RESUMEN EJECUTIVO REDACTADO DESPUÉS DE SUBSANAR LAS DEFICIENCIAS DEFINIDAS EN EL ACUERDO DE LA CUOTEX DE 29/09/2022.

RESUMEN EJECUTIVO Y DOCUMENTACIÓN SOLICITADAS RELATIVO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1/2021 DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE DON BENITO

1.- CARACTERÍSTICAS ESENCIALES

- La Modificación Puntual nº 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 nº 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 Subsanación 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 Infraestructura 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 Sp=30.203 m², frente a los 28.790 m² 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 m² 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 Sp= 515 m², 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 (m²s)	283.929	285.342
Superficie Neta Total (m²s)	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.

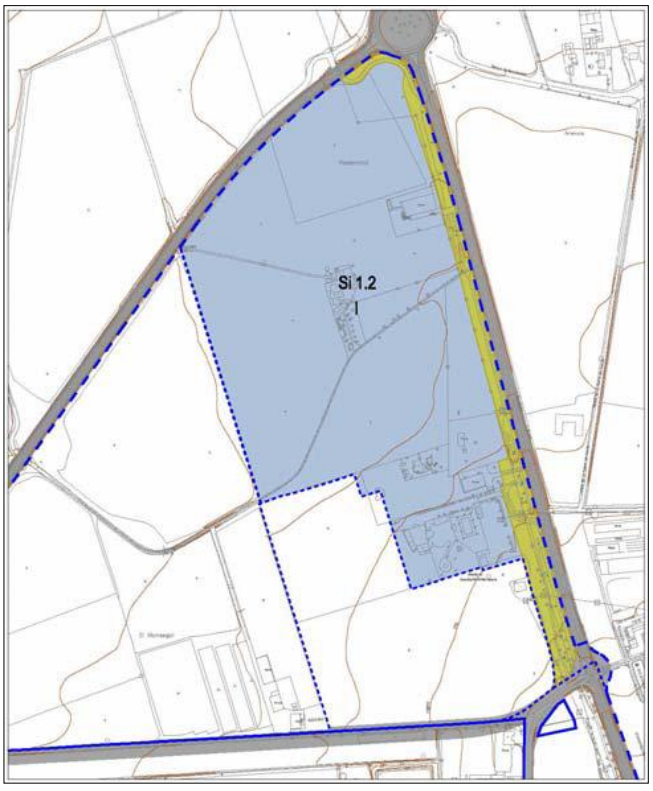
3.1.- Sector si 1.2-A.

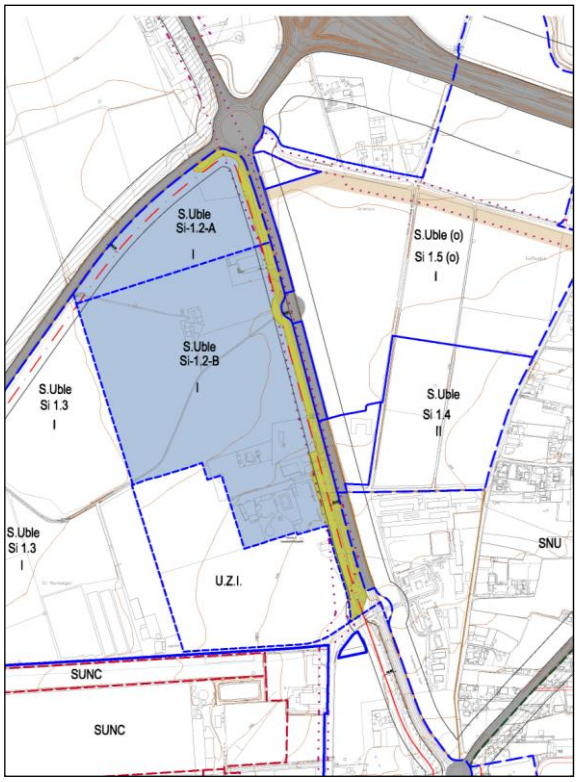
FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	Si 1.2-A
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,567556**
SUPERFICIE AM	**62.074 m²**
SUPERFICIE BRUTA	**64.151 m²**
SUPERFICIE NETA	**56.842 m²**
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	**0**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA)	**5.243 m²**
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES (VPE)	**7.309 m²**
INTENSIDAD USO	**0,60 m²/ m²**
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	**171**
USO INDUSTRIAL	**30.756 m²**
USO TERCIARIO	**3417 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD	**34.174 m²**
ZONAS VERDES	**5.696 m²**
EQUIPAMIENTO	**2.848 m²**
TOTAL CESIONES	**8.543 m²**

3.2.- Sector si 1.2-B.

FICHA DE SECTOR SUELO URBANIZABLE	Si 1.2-B
APROVECHAMIENTO MEDIO	**0,567556**
SUPERFICIE AM	**214.493 m²**
SUPERFICIE BRUTA	**221.191 m²**
SUPERFICIE NETA	**196.369 m²**
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES	**0**
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SGA)	**18.113 m²**
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES (VPE)	**22.894 m²**
INTENSIDAD USO	**0,60 m²/ m²**
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO	**590**
USO INDUSTRIAL	**106.256 m²**
USO TERCIARIO	**11.807 m²**
TOTAL EDIFICABILIDAD	**118.062 m²**
ZONAS VERDES	**19.677 m²**
EQUIPAMIENTO	**9.838 m²**
TOTAL CESIONES	**29.516 m²**

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.

Don Benito, Noviembre de 2022

EL ARQUITECTO

SIERRA VELAZQUEZ JOSE BENITO - 76172757T

Firmado digitalmente por SIERRA VELAZQUEZ JOSE BENITO - 76172757T
Fecha: 2022.12.30 15:09:38 +01'00'

Fdo.: **José Benito Sierra Velázquez**

Colegiado 86568 en COADE.