DILIGENCIA: aprobado provisionalmente por el Pleno, en sesión celebrada con fecha 6 de noviembre de 2023.

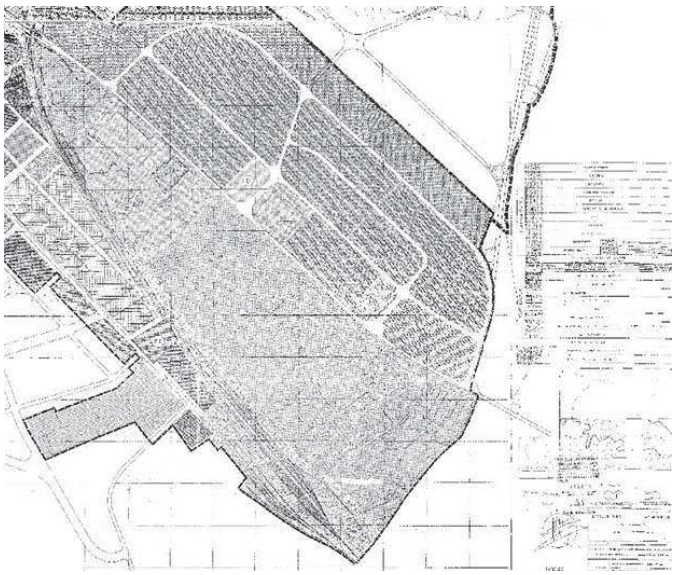
1. PRESENTACIÓN

Acordada la aprobación definitiva de la Modificación 1/2020 del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (PGOU), según lo expresado en el artículo 58 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), se redacta a continuación resumen ejecutivo explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible de la Mancomunidad Integral de Municipios Río Bodión, con sede en Avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, C.P.:06300 (Badajoz), siendo la Arquitecta-Directora Mª José García García.

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación afecta a las Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales (Art. 97) del Plan General de Ordenación Urbana Zafra.



Situación de las zonas de las Ordenanzas VII en el PGOU de Zafra

Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 150 de 153

Tiene por objeto la modificación del articulado del PGOU, y en concreto, el artículo 97 de las Normas Urbanísticas (en adelante NNUU) del mismo, donde se regulan las condiciones particulares de la edificación en las ordenanzas de aplicación de los polígonos industriales.

En concreto se modifica el apartado relativo a los usos compatibles con el industrial en la Ordenanza VII, para flexibilizar la compatibilidad con el uso de servicios terciarios, de tal forma que finalmente:

- Sea admisible el uso de oficinas y comercial, que están ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria, con una superficie edificada no superior al 25% de la superficie edificable.
- Se admita también como compatible el uso comercial y el de oficinas en situación de edificio exclusivo.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La justificación de la modificación se ampara en las demandas existentes en las empresas que se sitúan en los polígonos industriales para poder ubicar determinados usos terciarios, que contribuyan al desarrollo de la industria y el comercio, adaptando la normativa urbanística al contexto de crisis económica actual y con el objeto de dinamizar la economía local, en un municipio caracterizado por ser centro industrial y de servicios del sur de Extremadura.

En general, la introducción de dichos usos compatibles, supone una contribución relevante al cumplimiento del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible contemplado en el artículo 3 del 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, así como de los principios generales y fines de la ordenación territorial y urbanística recogidos en el artículo 2 de la LOTUS, en cuanto establece cuales son los principios en los que debe basarse toda actuación en relación con la ordenación territorial y urbanística. Entendemos que, mediante la eliminación de los obstáculos normativos existentes para la implantación de las situaciones de compatibilidad de determinados usos terciarios con el industrial, que son objeto de esta Modificación, se está fomentando la consecución de dichos fines. Asimismo, se vincula la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano a través del fomento de las actividades productivas y generadoras de empleo estable.

4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN

En cuanto a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra.

Art. 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales

A continuación, se establecen las diferencias entre el estado actual y el estado modificado resultante:

Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 151 de 153

TÍTULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION	
Art. 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales	
ESTADO ACTUAL	**ESTADO MODIFICADO**
…	…
97.13. Usos compatibles:	97.13. Usos compatibles:
Son usos compatibles los que a continuación se señalan:	Son usos compatibles los que a continuación se señalan:
a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:	a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:
1) Estar adscrita al edificio industrial.	1) Estar adscrita al edificio industrial.
2) La proporción máxima. será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m^2 de superficie construida por vivienda.	2) La proporción máxima. será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m^2 de superficie construida por vivienda.
3) Cumplirán las condiciones establecidas para la vivienda mínima, en el supuesto de ser exenta se adaptarán al art.96 grado 1 a excepción de parcela mínima al quedar dentro de la instalación industrial.	3) Cumplirán las condiciones establecidas para la vivienda mínima, en el supuesto de ser exenta se adaptarán al art.96 grado 1 a excepción de parcela mínima al quedar dentro de la instalación industrial.
b) Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que están ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable. También se admite el uso comercial en edificio exclusivo.	b) Servicios Terciarios: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas **y comercial**, siempre que están ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable.
	Se admite también como compatible el uso comercial y el de oficinas en situación de edificio exclusivo.
a) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.	**c**) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.
b) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.	**d**) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
…	

Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 152 de 153

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES

En relación con la justificación Medioambiental, la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería para la Transición Ecológica y Sostenibilidad de la Junta Extremadura, informa que el proyecto presentado no se encuentra sometido a evaluación ambiental estratégica al no encontrarse sujeta la misma al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015 (Expte.: IA21/0145).

Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153