JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Luis Rodríguez Rolero

Ayuntamiento de MIAJADAS
Plaza de España, 10, 10100, Miajadas (Cáceres) / Tfno.: 927 347 000 – Fax: 927 160 546 / https://miajadas.org/

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

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: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 Ver sello - 1/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Jesús Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE._

I._ MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1. OBJETO.

2. INTRODUCCIÓN.

2.1. AGENTES.

2.2. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. Descripción y justificación de la modificación propuesta.

3.2. Justificación del alcance de la modificación.

3.3. Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística.

II._ NORMATIVA URBANÍSTICA.

4. ARTÍCULOS 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 Y 3.2.2.7 de la NORMATIVA URBANÍSTICA.

4.1. Artículos vigentes.

4.2. Artículos modificados.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E

Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 2/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Carlos Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

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.

2.1. Agentes._

Promotor de la modificación._ Ayuntamiento de Miajadas

Técnico redactor._ Juan Antonio Mahillo Durán _ arquitecto

2.2. 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._

3.1. 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, y desglosada a continuación 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: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 3/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Luis Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

La regulación de las alturas de edificaciones e instalaciones en cada uno de los artículos del PGM de Miajadas objeto de la modificación es de la siguiente forma:

"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 plantas y seis metros y cincuenta centímetros (6,50m) _ resto de usos
  Podrán rebasar esta altura aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadero (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

…"

"Artículo_3.2.2.2. *Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Regadíos (SNUP_E_AR)*

…

- *Alturas._* *Dos plantas y seis metros (6,00m)*
  Podrán rebasar esta altura aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadero (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

…"

"Artículo_3.2.2.5. *Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental Hidrológica (SNUP_H)*

…

- *Alturas._* *una planta y cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50m)*
  Podrán rebasar esta altura aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadero (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

…"

"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 elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadero (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección

…"

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.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 4/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolet

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

3.2. Justificación del 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, afectando únicamente al parámetro que regula las alturas de edificaciones en suelo no urbanizable.

3.3. 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.

_ Contenido documental de la modificación de acuerdo a la LOTUS y al RGLOTUS:

a) A lo largo de este documento se justifica la modificación y la no alteración de las determinaciones del Plan General Municipal.

b) El presente documento incluye en el apartado 4.2 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.

c) No tiene efectos económicos, por lo que no se incluye evaluación de la sostenibilidad económica.

d) La modificación objeto del presente documento no supone modificación de los documentos gráficos del PGM.

e) No es necesaria documentación para la tramitación ambiental, ya que se trata de una modificación puntual propuesta no se incluida en lo regulado por la Ley 16/2015, de23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura; al no tratarse de plan o programa que precisa de Evaluación Ambiental Estratégica de acuerdo al artículo 38 de dicha ley, ni incluida en los supuesto del artículo 49 que regula la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

II. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

4. ARTÍCULOS 3.2.2.1, 3.2.2.2, 3.2.2.5 Y 3.2.2.7 de la NORMATIVA URBANÍSTICA._

4.1. Artículos vigentes._

artículo_3.2.2.1. SUELO NO URBANIZABLE de PROTECCIÓN NATURAL (SNUP _ N)
1. Concepto, tipos y ámbito.

Le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normativas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

La delimitación de este suelo es la reflejada en los planos de ordenación territorial, abarca las zonas de la red de espacios naturales y protegidos, y va apoyada en la red de caminos, sendas, cauces fluviales,

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 5/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

infraestructuras, … para una delimitación más clara. Los espacios naturales y protegidos que engloba son los siguientes:

1. ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves. Red Natura 2000), en el término municipal de Miajadas nos encontramos con las zonas de "*Arrozales de Palazuelo y Guadalperales*", situada al este del término municipal.

2. Hábitats naturales protegidos por la Directiva 92/43/CEE, situadas en el nornoroeste del término municipal.

_ zonas subestépicas de gramíneas y anuales. Cod. U.E. 6220

_ dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex. Cod. U.E. 6310

3. Zona de huertos situada al norte del núcleo urbano, sobre la autovía A.5, canal de Orellana, al oeste limita con el SNUP-N _ Hábitats, y al norte y este con el límite del término municipal.

2. Condiciones generales de planes, actividades y proyectos.

Las parcelaciones, usos y aprovechamientos de planes, actividades y proyectos en esta zona, previa valoración de sus efectos sobre el hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona, están sujetos a la aprobación por la administración competente, tras haberlo sometido a información pública, siendo necesario informes de afección para terrenos incluidos en la Red Natura 2000, en aplicación del artículo 56 de la Ley 8/1998, modificada por la Ley 9/2006, o legislación que la sustituya. Las condiciones desarrolladas en los siguientes apartados se corresponden a valores límites para dichas zonas de suelo no urbanizable.

En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que se han desarrollado en estas zonas, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que han motivado su declaración.

Para el desarrollo de cualquier plan, actividad o proyecto en este suelo no urbanizable se deberá tener en cuenta los siguientes planes y programas:

_ Plan Director de la Red Natura 2000

_ Plan de Gestión nº4_ Plan de Gestión de la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales"

_ Plan de Manejo de la Grulla Común (Grus grus), al estar parte del área de campeo, alimentación y uso de esta especie protegida enmarcada dentro del sector Zona Centro, núcleo de Valdehornillos

3. Condiciones para nuevas líneas eléctricas aéreas.

El Plan Director de la Red Natura 2000 de Extremadura establece como Directriz para reducir las molestias y la mortalidad no natural de las especies acuáticas la siguiente medida de gestión y conservación: "se evaluará adecuadamente el trazado de nuevos tendidos eléctricos, evitando en todo caso el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o hábitat (especialmente en el caso de las grullas)

4. Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.

- Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones._ diez hectáreas (10Has) para secano
  cinco hectáreas (5Has) para regadío

5. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima o unidad rústica apta para la edificación. La superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones, o las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial del PGM, y no procedan de parcelaciones o segregaciones realizadas en los cinco (5) años anteriores a la aprobación inicial del mismo, y siempre será como mínimo la establecida en la legislación urbanística de Extremadura, salvo las excepciones que establezca dicha normativa.
- 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 elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadera (silos, maquinarias, etc.) siempre

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 6/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Luis Rodríguez Rolero

que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

- Edificabilidad. _ 0,005 m^2/m^2

En la zona de huertos se podrá autorizar una edificación, siempre que cumpla las condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones, o ya existiera en los cinco (5) años anteriores a la aprobación inicial del PGM, siendo su destino el guardar aperos y vinculada a la actividad agrícola – ganadera, la cual se deberá acreditar; y superficie máxima edificable recogida en el apartado siguiente para la zona de huertos.

- Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)

quinientos metros cuadrados (500m^2)	uso residencial
veinte metros cuadrados (20m^2)	zona de huertos
dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m^2)	resto de usos

6. Posición de la edificación.

- Separación entre edificaciones. _ cincuenta metros (50m)

veinte metros (20m)	zona de huertos

- Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)
- Retranqueos a linderos. _

cincuenta metros (50m)	uso residencial
veinte metros (20m)	otros usos
diez metros (10m)	zona de huertos

7. Condiciones de usos.

- Uso principal permitido. _ Agropecuario_ Agrícola (*)
  Ganadero (*)
- Uso autorizable. _ (Autorización previa por organismos competentes afectados).

Dentro de la Red Natura 2000 y hábitats naturales de interés comunitario, podrán mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000 y hábitats de interés comunitario y cuenten con todas las autorizaciones administrativas.

Agropecuario	Agrícola (**)
	Ganadero (**)
Equipamiento_	Infraestructuras (*)
	Genérico

Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles solo y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente por el órgano competente en materia de medio ambiente. Las actividades extractivas se consideran incompatibles con la zona ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales"(SNUP_N_Z), mientras que las zonas de hábitats (SNUP_N_H) únicamente será autorizable las actividades extractivas de Sección A (áridos)

- Uso prohibido. _ Los no permitidos expresamente.

(*) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 7/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

8. Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos.

El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

9. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10. Otras condiciones.

En los terrenos afectados podrán darse los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos y con el mantenimiento de su función productiva. Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la actuación de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
2. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.
3. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
4. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona o deberán cumplir la normativa vigente, en la actualidad el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, o en la legislación que la sustituya, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, regulándose también en la misma los requisitos, características y limitaciones que deben cumplir según sean cerramientos cinegéticos de gestión o de protección.
5. Se podrán permitir las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los diferentes organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización la tramitación ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.
6. Será prohibido cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el presente artículo.

11. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

1. Concepto, tipos y ámbito.

Esta área se corresponde con la mayor parte del suelo situada al sur del Canal de Orellana, pertenecientes a la Zona Regable de Orellana, en las que se deberán respetar todas las infraestructuras de regadío, así como sus zonas expropiadas.

Se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 6/2015 Agraria de Extremadura, o en la que la sustituya, que establece la legitimación y autorización de cualquier uso o actividad distinta del riego, dentro de las Zonas Regables, requerirá en todo caso el previo informe favorable del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos. Únicamente se emitirá en aquellos casos en los que esté acreditada la compatibilidad o complementariedad con el uso de regadío.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 8/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Carlos Rodríguez Rolero

Son zonas que gozan de un alto grado de protección por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña dada su calidad edafológica y micro climáticas pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo.

2. Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.

- Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ la establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas, no inferior a una hectárea y media (1,5Ha)

3. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. _ la superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.
- Alturas. _ Dos planta y seis metros (6,00m)
  Podrán rebasar esta altura aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadera (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
- Edificabilidad. _ 0,10 m^2/m^2 uso agropecuario
  0,02 m^2/m^2 resto de usos
- Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)
  cuatrocientos metros cuadrados (400m^2)
  doscientos metros cuadrados (200m^2) uso residencial vinculado

4. Posición de la edificación.

- Separación entre edificaciones. _ doscientos cincuenta metros (250m) uso residencial
  doscientos metros (200m) otros usos
- Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)
- Retranqueos a linderos. _ diez metros (10m)

5. Distancias a respetar de las infraestructuras de regadío.

- Las edificaciones deberán respetar las distancias de expropiación a las infraestructuras de regadío de la Zona Regable de Orellana.

6. Condiciones de usos.

- Uso principal permitido. _ Agropecuario_ Agrícola (**)
- Uso autorizable. _ (Autorización previa por organismos competentes afectados)
  Agropecuario Ganadero (* (**)
  Residencial (cat. 2 y cat. 4)(**) _ vinculado a la explotación agropecuaria
  Dotacional _ Equipamiento_ Infraestructuras y servicios urbanos (*)
  Instalaciones de producción de energías renovables
  Terciario Hotelero Grupo 3_ Camping
  Industrial Instalaciones de producción de energías renovables
  Industrial – siempre que se trate de agroindustrias
  Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles solamente y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 9/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.

- Uso prohibido. _ Los no permitidos expresamente.

(*) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante.

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

7. Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos.

El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

8. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

9. Otras condiciones.

En los terrenos afectados podrán darse los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos, y con el mantenimiento de su función productiva. Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. Los nuevos tendidos eléctricos, deben evitar el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o habitual (especialmente en el caso de grullas), como se recoge en el Plan Director de la Red Natura 2000.
2. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la actuación de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.
3. Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.
4. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
5. Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona o deberán cumplir la normativa vigente, en la actualidad el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, o en la ley que la sustituya, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, regulándose también en la misma los requisitos, características y limitaciones que deben cumplir según sean cerramientos cinegéticos de gestión o de protección.
6. Se podrán permitir las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los diferentes organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización la tramitación ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.
7. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el presente artículo será prohibido.

9.- Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

1.- Concepto, tipos y ámbito.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 10/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Comprende los terrenos próximos y zonas de afección a los principales cursos de agua, cauces, riberas, márgenes fluviales, canales y láminas de agua, más los terrenos públicos o privados de márgenes fluviales, orlas de vegetación, pobedas, bancales del término municipal; conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, modificado por R.D. 1290/2012), o en la legislación que las sustituya.

Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su longitud a dos bandas o fajas de protección (zona de servidumbre y zona de policía).

Se incluyen en la protección hidrológica los siguientes pozos públicos:

_ Pozo de las Dehesillas _ ubicado en el polígono 41 parcela 47.

_ Pozo de la República _ ubicado en el polígono 41 parcela 9011, camino público.

_ Pozo de las Viñas _ ubicado en el polígono 20 parcela 9002, camino público.

_ Pozo Nuevo _ ubicado en el polígono 40 parcela 9018, camino público.

_ Pozo del Toril _ ubicado en el polígono 40 parcela 9011, camino público.

Los ámbitos son los señalados en los planos de ordenación, y aquellos que aun no estando reflejados estén afectados por la normativa sectorial.

2. Condiciones generales de planes, actividades y proyectos.

Las parcelaciones, usos y aprovechamientos de planes, actividades y proyectos en esta zona están sujetos a la aprobación por la administración competente, tras haberlo sometido a información pública. Las condiciones desarrolladas en los siguientes apartados se corresponden a valores límites para dichas zonas de suelo no urbanizable.

Para el desarrollo de cualquier plan, actividad o proyecto en este suelo no urbanizable se debe contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca correspondiente, conforme R.D. 849/1986, de 11 de abril modificado por el R.D. 1290/2012, de 7 de septiembre), o en la legislación que la sustituya.

3. Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.

- Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ la establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas.

4. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. _ La superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.
- Alturas. _ Una planta _ cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)

  Podrán rebasar esta altura aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadera (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.
- Edificabilidad. _ Uso agropecuario. 0,01 m^2/m^2

  Resto de usos. 0,005 m^2/m^2
- Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)

  Uso agropecuario. 400m^2

  Resto de usos. 10% de la superficie de la parcela _ hasta doscientos metros cuadrados (200m^2)

5. Posición de la edificación.

- Separación entre edificaciones. _ cincuenta metros (50m)
- Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 11/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio J. Rodríguez Rolero

- Retranqueos a linderos. _ quince metros (15m)

6. Condiciones de usos.

- Uso principal permitido. _ Agrícola (**)
  Ganadero (**)
- Uso autorizable. _ (Autorización previa por organismos competentes afectados)
  Dotacional Equipamientos (*)
  Infraestructuras y servicios urbanos (*)
  Zonas Verdes (*)
  Actividades extractivas mineras (***) _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles sola y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.
- Uso prohibido. _ Los no permitidos expresamente.

(*) Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial que regule cada infraestructura.

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

(***) Las instalaciones para la extracción de áridos se podrán autorizar con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), o legislación que la sustituya.

6.- Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos. El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

Autorización previa. _ Se prohíbe cualquier tipo situada a menos de cien metros (100m) en horizontal, y dos metros (2,00m) en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

7.- Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.- Otras condiciones.

En los terrenos afectados podrán darse, los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos, y con el mantenimiento de su función productiva, las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos. Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento. En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 12/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

2. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Se permitirán aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
3. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.
4. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosión o simple pérdida del tapiz vegetal.
5. Se permiten las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.
6. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

9.- Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

1.- Concepto, tipos y ámbito.

Este tipo de suelo está constituido por zonas de cultivos permanentes, labores de secano bajo arbolado poco denso, labores de secano desarboladas y pastizales.

2.- Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.

- Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas, nunca inferior a una hectárea y media (1,5Has)

3.- Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación.

  _ la superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.

  _ cinco mil metros cuadrados (5.000m^2) _ industrial agropecuario (transformadoras y almacenaje)

- 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 elementos técnicos al servicio de la explotación agraria o ganadera (silos, maquinarias, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección.

- Edificabilidad. _ 0,10 m^2/m^2 uso agropecuario
  0,20 m^2/m^2 industrial agropecuario (transf. y almacenaje)
  0,05 m^2/m^2 resto de usos

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 13/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolet

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

- Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)
  - no fijada _ para industrial agropecuario (transformadoras y almacenaje)
  - cuatrocientos metros cuadrados (400m^2) uso agropecuario
  - doscientos metros cuadrados (200m^2) uso residencial
  - cuatrocientos metros cuadrados (400m^2) resto de usos
- Volumen máximo edificado. _ seis mil quinientos metros cuadrados (6.500m^2) _ industrial agropecuario almacenaje
  - quince mil metros cuadrados (15.000m^2) _ industrial agropecuario transf.

4.- Posición de la edificación.

- Separación entre edificaciones. _ doscientos cincuenta metros (250m) uso residencial
  - cincuenta metros (50m) otros usos
- Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)
- Retranqueos a linderos. _ cinco metros (5m) o altura de la edificación industrial agropecuario (transf. y almacenaje)
  - diez metros (10m) resto de usos
- Distancia al suelo urbano, urbano no consolidado y urbanizable. _ doscientos cincuenta metros (250m)

5.- Condiciones de usos.

- Uso principal permitido. _ Agropecuario Agrícola
  - Ganadero
- Uso autorizable. _ (Autorización previa por organismos competentes afectados)
  - Residencial (cat. 2 y cat. 4)
  - Terciario Recreativo grupo 1
  - Hotelero
  - Dotacional – Aparcamiento
  - vinculado a otros usos permitidos y autorizables en los tipos (1 y 2)
  - Dotacional Equipamientos: Cultural
  - Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación.
  - Asistencial
  - Deportivo
  - Infraestructuras y servicios urbanos
  - Zonas Verdes Campamentos de turismo
  - Instalaciones de producción de energías renovables
  - Industrial Industrial- siempre que se trate de agroindustrias o industrias nocivas o peligrosas que no puedan instalarse en suelo urbano
  - Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles sola y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 14/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

- Uso prohibido. _ Los no permitidos expresamente.

6.- Condiciones en la zona de permisividad del uso cooperativa agrícola.

- Ocupación máxima. _ veinticinco por ciento (25%)
- Volumen máximo edificable (cilíndricos) $2m^3/m^2$, no computándose a estos efectos los silos tipo torre
- Distancia a linderos. _ cinco metros (5,00m), salvo del lindero del suelo urbano residencial o dotacional que será de cien metros (100m)

7.- Condiciones de la edificación.

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos. El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

Los nuevos tendidos eléctricos, deben evitar el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o habitual (especialmente en el caso de grullas), como se recoge en el Plan Director de la Red Natura 2000.

8.- Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

9.- Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

4.2. Artículos modificados._

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

1. *Concepto, tipos y ámbito.*

Le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normativas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

La delimitación de este suelo es la reflejada en los planos de ordenación territorial, abarca las zonas de la red de espacios naturales y protegidos, y va apoyada en la red de caminos, sendas, cauces fluviales, infraestructuras, … para una delimitación más clara. Los espacios naturales y protegidos que engloba son los siguientes:

1. ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves. Red Natura 2000), en el término municipal de Miajadas nos encontramos con las zonas de "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales", situada al este del término municipal.

2. Hábitats naturales protegidos por la Directiva 92/43/CEE, situadas en el nornoroeste del término municipal.

_ zonas subestépicas de gramíneas y anuales. Cod. U.E. 6220

_ dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex. Cod. U.E. 6310

3. Zona de huertos situada al norte del núcleo urbano, sobre la autovía A.5, canal de Orellana, al oeste limita con el SNUP-N _ Hábitats, y al norte y este con el límite del término municipal.

2. *Condiciones generales de planes, actividades y proyectos.*

Las parcelaciones, usos y aprovechamientos de planes, actividades y proyectos en esta zona, previa valoración de sus efectos sobre el hábitat o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona, están sujetos a la aprobación por la administración competente, tras haberlo sometido a información pública, siendo necesario informes de afección para terrenos incluidos en la Red

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 15/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolet

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Natura 2000, en aplicación del artículo 56 de la Ley 8/1998, modificada por la Ley 9/2006, o legislación que la sustituya. Las condiciones desarrolladas en los siguientes apartados se corresponden a valores límites para dichas zonas de suelo no urbanizable.

En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que se han desarrollado en estas zonas, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que han motivado su declaración.

Para el desarrollo de cualquier plan, actividad o proyecto en este suelo no urbanizable se deberá tener en cuenta los siguientes planes y programas:

_ Plan Director de la Red Natura 2000

_ Plan de Gestión nº4_ Plan de Gestión de la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales"

_ Plan de Manejo de la Grulla Común (Grus grus), al estar parte del área de campeo, alimentación y uso de esta especie protegida enmarcada dentro del sector Zona Centro, núcleo de Valdehornillos

***3.** Condiciones para nuevas líneas eléctricas aéreas.*

El Plan Director de la Red Natura 2000 de Extremadura establece como Directriz para reducir las molestias y la mortalidad no natural de las especies acuáticas la siguiente medida de gestión y conservación: "se evaluará adecuadamente el trazado de nuevos tendidos eléctricos, evitando en todo caso el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o hábitat (especialmente en el caso de las grullas)

***4.** Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.*

- *Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones._ diez hectáreas (10Has) para secano*
  cinco hectáreas (5Has) para regadío

***5.** Condiciones de aprovechamiento.*

- *Parcela mínima o unidad rústica apta para la edificación. La superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones, o las parcelas existentes en el momento de aprobación inicial del PGM, y no procedan de parcelaciones o segregaciones realizadas en los cinco (5) años anteriores a la aprobación inicial del mismo, y siempre será como mínimo la establecida en la legislación urbanística de Extremadura, salvo las excepciones que establezca dicha normativa.*
- *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.
- *Edificabilidad. _ 0,005 m^2/m^2*
  En la zona de huertos se podrá autorizar una edificación, siempre que cumpla las condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones, o ya existiera en los cinco (5) años anteriores a la aprobación inicial del PGM, siendo su destino el guardar aperos y vinculada a la actividad agrícola – ganadera, la cual se deberá acreditar; y superficie máxima edificable recogida en el apartado siguiente para la zona de huertos.
- *Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)*
  quinientos metros cuadrados (500m^2) uso residencial
  veinte metros cuadrados (20m^2) zona de huertos
  dos mil quinientos metros cuadrados (2.500m^2) resto de usos

***6.** Posición de la edificación.*

- *Separación entre edificaciones. _ cincuenta metros (50m)*
  veinte metros (20m) zona de huertos

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 16/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Carlos Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

- *Distancia mínima a caminos. _* *veinticinco metros (25m)*
- *Retranqueos a linderos. _* *cincuenta metros (50m)* *uso residencial*
  veinte metros (20m) *otros usos*
  diez metros (10m) *zona de huertos*

***7.** Condiciones de usos.*

- *Uso principal permitido. _* *Agropecuario_ Agrícola (*)*
  Ganadero (*)
- *Uso autorizable. _* *(Autorización previa por organismos competentes afectados).*
  Dentro de la Red Natura 2000 y hábitats naturales de interés comunitario, podrán mantenerse las actividades ya existentes conforme a la normativa sectorial vigente, siempre que no comprometan el estado de conservación de las especies Natura 2000 y hábitats de interés comunitario y cuenten con todas las autorizaciones administrativas.
  Agropecuario Agrícola (**)
  Ganadero (**)
  Equipamiento_ Infraestructuras (*)
  Genérico
  Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles solo y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente por el órgano competente en materia de medio ambiente. Las actividades extractivas se consideran incompatibles con la zona ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales"(SNUP_N_Z), mientras que las zonas de hábitats (SNUP_N_H) únicamente será autorizable las actividades extractivas de Sección A (áridos)
- *Uso prohibido. _* *Los no permitidos expresamente.*

(*) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante.

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

***8.** Condiciones de la edificación.*

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos.

El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

***9.** Superposición de protecciones.*

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

***10.** Otras condiciones.*

En los terrenos afectados podrán darse los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos y con el mantenimiento de su función productiva. Las construcciones e

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 17/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. *Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la actuación de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.*
2. *Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.*
3. *Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.*
4. *Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona o deberán cumplir la normativa vigente, en la actualidad el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, o en la legislación que la sustituya, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, regulándose también en la misma los requisitos, características y limitaciones que deben cumplir según sean cerramientos cinegéticos de gestión o de protección.*
5. *Se podrán permitir las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los diferentes organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización la tramitación ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.*
6. *Será prohibido cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el presente artículo.*

***11.** Licencia y calificación urbanística previa.*

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

***1.** Concepto, tipos y ámbito.*

Esta área se corresponde con la mayor parte del suelo situada al sur del Canal de Orellana, pertenecientes a la Zona Regable de Orellana, en las que se deberán respetar todas las infraestructuras de regadío, así como sus zonas expropiadas.

Se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 6/2015 Agraria de Extremadura, o en la que la sustituya, que establece la legitimación y autorización de cualquier uso o actividad distinta del riego, dentro de las Zonas Regables, requerirá en todo caso el previo informe favorable del órgano que ostente las competencias en materia de regadíos. Únicamente se emitirá en aquellos casos en los que esté acreditada la compatibilidad o complementariedad con el uso de regadío.

Son zonas que gozan de un alto grado de protección por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña dada su calidad edafológica y micro climáticas pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo.

***2.** Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.*

- *Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ la establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas, no inferior a una hectárea y media (1,5Ha)*

***3.** Condiciones de aprovechamiento.*

- *Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. _ la superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.*
- *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.
- *Edificabilidad. _* *0,10 m^2/m^2* *uso agropecuario*
  0,02 m^2/m^2 *resto de usos*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 18/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

- *Superficie máxima edificable. _ (la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)*
  cuatrocientos metros cuadrados (400m²)
  doscientos metros cuadrados (200m²) uso residencial vinculado

4. *Posición de la edificación.*

- *Separación entre edificaciones. _ doscientos cincuenta metros (250m) uso residencial*
  doscientos metros (200m) otros usos
- *Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)*
- *Retranqueos a linderos. _ diez metros (10m)*

5. *Distancias a respetar de las infraestructuras de regadío.*

- *Las edificaciones deberán respetar las distancias de expropiación a las infraestructuras de regadío de la Zona Regable de Orellana.*

6. *Condiciones de usos.*

- *Uso principal permitido. _ Agropecuario_ Agrícola (**)*
- *Uso autorizable. _ (Autorización previa por organismos competentes afectados)*
  Agropecuario Ganadero ((**)*
  Residencial (cat. 2 y cat. 4)(**) _ vinculado a la explotación agropecuaria
  Dotacional _ Equipamiento_ Infraestructuras y servicios urbanos (*)
  Instalaciones de producción de energías renovables
  Terciario Hotelero Grupo 3_ Camping
  Industrial Instalaciones de producción de energías renovables
  Industrial – siempre que se trate de agroindustrias
  Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles solamente y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.
- *Uso prohibido. _ Los no permitidos expresamente.*

(*) Salvo cuando manifiestamente puedan producir un deterioro, patrimonial, ambiental o paisajístico relevante.

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

7. *Condiciones de la edificación.*

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos.

El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

8. *Superposición de protecciones.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 19/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Luis Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

***9.** Otras condiciones.*

En los terrenos afectados podrán darse los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos, y con el mantenimiento de su función productiva. Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

8. *Los nuevos tendidos eléctricos, deben evitar el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o habitual (especialmente en el caso de grullas), como se recoge en el Plan Director de la Red Natura 2000.*
9. *Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la actuación de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.*
10. *Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.*
11. *Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.*
12. *Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona o deberán cumplir la normativa vigente, en la actualidad el Decreto 226/2013, de 3 de diciembre, o en la ley que la sustituya, por el que se regulan las condiciones para la instalación, modificación y reposición de los cerramientos cinegéticos y no cinegéticos en la Comunidad Autónoma de Extremadura, regulándose también en la misma los requisitos, características y limitaciones que deben cumplir según sean cerramientos cinegéticos de gestión o de protección.*
13. *Se podrán permitir las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los diferentes organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización la tramitación ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.*
14. *Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el presente artículo será prohibido.*

***9.-** Licencia y calificación urbanística previa.*

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

***1.-** Concepto, tipos y ámbito.*

Comprende los terrenos próximos y zonas de afección a los principales cursos de agua, cauces, riberas, márgenes fluviales, canales y láminas de agua, más los terrenos públicos o privados de márgenes fluviales, orlas de vegetación, pobedas, bancales del término municipal; conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, modificado por R.D. 1290/2012), o en la legislación que las sustituya.

Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su longitud a dos bandas o fajas de protección (zona de servidumbre y zona de policía).

Se incluyen en la protección hidrológica los siguientes pozos públicos:

- *_ Pozo de las Dehesillas _ ubicado en el polígono 41 parcela 47.*
- *_ Pozo de la República _ ubicado en el polígono 41 parcela 9011, camino público.*
- *_ Pozo de las Viñas _ ubicado en el polígono 20 parcela 9002, camino público.*
- *_ Pozo Nuevo _ ubicado en el polígono 40 parcela 9018, camino público.*
- *_ Pozo del Toril _ ubicado en el polígono 40 parcela 9011, camino público.*

Los ámbitos son los señalados en los planos de ordenación, y aquellos que aun no estando reflejados estén afectados por la normativa sectorial.

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 20/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolet

2. *Condiciones generales de planes, actividades y proyectos.*

Las parcelaciones, usos y aprovechamientos de planes, actividades y proyectos en esta zona están sujetos a la aprobación por la administración competente, tras haberlo sometido a información pública. Las condiciones desarrolladas en los siguientes apartados se corresponden a valores límites para dichas zonas de suelo no urbanizable.

Para el desarrollo de cualquier plan, actividad o proyecto en este suelo no urbanizable se debe contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca correspondiente, conforme R.D. 849/1986, de 11 de abril modificado por el R.D. 1290/2012, de 7 de septiembre), o en la legislación que la sustituya.

3. *Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.*

- *Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ la establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas.*

4. C*ondiciones de aprovechamiento.*

- *Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación. _ La superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.*
- *Alturas. _* *Una planta _ cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m)*
  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.
- *Edificabilidad. _* *Uso agropecuario.* *0,01 m^2/m^2*
  Resto de usos. *0,005 m^2/m^2*
- *Superficie máxima edificable. _* *(la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)*
  Uso agropecuario. *400m^2*
  Resto de usos. *10% de la superficie de la parcela _ hasta doscientos metros cuadrados (200m^2)*

5. *Posición de la edificación.*

- *Separación entre edificaciones. _ cincuenta metros (50m)*
- *Distancia mínima a caminos. _ veinticinco metros (25m)*
- *Retranqueos a linderos. _ quince metros (15m)*

6. *Condiciones de usos.*

- *Uso principal permitido. _* *Agrícola (**)*
  Ganadero (**)
- *Uso autorizable. _* *(Autorización previa por organismos competentes afectados)*
  Dotacional *Equipamientos (*)*
  Infraestructuras y servicios urbanos (*)
  Zonas Verdes (*)
  Actividades extractivas mineras (***) _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles sola y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.
- *Uso prohibido. _* *Los no permitidos expresamente.*

(*) Sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación sectorial que regule cada infraestructura.

(**) Las construcciones e instalaciones deberán estar vinculadas a la explotación agrícola o ganadera donde se ubiquen y deberán ser adecuadas al ambiente a la función que les sea propia y cumplir las medidas administrativas ordenadoras de la actividad correspondiente.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 21/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Ignacio Rodríguez Rolero

(***) Las instalaciones para la extracción de áridos se podrán autorizar con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), o legislación que la sustituya.

***6.-** Condiciones de la edificación.*

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos. El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

Autorización previa. _ Se prohíbe cualquier tipo situada a menos de cien metros (100m) en horizontal, y dos metros (2,00m) en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

***7.-** Superposición de protecciones.*

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

***8.-** Otras condiciones.*

En los terrenos afectados podrán darse, los usos compatibles con la conservación de las características intrínsecas de estos terrenos, y con el mantenimiento de su función productiva, las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. *En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos. Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento. En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.*
2. *Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Se permitirán aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.*
3. *Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.*
4. *Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosión o simple pérdida del tapiz vegetal.*
5. *Se permiten las instalaciones para la extracción de áridos, previa tramitación ante los organismos correspondientes, que deberá incluir el procedimiento para otorgar la autorización ambiental correspondiente, y quedar garantizadas las medidas para evitar efectos irreversibles sobre el entorno.*
6. *Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces no favorezcan la erosión o arrastre de tierras.*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
A CUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 22/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Carlos Rodríguez Rolero

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

9.- *Licencia y calificación urbanística previa.*

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

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

1.- Concepto, tipos y ámbito.

Este tipo de suelo está constituido por zonas de cultivos permanentes, labores de secano bajo arbolado poco denso, labores de secano desarboladas y pastizales.

2.- Condiciones de parcela mínima y nuevas segregaciones.

- *Superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones. _ Lo establecido por la Comunidad Autónoma en la normativa que regule las unidades mínimas de cultivo para Miajadas, nunca inferior a una hectárea y media (1,5Has)*

3.- Condiciones de aprovechamiento.

- *Parcela mínima o Unidad Rústica apta para la edificación.*

  _ la superficie mínima para nuevas segregaciones y agregaciones.

  _ cinco mil metros cuadrados (5.000m²) _ industrial agropecuario (transformadoras y almacenaje)

- *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.

- *Edificabilidad. _* *0,10 m²/m²* *uso agropecuario*
  0,20 m²/m² *industrial agropecuario (transf. y almacenaje)*
  0,05 m²/m² *resto de usos*

- *Superficie máxima edificable. _* *(la superficie máxima acumulada de los diferentes usos no podrá superar la superficie máxima obtenida por la aplicación de la edificabilidad)*
  no fijada _ para industrial agropecuario (transformadoras y almacenaje)
  cuatrocientos metros cuadrados (400m²) *uso agropecuario*
  doscientos metros cuadrados (200m²) *uso residencial*
  cuatrocientos metros cuadrados (400m²) *resto de usos*

- *Volumen máximo edificado. _* *seis mil quinientos metros cuadrados (6.500m²) _ industrial agropecuario almacenaje*
  quince mil metros cuadrados (15.000m²) _ industrial agropecuario transf.

4.- *Posición de la edificación.*

- *Separación entre edificaciones. _* *doscientos cincuenta metros (250m)* *uso residencial*
  cincuenta metros (50m) *otros usos*

- *Distancia mínima a caminos. _* *veinticinco metros (25m)*

- *Retranqueos a linderos. _* *cinco metros (5m) o altura de la edificación* *industrial agropecuario (transf. y almacenaje)*
  diez metros (10m) *resto de usos*

- *Distancia al suelo urbano, urbano no consolidado y urbanizable. _* *doscientos cincuenta metros (250m)*

5.- *Condiciones de usos.*

- *Uso principal permitido. _* *Agropecuario* *Agrícola*

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21

Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: CC/011/2025 FECHA: 2 de enero de 2025
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. Juan Carlos Rodríguez Rolero

Ganadero

- Uso autorizable. _ *(Autorización previa por organismos competentes afectados)*

Residencial (cat. 2 y cat. 4)

Terciario *Recreativo* *grupo 1*

Hotelero

Dotacional – Aparcamiento

vinculado a otros usos permitidos y autorizables en los tipos (1 y 2)

Dotacional *Equipamientos:* *Cultural*

Educativo. Siempre que se trate de dotaciones relacionadas con la educación o la investigación.

Asistencial

Deportivo

Infraestructuras y servicios urbanos

Zonas Verdes *Campamentos de turismo*

Instalaciones de producción de energías renovables

Industrial *Industrial- siempre que se trate de agroindustrias o industrias nocivas o peligrosas que no puedan instalarse en suelo urbano*

Actividades extractivas mineras _ las actividades ya existentes o en tramitación, y aquellas nuevas a las que se refiere el artículo 3.2.1.16 de condiciones de implantación de explotaciones extractivas admisibles sola y excepcionalmente, con expresa autorización, y mediante el procedimiento regulado legalmente, del órgano competente en materia de medio ambiente.

- Uso prohibido. _ *Los no permitidos expresamente.*

***6.-** Condiciones en la zona de permisividad del uso cooperativa agrícola.*

- Ocupación máxima. _ *veinticinco por ciento (25%)*

- Volumen máximo edificable (cilíndricos) *$2m^3/m^2$, no computándose a estos efectos los silos tipo torre*

- Distancia a linderos. _ *cinco metros (5,00m), salvo del lindero del suelo urbano residencial o dotacional que será de cien metros (100m)*

***7.-** Condiciones de la edificación.*

Los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en estos suelos deberán aportar estudio de adaptación al entorno, en el que se describirán las medidas correctoras necesarias para minimizar la incidencia sobre el territorio de la construcción proyectada, así como el respeto a las tipologías y construcciones volumétricas de la zona.

Se emplearán materiales acordes a la arquitectura tradicional, e integrados en el entorno, para ello se usarán colores y tonos poco llamativos. El alumbrado exterior será mínimo o inexistente. Todas las luminarias deben ser de baja potencia, apantalladas e instalarse dirigidas hacia el suelo.

Los nuevos tendidos eléctricos, deben evitar el cruce de zonas húmedas y sus proximidades, zonas de concentración (alimentación, reposo o dormidero) y zonas de paso diario o habitual (especialmente en el caso de grullas), como se recoge en el Plan Director de la Red Natura 2000.

***8.-** Superposición de protecciones.*

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

***9.-** Licencia y calificación urbanística previa.*

Se estará a lo dispuesto de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 31 de octubre de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Firmado por:	JUAN ANTONIO MAHILLO DURÁN - Arquitecto/a ANTONIO CRUZ MORGADO - Secretario/a	Fecha: 05-12-2024 15:09:21 Fecha: 11-12-2024 12:11:20
Registrado en:	DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE. ACUERDO DE PLENO DE 2 DE ENERO DE 2024. FDO. EL SECRETARIO - Nº: 1/2024	Fecha: 11-12-2024 12:08

Código Seguro de Verificación (CSV): 43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Comprobación CSV: https://miajadas.eadministracion.es/home/validador/43F7A8CD66D12BE2681E45E9E9F2C88E
Fecha de sellado electrónico: 11-12-2024 12:11:21 - 24/24 - Fecha de emisión de esta copia: 11-12-2024 12:14:22