



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de noviembre de 2017, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 6 del Plan General Municipal de Higuera la Real, consistente en el aumento de la edificabilidad aplicable a los usos permitidos en el Suelo no Urbanizable Común (SNUP-C), excepto para el uso residencial "unifamiliar" y las instalaciones destinadas a la obtención de "energías renovables" (art. 3.5.2.7). (2018060624)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 30 de noviembre de 2017, 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 50/2016, de 26 de abril, 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 Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017 indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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



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

En relación con lo anterior, advertir que no procede incorporar, al no afectar al concreto objeto y alcance de la modificación, las sugerencias contenidas en el informe de Demarcación de Carreteras de Estado de 5-6-17.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 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 posteriores reformas de la LSOTEX operadas por Ley 9/2010 de 18 de octubre (DOE de 20-10-10) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10-4-15).

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

ACUERDA :

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 6 del Plan General Municipal epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva 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 la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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



Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 30 noviembre de 2017, se modifica el artículo 3.5.2.7 SNU-Común (SNUC) de la Sección 2 "Condiciones edificatorias de carácter particular", capítulo 5 "Condiciones edificatorias de Suelo No Urbanizable" de las Normas Urbanísticas de Higuera la Real, quedando como sigue:

Artículo 3.5.2.7. SNUC - COMÚN (SNUC).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 08
--

PARÁMETROS

USOS PERMITIDOS	
Residencial unifamiliar	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m².</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso</p> <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación. -Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente- -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del</p>



	<p>Ayuntamiento.</p> <p>-Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea 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 lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que sea enterrado.</p> <p>-No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</p> <p>-No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar 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.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los términos municipales.</p> <p>Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>
Actividades Extractivas	
Construcciones e Instalaciones	<p>En el caso de instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicable.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p>
Ocio, deportivo y turístico	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p>



	<p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:- Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none">- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.- 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 lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado,- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. <p>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.</p> <p>Condiciones Estética 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.</p> <ul style="list-style-type: none">- Si la edificación ó edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.
Inst. de Interés Público	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p>
Vinculado a Obras Públicas	<p>Edificabilidad Máxima: 0.1 m²/m² Número de Plantas: 1 Unidad Altura: 7 m</p>
No transformadoras vinculadas agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p>



Transformadoras vinculadas agropecuario	no a	Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m
Transformadoras vinculadas agropecuario	a	Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m

Usos Prohibidos:	Observaciones:
Usos Prohibidos:	Los no permitidos expresamente.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

Técnico redactor: Carlos Almeida-Huerta Aguirre, Arquitecto de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad de Municipios Sierra Suroeste.

El objeto de esta modificación puntual del Plan General Municipal de Higuera la Real, es aumentar en Suelo No Urbanizable Común, la edificabilidad en todos los usos a excepción del Residencial.

Esta iniciativa nace de los diversos proyectos vinculados en el Suelo No Urbanizable Común, que se pretenden instalar o aquellos que necesitan ampliar su actividad y no lo pueden hacer debido a la escasa edificabilidad y ocupación que actualmente tiene como parámetro urbanístico. Ello es debido a que en el momento de aprobación del Plan General Municipal el redactor incluyó los parámetros necesarios y convenientes en cada tipo de suelo. Siendo en el tipo Común muy bajo para el desarrollo de industrias.

También es una manera de equilibrar la oferta y demanda de suelo para la instalación de empresas con respecto a los municipios linderos, ya que el planeamiento de Fregenal y Jerez de los Caballeros tienen una edificabilidad mayor. Por ello, se precisa de esta modificación puntual del Plan General Municipal para conseguir mayor edificabilidad en todos los usos con excepción del Residencial.

INTEGRACIÓN DE ASPECTOS AMBIENTALES.

Con fecha de entrada en el Sistema de Registro Único de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura de 8 de febrero de 2017, se recibió la documentación completa para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada de la modificación puntual n.º 6 del Plan General Municipal de Higuera la Real. Dicha documentación fue remitida por el Ayuntamiento de Higuera la Real.

La modificación Puntual propuesta se encuentra incluida en el artículo 29, letra f) apartado 2.º de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Mediante Resolución de 5 de mayo de 2017, la Dirección General de Medio Ambiente formuló el informe ambiental estratégico de la modificación puntual n.º 6 del Plan General Municipal de Higuera la Real, en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Su contenido determina la no necesidad de sometimiento de la modificación puntual a procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, por considerarse compatible con la adecuada conservación de los recursos naturales existentes en el ámbito de la aplicación, siempre y cuando se ejecuten las medidas que se establecen en el presente informe.



Aunque en el término municipal aparecen lugares incluidos en Red Natura 2000 como ZEPA-ZEC "Sierra de Aracena y Picos de Aroche", así como otros valores ambientales, estos no se encuentran en la zona objeto de la modificación que es el Suelo No Urbanizable Común, por lo que no se considera que puedan existir afecciones negativas a los valores ambientales existentes en el área, tampoco.

La modificación no afecta a montes gestionados por el servicio de Ordenación y Gestión Forestal ni a terrenos de carácter forestal. No se prevé que tengan efectos sobre el medio fluvial y no afecta a vías pecuarias.

La mayor parte de la superficie de Suelo No Urbanizable Común está ocupada por cultivos, existiendo en algunos casos construcciones ya realizadas, por lo que se trata de un área con un elevado grado de antropización. Por ello, el desarrollo previsible de esta modificación, no dará lugar a una merma apreciable en las condiciones geomorfológicas, flora, fauna y paisaje del territorio implicado, donde el incremento de edificabilidad no ocasionará efectos ambientales significativos. Tampoco se prevé que la modificación vaya a suponer afección alguna al medio hídrico.

No obstante, se adoptarán las medidas indicadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana y por el resto de Administraciones públicas consultadas, destacando las siguientes:

- Es imprescindible que el Ayuntamiento de Higuera la Real adopte las obligaciones que la normativa en materia de prevención de incendios exige a los Ayuntamientos.
- Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en 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 81/2001, 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 Y
ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 23/02/2018 y n.º BA/017/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 6 del Plan General Municipal, consistente en el aumento de la edificabilidad aplicable a los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable Común (SNUP-C), excepto para el uso residencial "unifamiliar" y las instalaciones destinadas a la obtención de "energías renovables" (artículo 3.5.2.7).

Municipio: Higuera la Real.

Aprobación definitiva: 30/11/2017.

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

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

Mérida, 23 de febrero de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán