

**CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, DESARROLLO RURAL, POBLACIÓN Y TERRITORIO**

RESOLUCIÓN de 7 de septiembre de 2022, de la Consejera, relativa a la modificación puntual n.º 3/2020-A (Parte Estructural) del Plan General Municipal de Don Benito para la reclasificación de suelo rústico de protección estructural "Agrícola de regadíos de interés nacional" a suelo urbanizable de uso industrial de terrenos situados al norte del casco urbano, creándose los sectores de iniciativa pública denominados SI 1.4 (Sin ordenación) y SI 1.5 (O) (Con ordenación detallada). (2022062739)

Al no disponer Don Benito de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 16 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a tanto a la ordenación estructural como a la detallada del planeamiento urbanístico municipal.

Por un lado se crean dos nuevos sectores de suelo urbanizable de uso industrial, SI 1.4 y SI 1.5, estableciendo los objetivos, criterios y condiciones básicas de la ordenación para cada uno de ellos, con la modalidad de ejecución y el uso global. Así, tratándose de determinaciones de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde su aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Y por otro lado, se establece la ordenación detallada del nuevo sector SI 1.5, incorporando las bases orientativas relativas a calidades y plazos. Por tanto, tratándose de determinaciones de la ordenación detallada (artículo 45.3 de la LOTUS), corresponde su aprobación definitiva al Municipio, así como su posterior inscripción en el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y la publicación en el Diario Oficial de Extremadura y sede electrónica municipal.

De conformidad con lo previsto en el artículo 58.1 de la LOTUS y en 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, corresponde el conocimiento del asunto más arriba señalado, al objeto de resolver sobre la aprobación definitiva de la ordenación estructural, a la Consejera de Agricultura y Desarrollo Rural, Población y Territorio.

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

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (apartado 3.e de la disposición transitoria segunda de la LOTUS, modificado por la Ley 3/2022).

El Servicio de Regadíos de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio informó el 24/05/2021 que los terrenos afectados por la modificación se encuentran dentro de la zona regable del Canal del Zújar, si bien concurre la causa prevista en la letra b del primer párrafo del artículo 121 de la Ley 6/2015, de 24 de marzo, Agraria de Extremadura, al entender que queda acreditado que el municipio no dispone de otros terrenos idóneos, entre los incluidos dentro de la categoría de suelo no urbanizable, que estén ubicados fuera de zonas regables. En relación con lo anterior, una vez aprobada la modificación se deberá solicitar la exclusión de la zona de riego de las parcelas afectadas.

La Dirección General de Movilidad e Infraestructuras Viarias emitió informe favorable el 23/12/2021 sobre la posible afección a las carreteras EX-A2 y EX-106, al igual que la Secretaría General de Población y Desarrollo Rural en relación con las vías pecuarias que discurren por el ámbito (23/11/2021).

También consta informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 18/04/2022, condicionado a respetar las limitaciones legales de usos en zonas inundables, que se obtenga la concesión de aguas públicas para el abastecimiento poblacional, se proceda a la mejora, renovación y/o rehabilitación de las redes e infraestructuras del servicio de abastecimiento, con el objeto de reducir el consumo desproporcionado que existe en la actualidad, y solicitar la revisión de la autorización de vertido, que ampare, tanto el vertido actual del municipio, como el que resulte del desarrollo de los nuevos sectores planificados.



Mediante Resolución de 25/01/2022, de la Dirección General de Sostenibilidad, se formuló el informe ambiental estratégico, en el que se concluye que no se considera previsible que la modificación que se tramita pueda producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, razón por la cual se determina la no necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

A pesar de no haberse incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

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

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, siendo el objeto de la modificación la clasificación de suelo rústico como urbanizable de uso industrial, se prevén las cesiones para zonas verdes y dotaciones públicas previstas por la LOTUS para los sectores de uso global terciario o productivo.

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

Se considera que la ordenación detallada propuesta es congruente con la ordenación estructural que se presenta.

En el expediente consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 28 de abril de 2022.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

**RESUELVE:**

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

Segundo. Publicar, como anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, 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 estructural, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra esta resolución, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 7 de septiembre de 2022.

La Consejera de Agricultura, Desarrollo
Rural, Población y Territorio,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 5-2022-PU de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, de fecha 7 de septiembre de 2022, se modifica el Anexo II. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable de la normativa urbanística vigente, y se introducen las fichas Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Si1.4 (OE) y Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Si1.5 (OE), quedando como sigue:

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE	
ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m²etuc/m²s)
PRIORIDAD I	
RESIDENCIAL	
Ar 1 constituida por:	
Sector Sr 1.1(o)	
Sector Sr 1.2(o)	
Sector Sr 1.3	
Sector Sr 1.4	
Sector Sr 1.5	0,369835
Sector Sr 1.6	
Sector Sr 1.7	
CG 1-Ar1	
VG 1-Ar1	
EG 1-Ar1	
IG 1-Ar1	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	TERCIARIO
Ae 1 constituida por:	
Sector Se 1.1(o)	0,400595
Sector Se 1.2(o)	



PRIORIDAD I / II (según sector)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

TERCIARIO

Ae 2 constituida por:

Sector Se 2.1

0,424527

Sector Se 2.2

Sector Se 2.3

CG 1-Ae2

Ae 3 constituida por:

Sector Se 3.1

Sector Se 3.2

Sector Se 3.3

Sector Se 3.4(o)

0,403751

Sector Se 3.5

Sector Se 3.6

CG 3-Ae 3

VG 4-Ae 3

INDUSTRIAL

Ai 1 constituida por:

Sector Si 1.1

Sector Si 1.2

0,567556

Sector Si 1.3

CG 5-Ai 1

VG 5-Ai 1

Ai 2 constituida por:

Sector Si 1.4 0,569314

Sector Si 1.5



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE	
DENOMINACIÓN:	Si 1.4
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N.º: 3	PLANO/HOJA: 3 / 1 , 2

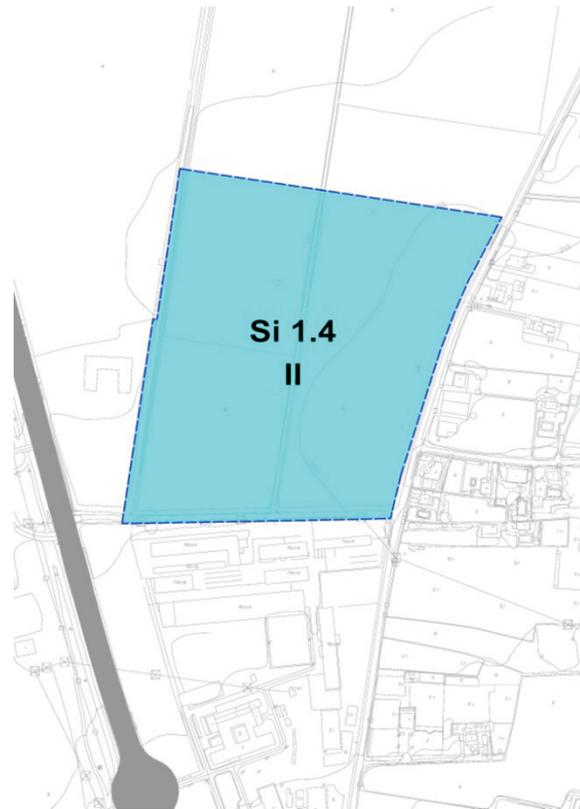
FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*
PRIORIDAD:	II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PÚBLICA
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	PROGRAMA DE EJECUCIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AI 2
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,580000
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CALCULO AM ($S_N + S_{GI} + S_{GA}$):	81.844 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{GE} + VP + S_{GI}$):	81.844 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	81.844 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{GE}):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{GA}):	0 m²
SISTEMAS GENERALES (S_{GI}):	0 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0 m²
INTENSIDAD DE USO: Edificabilidad/ S_N : ($47.470 \text{ m}^2_t / 81.844 \text{ m}^2_s$)	0,58 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	0 Viv/ha
USO GLOBAL: INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	0
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	238



EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	0 m²
°VIVIENDA PROTEGIDA:	0 m²
INDUSTRIAL:	47.470 m²
TERCIARIO:	0 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	47.470 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m ²	0 m²
ZONAS VERDES:	8.185 m²	0 m²
EQUIPAMIENTO:	4.092 m²	0 m²
TOTALES:	12.277 m²	0 m²

OBSERVACIONES
<p>EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGÚN LOTUSEX.</p> <p>LA LOTUSEX INDICA UNA CESIÓN CORRESPONDIENTE A 12.277 M² (15% ÁMBITO NETO), AL DESARROLLAR EL SECTOR SE CUMPLIRÁ, COMO MÍNIMO, CON EL ESTANDAR INDICADO.</p> <p>CESIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M. LIBRE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN, CIFRADA EN 4.747 m²t.</p> <p>OBJETIVOS: DESARROLLO EN LA TIPOLOGÍA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN EXENTA O ADOSADA, AL ESTE DE LA EX-106, QUE CONTINÚE LA ESTRUCTURA NECESARIA PARA LA PROLONGACIÓN DE LA TRAMA URBANA EN ESTE ÁREA HASTA LA EX-A2.</p> <p>LAS CONSTRUCC. CON FACHADAS A LA EX-106 DEBERÁN RETRANQUEARSE HASTA LA LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN DE LA LEY DE CARRETERAS.</p> <p>SE RESPETARÁN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL INFORME DE CONFED. HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA DE FECHA 18/04/2022.</p>



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL	
DENOMINACIÓN:	Si 1.5 (o)
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N.º:	3, 5
PLANO/HOJA:	3/1; 5/A0,A01,A02,A03,A05

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PUBLICA
SISTEMA DE EJECUCION:	PROGRAMA DE EJECUCION
ÁREA DE REPARTO:	AI.2
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,566328



SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CALCULO AM (SN+SGI+SGA):	292.891 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (SN+SGE+VP+SFI):	319.169 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (SN):	285.987 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (SGE):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA):	0 m²
SISTEMAS GENERALES (SGI):	6.904 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VPE):	26.278 m²
INTENSIDAD DE USO: Edificabilidad/SN: (165.872 m ² t/285.987 m ² s)	0,58 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	0 Viv/ha
USO GLOBAL:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	0
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	829

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	0 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	0 m²
INDUSTRIAL:	165.872 m²
TERCIARIO:	0 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	165.872 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES(*)	GENERALES
RED VIARIA:	----- m ²	2.353 m²
ZONAS VERDES:	44.890 m²	0 m²
EQUIPAMIENTO:	0 m²	4.551 m²
TOTALES	44.890 m²	6.904 m²

OBSERVACIONES

EL DESARROLLO DE PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGUN LOTUSEX.

LA LOTUSEX INDICA UNA CESIÓN CORRESPONDIENTE A 43.934 M² (15% ÁMBITO A.M.), CANTIDAD INFERIOR A LA CESIÓN DE SUELO DOTAC. PUBLICO INCLUIDO 44.890 M². CESIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO PARA MATERIALIZAR EL 10% DEL A.M. LIBRE DE CARGAS DE URBANIZACIÓN, CIFRADA EN 16.587 m²

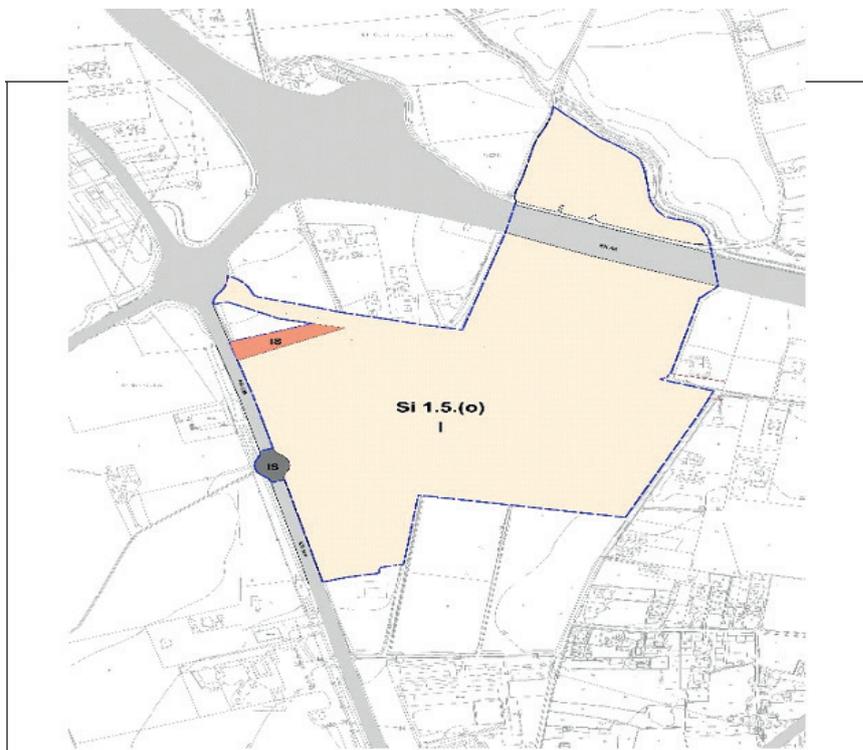
OBJETIVOS: DESARROLLO EN LA TIPOLOGÍA INDUSTRIAL EN EDIFICACIÓN EXENTA O ADOSADA, AL ESTE DE LA EX-106, QUE CONTINÚE LA ESTRUCTURA NECESARIA PARA LA PROLONGACIÓN DE LA TRAMA URBANA EN ESTE ÁREA HASTA LA EX-A2 Y EL ENTORNO DE LA MISMA.

LAS CONSTRUCC. CON FACHADAS A LA EX-106 Y LA EX-A2 DEBERÁN RETRANQUEARSE HASTA LA LINEA LIMITE DE EDIFICACIÓN DE LA LEY DE CARRETERAS.

SE RESPETARÁN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL INFORME DE CONFED. HIDROGRÁFICA DEL GUADIANA DE FECHA 18/04/2022.

– DAR CUMPLIMIENTO A LAS LIMITACIONES A LOS USOS EN LAS ZONAS DE DOMINIO PUBLICO HIDRÁULICO (DPH) Y EN SUS ZONAS DE SERVIDUMBRE Y POLICÍA, ASI COMO EN LAS ZONAS INUNDABLES CONTEMPLADAS EN EL INFORME.

– EN ZONAS INUNDABLES LAS NUEVAS EDIFICACIONES Y USOS ASOCIADOS DEBERÁN CUMPLIR LAS ESPECIFICACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME.





ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. Objeto del presente documento.

Se redacta el presente documento al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, que establece:

“3. En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación propuesta altera a la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanísticas y la duración de dicha suspensión.”

Su redactor es Francisco José Gómez Seguro (GS DISEÑO Y ARQUITECTURA SL), Arquitecto Colegiado con el n.º 16543/3 en el COADE.

2. Resumen Ejecutivo.

2.1. Justificación de la modificación puntual.

El Ayuntamiento de Don Benito se plantea la necesidad de generar Suelo Urbanizable de Uso Industrial dada la demanda existente en tal sentido.

Si bien es cierto que existen en Suelo Urbanizable Sectores Industriales de iniciativa privada sin desarrollar, también es cierto que la crisis económica que estamos viviendo está impidiendo el desarrollo de los mismos por carecer de recursos económicos los particulares.

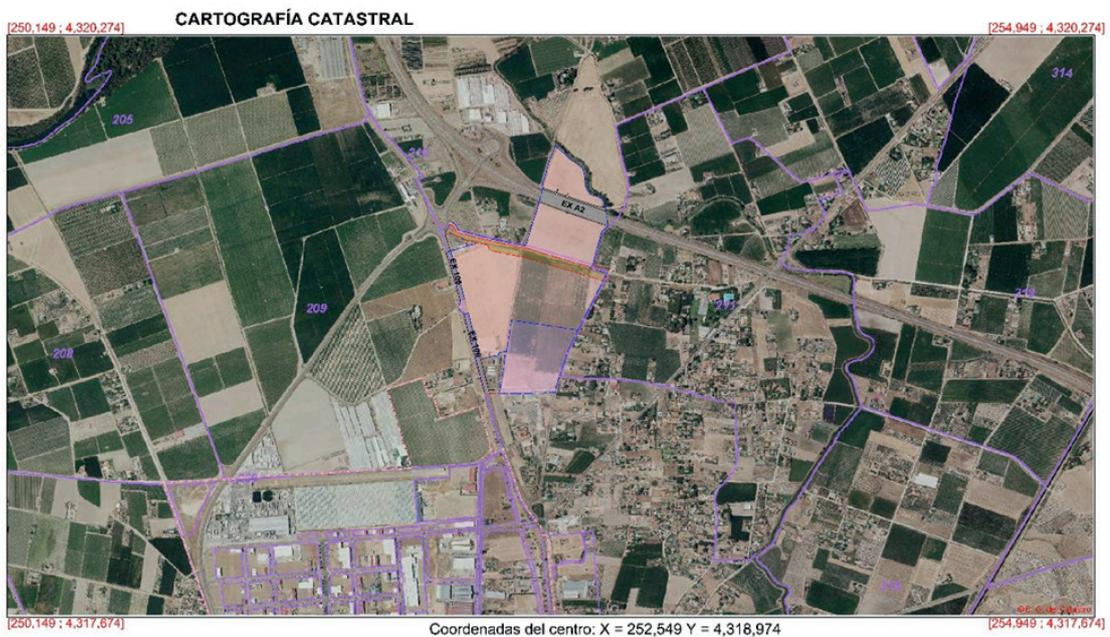
Ante tal situación, y la cesión efectuada por la Administración Autonómica a la Administración Municipal de Suelo Rústico (anterior Suelo no Urbanizable), en la zona Norte del casco urbano, coincidente con la zona de cultivos del Centro de Capacitación Agraria, se plantea la realización de una modificación puntual del PGM cuyo objetivo sea reclasificar Suelo Rústico (anterior Suelo no Urbanizable) a Suelo Urbanizable a fin de satisfacer con iniciativa Pública la demanda existente de Suelo Industrial.

La modificación puntual 3/2020 del PGM vigente en Don Benito reclasifica Suelo Rústico de Protección Estructural Agrícola de Regadíos de Interés Nacional, a Suelo Urbanizable de

Uso Industrial, para un desarrollo urbanístico de los mismos en dos Sectores de Iniciativa Pública, denominados Si 1.4 (sin ordenación) y Si 1.5 (o) (con ordenación detallada).

Abarca una extensión superficial total de 401.013 m², con la siguiente distribución por Sectores:

- Sector Si 1.4: 81.844 m².
- Sector Si 1.5 (o): 319.169 m².

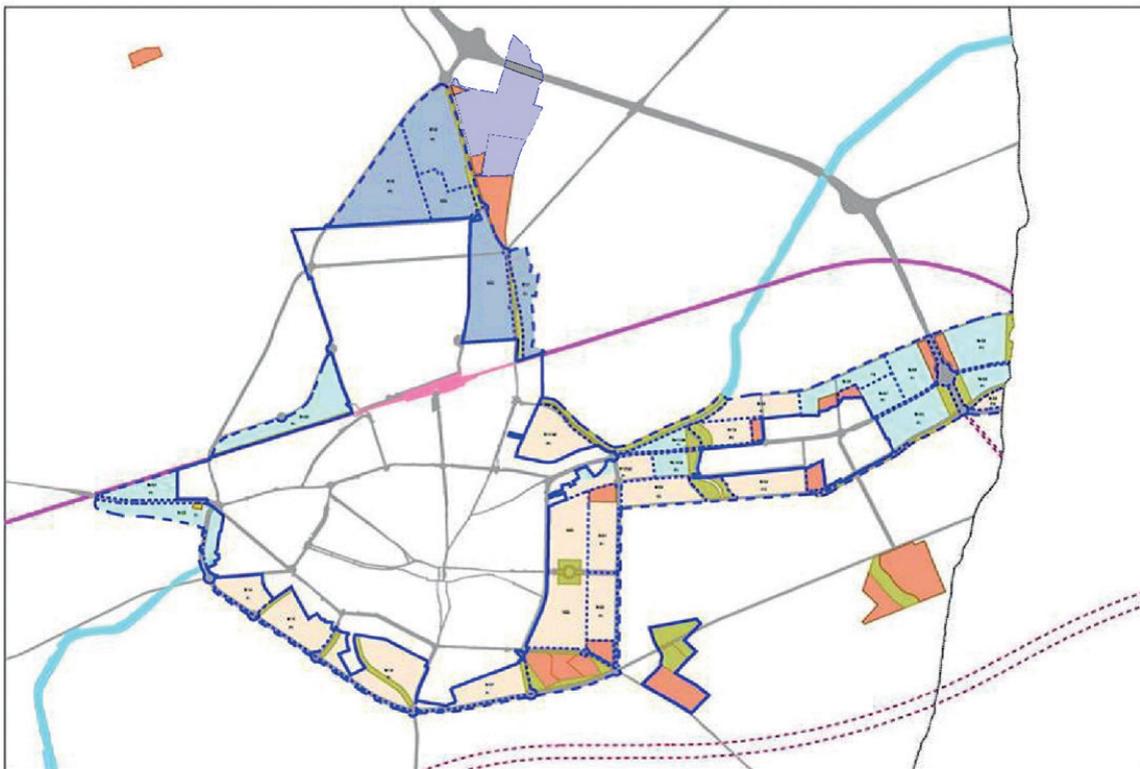


La modificación puntual propuesta se basa en los siguientes fundamentos:

- El PGM vigente en Don Benito, tanto en su Resumen Ejecutivo como en su Memoria Informativa y Justificativa contempla como modelo de desarrollo, que los usos industriales para la ubicación de grandes industrias deberán ubicarse en la Zona Norte de la población hasta su encuentro con las grandes carreteras de la misma (EX-106 y EX-A2). Entendiéndolos como un desarrollo natural de los mismos.
- Resulta contradictorio que en el PGM solo se prevean Sectores de Suelo Urbanizable para Usos Industriales al Oeste de la carretera EX-106, salvo en las inmediaciones del casco urbano que se prevén a ambos lados.

- La modificación puntual viene a completar dicha carencia de manera que los Sectores de Suelo Urbanizable para Usos Industriales se ubiquen a ambos lados de la carretera EX-106 hasta su entronque con la autovía EX-A2. De manera que la Clasificación del Suelo y los Usos del mismo sean similares a ambos lados de la carretera EX-106, con lo que una vez se salga de la autovía EX-A2 pueda apreciarse el mismo modelo de ciudad.
- Si a las cuestiones anteriores añadimos que existe en la población una fuerte demanda de suelos para Usos Industriales, que los Sectores Industriales de Iniciativa Privada están paralizados por la situación socio-económica actual, y que el desarrollo de Suelos Industriales de propiedad Pública resulta tremendamente rápido en cuanto a gestión y muy viable económicamente por la reducción de costes, queda debidamente fundamentada la necesidad de la modificación puntual 3/82020 del PGM vigente en Don Benito.

Con ello obtenemos la siguiente distribución de Sectores de Suelo Urbanizable:



2.2. Justificación ambiental.

El suelo donde se proyecta la modificación puntual del PGM se encuentra clasificado actualmente como Suelo no Urbanizable de Protección Estructural Agrícola de Regadíos de Interés Nacional.

Sobre la categoría de protección de los terrenos se hacen las siguientes consideraciones:

- El artículo 121 de la Ley 6/2015, Agraria de Extremadura de Extremadura establece la posibilidad de exclusión de terrenos de zonas regables cuando:” b) Que exista la necesidad de disponer de nuevos terrenos aptos para la transformación urbanística, y el municipio no disponga de otros terrenos idóneos, entre los incluidos dentro de la categoría de suelo no urbanizable, que estén ubicados fuera de las zonas regables”. Por tanto es legalmente viable desafectar del regadío los terrenos incluidos dentro del ámbito de la modificación puntual.
- La protección es meramente estructural por la potencialidad del suelo para uso agrícola, no existe protección por valores ambientales, ni natural como ecosistemas, ni por su valor cultural, científico, histórico o arqueológico, ni por preservación de infraestructuras y equipamientos.
- El resto de Sectores existentes de Suelo Urbanizable situados al norte del casco urbano poseen idénticas potencialidades para usos agrícolas que el objeto de la modificación puntual, y se encuentran dentro de los límites definidos por el PGM para la subcategoría de regadíos.
- Parte del Suelo no Urbanizable Común situado al norte del casco urbano (Las Arenas) posee idénticas potencialidades para usos agrícolas que el objeto de la modificación puntual.
- La superficie establecida por el PGM para Suelo no Urbanizable de Protección Agraria de Regadío es de 24.757,84 ha. La incidencia sobre los mismos como consecuencia de la presente modificación puntual es de 40,10 ha, que suponen un 0,16% sobre el total.

En líneas generales los efectos ambientales derivados de la modificación puntual del PGM de Don Benito van a estar ligados a la ocupación del espacio por actividades Industriales, zonas verdes, y viarios de Sistema Local de Equipamientos de carácter permanente.

Esta ocupación vendrá ligada a la retirada de la vegetación existente, estando la misma constituida en su totalidad por cultivos agrícolas de regadío de temporada y percederos. Por lo que existen épocas del año en el que ni siquiera existen. Como contrapartida se dispondrán



53.075 m² de zonas verdes permanentes que suponen el 13,23% de la superficie total reclasificada y se mantienen 26.278 m² de vías pecuarias.

El PGM en su Memoria Justificativa, en el punto 1.2. La protección del medio ambiente establece:

“En las zonas donde existe colindancia entre el suelo clasificado como urbanizable y el suelo no urbanizable se incluyen medidas concretas de protección del medio ambiente en relación con el uso urbano, como son:

— La creación de áreas verdes de transición con el suelo urbanizable.”

A fin de cumplir dicha medida en el Sector SI 1.5(o), cuya ordenación se encuentra detallada en la modificación puntual, se han dispuesto áreas verdes de transición en los bordes norte y este que son los que se encuentran colindantes con el Suelo Rústico (antes Suelo no Urbanizable). Y en el Sector SI 1.4, no ordenado en la presente modificación puntual, se deberán disponer áreas verdes en el borde este del mismo.

En resumen, la actividad a desarrollar en el ámbito de la modificación puntual del PGM es coincidente con la existente en su entorno próximo, su incidencia sobre el resto de Suelo no Urbanizable de la misma categoría es mínima y en el diseño se han contemplado las medidas de protección del medio ambiente establecidas en el PGM. Además, atenderá a una demanda social y traerá consigo una mejora socioeconómica (creación de puestos de trabajo).

Por tanto, se entiende que la modificación puntual es compatible con el medio donde se plantea.

En relación con la cuantificación de los efectos previsibles, cabe destacar que la modificación puntual en su conjunto está sometida al trámite de Evaluación Ambiental, según dispone la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Consecuentemente, en el Estudio de Impacto Ambiental quedan descritos y cuantificados en detalle los efectos/impactos de la actividad a desarrollar, así como las medidas preventivas/correctoras para evitarlos y el Plan de Vigilancia Ambiental para controlar el cumplimiento de todos los condicionados ambientales que sean exigidos por la Dirección General de Medio Ambiente en su Declaración de Impacto Ambiental.



2.3. Justificación de cesiones y dotaciones.

En la modificación puntual se tienen los siguientes datos de cesiones dotacionales:

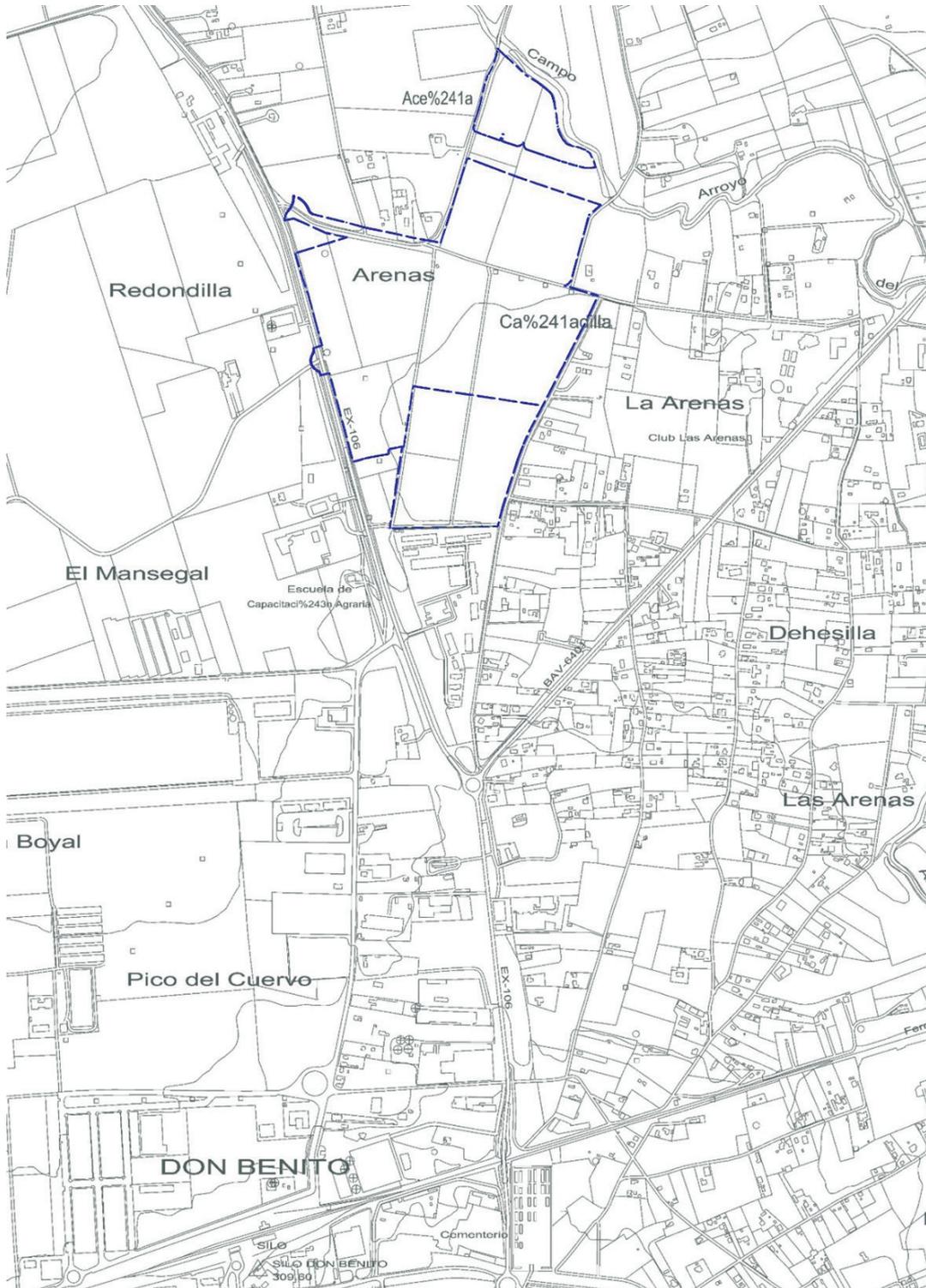
	Superf. Total ordenada sin VP	Mínimo suelo dotacional (15%)	Suelo dotacional previsto	Mínimo de zonas verdes	Zonas verdes previstas
Sector Si 1.4	81.844	12.277	12.277	8.185	8.185
Sector Si 1.5 (o)	292.891	43.934	44.890	29.289	44.890

Con respecto a reserva de plazas de aparcamiento en espacios públicos se tienen los siguientes datos:

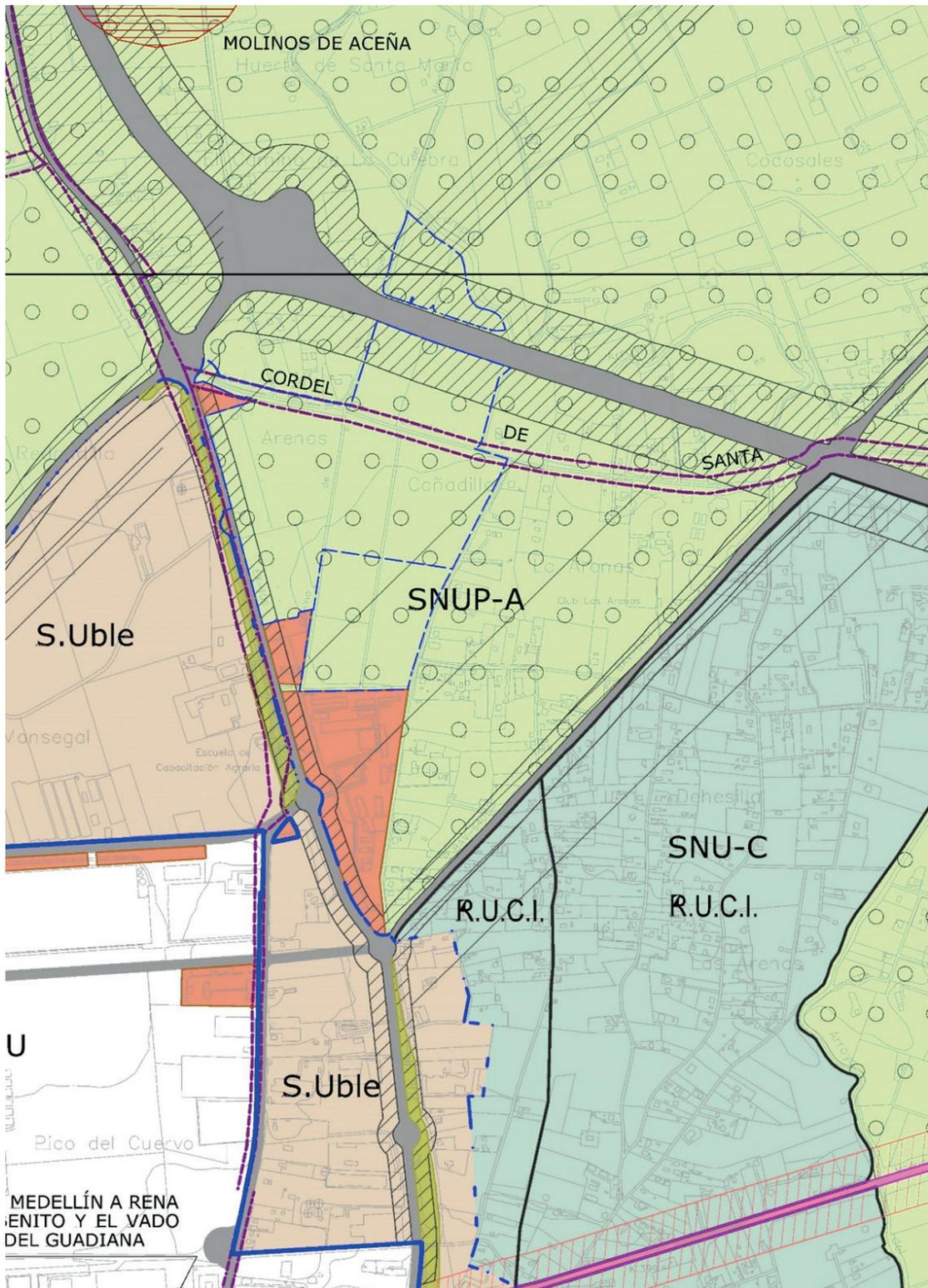
	m² de techo potencialmente edificable	Plazas mínimas 1/200 m²	Plazas previstas
Sector Si 1.4	47.470	238	238
Sector Si 1.5 (o)	165.872	829	829

Además se cederá el suelo libre de cargas de urbanización donde se pueda materializar el 10% del Aprovechamiento Medio de cada uno de los Sectores, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

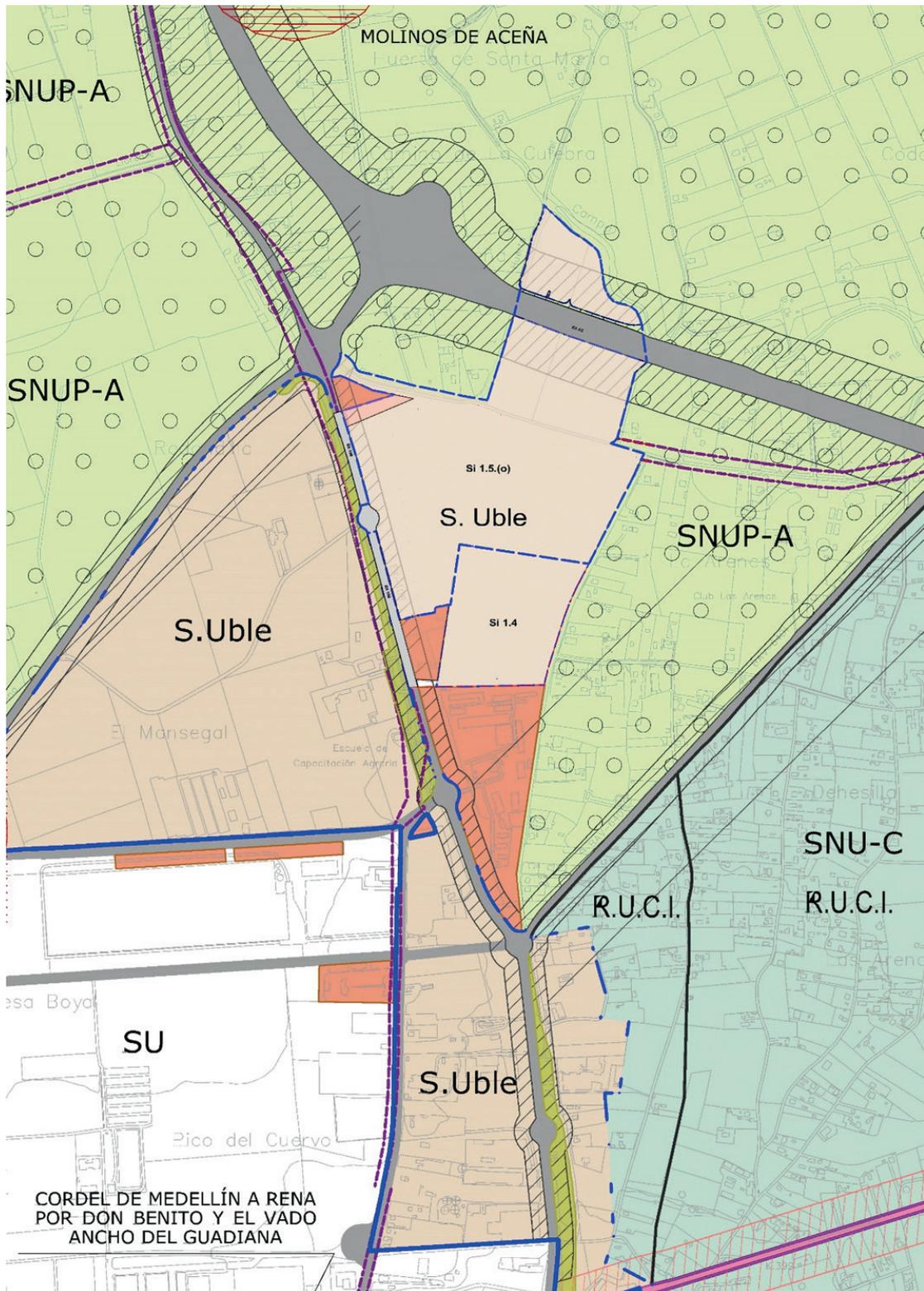
2.4. Planos.



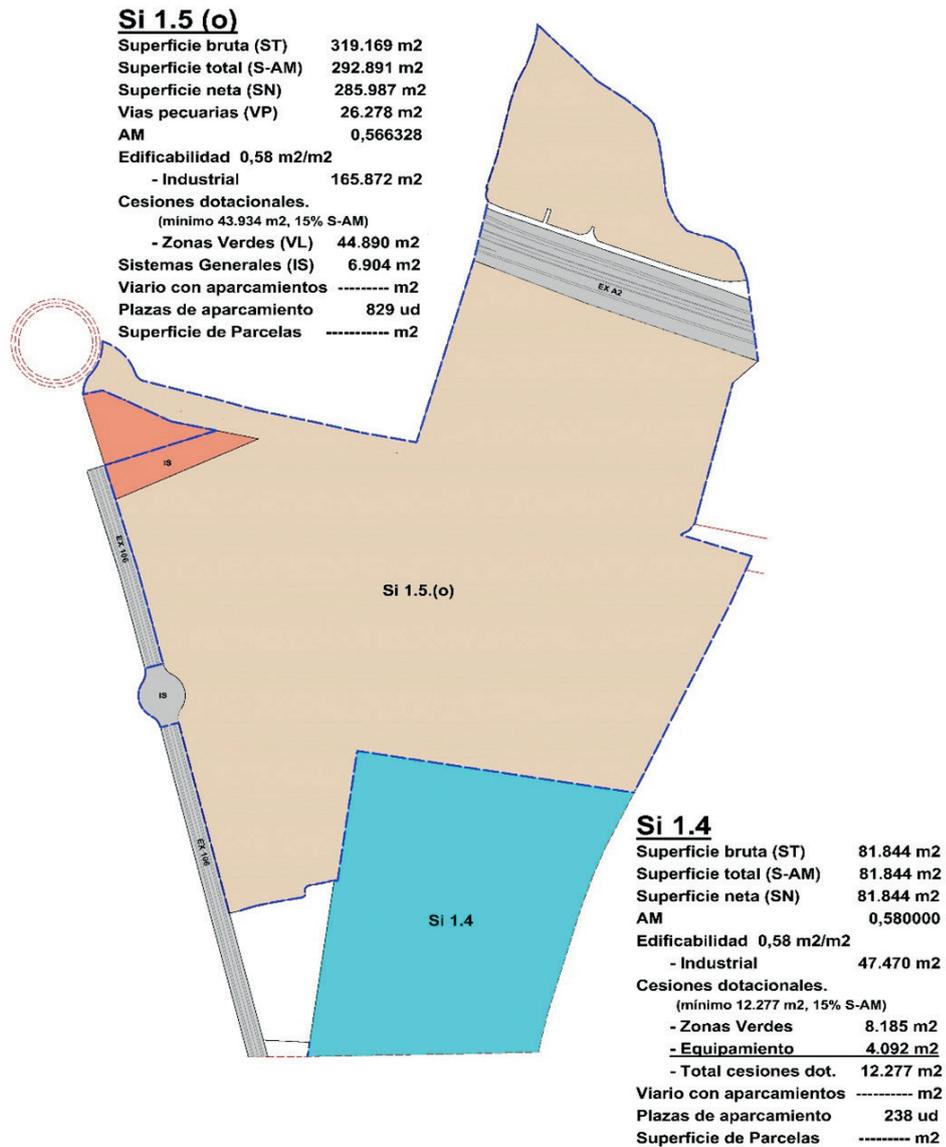
Plano de situación de la actuación. E: 1/10.000



Planeamiento Vigente E: 1/10.000



Planeamiento Reformado E: 1/10.000

RESUMEN DE ORDENACION MODIFICADA. ORD. ESTRUCT.

1/4.000

Quedan por tanto justificadas las disposiciones contenidas en el Artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, con el presente Resumen Ejecutivo.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

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

CERTIFICA:

Que con fecha 12/09/2022 y n.º BA/048/2022, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 3/2020-A (parte estructural) del Plan General Municipal para la reclasificación de Suelo Rústico de Protección Estructural "Agrícola de Regadíos de Interés Nacional" a Suelo Urbanizable de uso industrial de terrenos situados al norte del casco urbano, creándose los sectores de iniciativa pública denominados SI 1.4 (sin ordenación) y SI 1.5 (o) (con ordenación detallada).

Municipio: Don Benito.

Aprobación definitiva: 7 de septiembre de 2022.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el 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 Mérida, 12 de septiembre de 2022.