



*RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2017, de la Consejera, relativa a la modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas, consistente en la recalificación de Suelo Urbano de uso dotacional zonas verdes (D-V) a uso dotacional equipamiento deportivo (DE-CD) de parte de los terrenos del "Parque de la Laguna Nueva". Además se pretende regular la dotación de aparcamientos para el uso dotacional deportivo, excepcionar la altura máxima para edificios singulares, y modificar las condiciones de volumen de las construcciones permitidas en espacios libres. (2017061578)*

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 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 Junta de Extremadura.

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.2.j 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; y atendiendo a lo dispuesto en el dictamen favorable de fecha 6 de abril de 2017 de la Comisión Jurídica de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

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 Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura).

Al afectar la modificación a zonas verdes, se ha tramitado como modificación cualificada correspondiendo su aprobación definitiva, en su caso, a la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, previos los informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y favorable de la Comisión Jurídica de Extremadura, u órgano que desempeñe la función consultiva de la Junta de Extremadura, por este orden (artículo 80.3 LSOTEX).

La modificación iniciada por el Ayuntamiento pretende, sucintamente, cambiar la calificación de parte de los terrenos del "Parque de la Laguna Nueva", sobre los que actualmente se ubican instalaciones deportivas, pasando su calificación de "uso dotacional verde" a "uso dotacional equipamiento deportivo".

Aunque la presente modificación supondría una reducción de las zonas verdes previstas, hay que destacar que este Municipio es excedentario en zonas verdes, y que esta reducción no es significativa, no afecta a la funcionalidad del parque, y en ningún caso supondría un incremento de aprovechamiento lucrativo de carácter privado.

Se justifica la modificación en la necesidad de cubrir las pistas deportivas que existen en la actualidad. El nuevo edificio impediría mantener la calificación actual del suelo como espacio



libre-zona verde, por lo que se propone su reclasificación a equipamiento deportivo. Al mismo tiempo se justifica en la necesidad de ampliar la infraestructura dotacional existente con nuevas pistas, el uso deportivo está agotado con las que existen, de ahí la necesidad de ampliar el uso del dotacional existente de "zona verde" a "equipamiento deportivo", amparado en un manifiesto interés público prevalente del Municipio.

En relación con 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.

El informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 27 de octubre de 2016, concluyó en sentido favorable.

La Comisión Jurídica de Extremadura emitió dictamen, de fecha 15 de junio de 2017, en el que concluye que procede la aprobación de la modificación.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación, esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

#### ACUERDA :

1. Aprobar definitivamente la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
2. Publicar como Anexo I, a este acuerdo, la normativa urbanística 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 10/04/2015), junto 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 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 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 Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 5 de julio de 2017.

La Consejera de Medio Ambiente y Rural,  
Políticas Agrarias y Territorio,  
BEGOÑA GARCÍA BERNAL



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de fecha 6 de julio de 2017, se modifican los artículos 5.154 "Alturas de la edificación" y 1.155 "Usos de la edificación" de la normativa urbanística, quedando redactados como sigue:

### **Artículo 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.
3. En el caso de edificaciones singulares como, por ejemplo, pabellones polideportivos, graderíos, etc., las construcciones podrán superar la altura máxima establecida por el artículo 5.18 de estas Normas Urbanísticas en lo estrictamente necesario para la óptima funcionalidad del uso previsto

### **Artículo 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 dada 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 construidos destinados 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.

El objetivo de la presente modificación puntual es el cambio de la calificación de parte de los terrenos del Parque de la Laguna Nueva, sobre los que actualmente se ubican instalaciones deportivas, pasando de estar calificados como uso dotacional zonas verdes (D-V) a uso dotacional equipamiento deportivo (DE-CD).

Esta recalificación supone un detrimento de la superficie destinada a zonas verdes en el núcleo urbano de Miajadas de 13.673 metros cuadrados, pasando de un total de 267.807,81 metros cuadrados a 254.134,24 metros cuadrados.

Los 13.673 metros cuadrados que se detraen de las zonas verdes se califican como dotacional deportivo, pasando la superficie total destinada en Miajadas a suelo dotacional deportivo de 45.235,77 metros cuadrados a 58.908,77 metros cuadrados

También es objeto de esta modificación regular la dotación de aparcamientos para el uso dotacional deportivo, vinculando dicha dotación a la superficie construida del uso y no a la superficie de la parcela que alberga el uso, como está ahora regulada.

Para ello se modifica la redacción del artículo 5.155 en su apartado 11 vinculando el número de plazas de aparcamiento a la superficie construida, en pabellones, gradas, gimnasios, piscinas, que es la que realmente puede generar una demanda importante de aparcamiento, resultando además más congruente con el estándar dotacional del artículo 74.d) de la LESOTEx y con la forma de calcularlo por las Normas Urbanísticas para el resto de usos compatibles en la zona.

El nuevo apartado 11 del artículo 5.155 queda de la siguiente manera:

Redacción vigente:

***Artículo 5.155. Usos de la edificación.***

...

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 destinados a dicho uso.



Redacción modificada:

**Artículo 5.155. Usos de la edificación.**

...

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 construidos destinados a dicho uso.

Nota: aparece subrayado el texto que se modifica en la nueva redacción del artículo.

Por último, se introducen un par de innovaciones más en relación con el uso institucional deportivo.

Con la primera se establece una excepción a la altura máxima construible en el caso de edificios singulares, como los pabellones de deportes, que podrán superar la altura máxima en lo estrictamente necesario para garantizar la funcionalidad del uso concreto para el que esté previsto.

Para ello es preciso modificar la redacción del artículo 5.154, que queda como sigue:

Redacción vigente:

**Artículo 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 modificada:

**Artículo 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.
3. En el caso de edificaciones singulares como, por ejemplo, pabellones polideportivos, graderíos, etc., las construcciones podrán superar la altura máxima establecida por el artículo 5.18 de estas Normas Urbanísticas en lo estrictamente necesario para la óptima funcionalidad del uso previsto.

Nota: aparece subrayado el texto que se incorpora a la nueva redacción del artículo.



Con la segunda, se mantienen las limitaciones establecidas en relación con el volumen de las edificaciones pero se elimina la referencia a una tipología específica de edificación, concretamente a la tipología de "kioskos", dado lo imprevisible del tipo de construcciones vinculadas al uso de estos espacios de ocio.

Para ello es preciso modificar la redacción del artículo 5.157, que queda como sigue:

Redacción vigente:

***Artículo 5.157. Condiciones de volumen.***

1. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,40 metros cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta, esto es del tipo kioskos.

Nota: aparece subrayado el texto que se elimina en la nueva redacción del artículo.

Redacción modificada:

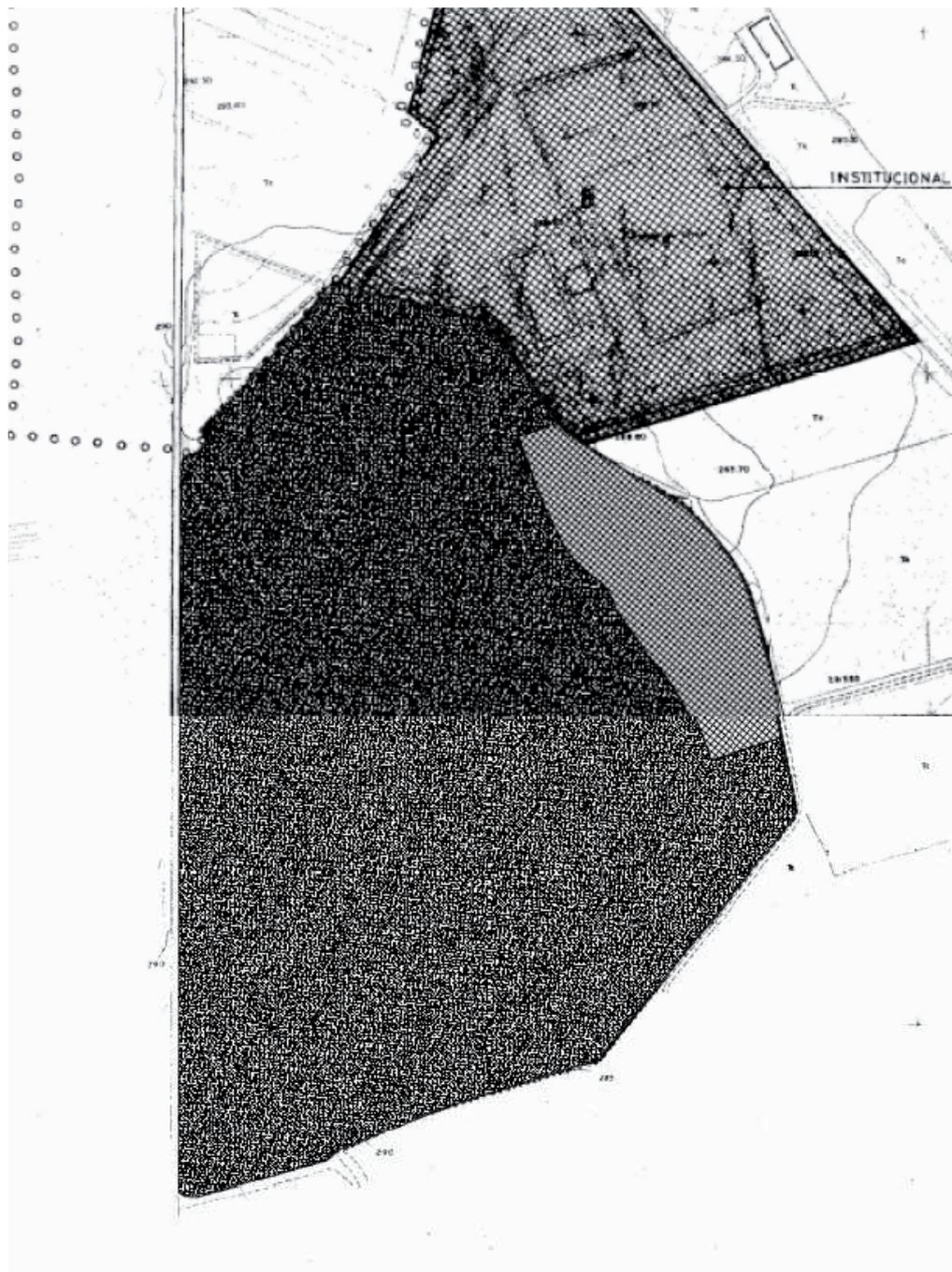
***Artículo 5.157. Condiciones de volumen.***

1. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,40 metros cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta.

**3. SITUACIÓN Y SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.**

La localización de los terrenos cuya calificación se modifica queda reflejada en el plano que se reproduce a continuación.

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



Reproducción de parte de los planos 5 y 7 de Ordenación del núcleo con la trama que representa el uso deportivo sustituyendo a la trama que identifica el uso de zona verde.



#### 4. EFECTOS AMBIENTALES.

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.

No se encuentra esta modificación en ninguno de los casos previstos en los artículos 38 o 49 de la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura que establecen el ámbito de aplicación de la Evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada.

No obstante, se solicitará informe a la Dirección General de Medio Ambiente para que confirme esta apreciación.

**ANEXO III****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 05/07/2017 y n.º CC/017/2017, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 36 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la recalificación de Suelo Urbano de uso dotacional zonas verdes (D-V) a uso dotacional equipamiento deportivo (DE-CD) de parte de los terrenos del Parque de la Laguna Nueva. Además se pretende regular la dotación de aparcamientos para el uso dotacional deportivo, excepcionar la altura máxima para edificios singulares, y modificar las condiciones de volumen de las construcciones permitidas en espacios libres.

Municipio: Miajadas.

Aprobación definitiva: 05/07/2017.

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, 5 de julio de 2017.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

