

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

RESOLUCIÓN de 3 de febrero de 2023, de la Consejera, relativa a la modificación puntual n.º 1/2021 del Plan General Municipal para la división del Sector de suelo urbanizable de uso industrial Si 1.2 en dos, dando lugar a los Sectores Si 1.2-A y Si 1.2-B. Don Benito (M-010). (2023060508)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 29 de septiembre de 2022.

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 17 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 la delimitación de sectores en suelo urbanizable, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 41/2021, de 2 de diciembre, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto 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 de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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).

No se ha 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. Si bien, de forma posterior a su redacción, 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. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 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 (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones de los artículos 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en el artículo 12 de este mismo cuerpo legal.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la división del sector Si 1.2 en dos dada su gran extensión, originándose los sectores Si 1.2-A y Si 1.2-B, manteniendo en ellos el mismo aprovechamiento medio y uso global industrial, con un reparto proporcional de la superficie total de sistemas generales adscritos. También se plantea el reparto de las dotaciones previstas para el sector original entre los dos sectores resultantes.



En el expediente consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 29 de septiembre de 2022.

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.

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 este acuerdo 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, 3 de febrero de 2023.

La Consejera,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 2-2023/PU de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, de fecha 3 de febrero de 2023, se modifica el Anexo II. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable de la normativa urbanística vigente, y se sustituye la Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Si1.2 por las fichas Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Si1.2-A y Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Si1.2-B, quedando como sigue:

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m ² etuc/m ² s)
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-A	0,567556
Sector Si 1.2-B	
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 SUELO URBANIZABLE			
Denominación:			Si 1.2 - A
localización en el plano N.º:	3	Plano/hoja:	3 / 1,2
Figura de planeamiento:			Plan Parcial*
Prioridad:			I
Iniciativa de planeamiento:			Privada
Sistema de ejecución:			COMPENSACIÓN (Programa de Ejecución)
Área de reparto:			Ai 1
Aprovechamiento medio:			0,567556
Superficie total del sector a efectos cálculo Am ($S_n + S_{g_1} + S_{g_A}$):		62.074	m ²
Superficie bruta del sector ($S_n + S_{g_e} + VP + S_{g_1}$):		64.151	m ²
Superficie neta del sector (S_n):		56.842	m ²
Sistemas generales existentes, incluidos a efectos del planeamiento (sg_e):		0	m ²
Sistemas generales adscritos (sg_a): Según tabla Ai1, parte de VG5		5.243	m ²
vías pecuarias existentes, incluidas a efectos del planeamiento (Vp_e):		7.309	m ²
intensidad de uso:		0,60	m ² / m ²
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:			171

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS			CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:			
Vivienda libre:	0	m ²		LOCALES (*)	GENERALES	
Vivienda protegida:	0	m ²	Red viaria:	---	m ²	0 m ²
Industrial:	30.756	m ²	zonas verdes:	5.696	m ²	0 m ²
Terciario:	3.417	m ²	equipamiento:	2.848	m ²	0 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	34.174	m²	TOTALES:	8.543	m²	0 m²

OBSERVACIONES

(*) El desarrollo del planeamiento se realizará según LEY 11/2018 LOTUS, ANTES LSOTEX.

En el momento de desarrollo del sector se cumplirá, como mínimo, con el estándar dotacional indicado.

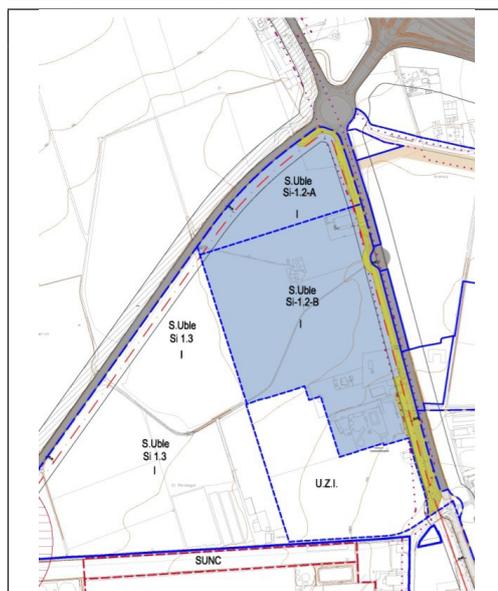
Desarrollo en la tipología industrial en edificación exenta o adosada, que continua y remata por el norte la estructura del área industrial del núcleo.

norma zonal: 6

altura máxima: 2 plantas, con posibilidad de llegar puntualmente a 3 plantas.

Cesión al Ayuntamiento: 10% del aprovechamiento lucrativo.

Modalidad de la actividad de ejecución: Es una Actuación Sistemática de nueva urbanización, destinada a generar nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo urbanizable carente de urbanización. Se considera que el sector es una única unidad de actuación, por lo que se desarrollará de manera completa.



**ANEXO II**

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO Y DOCUMENTACIÓN SOLICITADAS RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 1/2021 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE DON BENITO

1. Características Esenciales.

- La modificación puntual n.º 1/2021 del Plan General Municipal de Don Benito, tiene por objeto dividir el Sector 1.2 en dos, que hemos denominado Si 1.2-A y Si 1.2-B.
- Redacta la presente modificación el técnico José Benito Sierra Velázquez, Arquitecto, colegiado n.º 86568 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura (COADE).
- Con la presente modificación se pretende desarrollar el planeamiento de conformidad con las previsiones del artículo 2.3.8 del PGM, que establece las condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación y establece la posibilidad de dividir el suelo urbanizable en otros más pequeños con la condición de tener unas superficies mínimas de 5 ha, con la finalidad de poder gestionar su ejecución.
- Después de recibir los informes “favorables” de los órganos sectoriales siguientes:
 - 1) Servicio de infraestructura del Medio Rural en base a las consideraciones acordadas en el documento definido del 26/06/2022.
 - 2) Dirección General de Movilidad e Infraestructura Viaria.
 - 3) Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.
- Aprobación inicial y provisional de fecha 27/05/2021 y 27/06/2022, respectivamente, por el Ayuntamiento de Don Benito.
- La CUOTEX acordó en sesión celebrada el 29/09/2022 informar favorablemente con la condición previa a la aprobación definitivamente, de corregir las deficiencias definidas en su apartado VI Subsananación de deficiencias y remitir todos los documentos exigidos y corregidos para su comprobación a la Comisión.
- Después del informe de Urbanismo, se incorpora a la ficha la cesión al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento lucrativo y el sistema de gestión indirecta de compensación o concertación.



- Se adjunta refundido de las Normas Urbanísticas afectadas, introduciendo la división del Sector Si 1.2 en dos Sectores; Si 1.2-A y Si 1.2-B, que se incluyen en el cuadro del Anexo II: Áreas de reparto del suelo urbanizable.
- Los planos que se modifican, identificamos según el PGM vigente, son los siguientes:
 - 1) Plano 1-Hoja 2: Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo, Sistema General.
 - 2) Plano 2-Hoja 17: Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo, Categorías, Replanteo y Gestión del Suelo no urbanizable.
 - 3) Plano 3-Hoja 1: Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable. Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable.
 - 4) Plano 3-Hoja 2: Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable.
 - 5) Plano 4- Hoja 1: Ordenación Estructural. Gestión del Suelo, Urbanizable.
 - 6) Plano 4-Hoja 2: Ordenación Estructural. Gestión del Suelo Urbanizable.
 - 7) Plano 1-Hoja 2: Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.

2. Superficies del Sector Si 1.2.

A la vista del informe del Servicio de Infraestructuras del Medio Rural de fecha 26/04/2022, se hace constar que la vía pecuaria a su paso por el sector, después de realizar una medición real, contrastarla y aprobada, tiene una superficie de $S_p=30.203 \text{ m}^2$, frente a los 28.790 m^2 que le asignaba el Plan Parcial (según ficha del sector Si 1.2).

Luego tenemos que incorporar la diferencia de : $30.203 - 28.790 = 1413 \text{ m}^2$ a la superficie bruta del sector.

Además a la vista de la creación y aprobación de un nuevo sector Si 1.5, en el que se crea una rotonda en la carretera EX-106, que afecta al Sector 1.2 en una superficie de $S_p= 515 \text{ m}^2$, tenemos que restar a la superficie neta a nuestro sector Si 1.2.

Al objeto de clarificar las modificaciones expresadas, adjuntamos un cuadro comparativo de la superficie del sector antes y después de la modificación, o sea:



SECTOR Si 1.2	ANTES	DESPUÉS
Superficie del sector a efectos cálculo AM	277.082	276.567
Superficie Bruto Total (m ² s)	283.929	285.342
Superficie Neta Total (m ² s)	253.726	253.211
Sistemas Generales Existentes	0	0
Sistemas Generales Adscritos	23.356	23.356
Vías Pecuarias Existentes	28.790	30.203

3. División del Sector Si 1.2 en dos.

Las nuevas superficies obtenidas en el cuadro anterior, procedemos a definir las superficies a cada uno de los dos nuevos sectores que hemos dividido el sector Si 1.2.

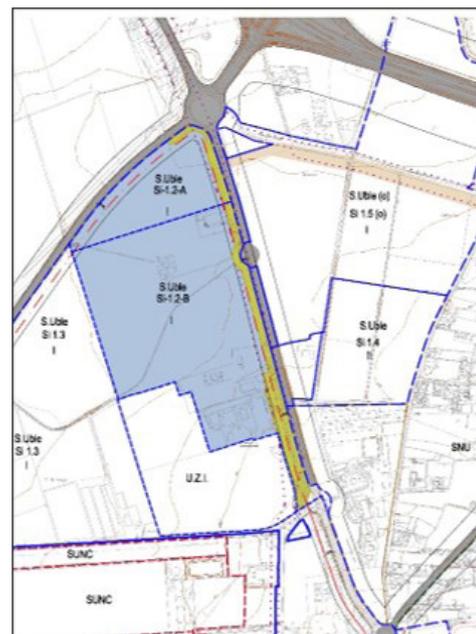
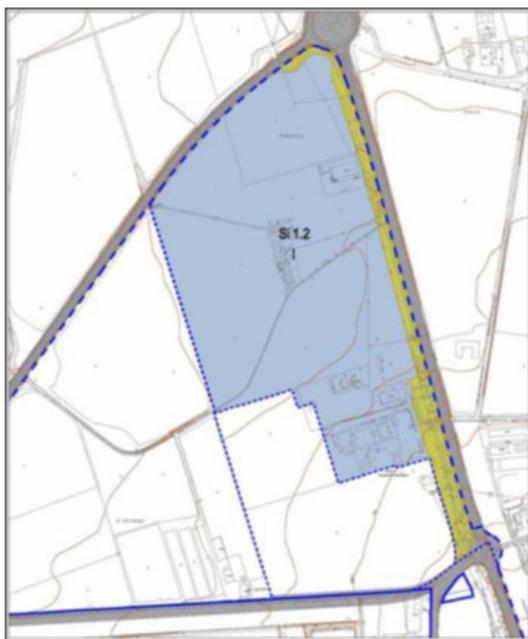
3.1. Sector si 1.2-A.

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	Si 1.2-A
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,567556
SUPERFICIE AM	62.074 m ²
SUPERFICIE BRUTA	64.151 m ²
SUPERFICIE NETA	56.842 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA)	5.243 m ²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES (VPE)	7.309 m ²
INTENSIDAD USO	0,60 m ² / m ²
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	171
USO INDUSTRIAL	30.756 m ²
USO TERCIARIO	3417 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	34.174 m ²
ZONAS VERDES	5.696 m ²
EQUIPAMIENTO	2.848 m ²
TOTAL CESIONES	8.543 m ²

3.2. Sector si 1.2-B.

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	Si 1.2-B
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,567556
SUPERFICIE AM	214.493 m ²
SUPERFICIE BRUTA	221.191 m ²
SUPERFICIE NETA	196.369 m ²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	0
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA)	18.113 m ²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES (VPE)	22.894 m ²
INTENSIDAD USO	0,60 m ² / m ²
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	590
USO INDUSTRIAL	106.256 m ²
USO TERCIARIO	11.807 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD	118.062 m ²
ZONAS VERDES	19.677 m ²
EQUIPAMIENTO	9.838 m ²
TOTAL CESIONES	29.516 m ²

3.3. Planos antes y después de la modificación.





4. Aspectos ambientales de la modificación.

La presente modificación no afecta al medio ambiente, ya que se limita a dividir un Sector (Si 1.2) en dos.

Por tanto, con la presente modificación no se produce la transformación de un suelo rústico a suelo urbanizable.

No se produce por lo tanto ningún elemento en el planeamiento propuesto que no existiera ya en algunos de los sectores afectados.

En cualquier caso, el desarrollo de los respectivos Planes Parciales que realicen en su momento implicará la presentación de un estudio de impacto ambiental para cada uno de ellos.

**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 06/02/2023 y n.º BA/007/2023, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2021 del Plan General Municipal para la división del sector de suelo urbanizable de uso industrial Si 1.2 en dos, dando lugar a los sectores Si 1.2-A y Si 1.2-B.

Municipio: Don Benito

Aprobación definitiva: 3 de febrero de 2023.

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 art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Mérida, 6 de febrero de 2023.

