



ACUERDO de 25 de abril de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación del Plan Especial de Ordenación "Los Naranjos", de Miajadas, que afecta al entorno de las calles Los Naranjos y Los Ciruelos. (2019AC0061)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 25 de abril de 2019, 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 76.2.2.b de la LSOTEX, y 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 la 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 Miajadas no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, ni el Sector 1, ya desarrollado y recepcionado (PP AD 5-1-90 / DOE de 16-5-91), y en cuyo ámbito se incluyen los terrenos objeto de este plan especial, se encuentran 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 artículos 77 y siguientes 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 artículos 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).

En este caso concreto el plan especial epigrafiado tiene como finalidad la creación de una reserva de suelo dotacional prevista en el apartado 1.ª del referido artículo 72 de la LSOTEX.

Se pretende actuar en un patio de parcela de una manzana formada por un bloque de 40 viviendas de protección oficial, transformando un espacio privado perteneciente a la Junta de Extremadura, en un espacio público, creando una nueva dotación destinada a Zona Verde Jardín, incluyendo un vial con la reserva de plazas de aparcamiento equivalente al número de viviendas existentes en la manzana (40). Al tratarse de SUC el entorno cuenta con todas las infraestructuras necesarias.

En la nueva propuesta presentada por el Ayuntamiento (1-4-19), en contestación a las observaciones advertidas por esta Comisión en sesión de 28-2-19, y a fin de justificar que con la nueva alineación prevista para la plaza, y que da a las traseras de las viviendas con frente a la avda. de la Cruz, pudiera provocar un incremento de aprovechamiento de terrenos ajenos a los fines de esta actuación. Se ha determinado la aplicación de una ordenanza en la que se establece un retranqueo obligatorio en su nueva línea de edificación, con una dimensión coincidente con el fondo máximo edificable establecido en el artículo V.102 para la zona de ordenanza "Clave 2: Residencial en zonas de ensanche" (página 115) de las NNSS, propia de las edificaciones situadas al norte de la plaza, y que abren a su vez, a la Avenida Cruz de los Pajares. En el caso de que la edificación se haya retranqueado con respecto a la Avenida Cruz de los Pajares en las condiciones establecidas en el artículo V.99, la línea de retranqueo establecida en el Plan Especial podrá desplazarse 3 metros hasta llegar al límite máximo desde la alineación oficial de la mencionada avenida.

De esta manera, no se podría edificarse como uso residencial en el frente de la nueva alineación.

Sus determinaciones, por tanto, 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 :**

- 1) Aprobar definitivamente el Plan Especial de Ordenación epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, las ordenanzas propias del plan especial, y/o las afectadas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que afecten al ámbito del plan especial.

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 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 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, 25 de abril de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



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 25/04/2019, en la que se aprueba el Plan Especial de Ordenación "Los Naranjos", de Miajadas que afecta al entorno de las calles Los Naranjos y Los Ciruelos, quedando su normativa como sigue:

“1 Condiciones reguladoras del PLEO:

Se cumplirán las condiciones establecidas en el título V de Condiciones Reguladoras de la Edificación y Usos en su Capítulo 2, sección 6, Uso de espacio libre y Zonas Verdes de la NNSS de Miajadas que se reproducen a continuación:

SECCIÓN 6. USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

Artículo 5.67. Definición.

1. Es el uso que corresponde a aquéllos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; la protección y aislamiento de las vías de la red principal, y de las zonas y establecimientos que lo requieran; así como conseguir una mejor composición estética del núcleo urbano.

Artículo 5.68. Condiciones.

1. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, serán necesariamente de uso y dominio público.
2. Sólo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioskos de una superficie total edificable de 30 metros cuadrados por unidad.

Se estará a lo establecido en el artículos 5.84 y 5.85 de las NNSS de Miajadas referentes a las Condiciones Generales Estéticas de la Edificación correspondientes a la Jardinería de los Espacios Públicos de Cesión y al mobiliario urbano.

No se modifican, ni se crea ninguna nueva condición reguladora de la edificación y usos del Título V de la NNSS de Miajadas, correspondientes a las condiciones generales de aprovechamiento (Capítulo 1), puesto que, tal y como se ha indicado el dotacional que se incorpora con el PLEO no es constitutivo de generar edificación, sino que solo crea una Zona Verde Jardín.

Por el mismo motivo, no se modifican ni se crea ninguna nueva condición reguladora de la edificación y usos del Título V de la NNSS de Miajadas, correspondientes a las condiciones



particulares de zona en la edificación (Capítulo 4), concretamente las de la Sección 1, Epígrafe 2 de la ordenanza de aplicación al ámbito determinado por el PLEO que es el de "Residencial en zonas de Ensanche" por el motivo esgrimido anteriormente, esto es, que el PLEO no altera las condiciones de las edificaciones existentes y la nueva alienación creada no supone ningún cambio. En este sentido se fijan las alineaciones en el correspondiente plano estableciéndose un retranqueo obligatorio que coincide con el fondo máximo edificable permitido con la ordenanza correspondiente a la zona en cuestión, esto es: Residencial en zonas de Ensanche. Este retranqueo obligatorio es compatible con las condiciones establecidas en dicha ordenanza. De este modo la línea de retranqueo fijada coincide con el fondo máximo edificable para uso residencial que establece el artículo 5.102 que es de 15 m. En el caso de que la edificación se haya retranqueado con respecto a la avenida Cruz de los Pajares en las condiciones establecidas en el artículo 5.99 de las NNSS, la línea de retranqueo establecida en el PLEO podrá desplazarse 3 metros hasta llegar al límite máximo desde la alineación oficial de la Avenida Cruz de los Pajares. Para las parcelas en esquina que se conforman con la apertura de los viales del PLEO serán de aplicación los mismos parámetros establecidos en la ordenanza "Residencial en zonas de Ensanche".

La ocupación de la parcela se atenderá a lo establecido en el artículo 5.103 de las NNSS Aclarándose que el resto de la parcela no ocupada podrá destinarse a usos complementarios hasta una ocupación máxima del 40 % según establece el artículo 5.103.2 de las NNSS quedando la altura máxima de estos cuerpos por debajo de 3,60 m según indica dicho artículo.

Asimismo, cuando el uso de la planta baja de la parcela no se destine a vivienda podrá ocuparse el 100 % de la misma atendiendo al artículo 5.103.3 de las NNSS".

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

Instrumento: "Plan Especial de Ordenación Los Naranjos entorno calle Los Naranjos y calle Los Ciruelos".

Localidad: Miajadas.

Técnico redactor: Rubén Cabecera Soriano, arquitecto.

Se redacta el Plan Especial de Ordenación en suelo urbano consolidado sobre la base del antiguo Sector 1 (ya desarrollado mediante el Plan Parcial n.º 1, aprobado definitivamente el 05-11-1990 y publicado el 16-05-1991) con la finalidad de crear una dotación, consistente en una plaza calificada como zona verde de uso y dominio público, que al disponer de una superficie mayor de 1.000 m² y ser posible inscribir en la misma un círculo de diámetro superior a 30 metros, tendría la consideración de "Jardín", según el artículo 30.b del RPLANEX.

El presente documento ha recogido el estado actual y la propuesta de Plan Especial de Ordenación en la zona correspondiente al sector 5, Plan Parcial n1 de las NNSS de Miajadas con su descripción y justificación para la creación de un espacio dotacional Zona Verde Jardín y un vial con aparcamientos sin edificación asociada.

Este Plan Especial de Ordenación no produce novación alguna en lo referente a la edificabilidad de las parcelas afectadas de su entorno con la apertura del vial interior, para las que la ordenanza de aplicación será la ya establecida en las NNSS, esto es: Residencial en Zona Ensanche (título v, capítulo 4, sección 1, epígrafe 2: clave 2). Para ello establece un retranqueo en el plano de alineaciones cuya determinación viene fijada por las condiciones de alineación establecidas en las NNSS para la ordenanza de aplicación en esta zona.

**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 12/06/2019 y n.º CC/030/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Plan Especial de Ordenación "Los Naranjos" que afecta al entorno de las calles Los Naranjos y Los Ciruelos.

Municipio: Miajadas.

Aprobación definitiva: 25 de abril de 2019.

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, 12 de junio de 2019.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán