aprovechamiento Ayuntamiento	1.515,84 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	5.305,44 m²s
- 20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	3.031,68 m²s
- 15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	2.273,76 m²s
Suelo aprovechamiento residencial	
Ordenanza 1: residencial	18.370,03 m²s



Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50% deberán ser públicas al menos)	152 plazas
Sistema de actuación para la gestión	Compensación
Sistema alternativo	o.p.o
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1, 3 y 4.
Condiciones específicas de ordenación	La ordenación detallada se incluirá en el programa.
Vivienda protegida	30% aprov. objetivo



FICHA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-1B

Denominación	U.A.1.B
Superficie Bruta total	4.407,18 m²
Aprovechamiento (0,7 m²t/m²s)	
- Edificabilidad total residencial	3.085,03 m²t
Cesiones	
- Suelo cesión viarios	556,70 m²
- 10% de aprovechamiento Ayuntamiento	308,50 m²t
- 35 m ² s / 100 m ² t para dotaciones públicas	1.079,76, m²s
- 20 m ² s / 100 m ² t para equipamientos	700,00 m²s
- 15 m ² s / 100 m ² t para zonas verdes	379,76 m²s
En base a convenio se aumenta la superficie de equipamiento de 617,01 m ² s a 700,00 m ² s, en detrimento de la ZV.	
Suelo aprovechamiento residencial	
Ordenanza 1: residencial	3.850,48 m²s



Plazas de aparcamiento (1 plaza / 100 m²t) (50% deberán ser públicas al menos)	31 plazas
Sistema de actuación para la gestión	o.p.o
Sistema alternativo	-
Uso característico	Residencial
Condiciones particulares	Ordenanza 1, 3 y 4
Condiciones específicas de ordenación	Según plano
Vivienda protegida	30% aprov. objetivo



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10/04/2015) sirva este documento como resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, que incluye un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales. El objeto de la documentación es la realización de un proyecto de modificación de las NNSSMM de Jerte consistente en la delimitación de la UA-1 de las NNSS de Jerte en dos unidades menores denominadas UA1A y UA1B, para atender el convenio firmado entre propiedad y Ayuntamiento.

El autor de esta modificación de NNSSMM es D. Julián Burgos Ibáñez, Arquitecto colegiado en el COADE.

El documento se justifica en base a:

1. La necesidad municipal de contar con suelo dotacional, así como la realidad de que las obras del centro de creación joven ya se encuentran iniciadas.
2. La gran extensión de la UA-1.
3. Los numerosos propietarios de la UA-1.

Es por lo que a iniciativa municipal y en base a convenio con el Ayuntamiento se propone una delimitación de dos unidades de ejecución de ámbito menor (UA1A y UA1B), con el objeto de facilitar su gestión y la correcta ejecución del convenio mediante el procedimiento fijado en artículo 38 del todavía vigente reglamento de gestión, por el régimen transitorio de la LSOTEX, y la propia LSOTEX que lo articula.

El proyecto de modificación no contempla la realización de una nueva delimitación de la actual UA-1, sino una división en dos unidades de actuación.

La primitiva UA-1 se divide en dos más pequeñas, garantizando en todo momento el cumplimiento de los deberes de cesión, urbanización y equidistribución correspondientes, atribuíbles porcentualmente en función de la superficie de cada nueva unidad delimitada, tal y como se demuestra en las tablas comparativas que acompañan al documento.

El sistema de actuación elegido para la gestión de la unidad de ejecución resultante será el de compensación en la UA1A y OPO en la UA1B, ya que al disminuir las superficies y las



propiedades que afectan a las mismas se conseguirá con más facilidad su posterior desarrollo. Permitiendo al promotor del presente proyecto (Ayuntamiento), mediante el sistema elegido, mayor facilidad en los desarrollos convenidos para constituir fincas con las características mínimas para ser considerados como solares y afrontar fácilmente las obras de urbanización necesarias.

En cada Unidad de Actuación resultante de la redelimitación, quedan establecidos, tanto en las tablas correspondientes como gráficamente, los porcentajes de aprovechamiento.

Este compromiso a urbanizar alcanzará no sólo a las que afecten al terreno objeto de la delimitación, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios.

POSIBLES ASPECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Se ha valorado convenientemente la alternativa de realizar la modificación no resultando negativa para el entorno la actuación así como tampoco para el aspecto del entorno en que se ubica la misma, sin que vaya a alterar en absoluto los trazados de los caminos de acceso a la finca ni la configuración del terreno. Dado el carácter urbano prácticamente consolidado (se encuentra dando frente a dos viales pavimentados que cuenta con conexión a las redes municipales ya definidas así como el continuo trasiego de tráfico peatonal y rodado que suponen su cercanía al suelo urbano, acceso a fincas, etc..., y a varias fincas con cultivo dedicado a minifundio de cerezos, con lo que se trata de muchos propietarios distintos, supone la degradación de cualquier interés medioambiental original que la parcela pudiese haber tenido como plantación de cerezos, por lo que la actuación no resultará dañina en este aspecto.

La modificación no supone cambios en la calificación o clasificación del suelo, ya son suelos urbanos no consolidados y la modificación no supone más que cambios en los límites de unidades de actuación para facilitar la gestión.

En referencia a la justificación de la modificación respecto al tipo de suelo donde se ubican los terrenos, indicar que se han perdido los valores que caracterizan a este tipo de suelo y que como se justifica en la presente memoria tales características se encuentran distorsionadas respecto a sus cualidades originales por lo que la actuación propuesta queda justificada en tanto que el suelo ha perdido las características originales que lo definían; la zona que se pretende clasificar está desvirtuada respecto a su estado original y autóctono, en tanto que es una zona que está dentro de suelo urbano, con servicios



urbanísticos y redes generales a pie de parcela y siendo zona de paso a otras propiedades lo que a su vez ha provocado la desaparición de fauna y vegetación autóctonas. Se trata de una zona totalmente rodeada e influenciada por suelo urbano consolidado y por una vía de notable tránsito.

La presente modificación supone una mejora en las condiciones medioambientales en tanto que el nuevo suelo que se clasifica ahora supone un instrumento de ordenación urbanística que regulará un crecimiento controlado adecuado ya a las propiedades.

Así queda suficientemente justificado, desde este estudio medioambiental abreviado, que la modificación de Normativa propuesta no supondrá un impacto negativo para las zonas que se verán afectadas, sino que al contrario podrán ser una herramienta de mejora del medio ambiente y de la imagen del municipio en todos los casos además de la base que justifica esta modificación.

**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 07/11/2019 y n.º CC/045/2019, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la división de la UA-1 en dos unidades, creándose la UA-1A discontinua y la UA-1B.

Municipio: Jerte.

Aprobación definitiva: 30 de noviembre de 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, 7 de noviembre de 2019.

Fdo.: JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

• • •

