RESUMEN EJECUTIVO

PLAN GENERAL MUNICPAL DE MIAJADAS

Modificación del parámetro que regula las alturas en los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Miajadas.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a Ver firma ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a Ver firma	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 Ver sello

- 1/6 -

Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33

ÍNDICE._

AGENTES INTERVINIENTES.

1. OBJETO.

2. INTRODUCCIÓN.

LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Descripción y justificación de la modificación propuesta.

Alcance de la modificación.

Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística.

4. NORMATIVA URBANÍSTICA.

Artículos modificados.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 - 2/6 - Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33

AGENTES INTERVINIENTES._

Promotor de la modificación._ **Ayuntamiento de Miajadas**

Técnico redactor._ **Juan Antonio Mahillo Durán _ arquitecto municipal Ayuntamiento de Miajadas**, perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura con nº de colegiado 371416

1. OBJETO._

Se redacta la presente modificación puntual de la normativa urbanística del PGM de Miajadas con el objeto de adaptar el parámetro que regula las alturas en los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 a lo regulado en el apartado 1.e) del *artículo 66. Construcciones en suelo rústico* de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; en el que se establece el siguiente parámetro:

> *"**artículo 66**. Construcciones en suelo rústico.*
> *…*
> *e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.*
> *…"*

2. INTRODUCCIÓN._

Actualmente el municipio de Miajadas cuenta con Plan General Municipal (PGM), aprobado definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 21 de diciembre de 2020 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) nº 28 de 11 de febrero de 2021, regulando el mismo las condiciones de altura de las edificaciones a implantarse en el Suelo No Urbanizable de los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7.

En la actualidad se está tramitando calificación rústica autonómica para la implantación de actividad industrial vinculada al sector agrícola destinada a almazara. Además de esta actividad industrial vinculada al sector agro - ganadero que ya está en fase de tramitación han mostrado interés en la implantación en suelo no urbanizable otras industrias relacionadas con la actividad agrícola y ganadera del municipio y su entorno.

Todas ellas encuentran un problema en la actual regulación de las alturas para las edificaciones e instalaciones en la implantación de la actividad que quieren desarrollar, siendo la misma más restrictiva que la regulación dada por la LOTUS en su artículo.66 y por el RGLOTUS en su artículo.78.

Legislación de aplicación._

- Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, a partir de este punto nos referiremos a ella como LOTUS.
- Decreto 123/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, a partir de este punto nos referiremos a él como RGLOTUS.
- Plan General Municipal de Miajadas aprobado definitivamente, por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 21 de diciembre de 2020 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura (DOE) nº 28 de 11 de febrero de 2021.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA._

Descripción y justificación de la modificación propuesta.

La regulación de las alturas de la edificación que realiza el PGM de Miajadas en los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 para el suelo no urbanizable del término municipal de Miajadas, resulta más restrictiva que la altura para construcciones e instalaciones ubicadas en suelo rústico de la LOTUS y RGLOTUS.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 - 3/6 - Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33

Dentro de la regulación de las alturas se define la misma tanto por longitud como por número de plantas, y en todo ellos se incluye una excepción a dicha regulación vinculada a si la construcción o instalación está vinculada a explotaciones agrícolas y ganaderas. Esta regulación deja fuera de la misma las actividades industriales que se pudieran desarrollar en dicho suelos; en el caso del municipio de Miajadas la mayoría de la actividad industrial que se desarrolla sobre suelo rústico está vinculada a la transformación de productos y subproductos del sector agrícola o ganadero.

En el artículo 66 de la LOTUS y en el artículo 78 del RGLOTUS, se establece lo siguiente, ampliando el límite de la altura máxima a todos los usos o actividades a implantar según sean sus necesidades o requisitos funcionales.

*"**artículo 66**. Construcciones en suelo rústico.*

…

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

…"

*"**artículo 78**. Construcciones en suelo rústico.*

…

e) La altura máxima de edificación será de 7,5 metros en cualquier punto de la cubierta, salvo en el caso de usos productivos o dotaciones públicas cuyos requisitos funcionales exijan una superior.

…"

A la vista de la redacción de las alturas y salvedades a su regulación para las edificaciones e instalaciones en los artículos indicados del PGM de Miajadas; y la regulación de dicho parámetro para las construcciones en suelo rústico fijada en la LOTUS y en el RGLOTUS, se considera que es razonable la modificación de la salvedad dada para las alturas en el PGM a la fijada en la LOTUS.

Alcance de la modificación.

La modificación introducida en la regulación de las alturas de la edificación que realiza el PGM de Miajadas en los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 para el suelo no urbanizable del término municipal de Miajadas, se considera de alcance estructural, no afecta a la clasificación, calificación, aprovechamientos y usos regulados en el PGM, y no se encuentra incluida en las determinaciones de carácter estructural del artículo 51.2 del RGLOTUS.

Justificación de la legislación urbanística de aplicación.

_ La modificación de la regulación de las alturas para los suelos no urbanizables, de los artículo 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 del PGM de Miajadas, se reajusta a la regulación de las alturas dadas en el apartado 1.e) del artículo 66 de la LOTUS.

_ La presente modificación afecta a los siguientes aspectos de los Criterios de Ordenación Sostenible de la LOTUS:

1._ Sostenibilidad._ No afecta a este parámetro.

2._ Movilidad y accesibilidad._ No afecta a este parámetro.

3._ Conservación del patrimonio cultural._ No afecta a este parámetro.

4._ Eficiencia energética._ No afecta a este parámetro.

5._ Perspectiva de género._ No afecta a este parámetro.

6._ Participación._ Se realizará un proceso participativo, vinculado a la exposición pública una vez esté aprobada inicialmente la modificación.

_ En el contenido documental de la modificación se contienen los siguientes aspectos de acuerdo a la LOTUS y al RGLOTUS:

- La modificación no altera de las determinaciones del Plan General Municipal.
- La modificación incluye la nueva redacción de los artículos 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 y 3.2.2.7 afectados por la misma.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 - 4/6 - Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33

- No tiene efectos económicos, por lo que no se incluye evaluación de la sostenibilidad económica.
- La modificación objeto del presente documento no supone modificación de los documentos gráficos del PGM.
- Se tramita en paralelo el Documento Inicial Estratégico.
- Incluye memoria de participación ciudadana.
- Se solicitan y reciben informes sectoriales favorables de los siguientes servicios:
  . Informe de 27 de junio de 2024 del Servicio de Regadíos de la Dirección General de Infraestructuras Rurales, Patrimonio y Tauromaquia de la Consejería de Gestión Forestal y Mundo Rural de la Junta de Extremadura; con fecha de recepción en el registro del Ayuntamiento de Miajadas el 27 de junio de 2024.
  . Informe de 18 de julio de 2024 de la Dirección General de Bibliotecas, Archivos y Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo, Jóvenes y Deporte de la Junta de Extremadura; con fecha de recepción en el registro del Ayuntamiento de Miajadas el 18 de julio de 2024.
  . Informe de 06 de agosto de 2024 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible de la Junta de Extremadura.
  . Informe de 22 de agosto de 2024 del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal de la Dirección General de Gestión Forestal, Caza y Pesca de la Consejería de Gestión Forestal y Mundo Rural de la Junta de Extremadura; con fecha de recepción en el registro del Ayuntamiento de Miajadas el 27 de agosto de 2024

4. NORMATIVA URBANÍSTICA._

Artículos modificados._

A continuación se incluye la redacción del párrafo modificado en cada uno de los artículos de la Normativa Urbanística del PGM de Miajadas afectados, resaltando en negrita en cada uno de ellos el texto afectado por la presente modificación puntual.

artículo_3.2.2.1. *SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP _ N)*

"…

- *Alturas. _* *una planta y tres metros (3,00m) _ uso residencial y zona de huertos*
  dos planta y seis metros y cincuenta centímetros (6,50m) _ resto de usos
  Podrán rebasar esta altura aquellos edificios e instalaciones en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

…"

artículo_3.2.2.2. *SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN ESTRUCTURAL REGADIOS (SNUP _ E_ AR)*

"…

- *Alturas. _* *Dos planta y seis metros (6,00m)*
  Podrán rebasar esta altura aquellos edificios e instalaciones en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

…"

artículo_3.2.2.5. *SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN AMBIENTAL HIDROLÓGICA (SNUP _ H)*

"…

- *Alturas. _* *Una planta _ cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)*

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 - 5/6 - Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33

Podrán rebasar esta altura aquellos edificios e instalaciones en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

…"

artículo_3.2.2.7. *SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU _ C)*

"…

-	*Alturas. _*	*arranque _*	*seis metros y cincuenta centímetros (6,50m) _ 2 plantas*
			cuatro metros (4,00m) _ 1 planta
		*cumbrera_*	*nueve metros (9,00m) _ 2 plantas*
			seis metros y cincuenta centímetros (6,50m) _ 1 planta

Podrán rebasar esta altura aquellos edificios e instalaciones en el caso de que los requisitos funcionales del uso o actividad a implantar exijan una superior.

…"

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 19-12-2024 12:38:39 Fecha: 19-12-2024 12:52:13
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 4/2024 SALIDA - Nº: 3935/2024	Fecha: 19-12-2024 12:52 Fecha: 19-12-2024 12:52

Código Seguro de Verificación (CSV): CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/CB18C6A06F0D57CC81D1C41C84F23016

Fecha de sellado electrónico: 19-12-2024 12:52:16 - 6/6 - Fecha de emisión de esta copia: 19-12-2024 13:04:33