



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*RESOLUCIÓN de 25 de julio de 2024, del Consejero, relativa a la modificación puntual n.º 1/2022 del Plan General Municipal de Don Benito para la división del Sector Sr-1.6, generándose los sectores Sr-1.6A, Sr-1.6B y Sr-1.6C de uso residencial (M-015). (2024062605)*

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 la delimitación de sectores en el suelo urbanizable, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2 de la LOTUS), le 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 Infraestructuras, Transporte y Vivienda, mediante Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las 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, al Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (artículo 7.2.g del Decreto 50/2016).

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 aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista 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 (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 25/10/2022 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Comisión de Coordinación Intersectorial, en su sesión de 27/04/2023, emitió el informe de coordinación intersectorial sobre el expediente, que concluye observando que no existen condicionantes sectoriales que deban ser tenidos en cuenta para la elaboración de la propuesta técnica que se someta a aprobación, más allá del condicionante establecido por la Confederación Hidrográfica del Guadiana para la posterior tramitación de los planes parciales que desarrollen los nuevos sectores.

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 adaptan a la ordenación y previsiones del arts. 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

En cuanto al fondo, el objeto de la modificación es la división del sector Sr-1.6 en tres para facilitar su desarrollo, generándose los sectores de uso residencial Sr-1.6A, Sr-1.6B y Sr-1.6C, cuya delimitación se ha realizado atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística.

Se justifica en la Memoria el reparto equitativo de la edificabilidad, los aprovechamientos, las cesiones de suelo dotacional y las cargas de urbanización, garantizando la independencia funcional de los nuevos sectores y su conexión a la red de infraestructuras municipal. También se justifica en la Memoria el mantenimiento de la proporción de los sistemas generales en cada uno de los sectores resultantes. En consecuencia, no se supera el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, conservando el aprovechamiento del sector inicial previsto por el Plan General Municipal, de conformidad con el artículo 75 de la LOTUS.



Respecto a las superficies de los tres sectores resultantes, se cumple con el mandato establecido en el artículo 2.3.8 de la normativa municipal, que establece que la superficie de los sectores en suelo urbanizable no ordenado debe ser mayor a cinco hectáreas.

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.

Habiéndose pronunciado de forma favorable la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 30 de noviembre de 2023.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y constando informe favorable sobre la modificación expresada, el Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

**RESUELVE:**

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a esta resolución, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la ordenación estructural 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, 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 cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 25 de julio de 2024.

El Consejero de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda,  
**MANUEL MARTÍN CASTIZO**

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 03-2024/PU de 25 de julio de 2024, del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, 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 Sr1.6 por las fichas: Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Sr1.6-A, Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Sr1.6-B y Ficha de Sector de Suelo Urbanizable Sr1.6-C, en la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:



<b>ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE</b>	
<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>Aprovechamiento Medio (m<sup>2</sup><sub>etuc</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</b>
<b>PRIORIDAD I</b>	
<b>RESIDENCIAL</b>	
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	
Sector Sr 1.6A	0,369835
Sector Sr 1.6B	
Sector Sr 1.6C	
Sector Sr 1.7	
CG 1-Ar1	
VG 1-Ar1	
EG 1-Ar1	
IG 1-Ar1	
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>TERCIARIO</b>
Ae 1	
constituida por:	
Sector Se 1.1(o)	0,400595
Sector Se 1.2(o)	
<b>PRIORIDAD I / II (según sector)</b>	
<b>ACTIVIDADES ECONÓMICAS</b>	<b>TERCIARIO</b>
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	0,403751
Sector Se 3.4(o)	
Sector Se 3.5	
Sector Se 3.6	
CG 3-Ae 3	
VG 4-Ae 3	
<b>INDUSTRIAL</b>	
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	

**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**

DENOMINACIÓN:	<b>Sr 1.6A</b>	
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	<b>3</b>	PLANO/HOJA: <b>3 / 4</b>

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	<b>Plan Parcial*</b>
PRIORIDAD:	<b>I</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	<b>PRIVADA/PÚBLICA</b>
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>AR.1</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO:	<b>0,369835</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ( $S_N + S_{G_I} + S_{G_A}$ ):	<b>100.160 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ( $S_N + S_{G_E} + V_P + S_{G_I}$ ):	<b>93.147 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ( $S_N$ ):	<b>72.418 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $S_{G_E}$ ):	<b>8.999 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ( $S_{G_A}$ ):	<b>16.012 m<sup>2</sup></b>
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $V_{P_E}$ ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
INTENSIDAD DE USO:	<b>0,61 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
DENSIDAD DE REFERENCIA:	<b>46 Viv/ha</b>
USO GLOBAL:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL TERCIARIO/</b>
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	<b>DOTACIONAL</b>
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	<b>322</b>
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	<b>220</b>

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	<b>26.505 m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA PROTEGIDA:	<b>17.670 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>44.175 m<sup>2</sup></b>

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
ZONAS VERDES:	<b>5.520 m<sup>2</sup></b>	<b>11.730 m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTO:	<b>1.766 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES:</b>	<b>7.286 m<sup>2</sup></b>	<b>11.730 m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES**

\*EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGÚN LOTUS. EN EL MOMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE CUMPLIRÁ, COMO MÍNIMO, CON EL ESTÁNDAR DOTACIONAL INDICADO.

NORMA ZONAL: 3 O 4  
 ALTURA MÁXIMA: 5 PLANTAS  
 EDIFICABILIDAD TOTAL 20.277 m<sup>2</sup>

NORMA ZONAL: 5  
 ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS  
 EDIFICABILIDAD TOTAL 23.898 m<sup>2</sup>

MANTENIENDO EL MISMO APROVECHAMIENTO MEDIO Y TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES, SE PODRÁ MODIFICAR LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE**

DENOMINACIÓN:	<b>Sr 1.6B</b>		
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	<b>3</b>	PLANO/HOJA:	<b>3 / 4</b>

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	<b>Plan Parcial*</b>
PRIORIDAD:	<b>I</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	<b>PRIVADA/PÚBLICA</b>
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>AR.1</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO:	<b>0,369835</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ( $S_N + S_{G_i} + S_{G_A}$ ):	<b>87.773 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ( $S_N + S_{G_E} + VP + S_{G_i}$ ):	<b>75.091 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ( $S_N$ ):	<b>57.354 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $S_{G_E}$ ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ( $S_{G_A}$ ):	<b>12.682 m<sup>2</sup></b>
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $VP_E$ ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
INTENSIDAD DE USO:	<b>0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
DENSIDAD DE REFERENCIA:	<b>46 Viv/ha</b>
USO GLOBAL:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	<b>TERCIARIO/DOTACIONAL</b>
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	<b>277</b>
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	<b>175</b>

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	<b>20.992 m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA PROTEGIDA:	<b>13.994 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>34.986 m<sup>2</sup></b>

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
ZONAS VERDES:	<b>4.375 m<sup>2</sup></b>	<b>17.737 m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTO:	<b>1.400 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES:</b>	<b>5.775 m<sup>2</sup></b>	<b>17.737 m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES**

\*EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGÚN LOTUS. EN EL MOMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE CUMPLIRÁ, COMO MÍNIMO, CON EL ESTÁNDAR DOTACIONAL INDICADO.

NORMA ZONAL: 3 O 4  
ALTURA MÁXIMA: 5 PLANTAS  
EDIFICABILIDAD TOTAL 16.059 m<sup>2</sup>

NORMA ZONAL: 5  
ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS  
EDIFICABILIDAD TOTAL 18.927 m<sup>2</sup>

MANTENIENDO EL MISMO APROVECHAMIENTO MEDIO Y TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES, SE PODRÁ MODIFICAR LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.





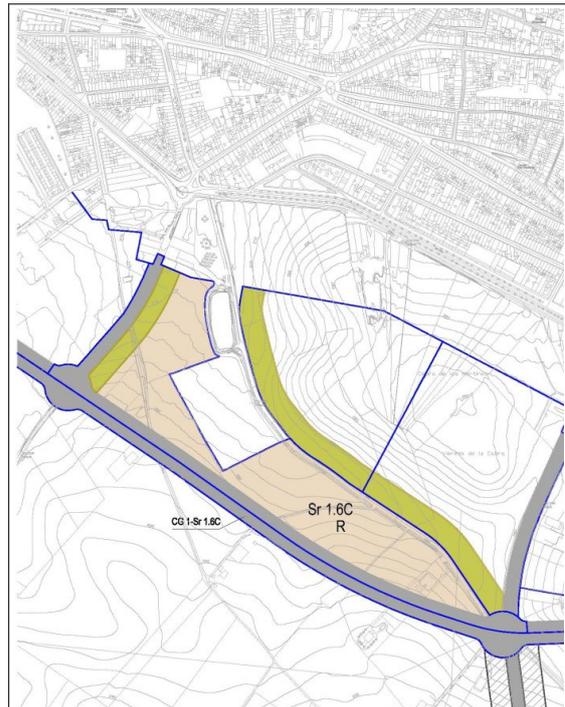
<b>FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE</b>	
DENOMINACIÓN:	<b>Sr 1.6C</b>
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	<b>3</b> PLANO/HOJA: <b>3 / 4</b>

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	<b>Plan Parcial*</b>
PRIORIDAD:	<b>I</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	<b>PRIVADA/PÚBLICA</b>
SISTEMA DE EJECUCIÓN:	<b>PROGRAMA DE EJECUCIÓN</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>Ar.1</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO:	<b>0,369835</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ( $S_N + S_{G_I} + S_{G_A}$ ):	<b>130.306 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ( $S_N + S_{G_E} + VP + S_{G_I}$ ):	<b>113.009 m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ( $S_N$ ):	<b>78.230 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $S_{G_E}$ ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ( $S_{G_A}$ ):	<b>17.297 m<sup>2</sup></b>
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $VP_E$ ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
INTENSIDAD DE USO:	<b>0,61 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
DENSIDAD DE REFERENCIA:	<b>46 Viv/ha</b>
USO GLOBAL:	<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL TERCIARIO/</b>
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	<b>DOTACIONAL</b>
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	<b>368</b>
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	<b>239</b>

<b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS</b>	
VIVIENDA LIBRE:	<b>28.632 m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA PROTEGIDA:	<b>19.088 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>47.720 m<sup>2</sup></b>

<b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:</b>		
	<b>LOCALES (*)</b>	<b>GENERALES</b>
RED VIARIA:	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>27.618 m<sup>2</sup></b>
ZONAS VERDES:	<b>5.965 m<sup>2</sup></b>	<b>7.161 m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTO:	<b>1.909 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES:</b>	<b>7.874 m<sup>2</sup></b>	<b>34.779 m<sup>2</sup></b>

<b>OBSERVACIONES</b>
<p>*EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGÚN LOTUS. EN EL MOMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR SE CUMPLIRÁ, COMO MÍNIMO, CON EL ESTÁNDAR DOTACIONAL INDICADO.</p> <p>NORMA ZONAL: 3 o 4            ALTURA MÁXIMA: 5 PLANTAS            EDIFICABILIDAD TOTAL 21.904 m<sup>2</sup></p> <p>NORMA ZONAL: 5            ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS            EDIFICABILIDAD TOTAL 25.816 m<sup>2</sup></p> <p>MANTENIENDO EL MISMO APROVECHAMIENTO MEDIO Y TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES, SE PODRÁ MODIFICAR LA DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.</p>





## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 1. Introducción.

A los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto 7/2015, se redacta el presente anexo II. Resumen ejecutivo, por el equipo redactor, una vez se emite informe favorable por la CUOTEX de la modificación puntual n.º 1/2022 del Plan General Municipal de Don Benito, en sesión celebrada el 30/11/2023, en el que se recogen las características esenciales de los nuevos sectores que surgen tras la división del sector inicial, junto con un extracto explicativo de sus aspectos ambientales.

Promotor. Promueve la redacción del documento de modificación puntual n.º 1/2022 del Plan General Municipal de Don Benito (Badajoz), Juan Antonio Banda Sosa, con domicilio en c/ Portugal, n.º 16 de Don Benito y con NIF \*\*\*\*308\*\*, y Natalia Banda Sosa con domicilio en c/ Groizard n.º 10-4.º C de Don Benito y con NIF \*\*\*\*042\*\*, ambos propietarios de las parcelas 1 y 2 del polígono 501 de Don Benito.

Equipo redactor. Se redacta el presente documento de modificación de PGM de Don Benito por los arquitectos:

- José María Herrero Fernández, NIF \*\*\*\*656\*\*, colegiado n.º 8.175-2 COADE
- José Luis Herrero Coloma, NIF \*\*\*\*646\*\*, colegiado n.º 577553 COADE
- María Herrero Coloma, NIF \*\*\*\*024\*\*, colegiado n.º 564621 COADE

Todos actúan en nombre y representación de Herrero Arquitectura y Diseño, SLP Colegiada n.º 152 en el COADE, y con domicilio social en c/Ramón y Cajal 7 local 10-1.º de Don Benito (Badajoz).

#### 2. Contenido documental del instrumento del planeamiento.

La modificación puntual se estructura y comprende los siguientes documentos:

- MEMORIA INFORMATIVA: describe el planeamiento vigente, la ubicación y delimitación de las zonas objeto de reclasificación, características naturales del territorio y la relación del área con su entorno.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA: describe el objeto de la Modificación Puntual, su conveniencia y oportunidad, así como su incidencia en la ordenación del municipio.



- PLANOS: complementan gráficamente la documentación elaborada en la
- MEMORIA INFORMATIVA, detallan la ordenación en su estado actual.
- REFUNDIDO DE NORMAS.

### 3. Resumen ejecutivo de la modificación puntual 1/2022.

#### 3.1. Tipo de instrumento del planeamiento.

Se redacta la presente modificación puntual del Plan General Municipal de Don Benito dentro del marco legal vigente. Se pretende una innovación del instrumento de planeamiento vigente, que por no ajustarse a la definición de Revisión del artículo 50.7 de la LOTUS, se considera modificación puntual.

No se ajusta al supuesto de revisión del 103 del Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento de Extremadura, en adelante RPLANEX, que se aplica supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley en base a la disposición transitoria decimoquinta de la LOTUS, mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera.

#### 3.2. Objetivos de la modificación puntual.

El objeto principal de esta modificación es la división del Sector 1.6 del PGM de Don Benito en tres sectores proporcionales en cuanto a su aprovechamiento urbanístico, ya que debido a la ralentización de la promoción de viviendas y a las dificultades en el desarrollo de suelo urbanizable se hace imposible acometer sectores, en esta zona, con una superficie de suelo tan extensa y con tal previsión de viviendas. Pretendemos hacer sostenible el crecimiento de suelo residencial y adaptarlo a la demanda actual.

Los objetivos de las modificaciones normativas propuestas en la presente ordenación son:

- Establecer tres sectores donde la Superficie para el cálculo del Aprovechamiento Medio (S-Am) es equitativa. Con esta premisa y los ajustes realizados con los Sistemas Generales (incluidos y adscritos) se obtienen unas determinadas superficies proporcionales.
- Conseguir en los sectores contiguos estableciendo una comunicación fluida entre ellos.
- Prever el trazado urbano y disposición aproximada de los equipamientos de ambos sectores con sus conexiones a los Sistemas Generales actuales y previendo las futuras actuaciones.



- Contemplar la topografía existente, adecuando el trazado de las nuevas calles a la orografía del terreno.

3.3. Descripción de la ordenación propuesta: ambitos en los que la nueva ordenación altera la vigente-

La Modificación Puntual 1/2022 del PGM de Don Benito propone cambios que afectan a los terrenos que se encuentran integrados en el ámbito del sector 1.6, y afectan a los siguientes documentos que integran el PGM:

1. Tomo I. Memoria.

Se modifica página 104 con el siguiente texto:

Sector residencial Sr 1.6a, 1.6b, y 1.6c- se sitúan igualmente al sur del núcleo, en continuidad por el sur del sector desarrollado 15 y hacia el oeste del sector desarrollado 29. Su tipología es colectiva y unifamiliar, con densidad media. Se prevé la obtención en estos sectores de una vía verde de conexión con espacios ajardinados existentes del núcleo.

Se modifica tabla de "SISTEMAS GENERALES VINCULADOS Y/O ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO Ar 1" en página 156 de la Memoria que quedaría de la siguiente forma:

SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL Ar 1 PI												
ACCIONES ADSCRITAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ADSCRITA	SUPERFICIE VINCULADA								TOTAL	
			Sr 1.1	Sr 1.2	Sr 1.3	Sr 1.4	Sr 1.5	Sr 1.6a	Sr 1.6b	Sr 1.6c		Sr 1.7
CG 1-Ar1	Ronda Sur-Zona Infraestructura	31.179	2.167	4.659	2.128	10.196	12.030					31.179
	Ronda Sur	60.463				10.262			2.506	17.297	19.620	60.463
VG 1-Ar1	Verde Infraestructuras	40.056					5.783	16.012	10.176		8.883	40.056
EG 1-Ar 1	Equipamiento Vegas Altas	15.182		15.182								15.182
IG 1-Ar1	Ampliación Infraestructuras Sur	35.748	35.748									35.748
TOTAL		182.629	37.915	19.842	2.128	20.458	27.813	16.012	12.682	17.297	28.483	182.629
ACCIONES VINCULADAS	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE VINCULADA	SUPERFICIE VINCULADA								TOTAL	
CG 1-Sr 1.4	Ronda Sur CG 1 en Sr 1.4	10.055				10.055						10.055
CG 1-Sr 1.5	Ronda Sur CG 1 en Sr 1.5	10.000					10.000					10.000
CG 1-Sr 1.6	Ronda Sur CG 1 en Sr 1.6c	27.618							27.618			27.618
CG 1-Sr 1.7	Ronda Sur CG 1 en Sr 1.7	23.002									23.002	23.002
CG 4-Sr 1.2	Viano Ampliación EX. 206 en Sr 1.2	3.618		3.618								3.618
CG 4-Sr 1.3	Ampliación EX. 206 en Sr 1.3	4.480			4.480							4.480
CG -Sr 1.1	Ampliación viano paralelo Canal	4.567	4.567									4.567
CG -Sr 1.2	Viano Sur y conexión con Avda.	15.497		15.497								15.497
VG 2-Sr 1.3	Zona verde VG 2 Arroyo del Car	18.433			18.433							18.433
VG -Sr 1.5	Zona verde del Sr 1.5	9.840					9.840					9.840
VG -Sr 1.6	Zona verde del Sr 1.6	36.628						12.826	16.641	7.161		36.628
VG -Sr 1.7	Zona verde del Sr 1.7	7.285									7.285	7.285
EG -Sr 1.7	Equipamiento del Sr 1.7	1.981									1.981	1.981
TOTAL		172.984	4.567	19.115	22.913	10.055	19.840	12.826	16.641	34.779	32.248	172.984
TOTAL ADSCRITOS Y VINCULADOS		355.613	42.482	38.957	25.041	30.513	47.653	28.837	29.323	17.297	60.731	355.613

2. Tomo III. Fichas De Ambitos De Ordenacion. Ambito En Suelo Urbanizable. Sectores De Suelo Urbanizable

- Ficha de sector de suelo urbanizable Sr 1.6a.
- Ficha de sector de suelo urbanizable Sr 1.6b.
- Ficha de sector de suelo urbanizable Sr 1.6c.



### 3. Tomo V. Planos I:

Se modifican los siguientes planos:

- Ordenacion Estructural. Clasificacion del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales. Calificacion del Suelo Urbanizable. Plano 3 Hoja 4.
- Ordenacion Estructural. Gestion del Suelo Urbanizable. Plano 4 Hoja 4.

### 4. Posibles Aspectos Ambientales de la Modificacion Puntual 1/2022 Del PGM.

Desde la Dirección General de Sostenibilidad, se comunicó el día 25 de octubre de 2022, que la modificación puntual 1/2022 del PGM de Don Benito, no está sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental estratégica, al tratarse de una actividad que no se encuentra dentro del ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril de protección ambiental de la comunidad autónoma de Extremadura, por entender que dicha modificación puntual no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

### 5. Tramitacion.

Fecha	Trámite
28/11/2019	Solicitud inicio tramitación ante el Ayuntamiento de Don Benito
30/05/2022	Aprobación inicial
23/06/2022	Información pública de aprobación inicial
27/04/2023	Informe de la Comisión de Coordinación Intersectorial
28/09/2023	Aprobación provisional
30/11/2023	Acuerdo de la CUOTEX: informe favorable

**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 Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

## CERTIFICA:

Que con fecha 26 de julio de 2024 y n.º BA/031/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2022 del Plan General Municipal para la división del sector Sr-1.6, generándose los sectores Sr-1.6A, Sr-1.6B y Sr-1.6C de uso residencial.

Municipio: Don Benito.

Aprobación definitiva: 25 de julio de 2024.

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.

Mérida, 26 de julio de 2024.