



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

*ACUERDO de 30 de noviembre de 2023, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 14 (1/2020) del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra para ampliar las situaciones de compatibilidad de los usos terciarios (comercial y de oficinas) con el uso industrial en la ordenanza "VII. Edificación en polígonos industriales". (2024AC0007)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (CUOTEX), en sesión celebrada el 30/11/2023, adoptó el siguiente acuerdo:

### I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 29/07/2021 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 17/08/2021 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de su Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 27/09/2023.

Posteriormente el expediente fue remitido a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana con el fin de obtener el informe previsto en el artículo 49.4.n de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (LOTUS), sobre la comprobación de la no afectación a la ordenación estructural del Plan, al entender el Ayuntamiento que se trataba de una modificación de la ordenación detallada. A tal efecto, el 17/10/2023 esta Dirección General emitió el informe solicitado, que concluye señalando que la modificación afecta a determinaciones de la ordenación estructural del Plan, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Finalmente, el Pleno municipal en su sesión de 06/11/2023 aprobó una nueva versión de la modificación planteada.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 26/01/2021 que el expediente no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

### II. Competencia.

Al no disponer Zafra de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la LOTUS, es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico



y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta al establecimiento de usos compatibles, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 51.2 del Reglamento General de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la CUOTEX.

### III. Procedimiento.

Zafra tampoco dispone de planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado bajo el régimen jurídico anterior a la LSOTEX pueda ser modificado durante el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de la LOTUS, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

### IV. Análisis.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 26/02/2021 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta



al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa. Si bien, de forma posterior a su redacción, se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación. En cualquier caso, siendo el objeto del presente procedimiento la modificación de una disposición de carácter general, podría verse amparada por la excepción prevista en el último párrafo del artículo 133 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas según el cual puede omitirse el trámite cuando se trate de iniciativas que regulen aspectos parciales de una materia.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RGLOTUS), con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

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

En cuanto al fondo, con esta modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana se pretende flexibilizar la implantación de los usos terciarios (comercial y oficinas) para que, por un lado, sean admisibles los usos relativos a oficinas y a comercial que estén ligados al funcionamiento de la instalación y sean propios de la industria, con una superficie edificada no superior al 25% de la superficie edificable del uso característico o mayoritario; y, por otro lado, sea posible admitir como compatible los usos comercial y oficina en situación de edificio exclusivo.

Adicionalmente, se corrige un error correspondiente a la numeración de los distintos apartados que componen el artículo 97.13 de las normas urbanísticas en lo que afecta a "Dotacional" y a "Usos infraestructura/es", estableciéndose una identificación correlativa de los distintos apartados que conforman el artículo, desde la letra a) a la d).

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

**V. Acuerdo.**

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 58.3 de la LOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA:**

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el Portal de Transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 69.1 del RGLOTUS).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículos 10 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-administrativa).

Mérida, 13 de diciembre de 2023.

El Secretario de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º  
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y  
Ordenación del Territorio de Extremadura,  
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de fecha 30 de noviembre de 2023, se modifica el apartado 13. Usos compatibles del artículo 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

**Artículo 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales.**

...

**13. Usos compatibles.**

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:

- 1) Estar adscrita al edificio industrial.
- 2) La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda.
- 3) Cumplirán las condiciones establecidas para la vivienda mínima, en el supuesto de ser exenta se adaptarán al artículo 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 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.

...

## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

#### 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 M.<sup>a</sup> 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

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:



TÍTULO V - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION	
Art. 97. Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales	
ESTADO ACTUAL	ESTADO MODIFICADO
...	...
<p>97.13. <u>Usos compatibles:</u></p> <p>Son usos compatibles los que a continuación se señalan:</p> <p>a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:</p> <p>1) Estar adscrita al edificio industrial.</p> <p>2) La proporción máxima. será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>a) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.</p> <p>b) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.</p>	<p>97.13. <u>Usos compatibles:</u></p> <p>Son usos compatibles los que a continuación se señalan:</p> <p>a) Residencial: se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:</p> <p>1) Estar adscrita al edificio industrial.</p> <p>2) La proporción máxima. será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m<sup>2</sup> de superficie construida por vivienda.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Se admite también como compatible el uso comercial y el de oficinas en situación de edificio exclusivo.</p> <p>c) Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.</p> <p>d) Usos infraestructura/es: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.</p>
...	...





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).

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO  
DE EXTREMADURA (ARTÍCULO 59 DE LA LOTUS)****SECCIÓN 2.ª: Rº DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL  
Y URBANÍSTICO.**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

**CERTIFICA:**

Que con fecha 10/01/2024 y n.º BA/001/2024, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción                      Modificación puntual n.º 14 (1/2020) del Plan General de Ordenación Urbana para ampliar las situaciones de compatibilidad de los usos terciarios (comercial y de oficinas) con el uso industrial en la ordenanza "VII. Edificación en polígonos industriales".

Municipio:                      Zafra.

Aprobación definitiva: 30 de noviembre de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente Mérida, 10 de enero de 2024.

• • •

