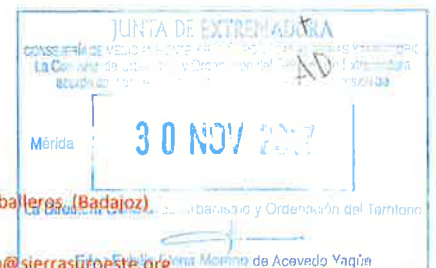


DILIGENCIA.- Para hacer constar que
el presente documento fue aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el **21 SET. 2017**
de lo que yo, el Secretario, doy fe.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6/2016
DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE HIGUERA LA REAL – BADAJOZ -

AUMENTO DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN
DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.



Calle La 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

INDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1.- ANTECEDENTES
- 1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
 - 1.2.1.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN
- 1.3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
- 1.4.- ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICACIÓN
- 1.5.- AFECCIONES SECTORIALES

DILIGENCIA.- Para haber constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el **21 SET. 2017** de lo que yo, el Secretario, doy fe.



2.- FUNDAMENTACIÓN

- 2.1.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.
- 2.2.- CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.
- 2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SUELO.
- 2.4.- ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

3. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)

Calle La 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



1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.1.- ANTECEDENTES.

La presente Modificación Puntual, designada con el nº 06-2016, del Plan General Municipal de Higuera la Real (Badajoz), es promovida por el Excmo. Ayuntamiento de la localidad.

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

También es una manera de equilibrar la oferta y demanda de suelo para la instalación de empresas con respecto a los municipios linderos, ya que el planeamiento de Fregenal de la Sierra y Jerez de los Caballeros tienen una edificabilidad mayor.

Se precisa de esta modificación puntual del Plan General Municipal para conseguir mayor edificabilidad en todos los usos con excepción del Residencial.

Es por todo lo anterior, que naciendo como una cuestión de interés público para Higuera la Real, y creciendo exponencialmente este interés y preocupación por la modificación del Planeamiento Municipal para permitir la implantación y crecimiento de industrias, se redacta por la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Ordenación del Territorio, dependiente de la Mancomunidad Sierra Suroeste esta modificación puntual del Plan General Municipal de Higuera la Real, que llevará por denominación, Modificación Puntual 6-2016.

1.2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno al 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



1.2.1.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ACTUACIÓN.

Ámbito territorial

La presente Modificación tiene el objeto de variar en el Suelo No Urbanizable Común, los parámetros urbanísticos para obtener mayor edificabilidad.



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

Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

Se modifica **Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)**

1.3.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Según datos de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio, el municipio de Higuera la Real tiene aprobado definitivamente el Plan General Municipal, el 27 de marzo de 2008 y publicado en el DOE nº 76 de 22 de abril de 2009.

1.4.- ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ORDENACIÓN VIGENTE Y MODIFICACIÓN.

En correspondencia con lo dispuesto en los ítems e) y f) del artículo 106.1 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, se realiza el siguiente estudio comparativo entre la ordenación vigente y la modificación presentada.

Zona de ordenación urbana	P.G.M.	Modificación
Clasificación del suelo	Suelo No Urbanizable Común	Suelo No Urbanizable Común
Uso Principal	Los inherentes al tipo de suelo excepto el Residencial	Aumento de Edificabilidad

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.




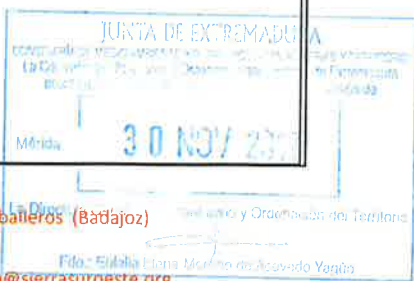
Calle La Jara s/n (Ampliación Poligono Industrial El Pabellón) 06380 Jerez de los Caballeros (Badajoz)

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

Nº Registro Entidad: 0506022

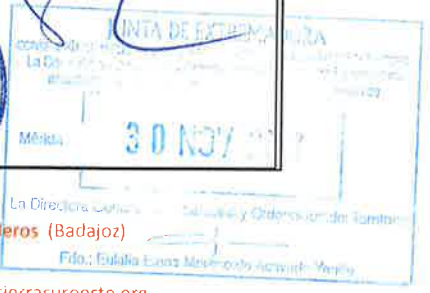
CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

<p>PLAN GENERAL MUNICIPAL HIGUERA LA REAL</p>	<p>Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)</p>								
<p>Coord. 6°15'17" W; 38°40'25" N Hoja 875 III Coord. UTM X: 696734,30; Y: 4229851,43; ITUSA 29 Castellum: Tumba destinada a la vigilancia de una de las vías que desde la Ilaceta se dirigen 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - El Picón (Hierro II y Megalítico) H. 896-II (MTN) Coord. UTM X: 704340,18; Y: 4224733,62; ITUSA 29 Poblado de la Edad del Hierro y restos megalíticos (Medfines) - El Capadero (Ciudad del Hierro y arte rupestre) H. 896-I (MTN) Coord. UTM X: 699429,73; Y: 4220843,24; ITUSA 29 Poblado de la Edad del Hierro y pintado con arte rupestre - Aguasanta (Arte rupestre) Coord. geogr. 38°07'40" N; 6°10'10" W H. 896-II (MTN) Coord. UTM X: 704273,77; Y: 422679,63; ITUSA 29 	<p>Se refiere a los terrenos señalados con la clave SNUC-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.</p> <p>Ámbitos de aplicación:</p> <p>Suelo No Urbanizable: SNU08</p> <p>PARÁMETROS:</p>								
<p>Ámbito de Aplicación:</p> <p>Suelo No Urbanizable: SNU02</p>	<table border="1"> <tr> <th>USOS PERMITIDOS</th> <th>CONDICIONES GENERALES:</th> </tr> <tr> <td>Residencial unifamiliar</td> <td>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</td> </tr> </table>	USOS PERMITIDOS	CONDICIONES GENERALES:	Residencial unifamiliar	Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000m ²		Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso		Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada
USOS PERMITIDOS	CONDICIONES GENERALES:								
Residencial unifamiliar	Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000m ²								
	Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso								
	Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada								
<p>ART. 3.5.2.7.-SNUC-COMÚN (SNUC)</p> <p>Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNUC-C en el plano de clasificación del suelo a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable.</p> <p>Ámbito de Aplicación:</p> <p>Suelo No Urbanizable: SNU08</p>	<p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el día 19 de mayo de 2017, el secretario, day fo.</p> <p>21 SET. 2017</p>								
<p>PARÁMETROS</p> <table border="1"> <tr> <th>USOS PERMITIDOS</th> <th>CONDICIONES GENERALES:</th> </tr> <tr> <td>Residencial unifamiliar</td> <td>Parcela mínima Superficie Mínima: Se exige a la licencia en la licencia reguladora para la Unidad Mínima de Cultura. Según el Decreto 16/1997 en este municipio, 15.000 m² para rústico y 50.000 m² para urbano</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Retranqueo a Linderos: 5 m. El resto al eje de caminos o vías de acceso</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada</td> </tr> </table>	USOS PERMITIDOS	CONDICIONES GENERALES:	Residencial unifamiliar	Parcela mínima Superficie Mínima: Se exige a la licencia en la licencia reguladora para la Unidad Mínima de Cultura. Según el Decreto 16/1997 en este municipio, 15.000 m ² para rústico y 50.000 m ² para urbano		Retranqueo a Linderos: 5 m. El resto al eje de caminos o vías de acceso		Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada	
USOS PERMITIDOS	CONDICIONES GENERALES:								
Residencial unifamiliar	Parcela mínima Superficie Mínima: Se exige a la licencia en la licencia reguladora para la Unidad Mínima de Cultura. Según el Decreto 16/1997 en este municipio, 15.000 m ² para rústico y 50.000 m ² para urbano								
	Retranqueo a Linderos: 5 m. El resto al eje de caminos o vías de acceso								
	Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada								
<p>83</p>									

PLAN GENERAL MUNICIPAL	HIGUERA LA REAL	
<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 sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1,000 m² de ocupación. -Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del 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> <p>Condiciones Higiéno Sanitarias: Los edificios deben 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 Efluvios de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el final que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de la normativa municipal. Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</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 sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1,000 m² de ocupación. -Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del 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> <p>Condiciones Higiéno 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 Efluvios de agua.</p> <p>Condiciones Estéticas de Composición: Las construcciones permitidas se adaptarán a los materiales y composiciones necesarios para el final que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de la normativa municipal. Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</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 sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: - Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1,000 m² de ocupación. -Se garantizarán el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho íntegramente. -Será necesaria la autorización previa a obtención de licencia de obras del 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> <p>Condiciones Higiéno 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 final que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de la normativa municipal. 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>84</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)</p>	<p>Construcciones e Instalaciones</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 ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos)</p>

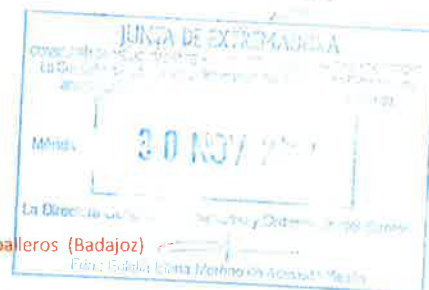
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



PLAN GENERAL MUNICIPAL	HIGUERA LA REA	
<p>marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: Se aplica la dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultura (Según el Decreto 16.1997 en este municipio: 15.000 m² para rústico y 30.000 m² para turismo)</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m²</p> <p>Ocupación máxima: 20 %</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m, para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlo por razones técnicas y funcionamiento)</p>		<p>marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m² Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m²</p> <p>Ocupación máxima: 20 %</p> <p>Número de plantas: 1 Unidades</p> <p>Altura: 7 m, para los edificios o construcciones necesarias para el desarrollo o apoyo de la actividad (salvo instalaciones que pueden superarlos por razones técnicas y funcionamiento).</p>
<p>Ocio, deportivo y turístico</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: Se aplica la dispuesto en la legislación reguladora para la Unidad Mínima de Cultura (Según el Decreto 16.1997 en este municipio: 15.000 m² para rústico y 30.000 m² para turismo)</p> <p>Retranqueo a Línderos: 5 m</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Número de Plantas: 3 Unidades</p> <p>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 sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Línderos: 5 m</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7 m, altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 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 integralmente.</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 sistema autónomo: solar, eólica o generadores, autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos previa tramitación de impacto ambiental. No obstante, la edificación está a menos de 500 metros de un transformador y sistema, 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 formación de núcleos de población.</p> <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> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>	<p>Ocio, deportivo y turístico</p> <p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Línderos: 5 m</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m²</p> <p>Número de Plantas: 3 Unidades</p> <p>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 sólido rojo en planos):</p> <p>Parcela Mínima</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Línderos: 5 m</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m²</p> <p>Número de Plantas: 2 Unidades</p> <p>Altura: 7 m, altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros: Las construcciones vinculadas a una actuación no superarán los 1.000 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 integralmente.</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, 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>- 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 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> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima</p> <p>Superficie Mínima: 15.000 m²</p> <p>Retranqueo a Línderos: 5 m</p> <p>Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m²</p> <p>Número de Plantas: 3 Unidades</p> <p>Altura: 15 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> <p>- Se garantizará el mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, resolviendo la depuración de aguas residuales y los vertidos de desecho integralmente.</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, 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>- 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 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> <p>- Si la edificación o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.</p>
<p>Inst. de Interés</p> <p>85</p>	<p>Inst. de Interés Público</p>	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.</p> <p>AYUNTAMIENTO DE HIGUERA LA REA</p> <p>Junta de Extremadura</p> <p>30 NOV 2017</p> <p>La Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio</p> <p>Fdo: Eulalia Linares Moraleda Arquitecta Técnica</p>

PLAN GENERAL MUNICIPAL		HIGUERA LA REAL	
<p>Público</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 7 m. altura a cubrera, 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 cubrera, medida en cada punto del terreno.</p>	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cubrera, 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 cubrera, 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: 0,1 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: 1 Unidades Altura: 7 m</p>	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>		
<p>Transformadoras no 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: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>		
<p>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: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>		
<p>Usos Prohibidos:</p> <p>Usos Prohibidos:</p>	<p>Observaciones:</p> <p>Los no permitidos expresamente.</p>		
<p>ART. 3.5.2.8.-SNUP- INFRAESTRUCTURAS (SNUP-I)</p> <p>Se trata de una zona de suelo urbano local (Informe controlado por Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura fecha de 30/08/06 y por el Informe favorable de la Comisión de Troncos Demarcación de Carreteras del Estado).</p> <p>El término municipal de Higuera la Real es atravesado de norte a sur por la carretera 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 J.P. de Huelmo (Pícnimasola) 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.</p> <p>Deberá tenerse en cuenta, respecto a la N-435:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III Uso y Defensa de Carreteras, de la Ley 25/88 de Carreteras (BOE 30/07/99). Cualquier grado de protección ambiental, paisajística, etc., será compatible a 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 precisan del preceptivo informe vinculante de la Demarcación de Carreteras del Estado Extremadura. Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a esta carretera precisarán del informe y autorización expreso de la denominada Demarcación. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando situada dentro de la zona de construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de su 			
86		<p>Usos Prohibidos:</p> <p>Usos Prohibidos:</p>	
		<p>Observaciones:</p> <p>Los no permitidos expresamente.</p>	

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



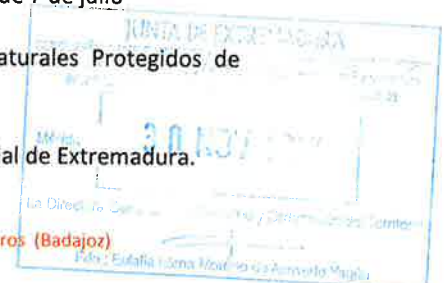
1.5.- AFECCIONES SECTORIALES

La identificación de afecciones en las inmediaciones de la zona de actuación, se estimará oportuno 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.

Los elementos a identificar pasan por los siguientes:

- Afección sobre Estructuras Agrarias:
 - Ley 1/1986, sobre la Dehesa en Extremadura
 - Ley 3/1987, sobre Tierras de Regadío
 - Ley 8/1990, de 21 de diciembre de Caza de Extremadura modificada por Ley 19/2001, de 14 de diciembre
 - Ley 4/1992 de financiación Agraria extremeña
 - Ley 5/1992, sobre Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura modificado por Ley 2/2004, de 10 de mayo
 - Ley 2/2004, de 10 de mayo, de modificación de la Ley 5/1992, de 26 de noviembre sobre la Ordenación de las Producciones Agrarias de Extremadura.
 - Ley 6/1992, de Fomento de la Agricultura Ecológica, Natural y Extensiva
 - Ley 7/1992, del Agricultor a Título Principal y de las Explotaciones Calificadas de Singulares en Extremadura
 - Ley 8/1992, para la Modernización y Mejora de las Estructuras de las Tierras de Regadío
 - Ley 5/1994 de 10 de noviembre de Creación del Instituto del Corcho, de la Madera y del Carbón Vegetal
 - Ley 8/1995, de Pesca de Extremadura
 - Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Turismo de Extremadura.
 - Ley 8/1995, de 27 de abril, de Pesca.
 - Ley 12/1997, de Elecciones al Campo modifica por la Ley 2/2006, de 7 de julio
 - 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 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que da, el Secretario dev fa.



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

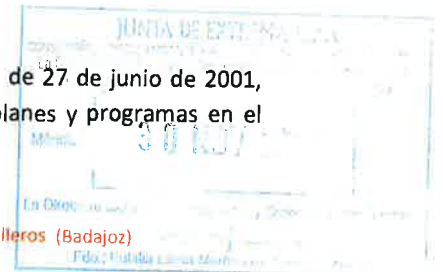
Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

- 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.
- **Afección sobre Vías Pecuarias:**
 - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (estatal)
 - 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 y Real Decreto 9/2008, de 11 de enero
 - 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:**
 - Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
 - Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura
 - Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura
 - 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).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el **21 SET. 2017** de lo que yo, el Secretario, doy fe.



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

Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

- o 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.
- o Documento, elaborado por la Comisión, de explicación del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE
- o 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.
- o Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos.
- o Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el ambiente.
- o Ley 8/98 de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura modificada por Ley 9/2006, de 23 de diciembre
- o Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Expte.: IA16/ 01552

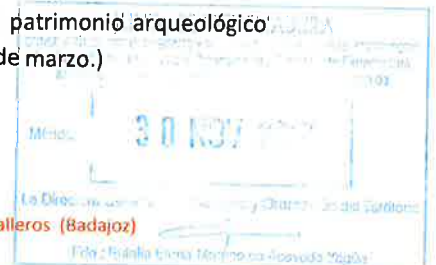
Asunto: Remisión de Resolución de Informe Ambiental Estratégico

A la vista del contenido de la Modificación, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas que se adjuntan al presente escrito, y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo VIII de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio ha considerado que la Modificación Puntual nº 6 del Plan General Municipal de Higuera la Real, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en la Resolución que se adjunta al presente, por la que se formula el preceptivo Informe Ambiental Estratégico, el cual fija las condiciones y medidas preventivas y correctoras que deberán tenerse en cuenta en la fase de aprobación definitiva de la Modificación Puntual, así como en los actos autorizatorios o de aprobación de los proyectos englobados en el mismo.

■ **Afecciones sobre Yacimientos Arqueológicos:**

- o Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico Cultural de Extremadura. (DOE nº 59, de 22 de mayo)
- o 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.
- o 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.)

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



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

Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org

▪ **Afecciones sobre Carreteras:**

Informe sectorial del 05/06/2017

- La ejecución de cualquier tipo de actuación que se encuentre dentro de las zonas de protección de las carreteras estatales o que pueda afectar a su régimen, quedará regulada por lo establecido en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras (RO 181211994, de 2 de septiembre) y, en concreto, por lo establecido en su título III Uso y defensa de las carreteras.
- En cuanto a la publicidad, no se podrá realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- La edificación residencial, y la asimilada a la misma en lo relativo a zonificación e inmisión acústicas conforme a la legislación vigente en materia de ruido, estarán sometidas, con independencia de su distancia de separación con respecto a la carretera, a las restricciones que resulten del establecimiento de las zonas de servidumbre acústica, y en particular las que se definan como consecuencia de los mapas o estudios específicos de ruido realizados por el Ministerio de Fomento, y de su posterior aprobación tras el correspondiente procedimiento de información pública.
- En el caso de que las actuaciones a realizar lleven aparejada la construcción de nuevos accesos a las carreteras estatales, o modificación -sea física o sólo de uso- de los existentes, y ya sea cualitativa o cuantitativa, precisarán (previamente al otorgamiento de licencia municipal) el informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.
- Queda prohibido cualquier tipo de iluminación que pueda producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado.
- Cualquier actuación prevista deberá ser compatible con los estudios y proyectos de carreteras previstos por el Ministerio de Fomento, según lo establecido en la antedicha Ley 37/2015.

2.- FUNDAMENTACIÓN

2.1.- JUSTIFICACIÓN DETALLADA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación tiene el objeto de variar en el Suelo No Urbanizable Común, los parámetros urbanísticos para obtener mayor edificabilidad para todos los usos, con excepción del Residencial.

Se modifica **Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)**

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el **21 SET. 2017** de lo que yo, el Secretario, doy fe.



2.2.- CUMPLIMIENTO DEL RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.

En lo relativo al Art. 104 RPLANEX, cabe acotar lo siguiente:

- La presente modificación se iniciará, si así lo aprueba el Ayuntamiento, después de transcurrir doce (12) meses de haberse publicado la aprobación definitiva del planeamiento a innovar (apartado 3), por lo que puede procederse a la alteración de la clasificación del Suelo No Urbanizable

(se entiende que afecta las modificaciones de determinaciones según el Art. 104.2.a de RPLANEX y la determinación estructural de acuerdo con lo establecido en el Art. 70 LSOTEX y Art. 25.2 RPLANEX).
- 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 P.G.M. y antes de dicha aprobación (Art. 105.4 RPLANEX).

En lo relativo al Art. 77 LSOTEX, cabe señalar que:

- Se cumplirá el articulado en el punto 2; 2.2; 2.2 y 2.3

2.3.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Se mantiene la clasificación del suelo, sólo se introduce la posibilidad de incremento de edificabilidad en todos los usos con excepción del Residencial:

Se modifica **Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)**, dentro del mismo sólo se varía el parámetro de edificabilidad en las Condiciones Generales. Las Zonas de Exclusión creadas en la modificación nº 5 aprobada definitivamente el 24/09/2015 y publicada el 26/11/2015, quedan inalterables.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



2.4.- ESTUDIO DEL MEDIO FÍSICO

2.4.1. DESCRIPCIÓN BREVE DE LA ACTIVIDAD

2.4.1.1. El entorno de la zona.

Es el Suelo No Urbanizable Común.

2.4.1.2. Actividades que se pretenden desarrollar

Todas aquellas que el tipo de suelo admite.

2.4.1.3. Descripción de las actuaciones

El objetivo principal es la incorporación de un incremento en la edificabilidad en todos los usos con excepción del Residencial y en las Condiciones Generales.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que
el presente documento fué aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017
de la sesión celebrada en día 19 de septiembre de 2017.



2.4.2. BREVE DESCRIPCIÓN DEL MEDIO FÍSICO Y NATURAL

2.4.2.1. Topografía

El relieve del término no tiene grandes desniveles, encontrándose entre unas altitudes mínima de 300 metros y máxima de 774. Las alturas más destacables son la Atalaya de Don Pedro de 722 metros, el cerro de San Cristóbal de 774 m. Higuera de 733 m., Cerro El Picón de 689 m., Peña Utrera de 569 m., Garrucha de 672 m. y Pico Social de 445 m.

2.4.2.2. Geología y Suelo

Para el estudio geológico y geotécnico se ha consultado la bibliografía editada por el Instituto Geológico y Minero de España. Los materiales más representativos son fundamentalmente precámbricos y paleozoicos, con algunas áreas de sedimentos terciarios continentales. Las rocas plutónicas están así mismo muy bien representadas, destacando entre ellas los grandes afloramientos graníticos, contruidos principalmente por rocas con carácter intermedio. Los materiales paleozoicos están representados por rocas pizarrosas acuarcíticas. El término que nos ocupa corresponde geológicamente al concepto de penillanura, forma de relieve producida por la acción continuada durante millones de años de los agentes erosivos que fueron arrasando las viejas serranías, y siendo, por tanto, la fase final de un largo proceso evolutivo, quedando en muchas ocasiones recubiertos los primitivos estratos paleozóicos por depósitos terciarios y cuaternarios.

Dos son las notas diferenciales de estos suelos un elevado contenido en arcillas predominantemente expansivas y la desecación estacional del perfil. Están presentes en la

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

Nº Registro Entidad: 0506022

CIF: V-06182430

E-mail: administracionogu@sierrasuroeste.org



campiña andaluza, algunas áreas de la Tierra de Barros (Extremadura). En relación con su aprovechamiento agrícola cabe decir que son especialmente fértiles y aptos para cultivos que requieren tierras que retengan la humedad.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.

2.4.2.3. Hidrología

Dentro de la red fluvial es fundamental el Río Sillo, al Sur del término, que hace de límite con la provincia de Huelva, discurriendo de Este a Oeste, afluyendo a él la mayor parte de los arroyos o barrancos más pequeños que constituyen la red fluvial de Higuera. Dicho Río Sillo desemboca en el río Murtigas, que al entrar en Portugal recibe el nombre de Rivera de Murtega, que desemboca en la frontera en el río Ardila.

Los afluentes que recibe el Río Sillo por su margen derecha procedentes del término municipal de Higuera la real son los siguientes: los Arroyos de Moriano y del Dornero, el barranco de los Molinos, los arroyos de las Herraduras, de las Pilas y del Alcornocal, el arroyo del Ancho, y los barrancos de la Cana (Caño) y de las Cumbres.

Al oeste del término, formando el límite con el término municipal de Encinasola se encuentra el barranco de las Sierpes, que es un afluente del Río Sillo y que a su vez recibe como afluente el arroyo del Cuervo, que circula de Este a oeste por el centro del término municipal.

Al norte, en el límite con Jerez de los Caballeros y para desembocar directamente al río Ardila, cabe destacar el arroyo de La Cabra, y por la frontera con Fregenal de la Sierra el del Carbajo.

2.4.2.4. Clima

La proximidad del Océano Atlántico y la dominancia de vientos del Oeste, hacen que en las zonas más elevadas de la provincia se alcancen pluviometrías que sobrepasan los 700 mm., que las zonas bajas rondan los 400 mm.

La distribución de temperaturas alcanza extremos muy distantes, ya que en Invierno hay días con temperaturas iguales o inferiores a los 0 grados, y en verano 40 grados a la sombra o más.

La Provincia de Badajoz, junto con las de Córdoba y Sevilla son las que registran las máximas temperaturas de toda España. Son característicos de la provincia los veranos largos y extremos, con escasas precipitaciones. Existen dos épocas de lluvia, una en Primavera y otra en Otoño, que suelen coincidir con la presencia de los flujos de viento del SW, cálidos y húmedos, separadas por un mínimo invernal, que coincide con el anticiclón, que, por esas fechas, suele afectar a la península ibérica, en el que generalmente, se disfruta de muchas horas de sol, alcanzándose durante el día temperaturas agradables, aunque por la noche refresca

bastante, y por la mañana abundan las nieblas, produciéndose algunas heladas.

2.4.2.5. Vegetación

Los principales paisajes naturales de la comarca consisten en pequeños ecosistemas que conservan la flora autóctona a pesar del paso del tiempo y de una acción del hombre que aumenta la fragilidad de la biodiversidad de los ecosistemas comarcales

Las especies dominantes en la comarca son:

- Encinares,-Predominan en las zonas llanas y en las laderas y bajos de los montes y sierras, El arbusto predominante es la retama con bolas, el aulagar-jarales, formado por aulagas (genista hirsuta) y jaras, brezos rojos y cantuesales,
- Encinares con alcornoques, formaciones conjuntas de encinas y alcornoques, Se presenta como un eslabón entre el encinar de las tierras bajas y el alcornocal de las laderas de los montes,
- Encinares de solana, se presentan principalmente en la solana de las sierras siendo una variante del encinar de llanura. Presenta elementos del sotobosque y del bosque como el lentisco, la coscoja y el acebuche u olivo salvaje.
- Alcornocales y Olivos, estos, se encuentra montes y laderas, en suelos hondos y frescos,
- Enebrales, los roquedos de las cumbres están dominados por el enebro acompañado de encinas.
- Acebuchales este, se ve acompañado de aladiernos y de esparragueras blancas.
- Adelfares con tamujos, se encuentran en las riberas de los ríos donde predominan las adelfas con el tamujo. Son resistentes a periodos de sequía.
- Fresnadas, sitas en las márgenes fluviales, el fresno con la adelfa y tamujos.

2.4.2.6. Fauna

Los anfibios más representados, son el gallipato, tritón jaspeado, tritón ibérico, sapo común, sapo corredor, ranita meridional y rana común. Para terminar con las especies piscícolas, de gran importancia para la pesca en la comarca, donde nos encontramos con el jarabugo, barbo gitano, barbo comizo, carpa común, boga del guadiana, cacho, pardilla, calandrino, colmilleja, black-bass y perca sol.

Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.

2.4.2.7. Inventario de especies amenazadas.

Entre ellas nos encontramos especies de gran envergadura como el Buitre leonado, Águila real, Águila perdicera, Alimoche, Búho real, y el Halcón peregrino. Otras especies de menor tamaño serán el Roquero solitario, la Chova piquirroja, el Colirrojo tizón, el Avión roquero y el Acentor alpino.

En el bosque mediterráneo que se extiende en las faldas de las montañas nos encontramos con la presencia del Águila calzada, Águila culebrera, Gavilán, Milano real, Milano negro, Búho chico y Lechuza blanca.

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



Fdo.: Carlos Almeida-Huerta Aguirre

Arquitecto Director O.G.U.V.A.O.T.
Mancomunidad Sierra Suroeste

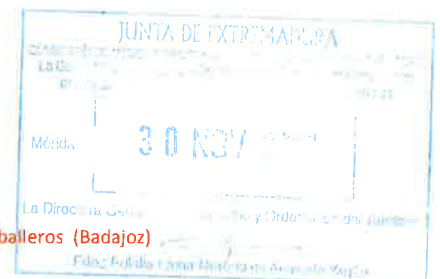
Jerez de los Caballeros, mayo de 2017



DILIGENCIA.- Para hacer constar que
el presente documento fué aprobado por el
Ayuntamiento Pleno el **21 SET. 2017**
de lo que yo, el Secretario, doy fe.



3. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN



Art. 3.5.2.7. SNUC-Común (SNUC)

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

Medidas necesarias para la integración ambiental del Plan

Se adoptarán las medidas indicadas por la Confederación Hidrográfica del Guadiana y por el resto de Administraciones públicas consultadas, destacando las siguientes:

Es imprescindible que el Ayuntamiento de Higuera la Real adopte las obligaciones que la normativa en materia de prevención de incendios exige a los Ayuntamientos.

Asimismo cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar o esté realizado en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes.

Ámbitos de aplicación:

Suelo No Urbanizable: SNU08

PARÁMETROS:

USOS PERMITIDOS	
Residencial unifamiliar	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,04 m²/m² Ocupación Máxima: 2 % Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima: 15000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m, 15 metros al eje de caminos o vías de acceso Tipología de la Edificación: Unifamiliar Aislada Edificabilidad Máxima: 0,05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m Altura a cumbre, medida en cada punto del terreno.</p> <p>Otros:</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

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fué aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



	<p>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> <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 final que vayan destinados, prohibiéndose los materiales que produzcan destellos y siempre con la conformidad de los términos municipales. 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>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 ZONAS DE EXCLUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL (Zona de Exclusión en planos marcados con sombreado sólido rojo)</p> <p>Parcela mínima Superficie Mínima:, 15.000 m² Salvo determinaciones previstas en normativa de rango superior o sectorial aplicables</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</p>	<p>CONDICIONES GENERALES: Parcela mínima Superficie Mínima: 15.000m²</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0,2 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>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 de lo que yo, el Secretario, doy fe.



	<p>Otros:-</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 o edificaciones cuentan con cerca, ésta deberá ser conforme con la legislación medioambiental.
Inst. de Interés Público	<p>CONDICIONES GENERALES:</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 3 Unidades Altura: 15 m. altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p> <p>CONDICIONES EN ZONAS DE EXCLUSIÓN (marcadas con sombreado solido rojo en planos):</p> <p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.05 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m. altura a cumbrera, medida en cada punto del terreno.</p>
Vinculado a Obras Públicas	<p>Edificabilidad Máxima: 0.1 m²/m² Número de Plantas: 1 Unidad Altura: 7 m</p>
No transformadoras vinculadas agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>
Transformadoras no vinculadas a agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>
Transformadoras vinculadas a agropecuario	<p>Retranqueo a Linderos: 5 m Edificabilidad Máxima: 0.2 m²/m² Número de Plantas: 2 Unidades Altura: 7 m (se podrá superar justificado por el sistema productivo)</p>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 21 SET. 2017 por el Secretario. doy fe.



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

