



*ACUERDO de 29 de septiembre de 2022, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, sobre modificación puntual n.º 8 (1/2019) del Plan General Municipal de Higuera la Real, consistente en la adaptación de las condiciones edificatorias aplicables en el suelo no urbanizable a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS). (2023AC0002)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión de 29 de septiembre de 2022, adoptó el siguiente acuerdo:

#### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 23/12/2020 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 08/02/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 30/06/2022.

La Comisión de Coordinación Intersectorial en su sesión de 25/03/2022 emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente, no observando condicionantes sectoriales que deban ser tenidos en cuenta para la tramitación de la propuesta técnica presentada, más allá de la actualización de las referencias legislativas indicadas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Consta su sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental previsto en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que ha dado como resultado la formulación de la declaración ambiental estratégica el 25/05/2022.

#### II. Competencia.

Al no disponer Higuera la Real de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general a la Comunidad Autónoma y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.



La modificación que se tramita afecta a la ordenación y regulación del suelo rústico, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

### III. Procedimiento.

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

### IV. Análisis.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en sesión de 25/03/2021, emitió informe donde concluye que no se observan condicionantes sectoriales que deban ser tenidos en cuenta para la tramitación de la propuesta técnica presentada, más allá de la actualización de las referencias legislativas indicadas por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Por Resolución de 25/05/2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló la declaración ambiental estratégica en la forma prevista en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, concluyendo que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos ambientales significativos de carácter negativo.



No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, puede verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la adaptación de las condiciones edificatorias aplicables en los distintos tipos de suelo no urbanizable a la LOTUS (parcela mínima y separación a linderos y caminos), afectando sólo al suelo situado fuera de las zonas de exclusión definidas en la modificación M-001/2010, con aprobación definitiva en 2014. Además, estas áreas de exclusión se amplían con zonas de hábitats a instancias del Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

#### V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

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 el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, 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 (artículo 69.1 del RGLOTUS).

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 (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

La Presidenta de la Comisión de Urbanismo  
y Ordenación del Territorio de Extremadura,  
V.º B.º DE EULALIA ELENA MORENO DE  
ACEVEDO YAGÜE

## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 29 de septiembre de 2022 se modifican los artículos 3.5.1, 3.5.2, 3.5.2.1, 3.5.2.2, 3.5.2.3, 3.5.2.4, 3.5.2.5, 3.5.2.7 y 3.5.2.8 de la normativa urbanística vigente, quedando redactados como sigue:

### **Art. 3.5.1. Requisitos de la Calificación Rústica.**

Las obras, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones necesarias, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los requisitos previstos recogidos en la legislación autonómica y su desarrollo reglamentario vigente.

### **Art. 3.5.2. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.**

1. El contenido de las calificaciones rústicas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.
2. Las licencias municipales se otorgarán:
  - Por el plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
  - Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.
  - Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prorroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

**3. Las licencias municipales caducaran:**

- Por incumplimiento de las condiciones de la calificación rústica o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística.
- Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prorrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

**4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación rústica presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.****Art. 3.5.2.1. SNUP-Ambiental de cauces (SNUP-H).**

Se trata de los terrenos de dominio público y servidumbre legal de río, gargantas y arroyos, más los terrenos públicos o privados de márgenes fluviales, vegetación ripícola, povedas, banales. Están señalados en los planos con la clave SNUP-H.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 01
---------------------------------

Parámetros

USOS PERMITIDOS	
Agrarios	Observaciones: De carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.  Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.
Actividades Extractivas	Observaciones: Se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986) y siempre con autorización expresa de la Confederación Hidrográfica.
Construcciones e Instalaciones	Observaciones: Las existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Cerramientos de Fincas	Observaciones: Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) 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 ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
Inst. de infraestructuras existentes.	Observaciones: Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Solo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.  Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanches de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.

<b>USOS PROHIBIDOS:</b>	<b>OBSERVACIONES:</b>
Edif. Vinculadas al uso forestal o agrícola	No se permitirán edificaciones vinculadas al uso forestal o agrícola pecuario, aunque podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de este PGM; no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.
Industrial	
Vertidos directos e indirectos	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. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera 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.
Acumulación de residuos sólidos	Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se deposite.
Movimientos de tierras	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, aumentos de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.



<b>USOS PROHIBIDOS:</b>	<b>OBSERVACIONES:</b>
Desmontes, Excavaciones o Rellenos de tierras	Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.
Ensanchamientos de los caminos	Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

**Art. 3.5.2.2.-SNUP- Ambiental De Vías Pecuarias (SNUP-VP).**

Dentro de esta categoría de Suelo No Urbanizable Protegido, se encuentran los cordeles, caminos, descansaderos y abrevaderos del Término Municipal de Higuera la Real. Están afectados por:

- La Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- El Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Las/los presentes en el TM con:

- Cordel de Sevilla a Badajoz. Anchura uniforme en todo su recorrido de 37, 61 metros.
- Colada del Roscón. Anchura uniforme en todo su recorrido de 10 metros.
- Descansadero abrevadero de la Pitera. Enclavado en la Colada del Rocón, ocupa una superficie de 10.000 metros cuadrados.”
- Descansadero abrevadero de la Zarzuela - enclavado en el Cordel de Sevilla a Badajoz, ocupa 15.000 metros cuadrados. <sup>(2)</sup>

<sup>(2)</sup>. Nueva redacción Informe Consejería de Desarrollo Rural de fecha de 28 de Julio de 2006.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 03
---------------------------------





Parámetros:

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Construcciones e instalaciones	<p>Observaciones* Siempre que estén vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en el suelo No Urbanizable Común. Afecta a todo el suelo calificado como No Urbanizable Protegido.</p> <p>(*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido siempre que éste sea enterrado.</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 por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o entramado para las cubiertas; y carpinterías de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o vegetación viva.</p>

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

**Art. 3.5.2.3.-SNUP- Estructural de montes (SNUP-MOP).**

Corresponde a las zonas de topografía más accidentada. Poseen valores paisajísticos elevados, al dominar las áreas circundantes, por lo que su perfil se erige como referencias visuales de primer orden, perceptibles desde distancias considerables.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SUNP-MOP en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

Criterios ambientales a tener en cuenta para evitar afecciones a valores ambientales de la zona como podrían ser:

- Áreas Protegidas, hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, terrenos forestales pertenecientes a montes de utilidad pública y vías pecuarias.

Se establecerán determinaciones destinadas a proteger sus valores y se estudiarán los usos asignados a estas zonas de forma que sean compatibles. En este sentido se tendrá en cuenta la presencia en el ámbito de aplicación de cualquier asentamiento de actividad, de: Zona de alimentación de cigüeña negra (*Ciconia nigra*), especie incluida en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "en peligro de extinción", Zona de campeo y alimentación de buitre negro (*Aegypius monachus*) y buitre leonado (*Gyps fulvus*), especies incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "sensibles a la alteración de su hábitat" y "de interés especial", respectivamente.

- Se analizará la afección de la inclusión de nuevos usos y se establecerán las condiciones necesarias que garanticen su adecuada conservación.
- Se prestará especial atención a la afección al hábitat natural de interés comunitario, incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como es: "Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*" (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal de Higuera la Real. En caso de verse afectado se incluirán en la Evaluación de Impacto Ambiental, las medidas necesarias para su protección y conservación.
- Se tendrá en cuenta el posible impacto sobre formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura: Encinares (*Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae*), en la Dehesa El Carbajito, considerados como el único Encinar Notable de Extremadura presente en el cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Dentro de los límites del término municipal de Higuera la Real se ha constatado una alta diversidad odontológica con representación de más de 15 especies, destacándose la presencia de *Anax ephippiger* y *Coenagrion puella*, única localización de estas especies dentro del cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura por lo que se considerará a la hora de redactar el estudio de sostenibilidad ambiental.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:

SNU 05

Parámetros:

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Usos permitidos	<p>Observaciones: en estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y en la legislación de Evaluación de impacto Ambiental - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental- y la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p><del>(*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</del></p>
Instalaciones e infraestructuras	<p>Las instalaciones vinculadas a la obtención de energía renovable provenientes de la biomasa o similar siempre que se autorice por la Dirección General de Montes.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</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.</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Ocupación Máxima: 20 %.</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. Salvo que las características específicas derivadas de su uso, hicieran imprescindible superarla.</p>



Usos Prohibidos:	Observaciones:
Usos Prohibidos:	Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.

**Art. 3.5.2.4.-SNUP- Estructural agrícola (SNUP-AG).**

Se trata de los suelos de alto potencial agrícola del término municipal, ocupando los suelos de menor pendiente del municipio y en proximidad al núcleo urbano, por lo que a su indiscutible valor agrícola se une en este caso su importancia territorial.

Bajo esta categoría de suelo se incluyen los terrenos llanos en los que domina el cultivo de secano y en menor medida zonas adehesadas sobre los que existen proyectos de instalaciones agropecuarias compatibles con el medio rural.

Informe de afección.

- En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas y forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitats, ni provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.
- La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-AG en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 06
---------------------------------



## Parámetros.

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Residencial Unifamiliar	<p>Observaciones: Vinculada a la explotación agrícola.</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Ocupación Máxima: 2 %</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m<sup>2</sup></p> <p>Retranqueos a Linderos: 5 m.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 4,5 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.)</p> <p>Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m<sup>2</sup> de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</li><li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li><li>- 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 m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</li><li>- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</li><li>-No podrá haber indicios de núcleos de población.</li></ul>



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Residencial  Unifamiliar	<p>Condición Higiénica 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 aguas.</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 técnicos municipales.</p> <p>Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>
Industria	<p>Observaciones: Vinculada al medio rural.</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 3 Unidades</p> <p>Altura: 15 m., mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación. (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.)</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 60.000 m<sup>2</sup></p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidad</p> <p>Altura: 7 m., Mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</p> <p>Otros: 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 m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica 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 aguas.</p>



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Industria	<p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o entramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p>
Agrícola	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: 60.000 m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: 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 m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica 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 aguas.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o entramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p>



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Ganadero	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 60.000 m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m.</p> <p>Otros: 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 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica 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 aguas.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p>





<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Instalaciones e Infraestructuras	<p>Las instalaciones vinculadas a las energías renovables provenientes de la luz solar, el viento y biomasa.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</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.</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Ocupación Máxima: 20%.</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>Altura: 7 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-Hotelero	<p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos, proviene de la Mod. N.º 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima:</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup></p> <p>Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades.</p> <p>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).</p> <p>Otros:</p> <p>- Se garantizara 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 excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.</p>



<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li> <li>- Todos los Servicios 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 tendidos eléctrico siempre que sea enterrado.</li> <li>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</li> <li>- 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.</li> <li>- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (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.</li> </ul> <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 necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental</li> </ul>

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

**Art. 3.5.2.5.-SNUP- Estructural de dehesa.**

Se clasifican con protección estructural los terrenos cuyo uso es el agronómico (aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o mixto) para la efectiva protección de estos usos, manteniéndose los valores inherentes al terreno, su suelo vegetal, vegetación, parcelación, red de caminos rurales de acceso, ruedos, paredes de mampostería, bancales o terrazas, etc.



En esta clasificación, se encuentran las dehesas del término, terrenos de aprovechamiento mixto ganadero-forestal, constituyendo un ecosistema de gran valor ecológico, ejemplo de aprovechamiento agronómico sostenible.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

Son los únicos terrenos de suelo no urbanizable en los que podrán realizarse ciertas edificaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 23 de la Ley 15/2001 y además otros requisitos más estrictos de este Plan General Municipal.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 04
---------------------------------

#### PARÁMETROS

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Replantaciones Forestales	Observaciones: Proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.
Instalación de líneas de transporte de energía	
Apertura de carreteras, pistas y caminos	Observaciones: O mejora de los mismos. Pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.
Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables	<p>Observaciones: Se consideran usos o actividades Autorizables aquellas tendientes a la ejecución de instalaciones y/o edificaciones para el mantenimiento de la explotación agrícola y aquellas 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 la Dirección General de Medio Ambiente y de la Dirección General de Infraestructuras Agrarias 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>Solo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocupación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</p>



<p>Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables</p>	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima:</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % para las instalaciones de energía renovable y hasta un máximo de un 5% para las instalaciones y/o edificaciones destinadas al mantenimiento de la explotación agrícola.</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. a cumbre. (a excepción de aquellos elementos singulares existentes, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, etc. )</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 60.000 m<sup>2</sup></p> <p>Número de plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m a cumbre.</p> <p>Otros: 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.</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 por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva. En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p>
---	---



Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero	<p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos, proviene de la Mod. n.º 1/2010 Resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima:</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup></p> <p>Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Número de plantas:-Para las construcciones existentes y rehabilitación: el número de plantas existentes en la actualidad y un máximo de 2.</p> <p>- Para nuevas construcciones: 1 planta.</p> <p>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).</p> <p>Otros:</p> <p>- Se garantizara 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 excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.</p> <p>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</p> <p>- Todos los Servicios 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 sea enterrado.</p> <p>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</p> <p>- 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.</p> <p>- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (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.</p>
--------------------------------------	--



Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero	<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 necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>
--------------------------------------	--

<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>OBSERVACIONES:</b>
Cambio de la vegetación	Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras construcciones e instalaciones autorizables.
Industrial	Salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos.
Almacenes no agrícolas	
Vivienda unifamiliar	No vinculada a otros usos admisibles.
Movimientos de tierras	Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
Desmontes, excavaciones o rellenos de tierras	Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
Vertido y/o acumulación de residuos sólidos	Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
Instalación de carteles publicitarios	Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
Vallados y cerramientos opacos de parcelas	
Instalaciones para la extracción de áridos	Incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.



<b>USOS PROHIBIDOS</b>	<b>OBSERVACIONES:</b>
Circulación de vehículos a motor	Fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
Hacer fuego	Salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.
Acampada	Fuera de los lugares señalados al efecto.
Introducción de especies no autóctonas	Queda prohibida la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.
Instalación de vertederos de residuos no sólidos	
Energías Renovables, instalaciones Turístico-Hotelera	En la zonas excluidas (según Plano)

**Art. 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.

<b>USOS PERMITIDOS</b>	
Residencial unifamiliar	<b>CONDICIONES GENERALES:</b> Parcela mínima Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente. Retranqueo a Linderos: 3 m, 5 metros al eje de caminos o vías de acceso según legislación vigente. (LOTUS). Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada. Edificabilidad Máxima: 0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Ocupación Máxima: 2 %. Número de Plantas: 2 Unidades. Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.



<p>Residencial unifamiliar</p>	<p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima.</p> <p>Superficie Mínima: 15000 m<sup>2</sup></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: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de ocupación.</p> <p>-Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente-</p> <p>-Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del 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>Aquellas 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 la 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>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</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Ocupación máxima: 20 %</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades.</p> <p>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</p> <p>Superficie Mínima: la recogida en la legislación vigente.</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m, según legislación vigente (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 3 Unidades.</p> <p>Altura: 15 m altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p>



<p>Ocio, deportivo y turístico</p>	<p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima.</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m<sup>2</sup></p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:- Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m<sup>2</sup> de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</li><li>- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</li><li>- 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,</li><li>- No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</li><li>- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</li></ul> <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"><li>- Si la edificación ó edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</li></ul>
------------------------------------	--



Inst. de Interés Público	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 3 Unidades</p> <p>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.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p>
Vinculado a Obras Públicas	<p>Edificabilidad Máxima: 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 1 Unidad</p> <p>Altura: 7 m</p>
No transformadoras vinculadas agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m.</p>
Transformadoras no vinculadas a agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m.</p>
Transformadoras vinculadas a agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m.</p>

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

**Art. 3.5.2.8.-SNUP- Infraestructuras (SNUP-I).**

Nueva introducción de articulado en base al Informe emitido por Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura de fecha de 30/08/06 y por el Informe Favorable de la Consejería de Fomento (Dirección General de Infraestructuras).

El término municipal de Higuera la Real es atravesado de norte a sur por la carretera N-435, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, encontrándose, por tanto, dentro del ámbito de competencia de Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También dispone de una carretera, al EX-301 de Higuera la Real a LP de Huelva (Encinasola) perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad Autónoma.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-I en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Deberá tenerse en cuenta, respecto a la N-435:

- Las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III. Uso y Defensa de las Carreteras de la Ley 37/2015 de 29 de septiembre de carreteras (BOE 30/09/2015).
- Cualquier grado de protección (ambiental, paisajística, etc.) será compatible con cualquier obra a realizar en la carretera estatal N-435 y sus elementos funcionales, tales como ensanche de plataforma o mejoras del trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.
- En las construcciones que se sitúan dentro de la zona de afección de la N-435 deberá recabarse por parte de su promotor la correspondiente autorización del MITMA, acreditando el cumplimiento de lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994).
- Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a esta carretera, precisarán del informe y autorización expresa de la mencionada Demarcación. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando situada dentro de la zona de construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de su uso, circunstancias que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no acondicionamiento del miedo.
- Respecto a la EX-301, deberá tenerse en cuenta la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Ámbito de Aplicación:

SNU 07
--------

**ANEXO II****MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 08-2019 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL  
DE HIGUERA LA REAL – BADAJOZ****Resumen Ejecutivo.**

El objeto del presente trabajo, es la redacción de una modificación puntual del Plan General Municipal de Higuera la Real, la M-008 - 1/2019 consistente en la adaptación de los parámetros urbanísticos de superficie mínima edificable, distancia mínima a linderos, caminos... en el Suelo No Urbanizable o Rústico, a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

La presente modificación puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real y redactada por la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad Sierra Suroeste integrada por; Luis Sartorius Sáenz, Arquitecto Director de la OTUDTS y Ana María González Torres, Arquitecto Técnico de la OTUDTS, con el objeto de adaptar los parámetros urbanísticos de superficie mínima edificable, distancia mínima a linderos, caminos... en el suelo no urbanizable o rústico, a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

Esta modificación solo afecta al articulado, que hace referencia a las condiciones urbanísticas de los distintos tipos de suelo no urbanizable o rústico, según la nueva ley, y solo en aquellas zonas que no estén afectadas por las limitaciones que derivan entre otros aspectos de la inclusión de las instalaciones para la obtención de energías renovables en suelo no urbanizable, es decir, la modificación M-001/2010 aprobada definitivamente el 29/05/2014 y publicada en el DOE el 04/09/2014 (Zonas de exclusión marcadas en rojo en los planos). Estas zonas de exclusión se amplían en la presente modificación puntual, para cumplir con lo recogido en el informe de Medio Ambiente, por lo que se modifican los siguientes planos: E1-1, E1-2, E1-3, E1-4, E1-5 y E1-6.

**Integración de Aspectos Ambientales.**

Desde el punto de vista ambiental, los impactos producidos por la presente modificación puntual son prácticamente inexistentes, puesto que el objeto de dicha modificación es la adaptación de los parámetros urbanísticos de superficie mínima edificable, distancia mínima a linderos, caminos... en el suelo no urbanizable o rústico, a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS). El factor suelo prácticamente no se verá afectado, ya que se mantienen la ocupación o edificabilidad máxima en parcela, y por tanto no supondrá una proliferación de construcciones, edificaciones,...



La modificación puntual no supone un incremento de recursos hídricos del municipio. No obstante, para la afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales, o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, deberá cumplir con las indicaciones recogidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En cuanto a la flora y la fauna, para evitar efectos significativos de la modificación puntual sobre la misma, el Servicio de Conservación de la Naturaleza ha emitido un informe en el que se incluyen las zonas con valores ambientales que deberán ser excluidos de la modificación puntual, ampliándose por tanto, las zonas de exclusión que derivaban de la modificación puntual M-001/2010 aprobada definitivamente el 29/05/2014 y publicada en el DOE el 04/09/2014.

En cuanto al aire, factores climáticos, paisaje, vías pecuarias, patrimonio,... no se verá afectado en modo alguno.

En definitiva, los impactos ambientales derivados de la modificación puntual, serán los asociados a los impactos que se generan con la construcción, usos y edificaciones que puedan establecerse en cada uno de los suelos no urbanizables, que ya se encuentran recogidos en la normativa urbanística del Plan General Municipal y que deberá sujetarse al procedimiento de evaluación ambiental que corresponda en cada caso según la Ley 16/2015. Así mismo, se tendrán en cuenta las medidas previstas para prevenir y reducir los efectos negativos sobre el medio ambiental, así como el programa de vigilancia ambiental, que ese encuentran recogidos en el estudio ambiental estratégico de la modificación puntual.

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 11/01/2023 y n.º BA/002/2023, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción:                    Modificación puntual n.º 8 (1/2019) del Plan General Municipal consistente en la adaptación de las condiciones edificatorias aplicables en el suelo no urbanizable a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS).

Municipio:                      Higuera La Real.

Aprobación definitiva:    29 de septiembre de 2022.

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.

Mérida, 11 de enero de 2023.

