



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 5 del Plan General Municipal de Higuera la Real, consistente en incluir dentro de los usos permitidos en suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-AG) y en suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-D) los usos "ocio, deportivo y turístico-hotelero". (2015062454)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de septiembre de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su resolución, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 16/2015, de 6 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 154/2015, de 17 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que posteriormente fue modificado por Decreto 232/2015, de 31 de julio. Y por Decreto 263/2015, de 7 de agosto, la propia de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Asimismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 154/2015 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y arts. 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en la reciente reforma de la LSOTEX (Ley 9/2010, de 18 de octubre, DOE de 20-10-10).

En la nueva documentación aportada por el Ayuntamiento, en contestación a las observaciones de la Comisión (25-6-15), se han modificado las iniciales pretensiones regulatorias de los nuevos usos, habiéndose reducido su altura, y favoreciendo una mayor armonía con el entorno natural donde se sitúan (artículo 17.2.b y d de la LSOTEX).

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

**ACUERDA:**

- 1.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 5 del Plan General Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar como Anexo I a este acuerdo, la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura), se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

La Presidenta,  
EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto más arriba epigrafiado, por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 24 de septiembre de 2015, de la normativa urbanística vigente en el municipio se modifica el artículo 3.5.2.4. "Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola" y el artículo 3.5.2.5. "Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa", añadiendo un nuevo uso permitido: "Ocio, deportivo y turístico-hoteler" en ambos artículos. Las condiciones del nuevo uso, en cada uno de los artículos enumerados, son las siguientes:

### **Artículo 3.5.2.4. "Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola".**

Uso permitido "Ocio, Deportivo, Turístico-Hotelero":

CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N.º 1/2010 Resolución de 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE de 4 de septiembre):

Parcela mínima:

Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m<sup>2</sup> para regadío y 80.000 m<sup>2</sup> para secano.

Retranqueo a linderos: 5 m.

Edificabilidad Máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 20 %.

Número de plantas: 2 Unidades.

Altura: 7,5 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).

Otros:

- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavación a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.
- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.
- Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que este sea enterrado.



- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.
- Se deberá atender al Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructuras (camino, tendidos de líneas eléctricas...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.

Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin a que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.

- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.

### **3.5.2.5. "Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa".**

Uso permitido "Ocio, Deportivo, Turístico-Hotelero":

CONDICIONES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N.º 1/2010, Resolución de 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE de 4 de septiembre):

Parcela mínima.

Superficie mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m<sup>2</sup> para regadío y 80.000 m<sup>2</sup> para secano.

Edificabilidad máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 20 %.

Número de plantas:

- Para las construcciones existentes y rehabilitación: el número de plantas existentes en la actualidad y con un máximo de 2.
- Para nuevas construcciones: 1 planta.

Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).

**Otros:**

- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavación a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.
- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.
- Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado,
- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.
- Se deberá atender al Decreto 260/2014, de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructuras (caminos, tendidos de líneas eléctricas...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.

**Condiciones Higiénico Sanitarias:** Los edificios contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

**Condiciones Estéticas de Composición:** Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin a que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.

- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.



## ANEXO II

En cumplimiento del artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de la modificación de la LSOTEX, se redacta el presente resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, así como del extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Resumen de la modificación puntual:

La presente modificación puntual tiene como objeto permitir los usos de actividades de Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-AG) y en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa (SNUP-D), posibilitando la implantación de estas actividades y la regulación de las ya existentes.

Por tanto, la modificación se plantea con el fin de permitir el desarrollo de actividades relacionadas con el turismo rural, así como actividades relacionadas con el ocio y deportes al aire libre.

Se incluye una excepción en las condiciones edificatorias permitidas en estos suelos referente a la altura máxima y número de plantas, para aquellas edificaciones ya existentes antes de la aprobación del PGM.

Con este fin, se abre el abanico de posibilidades de explotación del suelo no urbanizable en el término municipal y hacer más accesibles la realización de actividades y construcciones destinadas a nuevos usos del suelo no urbanizable no previstos hasta la fecha y como salida laboral a nuevas oportunidades en nuestra comunidad como son los alojamientos rurales.

Estos usos se implantarán en aquellas zonas dentro de los suelos (SNUP-AG) y (SNUP-D) no incluidas en el plano de las zonas de exclusión propuesto por la Dirección General de Medio Ambiente, en la modificación MP 1/2010 del Plan General Municipal de Higuera la Real. En dicha modificación tal y como queda reflejado en la Memoria Ambiental, la Dirección General de Medio Ambiente estudió la documentación y propuso un plano con las zonas de exclusión a la modificación puntual, incluyendo el uso turístico en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa, coincidiendo dichas zonas de exclusión con las superficies donde se registra la presencia de especies, hábitats, formaciones arbóreas notables, dehesas con arbolado importante, relieves acusados con fuertes pendientes y paisajes de elevado valor ambiental.

Se tomará por tanto como base el plano con las zonas de exclusión de la modificación recientemente aprobada.

Por tanto, se incluye como uso permitido tanto en suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa y Agrícola, el de actividades de Ocio, Deporte y Turístico-Hotelero en aquellas zonas no incluidas en el plano de exclusión de la modificación Puntual.

Características de los efectos ambientales:

Tras la redacción del oportuno Documento de Inicio, la Dirección General de Medio Ambiente, decidió no someter la modificación puntual al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, en la forma prevista en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comuni-



dad Autónoma de Extremadura por considerar que la modificación no iba a tener efectos significativos sobre el medio ambiente. No obstante, antes de procederse a la aprobación definitiva de la misma, deberían recogerse las recomendaciones indicadas por las distintas administraciones públicas en la fase de consulta previa.

La incorporación de los usos de Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero, puede provocar algunos efectos medioambientales sobre el paisaje, debido a la presencia de edificaciones principalmente en la Dehesa, sobre las masas forestales, vertidos de aguas residuales, generación de residuos, los cuales admiten medidas preventivas y correctoras que los minimizarían e incluso eliminarían.

Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinente según lo establecido en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad autónoma de Extremadura, así como el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

**ANEXO III**

## REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 10/11/2015 y n.º BA/057/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 5 del Plan General Municipal, consistente en incluir dentro de los usos permitidos en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola (SNUP-AG) y en Suelo No Urbanizable de Protección Estructural de Dehesa (SNUP-D) los usos "ocio, deportivo y turístico-hoteler".

Municipio: HIGUERA LA REAL.

Aprobación definitiva: 24/09/2015.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, a 10 de noviembre de 2015.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

