



## **CONSEJERÍA DE FOMENTO**

*RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 2009, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba la modificación n.º 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Miajadas, consistente en regular pormenorizadamente los usos permitidos en zonas residenciales calificadas como casco antiguo y zona de ensanche. (2009062875)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 de marzo de 2009, adoptó la siguiente resolución:

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 art. 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, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo, del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Miajadas no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 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 (art. 80 de la Ley 15/2001 —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.

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

### **A C U E R D A :**

- 1.º Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2.º Publicar, como Anexo a esta Resolución, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.



A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el Municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra esta Resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la 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 a su publicación (art. 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,

F. JAVIER GASPAS NIETO

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

### **A N E X O**

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 26 de marzo de 2009, se modifican los artículos 5.87 Usos estructurales o globales y usos compatibles, 5.97 Usos de la edificación, 5.106 Usos de la edificación, y 5.133 Usos de la edificación de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

#### ***Artículo 5.87. Usos estructurantes o globales y usos compatibles.***

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación y clasificación del suelo Urbano, en función del uso estructurante.
2. El uso estructurante expresa el uso de acuerdo con la siguiente leyenda:  
VIV: Vivienda.  
IND: Industria.  
AGA: Agroganadero.  
SC: Servicios de carretera.  
INS: Institucional.  
EL: Espacios libres.  
CYP: Conservación y Protección.
3. En cada zona de ordenación urbanística, caracterizada por un uso global o estructurante, se permitirá que coexistan con éste otros usos compatibles, según la regulación contenida en las Secciones 1 a 8 del presente Capítulo.
4. Todos los usos, globales o compatibles, permitidos en planta semisótano deberán disponer de huecos abiertos a espacio libre público o privado o a patio con altura mínima de 50 cm al menos en el 50% de su fachada a dichos espacios. Se entiende por planta semisótano aquella que, situándose por debajo de la planta baja, tal como aparece definida en estas normas urbanísticas, su cota de rasante de suelo terminado se encuentra por debajo de la



rasante oficial de la vía pública a la que presenta fachada, en tanto que la cara inferior del forjado que constituye su techo se encuentra por encima de dicha rasante.

En planta sótano, sólo se permiten almacenes, aseos, archivos, instalaciones u otras dependencias complementarias de los usos situados en plantas por encima de rasante o en la planta semisótano.

### **Artículo 5.97. Usos de la edificación.**

#### 1. Aparcamiento cochera y Servicios del Automóvil.

Permitidos los grupos I y II.

Planta baja, semisótano o sótano de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo aparcamiento.

#### 2. Vivienda. Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas NN.SS. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a seis viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada 1,5 viviendas y por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

#### 3. Industria. Permitidas las del grupo I.

Situación B y C, de las establecidas en la propia definición del uso industrial, es decir, en planta baja de un edificio no destinado a uso exclusivamente industrial y en cualquier planta de uso exclusivamente industrial.

#### 4. Comercio. Permitidos los grupos I, II y III.

Los grupos I y II en planta sótano, semisótano o baja de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo comercial o terciario.

El grupo III necesariamente en espacios exteriores públicos o privados.

#### 5. Oficinas. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar y en planta sótano, semisótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo comercial o terciario.

#### 6. Hostelería y Hoteles. Permitidos los grupos I, II y III.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo hostelero o comercial.

El grupo II está permitido en plantas sótano, semisótano, baja y primera, de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo hostelero o comercial.

Los del grupo III en todas las plantas sólo en edificio exclusivo.



7. Espectáculos y salas de reunión. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo.

8. Educativo y cultural. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar y en planta sótano, semisótano, baja o primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo educativo.

9. Sanitario. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo sanitario o comercial.

El grupo II está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar, en plantas sótano, semisótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo sanitario o comercial.

10. Religioso. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo religioso.

El grupo II sólo en edificio exclusivo en cualquier planta.

11. Deportivo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo deportivo o comercial.

El grupo II sólo en edificio exclusivo.

12. Agropecuario. Prohibidos todos los grupos.

13. Uso ligado a instalaciones: Se permiten siempre que no sean manifiestamente incompatibles según criterios técnicos de seguridad y/o impacto ambiental grave, y que su ubicación requiera una situación específica.

14. Administrativo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo administrativo o de oficinas.

El grupo II sólo en edificio exclusivo.

**Artículo 5.106. Usos de la edificación.**

1. Aparcamiento-cochera y Servicios del Automóvil.

Permitidos los grupos I y II.

Planta baja, semisótano o sótano de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo aparcamiento.



2. Vivienda. Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas NN.SS. para este uso.

3. Industria. Permitidas las del grupo I.

Situación B y C, de las establecidas en la propia definición del uso industrial, es decir, en planta baja de un edificio no destinado a uso exclusivamente industrial y en cualquier planta de uso exclusivamente industrial.

4. Comercio. Permitidos los grupos I, II y III.

Los grupos I y II en planta sótano, semisótano o baja de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo comercial o terciario.

El grupo III necesariamente en espacios exteriores públicos o privados.

5. Oficinas. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar y en planta sótano, semisótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo comercial o terciario.

6. Hostelería y Hoteles. Permitidos los grupos I, II y III.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar o plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo hostelero o comercial.

El grupo II está permitido en plantas sótano, semisótano, baja y primera, de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo hostelero o comercial.

Los del grupo III en todas las plantas sólo en edificio exclusivo.

7. Espectáculos y salas de reunión. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo.

8. Educativo y cultural. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar y en planta sótano, semisótano, baja o primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo educativo.

9. Sanitario. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo sanitario o comercial.

El grupo II está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial unifamiliar, en plantas sótano, semisótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo sanitario o comercial.



15. Religioso. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo religioso.

El grupo II sólo en edificio exclusivo en cualquier planta.

16. Deportivo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano y baja de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo deportivo o comercial.

El grupo II sólo en edificio exclusivo.

17. Agropecuario. Prohibidos todos los grupos.

18. Uso ligado a instalaciones: Se permiten siempre que no sean manifiestamente incompatibles según criterios técnicos de seguridad y/o impacto ambiental grave, y que su ubicación requiera una situación específica.

19. Administrativo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, baja y primera de edificio residencial plurifamiliar y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo administrativo o de oficinas.

El grupo II sólo en edificio exclusivo.

**Artículo 5.133. Usos de la edificación.**

1. Aparcamiento cochera y Servicios del Automóvil.

Permitido el grupo I.

Planta baja, semisótano o sótano de edificio residencial unifamiliar.

2. Vivienda. Permitido el grupo II, vivienda unifamiliar, con las condiciones establecidas en estas NN.SS. para este uso.

3. Industria. Permitidos los grupos I y II.

Situación A, B y C de las establecidas en la propia definición del uso industrial.

4. Comercio. Permitidos los grupos I, II y III.

Los grupos I y II en planta sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo comercial o terciario.

El grupo III necesariamente en espacios exteriores públicos o privados.

20. Oficinas. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo comercial o terciario.



21. Hostelería y Hoteles. Permitidos los grupos I, II y III.

Los grupos I y II están permitidos en plantas sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo hostelero o comercial.

Los del grupo III en todas las plantas sólo en edificio exclusivo.

22. Espectáculos y salas de reunión. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo.

23. Educativo y cultural. Permitidos los grupos I y II.

En planta sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo educativo.

24. Sanitario. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I sólo en edificio exclusivo en cualquier planta.

El grupo II está permitido en plantas sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo sanitario o comercial.

25. Religioso. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta de edificio con uso exclusivo religioso.

El grupo II sólo en edificio exclusivo en cualquier planta.

26. Deportivo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo deportivo o comercial.

El grupo II sólo en edificio exclusivo.

27. Agropecuario. Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer.

28. Uso ligado a instalaciones: Se permiten siempre que no sean manifiestamente incompatibles según criterios técnicos de seguridad y/o impacto ambiental grave, y que su ubicación requiera una situación específica.

29. Administrativo. Permitidos los grupos I y II.

El grupo I está permitido en plantas sótano, semisótano y baja; y en cualquier planta en edificio con uso exclusivo administrativo o de oficinas.

El grupo II sólo en edificio exclusivo en cualquier planta.