



ACUERDO de 27 de mayo de 2021, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Jerez de los Caballeros, consistente en la desclasificación de la actual UE-3, de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado. (2022AC0039)

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 de Extremadura, 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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2019, de 1 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 (DOE de 02/07/2019).

Por Decreto 87/2019, de 2 de agosto, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, formando parte de ella la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio. Y atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de estas competencias, y entre otras funciones, la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE de 05/08/2019).

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 87/2019, 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 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 la 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 (LSOTEX).

La disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), bajo el epígrafe "Planes e instrumentos de ordenación urbanística en tramitación en el momento de entrada en vigor de esta ley", y en su nueva redacción dada por Decreto-ley 10/2020, de 22 de mayo (DOE de 25/05/2020), dispone:

"Los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de cuatro años desde su entrada en vigor, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia".

Al no existir aún desarrollo reglamentario de la LOTUS, razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo a procedimientos, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos "urbanísticos" de la Comunidad Autónoma, en la forma actualmente contemplada en el 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 de Extremadura (DOE n.º 87, de 9 de mayo). Y no solo por razones de coherencia, sino en base a que se encuentra referido a instrumentos y procedimientos contemplados en la anterior LSOTEX.

El asunto epigrafiado fue examinado en anterior sesión de esta Comisión de 19 de diciembre de 2019, en la que, advirtiendo la falta de deficiencias formales, documentales y sustantivas relevantes, se acordó:

"Dejar en suspenso el pronunciamiento sobre su aprobación, hasta tanto se aportara un estudio sobre los efectos que la supresión del vial interior que contemplaba la UE-3 (y que ahora se pretende suprimir) produciría, no solo sobre los propietarios directamente afectados (que reducirán su aprovechamiento), sino sobre el conjunto del entorno inmediato (artículo 106.1.a y 2.a de RPLANEX)".

En el mismo contexto anterior, se advertía de la necesidad de contemplar una Memoria Informativa y Justificativa motivadora del interés general (artículo 75, 1.ª y 2.ª de la LSOTEX) a los fines previstos en el artículo 5, que debía reunir los requisitos del artículo 106 del RPLANEX,



indicando la "mejora" que supone la propuesta sobre la ordenación anteriormente prevista (artículo 80.4 de la LSOTEX).

Se ha recibido una nueva propuesta del Ayuntamiento (Pleno de 31-3-21), donde se corrigen la mayoría de las deficiencias documentales y sustantivas advertidas en anterior acuerdo.

Se corrige la Memoria Informativa y Justificativa incorporando un estudio de su entorno inmediato y de los efectos que tendría la supresión del vial interior previsto con la UE-3 sobre las edificaciones existentes. Con la eliminación de esta UE-3 no se podrá aprovechar los terrenos interiores de esta amplia manzana, pero también se evitará una mayor densidad edificatoria sobre unos terrenos que actualmente tiene todas las características del SUC.

Por tanto, se ha motivado el interés general de la modificación, y la mejora de la solución propuesta para las infraestructuras existentes y el bienestar de la población (artículo 80.4 de la LSOTEX).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA:

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

Segundo. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa 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 Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial 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 Único de Urbanismo y de Ordenación del Territorio 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, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), 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).

Secretario de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

Presidenta de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,

V.º B.º EULALIA ELENA MORENO DE
ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 27 de mayo de 2021, se elimina la Unidad de Ejecución UE-3, modificándose el artículo 143 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Artículo 143.- Unidades de ejecución UE-9 y UE-15.

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de ejecución en Zona II, Tipo A.
- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el Plano n.º3 bis 1 de Proyecto.
- Superficie aproximada:

UE-9 – 16.920 m².

UE-15 – 13.540 m².

— Condiciones de usos pormenorizados e Intensidad:

- Usos permitidos: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar, Equipamiento Dotacional, Espacios Libres, Terciario, Servicios de Infraestructura y Transportes e Industrial categoría 1.^a y 2.^a.
- Usos prohibidos: Industrial, categorías 3.^a a 6.^a y Agrícola.
- Densidad máxima: 45 viv/ha.
- Capacidad estimada:

UE-9 – 77 viviendas.

UE-15 – 61 viviendas.

- Edificabilidad máxima global: 0,80 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II- Residencial Unifamiliar cerrada de entorno a la cual pertenecen.



— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio, así como la reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de Planeamiento: Cada área objeto de un único Estudio de Detalle.
- Sistema de gestión: La promoción será privada.
- Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

— Dotaciones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a Dotaciones.
- El 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución.

— Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

La presente modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Jerez de los Caballeros se redacta y formula de acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, siendo los técnicos redactores D. Modesto García Méndez, Arquitecto colegiado n.º 359467 del COADE y Dña. Isabel M. Amores Sánchez, Arquitecta colegiada n.º 905 del COAMA.

Tiene por objeto sustituir la clasificación (según establece el artículo 9 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura) de suelo urbano no consolidado del sector UE-3 situado en el ámbito de la Zona II, por suelo urbano consolidado, en base a las directrices marcadas en el PGM de Jerez de los Caballeros, actualmente en tramitación, eliminando por tanto, dicha Unidad de Ejecución de las actuales NNSS.

La iniciativa surge de la necesidad de ofrecer una respuesta viable a la zona enmarcada en el Sector UE-3 de las presentes NNSS, ante la imposibilidad de su desarrollo.

En la actualidad se trata de un suelo urbano de Uso Residencial y denominación UE-3, Unidad de Ejecución prevista por las NNSS de Jerez de los Caballeros, con una superficie de 14.180 m².

Formando parte de una manzana de idénticas características a las de su entorno, con acceso a la c/ Concepción, viario ya consolidado que dispone de las infraestructuras públicas. Entre otras dificultades, cuenta con un gran número de propietarios de parcelas admisibles dentro del marco de la NNSS, que hacen prescindible el viario interior previsto.

Con una previsión de 64 viviendas como máximo, el desarrollo de la UE-3 conllevaría un gran aumento de la densidad en esta zona de la ciudad, que agravaría los problemas de movilidad del entorno inmediato, debido a los estrangulamientos de la calle Concepción a la que daría acceso, y que afectaría así mismo a las previsiones de la red de saneamiento existente.

La eliminación de la UE-3 haría más factible el desarrollo del sector, permitiendo facilitar la gestión del suelo a cada uno de los propietarios, suprimiendo el innecesario viario trazado en las NNSS, en favor del desarrollo urbano dentro del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de los Caballeros.

Aplicando las ordenanzas particulares de la Zona II – residencial unifamiliar cerrada de entorno, a la cual pertenece el sector, comprobamos que prohíbe la agrupación de parcelas catastrales existentes y, en las grandes parcelas permite la creación de Unidades de Ejecución no previstas, para las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable.



Si trasladamos los parámetros urbanísticos tratando el sector como suelo urbano consolidado y consideramos la densidad que permita geoméricamente el sector, se estima una capacidad de 19 viviendas.

Por último, cabe suponer que esta hipótesis es la que se ha trasladado en las directrices del PGM de Jerez de los Caballeros, actualmente en tramitación, que incluye el área del sector dentro de la ZONA II-1, eliminando el trazado viario interior marcado por las actuales NNSS y la posible vinculación a una unidad de actuación que pudiera coincidir con la UE-3, para admitirla en el ámbito del suelo urbano consolidado.

Atendiendo a todo lo mencionado anteriormente, surge la necesidad de la presente innovación con el fin de actualizar y mejorar la ordenación prevista, eliminando el vial interior sólo necesario para el aumento de la ocupación y que fundamenta la Unidad de Ejecución UE-3.

De esta forma, se propiciaría el desarrollo urbanístico del sector y del entorno inmediato, consiguiendo no alterar la densidad edificatoria de la manzana, en favor del interés general.

Esta modificación no afecta a la clasificación ni calificación del suelo existente, manteniéndose los parámetros determinados en las NNSS, para la ZONA II, en consonancia con el PGM de Jerez de los Caballeros, actualmente en tramitación. Además de las condiciones generales correspondientes a la Zona II, se estará a lo establecido en las Ordenanzas del PEPCH y en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

En cuanto a los aspectos ambientales cabe concluir que, la presente modificación no altera el uso del suelo, tan sólo disminuye su densidad y facilita su gestión en consonancia con el entorno inmediato; todo ello en beneficio de una compatibilidad ambiental según establece la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Así mismo cabe mencionar que, en la actualidad, el suelo se encuentra fuera de la zona de afección de las Colonias de Cernícalo Primilla, según establece la Red Natura 2000 para el casco urbano de Jerez de los Caballeros.

La modificación no plantea ningún tipo de incidencia medioambiental.

Las modificaciones en la planimetría y articulado consisten en:

- Eliminar de la planimetría lo especificado para la UE-3, que afecta a los siguientes planos:
 - Plano 3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
 - Plano 4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
 - Plano 5. DETERMINACIONES EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE
- Sustituir el artículo 143 de las normativas urbanísticas, que es el que afecta al sector UE-3, por otro en el que se elimina todo lo que hace mención al mismo, manteniendo el resto de contenido.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 21/04/2022 y n.º BA/021/2022, 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 desclasificación de la actual UE-3, de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

Municipio: Jerez de los Caballeros.

Aprobación definitiva: 27 de mayo de 2021.

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 Mérida, 21 de abril de 2022.

• • •