



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2018, de la Consejera, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 2/2017 del Plan General Municipal de Don Benito. (2018061286)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 25 de enero de 2018, y que tiene como objeto la corrección de los siguientes errores materiales:

1. Rectificación de la calificación de un viario ubicado junto al ASI-4, la rectificación de las alineaciones de dos manzanas de los ASI-2 y 3, y la corrección de la delimitación gráfica y la modificación de la calificación del APE C2.01.
2. Y el cambio de calificación y retranqueos en el polígono industrial Las Cumbres.

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.2.2.a de la LSOTEX, y el artículo 5.2.h. del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (DOE n.º 87 de 9 de mayo), corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de su resolución, a la titular de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

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

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

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



15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura - LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, correspondiendo su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (artículo 76.2.2.a de LSOTEX).

Su contenido documental mínimo se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 75 de la LSOTEX y artículos 42 y siguientes del RPLANEX.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el artículo 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales, determinaciones y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del nuevo régimen urbanístico previsto en las posteriores reformas de la LSOTEX operadas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre (DOE de 20/10/2010) y la Ley 10/2015, de 8 de abril (DOE de 10/04/2015).

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio

RESUELVE:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.

Segundo. Publicar como anexo I, a esta resolución, la normativa y fichas urbanísticas resultantes de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

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



Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 4 de mayo de 2018.

La Consejera de Medio Ambiente y Rural,
Políticas Agrarias y Territorio,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Consejera de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio de fecha 4 de mayo de 2018, se modifican en la normativa urbanística el artículo 10.6.5 y la ficha de ordenación del APE C2.01, que quedan redactados como sigue:

Artículo 10.6.5. Condiciones particulares de la edificación.

	Grado	Origen	Parcela mínima (m ²)	Frente mínimo (m)	Retranqueos (m)			Ocupación (%)	Altura máx. (n.ºpl./m)	Edificab. (m ² /m ²)
					Frente	Testero	Linderos			
I. En Casco en hilera	6.1a	PG 1993	200	10	≥3	≥3	Prohibido ó 3	75 %	3plantas 11 m	Sólido Capaz (1)
	6.1b	ASI-1, 2, 3, 4, S-1, 2, 8C y 9 APE C2-01 APE C3-01 APE F1-02	200	10	Prohibido ó 3 (2)	Prohibido ó 3 (2)	Prohibido (2)	No se fija	2/3 plantas 11 m (2)	1,20 m ² /m ² .
	6.1c	CEPANSA	200	10	Prohibido	Prohibido	Prohibido	No se fija	2 plantas y 7m	1,30 m ² /m ²
II. En Casco aislada o hilera tipo 2	6.2a	ASI-1	200	40	Prohibido ó 3	Prohibido ó 3	Prohibido ó 3	No se fija	2 plantas	0,95 m ² /m ²
	6.2b	ASI-2	200	10	Prohibido ó 3	Prohibido ó 3	Prohibido ó 3	No se fija	2 plantas	0,80 m ² /m ²
	6.2c	S-8B y S-8C	200	10	No se fija	Prohibido ó 3	No se fija	No se fija	1/2plantas 9/10m	1,00 m ² /m ²
	6.2d	Pronat APR A3-01	500	20	Ninguno ó 3	Ninguno ó 3	Ninguno ó 3	No se fija	2 plantas 10 m	1,00 m ² /m ²
Terciario	6.3a	Terciario/ Comercial APE E4-01	200(3)	10 (3)	≥3 (3)	Prohibido ó 3 (3)	Prohibido ó 3 (3)	75 %	1 planta (3) 3plantas 11m	Sólido capaz (3)
	6.3b	Terciario S-7 y APE D7-01 Se(o)3.4	200	10	5 (4)	Prohibido ó 3 (4)	3 (4)	No se fija (4)	2 plantas y 11m	0,90 m ² /m ² (4)
	6.3c	Terciario Hotelero APE E1-01	2.000	20	5	5	5	50 %	5	1,50 m ² /m ²
	6.3d	Comercial Urbano	200	10	Prohibido	Gráfico	Prohibido	Gráfica	4 plantas	Gráfica
	6.3e	Terciario S.6 (6)	existente	existente	No se fija	No se fija	No se fija	75 %/ 50 % (6)	5 plantas/ 2plantas(6)	1,00 m ² /m ²



	Grado	Origen	Parcela mínima (m ²)	Frente mínimo (m)	Retranqueos (m)			Ocupación (%)	Altura máx.(1) (n.ºpl./m)	Edificab (m ² /m ²)
I. En Núcleo en hilera	6.4a	S-22	200	10	No se fija (5)	No se fija	Prohibido	No se fija	3 plantas 10m	0,75 m ² /m ² (5)
	6.4b	S-26, 27, 28 y APE M2-02 APE N3-01	200	10	No se fija	No se fija	Prohibido	No se fija	2 plantas y 9m (7)	1,00 m ² /m ²
II. En Núcleo aislada	6.5a	S-27	1.000	25	≥3	≥3	≥3	No se fija	2 plantas	0,4 m ² /m ²

(1) La edificabilidad es la resultante del sólido capaz, salvo en la zona industrial situada entre la vía del ferrocarril, el canal del Zújar, y los viarios generales (terrenos pertenecientes al antiguo plan parcial n.º 1, con alineación a C/Isaac Peral), que regirá la edificabilidad: 1,46 m²/m² de parcela.

(2) En las parcelas procedentes del Plan Parcial Las Cumbres, los retranqueos se regulan gráficamente.

Se permiten 3 plantas únicamente en las parcelas procedentes del Plan Parcial S-8C y en el sector 9, cuando así estuviera previsto en la parcelación, por motivo de la edificabilidad asignada, y en el APE C3-01 (se indican gráficamente).

(3) El retranqueo frontal en la Avenida de Canalejas se deberá realizar en el caso de nueva edificación. Las edificaciones existentes no retranqueadas no se consideran fuera de ordenación.



La edificabilidad es la resultante del sólido capaz, salvo en el caso de las parcelas comerciales del APE E4-01, que tendrá la edificabilidad indicada en su ficha y 2 plantas; y salvo en las parcelas del Plan Parcial ASI-1 y del Plan Parcial S-8B, que tendrán las siguientes condiciones:

	Comercial 1 (plano 5/hoja C2)	Comercial 2 (plano 5/hoja B3)	Comercial 8B
Parcela mínima	100 m ²	100 m ²	200 m ²
Frente mínimo	6 m	6 m	10 m
Retranqueos	3 m a alineación y linderos	Prohibidos	Prohibidos
Plantas	1 planta / 4 m.	2 plantas / 9 m.	1/2 plantas / 9 m.
Edificabilidad	Condiciones de volumen	1,5 m ² /m ²	Condiciones de volumen

- (4) La edificación podrá adosarse a los linderos laterales cuando se trate de edificaciones adosadas pertenecientes a un proyecto unitario. El espacio resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelle de carga y descarga. No podrá en ningún caso, destinarse a almacenamiento de productos al aire libre. Podrán construirse en el mismo casetas de control de acceso, con unas dimensiones máximas en planta de 2,50 x 2,50 m y altura de coronación inferior a 3,50 m.

En el caso del sector ordenado Se(o) 3.4, los retranqueos serán los indicados gráficamente, y la edificabilidad la indicada globalmente para el sector. Se podrá definir una ordenanza específica en el Programa de Ejecución.

- (5) Excepto la manzana P2, que tendrá las siguientes condiciones:

- La superficie de parcela será la existente.
- Podrá retranquearse al frente 5m o más.
- Su edificabilidad será de 0,50 m²/m².



(6) Esta calificación se corresponde con las parcelas:

- Antiguo equipamiento incluido en la permuta del Convenio de La Harinera: 75 % de ocupación / 5 plantas.
- Antiguas parcelas del centro comarcal ECC-2: 50 % de ocupación / 2 plantas.

La Harinera pasa a uso dotacional público. El antiguo equipamiento ECC-2 se compensa con la calificación como sistema general de equipamiento de terrenos municipales en el APE C2.01.

Con carácter general se podrá en todos los casos redactar un estudio de detalle en el que, sin modificación de las condiciones de volumen máximo, se podrán definir soluciones que mejoren o estudien en concreto casos particulares de ubicación de los edificios en la parcela.



FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	APE C2.01

DENOMINACIÓN:	Polígonos	
NORMA ZONAL:	6.1b, 6.2a (s/ PLANOS)	PLANO/HOJA: 5/ A2, A3,B2,B3,C2

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	190.034 (*) m²	
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO CARACTERÍSTICO: INDUSTRIAL

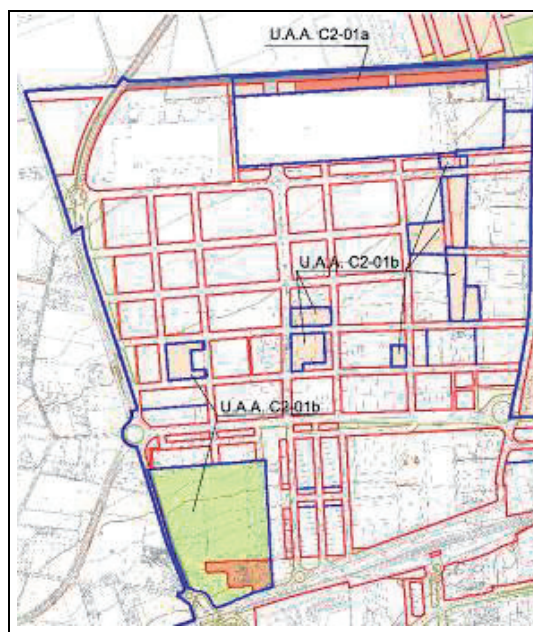
OBJETIVOS:

Este ámbito se delimita para el cambio de uso de la zona, el traslado de dotaciones en la misma y la previsión de nuevas dotaciones por el incremento de edificabilidad realizado en las parcelas del polígono.
 (*) Incluida la superficie de los sistemas generales trasladados de la Avenida de las Vegas Altas, de 15.130 m².

INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD:	
RESIDENCIAL	0 m²
TERCIARIO	0 m²
INDUSTRIAL	71.387 m²
OTROS	0 m²
TOTAL INCREMENTO:	71.387 m²
Nº Aparcamientos	(357)/450
Nº Indic. Viviendas	

OBSERVACIONES

NORMA ZONAL: 6 GRADO 1.b y 6 GRADO 2.a(s/PLANOS).
 ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS.
 CON ESTE CAMBIO DE USO SE URBANIZARÁ LA AMPLIACIÓN DEL VIARIO GENERAL DEL NORTE DE LA ZONA INDUSTRIAL, DE 13.385 M².
 LA ACTUACIÓN ES MUNICIPAL. SE DIVIDE EN DOS UNIDADES DE ACTUACIÓN, PARA SU MEJOR GESTIÓN, CONFORME A LA IMAGEN ADJUNTA Y A LOS PLANOS DE GESTIÓN:
 - UAA C2.01a (ZONA NORTE), QUE INCLUYE LA ACCIÓN CG-A3.01 DEL PLAN GENERAL.
 - UAA C2.01b (RESTO).
 EN EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN SE DEBERÁN HABILITAR ZONAS DE RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS PARA UBICAR LAS RESTANTES PLAZAS DE USO PÚBLICO.



FICHA DE GESTIÓN		
UNIDADES DE ACTUACIÓN DISCONTINUA:	U.A.A	C2.01a y C2.01b

APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. ANTERIOR (A.O.A):	0,00 m²	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO P.G. ANTERIOR (A.O.AH):	0,00 m²	
APROVECHAMIENTO OBJETIVO P.G. (A.O.):	71.387,00 m²	
EXCEDENTE DE EDIFICABILIDAD (A.O. - A.O.AH):	71.387,00 m²	
CESIÓN DOTACIONAL(15 % EXCEDENTE+DOTAC.EXISTENTES)	86.774 m²(LOCAL)+15.130 m²(GENERAL)	
CESIÓN DE PLAN GENERAL:	95.508 m²(LOCAL)+15.130 m²(GENERAL)	
CESIÓN 10% EXCEDENTE (USO INDUSTRIAL):	7.138,70 (**) UA	

OBSERVACIONES:

(*) Incluye la cesión por el incremento, correspondiente a 10.708 m², y las dotaciones existentes que se trasladan, correspondientes a 76.066 m² (VL y QL); y 15.130 m² de equipamiento general. La materialización de la cesión dotacional está constituida por la zona verde local calificada, de 85.019 m², y el equipamiento local calificado, de 10.489 m², superiores a las cesiones mínimas exigibles. Además, se califican 15.130 m² como sistema general de equipamiento, en compensación por la superficie de sistema general de Vegas Altas, y se ejecutarán las ampliaciones de viarios locales y aparcamientos previstos para el nuevo uso, de unos 3.167 m² de superficie.
 (**) El titular de los terrenos es el Ayuntamiento, por lo que le corresponde el 100% del aprovechamiento. Todas las cesiones locales se ubican en la UAA C2.01b

**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

Modificación puntual PGM n.º 2/2017 consistente en la corrección de errores materiales del texto refundido del Plan General Municipal aprobado definitivamente por CUOTEX y publicado en DOE de 07/10/2015.

Equipo redactor: Paloma Santamaría Gallego, Arquitecta (PROINTEC).

Promotor: Ayuntamiento de Don Benito

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

1. Rectificación de la calificación de un viario ubicado junto al ASI-4, la rectificación de las alineaciones de dos manzanas de los ASI-2 y 3 y la corrección de la delimitación gráfica y la modificación de la calificación del APE C2.01.
2. El cambio de calificación y retranqueos en el polígono industrial "La Cumbres".

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 08/05/2018 y n.º BA/037/2018, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 2/2017 del Plan General Municipal, que tiene como objeto la corrección de los siguientes errores materiales:

1. Rectificación de la calificación de un viario ubicado junto al ASI-4, la rectificación de las alineaciones de dos manzanas de los ASI-2 y 3, y la corrección de la delimitación gráfica y la modificación de la calificación del APE C2.01.
2. Y el cambio de calificación y retranqueos en el polígono industrial Las Cumbres.

Municipio: Don Benito.

Aprobación definitiva: 04/05/2018.

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

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

Mérida, 8 de mayo de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

