

Ana María González Torres (1 de 2)
Arquitecta
Fecha Firma: 08/08/2019
HASH: ee85fe428f2109c4019c20c08d0e4d6



Carlos Almeida Huerta-Aguirre (2 de 2)
Arquitecto
Fecha Firma: 08/09/2019
HASH: 90e1a63597f67a3749187007a33a0c52



MODIFICACIÓN PUNTUAL M-008 - 1/2019 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE HIGUERA LA REAL - BADAJOZ

QUE CONSISTE EN LA ADAPTACIÓN DE LOS PARAMETROS URBANÍSTICOS DE SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE, DISTANCIA A CAMINOS, LINDEROS... A LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA CONOCIDA EN ADELANTE COMO (LOTUS).



INDICE

1. Antecedentes.
 - 1.1. Objeto de la modificación.
 - 1.2. Promotor.
 - 1.3. Equipo Redactor.
 - 1.4. Cumplimento del Régimen de la Innovación.
 - 1.5. Afecciones sectoriales.
2. Memoria Informativa y Justificativa.
 - 2.1. Descripción y justificación.
 - 2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente.
 - 2.1.2. Objetivos y criterios de la nueva ordenación.
 - 2.2. Marco legal. Justificación del cumplimiento de la legislación urbanística vigente.
 - 2.3. Cuantificación y estudio de la ordenación anterior y de la modificada.
 - 2.4. Documento de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal afectada por la modificación.
3. Documento de refundición.



MODIFICACIÓN PUNTUAL M-008 - 1/2019 DE HIGUERA LA REAL, QUE CONSISTE EN LA ADAPTACIÓN DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE SUPERFICIE MÍNIMA EDIFICABLE, DISTANCIA A CAMINOS, LINDEROS... A LA LEY 11/2018, DE 21 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA CONOCIDA EN ADELANTE COMO (LOTUS), PARA EL SUELO NO URBANIZABLE O RÚSTICO.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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

1.2.- PROMOTOR.

La propuesta de Modificación Puntal de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real (Badajoz).

1.3.- EQUIPO REDACTOR.

La presente Modificación Puntual se realiza en desarrollo de las competencias de la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible, en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios que integran la Mancomunidad Sierra Suroeste.

1.4.- CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE INNOVACIÓN.

- La presente modificación se iniciará, si así lo estima el Ayuntamiento, después de transcurrir once años y tres meses (27/03/2008) de haberse publicado en el DOE la aprobación definitiva (22/04/2009) del Plan General Municipal, por lo que puede procederse a la presente modificación.

(Se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el Art. 104. de RPLANEX y Art. 50 apartados 4 y 5 de la LOTUS).



- Procede la tramitación de la modificación al no incurrir en ningún supuesto de revisión en los términos establecidos en el Título II, Art. 2.0.3. del P.G.M. y sí en el Art. 2.0.4. de Modificaciones.
- La aprobación de esta Modificación de planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas, estando en vigor las NN.SS. y antes de dicha aprobación (Art. 105.4 RPLANEX).

1.5- AFECCIONES SECTORIALES.

La identificación de las afecciones se estimará oportuna y conveniente tras la emisión de los informes sectoriales, solicitados a las Administraciones Públicas con competencias en los ámbitos de afección, en conocimiento de la normativa sectorial que atañe a cada uno de los elementos territoriales afectados.

Se identifican las siguientes afecciones y legislación aplicable (salvo norma derogatoria posterior):

- **Afección sobre Estructuras Agrarias:**
 - Ley 1/1986, sobre la Dehesa en Extremadura
 - Ley 14/2010, de Caza de Extremadura
 - Ley 10/2010, de 26 de noviembre, de la Ciencia, la Tecnología y la Innovación de Extremadura.
 - Ley 11/2010, de 16 de noviembre, de Pesca y Agricultura de Extremadura.
 - Ley 2/2011, de 31 de enero, de desarrollo y modernización del Turismo de Extremadura.
 - Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre
 - Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura.
 - Ley 5/2002, de 23 de mayo, de Protección de los Animales en la Comunidad Autónoma de Extremadura modificada por ley 7/2005, de 27 de diciembre



- Ley 5/2004, de 24 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en Extremadura.
- Decreto 24/2010, de Cerramientos Cinegéticos y no cinegéticos.
- Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura.

- **Afección sobre Carreteras:** Nacionales, Regionales, Provinciales, Comarcales, Confederaciones, etc. Contando la legislación que sea de aplicación según su catalogación.
- Real decreto 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.
- Decreto 109/97, de 29 de julio, por el que se aprueba la denominación, categoría e identificación de las carreteras de la Junta de Extremadura.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

- **Afección sobre Vías Pecuarias:**
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias
- Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura modificado por Decreto 195/2001, de 5 de diciembre

- **Afección sobre Dominio Público Hidráulico:**
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (BOE nº 176, de 24.07.01). Corrección de errores (BOE nº 287, de 30.11.01)
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los Títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 agosto, de Aguas., modificado por Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo, Real Decreto 9/2008, de 11 de enero y por el Real Decreto 367/2010 de 26 de marzo.



- Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional modificado por ley 11/2005 de 22 de junio.

- Afecciones sobre el **Medio Ambiente**: para evaluar las afecciones sobre el medio ambiente se tendrán en cuenta todos los estudios del medio, atendiendo a la normativa sectorial vigente:
 - Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril de 1979, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres (Adhesión regulada por el Acta Relativa a las Condiciones de Adhesión del Reino de España y de la República de Portugal y a las Adaptaciones de los Tratados, a 1 de enero de 1986). Ampliada por la directiva 91/294/CE. Donde se especifican los terrenos pertenecientes a Red Natura 2000.
 - Directiva 2001/42/CEE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de los determinados planes y programas en el medio ambiente (DOCE nº L 197, de 21.07.01).
 - Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la Conservación de los Hábitats Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
 - Documento, elaborado por la Comisión, de explicación del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE
 - Directiva 2001/42/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo de 27.06.2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
 - Decreto 54/2011, del Reglamento de Evaluación Ambiental de Extremadura
 - Decreto 81/2011, del Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental.
 - Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre
 - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
 - Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Afecciones sobre **Minas**:
 - Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.



- Real Decreto 2857, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General para el Régimen de la Minería.
- Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras
- **Afecciones sobre Yacimientos Arqueológicos:**
 - Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura. (DOE nº 59, de 22 de mayo)
 - Decreto 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 2/1999, de marzo de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
 - Decreto 37/1997, de 18 de marzo, sobre prospecciones arqueológicas y utilización de aparatos detectores de metales en actividades que afecten al patrimonio arqueológico de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (DE nº 36, de 25 de marzo.).

2.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

2.1.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN.

La presente Modificación Puntual ha sido promovida por el Excmo. Ayuntamiento de Higuera la Real, con el objeto de adaptar los parámetros urbanísticos de superficie mínima edificable, distancia mínima a linderos, caminos... en el Suelo No Urbanizable o Rustico, a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS).

Esta modificación solo afecta al articulado, que hace referencia a las condiciones urbanísticas de los distintos tipos de Suelo No Urbanizable o Rustico, según la nueva Ley, y solo en aquellas zonas que no estén afectadas por las limitaciones que derivan de la entre otros aspectos de la inclusión de las instalaciones para la obtención de energías renovables en suelo no urbanizable, es decir, la modificación M-001 /2010 aprobada definitivamente el 29/05/2014 y publicada en el DOE el 04/09/2014. (Zonas de exclusión en marcadas en rojo en los planos).



2.1.1.- Estado actual. Planeamiento vigente.

Higuera la Real (Badajoz) dispone en la actualidad como documento de planeamiento vigente de un Plan General Municipal aprobado definitivamente el 27 de Marzo de 2008 y publicado en el DOE nº 76 de 22 de Abril de 2009.

Esta modificación afecta a todo el Suelo No Urbanizable o rustico del término municipal de Higuera la Real, aunque solo se cambiaran las fichas de los tipos de suelo donde aparezcan los parámetros descritos anteriormente (superficie mínima edificable, distancia a linderos y caminos...)

2.1.2.- Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

Como se ha mencionada anteriormente el Ayuntamiento de Higuera la Real promueve la presente modificación con el fin de adaptar los parámetros urbanísticos de superficie mínima edificable, distancia mínima a linderos, caminos... en el Suelo No Urbanizable o Rustico, a la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), pues no es tan restrictiva como el Plan General Municipal en algunos puntos. Así mismo, se empieza a dar cumplimiento a la nueva legislación, con la cual se tendrán que adaptar los planes generales vigentes a dicha ley en el plazo de 4 años.

2.2.- MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE. EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE EXTREMADURA Y LOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA SOSTENIBLE DE EXTREMADURA.

La formulación y tramitación de la presente Modificación del Plan General Municipal de Higuera la Real, deberá realizarse conforme a lo previsto en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial Urbanística y Sostenible de Extremadura y el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

La innovación que se propone no altera la ordenación establecida en las Normas Subsidiarias vigente. En consecuencia, no se modifican los parámetros urbanísticos correspondientes a aprovechamientos, intensidades, etc., que puedan afectar a los estándares dotacionales mínimos.

En cualquier caso, las actividades o actos que se realicen al amparo de esta modificación, deberán atenerse a las condiciones de obtención de los permisos pertinentes, ya sean de una Calificación Rustica, Autorizaciones Ambientales, permisos de investigación...



2.3.- CUANTIFICACIÓN Y ESTUDIO DE LA ORDENACIÓN ANTERIOR Y LA MODIFICADA.

| Planeamiento vigente | Modificación Puntual |
|---|--|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> ART. 3.5.1.- REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS </div> <p>Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:</p> <p>SUSTANTIVOS:</p> <p>Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficies mínimas siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquella, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado conforme con la protección del suelo. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo específica de Higuera la Real. - La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. <p>ADMINISTRATIVOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable. - La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center; margin-bottom: 10px;"> ART. 3.5.1.- REQUISITOS DE LA CALIFICACIÓN RÚSTICA </div> <p>Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos previstos en la legislación autonómica y su desarrollo reglamentario:</p> <p>Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso. b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor de esta ley. c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su necesaria implantación en suelo rústico por sus características. d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon. <ul style="list-style-type: none"> - La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta. - En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. - En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente. - Además, en los usos dotacionales, productivos y terciarios destinados a alojamientos turísticos, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá |



previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2001 que pretendían ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.

- El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificaciones y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen estas.

La cobertura formal y material por la licencia en vigor, determinando la caducidad de éstas la de la calificación urbanística previa.

disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial.

- La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

- La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

- La calificación rústica es un acto administrativo de carácter consuntivo y excepcional, de naturaleza no autorizada y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

- La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.

- La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables en suelo rústico no categorizado como protegido o restringido, corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el uso permitido o autorizable esté regulado en el planeamiento vigente.
- Que no esté sujeto a autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.
- Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.

- La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables, corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

- Sobre suelo rústico protegido o restringido.
- En núcleos de base del sistema territorial, salvo el caso establecido en el número anterior.
- En ausencia de planeamiento o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido.
- Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.

- La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica.

- En los actos promovidos por las administraciones públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.

- En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares la calificación rústica se



| | |
|---|--|
| | <p>entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.</p> |
| <p align="center">ART. 3.5.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.</p> <p>1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.</p> <p>2. Las licencias municipales se otorgarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público. - Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos. <p>Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.</p> <p>3. Las licencias municipales caducarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística. - Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de tramite o declaración administrativos algunos. <p>4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.</p> | <p align="center">ART. 3.5.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.</p> <p>1. El contenido de las calificaciones rusticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.</p> <p>2. Las licencias municipales se otorgarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público. - Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos. <p>Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.</p> <p>3. Las licencias municipales caducarán:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Por incumplimiento de las condiciones de la calificación rustica o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística. - Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de tramite o declaración administrativos algunos. <p>4. La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación rustica presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.</p> |



ART. 3.5.2.2.-SNUP- AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP)

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

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

Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Las/los presentes en el TM con:

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

(2). Nueva redacción Informe Consejería de Desarrollo Rural de fecha de 28 de Julio de 2006.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 03

PARÁMETROS

| | |
|---------------------------------------|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Construcciones e instalaciones | Observaciones* Siempre que estén vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en el suelo No |

ART. 3.5.2.2.-SNUP- AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP)

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

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

Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Las/los presentes en el TM con:

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

(2). Nueva redacción Informe Consejería de Desarrollo Rural de fecha de 28 de Julio de 2006.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 03

PARÁMETROS

| | |
|---------------------------------------|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Construcciones e instalaciones | Observaciones* Siempre que estén vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en el suelo No |



| | |
|--|---|
| <p><i>Urbanizable Común. Afecta a todo el suelo calificado como No Urbanizable Protegido.</i> (*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m².</p> <p>Retranqueos a Linderos: 5 m. Eficabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpinterías de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o vegetación viva.</p> | <p><i>Urbanizable Común. Afecta a todo el suelo calificado como No Urbanizable Protegido.</i> (*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS). Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Eficabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpinterías de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o vegetación viva.</p> |
| <p>Usos Prohibidos:</p> <p>Observaciones: Los no permitidos expresamente</p> | <p>Usos Prohibidos:</p> <p>Observaciones: Los no permitidos expresamente</p> |



ART. 3.5.2.3.-SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP)

Corresponde a las zonas de topografía más accidentada. Poseen valores paisajísticos elevados, al dominar las áreas circundantes, por lo que su perfil se erige como referencias visuales de primer orden, perceptibles desde distancias considerables. Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SUNP-MOP en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental. Criterios ambientales a tener en cuenta para evitar afecciones a valores ambientales de la zona como podrían ser:

- Áreas Protegidas, hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, terrenos forestales pertenecientes a montes de utilidad pública y vías pecuarias. Se establecerán determinaciones destinadas a proteger sus valores y se estudiarán los usos asignados a estas zonas de forma que sean compatibles. En este sentido se tendrá en cuenta la presencia en el ámbito de aplicación de cualquier asentamiento de actividad, de: Zona de alimentación de cigüeña negra (Ciconia nigra), especie incluida en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "en peligro de extinción"; Zona de campo y alimentación de buitre negro (Aegypius monachus) y buitre leonado (Gyps fulvus), especies incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "sensibles a la alteración de su hábitat"; y "de interés especial", respectivamente.
- Se analizará la afección de la inclusión de nuevos usos y se establecerán las condiciones necesarias que garanticen su adecuada conservación.
- Se prestará especial atención a la afección al hábitat natural de interés comunitario, incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como es: "Dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex" (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal de Higuera la Real. En caso de verse afectado se incluirán en la Evaluación de Impacto Ambiental, las medidas necesarias para su protección y conservación
- Se tendrá en cuenta el posible impacto sobre formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura: Encinares (Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae), en la Dehesa El Carbayito, considerados como el único Encinar Notable de Extremadura presente en el cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Dentro de los límites del término municipal de Higuera la Real se ha constatado una alta diversidad

ART. 3.5.2.3.-SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP)

Corresponde a las zonas de topografía más accidentada. Poseen valores paisajísticos elevados, al dominar las áreas circundantes, por lo que su perfil se erige como referencias visuales de primer orden, perceptibles desde distancias considerables. Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SUNP-MOP en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental. Criterios ambientales a tener en cuenta para evitar afecciones a valores ambientales de la zona como podrían ser:

- Áreas Protegidas, hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, terrenos forestales pertenecientes a montes de utilidad pública y vías pecuarias. Se establecerán determinaciones destinadas a proteger sus valores y se estudiarán los usos asignados a estas zonas de forma que sean compatibles. En este sentido se tendrá en cuenta la presencia en el ámbito de aplicación de cualquier asentamiento de actividad, de: Zona de alimentación de cigüeña negra (Ciconia nigra), especie incluida en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "en peligro de extinción"; Zona de campo y alimentación de buitre negro (Aegypius monachus) y buitre leonado (Gyps fulvus), especies incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como "sensibles a la alteración de su hábitat"; y "de interés especial", respectivamente.
- Se analizará la afección de la inclusión de nuevos usos y se establecerán las condiciones necesarias que garanticen su adecuada conservación.
- Se prestará especial atención a la afección al hábitat natural de interés comunitario, incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como es: "Dehesas de Quercus suber y/o Quercus ilex" (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal de Higuera la Real. En caso de verse afectado se incluirán en la Evaluación de Impacto Ambiental, las medidas necesarias para su protección y conservación
- Se tendrá en cuenta el posible impacto sobre formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura: Encinares (Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifoliae), en la Dehesa El Carbayito, considerados como el único Encinar Notable de Extremadura presente en el cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Dentro de los límites del término municipal de Higuera la Real se ha constatado una alta diversidad



odontológica con representación de más de 15 especies, destacándose la presencia de Anax ephippiger y Coenagrion puella, única localización de estas especies dentro del cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura por lo que se considerará a la hora de redactar el estudio de sostenibilidad ambiental.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 05

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | USOS PERMITIDOS |
|---|---|
| <p>Usos permitidos</p> <p>Observaciones: en estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y en la legislación de Evaluación de Impacto Ambiental (Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del RD 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental- Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente- y Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del Ecosistema en la C.A. de Extremadura).</p> <p>(*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> | <p>Usos permitidos</p> <p>Observaciones: en estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y en la legislación de Evaluación de Impacto Ambiental - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental- y la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p>(*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> |
| <p>Instalaciones e infraestructuras</p> <p>Las instalaciones vinculadas a la obtención de energía renovable provenientes de la biomasa o similar siempre que se autorice por la Dirección General de Montes</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> | <p>Instalaciones e infraestructuras</p> <p>Las instalaciones vinculadas a la obtención de energía renovable provenientes de la biomasa o similar siempre que se autorice por la Dirección General de Montes</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> |

CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE

odontológica con representación de más de 15 especies, destacándose la presencia de Anax ephippiger y Coenagrion puella, única localización de estas especies dentro del cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura por lo que se considerará a la hora de redactar el estudio de sostenibilidad ambiental.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 05

PARÁMETROS

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

CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE



| | |
|--|--|
| <p>EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Pareda mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. Salvo que las características específicas derivadas de su uso, hicieran imprescindible superarla.</p> | <p>EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Pareda mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. Salvo que las características específicas derivadas de su uso, hicieran imprescindible superarla.</p> |
| <p>Usos Prohibidos: Usos Prohibidos:</p> | <p>Usos Prohibidos: Usos Prohibidos:</p> |
| <p>Observaciones: Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.</p> | <p>Observaciones: Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.</p> |

ART. 3.5.2.4.-SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG)

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

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

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

ART. 3.5.2.4.-SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG)

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

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

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



órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

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

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 06

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|-------------------------|---|
| Residencial Unifamiliar | <p>Observaciones: Vinculada a la explotación agrícola.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 5 m. Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> |

órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

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

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 06

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|-------------------------|---|
| Residencial Unifamiliar | <p>Observaciones: Vinculada a la explotación agrícola.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> |



| | | |
|---|-------------------------|---|
| <p> Retranqueos a Linderos: 5 m. Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i> </p> <p> Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación. -Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. -Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado. -No se podrá construir más de una vivienda por parcela. -No podrá haber indicios de núcleos de población. </p> <p> Condición Higiéncia Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas. </p> <p> Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales. Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. </p> | | <p> Retranqueos a Linderos: 5 m. Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i> </p> <p> Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación. -Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. -Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado. -No se podrá construir más de una vivienda por parcela. -No podrá haber indicios de núcleos de población. </p> <p> Condición Higiéncia Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas. </p> <p> Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales. Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. </p> |
| <p>Industria</p> | <p>Industria</p> | <p>Observaciones: Vinculada al medio rural.</p> |



| | | |
|---|--|--|
| <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secoano).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 3 Unidades Altura: 15 m., mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 1 Unidad Altura: 7 m., Mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiéncia Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 3 Unidades Altura: 15 m., mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 1 Unidad Altura: 7 m., Mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiéncia Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 3 Unidades Altura: 15 m., mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 1 Unidad Altura: 7 m., Mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiéncia Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> |
|---|--|--|



| | | | |
|--|--|--|--|
| <p>Agrícola</p> | <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> | <p>Agrícola</p> | <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m², para regadío y 80.000 m² para secano. Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> |



| | | |
|--|--|--|
| <p>CONDICIONES Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> | <p>CONDICIONES Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> | <p>CONDICIONES Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secoano.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> |
| <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> | <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> | <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> |
| <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> | <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> |



| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> | | <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>Instalaciones e Infraestructuras</p> <p>Las instalaciones vinculadas a las energías renovables provenientes de la luz solar, el viento y biomasa.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación Máxima: 20% Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | <p>Instalaciones e Infraestructuras</p> <p>Las instalaciones vinculadas a las energías renovables provenientes de la luz solar, el viento y biomasa.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación Máxima: 20% Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | <p>Instalaciones e Infraestructuras</p> <p>Las instalaciones vinculadas a las energías renovables provenientes de la luz solar, el viento y biomasa.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación Máxima: 20% Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | |

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)

Tel: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699

CIF: V-06182430 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org



| | | |
|--|---|---|
| <p>Ocio, Deportivo y Turístico- Hotelero</p> | <p>Ocio, Deportivo y Turístico- Hotelero</p> | <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros: - se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estancia y correctamente dimensionada. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que esta sea enterrado. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. - Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura. - Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura</p> |
| <p>Ocio, Deportivo y Turístico- Hotelero</p> | <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros: - se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estancia y correctamente dimensionada. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que esta sea enterrado. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. - Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura. - Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura</p> | <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros: - se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estancia y correctamente dimensionada. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que esta sea enterrado. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. - Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura. - Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura</p> |



| | |
|---|---|
| <p>(caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> | <p>Usos Prohibidos: Usos Prohibidos:</p> <p>Observaciones: Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| <p>(caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> | <p>Usos Prohibidos: Usos Prohibidos:</p> <p>Observaciones: Todos aquellos contrarios a la Ley de Montes o expresamente prohibidos por esta.</p> |
|---|---|

ART. 3.5.2.5.- SNUP- ESTRUCTURAL DE DEHESA (SNUP-D)

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

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

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto

ART. 3.5.2.5.- SNUP- ESTRUCTURAL DE DEHESA (SNUP-D)

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

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

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto



ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental. Son los únicos terrenos de suelo no urbanizable en los que podrán realizarse ciertas edificaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 23 de la Ley 15/2001 y además otros requisitos más estrictos de este Plan General Municipal.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 04

PARÁMETROS

| | |
|---|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Replantaciones Forestales | Observaciones: Proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente. |
| Instalación de líneas de transporte de energía | |
| Apertura de carreteras, pistas y caminos | Observaciones: O mejora de los mismos. Pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece. |
| Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables | Observaciones: Se consideran usos o actividades Autorizables aquellas tendientes a la ejecución de instalaciones y/o edificaciones para el mantenimiento de la explotación agrícola y aquellas instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o |

ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental. Son los únicos terrenos de suelo no urbanizable en los que podrán realizarse ciertas edificaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 23 de la Ley 15/2001 y además otros requisitos más estrictos de este Plan General Municipal.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU 04

PARÁMETROS

| | |
|---|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Replantaciones Forestales | Observaciones: Proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente. |
| Instalación de líneas de transporte de energía | |
| Apertura de carreteras, pistas y caminos | Observaciones: O mejora de los mismos. Pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece. |
| Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables | Observaciones: Se consideran usos o actividades Autorizables aquellas tendientes a la ejecución de instalaciones y/o edificaciones para el mantenimiento de la explotación agrícola y aquellas instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o |



| | | |
|---|--|--|
| <p>asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y de la Dirección General de Infraestructuras Agrarias así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>Solo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpen percepción del paisaje, procurando du ocupación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima: Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para seco.</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % para las instalaciones de energía renovable y hasta un máximo de un 5% para las instalaciones y/o edificaciones destinadas al mantenimiento de la explotación agrícola.</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. a cumbre. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares existentes, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, etc.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. a cumbre.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un</p> | <p>asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y de la Dirección General de Infraestructuras Agrarias así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>Solo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpen percepción del paisaje, procurando du ocupación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % para las instalaciones de energía renovable y hasta un máximo de un 5% para las instalaciones y/o edificaciones destinadas al mantenimiento de la explotación agrícola.</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. a cumbre. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares existentes, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, etc.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. a cumbre.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un</p> | <p>asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y de la Dirección General de Infraestructuras Agrarias así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>Solo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpen percepción del paisaje, procurando du ocupación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % para las instalaciones de energía renovable y hasta un máximo de un 5% para las instalaciones y/o edificaciones destinadas al mantenimiento de la explotación agrícola.</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. a cumbre. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares existentes, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, etc.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. a cumbre.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un</p> |
|---|--|--|



| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénetico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva. En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> | | | <p>transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénetico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos</p> <p>Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva. En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados.</p> <p>En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> |
| <p>Ocio, Deportivo y Turístico- Hotelero</p> <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m² /m² Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros: - se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno.</p> | | <p>Ocio, Deportivo y Turístico- Hotelero</p> <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m² /m² Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros: - se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno.</p> | |



resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.

- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.

- Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador sea enterrado.

- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.

- Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.

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

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

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

resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada.

- Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.

- Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador sea enterrado.

- No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.

- Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal.

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

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

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



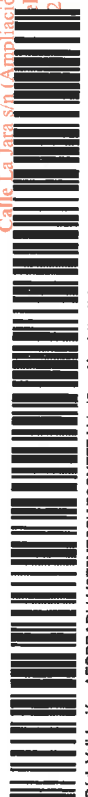
| Usos Prohibidos | | Observaciones: |
|---|---|---|
| Cambio de la vegetación | Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras construcciones e instalaciones autorizables. | Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras construcciones e instalaciones autorizables. |
| Industrial | Salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos. | Salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos. |
| Almacenes no agrícolas | | |
| Vivienda unifamiliar | No vinculada a otros usos admisibles. | No vinculada a otros usos admisibles. |
| Movimientos de tierras | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. |
| Desmontes, excavaciones o rellenos de tierras | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. |
| Vertido y/o acumulación de residuos sólidos | Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción. | Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción. |



| Instalación de carteles publicitarios | Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión. | Instalación de carteles publicitarios | Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión. |
|---|---|---|---|
| Vallados y cerramientos opacos de parcelas | | Vallados y cerramientos opacos de parcelas | |
| Instalaciones para la extracción de áridos | Incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos. | Instalaciones para la extracción de áridos | Incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos. |
| Circulación de vehículos a motor | Fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales. | Circulación de vehículos a motor | Fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales. |
| Hacer fuego | Salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente. | Hacer fuego | Salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente. |
| Acampada | Fuera de los lugares señalados al efecto. | Acampada | Fuera de los lugares señalados al efecto. |
| ART. 3.5.2.7.-SNUC- COMÚN (SNUC) | | ART. 3.5.2.7.-SNUC- COMÚN (SNUC) | |
| Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. | | Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUP-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. | |



| | |
|--|---|
| <p>Ámbito de Aplicación:</p> <p>Suelo No Urbanizable: SNU 08</p> | |
| <p>Ámbito de Aplicación:</p> <p>Suelo No Urbanizable: SNU 08</p> | |
| <p>PARÁMETROS</p> | |
| <p>USOS PERMITIDOS</p> <p>Residencial unifamiliar</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS). Retranqueo a Línderos: 3m, 5 metros al eje de caminos o vías de acceso según legislación vigente. (LOTUS). Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m² Retranqueo a Línderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades</p> |
| <p>USOS PERMITIDOS</p> <p>Residencial unifamiliar</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 48/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano. Retranqueo a Línderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m² Retranqueo a Línderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades</p> |



| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <p>-Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente-</p> <p>-Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</p> <p>-Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que sea enterrado.</p> <p>-No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</p> <p>-No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los términos municipales.</p> <p>Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> | | <p>Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <p>-Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente-</p> <p>-Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</p> <p>-Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que sea enterrado.</p> <p>-No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</p> <p>-No podrá haber indicios de formación de núcleos de población.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los términos municipales.</p> <p>Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> |
| <p>Actividades Extractivas</p> <p>Construcciones e Instalaciones</p> | <p>Actividades Extractivas</p> <p>Construcciones e Instalaciones</p> | <p>Actividades Extractivas</p> <p>Construcciones e Instalaciones</p> | <p>Aquellas instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de</p> |

Calle La Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
 tlf: 924 75 12 49/ 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699
 E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org



| | | | | |
|--|---|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <p>la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>En el caso de instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | <p>la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>En el caso de instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | <p>Ocio, deportivo y turístico</p> | <p>la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>En el caso de instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m. m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> | <p>Ocio, deportivo y turístico</p> |
| <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano.</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano.</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> | <p>Ocio, deportivo y turístico</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> | <p>Ocio, deportivo y turístico</p> |



| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Líderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:- Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado, - No se podrá construir más de una vivienda por parcela. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. <p>Condiciones Higiéxico Sanitarias: Los edificios contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estética de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin a que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la edificación ó edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. | | <p>MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Líderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:- Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado, - No se podrá construir más de una vivienda por parcela. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. <p>Condiciones Higiéxico Sanitarias: Los edificios contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estética de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin a que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la edificación ó edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. |
|--|---|--|---|



| | | |
|--|---|--|
| <p>Inst. de Interés Público</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Retranqueo a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos): Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> |
| <p>Vinculado a Obras Públicas</p> | <p>Edificabilidad Máxima: 0.025 m²/m² Número de Plantas: 1 Unidad Altura: 7 m</p> | <p>Edificabilidad Máxima: 0.025 m²/m² Número de Plantas: 1 Unidad Altura: 7 m</p> |
| <p>No transformadoras vinculadas agropecuario</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |
| <p>Transformadoras no vinculadas a agropecuario</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |
| <p>Transformadoras vinculadas a agropecuario</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |
| <p>Usos Prohibidos:</p> | <p>Observaciones: Los no permitidos expresamente.</p> | <p>Usos Prohibidos:</p> |
| <p>Usos Prohibidos:</p> | <p>Observaciones: Los no permitidos expresamente.</p> | <p>Usos Prohibidos:</p> |



2.4.- DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

En el TÍTULO 3, ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL; CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE, SECCIÓN 1.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Higuera la Real, se modifica el siguiente artículo:

- Artículo 3.5.1. REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS
- Artículo 3.5.2. CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.

Se adapta su contenido a lo marcado por la legislación vigente LOTUS, modificando el contenido íntegro del articulado en el artículo 3.5.1. y sustituyendo el nombre de calificación urbanística por calificación rustica en el artículo 3.5.2.

En el TÍTULO 3, ORDENACION DE CARÁCTER ESTRUCTURAL; CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO NO URBANIZABLE, SECCIÓN 2.- CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Higuera la Real, se modifican los siguientes artículos:

- Artículo 3.5.2.2. SNUP- AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP);
- Artículo 3.5.2.3.- SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP);
- Artículo 3.5.2.4.- SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG);
- artículo 3.5.2.5.- SNUP- ESTRUCTURAL DE DEHESA (SNUP-D) y
- Artículo 3.5.2.7.- SNUC- COMÚN (SNUC).

Se adapta su contenido a lo marcado por la legislación vigente LOTUS.





*Oficina Técnica de Urbanismo
y Desarrollo Territorial Sostenible*

Con todo lo expuesto anteriormente, se da por realizada la modificación puntual.

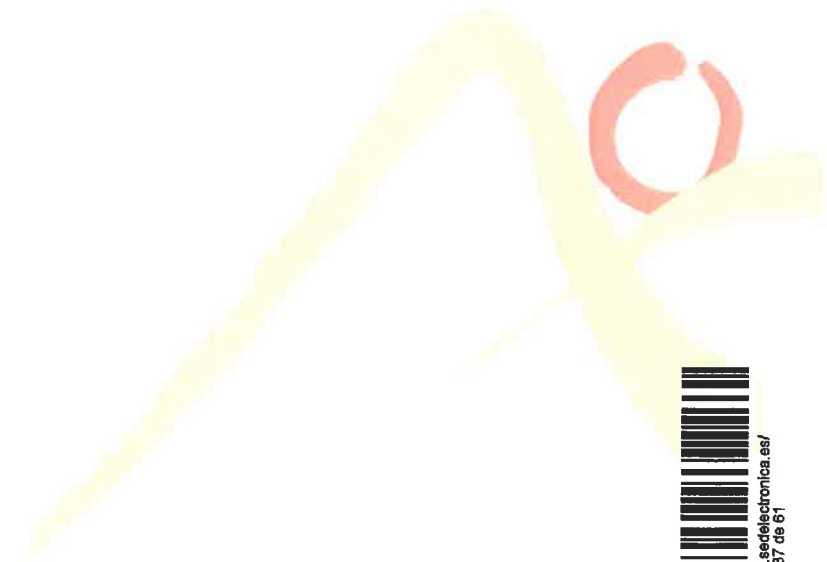
Fdo.: Carlos Almeida-Huerta Aguirre

Arquitecto Director O.T.U.D.T.S

Fdo.: Ana María González Torres

Arquitecto Técnico O.T.U.D.T.S.

Mancomunidad Sierra Suroeste, Jerez de los Caballeros, julio de 2019





*Oficina Técnica de Urbanismo
y Desarrollo Territorial Sostenible*

DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN



Cód. Validación: AESPRADLHJ3Z6NP6CW99CN7F1 Verificación: <http://sierrasuroeste.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 61

Calle 1 a Jara s/n (Ampliación Polígono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)
Telf.: 924 75 12 49 / 924 73 09 60 Fax: 924 75 0699

Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

CAPÍTULO 5: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO RÚSTICO**SECCIÓN 1: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.****ART. 3.5.1.- REQUISITOS DE LA CALIFICACIÓN RÚSTICA**

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos previstos en la legislación autonómica y su desarrollo reglamentario:

Las cuantías del canon que debe fijar la calificación rústica para las nuevas edificaciones, construcciones e instalaciones será un mínimo del 2% del importe total de la inversión realizada en la ejecución, con las siguientes salvedades:

- a) Un 5% en usos residenciales, en todo caso.
- b) Un 1% en el caso de rehabilitación de los edificios, construcciones o instalaciones tradicionales con una antigüedad de al menos 30 años, en el momento de entrada en vigor de esta ley.
- c) Un 1% en el caso de ampliación, mejora o reforma de agroindustrias, así como las actividades relacionadas con la economía verde y circular que deban tener su necesaria implantación en suelo rústico por sus características.
- d) En el caso de dotaciones o infraestructuras de titularidad pública, no será aplicable el canon.

- La superficie mínima de suelo que sirva de soporte físico a las edificaciones, construcciones e instalaciones de nueva planta será de 1,5 hectáreas, salvo que el planeamiento territorial establezca otra distinta.

- En el caso de rehabilitación de edificaciones, construcciones o instalaciones tradicionales con antigüedad no inferior a 30 años en el momento de entrada en vigor de esta ley, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera bastante la parcela preexistente siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores.

- En los casos de ampliación, renovación o mejora de actividades agroindustriales, así como las actividades destinadas a economía verde y circular que deban tener su implantación en suelo rústico, situadas en parcelas inferiores a 1,5 hectáreas, se considera capaz la parcela preexistente, siempre que no haya sido dividida en los 5 años inmediatamente anteriores. Este tipo de instalaciones podrán contar con ocupaciones superiores a las genéricamente permitidas siempre que se justifique debidamente.

- Además, en los usos dotacionales, productivos y terciarios destinados a alojamientos turísticos, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio, podrá disminuirse la superficie mínima exigible, aunque ello suponga unos parámetros de ocupación o densidad superior a los establecidos en los indicadores de sostenibilidad territorial.



- La superficie de suelo requerida para la calificación rústica quedará vinculada legalmente a las edificaciones, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Mientras la calificación rústica permanezca vigente, la unidad integrada por esos terrenos no podrá ser objeto de división.

- La calificación rústica de usos autorizables requiere la justificación de la necesidad de emplazamiento en suelo rústico.

- La calificación rústica es un acto administrativo de carácter constitutivo y excepcional, de naturaleza no autorizada y eficacia temporal, por el que se establecen las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones e instalaciones necesarias para la implantación de un uso permitido o autorizable en suelo rústico.

- La obtención de la calificación rústica es un requisito indispensable previo a la licencia o comunicación municipal procedente.

- La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables en suelo rústico no categorizado como protegido o restringido, corresponde a los Municipios cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que el uso permitido o autorizable esté regulado en el planeamiento vigente.
- b) Que no esté sujeto a autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.
- c) Que el municipio sea un núcleo de relevancia territorial o que, siendo un núcleo de base del sistema territorial forme parte de una asociación o mancomunidad de municipios con Oficina Técnica Urbanística, que deberá evacuar los informes procedentes.

- La competencia para otorgar la calificación rústica de usos permitidos y autorizables, corresponde a la Junta de Extremadura en los siguientes casos:

- a) Sobre suelo rústico protegido o restringido.
- b) En núcleos de base del sistema territorial, salvo el caso establecido en el número anterior.
- c) En ausencia de planeamiento o cuando el planeamiento existente no regule el uso pretendido.
- d) Cuando la actuación esté sujeta a Autorización Ambiental Integrada o Unificada o a Comunicación Ambiental Autonómica.

- La calificación rústica tiene un periodo de eficacia temporal limitado y renovable, que en ningún caso será inferior al periodo de amortización de las inversiones precisas para materializar los actos sujetos a calificación. De modo automático, la caducidad de la autorización municipal vinculada conllevará la caducidad de la calificación rústica.

- En los actos promovidos por las administraciones públicas, la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos lleva implícita la calificación rústica del suelo a que afecten, siempre que se cumplan los requisitos normativos precisos para su otorgamiento.

- En el caso de las edificaciones, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares la calificación rústica se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de urbanismo y



ordenación del territorio, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

ART. 3.5.2.- CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.

1. El contenido de las calificaciones rústicas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

- Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

- Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

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

3. Las licencias municipales caducarán:

- Por incumplimiento de las condiciones de la calificación rústica o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística.

- Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

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

ART. 3.5.3.- INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a



SECCIÓN 2: CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER PARTICULAR.

ART. 3.5.2.1.-SNUP- AMBIENTAL DE CAUCES (SNUP-H)

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

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 01

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|---------------------------------------|--|
| Agrarios | Observaciones: De carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social. |
| Actividades Extractivas | Observaciones: Se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986) y siempre con autorización expresa de la Confederación Hidrográfica. |
| Construcciones e Instalaciones | Observaciones: Las existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento. |
| Cerramientos de Fincas | Observaciones: Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras. |



| | |
|---|---|
| <p>Inst. de infraestructuras existentes.</p> | <p>Observaciones: Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Solo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.</p> <p>Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanches de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamiento, etc.</p> |
|---|---|

| Usos Prohibidos: | Observaciones: |
|---|--|
| <p>Edif. Vinculadas al uso forestal o agrícola</p> | <p>No se permitirán edificaciones vinculadas al uso forestal o agrícola pecuario, aunque podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de este PGM; no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.</p> |
| <p>Industrial</p> | |
| <p>Vertidos directos e indirectos</p> | <p>Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos</p> |



| | |
|--|---|
| | posteriores o con su función ecológica. |
| Acumulación de residuos sólidos | Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se deposite. |
| Movimientos de tierras | Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumentos de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal. |
| Desmontes, Excavaciones o Rellenos de tierras | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos. |
| Ensanchamientos de los caminos | Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas. |

ART. 3.5.2.2.-SNUP- AMBIENTAL DE VÍAS PECUARIAS (SNUP-VP)

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

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

Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

Las/los presentes en el TM con:

- *Cordel de Sevilla a Badajoz.- Anchura uniforme en todo su recorrido de 37, 61 metros.*
- *Colada del Roscón.- Anchura uniforme en todo su recorrido de 10 metros.*
- *Descansadero abrevadero de la Pitera. Enclavado en la Colada del Rocón, ocupa una superficie de 10.000 metros cuadrados.”*



- Descansadero abrevadero de la Zarzuela - enclavado en el Cordel de Sevilla a Badajoz, ocupa 15.000 metros cuadrados. (2)

(2). Nueva redacción Informe Consejería de Desarrollo Rural de fecha de 28 de Julio de 2006.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 03

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|--|--|
| <p>Construcciones e instalaciones</p> | <p>Observaciones* Siempre que estén vinculadas al mantenimiento y conservación del medio natural y que no puedan ubicarse en el suelo No Urbanizable Común. Afecta a todo el suelo calificado como No Urbanizable Protegido. (* Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Línderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpinterías de madera para el</p> |



| | |
|--|--|
| | cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o vegetación viva. |
|--|--|

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

ART. 3.5.2.3.-SNUP- ESTRUCTURAL DE MONTES (SNUP-MOP)

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

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

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

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

- Áreas Protegidas, hábitats naturales escasos, limitados, vulnerables o de importancia para la biodiversidad, terrenos forestales pertenecientes a montes de utilidad pública y vías pecuarias.
Se establecerán determinaciones destinadas a proteger sus valores y se estudiarán los usos asignados a estas zonas de forma que sean compatibles. En este sentido se tendrá en cuenta la presencia en el ámbito de aplicación de cualquier asentamiento de actividad, de: Zona de alimentación de cigüeña negra (*Ciconia nigra*), especie incluida en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como “en peligro de extinción”, Zona de campeo y alimentación de buitre negro (*Aegypius monachus*) y buitre leonado (*Gyps fulvus*), especies incluidas en el Anexo I de la Directiva Aves y en el anexo I del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura (Decreto 37/2001) como “sensibles a la alteración de su hábitat” y “de interés especial”, respectivamente.
- Se analizará la afección de la inclusión de nuevos usos y se establecerán las condiciones necesarias que garanticen su adecuada conservación.
- Se prestará especial atención a la afección al hábitat natural de interés comunitario, incluido en el anexo I de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, como es: “Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*” (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal de Higuera la Real. En caso de verse afectado se incluirán en la Evaluación de Impacto Ambiental, las medidas necesarias para su protección y conservación
- Se tendrá en cuenta el posible impacto sobre formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura: Encinares (*Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifolie*), en la Dehesa El Carbajito, considerados como el único Encinar Notable de Extremadura presente en el cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
- Dentro de los límites del término municipal de Higuera la Real se ha constatado una alta diversidad odontológica con representación de más de 15 especies,



destacándose la presencia de *Anax ephippiger* y *Coenagrion puella*, única localización de estas especies dentro del cuadrante suroeste de la Comunidad Autónoma de Extremadura por lo que se considerará a la hora de redactar el estudio de sostenibilidad ambiental.

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 05

PARÁMETROS

| | |
|---|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Usos permitidos | <p>Observaciones: en estos suelos se estará a lo dispuesto en la legislación forestal (Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes) y en la legislación de Evaluación de impacto Ambiental - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental- y la Ley 16/2015 de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.</p> <p>(*) Nueva redacción Informe Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de Octubre de 2006.</p> |
| Instalaciones e infraestructuras | <p>Las instalaciones vinculadas a la obtención de energía renovable provenientes de la biomasa o similar siempre que se autorice por la Dirección General de Montes</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. Salvo que las características específicas derivadas de su uso, hicieran imprescindible su superaría.</p> |

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

ART. 3.5.2.4.-SNUP- ESTRUCTURAL AGRÍCOLA (SNUP-AG)

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



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

Informe de afección.

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

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

Ámbito de Aplicación:

| |
|--|
| <p>Suelo No Urbanizable: SNU 06</p> |
|--|

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|-------------------------|---|
| Residencial Unifamiliar | <p>Observaciones: Vinculada a la explotación agrícola.</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m. según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueos a Linderos: 5 m. Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</p> |



| | |
|-------------------------|---|
| | <p>Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <p>-Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente.</p> <p>-Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento.</p> <p>-Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>-No se podrá construir más de una vivienda por parcela.</p> <p>-No podrá haber indicios de núcleos de población.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales. Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> |
| <p>Industria</p> | <p>Observaciones: Vinculada al medio rural.</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 3 Unidades Altura: 15 m., mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación. <i>(a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente.)</i></p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de plantas: 1 Unidad Altura: 7 m., Mas aquella necesaria, edificaciones auxiliares, según la instalación a instalar.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> |



| | |
|------------------------|--|
| | <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>Agrícola</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades Altura: 4,5 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>Ganadero</p> | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores,</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500m de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condición Higiénica Sanitarias: los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de aguas.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos. Si el edificio cuenta con cerca, ésta solo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,2 metros, o de vegetación viva.</p> |
| <p>Instalaciones e Infraestructuras</p> | <p>Las instalaciones vinculadas a las energías renovables provenientes de la luz solar, el viento y biomasa.</p> <p>En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las Condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo).</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación Máxima: 20% Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> |
| <p>Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero</p> | <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: 15. 000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueos a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m² /m² Ocupación Máxima: 20 % Número de plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se garantizara el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendidos eléctrico siempre que esta sea enterrado. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. - Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura. - Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal. <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental |
|--|---|

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

ART. 3.5.2.5.- SNUP- ESTRUCTURAL DE DEHESA (SNUP-D)

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



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

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

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

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 04

PARÁMETROS

| | |
|---|---|
| USOS PERMITIDOS | |
| Replantaciones Forestales | Observaciones: Proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente. |
| Instalación de líneas de transporte de energía | |
| Apertura de carreteras, pistas y caminos | Observaciones: O mejora de los mismos. Pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece. |
| Obras, Construcciones e Instalaciones Autorizables | <p>Observaciones: Se consideran usos o actividades Autorizables aquellas tendentes a la ejecución de instalaciones y/o edificaciones para el mantenimiento de la explotación agrícola y aquellas instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente y de la Dirección General de Infraestructuras Agrarias así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>Solo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocupación con la incorporación de vegetación propia del entorno.</p> <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima: Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Ocupación Máxima: 20 % para las instalaciones de energía renovable y hasta un máximo de un 5% para las instalaciones y/o edificaciones destinadas al mantenimiento de la explotación agrícola.</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades.</p> <p>Altura: 7 m. a cumbre. (a excepción de aquellos elementos singulares existentes, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, etc.)</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado sólido rojo en planos):</p> |



| | |
|--|---|
| | <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 60.000 m²</p> <p>Número de plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. a cumbre.</p> <p>Otros: Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado.</p> <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como material único piedra del lugar para las fachadas; teja árabe roja o enramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos Si el edificio cuenta con cerca, ésta sólo podrá ser de piedra del lugar, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva. En el caso de instalaciones solares será obligatorio el empleo de medidas de atenuación del impacto visual generado por las mismas mediante el empleo de pantallas o taludes convenientemente ajardinados. En el caso de instalaciones solares y eólicas no se estará obligado al cumplimiento de las condiciones estéticas para las construcciones en suelo no urbanizable.</p> |
| <p>Ocio, Deportivo y Turístico-Hotelero</p> | <p>CONDICIONES GENERALES FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos, proviene de la Mod. N° 1/2010 resolución 29/05/2014, aprobación definitiva, DOE 4 de septiembre):</p> <p>Parcela mínima: Superficie Mínima: Se estará a lo dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultivo. (Según el Decreto 46/1997, en este municipio, 15.000 m² para regadío y 80.000 m² para secano.</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,06 m² /m²</p> <p>Ocupación Máxima: 20 %</p> <p>Altura: 7,50 m. (a excepción de aquellos elementos singulares, que por su función de carácter técnico, la sobrepasen, como torres de circulación verticales, casetas de ascensores, torres de enfriamiento, de instalaciones, previo informe del organismo competente).</p> <p>Otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> - se garantizara el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. La gestión de residuos se resolverá mediante un sistema depurador adecuado, o mediante excavaciones a fosa séptica estanca y correctamente dimensionada. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador |



| | |
|--|--|
| | <p>sea enterrado.</p> <ul style="list-style-type: none"> - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. - Se deberá atender al Decreto 260/2014 de 2 de diciembre, por el que se regula la Prevención de Incendios Forestales en la Comunidad Autónoma de Extremadura. - Las obras, edificaciones, movimientos de tierras, infraestructura (caminos, tendidos de líneas eléctricas,...) generadas por nuevos usos, deberán minimizar la afección forestal en lo posible y siempre previa solicitud y autorización del Servicio de Ordenación y Gestión Forestal, siempre que este afectado algún valor forestal. <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarias para el fin a que se vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, esta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. |
|--|--|

| Usos Prohibidos | Observaciones: |
|--|---|
| Cambio de la vegetación | Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras construcciones e instalaciones autorizables. |
| Industrial | Salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos. |
| Almacenes no agrícolas | |
| Vivienda unifamiliar | No vinculada a otros usos admisibles. |
| Movimientos de tierras | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. |
| Desmontes, excavaciones o rellenos de tierras | Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas. |
| Vertido y/o acumulación de residuos sólidos | Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción. |
| Instalación de carteles publicitarios | Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión. |
| Vallados y cerramientos opacos de parcelas | |
| Instalaciones para la extracción de áridos | Incluso se proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos. |
| Circulación de vehículos a motor | Fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales. |
| Hacer fuego | Salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente. |
| Acampada | Fuera de los lugares señalados al efecto. |



| | |
|--|--|
| Introducción de especies no autóctonas | Queda prohibida la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre. |
| Instalación de vertederos de residuos no sólidos | |
| Energías Renovables, instalaciones Turístico-Hotelera | En la Zonas Excluidas (según Plano) |

ART. 3.5.2.6.-SNUP- CULTURAL (SNUP-C)

Estos suelos no podrán destinarse al aprovechamiento agronómico (agrícola, forestal o ganadero), y no podrá construirse edificación alguna, de ningún uso, salvo las que sean promovidas por las Administraciones Públicas para:

- Obras de restauración, rehabilitación y yacimientos arqueológicos de estos bienes patrimoniales.
- Obras de nueva planta de edificios destinados a la interpretación cultural del patrimonio, que en cualquier plazo deberán emplazarse a una distancia prudencial, preferiblemente fuera de la zona clasificada como SNUP-C y siempre que sean compatibles con la protección del suelo anexo.
- Accesos a las obras, edificios y yacimientos que se indican en los dos epígrafes anteriores.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo realizados en lugares inmediatos o que formen parte de bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural y artístico deberán armonizar con ellos.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el D. 93/97 por el que se regula la Actividad Arqueológica en la C.A. de Extremadura y las protecciones que se indican en el apartado correspondiente del presente Plan General Municipal y en el Catálogo anexo al Plan General.

El Suelo No Urbanizable de Protección Cultural no deberá confundirse con el entorno de los monumentos al que hace referencia el art. 38 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. No obstante, se ha tenido en cuenta en la redacción del Plan, que los terrenos que estarían dentro del entorno de los monumentos a los que se refiere el citado art. 38, son Suelos No Urbanizables Protegidos y se ha delimitado un entorno de protección de 200m.

Se define literalmente el SNUP-C como: Todos los terrenos ocupados por cada uno de los bienes que a continuación se relacionan:

- Todos los bienes inmuebles de carácter arqueológico relacionados en el Catálogo y todos aquellos hallazgos que pudieran aparecer; que cuentan con protección monumental (apartado 3.2.).
- Todos los bienes inmuebles de valor etnológico que se relacionan en el Catálogo: Chozos o bóvedas y molinos, que cuentan con protección estructural.

Se define el entrono de protección como: todos los terrenos situados a menos de 200m desde el vestigio más exterior de los bienes relacionados. Esta zona de protección se encuentra superpuesta con otras categorías de suelo.

Existen además los siguientes yacimientos arqueológicos, señalados en los planos de la serie E1. En ellos se podrán autorizar edificaciones en base a la calificación del SNUR en el que se ubiquen siempre que cuenten con informe favorables de la Consejería de Cultura, son:

- La Atalaya (romano-medieval, Fortificación).



Coord.:6°45'17'' W/38°10'25'' N, Hoja 875-III.

Coord.. UTM: X 696734,30, Y:4227851,43, HUSO 29

Castellum. Fortín destinado a la vigilancia de una de las vías que desde la Bactica se dirigían hacia la Lusitania portuguesa. Se observan algunos muros en superficie, si bien algunos de ellos pueden pertenecer a la época medieval y escasos fragmentos de cerámica común. El elemento se halla en mal estado, ruinoso.

- El Picón (Hierro II y Megalítico).

H. 896-II (MTN)

Coord.. UTM: X: 704340,18, Y:4224733,62, HUSO 29

Poblado de la Edad del Hierro y restos megalíticos (Menhires).

- El Capadero (Edad del Hierro y arte rupestre).

H. 896-I (MTN)

Coord.. UTM: X: 699329,73, Y:4220843,24, HUSO 29

Poblado de la Edad del Hierro y paneles con arte rupestre.

- Aguasanta (Arte rupestre).

Coord.. geogr. 38°07'40''/ 6°40'10'' H. 896-II (MTN)

Coord.. UTM: X: 704273,77, Y:422679,63, HUSO 29

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 02

ART. 3.5.2.7.-SNUC- COMÚN (SNUC)

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

Ámbito de Aplicación:

Suelo No Urbanizable:
SNU 08

PARÁMETROS

| USOS PERMITIDOS | |
|-------------------------|---|
| Residencial unifamiliar | <p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueo a Linderos: 3 m, 5 metros al eje de caminos o vías de acceso según legislación vigente. (LOTUS).</p> |



| | |
|--|--|
| | <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso</p> <p>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente- -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. -Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que sea enterrado. -No se podrá construir más de una vivienda por parcela. -No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios deberán contar con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin al que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los términos municipales.</p> <p>Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p> |
| <p>Actividades Extractivas</p> | |
| <p>Construcciones e Instalaciones</p> | <p>Aquellas instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de la así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> <p>En el caso de instalaciones e infraestructuras destinadas a la obtención de energía renovables mediante la explotación de recursos procedentes de luz solar, el viento o la biomasa o asimilables, se precisará en todo caso informe favorable de Dirección General de Evaluación y Calidad Ambiental así como justificar el cumplimiento de la Normativa Sectorial vigente al respecto y en su caso, con la tramitación de la correspondiente calificación urbanística conforme a lo dispuesto en la Ley 15/2001, de Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.</p> |



| | |
|------------------------------------|--|
| | <p>CONDICIONES GENERALES PARA LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE FUERA DE LAS ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Ocupación máxima: 20 % Número de plantas: 1 Unidades Altura: 7 m. m. para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p> |
| <p>Ocio, deportivo y turístico</p> | <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000 m² según legislación vigente. (LOTUS).</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,06 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:- Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 m² de ocupación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. - Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del Ayuntamiento. - Todos los Servicios Urbanísticos serán dotados por los particulares. Salvo que ya exista una línea eléctrica anterior, el suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación del correspondiente estudio de impacto ambiental. No obstante lo anterior, si la edificación está a menos de 500 metros de un transformador ya existente, podrá autorizarse un tendido eléctrico siempre que éste sea enterrado, - No se podrá construir más de una vivienda por parcela. - No podrá haber indicios de formación de núcleos de población. <p>Condiciones Higiénico Sanitarias: Los edificios contarán con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose los pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.</p> <p>Condiciones Estética de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el fin a que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los técnicos municipales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la edificación ó edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental. |



| | |
|---|---|
| Inst. de Interés Público | <p>CONDICIONES GENERALES: Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos): Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> |
| Vinculado a Obras Públicas | <p>Edificabilidad Máxima: 0.025 m²/m² Número de Plantas: 1 Unidad Altura: 7 m</p> |
| No transformadoras vinculadas agropecuario | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |
| Transformadoras no vinculadas a agropecuario | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |
| Transformadoras vinculadas a agropecuario | <p>Retranqueo a Linderos: 3 m según legislación vigente. (LOTUS). Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m</p> |

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

ART. 3.5.2.8.-SNUP- INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I)

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

El término municipal de Higuera la Real es atravesado de norte a sur por la carretera N-435, perteneciente a la Red de Carreteras del Estado, encontrándose, por tanto, dentro del ámbito de competencia de Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También dispone de una carretera, al EX301 de Higuera la Real a L.P. de Huelva (Encinasola) perteneciente a la red local de carreteras de la Comunidad Autónoma.

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

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

- Las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III. Uso y Defensa de las Carreteras, de la Ley 25/88 de Carreteras (BOE 30/07/99).
- Cualquier grado de protección (ambiental, paisajística, etc.) será compatible con cualquier obra a realizar en la carretera estatal N-435 y sus elementos funcionales, tales como ensanche de plataforma o mejoras del trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.
- Las construcciones que se sitúan dentro de la zona de afección de la N-435 precisarán del preceptivo informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
- Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a esta carretera, precisarán del informe y autorización expresa de la mencionada



Demarcación. También lo precisaran aquellas instalaciones que, no estando situada dentro de la zona de construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de su uso, circunstancias que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no acondicionamiento del miedo.

- Respecto a la EX301, deberá tenerse en cuenta la Ley 7/1995 de 27 de abril de Carreteras de Extremadura.

Ámbito de Aplicación:

SNU 07

ART. 3.5.2.9.-CONDICIONANTES AMBIENTALES EN SNU EN EL QUE ESTÁN PERMITIDAS LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA RENOVABLE.

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

MEDIDAS PREVENTIVAS CON CARÁCTER GENERAL:

Las medidas preventivas son las basadas en la creación de las zonas excluidas, determinadas por la Dirección General de Medio Ambiente a través del Servicio de Protección Ambiental.

Zonas de Exclusión (color rojo): Estas zonas delimitan áreas donde se registra la presencia de especies, hábitats, formaciones arbóreas notables, dehesas con densidad de arbolado importante, relieves acusados con fuertes pendientes y paisajes de elevado valor ambiental, como son:

- “Dehesas de *Quercus suber* y/o *Quercus ilex*” (6310), ampliamente distribuido por todo el término municipal.
- Zona de alimentación de la cigüeña negra (*Ciconia nigra*), incluida dentro del anexo I del Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura.
- Zona de capeo y alimentación de buitre negro (*Aegypius monachus*) y buitre leonado (*Gyps fulvus*), incluida dentro del anexo I del Catalogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura.
- Formaciones arbóreas y arbustivas de alto grado de conservación inventariadas por la Universidad de Extremadura, Encinares (*Pyro bourgaeanae-Quercetum rotundifolie*), en la Dehesa “El Carbajito”.
- Especies odontológicas, como “*Anax ephippiger*” y “*Coenagrion puella*”...

Zonas aptas: todas aquellas zonas no incluidas en las Zonas de Exclusión.

Otras recomendaciones:



