



IntellectuaCompany

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN
GENERAL MUNICIPAL DEL
T.M. DE HIGUERA LA REAL

RECLASIFICACIÓN DE SUELO NO
URBANIZABLE A SUELO URBANIZABLE DE USO
INDUSTRIAL CON ORDENACIÓN DETALLADA.

T.M. DE HIGUERA LA REAL

PROMOTOR: Ayuntamiento de Higuera la Real

AUTOR: FRANCISCO SANTANA ROSA
ARQUITECTO
COL. N° 735213

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes

1.2. Objeto

1.3. Solicitante y Autor.

1.4. Fundamentos legales de la actuación y justificación de la procedencia de la modificación puntual del P.G.M.

2. SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. Ordenación urbanística existente.

2.2. Finca afectada.

2.3. Propiedad de la finca afectada.

2.4. Emplazamiento, delimitación y superficie.

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

2.6. Compatibilidad de la Industria con la Ley de Carreteras.

2.7. Licencia Municipal de Apertura de la Industria.

3. SITUACIÓN FUTURA.

3.1. Ordenación urbanística propuesta.

3.2. Compatibilidad Urbanística de la finca.

3.3. Legislación urbanística aplicable.

3.4. Justificación de la Modificación e innovación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación Urbanística.

3.5. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales mínimos y plazas de aparcamiento.

4. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTAL.

5. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA.
6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA. PLANOS VIGENTES DEL PGM DE HIGUERA LA REAL QUE SE VEN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN, EN LOS QUE SE INCLUYEN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

Anejos:

Anejo I: Escrito otorgamiento Calificación Urbanística.

Anejo II: Licencia de apertura

Anejo III: Ficha urbanística del nuevo sector SUR12.

.

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. Antecedentes.

Higuera la Real, municipio de la provincia de Badajoz, cuenta actualmente como figura de planeamiento con el Plan General Municipal, que constituye un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título II, Capítulo II, Artículo 69 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

El Plan General de Higuera la Real fue aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de la Junta de Extremadura (CUOTEX) el 27 de marzo de 2.008 y publicado en el D.O.E nº 76 el 22 de abril de 2009.

1.2. Objeto.

Este documento, en su memoria y sus planos, define la Propuesta de Modificación Puntual nº 7 del P.G.M de Higuera la Real, que se desarrolla sobre terrenos clasificados por el planeamiento vigente como Suelo No Urbanizable Común - SNUC (SNU08), Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola SNUPE-AG (SNU06) y Suelo No Urbanizable Protegido Infraestructural SNUP-I (SNU07), encontrándose las edificaciones existentes sobre el SNUC (SNU08).

La actual modificación consiste en el cambio de clasificación de Suelo No Urbanizable, a Suelo Urbanizable, de uso industrial, creando un nuevo sector denominado SUR12, planteando a su vez la ordenación detallada del mismo. Dicho sector, se desarrollará posteriormente mediante un Programa de Ejecución, conforme a los parámetros definidos en esta modificación. La tipología edificatoria a emplear será la de uso industrial que corresponde a la Ordenanza 5. INDUSTRIAL(OI).

Los terrenos objeto de la presente modificación se ubican en el término municipal de Higuera la Real, provincia de Badajoz. Las parcelas que componen la Industria se encuentran en la zona Norte del pueblo, lindando por el Norte con el camino público de Higuera la Real a Burguillos del Cerro; por el este con la Carretera N-435 que comunica Badajoz (Extremadura) con Huelva (Andalucía); por el Sur con las parcelas catastrales 239 y 240 del polígono 10, clasificadas como SNUC, y al oeste con la parcela catastral 233 del polígono 10, clasificada como SNUPE-AG, y un camino público que lleva hasta Higuera, actualmente en desuso.

La superficie bruta sujeta a Modificación es de 29.690,00 m², compuesta por las parcelas 235 y 232 del polígono 10 del T.M. de Higuera la Real, encontrándose la Obra Civil existente en la parcela 235, sumando un total de metros cuadrados construidos de 10.042,28 m².

Sobre dichos terrenos se plantea una ordenación detallada adecuada a su uso industrial, entorno y situación, buscando el óptimo aprovechamiento del suelo

disponible y siempre conforme a los estándares determinados en la legislación del suelo en vigor.

1.3. Solicitante y Autor.

SOLICITANTE

La presente Modificación Puntual del PGM de Higuera la Real se promueve por parte del Ayuntamiento de Higuera la Real.

AUTOR

D. Francisco Santana Rosa, Arquitecto, colegiado nºP00776 del Colegio oficial de Arquitectos de Extremadura, en representación legal de ***Intelectual Company Fusion, S.L.*** con CIF B-06707772, y domicilio en Calle Santa Brígida, Portal 4 A – piso 2º C, 06300 Zafra (Badajoz), entidad responsable por la tramitación del expediente en la secuencia del encargo realizado al efecto por el solicitante. La dirección de correo electrónico del representante de la empresa es: **jsantana@intelectualcompany.com**

1.4. Fundamentos legales de la actuación y justificación de la procedencia de la modificación puntual del P.G.M.

La posibilidad de realizar Modificaciones de las diversas figuras de planeamiento de ámbito municipal se define y desarrolla en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y sus posteriores modificaciones, en adelante LSOTEX. En concreto, en su artículo 14 (Apartados 1.2) y el artículo 76 sobre “instrumentos de ordenación urbanística”.

Por otro lado, el artículo 2.0.4 del P.G.M de Higuera la Real prevé la posibilidad de modificar el mismo, indicando que las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, una vez aprobado por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pasará a modificar, completar o sustituir el P.G.M.

2. SITUACIÓN ACTUAL.

2.1. Ordenación urbanística existente.



Imagen 1.- Ordenación urbanística existente (SNUC-SNUPE-AG)

Obsérvese Plano 02: Zona de actuación sobre plano de planeamiento "E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO".

2.2. Finca afectada.

Los terrenos objeto de esta Modificación puntual de P.G.M. se ubican en el término municipal de Higuera la Real, provincia de Badajoz, según se concreta gráficamente en el plano 01. Situación.

Tabla 1. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA			
FUENTE		FINCA "JAPASUR"	
		Parcela 1	Parcela 2
SigPac	Identificación	Polígono 10, parcelas 235	Polígono 10, parcelas 232
	Superficie	2,7559 Ha	0,2131 Ha
	Uso	Frutales, tierras arables e improductivos	Olivar
Catastro	Identificación	06067A010002350000RW	06067A010002320000RZ
	Superficie	27.559,00 m ²	2.131,00 m ²
	Clase / Uso	Rústico / Industrial agroalimentaria	Rústico / Agrario
Registro de la Propiedad	Identificación	Finca de Higuera la Real Nº 6714 (IDUFIR: 06006000268260)	
	Superficie	3,0129 Ha	
	Uso	Finca Rústica	

2.3. Propiedad de la finca afectada.

La finca afectada es propiedad de JAPASUR, ostentando el pleno dominio con carácter privativo por título de compraventa. Esta propiedad está inscrita en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra con el número 6714;

Inscripción: 1ª **Tomo:** 751 **Libro:** 125 **Folio:** 1 **Fecha:** 20/04/2006

2.4. Emplazamiento, delimitación y superficie.

Se accede a la instalación industrial a través de un camino rural (12 m) que intercepta con la carretera nacional N-435, que comunica Badajoz (Extremadura) con Huelva (Andalucía), a la altura del P.K. 96,636, margen derecho dirección Huelva.

La distancia al núcleo de población más cercano (Higuera la Real) es de 533,23m.

Las coordenadas de un punto central de la industria son las siguientes: ≥

X: 702.842,45; **Y:** 4.225.119,59; **HUSO:** 29

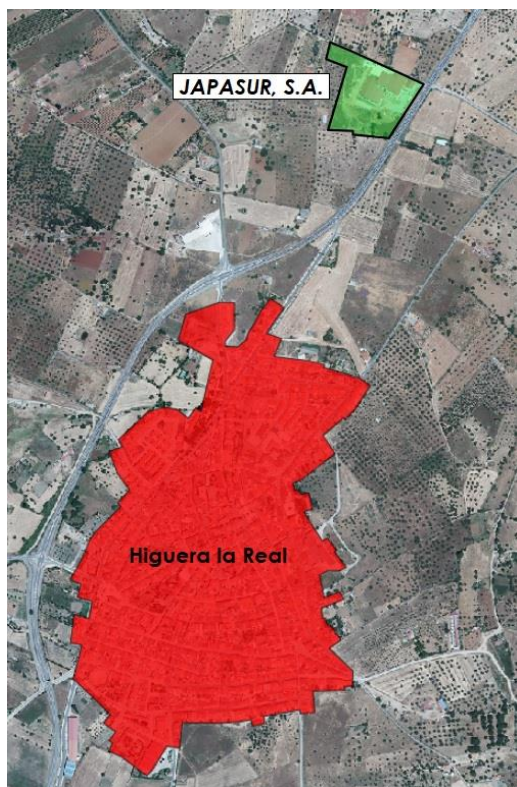


Imagen 2.- Emplazamiento de JAPASUR, S.A.



Imagen 3.- Representación gráfica del punto central de la Industria.

La finca se encuentra delimitada por las siguientes coordenadas:

Tabla 2.- COORDENADAS DE LOS VÉRTICES QUE DELIMITAN LA FINCA.			
Punto 1	X: 702.966,76; Y: 4.225147,85; HUSO: 29	Punto 7	X: 702.786,86; Y: 4.225.187,41; HUSO: 29
Punto 2	X: 702.885,90; Y: 4.225.020,20; HUSO: 29	Punto 8	X: 702.739,04; Y: 4.225.206,32; HUSO: 29
Punto 3	X: 702.856,06; Y: 4.225.023,94; HUSO: 29	Punto 9	X: 702.747,54; Y: 4.225.246,55; HUSO: 29
Punto 4	X: 702.801,42; Y: 4.225.028,19; HUSO: 29	Punto 10	X: 702.778,41; Y: 4.225.234,07; HUSO: 29
Punto 5	X: 702.800,83; Y: 4.225.037,01; HUSO: 29	Punto 11	X: 702.798,09; Y: 4.225.225,30; HUSO: 29
Punto 6	X: 702.742,90; Y: 4.225.039,18; HUSO: 29	Punto 12	X: 702.906,73; Y: 4.225.173,93; HUSO: 29
Elaborada por el Arquitecto D. Francisco Santana			

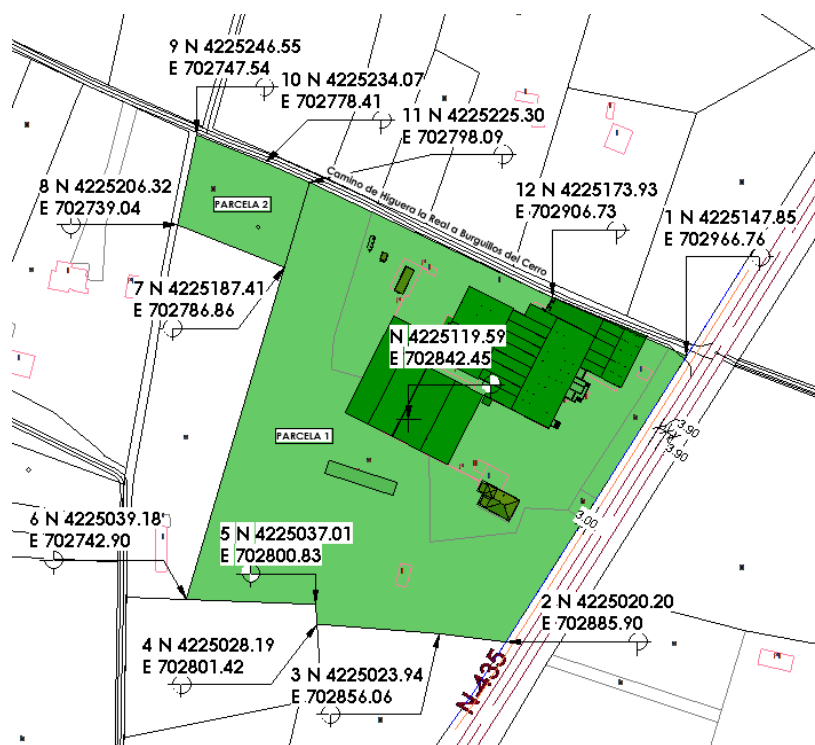


Imagen 4.- Delimitación de la finca.

Respecto a la superficie que ocupa JAPASUR y vista la discrepancia de los datos de consulta indicados en el punto 2.2. de esta memoria, se corrobora tras la visita de campo que la **superficie total de la finca es de 2,969 Ha**, coincidiendo esta superficie con la obtenida tras la delimitación plasmada en la imagen superior.

2.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos objeto de esta Modificación conforme se observa en la imagen que a continuación se reproduce, tienen un **uso principal industrial**.



Imagen 5.- Imagen general terrenos objeto de la Modificación Sustancial.

En el interior de la finca **existen varias edificaciones**, todas ellas presentan en la actualidad un uso industrial. En el cuadro sinóptico siguiente se definen sus características constructivas, indicándose los siguientes puntos:

INTELCTUAL COMPANY- DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intelectualcompany.com

- **Nº Identificativo:** Indica el número que le ha sido asignado a cada nave en planos. (Obsérvense *Imagen 6*).
- **Nombre de la Edificación:** Expresa el nombre de las diferentes naves y construcciones anejas. (Obsérvense *Imagen 6.1.*)
- **Superficie Ocupada (m²):** Plasma la superficie que cada instalación ocupa sobre el terreno.
- **Altura a cumbrera (m):** Revela la altura desde la rasante del terreno a la cumbrera de las distintas edificaciones.
- **Cimentación:** Indica el tipo de cimentación.
 - **HA** (Hormigón Armado).
- **Forjado:** Define la estructura horizontal de cada una de las naves.
 - **Partición Horizontal HA** (Hormigón Armado).
- **Estructura:**
 - **Pilares y Vigas de A.L.** (Acero Laminado) y/u **HA** (Hormigón armado)
 - **Tipo de cubierta:** Número de aguas (1, 2)
- **Cerramiento:** Indica el tipo de material del que está hecho el cerramiento.
 - **Ladrillo.**
 - **Panel Sándwich.**
 - **P.P.** (Panel prefabricado) **de Hormigón.**
- **Cubierta:** Revela el material del que está hecho la cubierta.
 - **Chapa lacada.**
 - **Rasillón y Teja**
- **Nº de Plantas / Sótano:** Indica tanto el número de plantas como de sótanos que tiene cada una de las naves (0, 1, 2)
 - **P.B.** (Planta Baja)
 - **Sot.** (Sótano)
 - **P.A.** (Planta Alta)

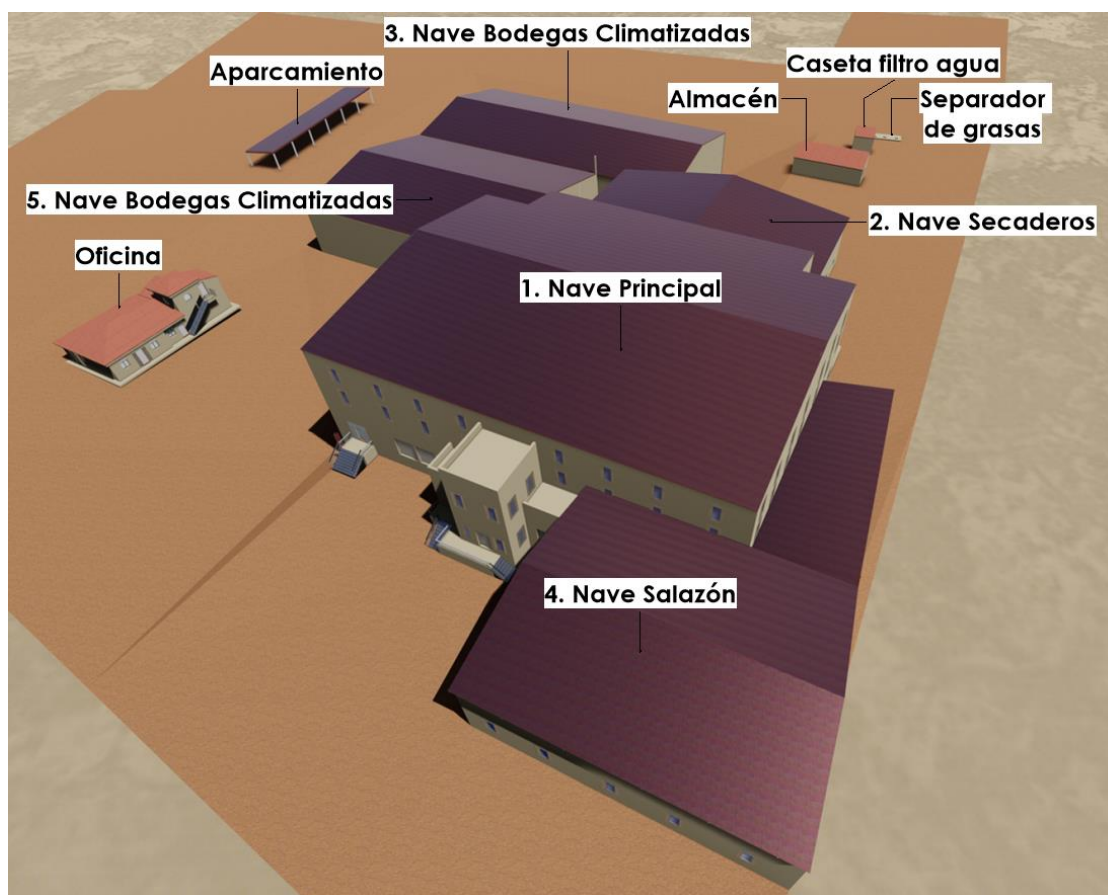


Imagen 6.-Ubicación de las Naves implicadas en el Proceso Productivo y de las construcciones anejas.

Tabla 3.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DE LAS NAVES Y CONSTRUCCIONES ANEJAS - JAPASUR

Nº Identi- ficativo	Nombre de la Edificación	Superficie Ocupada (m²)	Altura a Cumbre (m)	Cimentación	Forjado	Estructura: Pilares/Vigas /Cubiertas	Cerramiento	Cubierta	Nº de Plantas / Sótano		Superficie Construida
1	Nave Principal	1.939,33	14,29	HA	Partición Horizontal HA	Mixta/HA/ 2 Aguas	Ladrillo	Chapa Lacada	2/1	P.B.	1.939,33
										P.A.	1.717,24
										Sót.	1.872,42
2	Nave Secaderos (1)	758,89	7,58	HA	Partición Horizontal HA	A.L. / 2 Aguas	Panel Sándwich	Chapa Lacada	1/1	P.B.	758,89
										Sót.	759,01
3	Nave Bodegas Climatizadas (1)	1.220,56	5,28	HA	-	A.L. / 2 Aguas	Panel Sándwich	Chapa Lacada	0/1	Sót.	1.220,56
4	Nave Salazón	512,06	8,52	HA	-	A.L. / 2 Aguas	Ladrillo	Chapa Lacada	1/0	P.B.	512,06
5	Nave Bodegas Climatizadas (2)	972,06	5,73	HA	-	A.L. / 2 Aguas	P.P. de Hormigón	Chapa Lacada	0/1	Sót.	972,06
-	Oficina	146,82	6,81	HA	HA	HA / 4 Aguas	Ladrillo	Rasillón y Teja	2/0	P.B.	146,82
										P.A.	25,70
-	Nave Almacén	48,00	4,35	HA	-	A.L. / 1 Agua	Ladrillo	Rasillón y Teja	1/0	P.B.	48,00
-	Caseta para el filtro de agua	8,75	3,82	HA	-	A.L. / 1 Agua	Ladrillo	Rasillón y Teja	1/0	P.B.	8,75
-	Aparcamiento	96,47	3,73	HA	-	A.L. / 1 Agua	-	Chapa Lacada	1/0	P.B.	48,24
-	Separador Grasas	13,20	-	HA	-	-	-	-	1/0	P.B.	13,20

Elaborado por el Arquitecto Don Francisco Santana

INTELLECTUAL COMPANY- DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intellectualcompany.com

En cuanto a infraestructura existente, la parcela cuenta con todos los servicios básicos, disponiendo de:

- **Cerramiento Perimetral:** Bloque de hormigón y reja metálica. (Parte de los linderos Norte y Este).



Imagen 7.-Cerramiento perimetral.

- **Red eléctrica** suministrada por la empresa Endesa, S.A. La conexión a la red se lleva a cabo mediante una línea aérea en el lindero norte de la parcela, paralelo al “Camino de Higuera la Real a Burguillos del Cerro”.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).



Imagen 8.-Poste eléctrico y centro de transformación de la Industria.

INTELLECTUAL COMPANY- DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intellectualcompany.com

- **Sistema de saneamiento** separativo propio, a través del cual se utilizan dos redes totalmente independientes de alcantarillado, siendo las **aguas fecales** vertidas directamente a la red municipal de saneamiento, y las **aguas residuales del proceso industrial** recogidas por una red de saneamiento separativa y conducidas al separador de grasas, para finalmente verterse a la red de saneamiento industrial con destino a la depuradora municipal.

Los sólidos, grasas y fangos obtenidos de la decantación son retirados por gestor autorizado.

En todo caso, para el programa de ejecución, se seguirán en todo momento las determinaciones indicadas en los informes favorables del Ministerio para la Transición Ecológica (Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).

- **Abastecimiento municipal de agua potable.**

Se dispone de conexión con la red de abastecimiento municipal. Punto de entrada desde el lindero norte.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).



Imagen 9.-Depósito de acumulación 1 y sala de máquinas.



Imagen 9.1.-Depósito de acumulación 2.

- **Cableado de línea telefónica.** La conexión de este hasta la caja terminal, dispuesta en la industria, se produce desde el lindero norte.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).



Imagen 10.-Poste y caseta de línea telefónica.

- **Accesos a la industria:**
 - **Acceso rodado pavimentado** a través de la carretera Nacional N-435.



Imagen 11.-Acceso 1 a la Industria (acceso a través de la N-435).

INTELLECTUAL COMPANY - DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intellectualcompany.com

- **Acceso** a través del Camino de Higuera la Real a Burguillos del Cerro.

(Obsérvese Plano 04: Zona de actuación. Infraestructuras existentes y conexión).



Imagen 12.-Acceso 2 a la Industria (acceso a través del Camino de Higuera la Real a Burguillos del Cerro).

En cuanto a la pavimentación de los viales existentes, actualmente se encuentra asfaltada la carretera EX-345 a Fregenal de la Sierra, exterior a los terrenos afectados por la modificación. El camino de Higuera la Real a Burguillos es de tierra sin asfaltar.

Los accesos y viales propuestos en la Ordenación contarán con informe favorable del órgano competente en materia de esta carretera, el Área de Fomento de Obras y Servicios de la Diputación de Badajoz, condicionando la posible implantación del polígono a las determinaciones recogidas en el mismo.

2.6. Compatibilidad de la Industria con la Ley de Carreteras.

SERVIDUMBRE, PROTECCIÓN Y AFECCIONES

Las servidumbres existentes son las derivadas de las distintas infraestructuras identificadas en el entorno de la finca objeto de reclasificación:

- **Carretera nacional N-435**, que comunica Badajoz (Extremadura) con Huelva (Andalucía). Este elemento genera unas zonas de Protección, de Servidumbre y de Línea de edificación.

A continuación, se muestra un cuadro sinóptico donde las dimensiones que se detallan están reguladas por la **Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras**, quedando

excluida la *Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura* por el Artículo 148.1.5ª de la Constitución Española y el Artículo 9.1.39 de la Ley Orgánica 1/2011, de 28 de enero, que atribuyen a la Comunidad Autónoma de Extremadura competencia exclusiva sobre las carreteras cuyo itinerario se desarrolle íntegramente en el territorio de la Comunidad Autónoma.

Las franjas de terrenos señaladas en el cuadro sinóptico se corresponden con la distancia que las edificaciones han de respetar frente a las carreteras clasificadas como básicas, siendo este el caso que nos ocupa.

Tabla 4.- COMPATIBILIDAD DE LA INDUSTRIA CON LA LEY DE CARRETERAS

Zona	Definición	Condicionantes	Distancia Edificaciones	Compatibilidad
Dominio Público	Terreno ocupado por las propias carreteras del Estado, sus elementos funcionales y una franja de terreno a cada lado de la vía de tres metros. (*)	Sólo podrán realizarse obras, instalaciones u otros usos cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija o, en general, cuando se justifique que no existe otra alternativa, o con motivo de la construcción o reposición de accesos o conexiones autorizados. En todo los caos será precisa previa autorización del Ministerio de Fomento	≥ 20,31 m desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	sí
Servidumbre	Constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho metros. (*)	No podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, del Ministerio de Fomento.	≥ 20,31 m desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	sí
Afección	Constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de cincuenta metros. (*)	Para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requeriría previa autorización del Ministerio de Fomento En las construcciones e instalaciones ya existentes podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.	≥ 20,31 m desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma.	sí (***)
Línea Límite de Edificación	La línea límite de edificación, que se sitúa a veinticinco metros , medidas horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. (**)	Queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones ya existentes.	≥ 23,92 m desde la arista exterior de la calzada.	sí(***)

Elaborada por el Arquitecto Don Francisco Santana

(*) La distancia de la franja está medida horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. (La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural).

(**) La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

(***) Las edificaciones de la Industria ubicadas dentro de la Zona de Afección, se encuentran legalizadas, ya que, han sido declaradas fuera de ordenación por Administración competente. (Se adjunta escrito otorgamiento de Calificación Urbanística. Anejo I)

INTELLECTUAL COMPANY- DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intelectualcompany.com

2.7. Licencia Municipal de Apertura de la Industria.

Se adjunta Licencia de Apertura, otorgada por el Ayuntamiento de Higuera la Real, a favor de Jamones y Paletas del Suroeste, S.A., para el ejercicio de una actividad dedicada a la "Fábrica de embutidos con salazones cárnica, secado y maduración de jamones y paleta", de fecha 9 de junio de 2015. (Anejo II)

3. SITUACIÓN FUTURA.

3.1. Ordenación urbanística propuesta

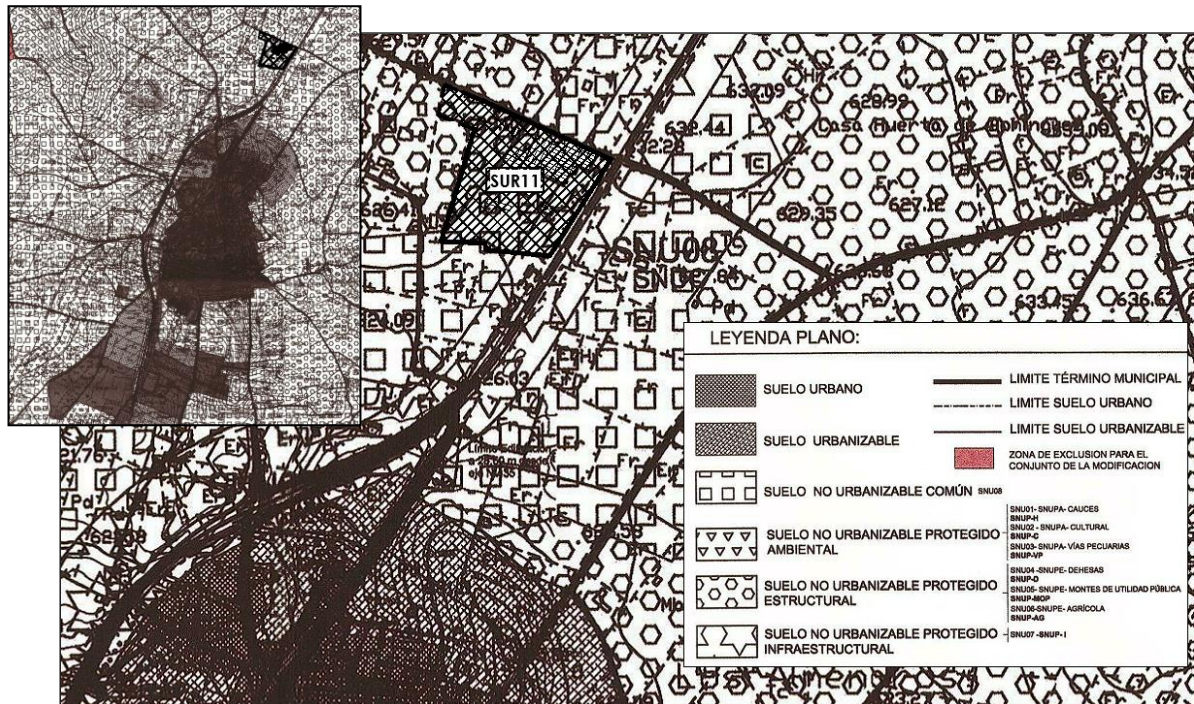


Imagen 12.- Ordenación Urbanística Propuesta.

Ya que la finca cuenta con toda la infraestructura básica y exigida para el funcionamiento óptimo industrial.

Se propone **crear un nuevo sector SUR12 de Suelo Urbanizable de uso Industrial** delimitado en el Plano de planeamiento "E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO", del PGM de Higuera la Real, adecuando así la clasificación del suelo a las disposiciones y definiciones de la normativa municipal vigente y a la realidad existente del municipio.

Se mantiene para el uso Industrial todo lo establecido en el artículo 4.2.2.5 Ordenanza 5. Industrial (OI) del P.G.M de Higuera la Real: definiciones, localización, condiciones y tolerancia industrial.

En la tabla expuesta a continuación se definen las condiciones urbanísticas necesarias para evidenciar la Compatibilidad Urbanística del secadero con el Suelo Urbanizable

Industrial propuesto, (cumple las condiciones urbanísticas no mencionadas en la tabla y expuestas en la legislación vigente):

3.2. Compatibilidad Urbanística de las edificaciones existentes.

Tabla 5.- Compatibilidad de JAPASUR con Legislación Urbanística Vigente			
Condición Urbanística	JAPASUR	PGM Higuera la Real	Cumplimiento de Compatibilidad Urbanística de JAPASUR
Usos	Industria Alimentaria	Industrial	SI
Superficie Finca	2,969 Ha.	Mínimo 200 m ²	SI
Altura Edificación	11,30 m (alero) – 14,29 m (cubrería)	15 m (alero)- 18 m(cubrería)	SI
Altura Sótano	4,30 m.	Mínimo 2,20 m	SI
Número de Plantas	2 plantas sobre rasante + 1 planta sótano	Máximo 2 plantas y 1 sótano.	SI
Edificabilidad	0,34 m ² /m ²	Máximo 0,8 m ² /m ²	SI
Elaborado por el Arquitecto D. Francisco Santana			

Usos compatibles

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**, en zona urbana industrial se autoriza la construcción de edificaciones propias de este uso, adoptando siempre medidas correctoras que hagan viable su funcionamiento sin perjuicio de la población.

Compatibilidad Urbanística de Japasur (SI); Considerando la legislación urbanística vigente.

Superficie mínima de la finca.

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**, la superficie mínima son 200 m². La superficie total de la finca (2,969 Has) donde se ubica *Japasur*, considerando la legislación urbanística vigente, **SI tiene compatibilidad urbanística** respecto a la superficie de parcela mínima necesaria.

Altura de la Edificación

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**, la altura máxima permitida es de **15 m a alero y 18 m a cubrería**. *Japasur* (altura máxima 11,30 m a alero y 14, 29 a cubrería), considerando la legislación urbanística vigente, **SI tiene compatibilidad urbanística** respecto a la altura de las edificaciones.

Altura Sótano

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**, la altura mínima permitida es de **2,20 m. Japasur** (altura 4,30 m), considerando la legislación urbanística vigente, **SI tiene compatibilidad urbanística** respecto a la altura de sótano.

Número de plantas de la Edificación

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**, el número máximo de plantas de la edificación será de dos y se permitirá la construcción de una sola planta de sótano.

Compatibilidad Urbanística de Japasur (SI); Considerando la legislación urbanística vigente, las edificaciones que componen Japasur (2 plantas sobre rasante y 1 sótano), **SI tienen compatibilidad urbanística** respecto al número de plantas.

Edificabilidad

Según el **PGM – Higuera la Real**; en base a su **artículo 4.2.2.5**; **no superará los 0,8 m²/m²**. Considerando la superficie actual construida en la finca (**10.042,28 m²**), se obtiene una edificabilidad del 0,34 m²/m².

Compatibilidad Urbanística de Japasur (SI); Considerando la legislación urbanística vigente, Japasur **SI tiene compatibilidad urbanística** respecto a la edificabilidad.

3.3. Legislación urbanística aplicable.

El promotor de la indicada modificación puntual del PGM de Higuera la Real es el solicitante de la presente memoria, **Ayuntamiento de Higuera la Real**.

JAPASUR, SA **es propietario de la finca registral** reflejada en la documentación gráfica anexa y en el cuerpo de la presente memoria (de ahora en adelante "**La Industria**"), **integrada en la clasificación de "Suelo No Urbanizable"** según se muestra en el Plano General "E1.4. Directrices y Clasificación del Suelo" de PGM de Higuera la Real.

Los instrumentos de ordenación urbanística territorial estudiados son los siguientes;

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), y posteriores modificaciones.
- PGM de Higuera la Real.

La necesidad de promover la presente Modificación puntual del PGM viene justificada por la obsolescencia del planeamiento municipal respecto de la realidad existente, en la medida en que, la superficie objeto de esta intervención reúne en la actualidad las características propias del suelo urbano de uso industrial siendo, pues, incompatible con la clasificación que conserva de Suelo no Urbanizable común.

La administración pública autonómica y municipal tiene la competencia para la ordenación territorial y urbanística, debe de promover las condiciones reales para la mayor efectividad de los derechos y deberes otorgados a los ciudadanos (Art. 1, 2 y 3). Para conseguir este particular, los organismos competentes deben de actuar con los fines y formas siguientes;

- Promover las actividades productivas generadoras de empleo estable (Art. 4).
- Integrar y armonizar los intereses públicos y privados (Art. 4).
- Subordinar los usos del suelo y de las construcciones al interés general y a la ordenación territorial y urbanística (Art. 5).
- Vincular la utilización del suelo de forma congruente con la calidad del medio urbano o natural (Art. 5).
- Delimitar el uso y las formas de aprovechamiento del suelo (Art. 5).
- La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación (Art. 5).
- Debe de facilitar y promover la iniciativa privada para el desarrollo de ordenación territorial y urbanística (Art. 6).
- Debe permitir a los titulares de derechos sobre el suelo o bienes inmuebles intervenir en la actividad de ordenación territorial y urbanística (Art. 6).

La clasificación urbanística del suelo es siempre resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y **sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla (Art. 8).**

Sobre la revisión y modificación de los instrumentos de ordenación territorial (Artículo 67) se versa lo siguiente;

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación territorial, la alteración de sus objetivos, así como de las determinaciones relativas a la definición del esquema de articulación territorial y a cualesquiera de los criterios territoriales básicos a que se refieren los artículos 49 y 55 de la presente Ley.
2. **Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta** a la que deba dar lugar a la revisión.
3. **Corresponde a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, acordar la modificación o revisión de cualesquiera de los instrumentos de ordenación del territorio, que deberá seguir el mismo procedimiento que para la aprobación**

de dichos instrumentos, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 5 del artículo 62 respecto de las adaptaciones de los Proyectos de Interés Regional.

Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística (Art. 9).

Lo informado en los párrafos anteriores, determina que la **CUOTEX** (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura), **debe revisar el PGM de Higuera la Real, para realizar una modificación puntual del mismo, consistente en crear un nuevo sector dentro del “Suelo Urbanizable Industrial”,** para integrar “La Industria”, en base a sus condiciones reales, puesto que está dotada de los servicios mínimos exigidos (*acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, respetando los Criterios de Ordenación Urbanística*), **y evidencia la incorrecta pertenencia a la clasificación de “Suelo No Urbanizable” por las características que reúne y** que es el tipo de suelo sobre el que está integrado actualmente la finca en el PGM referido.

Las evidencias principales de que **el suelo de la Industria no debe estar clasificado como “Suelo No Urbanizable”** son las siguientes;

- Es un suelo de **condiciones suficientes y objetivas** para ser adscrito a **“Suelo Urbanizable Industrial”**, no tiene sentido que esté clasificado como “Suelo No Urbanizable”, puesto que su aprovechamiento no es propio de este tipo de suelo, y se ha desvirtuado las condiciones de suelo rústico con potencial para su aprovechamiento agrícola y ganadero (*Apartado d del punto 1 del Art. 11*).
- **Las edificaciones existentes** en la Industria **tienen carácter industrial**:
 - Desfiguran la perspectiva del núcleo de población y de carreteras y Caminos. (*Punto 2 del Artículo 17*).
 - Tienen soluciones técnicas propias de zonas urbanas (*Punto 2 del Artículo 17*).
 - Existe publicidad del establecimiento industrial (*Punto 2 del Artículo 17*).
 - No armonizan con un entorno natural (*Punto 2 del Artículo 17*).
 - La forma y los materiales de los paramentos verticales y cubiertas no tienen nada que ver con los exigentes en “Suelo No Urbanizable” para provocar el menor impacto en el medio natural (*Punto 2 del Artículo 17*).
 - No tienen carácter aislado (*Apartado b.2 del Punto 3 del Art. 17*).

- Genera Núcleo de Población (*Punto 4 del Art. 18*).
 - No preserva el carácter rural del “Suelo No Urbanizable” (*Punto 4 del Art. 18*).
- **La Industria está dotada de servicios mínimos exigibles para un “Solar Industrial”** (*Art. 9*).
- Acceso rodado por vía urbana municipal.
 - Abastecimiento de aguas.
 - Suministro de energía eléctrica.
 - Evacuación de aguas residuales.

Lo indicado en los puntos anteriores sintetiza de manera muy evidente la **inapropiada clasificación que tiene el suelo de La Industria**, cuyo orden urbanístico no se debe al determinado para un “Suelo No Urbanizable”: no es una industria aislada, y genera núcleo de población (*Apartado b.2 del Punto 3 del Art. 17*), **confirmado hasta el punto que funciona gracias a la dotación de la misma de servicios e infraestructuras colectivas municipales**.

Por lo expuesto, **es necesario que la totalidad de las parcelas objeto de esta memoria sean reclasificadas como “Suelo Urbanizable”**. Además, se manifiesta que es **obligatoria** la necesidad de reclasificación del **100% de la finca**, porque **en todo caso es indivisible**. (*Art. 40*).

3.4. Justificación de la Modificación e innovación de la ordenación establecida por los Planes de Ordenación Urbanística.

En el punto anterior se ha expuesto y evidenciado la **controversia** existente **entre la ordenación urbanística actual del municipio y** la ordenación urbanística que idealmente debería existir en el mismo, con fundamento en el principal instrumento de ordenación territorial y urbanística de Extremadura, la **LSOTEX**, puesto que es una finca dotada con los servicios determinados por la ordenación urbanística, extremo que justifica la oportunidad de la presente propuesta de modificación del PGM.

En base a todo lo expuesto y justificado en este documento, se recalca como única y necesaria solución a adoptar para la reclasificación de un Suelo no Urbanizable a Urbanizable Industrial la creación de un nuevo sector que forme parte del Suelo Urbanizable existente en el T.M. de Higuera la Real, ya que el terreno afectado cuenta con toda la infraestructura descritas en el punto 2.5., siendo estas suficientes para un funcionamiento industrial óptimo.

Llegados a este punto, cumple destacar que la solución propuesta presenta numerosos beneficios desde el punto de vista del interés general, que es el que preside

cualquier iniciativa de modificación del planeamiento vigente por la Administración, y que a continuación se detallan.

El interés general actúa como barrera contra la discrecionalidad de la Administración en el ejercicio del "*ius variandi*", es decir, en la modificación del planeamiento urbanístico local.

No significa esto que la modificación del planeamiento sea incompatible con la presencia de intereses privados, sino que los intereses presentes deberán ser plurales y servir más allá de cualquier otro, propósitos de interés público que justifiquen la actuación administrativa, como ocurre en este particular, en que la modificación a parte de los motivos de orden público que le presiden sirve igualmente el interés de "La Industria" que con el transcurso del tiempo se ha visto integrada en una clasificación del suelo diametralmente obsoleta.

Según la jurisprudencia sentada del Tribunal Supremo, la concreción del interés general, en cuanto concepto indeterminado que es, ha de hacerse con base en el análisis de los elementos del caso, **partiendo de entendimiento de que el planeamiento no debe ser una realidad estática**, conforme a continuación se reproduce:

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2009 (R. 3279/2005):** *"Es cierto que existen otros modelos de planificación urbanística para el municipio, como es el defendido por los recurrentes, pero, sin duda, el ahora aprobado se encuentra suficientemente motivado, respondiendo técnicamente a una determinada idea inicial acerca de la evolución del municipio y del modelo territorial elegido, que, en principio, resulta equilibrado con la realidad existente(...).*

*El evidente carácter rural del municipio a que afectan las Normas Subsidiarias aprobadas constituye, sin ningún género de dudas, una realidad física que condiciona e impregna la actuación administrativa en que el planeamiento consiste; **pero el planeamiento también es evolución, y es, en este caso, evolución equilibrada y matizada por tal carácter. No es, pues, como se pretende, tal carácter rural un hecho determinante que impida actuar sobre las actuales características del municipio convirtiéndolo en inamovible, en sus diversos aspectos, a la realidad de los tiempos** por cuanto la misma, como dijera una autorizada doctrina, ya no se encuentra "abruptamente separada de su entorno por una muralla defensiva cuyas puertas se cierran al caer el sol", sin olvidar que el urbanismo cuenta hoy con "una perspectiva global e integradora de todo lo que se refiere a la relación del hombre con el medio en el que se desenvuelve y que hace de la tierra, del suelo, su eje operativo".*

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de octubre de 2017 (R.3447/2015):** *"se deduce que el ejercicio del ius variandi urbanístico debe estar presidido por el respeto a los principios de congruencia, racionalidad y proporcionalidad, y en concreto debe evitar la indeseada discordancia entre la solución elegida y la*

realidad a la que se aplica, como advirtió en su día la STS de 28 de marzo de 1990 (...)

...sobre la base de una actividad eminentemente discrecional de la Administración, que se considera en una **posición equidistante de los intereses particulares en conflicto, y dirigida a la satisfacción de los intereses de la colectividad**, por lo que ostenta una posición preeminente en la observación de las necesidades del desarrollo urbanístico y para optar por aquellas **soluciones que estime más adecuadas para la atención de las preocupaciones y necesidades contemporáneas de los habitantes de la ciudad...**”.

- **Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2017 (R. 3068/2016):** “Aplicando tal doctrina al presente caso, podemos concluir que la sentencia **rechaza implícitamente el vicio de desviación de poder, desde el momento en que rechaza el carácter irracional o arbitrario de la ordenación aprobada**, abordando, mediante el examen de la memoria del plan, la motivación y justificación del planeamiento.”
- **Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2017 (R. 1421/2016):** “En definitiva, la potestad de planeamiento incluye la de su reforma o sustitución, para realizar los **ajustes necesarios a las exigencias cambiantes del interés público.**”

Según la doctrina jurisprudencial consolidada, no hay una definición estanca de interés general que permita concluir su presencia bajo una lógica de todo o nada, motivo por el cual, han de ponerse de manifiesto todos los elementos que pesan sobre la decisión de adoptar cualquier iniciativa de modificación del planeamiento vigente.

En este sentido, la presente propuesta de modificación del PGM de Higuera la Real, para la creación de un nuevo sector de Suelo Urbanizable Industrial, responde a las exigencias de interés general, por los siguientes motivos:

- Responde a la lógica evolutiva del planeamiento impuesta por la Ley a la Administración en el ejercicio de sus competencias de planeamiento, en la medida en que corrige las discrepancias existentes entre la delimitación del suelo no urbanizable y la realidad existente.
- La corrección de errores y discrepancias de los instrumentos de planeamiento refuerza la confianza de los administrados en la labor de la Administración, en la medida en que observan la evolución dinámica del municipio de acuerdo con las necesidades de progreso de la ciudad y de sus habitantes.
- Supone la reclasificación de una superficie de terreno ubicado en “suelo no Urbanizable” a “Suelo urbanizable” para uso industrial, al que se ha destinado desde principios de la década de 90.
- Permite el fomento y dinamización de la actividad económica local, mediante la consolidación de empresas sedeadas en el municipio.

- Sirve el objetivo de fomento del empleo, toda vez que la ampliación de la industria de JAPASUR permitirá generar nuevos puestos de trabajo.
- Responde a la promoción del desarrollo y mejora de la competitividad de un sector de actividad prioritario a nivel regional y nacional, como es el sector cárnico del cerdo ibérico.

Los motivos de interés general anteriormente expuestos y la reducida dimensión de la superficie que se pretende ampliar para la clasificación de Suelo Urbanizable de uso Industrial, permiten concluir la congruencia, racionalidad y proporcionalidad de la propuesta de modificación del PGM de Higuera la Real, reforzando así la oportunidad de su presentación y la viabilidad de su aprobación, cuyo expediente se ajustará a lo dispuesto en los 76, 77 y 82 de la LSOTEX.

3.5. Justificación del cumplimiento de estándares dotacionales mínimos y plazas de aparcamiento.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 74 de la LSOTEX, así como en los artículos del 28 al 30 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (en adelante RPLANEX) deberá reservarse el suelo dotacional suficiente en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en Suelo Urbanizable.

La ordenación urbanística del sector de uso industrial debe respetar una reserva de suelo dotacional público, excluido el viario, del quince por ciento de la superficie ordenada, destinando dos tercios de dicha reserva a zonas verdes.

Además, se cederá a la Administración un 10 % de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización, según las Directrices de Urbanizable marcadas en el artículo 3.2.1.4. del PGM de Higuera la Real.

Como se ha indicado con anterioridad, la superficie de los terrenos que se pretenden incorporar a Suelo Urbanizable de uso Industrial es de **29.690,00 m²**.

De esta superficie, según Determinaciones de la presente Modificación y ajustándose a lo exigido por la LESOTEX, el RPLANEX y el PGM de Higuera la Real, se derivan los siguientes parámetros urbanísticos (incluidas las cesiones), que a continuación se relacionan:

a) La edificabilidad para uso Industrial:

En este caso, se propone una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m², no superando lo indicado en la LSOTEX, en el RPLANEX ni en el PGM de Higuera la Real. Por lo tanto, cumple.

b) Reserva suficiente y proporcionada de suelo para dotaciones públicas excluido el viario:

La reserva de Suelo Dotacional se ajusta a la mínima establecida del 15% de la superficie total ordenada, que son 4.453,50 m².

La proporción de 2/3 destinada a zonas verdes también se cumple al destinar 2.972,00 m² para este uso, superior a los 2.969,00 m² que exige la LSOTEX. Por lo tanto, la Ordenación cumple con ambos requisitos.

A los efectos del artículo 30 del RPLANEX, las zonas verdes planteadas en la esquina sureste de la finca, adquieren la categoría de Jardín (J), ya que, teniendo una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, permite la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

c) Previsión de un número adecuado de aparcamientos:

Conforme al Artículo 74 de LESOTEX:

Se preverá un número adecuado de aparcamientos, que deberá respetar el mínimo de una plaza, que reglamentariamente podrá elevarse a 1,5 para determinados sectores, por cada 100 metros cuadrados de edificación residencial (que no es nuestro caso) y las adecuadas que se establezcan para el resto de usos. En todo caso, al menos 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario, deberán tener carácter público.

Conforme al Artículo 28 del REPLANEX:

- Plazas de carácter privado:

En sectores de uso global industrial o terciario, las necesarias para el uso específico a que se les destina y que en ningún caso resultará inferiores a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

La reserva de plazas de carácter privado será al menos de **101 plazas**, al tener **10.042,28 m² de superficie construida total**.

- Plazas de carácter público:

Equivalente a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable, debiendo cumplirse las reservas mínimas de plazas que establezca la legislación vigente en materia de accesibilidad.

La reserva de plazas de carácter público serán como mínimo **104 plazas**, al tener **20.783,00 m² de techo potencialmente edificable**.

Considerando las **excepciones a las dotaciones mínimas** plasmadas en el **Artículo 29. 1. b);** En complejos industriales aislados, podrá permitirse el uso y, en su caso, la explotación privada, manteniendo su destino urbanístico, de hasta

el 50% de la superficie correspondiente a las dotaciones públicas previstas, de las 104 plaza de carácter público, 52 (50%) podrán ser explotadas de manera privada, localizándose estas en zona dotacional pública.

Conforme al artículo 45 del Decreto 135/2018, de 1 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad universal en la edificación, espacios públicos urbanizados, espacios públicos naturales y el transporte en la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Deben reservarse para titulares de tarjeta de estacionamiento de vehículos automóviles para personas con discapacidad presenten movilidad reducida, al menos el dos por ciento (2%) de las plazas de aparcamientos situadas en las vías públicas y espacios públicos vinculados a la vía pública.

Las plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento, será como mínimo **3 plazas**, al tener **104 plazas vinculadas a la vía pública**.

En total se proponen 153 plazas de aparcamiento, de las cuales 49 tendrán carácter privado, 52 carácter público (encontrándose estas en zona dotacional pública), y otras 52 (sitadas en zona de equipamiento) que podrán ser explotadas indistintamente, incluyéndose entre ellas 3 plazas de aparcamientos reservadas.

SE CUMPLE con la dotación de aparcamientos exigida por la LSOTEX, RPLANEX y el Decreto 135/2018, de 1 de agosto.

d) Cesión de aprovechamiento:

Conforme a las directrices de PGM de Higuera la Real marcadas para el Régimen del Suelo Urbanizable con Programa de Ejecución Aprobado, se cederá a la Administración el diez por ciento de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización (artículo 3.2.1.4).

La ordenación detallada definida, supone un aprovechamiento o edificabilidad total obtenida de 20.783 m², con lo cual la cesión obligatoria de aprovechamiento será al menos de 2.078,30 m².

La propuesta concreta 2.078,30 m² de cesión de aprovechamiento a administración local, se ajusta a los 2.078,30 exigidos, por lo tanto, cumple el requisito impuesto.

Tabla 6.- PARÁMETROS DE ORDENACIÓN			
Superficie Afectada por Reclasificación (S)	29.690,00 m ²		
Aprovechamiento Objetivo (0,7 m ² /m ²)	20.783,00 m ²		
Cesión Ayuntamiento (10 %)	2.078,30 m ²		
Aprovechamiento Obtenido	18.704,70 m ²		
	Exigido	JAPASUR	CUMPLE
Dotaciones Públicas TOTALES (≥ 15% S)	4.453,50 m ²	4.453,50 m ²	SÍ
– Zonas Verdes (≥ 10% S)	2.969,00 m ²	2.972,00 m ²	SÍ
– Equipamiento	Resto Sup. Dotacionales	1.481,50 m ²	SÍ
Aparcamientos PRIVADOS (1 plaza cada 100 m ² superficie construida)	101	49 + 52	SÍ
Aparcamientos PÚBLICOS (1 plazas cada 200 m ² techo pot. edificable)	104	52 + 52 (*)	SÍ

(*) Incluidos 3 plazas de aparcamiento reservadas para titulares de tarjeta de estacionamiento (2% plazas aparcamiento público)

4. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La reclasificación de suelo no urbanizable exige una evaluación ambiental, conforme a la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada según art. 49.f).1º L 16/2015) que, además, deberá acompañarse de un documento ambiental estratégico.

Se adjunta.

5. CONCLUSIONES E IMPLICACIONES DERIVADAS DE LA PROPUESTA.

El Arquitecto, Francisco Santana Rosa, dirigido por los fundamentos técnicos y jurídicos citados, y bajo su buen saber y entender, **manifiesta**, y con ello cumple el objetivo de justificar la propuesta de modificación;

- “La Industria” es una finca registral **clasificada de forma inapropiada** como “Suelo No Urbanizable” por el PGM de Higuera la Real; **Según la LSOTEX**, las **Condiciones Reales** de la finca la definen como **SOLAR**, al hallarse dotada de servicios e infraestructuras colectivas Municipales.
- Existe la necesidad de que el **Municipio** subsane la obsolescencia de su planeamiento urbanístico vigente evidenciada en el desarrollo del presente

INTELLECTUAL COMPANY- DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC

06300 Zafra (Badajoz)

Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819

e-mail: mfelicio@intelectualcompany.com

documento, mediante la **Modificación Puntual del PGM de Higuera la Real**, para su posterior aprobación por la CUOTEX, consistente en la **creación de un nuevo sector (SUR12), con ordenación detallada, de Suelo Urbanizable Industrial** mediante la **reclasificación del 100% de suelo de “La Industria” a “Suelo Urbanizable Industrial”**.

- **La Modificación Puntual** del PGM de Higuera la Real referido, **no implica la transformación urbanística de la zona**; Únicamente es necesario modificar el perímetro ocupado por “La Industria”, **la cual cuenta con la infraestructura necesaria y la disponibilidad del terreno dotacional exigido**.
- **Simplemente se necesitaría modificar el Plano General E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO del PGM**, aprobado definitivamente el 27 de marzo de 2.008 según D.O.E nº 76 de fecha 22 de abril de 2009. Se **debería redelimitar la superficie clasificada como “Suelo Urbanizable”, incluyendo “La Industria”, que conformará un nuevo sector, solucionando** de esta forma la **controversia** existente **entre la ordenación urbanística actual del municipio y la realidad existente**, con fundamento en el principal instrumento de ordenación territorial y urbanística de Extremadura, la **LSOTEX**.

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA MODIFICADA. PLANOS VIGENTES DEL P.G.M. DE HIGUERA LA REAL QUE SE VEN AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN, EN LOS QUE SE INCLUYEN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

- **PLANO 01- SITUACIÓN.**
- **PLANO 02 - ZONA DE ACTUACIÓN SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO “E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO”.**
- **PLANO 03 - DESCRIPCIÓN ZONA DE ACTUACIÓN.**
- **PLANO 04 - ZONA DE ACTUACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y CONEXIÓN.**
- **PLANO 05 – ZONA DE ACTUACIÓN. ORDENACIÓN.**
- **PLANO 06 - ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO. “E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO”.**
- **PLANO 07 - ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO. “E2.9 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO”.**
- **PLANO 08 - ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO. “E3.4 SUELO URBANIZABLE/URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES/UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA”.**
- **PLANO 09 - ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO. “D1.9 USOS Y CATÁLOGO ALINEACIONES”.**

HIGUERA LA REAL, NOVIEMBRE 2019

ARQUITECTO

**Fdo.: Francisco Santana Rosa
Colegiado nº P00776**

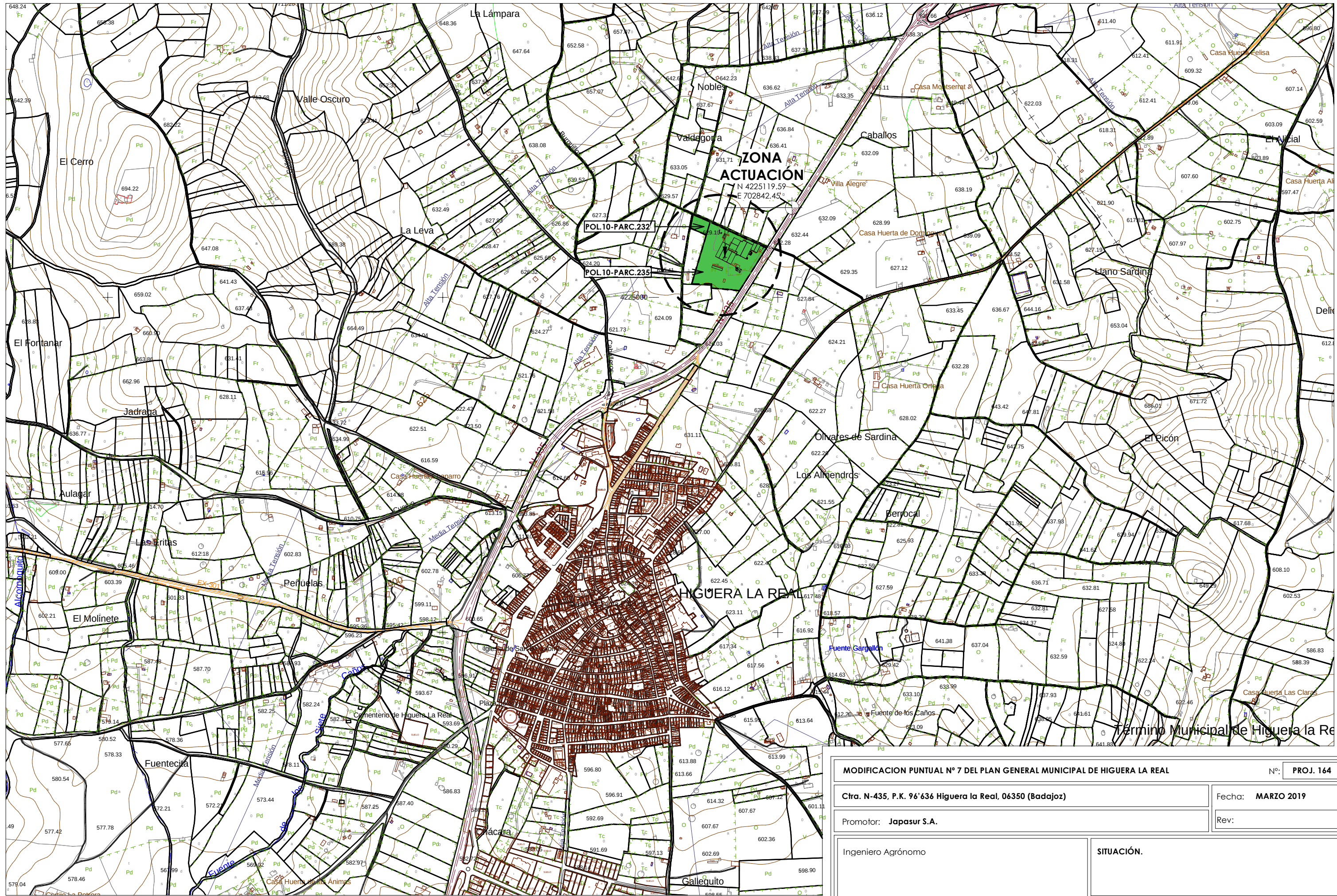
INTELLECTUAL COMPANY - DEPARTAMENTO MEDIOAMBIENTAL

Calle Santa Brígida, Portal 4 A- piso 2ºC
06300 Zafra (Badajoz)
Tlfn: 924 909 040 / 656 614 819
e-mail: mfelicio@intellectualcompany.com



IntellectualCompany

6. PLANOS



1 SITUACIÓN - 1 : 10000

ZONA OBJETO DE ACTUACIÓN



North



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL

Nº: PROJ. 164

Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)

Fecha: MARZO 2019

Promotor: Japasur S.A.

Rev:

Ingeniero Agrónomo

SITUACIÓN.

Dibujado por:

MRL

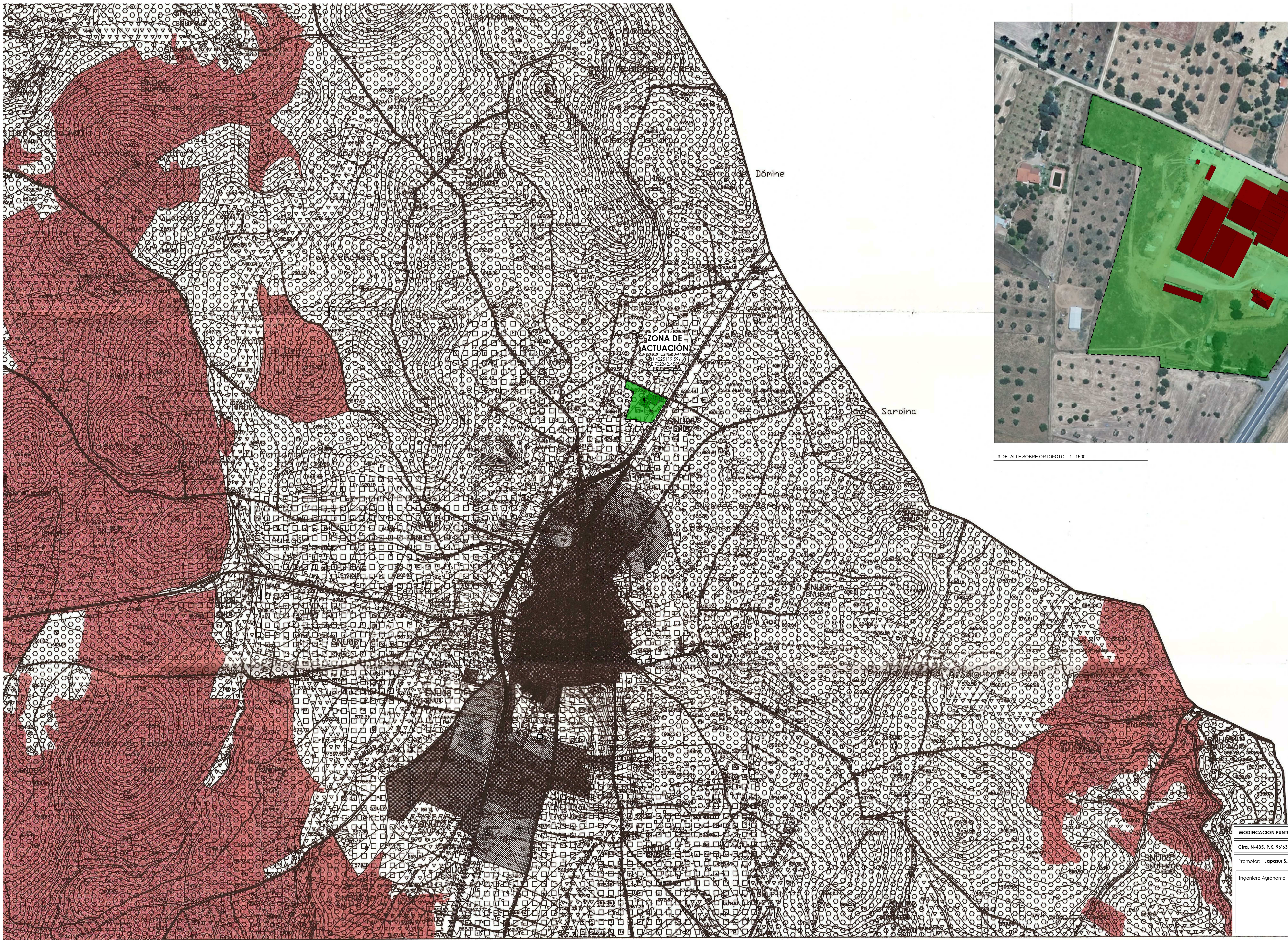
Plano nº

01

Escala:

1:10000

Joaquín Santana Morales
Nº573



3 DETALLE SOBRE ORTOFOTO - 1:1500

MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		Nº	PROJ. 164
Ctra. N-435. P.K. 98 636 Higuera la Real. 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japasar S.A.		Rev:	
Ingeniero Agrónomo		ZONA DE ACTUACIÓN SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO "E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO".	
Joaquín Santana Morales Nº573		Dibujado por: MRL	Plano nº 02
		Escala: 1:10000	

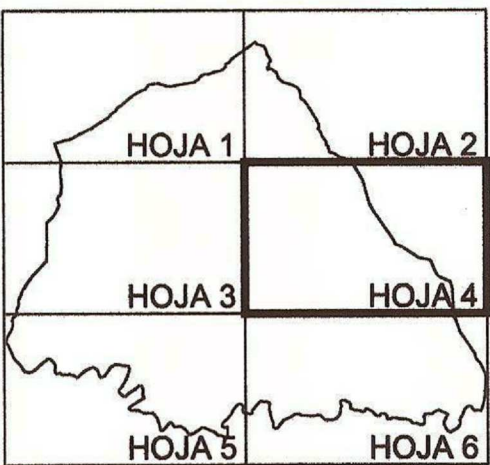
LEYENDA GENERAL:

K.I. Carretera nacional.- Hito kilométrico Carretera comarcal.- C. local o particular Carretera en construcción Pista.- Pista asfaltada Camino carretero.- Camino de herradura Vías pecuarias.- Senda Seto-jardín Línea eléctrica A.T. Línea eléctrica M.T. Línea telefónica Construcción subterránea	Pa. Ferrocaril ancho normal, vía única Manirrada, cerca metálica Cortafuegos, Perímetro de cultivo Banco-Cabina.- Hito-Fuente pública Registros sonenento-aguajuzgos. Boca de incendio.- Registro sanitario. Buzón, semáforo, registro técnico. Puente de Hierro, de hormigón.- obra de fábrica Torre de tendido eléctrico, Poste, Farola. Vértice geodésico orden, V. G. orden inferior 123, 45 Punto de apoyo.- Punto escotado	Pa. Muro de contención.- Pared o tapia Edificio público o singular.- E. en constr. Lugar-cabaña.- Edificio.- Pab.- N. Plantas. Masa de árboles.- Arbol aislado Canal Acaquia Arroyo.- Vaguada Monumental.- Paza.- Estanque o piscina Desmonte.- Terraplén Curvas de Nivel.- Curva de depresión Transformador
---	---	--

LEYENDA PLANO:

SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AMBIENTAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ESTRUCTURAL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO INFRAESTRUCTURAL	USOS DEL SUELO M- MONTAÑA ALTO / BAJA F- FRONTERAS / CONFINES A- DESPEJADO Y ARBOLES R- REPUBLICACION FORESTAL FR- FRUTALES / CITRICOS R- H. REGADÍO / HUERTAS D- V. OLIVAR / VIÑEDO Pd- P. PRADOS Y BODEGAS/PASTIZAL Ms- MARISMAS S- E. SECANO / ERIAL A- ARROZAL O- CULTIVOS ARBOREOS	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL LÍMITE SUELO URBANO LÍMITE SUELO URBANIZABLE ZONA DE EXCLUSIÓN PARA EL CONJUNTO DE LA MODIFICACIÓN SINUS- SINUS- CAUCES SINUS- SINUS- CULTURAL SINUS- SINUS- VÍAS PECUARIAS SINUS- SINUS- OBRAS DE OBRAS SINUS- SINUS- MONTE DE USO PÚBLICO SINUS- SINUS- AGROPECUARIO SINUS- SINUS-1
--	--	--

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS



Equipo Redactor: Arquitectos J. Alberto Torres Galán Ramona García Caro	Base Cartográfica: Diciembre 2003 Fecha de Redacción: Febrero de 2006 Aprobación Inicial: 09/06/06 Aprobación Definitiva CUOTEX:
--	---

PLAN GENERAL
DE
HIGUERA LA REAL
BADAJOZ



PLANO:

DIRECTRICES Y
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ESCALA: 1:10000

E1.4



1 DESCRIPCIÓN ZONA DE ACTUACIÓN - 1 : 2000

ZONA OBJETO DE ACTUACIÓN



SUELO NO URBANIZABLE



SUPERFICIE TOTAL ZONA DE ACTUACIÓN 2,7559 ha

CARRETERA NACIONAL N-435



DELIMITACIÓN ZONAS DE INFLUENCIA CARRETERA (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.)



Arista exterior
calzada
Arista exterior
explanación

DESCRIPCIÓN ZONA DE ACTUACIÓN

PARCELAS	IDENTIFICACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE	SUPERFICIE CONSTRUIDA
PARCELA 1	POLÍGONO 10 PARCELA 235	06067A010002350000RW	27.559,00 m ²	10.042,28 m ²
PARCELA 2	POLÍGONO 10 PARCELA 232	06067A010002320000RZ	2.131,00 m ²	0 m ²
TOTAL:			29.690,00 m ²	10.042,28 m ²

MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL

Nº: 2018.05.29

Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)

Fecha: NOVIEMBRE 2019

Promotor: Japasur S.A.

Rev:

Ingeniero Agrónomo

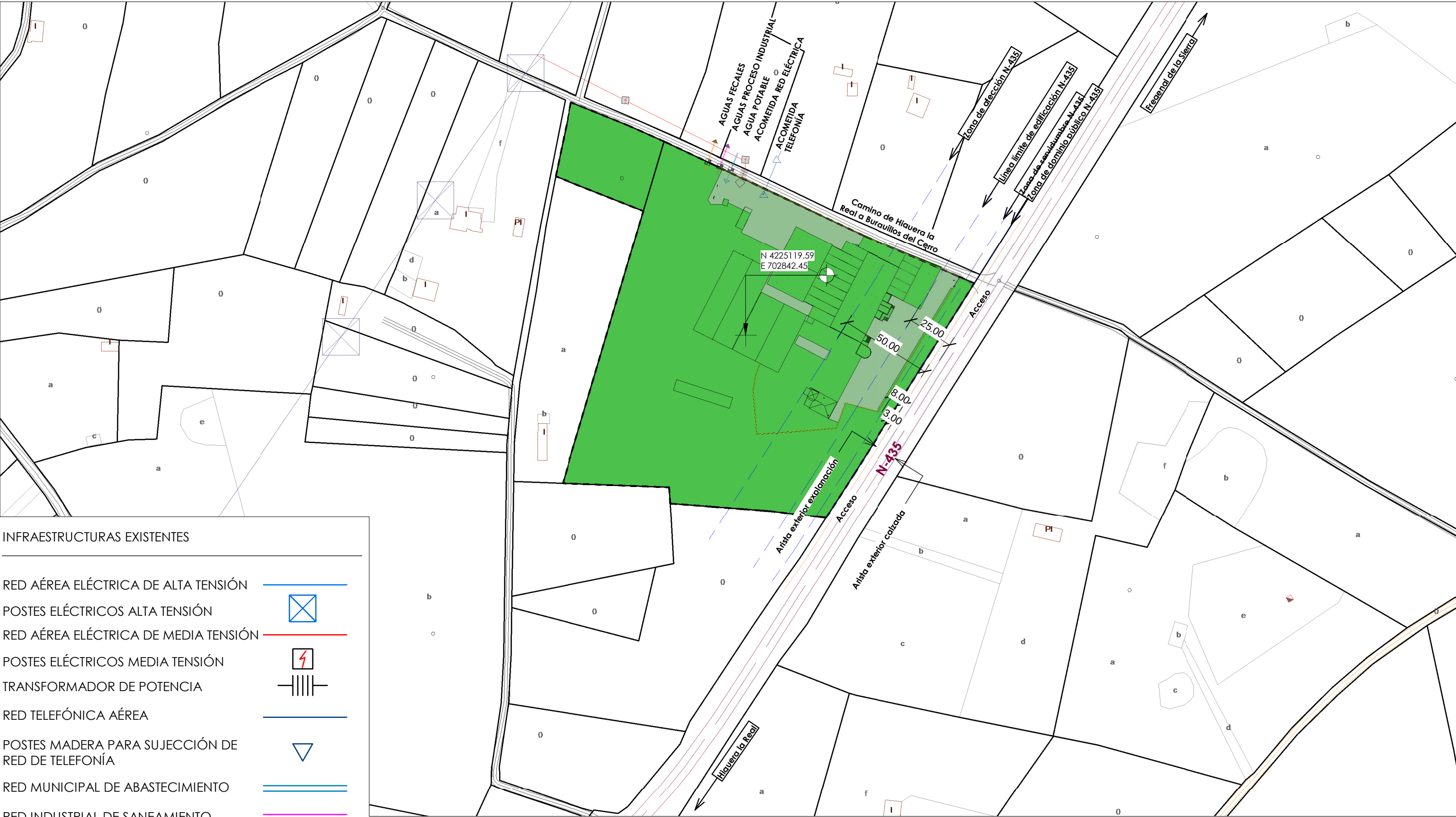
DESCRIPCIÓN ZONA DE ACTUACIÓN.

Dibujado por: MRL

Plano nº 03

Escala: 1:2000

Joaquín Santana Morales
Nº573



INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

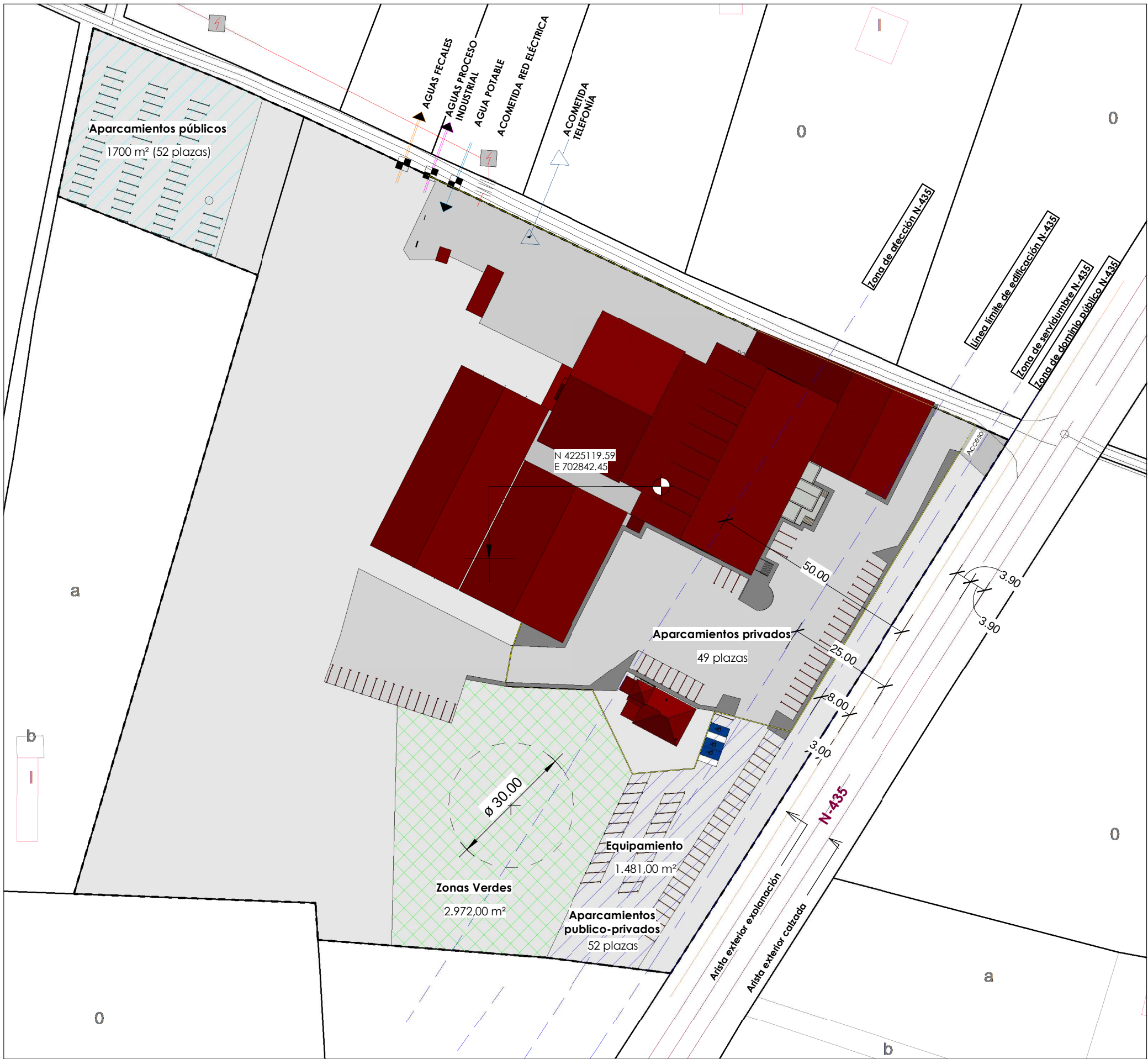
- RED ÁREA ELÉCTRICA DE ALTA TENSIÓN
- POSTES ELÉCTRICOS ALTA TENSIÓN
- RED ÁREA ELÉCTRICA DE MEDIA TENSIÓN
- POSTES ELÉCTRICOS MEDIA TENSIÓN
- TRANSFORMADOR DE POTENCIA
- RED TELEFÓNICA ÁREA
- POSTES MADERA PARA SUJECCIÓN DE RED DE TELEFONÍA
- RED MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO
- RED INDUSTRIAL DE SANEAMIENTO
- RED MUNICIPAL DE SANEAMIENTO
- ARQUETA REGISTRABLE
- CARRETERA NACIONAL N-435
- ACCESO A PARCELAS
- CERRAMIENTO
- EXPLANADA ASFALTADA

ZONA OBJETO DE ACTUACIÓN

SUELO NO URBANIZABLE

2 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES - 1 : 2000

MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		N°:	PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japasur S.A.		Rev:	
Ingeniero Agrónomo		ZONA DE ACTUACIÓN. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y CONEXIÓN.	
Joaquín Santana Morales N°573		Dibujado por: MRL	Plano n° 04
Escala: 1:2000			



1 ORDENACIÓN DETALLADA. CESIONES - 1 : 1000

PARÁMETROS ORDENACIÓN	
SUPERFICIE AFECTADA POR RECLASIFICACIÓN	29.690,00 m ²
APROVECHAMIENTO OBJETIVO (0,7 m ² /m ^{2s})	20.783,00 m ²
CESION 10% AYUNTAMIENTO	2.078,30 m ²
APROVECHAMIENTO OBTENIDO	18.704,70 m ²
DOTACIONES PÚBLICAS TOTALES (≥ 15% S)	4.453,50 m ²
- ZONAS VERDES (≥ 10% S)	2.972,00 m ²
- EQUIPAMIENTO (Resto de Sup. Dotaciones)	1.481,50 m ²
APARCAMIENTOS	
APARCAMIENTOS PRIVADOS	1 plaza cada 100 m ² superficie construida.
101 plazas (49 privadas + 52 compartidas zona pública)	10.042,28 m ²
APARCAMIENTOS PÚBLICOS	0,5 plazas cada 100 m ² de techo potencialmente edificable.
104 plazas	20.783,00 m ²
RESERVA APARCAMIENTOS ACCESIBLES	
2% plazas aparcamiento público. Número de plazas: 3. (Señaladas en el plano).	

LEYENDA APARCAMIENTOS	
	Plaza pública
	Plaza privada
	Plaza compartida

CARRETERA NACIONAL N-435

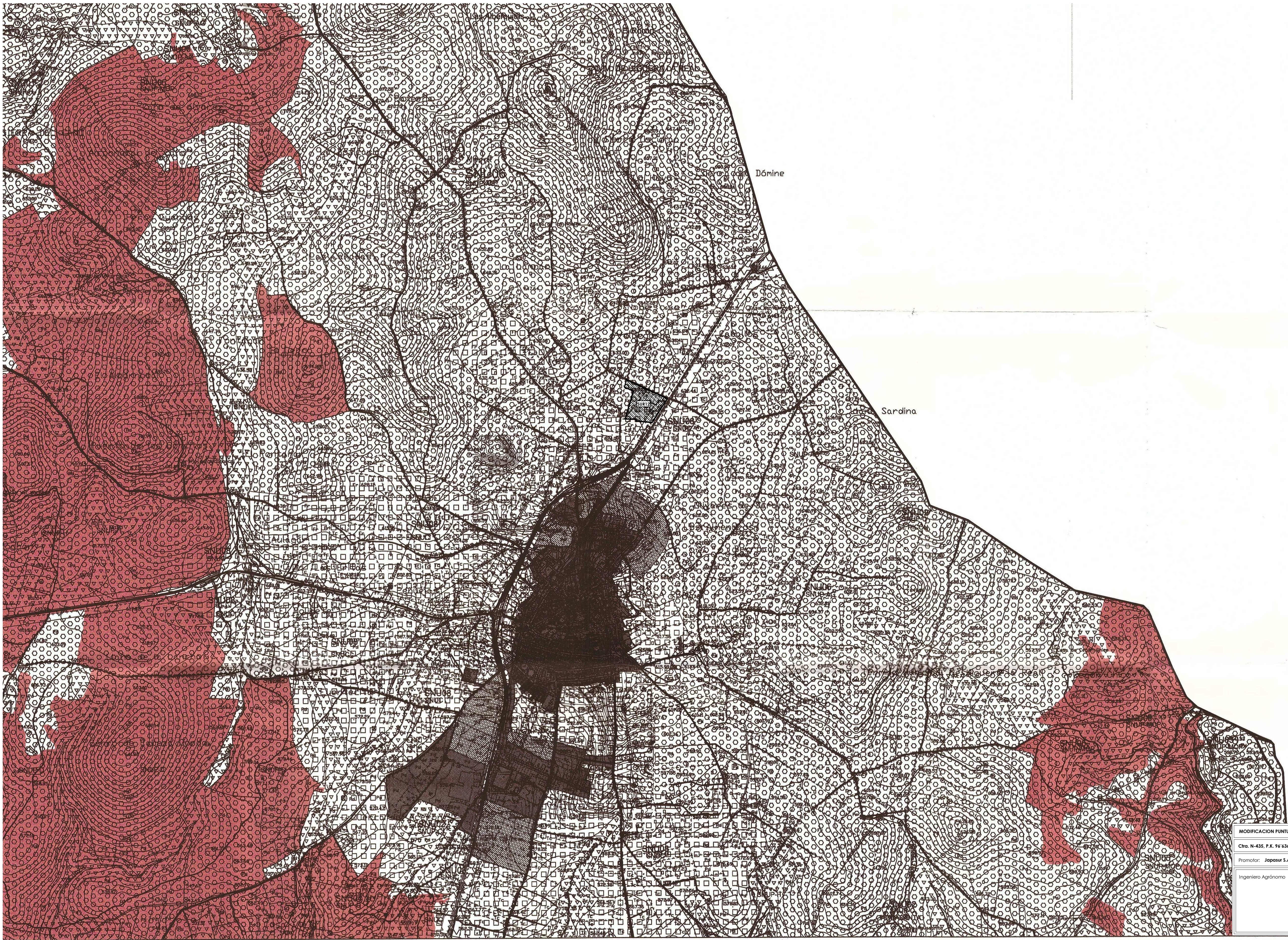
DELIMITACIÓN ZONAS DE INFLUENCIA
CARRETERA (Ley 37/2015, de 29 de
septiembre, de carreteras.)



LEYENDA

- ZONA DE ACTUACIÓN		- ZONA APARCAMIENTOS PÚBLICOS	
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO			
- ZONAS VERDES			

MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		Nº: PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha: NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japatur S.A.		Rev:
Ingeniero Agrónomo		ZONA DE ACTUACIÓN. ORDENACIÓN.
Joaquín Santana Morales Nº573		Dibujado por: MRL
Escala: 1:1000		Plano nº 05



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		Nº	PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 96 636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japosa S.A.		Rev:	
Ingeniero Agrónomo		ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO "E1.4 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO".	
Francisco Santana Rosa Nº P00776		Dibujado por:	MRL Plano nº 06
		Escala:	1:10000

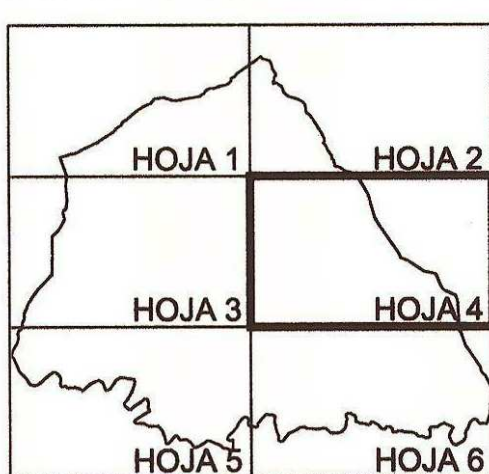
LEYENDA GENERAL:

Carretera nacional- Hito kilométrico	Ferrocaril ancho normal, vía única
Carretera nacional- C. local o particular	Alameda, cerca metálica
Carretera en construcción	Cortafuegos, Perímetro de cultivo
Pista- Pista asfaltada	Banco-Cabina- Tfno-Fuente pública
Camino carretero- Camino de herradura	Registros saneamiento, agua, luz, gas.
Vías pecuarias- Sendero	Boca de incendio, registro, sanitaria.
Seto-jardín.	Buzón, sensor, registro, tfno.
Línea eléctrica AT.	Puente de hierro, de hormigón- Obra de fábrica.
Línea eléctrica MT.	Torre de tendido eléctrico, Poste, Farola.
Línea telefónica.	Vértice geodésico- orden, V. G. orden inferior.
Pantografía, subestación.	Pa. -123, 45 Punto de apoyo- Punto acortado.
Muro de contención- Pared o tapia.	Edificio público o singular- E. en constr.
Parcela-Edificio- Pto- N. Plantas.	Masa de árboles- árbol aislado.
Canal.	Acequia.
Arroyo- Vaguada.	Manantial- Pozo- Estanque o piscina.
Desmonte- Terraplén.	Curvas de Nivel- Curva de depresión.
Transformador.	

LEYENDA PLANO:

SUELO URBANO	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
SUELO URBANIZABLE	LÍMITE SUELO URBANO
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	LÍMITE SUELO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AMBIENTAL	ZONA DE EXCLUSIÓN PARA EL CONJUNTO DE LA MODIFICACIÓN
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ESTRUCTURAL	
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO INFRAESTRUCTURAL	

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS



Equipo Redactor:
Arquitectos

J. Alberto Torres Galán
Ramona García Caro

Base Cartográfica: Diciembre 2003

Fecha de Redacción: Febrero de 2006

Aprobación Inicial: 09/06/06

Aprobación Definitiva CUOTEX:

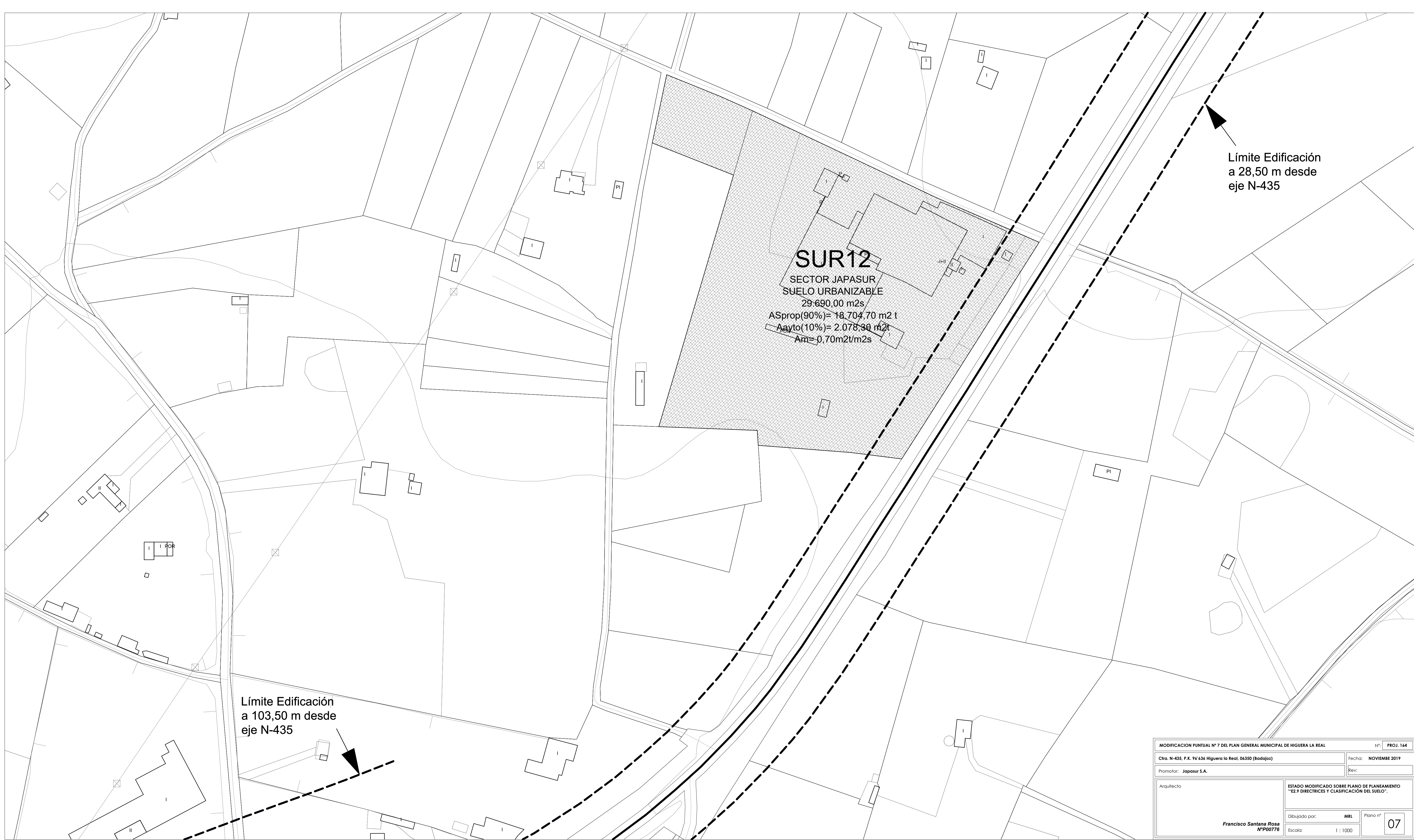
PLANO:

**DIRECTRICES Y
CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

**PLAN GENERAL
DE
HIGUERA LA REAL
...
BADAJOZ**

JUNTA DE EXTREMADURA

ESCALA : 1:10000



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		Nº:	PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japasar S.A.		Rev:	
Arquitecto	ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO "E2.9 DIRECTRICES Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO".		
Francisco Santana Rosa NºP00776	Dibujado por:	MBL	Plano nº
	Escala:	1 : 1000	07

LEYENDA GENERAL:

	Carretera nacional - Hito kilométrico		Carretera comarcal - C. local o particular
	Carretera en construcción		Plata - Plata ensillada
	Camino carrocero - Camino de herradura		Vías pecuarias - Sendas
	Seno-jardín		Línea eléctrica A.T.
	Línea eléctrica M.T.		Línea telefónica
	Conducción subterránea		Fonocanal ancho normal - Vía fónica
	Alambriado, cerca metálica		Cortafuegos, Perímetro de cultivo
	Banco-Cajuela-fuente pública		Regaleros saneamiento, aguas lluvias
	Boca de incendio riego, sumidero		Bacía, drenaje, registro filtro
	Puente de Níveo, de hormigón - Obra de fábrica		Torne de lavado eléctrico, Poste, Farola
	Vertice geodésico - cruce V.G. orden inferior		Punto de apoyo - Punto acotado
	Muro de contención - Pared o tapia		Edificio público o singular - E. en constr.
	Urbanización - Edificio - Patio - N. Plantas.		Mesa de bitolas - Antol elevado
	Acogite		Arroyo - Vaguada
	Manantial - Pozo - Estanque o piscina		Desmonte - Terraplén
	Curvas de Nivel - Curva de depresión		Transformador

USOS DEL SUELO

Ma - Ab	MONTE ALTO / BAJO
Rd - Co	FRONTERAS / CONTERAS
Ar	DESPELAMIENTO Y ARBOLES
Rf	REPOSICIÓN FORESTAL
Fr - Ar	FRUTALES / CITRICOS
Rr - H	REGADÍO / HERRIAS
O - V	OLIVAR / VIÑEDO
Rd - Ps	PARQUES Y RECREACIÓN
Ma	MARISMOS
S - Er	SECANO / ERVAL
A	AGRICOL
Cr	CULTIVOS ARBOREOS

LEYENDA PLANO:

	LÍMITE SUELO URBANO
	LÍMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	LÍMITE SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE
- UA002, UA003 y UA004 - USO GLOBAL RESIDENCIAL	
- UA001 - USO GLOBAL INDUSTRIAL	
- Sectores SUR01, SUR02, SUR03, SUR04, SUR05, SUR06 y SUR07 - USO GLOBAL RESIDENCIAL	
- Sectores SUR08, SUR09, SUR10 y SUR 11 - USO GLOBAL INDUSTRIAL	

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:
Arquitectos

J. Alberio Torres Galán Ramona García Caro

Base Cartográfica: Febrero 2005
Fecha de Redacción: Febrero de 2006
Aprobación Inicial: 09/06/06
Aprobación Definitiva CUOTEX:

PLAN GENERAL
DE
HIGUERA LA REAL
—
BADAJOZ

PLANOS:
DIRECTRICES Y
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

JUNTA DE EXTREMADURA

E2.9

ESCALA: 1:1.000



MODIFICACION PUNTUAL Nº 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		Nº:	PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 96'636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japasar S.A.		Rev:	
Arquitecto	ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO "E3.4 SUELO URBANIZABLE/ URBANO NO CONSOLIDADO SECTORES/UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA".		
	Dibujado por:	MBL	Plano nº
	Escala:	1 : 1000	08

LEYENDA GENERAL:

Carretera nacional- Hito kilométrico	Ferrocarril ancho normal, vía única	Muro de contención- Pared o tapia
Carretera comarcal- C. local o particular	Alambrado, cerca metálica	Edificio público o singular- E. en constr.
Carretera en construcción	Cortafuegos, Perímetro de cultivo	Linparcela-Edificio- Peta- N Plantas.
Pista- Pista asfaltada	Buzo-Cajino tñno-Fuente pública	Masa de árboles- Árbol aislado
Camino carretero- Camino de herradura	Registros saneamiento-aguas-luz-gas	Canal
Vías pecuarias- Sendero	Beca de incendio-Regio-sinidero	Acequia
Seto-Jerdin	Buzón,sendiforo, registro tñno	Arroyo- Vaguada
Línea eléctrica A.T.	Puente de hierro, de hormigón- Obra de fábrica	Manantial- Pozo- Estanque o piscina
Línea eléctrica M.T.	Torre de tendido eléctrico, Poste, farola	Desmonte- Terraplén
Línea telefónica	Vértice geodésico- orden, V. G. orden inferior	Curvas de Nivel- Curva de depresión
Conducción subter-ínea	Pa. .123. 45 Punto de apoyo- Punto acotado	Transformador
	Z	1ºsr.

USOS DEL SUELO

Mb - Mb	MONTE ALTO / BAJO
Fd - Co	FRONTERAS / CONIFERAS
Ar	DESPEJADO Y ARBOLES
Rf	REPOBLACION FORESTAL
Fr - Ar	FRUTALES / CITRICOS
R - H	REGADIO / HUERTAS
D - V	OLIVAR / VIÑEDO
Fd - Ps	PANOS Y BODEGAS/PASTIZAL
Mb	MARISMOS
S - Er	SECANO / ERIAL
A	ARROZAL
Cr	CULTIVOS ARBOREOS

LEYENDA PLANO:

	LIMITE SUELO URBANO
	LIMITE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	LIMITE SUELO URBANIZABLE
	ALINEACIONES (O. ESTRUCTURAL)
	ALINEACIONES (O. DETALLADA)
	UNIDAD DE ACTUACIÓN URB.

- UA002, UA003 y UA004- USO GLOBAL RESIDENCIAL
- UA001- USO GLOBAL INDUSTRIAL.

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:

Arquitectos

J.Alberto Torres Galán Ramona García Caro

Base Cartográfica: Febrero 2005

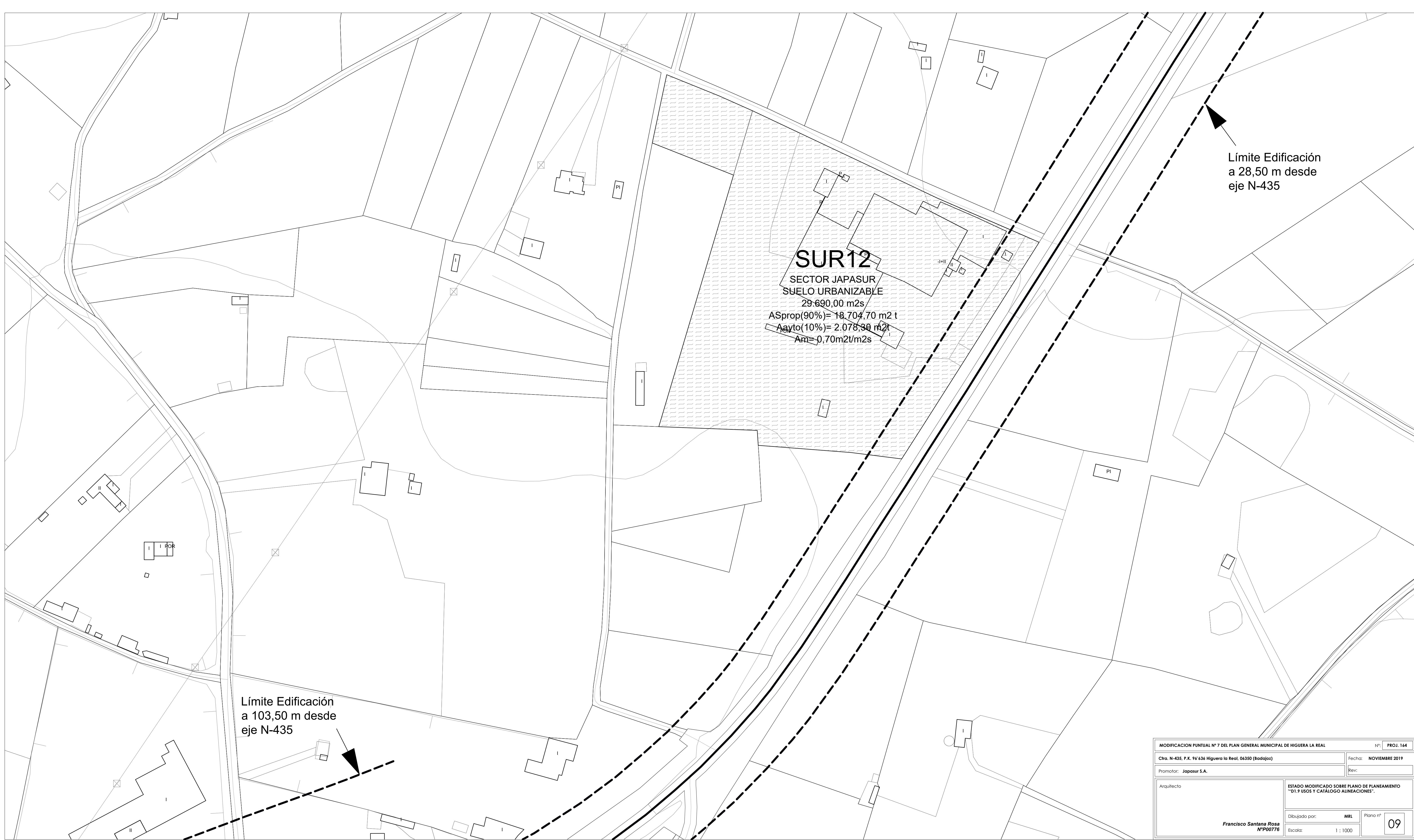
Fecha de Redacción: Febrero de 2006
Aprobación Inicial: 09/06/06
Aprobación Definitiva CUOTEX:

PLAN GENERAL
DE
HIGUERA LA REAL
—
BADAJOZ

PLANO:
SUELO URBANIZABLE/ URBANO NO CONSOLIDADO
SECTORES/UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ESCALA: 1:1.000

E3.4



MODIFICACION PUNTUAL N° 7 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL		N°:	PROJ. 164
Ctra. N-435, P.K. 9° 636 Higuera la Real, 06350 (Badajoz)		Fecha:	NOVIEMBRE 2019
Promotor: Japasur S.A.		Rev:	
Arquitecto	ESTADO MODIFICADO SOBRE PLANO DE PLANEAMIENTO "D1.9 USOS Y CATALOGO ALINEACIONES".		
	Dibujado por:	MBL	Plano nº
	Escala:	1 : 1000	09
Francisco Santana Rosa NºP00776			

LEYENDA GENERAL:

Corriente nacional: Vía kilométrica	Ferrocarril ancho normal, vía única
Carretera comarcal: C local o particular	Alameda, cerca metálica
Carretera en construcción	Cortafuegos, Perímetro de cultivo
Pista: Pista asfaltada	Banco-Cabina tífno-Fuente pública
Camino carretero: Camino de herradura	Registros saneamiento-aguas-luz-gas
Vías pecuarias- Sendero	Baco de incendio-riego-sunkler
Seto-Jardín	Buzón-sensorio, registro tífno
Línea eléctrica A.T.	Puente de hierro, de hormigón- Obra de fábrica
Línea eléctrica K.I.	Torre de tendido eléctrico, Poste, Faros
Línea telefónica	Vértice geodésico- orden, V.G. orden Interior
Conducción subterránea	123,45 Punto de apoyo- Punto acotado
	Z.

LEYENDA PLANO:

ALINEACIONES EXTERIORES	USO ZONA VERDE
USO RESIDENCIAL	BIEN CATALOGADO
USO INDUSTRIAL	
USO EQUIPAMIENTOS	
LIM. SUELO URBANO (O. ESTRUCTURAL)	
LIM. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (O. ESTRUCTURAL)	
- UA002, UA003 y UA004- USO GLOBAL RESIDENCIAL (ZN-RESIDENCIAL ZONAS NUEVAS- ZN)	
- UA001- USO GLOBAL INDUSTRIAL (OI)	
LIM. SUELO URBANIZABLE (O. ESTRUCTURAL)	

GRAFICO DE DISTRIBUCIÓN DE HOJAS

Equipo Redactor:
Arquitectos

J. Alberto Torres Galán Ramona García Caro

Base Cartográfica: Febrero 2.005

Fecha de Redacción: Febrero de 2.006

Aprobación Inicial:

Aprobación Final:

PLAN GENERAL
DE
HIGUERA LA REAL
...
BADAJOZ

PLANOS:

D1.9

USOS Y CATALOGO ALINEACIONES

1:8

ESCALA: 1:1.000

JUNTA DE EXTREMADURA



IntellectualCompany

Anejo I. Escrito otorgamiento Calificación Urbanística

Consejería de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio

*Dirección General de Urbanismo y
Ordenación del Territorio*

Avenida de las Comunidades, s/n
06800 MÉRIDA
<http://www.juntaex.es>
Teléfono: 924 33 20 00

JUNTA DE EXTREMADURA

D^a M^a Madalena Neves Felicio
C/ Santa Brigida, 4 A, 2º C
06300 ZAFRA

Ref.: FEV/ aad

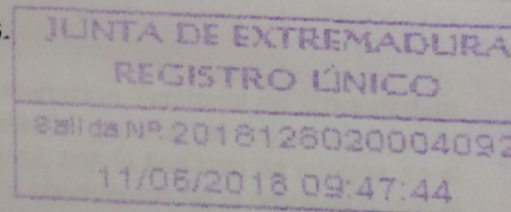
Asunto: Remisión Resolución de 01/06/18 por la que se resuelve el recurso de alzada interpuesto por Jamones y Paletas del Suroeste, S.L. contra resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

Se adjunta a este escrito, Resolución de 1 de junio de 2018, de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, por la que se resuelve el recurso de alzada interpuesto por Jamones y Paletas del Suroeste, s.l. contra resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, del expte: **16/150/BA** de la calificación urbanística para legalización y ampliación de secadero productos del cerdo en Higuera la Real.

Mérida, 7 de junio de 2018
EL JEFE DE SECCION DE SUELO
NO URBANIZABLE Y CALIFICACION
URBANISTICA



Fdo.: Fernando Elviro Vivas.



RESOLUCIÓN DE 1 DE JUNIO DE 2018 DE LA SECRETARÍA GENERAL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO POR LA QUE SE ESTIMA EL RECURSO DE ALZADA INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2.017 CORRESPONDIENTE AL EXPT. 6/150/BA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

Considerado el expediente de recurso que antecede con la documentación, informes y alegaciones incorporados al mismo cabe dictar la presente resolución en atención a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Con fecha 4 de noviembre de 2016 tiene entrada, remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real diferente documentación a efectos de instar la calificación urbanística necesaria para la legalización y ampliación de un cercado de productos del cerdo sito sobre la parcela nº 235 del polígono 10 de dicho término municipal en virtud de la solicitud de licencia urbanística municipal instada por Jamones y Paletas del Suroeste, S.L.

SEGUNDO.- Tras la tramitación del oportuno procedimiento, con fecha 26 de septiembre de 2017 recae resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio acordando no otorgar la calificación urbanística solicitada con base en la siguiente argumentación:

***Octavo.**- La normativa de planeamiento prescribe una distancia linderos de 5 metros y limita la edificabilidad a $0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ (artículo 3.5.2.7). En el presente caso hay edificaciones adosadas a lindero y se supera la edificabilidad máxima ya que llega a $0,364 \text{ m}^2/\text{m}^2$, por lo que no es posible su legalización, sin perjuicio de que, caso de que por el transcurso del tiempo, les sea de aplicación el régimen de fuera de ordenación previsto en el artículo 197.4 de la Ley 15/2001 y pueda autorizarse su uso.*

TERCERO.- Dentro del plazo concedido se interpone recurso de alzada por la representación de la mercantil interesada alegando, en síntesis, la posibilidad de aplicación del régimen de fuera de ordenación habida cuenta de las circunstancias concurrentes en el expediente y del informe del Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real de 7 de febrero de 2017 acreditativo de la antigüedad de las edificaciones existentes y de la ausencia de expediente de disciplina urbanística abierto.

CUARTO.- Dado traslado al Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real del escrito de recurso presentado, en su condición de interesado en el procedimiento conforme dispone el art. 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP), y como copartícipe de la decisión administrativa conforme a lo dispuesto por el art. 25.2.a) de la Ley 7/85, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local para que alegara o informara lo procedente, no consta en el expediente la cumplimentación de dicho trámite.

A los anteriores son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, reguladora del Suelo y de la Ordenación Territorial de Extremadura configura legalmente la calificación urbanística, en cuanto excepción a la prohibición general de construcciones y edificaciones en Suelo No Urbanizable que no se correspondan con su destino natural, con la finalidad de integrar en el expediente cuantas actuaciones y datos puedan coadyuvar a garantizar la legalidad y oportunidad de la resolución que al respecto se dicte, y a comprobar que durante la tramitación del expediente no se vulneren otros intereses jurídicamente protegidos que pudieran verse afectados por razón de la concesión de la autorización solicitada. Por tanto, la calificación, dada su naturaleza discrecional de compleción del planeamiento urbanístico, se articula como un mecanismo fiscalizador para las construcciones y edificaciones en Suelo No Urbanizable en orden a garantizar el cumplimiento tanto de la legislación sectorial que resulte de aplicación como de la ordenación territorial y urbanística, dando así estricto cumplimiento al principio de legalidad al que debe someterse toda actuación administrativa.

SEGUNDO.- Atendiendo a las alegaciones manifestadas, la documentación obrante en el expediente y el nuevo informe técnico emitido por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, consultada la normativa que pudiera resultar de aplicación y atendidos los principios generales aplicables al suelo no urbanizable y la jurisprudencia sentada en la materia, este órgano administrativo entiende que la correcta consideración de todas las cuestiones planteadas en el presente expediente exige atender a las siguientes cuestiones:

con carácter general, debe precisarse que resulta indubitado el principio general aplicable a todos los casos de interpretación restrictiva de las previsiones referentes al mismo para impedir que la excesiva generalidad desnaturalice las prescripciones legales. Desde esta base, la *"ratio legis"* de la normativa urbanística se encamina hacia la preservación de tal clase de suelo y se concreta en los destinos que puedan implantarse en él. Así, como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1991, tales previsiones denotan *"la acción protectora y preservante del legislador respecto a la naturaleza y destino del suelo no urbanizable"*. En el mismo sentido cabe destacar las de 23 de diciembre de 1998 y 7 de julio de 1997 resultando *"una constante en el ordenamiento urbanístico el carácter excepcional de las situaciones constructivas"* en suelo rural (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de diciembre de 2012 -recursos 731/2009-).

2. En cuanto a la legalización de las naves existentes y ampliación que constituía el objeto del expediente, debe recordarse que, tal y como se señala en el expediente de origen, el art. 3.5.2.7 del planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Higuera la Real establece un retranqueo a linderos de 5 metros y, al mismo tiempo, limita la edificabilidad máxima permitida a 0,05 m²/m². Por tanto, habiéndose acreditado en el expediente que algunas naves se encuentran adosadas a linderos y que, en general, el conjunto de las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes alcanza una edificabilidad de 0,364 m²/m², debe reiterarse el incumplimiento de tales parámetros urbanísticos. Por tanto, debe confirmarse la conclusión a que llegaba la resolución recurrida en cuanto **las naves existentes no son susceptibles de legalización por incumplimiento bien del retranqueo mínimo a linderos bien de la edificabilidad máxima prevista por el art. 3.5.2.7 del Plan General Municipal vigente en el término municipal de Higuera la Real**.

2.3. En cuanto a la permisibilidad del uso de las citadas naves en función de su consideración en situación de fuera de ordenación urbanística o asimilada a ella, debe tenerse presente que la Ley del suelo extremeña contempla dos situaciones diferentes, el régimen de fuera de ordenación urbanística como consecuencia de la innovación del planeamiento, previsto por el art. 79 LSOTEX, y el régimen de asimilado a que hace referencia el art. 197.4 LSOTEX cuando la situación irregular tenga su origen en una ilegalidad urbanística. En este sentido, el régimen del art. 79 citado se bifurca, a su vez, en dos grados o niveles distintos en las situaciones de fuera de ordenación urbanística: por un lado, un grado absoluto, en el que deben subsumirse *"las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación"* entre las que habrán de incluirse obligatoriamente aquellas que ocupen suelo dotacional público, y, por otro lado, un grado relativo o de incompatibilidad parcial.

No obstante, la correcta comprensión del régimen de fuera de ordenación exige complementar lo expuesto mediante la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo sobre la cuestión ya que ésta ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la situación de fuera de ordenación en multitud de ocasiones. Al efecto, sintetizando la doctrina emanada del Alto Tribunal, debe tomarse como punto de partida que *"la desordenación de un edificio no implica «ipso facto», ni su inmediata desaparición ni su condena como bien económico-social, en cuanto el mismo seguirá existiendo y prestando el servicio para el que fue erigido hasta que llegue el momento de su desaparición, ya sea por natural consunción, ya por llevarse a efecto las previsiones del Plan Urbanístico"* (Sentencia de 24 de marzo de 1997 de la Sala 3ª del Tribunal Supremo) resultando admisible la ejecución en tales edificios de *"obras pequeñas que tiendan a la adaptación del inmueble a las necesidades del propietario, respetándose con ello el derecho de propiedad, pero compaginando todo ello con que estos edificios urbanísticos desordenados no prolonguen su existencia en tal estado mediante la realización de obras que no sean de las autorizadas con la finalidad de higiene, ornato, o conservación, o excepcionalmente obras de consolidación parciales y circunstanciales cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, siempre que no suponga un aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación"* (Sentencia de 28 de noviembre de 1997).

Por su lado, respecto de la posibilidad de mantenimiento del uso de las construcciones que se hallan en dicha situación, debe reseñarse la consolidación de una jurisprudencia favorable a dicha posibilidad con la consecuencia de la obligatoriedad de concesión de la licencia de actividad correspondiente siempre y cuando tal uso y actividad se hallen expresamente contemplada por la normativa urbanística de aplicación siendo en tales casos *"indiferente que el edificio en el que la actividad se lleva a cabo esté o no en situación de fuera de ordenación"*. Al respecto, la jurisprudencia ha reiterado que *"la imperatividad de los planes de urbanismo (...) debe interpretarse en sentido acorde con la finalidad del ordenamiento, sin restringir el uso de las construcciones preexistentes acordes con la normativa anterior que no impida o dificulte la ejecución del planeamiento; ya que de entender inadecuado el uso permitido por la anterior ordenación se conferiría una lesión al derecho de propiedad no justificado por las exigencias dimanantes de la modificación introducida por el nuevo planeamiento"* (STS de 11 de febrero de 1989). En esta línea resulta obligada la mención de la doctrina recogida en la STS 2720/2000 conforme a la cual el cambio de uso sería viable siempre y cuando *"el uso pretendido para la edificación o construcción sea conforme con el ordenamiento urbanístico vigente en el momento de la solicitud"*. Reiterando esta argumentación, la STS de 3 de noviembre de 2005 señala que es cierto *"que en un edificio en situación de fuera de ordenación pueden seguir desarrollándose actividades que el planeamiento permita allí donde el edificio se halla, y cierto es, por tanto, que no cabe denegar las autorizaciones necesarias para el desarrollo de la actividad con fundamento, sólo, en esa situación de fuera de ordenación; pero lo que no cabe es desarrollar una actividad determinada en un suelo en el que el planeamiento no lo permite, siendo en este caso, que es el de autos, indiferente que el edificio en el que la actividad se lleva a cabo esté, o no, en situación de fuera de ordenación; el principio de libertad y el derecho al ejercicio de actividades empresariales tiene como límites aquellos que impone el ordenamiento jurídico, del que forma parte el planeamiento urbanístico con sus limitaciones sobre los usos del suelo por razón de la clasificación y calificación de éste"*. Por último, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura de 1 de octubre de 1996, con cita de numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, se expresa en los siguientes términos: *"es perfectamente posible autorizar usos en un edificio fuera de ordenación, ahora bien, siempre y cuando esos usos sean admisibles en el correspondiente planeamiento en vigor al momento de la solicitud de la correspondiente licencia"*.

A la vista de los datos aportados al expediente puede entenderse acreditado, en orden cronológico, que:

- a) Consta una resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de fecha 21 de noviembre de 2002 autorizando la ampliación de una industria de productos derivados del cerdo.
- b) Consta que con fecha 27 de marzo de 2008 se procedió a la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Higuera la Real que fue publicado en el DOE de 22 de abril de 2009.
- c) Mediante resolución de fecha 9 de octubre de 2009 de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura se denegó la calificación urbanística referida a la ampliación de la industria.

Por tanto, de los datos expuestos puede entenderse que del conjunto de construcciones, edificaciones e instalaciones que conforman la industria de secadero de productos del cerdo, algunas se encontrarían en situación de fuera de ordenación urbanística, las comprendidas en la autorización inicial, y otras en situación asimilada a ella, en concreto, las ejecutadas sin título habilitante previo. No obstante, todas incumplirían la edificabilidad máxima dada la necesidad de computar todas las edificaciones existentes, sin perjuicio del incumplimiento del retranqueo respecto de algunas de ellas, como ya se ha dicho.

A la vista de lo expuesto, en relación con las construcciones sin título habilitante previo, cobrarían especial relevancia dos cuestiones: por un lado, el régimen de especial protección a que puedan estar sujetos los terrenos; y, en segundo lugar y como consecuencia de lo anterior, el transcurso del plazo de cuatro años previsto por el art. 197.4 LSOTEX transcurrido el cual *“la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas”* quedando *“sujetas al régimen de fuera de ordenación”*, todo ello siempre y cuando se acredite igualmente la inexistencia de expediente de disciplina abierto.

En relación con estas cuestiones, de la información que consta en el expediente de origen y en el del presente recurso de alzada, pueden entenderse acreditadas las siguientes cuestiones: en primer lugar, que la parcela en la que se ubican las edificaciones existentes carecen de protección habida cuenta de su clasificación como suelo no urbanizable *“común”*; en segundo, lugar, que las naves existentes no resultan ajustadas al planeamiento vigente y no serían susceptibles de legalización; y, por último, que, según certificación municipal, no consta la apertura de expediente alguno de disciplina urbanística sobre dichas construcciones.

En consecuencia, la concurrencia de todas las circunstancias expuestas determinaría que las construcciones existentes en la parcela objeto de calificación urbanística se encontrarían sujetas al régimen de fuera de ordenación urbanística o de asimilado a ella resultando procedente el otorgamiento de la calificación urbanística referida exclusivamente al mantenimiento del uso industrial de las mismas, con aplicación del particular régimen limitativo previsto legalmente respecto de las obras autorizables sobre construcciones en situación de fuera de ordenación (art. 79 LSOTEX) o asimilada a ella (art. 197.4 en relación con el 163 LSOTEX), por lo que en las construcciones sin título habilitante previo sólo cabría acometer “las obras precisas para su conservación en los términos del artículo 163”, sin que pudiera acometerse en ningún caso obras de ampliación, consolidación, rehabilitación o reforma, debiéndose inscribir en el Registro de la Propiedad las licencias que se otorguen de conformidad con el art. 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

TERCERO.- En suma, atendidos los informes y resto de documentación incorporados al expediente, podría deducirse la conveniencia de estimar el recurso de alzada presentado limitado al otorgamiento de la calificación urbanística referida al mantenimiento del uso industrial del secadero de productos del cerdo, con advertencia expresa de lo señalado en el número anterior.

Durante el desarrollo de la actuación deberán respetarse los condicionantes establecidos en los informes sectoriales incorporados al expediente, con advertencia de lo dispuesto por el art. 20 LSOTEX en cuanto a la necesaria sujeción de la instalación a la legislación sectorial que en cada caso resulte de aplicación. De igual forma, habrá de procederse a la inscripción registral de la afección real inherente a la presente calificación urbanística tal y como dispone el art. 26.1.1 LSOTEX. La calificación debe entenderse referida a los aspectos de índole estrictamente urbanística por lo que, en consecuencia, se concede sin perjuicio de la necesidad de obtener cualquier otra autorización concurrente y de la licencia municipal de actividad, que deberá ajustarse a las condiciones, vigencia y régimen de caducidad previstas en el art. 29 LSOTEX.

CUARTO.- Todo ello sin perjuicio de que la legislación de régimen local atribuye a los Municipios la competencia en materia de ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística (art. 25.2.a) Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local) y, por tanto, la LSOTEX atribuye a los Municipios las funciones de garantía y protección de la ordenación territorial y urbanística en orden *“a velar por el cumplimiento de las disposiciones de dicha Ley y de las normas que la complementen o desarrollen”* (art. 169 LSOTEX). En este marco, les corresponderá el control, mediante la pertinente intervención previa, de la legalidad de los actos, operaciones y actividades sometidos a licencia urbanística.

QUINTO.- La presente Resolución se basa en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre competencia y plazo para dictar y notificar la resolución de los recursos de alzada, artículo 101 de la Ley 1/2002, de 28 de diciembre, del Gobierno y Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y se dicta de conformidad con lo establecido en el Decreto del Presidente 16/2015, de 6 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 (DOE nº 129 de 7 de julio), modificado por Decreto 21/2017, de 30 de octubre; el Decreto 154/2015, 17 de julio, por el que se establece la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE extraordinario nº 2 de 18 de julio), modificado mediante Decreto 232/2015, de 31 de julio y Decreto 181/2017, de 7 de noviembre; Decreto 263/2015, de 7 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio (D.O.E. extraordinario nº 5 de 8 de agosto), modificado por Decreto 208/2017, de 28 de noviembre, y el artículo 6.2.m 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.

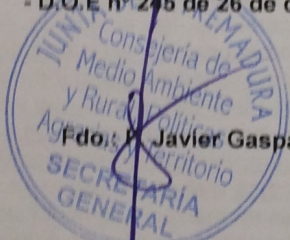
Por todo ello, en virtud de las competencias en materia de resolución de recursos administrativos delegadas por Resolución de 21 de diciembre de 2017 (D.O.E nº 245 de 26 de diciembre), de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, esta Secretaría General, vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación,

RESUELVE

ESTIMAR el recurso de alzada interpuesto por Dña. Madalena Felicio, en representación de la mercantil interesada, contra la resolución de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 26 de septiembre de 2017 correspondiente al expediente nº 16/150/BA, revocando la misma con el consecuente otorgamiento de la calificación urbanística solicitada referida exclusivamente al mantenimiento del uso industrial de un secadero de productos del cerdo ubicada en la parcela 235 del polígono 10 del catastro de rústica del término municipal de Higuera la Real, con las advertencias oportunas sobre el régimen jurídico de las situaciones de fuera de ordenación urbanística.

Contra esta Resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de **dos meses** a contar desde el siguiente día a aquel en que se produzca la notificación de la presente, ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según se desprende de los artículos 10.1.a) y 46.1 de la Ley 29/1998 de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, así como de los arts 114 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sin perjuicio de que el interesado pueda ejercitar cualquiera otro recurso que estime procedente.

Mérida, a 1 de junio de 2018
EL SECRETARIO GENERAL
(P.D. Resolución de 21 de diciembre de 2017
- D.O.E nº 245 de 26 de diciembre -)


Fdo. Javier Gaspar Nieto



IntellectualCompany

Anejo II. Licencia de Apertura



AYUNTAMIENTO
DE
HIGUERA LA REAL

LICENCIA MUNICIPAL DE APERTURA

TITULAR

JAMONES Y PALETAS DEL SUROESTE, S.A.

NIF/CIF

A-06151757

EMPLAZAMIENTO

Crta. Nacional 435, P.K. 99

ACTIVIDAD / MEDIDAS CORRECTORAS

Secadero y Fábrica de embutidos

EL ALCALDE



EL SECRETARIO

ACUERDO

Comisión de Gobierno

FECHA

02-Junio-1997

REGISTRO

1260

FECHA

13-Junio-1997



IntellectualCompany

Anejo III. Ficha urbanística del nuevo sector SUR12

ART. 3.4.2.12.- SUR12-SECTOR JAPASUR

Sector de Suelo Urbanizable de USO INDUSTRIAL

Superficie Sector: 29.690,00 m²Ámbitos de Aplicación:**Suelo Urbanizable:**

SUR12

PARÁMETROS

- **Altura Máxima Permitida:** 15m
- **Aprovechamiento Subjetivo:** 20.783,00 UA/m²
- **Edificabilidad Máxima Permitida:** 0,7 m²/m². El Aprovechamiento Objetivo es de 18704,70 m², siendo el 10% de cesión al ayuntamiento de 2078,30 m².
- **Coefficiente de Homogenización:** 1 Unidades.

USOS

USO PRINCIPAL	
INDUSTRIAL	
USOS COMPATIBLES	
EQUIPAMIENTO <i>COMERCIALES</i>	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO <i>OFICINAS</i>	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO <i>SERVICIOS URBANOS</i> <i>SERVICIO DE INCENDIOS</i>	Destino: Todos Situación: Todas
EQUIPAMIENTO <i>SERVICIOS URBANOS</i> <i>MATADERO</i>	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS <i>TRANSPORTE</i>	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS <i>TRANSPORTE</i> <i>GARAJE Y</i> <i>APARCAMIENTOS</i>	Destino: Todos Situación: Todas
INFRAESTRUCTURAS <i>TRANSPORTE</i> <i>RED VIARIA DE TRÁFICO</i>	Destino: Todos Situación: Todas