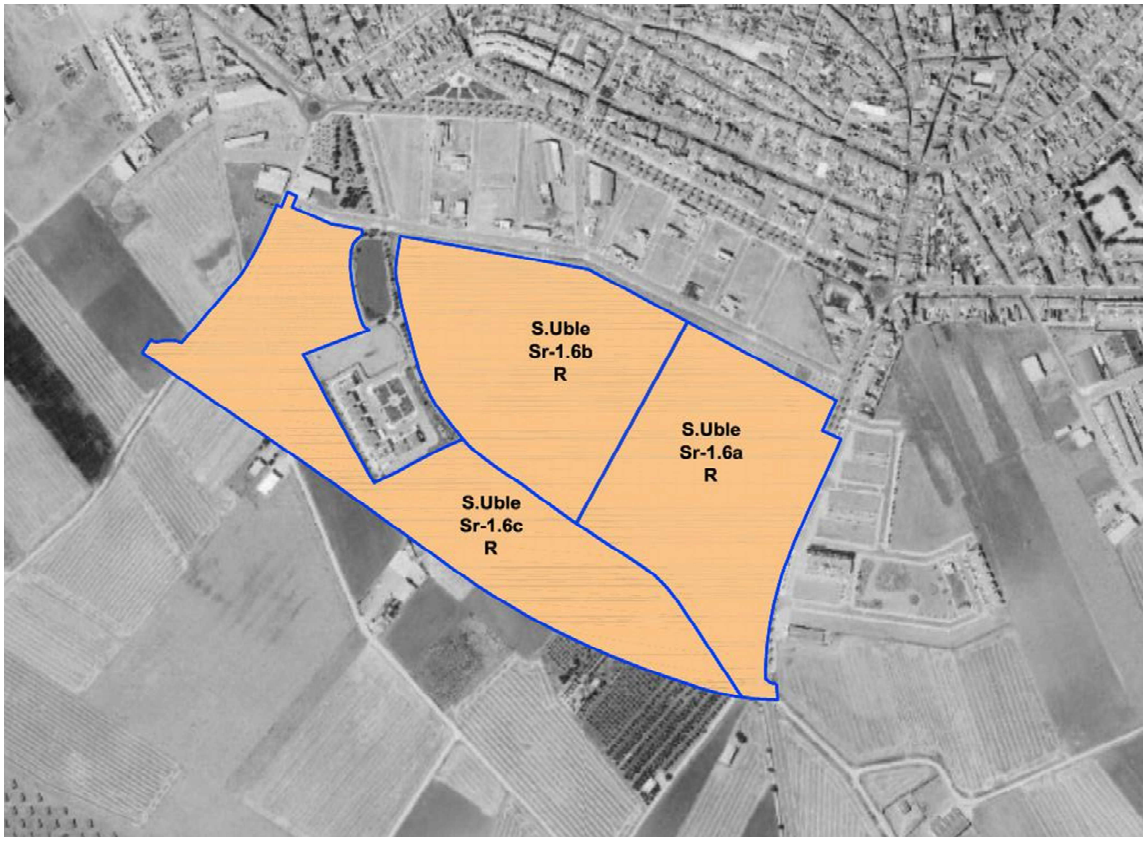
JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán




ARQUITECTO

HERRERO ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P. (HEad)

PROMOTOR

JUAN A. BANDA SOSA – NATALIA BANDA SOSA

# PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR Sr 1.6 DEL PGM DE DON BENITO PARA SUBDIVISION EN 3 NUEVOS SECTORES

DON BENITO (Badajoz)
MARZO 2022

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

# INDICE

I.MEMORIA ..... 3
1. INTRODUCCION ..... 3
2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR ..... 3
3. MARCO LEGISLATIVO ..... 3
4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN ..... 4
5. ADECUACION DE LA MODIFICACION A LA NORMATIVA URBANISTICA ..... 5
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PARA DIVISION ..... 5
7. JUSTIFICACION CONEXION INFRAESTRUCTURAS URBANAS ..... 6
8. PARAMETROS DEL SECTOR Sr 1.6 ..... 7
9. SISTEMAS LOCALES ..... 13
10. EDIFICABILIDAD ..... 13
11. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN. ..... 14

II. FICHAS ..... 15

III.PLANOS ..... 23

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

# I.MEMORIA

## 1. INTRODUCCION

Se redacta la presente Modificación Puntual del vigente documento del Plan General Municipal de Don Benito, aprobado definitivamente el 21 de septiembre de 2015, y publicado el texto refundido en el DOE nº 194 el 7 de octubre de 2015.

El objeto 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.

Las superficies de los sectores resultantes de la división cumplen con la limitación que establece el art- 2.3.8 del PGM de Don Benito donde indica que la superficie de los sectores en suelo urbanizable no ordenado será mayor de 5 Ha.

## 2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Los promotores de esta Modificación son Juan Antonio Banda Sosa, con domicilio en c/ Portugal nº16 de Don Benito y con N.I.F 76.233.087-R, y Natalia Banda Sosa con domicilio en c/ Groizard nº10-4ºC de Don Benito y con N.I.F 33.980.427-C, ambos propietarios de las parcelas 1 y 2 del polígono 501 de Don Benito, incluidos en el ámbito del sector 1.6. Los promotores encargaron los trabajos técnicos correspondientes al estudio de arquitectura y urbanismo HERRERO ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P.

Firman el presente documento los arquitectos redactores y representantes de la empresa HERRERO ARQUITECTURA Y DISEÑO, S.L.P. colegiada en COADE con nº 152.

- JOSE MARIA HERRERO FERNÁNDEZ, NIF 1.486.567-P, colegiado nº 8.175-2 COADE.
- JOSE LUIS HERRERO COLOMA, NIF 53.266.464-M, colegiado nº 577553 COADE.
- MARIA HERRERO COLOMA, NIF 53.260.248-E, colegiado nº 564621 COADE.

## 3. MARCO LEGISLATIVO

Para la realización de la presente modificación del PGM de Don Benito, se ha considerado el marco normativo vigente a nivel Regional en los aspectos que nos afectan:

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

- Plan General Municipal de Don Benito, aprobado definitivamente por Resolución de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura el 21 de septiembre de 2015.

## 4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Para justificar la división del Sector 1.6, en tres sectores, es importante observar los objetivos y criterios con que fue aprobado el PGM de Don Benito y comprobar que se mantienen todas sus determinaciones.

El artículo1.1.9. *"Modificaciones (E)"* de las Normas Urbanísticas del PGM establece:

"Las modificaciones aisladas de las determinaciones del PGM se ajustarán a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Decreto 7/2007, Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), del Reglamento de Gestión (RG) y del Reglamento de Disciplina Urbanística (RD). Así mismo, si fuera necesario se podrá tramitar por el municipio, según lo descrito en el artículo 76, apartado 1.2., la modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contenga el PGM. Se entenderán siempre asumidas, con carácter general, las diversas modificaciones o desarrollo de la legislación sectorial de obligado cumplimiento, en cualquiera materia con incidencia en la regulación de este PGM, en el momento en que aquellas se produzcan."

**Art. 82 LSOTEX. Modificación de los planes de ordenación urbanística: concepto, procedencia y límites.**

> *2. El Plan General Municipal deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dicho plan tiene asignada en esta Ley, sino a la del planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del Plan General Municipal tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse a las reglas propias de la figura de planeamiento a que corresponda, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectas.*
>
> *3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios del Plan General Municipal se respetarán las siguientes condiciones:*
>
> > *a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.*
> >
> > *b) No podrán tramitarse modificaciones una vez expirados los plazos o producidos los supuestos o circunstancias previstos en el propio Plan para su revisión.*
>
> *6. Cuando una modificación de la ordenación urbanística varíe la densidad o la edificabilidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.*

Según art. 50 de la Ley de Ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura en el apartado 4.: *"La revisión y la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos tramites prescritos para su aprobación".*

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

Esta modificación tan solo afecta a determinaciones de planeamiento sin alterar ningún parámetro que afecte a las áreas de reparto establecidas, tan solo la división en otras tres áreas de uno de sus sectores.

En las propuestas de planeamiento contenidas en el Plan General, se ha procurado tener presente la viabilidad de su gestión posterior, con el fin de conseguir un plan realista en el que se produce un equilibrio entre las determinaciones de planeamiento, la revisión de fórmulas para su gestión y la capacidad de los agentes públicos y privados que lo han de desarrollar. Esta consideración de viabilidad se ha completado para la realización de esta modificación con la finalidad de poder desarrollar el sector.

Tanto el Plan General Municipal (art. 2.1.4.) como la LOTUS (art. 93) establecen la obligatoriedad de desarrollar los sectores completos mediante planes parciales.

## 5. ADECUACION DE LA MODIFICACION A LA NORMATIVA URBANISTICA

Como ya se ha indicado anteriormente, la justificación de esta propuesta se basa en los mismos objetivos y criterios establecidos en el PGM, sin alterar las condiciones urbanísticas fijadas por el plan.

Los nuevos sectores propuestos, Sr 1.6A, Sr 1.6B y Sr 1.6C, suman la misma superficie que el sector inicial y tienen una superficie superior a 5 Ha, tal y como establece el PGM en su art. 2.3.8.

Los parámetros de edificabilidad de usos lucrativos, aprovechamientos y cesiones de suelo dotacional no se alteran, siendo proporcionales a la superficie resultante de los sectores finales.

## 6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PARA DIVISION

La delimitación de los subsectores se ha hecho atendiendo a la racionalidad y funcionalidad de la ordenación urbanística y territorial.

La división del sector se realiza mediante un elemento físico existente que es el vial que divide físicamente el ámbito del sector en la orientación norte-sur y la continuidad del vial principal de la urbanización situada al norte del sector.

Se mantiene en cada uno de los sectores resultantes la proporción de sistemas generales adscritos que se indica en su área correspondiente.

En ningún caso se supera el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, manteniéndose el originario del sector inicial del PGM.

Además, se basa en las siguientes circunstancias:

- 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, como se observa en el punto 8 de este documento, en el que se establecen los parámetros del sector.

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



- 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.

## 7. JUSTIFICACION CONEXION INFRAESTRUCTURAS URBANAS

El aspecto fundamental que hace viable la división del sector es el reparto equitativo de sus cargas respecto a los gastos de urbanización. Para justificar este reparto se indican los condicionantes fundamentales que intervienen en el sector:

- Accesos.

  Los sectores resultantes deben establecer accesos para comunicar el interior del sector con las vías perimetrales, tanto hacia la Ronda Sur CG1 como hacia el vial del este.

  El sector Sr. 1.6.A quedara comunicado con la red viaria existente desde la Avda. del Valle que es límite del ámbito por su zona Este, y con la calle Jose Antonio Gutiérrez Ortiz que es límite del mismo por su zona norte.

  El sector Sr. 1.6.B quedara comunicado con la red viaria existente desde la calle Jose Antonio Gutiérrez Ortiz.

  El sector Sr. 1.6.C quedara comunicado con la red viaria existente desde la calle Pozo Nuevo y la Avda. del Valle.

- Saneamiento.

  Las aguas residuales de los nuevos sectores se canalizarán hasta la conexión con la red de saneamiento en la avda. de Cánovas.

- Abastecimiento de agua.

  La conexión con la red de abastecimiento para los sectores se realizará desde la Avda. del Valle y la Avda. de Cánovas.

- Electricidad.

  La conexión a la red eléctrica existente podrá realizarse sin dificultad. Las líneas aéreas que atraviesan los sectores serán soterradas.

Como se puede apreciar de la totalidad de los puntos relacionados anteriormente, las futuras conexiones de las infraestructuras nuevas con la red urbana existente para el desarrollo de los nuevos sectores hacen que no exista ningún inconveniente para la división propuesta. Todos los sectores pueden ser funcionalmente independientes.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



La conexión a red municipal queda garantizada para los sectores resultantes de la división.

## 8. PARAMETROS DEL SECTOR Sr 1.6

A continuación, se exponen los parámetros del sector Sr 1.6 y de los dos resultantes tras la división expuesta en esta modificación.

Superficie total del sector Sr 1.6 para el cálculo del Aprovechamiento Medio (S-Am): 318.238 $m^2$.

En el Sector Sr 1.6 existe un Sistema General existente ($SG_E$) con una superficie de 8.999 $m^2$ y una ampliación prevista de este último que se incluye como Sistema General incluido (SGi) con una superficie de 27.618 $m^2$, así como una zona verde con una superficie de 36.628 $m^2$. Por lo tanto, la SGi considerada es de 64.246 $m^2$.

El Ajuste de Sistemas Generales, indica la suma total de sistemas generales, incluidos (SGi) y adscritos ($SG_A$), que le corresponde a cada sector.

$$S\text{-}AM = SN + SGa + SGi$$

Los Sistemas Generales adscritos ($SG_A$) son los que debe tener un determinado Sector como resultado de la resta entre el y los Sistemas Generales incluidos.
Con todo esto, teniendo en cuenta la existencia de ese Sistema General incluido, los Sistemas Generales adscritos y el ajuste entre los dos nuevos sectores:

SGi: 64.246 $m^2$
$SG_A$: 45.991 $m^2$

La Superficie Neta ($S_N$), indica la superficie no ocupada por sistemas generales ni públicos, sobre la que se aplica la intensidad de uso para calcular los metros cuadrados edificables en ese sector.
Como la Superficie para el cálculo del Aprovechamiento Medio (S-AM) es la suma de la Superficie Neta ($S_N$) más la superficie de los Sistemas Generales incluidos (SGi) y adscritos ($SG_A$).

(S-AM) = SN + $SG_A$ + SGi, tenemos:

SN = (S-AM)- $SG_A$ – SGi

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda RESUELVE:
En Mérida 25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

La Superficie Bruta (SB), indica la superficie incluida en el ámbito del sector, sea pública o privada, es decir la superficie que se deberá reordenar (vías pecuarias, sistemas generales, etc.)

$$SB = SN + SGi + SGe + VP$$

A continuación, se indican los parámetros actuales del PGM para el sector Sr 1.6:

| CARACTERISTICAS SECTOR suelo urbanizable Sr 1.6 del PGM ACTUAL | | |
|---|---|---|
| AM | APROVECHAMIENTO MEDIO | 0,369835 |
| $S_{AM}$ | SUPERFICIE TOTAL SECTOR AM | 318.238 $m^2$ |
| $S_B$ | SUPERFICIE BRUTA SECTOR | 281.247 $m^2$ |
| $S_N$ | SUPERFICIE NETA SECTOR | 208.002 $m^2$ |
| $SG_E$ | SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | 8.999 $m^2$ |
| $SG_A$ | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 45.991 $m^2$ |
| $SG_I$ | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS | 64.246 $m^2$ |
| VP | VIAS PECUARIAS | 0 $m^2$ |
| | EDIFICABILIDAD | 126.881 $m^2$ |
| | INTENSIDAD DE USO | 0,61 $m^2$/ $m^2$ |
| | Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS | 967 |
| | PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO | 634 |

| CESIONES LOCALES ACTUALES | |
|---|---|
| SISTEMAS LOCALES. RED VIARIA | 0 |
| SISTEMAS LOCALES. ZONAS VERDES | 20.800 $m^2$ |
| SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTO | 25.376 $m^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **46.176 $m^2$** |

Al haber entrado en vigor el Reglamento General de la Ley de Ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, y no tener esta modificación aprobación inicial anterior, se aplican los indicadores y estándares de esta norma. Según art. 14 de este reglamento, y estando clasificado el Municipio de Don Benito como núcleo de relevancia territorial, los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana aplicados sobre la superficie total del sector son los siguientes:

| NUCLEO DE RELEVANCIA TERRITORIAL | | |
|---|---|---|
| INDICADOR | ESTANDAR | |
| Nº habitantes | 2,5 hab / 100$m_t^2$ | 3.172 hab |
| Densidad de vivienda | 20 viv/Ha | |
| Zonas Verdes SG | ≥4 $m^2$/hab | 12.688 $m^2$ |
| Dotaciones SG | ≥4 $m^2$/hab | 12.688 $m^2$ |
| Zonas Verdes SL | ≥5 $m^2$/hab | 15.860 $m^2$ |
| Dotaciones SL | ≥1,6 $m^2$/hab | 5.075 $m^2$ |
| Aparcamientos públicos | 0,2 plazas/hab | 634 plazas |

Aplicando los mismos indicadores y estándares anteriores a los subsectores obtenidos tras la división, obtenemos los siguientes parámetros urbanísticos:

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



## 8.1. SECTOR suelo urbanizable Sr 1.6A




| CARACTERISTICAS SECTOR suelo urbanizable Sr $1.6_A$ PROPUESTA | | |
|---|---|---|
| AM | APROVECHAMIENTO MEDIO | 0,369835 |
| $S_{AM}$ | SUPERFICIE TOTAL SECTOR AM | 100.160 $m^2$ |
| $S_B$ | SUPERFICIE BRUTA SECTOR | 93.147 $m^2$ |
| $S_N$ | SUPERFICIE NETA SECTOR | 72.418 $m^2$ |
| $SG_E$ | SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | 8.999 $m^2$ |
| $SG_A$ | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 16.012 $m^2$ |
| $SG_I$ | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS | 11.730 $m^2$ |
| VP | VIAS PECUARIAS | 0 $m^2$ |
| | EDIFICABILIDAD | 44.175 $m^2$ |
| | INTENSIDAD DE USO | 0,61 $m^2/m^2$ |
| | Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS | 322 |
| | PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO | 220 |

| CESIONES LOCALES | |
|---|---|
| SISTEMAS LOCALES. RED VIARIA | 0 |
| SISTEMAS LOCALES. ZONAS VERDES | 5.520 $m^2$ |
| SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTO | 1.766 $m^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **7.286 $m^2$** |



Firmado por: JOSE MARIA HERRERO FERNANDEZ - Firma Externa Fecha: 18-03-2022 21:15:39
JOSE LUIS HERRERO COLOMA - Firma Externa Fecha: 18-03-2022 21:17:04
MARIA HERRERO COLOMA - Firma Externa Fecha: 18-03-2022 21:18:50
Nº expediente administrativo: 2023-006554 Código Seguro de Verificación (CSV): C62CC732766C5C8FF32AD67F994EC1FF
Comprobación CSV: https://sede.donbenito.es/publico/documento/C62CC732766C5C8FF32AD67F994EC1FF .
Fecha de sellado electrónico: 23-10-2023 11:49:18 - 10/24 - Fecha de emisión de esta copia: 23-10-2023 11:54:15

Firmado por: AYUNTAMIENTO DE DON BENITO Fecha: 23-10-2023 11:56:52
Nº expediente administrativo: 2023-006554 Código Seguro de Verificación (CSV): 54422B0ABB853B8E5AA3A7BF106FA060
Comprobación CSV: https://sede.donbenito.es/publico/documento/54422B0ABB853B8E5AA3A7BF106FA060 .
Fecha de sellado electrónico: 23-10-2023 11:56:52 - 13/83 - Fecha de emisión de esta copia: 23-10-2023 12:03:29

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida 25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



## 8.2. SECTOR suelo urbanizable Sr 1.6B




| CARACTERISTICAS SECTOR suelo urbanizable Sr $1.6_B$ PROPUESTA | | |
|---|---|---|
| AM | APROVECHAMIENTO MEDIO | 0,369835 |
| $S_{AM}$ | SUPERFICIE TOTAL SECTOR AM | 87.773m$^2$ |
| $S_B$ | SUPERFICIE BRUTA SECTOR | 75.091 m$^2$ |
| $S_N$ | SUPERFICIE NETA SECTOR | 57.354 m$^2$ |
| $SG_E$ | SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | 0 m$^2$ |
| $SG_A$ | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 12.682 m$^2$ |
| $SG_I$ | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS | 17.737 m$^2$ |
| VP | VIAS PECUARIAS | 0 m$^2$ |
| | EDIFICABILIDAD | 34.986 m$^2$ |
| | INTENSIDAD DE USO | 0,61 m$^2$/ m$^2$ |
| | Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS | 277 |
| | PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO | 175 |

| CESIONES LOCALES | | |
|---|---|---|
| | LOTUS | PGM |
| SISTEMAS LOCALES. RED VIARIA | 0 | 0 |
| SISTEMAS LOCALES. ZONAS VERDES | 4.375 m$^2$ | 5.735 m$^2$ |
| SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTO | 1.400 m$^2$ | 6.997 m$^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **5.775 m$^2$** | **12.732 m$^2$** |

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

## 8.3. SECTOR suelo urbanizable Sr 1.6C




| CARACTERISTICAS SECTOR suelo urbanizable Sr 1.6$_C$ PROPUESTA | | |
|---|---|---|
| AM | APROVECHAMIENTO MEDIO | 0,369835 |
| $S_{AM}$ | SUPERFICIE TOTAL SECTOR AM | 130.306 m$^2$ |
| $S_B$ | SUPERFICIE BRUTA SECTOR | 113.009 m$^2$ |
| $S_N$ | SUPERFICIE NETA SECTOR | 78.230 m$^2$ |
| $SG_E$ | SISTEMAS GENERALES EXISTENTES | 0 m$^2$ |
| $SG_A$ | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS | 17.297 m$^2$ |
| $SG_I$ | SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS | 34.779 m$^2$ |
| VP | VIAS PECUARIAS | 0 m$^2$ |
| | EDIFICABILIDAD | 47.720 m$^2$ |
| | INTENSIDAD DE USO | 0,61 m$^2$/ m$^2$ |
| | Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS | 368 |
| | PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO | 239 |

| CESIONES LOCALES | | |
|---|---|---|
| | LOTUS | PGM |
| SISTEMAS LOCALES. RED VIARIA | 0 | 0 |
| SISTEMAS LOCALES. ZONAS VERDES | 5.965 m$^2$ | 7.823 m$^2$ |
| SISTEMAS LOCALES. EQUIPAMIENTO | 1.909 m$^2$ | 9.544 m$^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **7.874 m$^2$** | **17.367 m$^2$** |

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



## 8.4. MANTENIMIENTO DE LA PROPORCION DE SISTEMAS GENERALES

La proporción de la suma de distribución de los sistemas generales es coincidente con la asignada al sector de suelo urbanizable Sr 1.6.

El sistema general destinado a zona verde VG-Sr 1.6 con una superficie de 36.628 $m^2$ se distribuye entre los distintos sectores que surgen de la división con las superficies que se indican en este apartado. El sistema general destinado a red viaria, Ronda Sur CG 1- Sr.1.6 queda incorporado al sector Sr 1.6.C.

A continuación, se justifica el cumplimiento del artículo 2.3.8. del PGM de Don Benito, ya que se mantiene la proporción de los sistemas generales y la edificabilidad indicada en el área correspondiente.

| CARACTERISTICAS SECTOR | ACTUAL | NUEVOS SECTORES | | |
|---|---|---|---|---|
| | Sr 1.6 | Sr 1.6A | Sr 1.6B | Sr 1.6C |
| APROVECHAMIENTO MEDIO | 0,369835 | 0,369835 | 0,369835 | 0,369835 |
| SUPERFICIE TOTAL AM | 318.238 $m^2$ | 100.160 $m^2$ | 87.773 $m^2$ | 130.306 $m^2$ |
| SUPERFICIE BRUTA | 281.247 $m^2$ | 93.147 $m^2$ | 75.091 $m^2$ | 113.009 $m^2$ |
| SUPERFICIE NETA | 208.002 $m^2$ | 72.418 $m^2$ | 57.354 $m^2$ | 78.230 $m^2$ |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES ($SG_E$) | 8.999 $m^2$ | 8.999 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ($SG_A$) | 45.991 $m^2$ | 16.012 $m^2$ | 12.682 $m^2$ | 17.297 $m^2$ |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS ($SG_I$) | 64.246 $m^2$ | 11.730 $m^2$ | 17.737 $m^2$ | 34.779 $m^2$ |
| VIAS PECUARIAS | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| INTENSIDAD DE USO | 0,61 $m^2$/ $m^2$ | 0,61 $m^2$/ $m^2$ | 0,61 $m^2$/ $m^2$ | 0,61 $m^2$/ $m^2$ |
| PLAZAS APARCAMIENTO PUBLICO | 634 | 220 | 175 | 239 |
| Nº INDICATIVO DE VIVIENDAS | 967 | 322 | 277 | 368 |
| EDIFICABILIDAD | 126.881 $m^2$ | 44.175 $m^2$ | 34.986 $m^2$ | 47.720 $m^2$ |

| CESIONES SUELO DOTACIONAL PUBLICO INCLUIDO | ACTUAL | NUEVOS SECTORES | | |
|---|---|---|---|---|
| | Sr 1.6 | Sr 1.6A | Sr 1.6B | Sr 1.6C |
| RED VIARIA | 27.618 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 27.618 $m^2$ |
| ZONAS VERDES | 57.428 $m^2$ | 17.250 $m^2$ | 22.112 $m^2$ | 13.126 $m^2$ |
| EQUIPAMIENTO | 25.376 $m^2$ | 1.766 $m^2$ | 1.400 $m^2$ | 1.909 $m^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **110.422 $m^2$** | **19.016 $m^2$** | **23.512 $m^2$** | **42.653 $m^2$** |

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida 25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

## 9. SISTEMAS LOCALES

El PGM prevé el sector S.1.6. Esta modificación trata la división del sector como la creación de tres subsectores en los que se mantienen las mismas condiciones que establece el plan para el sector previsto en él.

Por ello se prevén unos sistemas locales que dentro de cada uno de los nuevos sectores serían como subsistemas dentro del sector original con la intención de que la planificación viaria siga siendo lo previsto en el PGM y que esta modificación no pudiera servir para crear sectores independientes sin ningún vínculo viario entre ellos.

Si esta red viaria se estableciera como sistema general habría que modificar los ajustes del sector, cuyos parámetros afectarían a la justa distribución realizada entre los sectores del área de reparto. Es por ello por lo que se prevén como Sistema Local y no como Sistema General.

De esta manera se pretende que la ordenación urbanística del sector original previsto por el PGM se transforme en tres subsectores que mantengan el espíritu del sector del que proceden.

| CESIONES LOCALES | ACTUAL | NUEVOS SECTORES | | |
|---|---|---|---|---|
| | Sr 1.6 | Sr 1.6A | Sr 1.6B | Sr 1.6C |
| RED VIARIA | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ | 0 $m^2$ |
| ZONAS VERDES | 20.800 $m^2$ | 5.520 $m^2$ | 4.375 $m^2$ | 5.965 $m^2$ |
| EQUIPAMIENTO | 25.376 $m^2$ | 1.766 $m^2$ | 1.400 $m^2$ | 1.909 $m^2$ |
| **TOTAL CESIONES** | **46.176 $m^2$** | **7.286 $m^2$** | **5.775 $m^2$** | **7.874 $m^2$** |

## 10.EDIFICABILIDAD

Esta modificación no altera ni la edificabilidad asignada ni el número indicativo de viviendas previsto para el sector. Se ha planteado una distribución equitativa entre los nuevos sectores resultantes de la división propuesta.

La edificabilidad establecida para este sector por el PGM es de 126.881 $m^2$.

| | ACTUAL | NUEVOS SECTORES | | |
|---|---|---|---|---|
| | Sr 1.6 | Sr 1.6A | Sr 1.6B | Sr 1.6C |
| EDIFICABILIDAD | 126.881 $m^2$ | 44.175 $m^2$ | 34.986 $m^2$ | 47.720 $m^2$ |

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



# 11.CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

Fichas:

1. FICHA ACTUAL.
2. FICHAS RESULTANTES
3. AREA DE REPARTO. ESTADO ACTUAL
4. AREA DE REPARTO. ESTADO MODIFICADO

Planos:

1. ORDENACION ESTRUCTURAL.CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES.CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. PLANO 3 HOJA 4. **ACTUAL**
2. ORDENACION ESTRUCTURAL.CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES.CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. PLANO 3 HOJA 4. **MODIFICADO**
3. ORDENACION ESTRUCTURAL. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. PLANO 4 HOJA 4. **ACTUAL**
4. ORDENACION ESTRUCTURAL. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. PLANO 4 HOJA 4. **MODIFICADO**

Don Benito, marzo de 2022.

Los Arquitectos

Fdo.: JOSÉ M. HERRERO FERNÁNDEZ Fdo.: JOSÉ L. HERRERO COLOMA Fdo.: MARIA HERRERO COLOMA

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



# II. FICHAS

1. FICHA **ACTUAL**
2. FICHA **MODIFICADA:**
   - FICHA SECTOR 1.6A
   - FICHA SECTOR 1.6B
   - FICHA SECTOR 1.6C

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



# 1. FICHA ACTUAL

TEXTO REFUNDIDO — FICHERO DE ÁMBITOS

| FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE | | | |
|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN: | | | Sr 1.6 |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº: | 3 | PLANO/HOJA: | 3 /4 |

| | |
|---|---|
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: | **Plan Parcial*** |
| PRIORIDAD: | **I** |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | **PRIVADA/PÚBLICA** |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN: | **PROGRAMA DE EJECUCIÓN** |
| ÁREA DE REPARTO: | **AR.1** |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | **0,369835** |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_{TI}$+$SG_I$+$SG_A$): | **318.238 m²** |
| SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_{TI}$+SGE+VP+$SG_E$): | **281.247 m²** |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ($S_{TI}$): | **208.002 m²** |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($SG_E$): | **8.999 m²** |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ($SG_A$): | **45.991 m²** |
| VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($VP_E$): | **0 m²** |
| INTENSIDAD DE USO: | **0,61 m² / m²** |
| DENSIDAD DE REFERENCIA: | **46 Viv/ha** |
| USO GLOBAL: | **RESIDENCIAL** |
| USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: | **INDUSTRIAL** |
| USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES: | **TERCIARIO/DOTACIONAL** |
| NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS: | **967** |
| PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO: | **634** |

| EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS | |
|---|---|
| VIVIENDA LIBRE: | **76.129 m²** |
| VIVIENDA PROTEGIDA: | **50.752 m²** |
| INDUSTRIAL: | **0 m²** |
| TERCIARIO: | **0 m²** |
| **TOTAL EDIFICABILIDAD:** | **126.881 m²** |

| CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO: | | |
|---|---|---|
| | **LOCALES (*)** | **GENERALES** |
| RED VIARIA: | **m²** | **27.618 m²** |
| ZONAS VERDES: | **20.800 m²** | **36.628 m²** |
| EQUIPAMIENTO: | **25.376 m²** | **0 m²** |
| **TOTALES:** | **46.176 m²** | **64.246 m²** |

**OBSERVACIONES**

*EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO SE REALIZARÁ SEGÚN LSOTEX. 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 58.240 M2.

NORMA ZONAL: 5
ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD TOTAL 68.641 M2.

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




Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



## 2. FICHAS RESULTANTES

TEXTO REFUNDIDO — FICHERO DE ÁMBITOS

| FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE | | | |
|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN: | | | Sr 1.6A |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº: | 3 | PLANO/HOJA: | 3 /4 |

| | |
|---|---|
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: | Plan Parcial* |
| PRIORIDAD: | I |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | PRIVADA/PÚBLICA |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN: | PROGRAMA DE EJECUCIÓN |
| ÁREA DE REPARTO: | AR.1 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,369835 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_N$ +$S_{GI}$+$S_{GA}$): | 100.160 m² |
| SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N$+$S_{GE}$+VP+$S_{GI}$): | 93.147 m² |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ($S_N$): | 72.418 m² |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($S_{GE}$): | 8.999 m² |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ($S_{GA}$): | 16.012 m² |
| VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($V_{PE}$): | 0 m² |
| INTENSIDAD DE USO: | 0,61 m² / m² |
| DENSIDAD DE REFERENCIA: | 46 Viv/ha |
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL |
| USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIAL TERCIARIO/ |
| USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES: | DOTACIONAL |
| NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS: | 322 |
| PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO: | 220 |

| EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS | |
|---|---|
| VIVIENDA LIBRE: | 26.505 m² |
| VIVIENDA PROTEGIDA: | 17.670 m² |
| INDUSTRIAL: | 0 m² |
| TERCIARIO: | 0 m² |
| **TOTAL EDIFICABILIDAD:** | 44.175 m² |

| CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO: | | |
|---|---|---|
| | LOCALES (*) | GENERALES |
| RED VIARIA: | 0 m² | 0 m² |
| ZONAS VERDES: | 5.520 m² | 11.730 m² |
| EQUIPAMIENTO: | 1.766 m² | 0 m² |
| **TOTALES:** | 7.286 m² | 11.730 m² |

**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 m²

NORMA ZONAL: 5
ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD TOTAL 23.898 m²

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



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

TEXTO REFUNDIDO — FICHERO DE ÁMBITOS

## FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

| | | | |
|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN: | | | Sr 1.6B |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº: | 3 | PLANO/HOJA: | 3 /4 |

| | |
|---|---|
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: | Plan Parcial* |
| PRIORIDAD: | I |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | PRIVADA/PÚBLICA |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN: | PROGRAMA DE EJECUCIÓN |
| ÁREA DE REPARTO: | AR.1 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,369835 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_N$ +$S_{GI}$+$S_{GA}$): | 87.773 m² |
| SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N$+SGE+VP+$S_{GI}$): | 75.091 m² |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ($S_N$): | 57.354 m² |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($SG_E$): | 0 m² |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ($SG_A$): | 12.682 m² |
| VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($VP_E$): | 0 m² |
| INTENSIDAD DE USO: | 0,61 m²/m² |
| DENSIDAD DE REFERENCIA: | 46 Viv/ha |
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL |
| USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIAL |
| USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES: | TERCIARIO/DOTACIONAL |
| NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS: | 277 |
| PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO: | 175 |

| EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS | |
|---|---|
| VIVIENDA LIBRE: | 20.992 m² |
| VIVIENDA PROTEGIDA: | 13.994 m² |
| INDUSTRIAL: | 0 m² |
| TERCIARIO: | 0 m² |
| **TOTAL EDIFICABILIDAD:** | 34.986 m² |

| CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO: | LOCALES (*) | GENERALES |
|---|---|---|
| RED VIARIA: | 0 m² | 0 m² |
| ZONAS VERDES: | 4.375 m² | 17.737 m² |
| EQUIPAMIENTO: | 1.400 m² | 0 m² |
| **TOTALES:** | 5.775 m² | 17.737 m² |

### 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 m²

NORMA ZONAL: 5
ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD TOTAL 18.927 m²

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



JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



TEXTO REFUNDIDO — FICHERO DE ÁMBITOS

## FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

| | | | |
|---|---|---|---|
| DENOMINACIÓN: | | Sr 1.6C | |
| LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº: | 3 | PLANO/HOJA: | 3 /4 |

| | |
|---|---|
| FIGURA DE PLANEAMIENTO: | Plan Parcial* |
| PRIORIDAD: | I |
| INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: | PRIVADA/ PÚBLICA |
| SISTEMA DE EJECUCIÓN: | PROGRAMA DE EJECUCIÓN |
| ÁREA DE REPARTO: | AR.1 |
| APROVECHAMIENTO MEDIO: | 0,369835 |
| SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ($S_N$ +$S_{GI}$+$S_{GA}$): | 130.306 m² |
| SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N$+$S_{GE}$+VP+$S_{GI}$): | 113.009 m² |
| SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ($S_N$): | 78.230 m² |
| SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($S_{GE}$): | 0 m² |
| SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ($S_{GA}$): | 17.297 m² |
| VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ($V_{PE}$): | 0 m² |
| INTENSIDAD DE USO: | 0,61 m²/m² |
| DENSIDAD DE REFERENCIA: | 46 Viv/ha |
| USO GLOBAL: | RESIDENCIAL |
| USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS: | INDUSTRIAL TERCIARIO/ |
| USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES: | DOTACIONAL |
| NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS: | 368 |
| PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO: | 239 |

| EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS | |
|---|---|
| VIVIENDA LIBRE: | 28.632 m² |
| VIVIENDA PROTEGIDA: | 19.088 m² |
| INDUSTRIAL: | 0 m² |
| TERCIARIO: | 0 m² |
| **TOTAL EDIFICABILIDAD:** | 47.720 m² |

| CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO: | | |
|---|---|---|
| | LOCALES (*) | GENERALES |
| RED VIARIA: | 0 m² | 27.618 m² |
| ZONAS VERDES: | 5.965 m² | 7.161 m² |
| EQUIPAMIENTO: | 1.909 m² | 0 m² |
| **TOTALES:** | 7.874 m² | 34.779 m² |

### 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 21.904 m²

NORMA ZONAL: 5
ALTURA MÁXIMA: 2 PLANTAS
EDIFICABILIDAD TOTAL 25.816 m²

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



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/031/2024 FECHA: 26 de julio de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán



# III.PLANOS

1.-ORDENACION ESTRUCTURAL.CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES.CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. ACTUAL

2.-ORDENACION ESTRUCTURAL.CLASIFICACION DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE. SISTEMAS GENERALES.CALIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE. MODIFICADO

3.-ORDENACION ESTRUCTURAL. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. ACTUAL

4.-ORDENACION ESTRUCTURAL. GESTION DEL SUELO URBANIZABLE. MODIFICADO

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
El Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
RESUELVE:
En Mérida
25 de julio de 2024
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA