JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfno:924550146

MODIFICACIÓN 1/2020 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZAFRA

CONSISTENTE EN LA AMPLIACIÓN DE LAS SITUACIONES DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS TERCIARIOS (COMERCIAL Y DE OFICINAS) CON EL USO INDUSTRIAL EN LA ORDENANZA VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU

Peticionario:

Excmo. Ayuntamiento de Zafra

Equipo redactor:

Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible

Mancomunidad Río Bodión

Octubre 2020

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 153

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 1

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA 2

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN 2
2.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 2
2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3
2.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 6
2.5.- HOJAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES Y MODIFICADAS 8
2.6.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN 8

3. ANEXOS 10

3.1.- ANEXO I. HOJA VIGENTE 10
3.2.- ANEXO II. HOJA MODIFICADA 11

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

1. ANTECEDENTES

El presente documento tiene por objeto la redacción de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra (PGOU) a petición del Excmo. Ayuntamiento de la localidad, con domicilio a efectos de notificaciones en Plaza del Pilar Redondo, nº 1 de Zafra. C.P.: 06300 (Badajoz), en los términos indicados en la solicitud recibida en la Oficina Técnica de Urbanismo y Desarrollo Territorial Sostenible de la Mancomunidad de municipios Río Bodión (OTUDTS), así como en las distintas reuniones mantenidas con los responsables del Ayuntamiento.

Actúa en su nombre y representación D. José Carlos Contreras Asturiano, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Zafra.

El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la OTUDTS, con sede en Avenida de los Cameranos nº 47, C.P. 06300, Zafra (Badajoz).

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, es una Revisión Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente por Resolución del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 26 de diciembre de 1988 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz nº 138, de 16 de junio de 1989.

Se han aprobado las siguiente Modificaciones que de una u otra forman tiene que ver con el objeto o el ámbito de la modificación propuesta:

- Modificación puntual (M-010), del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, nº 3 consistente en la eliminación de la protección del nivel 2, de carácter estructural, en las fincas catastrales 57590 01 y 09, dando validez total a los contenidos del Plan Especial de Reforma Interior "Antigua Factoría Diter", en Zafra, con Aprobación Definitiva por la CUOTEX de 29/01/1997 y publicación en DOE de 03/05/1997.
- Modificaciones puntuales (M-022, M-023, M-024 y M-026) del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, nº 4 ampliación de suelo dotacional, nº 5 fijación de alineaciones, nº 7 compatibilización de usos en la ordenanza VII de polígonos industriales, nº 8 desarrollo parcela equipamiento comercial y social del polígono Los Caños (desglosado del expediente de modificación nº 9), con Aprobación Definitiva por la CUOTEX de 11/04/2003 y publicación en DOE de 20/11/2003.

Se encuentra en tramitación el Plan General Municipal, que cuenta con aprobación inicial de fecha 13 de mayo de 2014 y publicación de la misma en el Diario Oficial de Extremadura nº 105, de 3 de junio de 2014.

Así mismo, se encuentra en tramitación el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y Catálogo, que cuenta con aprobación inicial de fecha 19 de febrero de 2013 y publicación de la misma en el DOE nº 7 de fecha 13 de enero de 2014, y aprobación provisional de fecha 26 de junio de 2014.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Este documento tiene por objeto la modificación del articulado del PGOU, y en concreto, el artículo 97 de las Normas Urbanísticas del mismo, donde se regulan las condiciones particulares de la edificación en las ordenanzas de aplicación de los polígonos industriales.

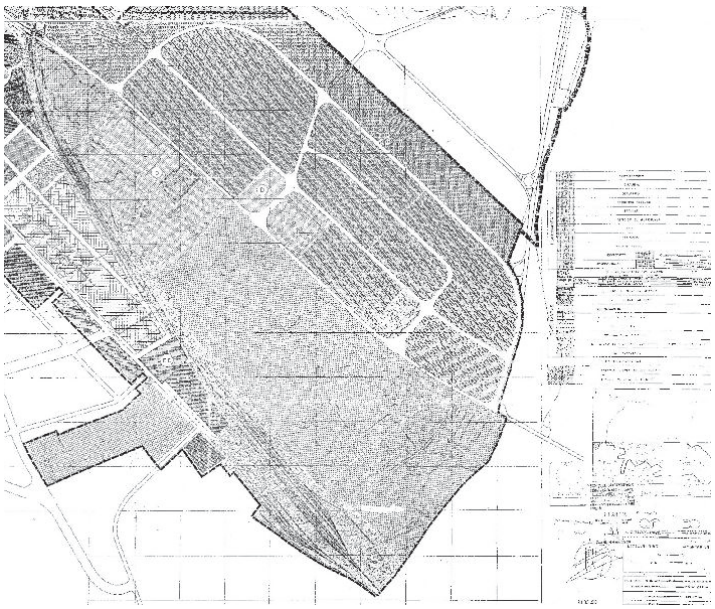
En concreto se modifica el apartado relativo a los usos compatibles con el industrial en la Ordenanzas VII, para flexibilizar la compatibilidad con el uso de servicios terciarios, de tal forma que finalmente:

- 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.

Para ello, se introducen las modificaciones estrictamente necesarias en el articulado de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, para conseguir una regulación congruente con el objeto de la presente Modificación.

2.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación afecta a las Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales (Art. 97) del PGOU Zafra.



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

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

Las NNUU del PGOU define el Uso dominante característico como *aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.*

Los previstos en el presente Plan son: Residencial, Comercial, Industrial y Equipamiento. Estos usos constituyen los USOS GLOBALES aplicables al suelo clasificado como Urbanizable Programado.

En la Ordenanza VII el uso característico es el industrial.

A su vez se define el Uso permitido como la *actividad o función que, por ser compatible con el uso dominante característico, es admitido por las Ordenanzas particulares que resulten de aplicación.*

A los efectos de pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva, hotelero, oficinas. Bares y restaurantes, comercial, cívico-social, espectáculo, equipamiento privado, equipamiento público, talleres, almacenes e industrias, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil, agrícolas y ganaderos.

Definiendo entre ellos los siguientes usos que son objeto de la modificación planteada:

> *Oficinas: corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.*
>
> *Comercial: corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle.*
>
> *Industria: comprende aquellas actividades cuyo objeto es el depósito, almacenaje y transformación de bienes y productos.*

La compatibilidad de los usos de Servicios terciarios con el industrial en dicha ordenanza se establece de la siguiente forma:

> *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.*

2.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El PGOU de Zafra establece, dentro del Título I. Disposiciones preliminares, Capítulo I. Objeto, Naturaleza y Vigencia, Artículo 5.- *Vigencia*, lo siguiente:

> 1. *El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones*

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

Y en el artículo 7.- *Modificación,* donde se establece lo que a continuación se expone:

> 1. *Se entiende por modificación del Plan General toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo. En la aplicación de las Normas pueden plantearse situaciones que aconsejen modificaciones puntuales de las determinaciones expresadas, por lo que, una vez estudiada su conveniencia, se modificará la Norma siguiendo el mismo procedimiento que el empleado para su aprobación.*

La Disposición transitoria segunda de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre de Ordenación Territorial y Urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, modificada por el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, regula en su apartado 3, lo siguiente: "Podrán tramitarse y aprobarse modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo, aprobados antes de la entrada en vigor de esta ley, sin necesidad de su adaptación, de acuerdo con el siguiente régimen:

b) Podrá modificarse el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen anterior a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, durante el plazo de cuatro años a contar desde la entrada en vigor de esta norma en las mismas condiciones previstas en el apartado precedente, esto es, siempre que la ordenación prevista para el ámbito objeto de la modificación:

1.º) No suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución el planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas.

2.º) Resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural.

3.º) No impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

La innovación propuesta no afecta a ninguna de las circunstancias recogidas en el apartado anterior. Tampoco ha transcurrido el plazo de cuatro años a que se refiere dicho apartado.

Por otra parte, la Disposición transitoria decimoprimera en su apartado 2 dispone que "*Mientras no se produzca su derogación por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final primera, seguirá aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley, el Decreto 7/2007, de 23 de enero, pro el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura* (REPEX)."

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

Dispone el artículo 106 del RPEX, que las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deberán contener la misma documentación que el instrumento cuyas determinaciones alteren, con las particularidades establecidas en dicho artículo.

La Modificación pretendida no altera las directrices de ocupación del territorio, toda vez que se integra de forma armónica en la regulación del régimen jurídico de la clase y calificación de suelo afectada establecida en el PGOU, respetando las condiciones generales reguladas en la Ordenanzas que le será de aplicación.

La presente innovación tampoco se incluye entre los supuestos de revisión de los planes de ordenación urbanística establecidos en el artículo 50.7 de la LOTUS, ni del artículo 103 del RPEX. Cabe señalar al respecto que la modificación propuesta no supone una reconsideración total de la ordenación urbanística ni de las determinaciones de la ordenación estructural que supongan una modificación del modelo urbano definido por el PGOU. Tampoco implica, por sí misma o por acumulación de las modificaciones aprobadas desde su vigencia, un incremento superior al 50% del suelo urbano.

Por lo expuesto la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 50 y Disposición transitoria segunda de la LOTUS y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEX, así como con lo dispuesto en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La modificación afecta a la Ordenación detallada del PGOU, al proponerse cambios respecto a la compatibilidad de usos. Según el artículo 45.3. de la LOTUS son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Considerándose, al menos, los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación.

La presente propuesta no tiene por objeto ninguno de los supuestos establecidos en el 105 de RPEx por lo que no es necesario justificar los extremos previstos en dicho artículo.

La Memoria Informativa y Justificativa de la Modificación Puntual desarrolla el contenido establecido en el artículo 106 del RPEx. A este respecto, cabe señalar que la modificación planteada viene a flexibilizar las compatibilidades con los usos de servicios terciarios establecidas en las Ordenanzas VII.

En el caso de la Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales, de uso característico industrial, se permite actualmente como uso compatible el uso de oficinas siempre que están ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria y con una superficie edificada que no podrá superar el 25% de la superficie edificable. También se admite el uso comercial en edificio exclusivo.

Con la modificación no se introducen nuevos usos terciarios compatibles con el industrial, sino que se igualan las condiciones de compatibilidad a los ya permitidos. Es decir, se siguen admitiendo tanto el comercial como el de oficinas, pero ampliando su aplicación a las dos situaciones ya permitidas:

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

1. Si están ligadas al funcionamiento de la instalación y son propias de la industria, la superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable.
2. Se permiten también ambos usos en situación de edificio exclusivo.

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.

Se aporta como Anexo, el documento refundido a que se refiere el artículo 50.5 de la LOTUS.

En cuanto a la Evaluación ambiental, la presente propuesta no se encuadra entre las modificaciones que hayan de someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de conformidad con la Ley 16/2015, de 23 de abril. de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. En todo caso, el órgano ambiental se pronunciará sobre la misma en el periodo de exposición pública de la aprobación inicial de la modificación de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

2.4.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación afecta al Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU, (en **negrita** y sombreado el apartado que es objeto de modificación):

TITULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales

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

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

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.
a) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.	**Se admite también como compatible el uso comercial y el de oficinas en situación de edificio exclusivo.**
b) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.	**c**) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.
…	**d**) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

2.5.- HOJAS DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES Y MODIFICADAS

Las innovaciones planteadas modifican el artículo anteriormente desarrollado, que es:

> **Art. 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales**, del TÍTULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN (página 108).

Respecto a la documentación gráfica, no se modifica ningún plano.

Se incorporan a continuación (Anexo I) la hoja vigente y la misma modificada (Anexo II) (página 14), según la presente modificación para que se proceda a su publicación y refundido una vez sea aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2.6.- TRAMITACIÓN Y CONCLUSIÓN

Establece el artículo 50.3 de la LOTUS, que "la modificación de los Planes Generales Municipales se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación".

Por su parte, la Disposición transitoria segunda apartado 3 d) dispone que "El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta ley, si bien en su tramitación no será exigible la distinción documental entre PGM estructural y detallado en la manera prevista en el artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente."

Establece la Disposición transitoria segunda de la LOTUS, en su apartado 3.e) que, la aprobación definitiva de las determinaciones modificadas de ordenación estructural del planeamiento general corresponderá a la Comunidad Autónoma 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 esta ley.

La Modificación planteada afecta a la Ordenación detallada, al proponerse cambios respecto a la compatibilidad de usos. Según el artículo 45.3. de la LOTUS son determinaciones de ordenación detallada las necesarias para completar las de ordenación estructural de forma que pueda procederse a la ejecución del planeamiento sin necesidad de un instrumento de desarrollo. Considerándose, al menos, los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas de edificación, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponderá al municipio.

Con el presente documento de modificación se considera haber dado respuesta a las necesidades demandadas por el Excmo. Ayuntamiento de Zafra, habiendo justificado los cambios solicitados.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina técnica de urbanismo y desarrollo territorial sostenible
tfno:924550146

Esta actuación se ajusta a los objetivos establecidos para las modificaciones de planeamiento, tanto por el PGOU como por la LOTUS y el RPEX.

En Zafra, a fecha de la firma electrónica

El equipo técnico de la OTUDTS. Mancomunidad río Bodión.

Fdo.: Álvaro Casallo Mariscal. Arquitecto Director OTUDTS

Fdo.: Helena Elena Pérez. Asesora Jurídica OTUDTS

Fdo.: Francisco Fernández Ledesma. Arquitecto Técnico de OTUDTS

Fdo.: Salvador Sánchez Pérez. Delineante OTUDTS

Documento firmado electrónicamente

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde: 10/01/2024 13:18:38 Página 153 de 153

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

3. ANEXOS

3.1.- ANEXO I. HOJA VIGENTE

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

Proviene de 'PGOU.R-001.M-024' (A.D. 20/11/20

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

a) *Dotacional:* El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

b) *Usos infraestructurales*: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

14. Fuera de ordenación.

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente Ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Art. 98.- Ordenanza VIII: Ordenanzas Reguladoras "Polígono Industrial Los Caños"

1ª. Categoría industrial.

I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m2. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III) Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m2. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
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/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

3.2.- ANEXO II. HOJA MODIFICADA

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
ACUERDA:
En Mérida
Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153

JUNTA DE EXTREMADURA D. G. Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico
DEPOSITADO
Nº DE ASIENTO: BA/001/2024 FECHA: 10 de enero de 2024
El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento Urbanístico y Territorial
Fdo. J. Ignacio Rodríguez Roldán

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

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.

c) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

14. Fuera de ordenación.

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente Ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Art. 98.- Ordenanza VIII: Ordenanzas Reguladoras "Polígono Industrial Los Caños"

1 ª· Categoría industrial.

I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m2. Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m2. Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III) Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m2. Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

Fdo. Saturnino Corchero Pérez
El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana
APROBAR DEFINITIVAMENTE
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:
En Mérida Sesión de: 30 de noviembre de 2023
Cód. Validación: 9YSRSPK2CH5TTRCWTZ4S6H9Q6
Verificación: https://zafra.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 153 de 153
Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda
JUNTA DE EXTREMADURA