



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas, que consiste en el cambio de calificación de 2 parcelas de uso "Residencial" y una de uso "Industrial", que pasan a tener todas uso "Institucional". Además se complementa y clarifica la ordenanza que regula este uso "Institucional" (del artículo 5.151 al 5.155 de la normativa urbanística).

(2016061192)

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 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 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 Miajadas 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 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 de la Ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (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 n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) 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 del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II 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 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 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 día siguiente al de 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

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 23 diciembre de 2015, se modifican los artículos 5.151, 5.152, 5.153, 5.154 y 5.155 de la Sección Institucional, Capítulo 2 del Título V, quedando las Normas Subsidiarias como sigue:

Art. 5.151. Fondo máximo edificable.

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo fondo edificado.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta regirán las siguientes condiciones:

Cuando el edificio se halle enclavado en el Casco Antiguo, las establecidas para los edificios de uso residencial de esta zona.

En el resto del Suelo Urbano, las condiciones exigidas para los edificios residenciales en Zona de Ensanche, salvo en Poblados, que regirán las definidas para su uso residencial.

En Suelo Apto para Urbanizar, las que se definen para el uso residencial del Sector correspondiente; excluido el Sector S.3, en el que se aplicarán las de Residencial en Zona de Ensanche.

3. En el resto de los casos será libre.

Art. 5.152. Superficie de ocupación máxima.

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo porcentaje de ocupación de éstos.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta regirán las siguientes condiciones:

Cuando el edificio se halle enclavado en el Casco Antiguo, las establecidas para los edificios de uso residencial de esta zona.

En el resto del Suelo Urbano, las condiciones exigidas para los edificios residenciales en Zona de Ensanche, salvo en Poblados, que regirán las definidas para su uso residencial.

En Suelo Apto para Urbanizar, las que se definen para el uso residencial del Sector correspondiente; excluido el Sector S.3, en el que se aplicarán las de Residencial en Zona de Ensanche.

3. En el resto de los casos, el porcentaje de ocupación máxima podrá ser del 50% de la superficie total, debiéndose destinar el 30% de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres.

**Art. 5.153. Edificabilidad máxima.**

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse la misma edificabilidad de éstos.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta registrarán las siguientes condiciones:

Cuando el edificio se halle enclavado en el Casco Antiguo, las establecidas para los edificios de uso residencial de esta zona.

En el resto del Suelo Urbano, las condiciones exigidas para los edificios residenciales en Zona de Ensanche, salvo en Poblados, que registrarán las definidas para su uso residencial.

En Suelo Apto para Urbanizar, las que se definen para el uso residencial del Sector correspondiente; excluido el Sector S.3, en el que se aplicarán las de Residencial en Zona de Ensanche.

3. En el resto de los casos será de 1 m²/m² sobre parcela neta.

Art. 5.154. Alturas de la edificación.

1. Tres plantas para los edificios de nueva planta.
2. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, éstos podrán conservar tanto el número de plantas como la altura total en metros y la altura libre de pisos.

Art. 5.155. Usos de la edificación.

1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento-cochera y servicios del automóvil. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.
3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.
4. Comercio. Permitidos los grupos I y II exclusivamente en planta baja.
5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.
6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.



7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinados al presente uso.
8. Educativo-Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I y II. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.
11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.
12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos. Se permiten los núcleos zoológicos de titularidad municipal, o de entidades sin ánimo de lucro, para la guarda y custodia de animales de compañía.
13. Administrativo. Permitidas sus dos categorías.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Anexo en cumplimiento del artículo 7.1.c de la Ley 15/2001 del suelo y ordenación territorial de Extremadura, en su redacción dada por la Ley 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001.

2. OBJETO Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Objeto

El objetivo de la presente modificación puntual es la inclusión como suelo de uso dotacional de determinados edificios y parcelas que, aunque actualmente están destinados a equipamientos, están calificados con usos no dotacionales, así como modificar la calificación de una parcela de propiedad municipal del Polígono Industrial para destinarla igualmente a equipamiento, concretamente a perrera municipal.

Los edificios y la parcela a los que se les modifica la calificación para destinarlos a usos dotacionales son:

- El Palacio del Obispo Solís, situado en el número 28 de la Calle Real. Tiene una superficie de suelo de 1.219,59 metros cuadrados.

Estaba destinado a uso residencial y tras la modificación se destinará a Uso Cultural-deportivo (DE-CD).

- El edificio recientemente adquirido por el Ayuntamiento situado en el número 2 de la Avenida de Trujillo. Tiene una superficie de suelo de 592,56 metros cuadrados.

Estaba destinado a uso residencial y tras la modificación se destinará a Uso Administrativo-Institucional (DE-AI).

- Parcela del Polígono Industrial situada en la calle Carreteros, frente al Punto Limpio. Tiene una superficie de suelo de 2.540,21 metros cuadrados.

Estaba destinada a uso Industrial y tras la modificación se destinará a Uso Infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS).

Esta modificación supone un incremento de 4.353,36 metros cuadrados más de suelo de uso dotacional respecto al planeamiento vigente.

También es objeto de esta modificación complementar y clarificar la ordenanza que regula el uso dotacional equipamental, definido en las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias como INSTITUCIONAL y recogido en la Sección 3 del Capítulo 2 del Título V de las Normas Urbanísticas, con los siguientes fines:



- En los artículos 5.151 al 5.153 la modificación de su redacción es idéntica y pretende aclarar qué condiciones son de aplicación a los edificios existentes que se pretendan reformar o rehabilitar y cuáles a los edificios de nueva implantación.
- En el caso del artículo 5.154, se aclara qué alturas son las máximas permitidas para los edificios existentes que se pretendan reformar o rehabilitar y cuáles para los edificios de nueva planta.
- Por último, en el artículo 5.155 se introducen tres modificaciones: la primera permitir el uso comercial en la planta baja de los edificios de uso mayoritario dotacional, la segunda limitar la exigencia de dotación de plazas de aparcamiento en función de la superficie construida a los edificios de nueva planta y la tercera permitir el uso de perrera, puesto que es ese el destino que se le va a dar a la parcela de uso dotacional que se recalifica en el polígono industrial.

A continuación se reproduce la redacción actual de los artículos que se modifican y la redacción tras la modificación:

Redacción vigente

Art. 5.151. Fondo máximo edificable.

1. En el caso de rehabilitación de edificios, podrá conservarse el mismo fondo edificado.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo registrarán las siguientes condiciones:

.....

Redacción modificada

Art. 5.151. Fondo máximo edificable.

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo fondo edificado.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta registrarán las siguientes condiciones:

.....

Redacción vigente

Art. 5.152. Superficie de ocupación máxima.

1. En el caso de rehabilitación de edificios, podrá conservarse el mismo porcentaje de ocupación de éstos.



2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo registrarán las siguientes condiciones:

.....

Redacción modificada

Art. 5.152. Superficie de ocupación máxima.

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo porcentaje de ocupación de éstos.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta registrarán las siguientes condiciones:

.....

Redacción vigente

Art. 5.153. Edificabilidad máxima.

1. En el caso de rehabilitación de edificios podrá conservarse la misma edificabilidad de éstos.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo registrarán las siguientes condiciones:

.....

Redacción modificada

Art. 5.153. Edificabilidad máxima.

1. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo porcentaje de ocupación de éstos.
2. En el caso particular de edificios de uso Equipamental Administrativo de nueva planta registrarán las siguientes condiciones:

Redacción vigente

Art. 5.154. Alturas de la edificación.

1. Tres plantas.

Redacción modificada

Art. 5.154. Alturas de la edificación.

1. Tres plantas para los edificios de nueva planta.



2. En el caso de reforma o rehabilitación de edificios existentes, éstos podrán conservar tanto el número de plantas como la altura total en metros y la altura libre de pisos.

Redacción vigente

Art. 5.155. Usos de la edificación.

1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento cochera y servicios del automóvil. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.
3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.
4. Comercio. Prohibido en cualquiera de sus grupos.
5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.
6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.
7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinada al presente uso.
8. Educativo Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I y II. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.
11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.
12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos.
13. Administrativo. Permitidas sus dos categorías.



Redacción modificada

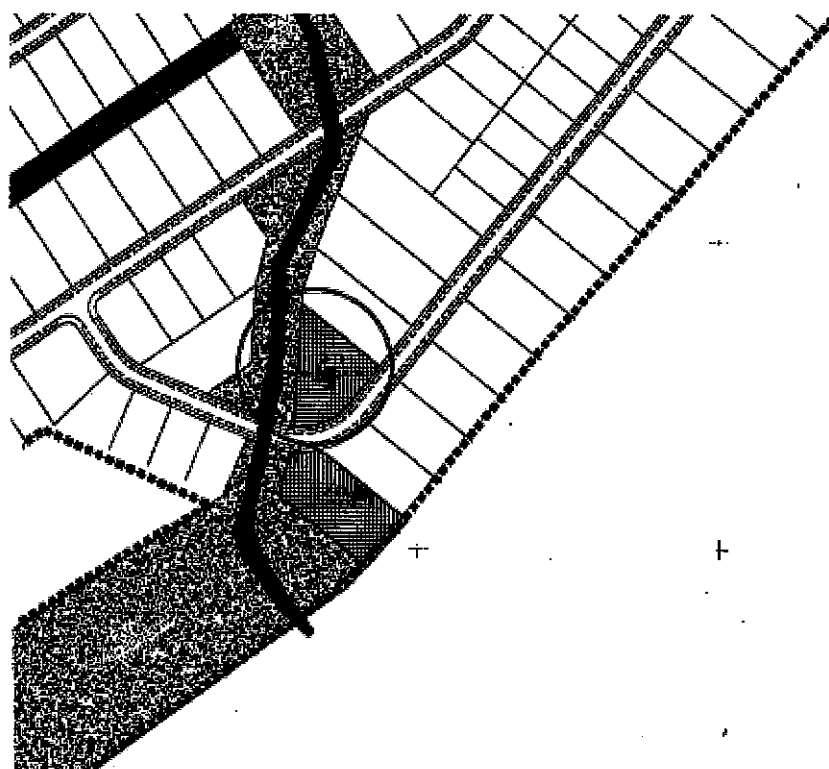
Art. 5.155. Usos de la edificación.

1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías, con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.
2. Aparcamiento cochera y servicios del automóvil. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.
3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.
4. Comercio. Permitidos los grupos I y II exclusivamente en planta baja.
5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.
6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.
7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinados al presente uso.
8. Educativo Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I y II. En edificios de nueva planta se deberá garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.
10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.
11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. En edificios de nueva planta se deberá garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.
12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos. Se permiten los núcleos zoológicos de titularidad municipal, o de entidades sin ánimo de lucro, para la guarda y custodia de animales de compañía.
13. Administrativo. Permitidas sus dos categorías.

Además de la nueva redacción dada a los artículos anteriores, la modificación afecta los planos 3 y 6 de ordenación del núcleo, disponiendo sobre las parcelas objeto de la modificación la trama correspondiente al uso dotacional, Institucional en las Normas Subsidiarias, como puede verse a continuación:

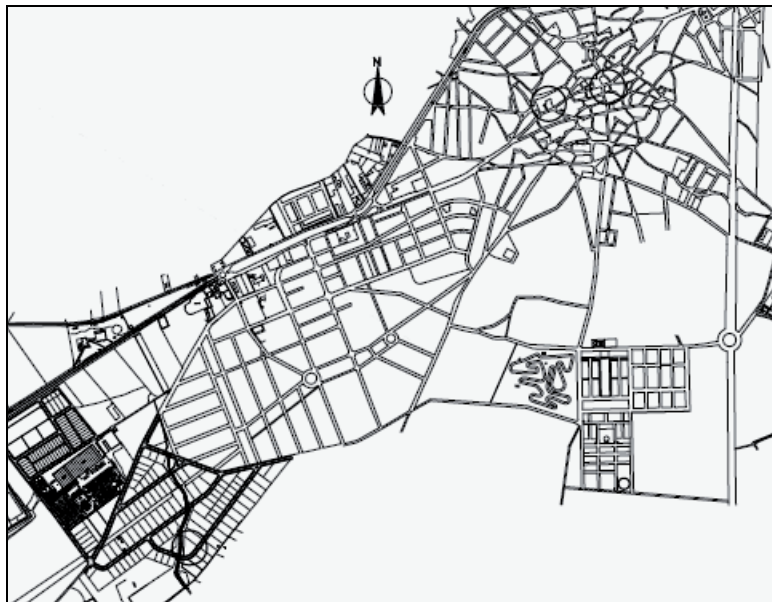


Reproducción de parte del plano 3 de Ordenación del núcleo con la trama que representa el uso dotacional sobre el Palacio del Obispo Solís (a la izquierda) y el nuevo edificio para la ampliación de la Casa Consistorial (derecha)



Reproducción de parte del plano 6 de Ordenación del núcleo con la trama que representa el uso dotacional sobre la parcela destinada a perrera municipal (rodeada con un círculo).

La situación de estas parcelas sobre un plano de Miajadas a menor escala es la siguiente (las parcelas se representan rodeadas por un círculo):



Sobre estas parcelas quedan suspendidas las licencias desde la aprobación inicial del proyecto de modificación puntual hasta la entrada en vigor de la nueva ordenación proyectada.

Desde el punto de vista medioambiental esta actuación no provoca impacto alguno, ya que los terrenos objeto de la modificación están clasificados como suelo urbano e integrados en la trama urbana, siendo su vocación la de servir de soporte, en el caso de la parcela del Polígono Industrial, a nuevas edificaciones, disponiéndose ya de las infraestructuras urbanísticas que las sirven. Por tanto, no es preciso considerar la integración de ningún aspecto ambiental más allá de los que se fiscalizan en el trámite de autorización municipal de los distintos usos a desarrollar sobre las parcelas afectadas por la innovación del planeamiento.

**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 «19/07/2016» y n.º «CC/16/2016», se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: «Modificación puntual n.º 35 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en el cambio de calificación de 2 parcelas de uso residencial y una de uso industrial, que pasan a tener todas uso institucional. Además se complementa y clarifica la ordenanza que regula este uso 'Institucional' (del art. 5.151 al 5.155 de la normativa urbanística)».

Municipio: «Miajadas».

Aprobación definitiva: «23/12/2015».

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, 19 de julio de 2016.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán.

• • •

