



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2015, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Burguillos del Cerro, que consiste en la reclasificación de suelo no urbanizable a suelo urbano, delimitándose la Unidad de Actuación UA-8, y en la modificación de los artículos 83, 86, 87, 94 y 120 de las normas específicas del suelo urbano. (2015061796)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 4 de junio de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, 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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo, mediante Decreto del Presidente 15/2011, de 8 de julio, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 104/2011, de 22 de julio, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y por Decreto 208/2011, de 5 de agosto, y Decreto 75/2012, de 11 de mayo, que modifica el anterior, la propia de la Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo. Atribuyéndose, en ambos casos y en virtud de los mismos, a la actual Dirección General de Transportes, Ordenación del Territorio y Urbanismo, el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Puesto que Burguillos del Cerro no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).



Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

Sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico de la ley y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 (Disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

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.º) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.
- 2.º) Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la normativa y/o ficha urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica del Gobierno de Extremadura) se acompañará como Anexo II un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, 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 en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 107.3 de LRJAP y PAC), 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 (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º

El Presidente,  
MIGUEL ÁNGEL RUFO CORDERO

El Secretario,  
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN



## ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de fecha 4 junio de 2015, se crea la UA-8 en Suelo Urbano No Consolidado y se modifican como consecuencia los artículos 83, 86, 87, 91 y 120 Capítulo I. Normas Específicas del Suelo Urbano, quedando los artículos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como siguen:

### **Artículo 83. PARCELA MÍNIMA.**

1. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado de industrial serán las siguientes:

- Superficie mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 20 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 20 metros.

Para el caso de la unidad de ejecución n.º 6 y n.º 6A serán las siguientes:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

2. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial de ensanche (polígonos 1 a 4 inclusive), serán las siguientes:

- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

3. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8), serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,50 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6,50 metros.

4. Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto de suelo urbano serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6 metros.



- Fondo mínimo: 10 metros.
  - Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.
5. Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la Localidad de Burguillos del Cerro, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.
  6. La representación gráfica del suelo industrial, del suelo residencial de ensanche comprensivo de los polígonos 1 a 4, y del resto del suelo urbano, se efectúa en los planos correspondientes del Proyecto a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

### **Artículo 86. TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada, excepto para el suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8), en el que se establece la tipología de edificación en Hilera o Adosada.
2. No obstante en los espacios urbanos que están señalados en el plano de la Información de Evolución Histórica como procedentes de los siglos XV y anteriores, se establece la obligación de conservar el diseño de todas y cada una de las fachadas tal como están en la actualidad. En caso de que algún edificio haya de ser demolido por causa de ruina o cualquier otra causa, al solicitarse la licencia de derribo o darse la orden de demolición, se presentará a la Administración actuante croquis acotado y pormenorizado de la fachada existente con las determinaciones adecuadas para que pueda ser reconstruida.
3. En los espacios urbanos que están señalados como precedentes de los siglos XVI y XVII en el plano citado en el párrafo anterior, no se obligará a mantener estrictamente las fachadas como en el caso anterior, pero deberán utilizar los elementos constructivos que les dan carácter y nobleza, como son las proporciones de los vanos, los portones de acceso, los enrejados, los torreones, los escudos nobiliarios, y otros, que tuviese la fachada primaria.
4. Por otro lado, y para el resto del suelo urbano, se recomienda a los redactores de los proyectos de edificación, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.
5. El Ayuntamiento de Burguillos del Cerro velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuyas tipologías o características vayan en contra de la fisonomía urbana de Burguillos del Cerro, obligando a efectuar las certificaciones necesarias en los Proyectos Técnicos.
6. En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior a su altura de edificación, y, como mínimo, 3 metros.
7. Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 101 de estas Normas.
8. Si bien la regla general es la manzana cerrada densa, se permitirá la manzana con patio de manzana con los siguientes condicionantes:



- a) Que se tramite y apruebe el correspondiente Estudio de Detalle.
- b) Que afecte a una manzana completa.
- c) Que el fondo máximo edificable no supere los 24 metros
- d) El patio de manzana resultante permitirá la inscripción de un círculo de 16 metros de diámetro y en dicho patio no se permitirá edificación alguna.
- e) Se respetará el resto de las condiciones exigidas para las parcelas de uso residencial en estas Normas.

**Artículo 87. OCUPACIÓN.**

1. En zona clasificada como industrial, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 60 % de su extensión. Para el caso de la unidad de ejecución n.º 6 será del 80 % en parcelas de superficie mayor de 800 m<sup>2</sup> y del 100 % en el resto.
2. En los polígonos 1 a 4, ambos inclusive, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 70 % de su extensión.
3. En la zona calificada residencial vivienda protegida (polígono 8) la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión.
4. En el resto del suelo urbano la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m<sup>2</sup>, en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirán ocupar hasta 80 m<sup>2</sup>. Para edificación residencial, la planta baja destinada a uso público, terciario o industria artesanal compatible con la vivienda, podrá llegar a ocupar el 100 % de la parcela. También se podrá alcanzar el 100 % de ocupación si se trata de sótanos o semisótanos destinados a los usos indicados.
5. En los terrenos situados al norte del núcleo urbano, conocidos como "Camino Pozo Miño", y limitados por la calle Corcho y el camino Pozo Miño, afectados por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en reclasificar como "Suelo Urbano" los terrenos antes mencionados, la ocupación será como máximo el 75 % en todas sus plantas.

**Artículo 91. EDIFICABILIDAD.**

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 87 y 88 de estas Normas.
2. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. En ningún caso podrá ser superior a 1,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>, excepto en el suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8) en que no podrá superar 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



4. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir por la comprendida entre las alineaciones oficiales.
5. En los terrenos situados al noreste del núcleo urbano, conocidos como "Camino Pozo Miño" y limitados por la calle Corcho y el Camino Pozo Miño, afectados por la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en reclasificar como "Suelo Urbano" los terrenos antes mencionados, la edificabilidad será inferior a 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 120. EDIFICABILIDAD.**

Los polígonos de actuación son los siguientes:

POLÍGONO 1	73.840	POLÍGONO 6	46.573
RESIDENCIAL	48.233	INDUSTRIAL	23.064
DOTACION	2.500	DOTACION	0
ZONA VERDE	1.843	ZONA VERDE	17.781
VIARIO	21.264	VIARIO	5.728
POLÍGONO 2A	21.300	POLÍGONO 6A	18.809
RESIDENCIAL	13.796	INDUSTRIAL	13.007
DOTACION	1.980	DOTACION	0
ZONA VERDE	0	ZONA VERDE	2.821
VIARIO	5.524	VIARIO	2.981
POLÍGONO 2B	10.480	POLÍGONO 7	3.835,11
RESIDENCIAL	5.453	RESIDENCIAL	2.986,26
DOTACION	1.249	ZONA VERDE	570,77
ZONA VERDE	0	VIARIO	248,16
VIARIO	3.778	10% APROV. LUCRA	298,63
POLÍGONO 3	21.160	EDIFICABILIDAD MAX.	5.375,51
RESIDENCIAL	9.750	APARCAMIENTOS	27 plazas
DOTACION	0	POLÍGONO 8	1.559,70
ZONA VERDE	0	RESIDENCIAL VIV.	
VIARIO	11.410	PROTEGIDA	795,89
POLÍGONO 4A	23.471	DOTACIÓN	233,95
RESIDENCIAL	13.968	ZONA VERDE	186,04
DOTACION	1.886	VIARIO	343,82
ZONA VERDE	320	10% APROV. LUCRATIVO	79,59
VIARIO	7.297	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	955,07
POLÍGONO 4B	43.680	APARCAMIENTOS	
RESIDENCIAL	22.189	(PÚBLICOS)	8 plazas
DOTACION	2.899		
ZONA VERDE	0		
VIARIO	18.592		
POLÍGONO 5	75.520		
INDUSTRIAL	75.520		



Se establece como condición previa de desarrollo de la actuación del polígono 8, la previa obtención de las necesarias autorizaciones de ADIF en relación con el establecimiento de la línea límite de edificación y para la realización de las obras de urbanización.

En aquellas unidades en las que no se fijen alineaciones en los planos de ordenación, para proceder a su desarrollo y urbanización, deberán fijarse dichas alineaciones mediante la redacción y tramitación previa del correspondiente Estudio de Detalle.

## **ANEXO II**

### **RESUMEN EJECUTIVO**

#### **ÍNDICE**

#### **1. PRESENTACIÓN.**

Acordada la aprobación definitiva de la Modificación Puntual 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Burguillos del Cerro, según lo expresado en el artículo 79.2 de la LSOTEX modificado por la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, se redacta a continuación resumen ejecutivo contemplado en el art. 7.1.c).

#### **2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

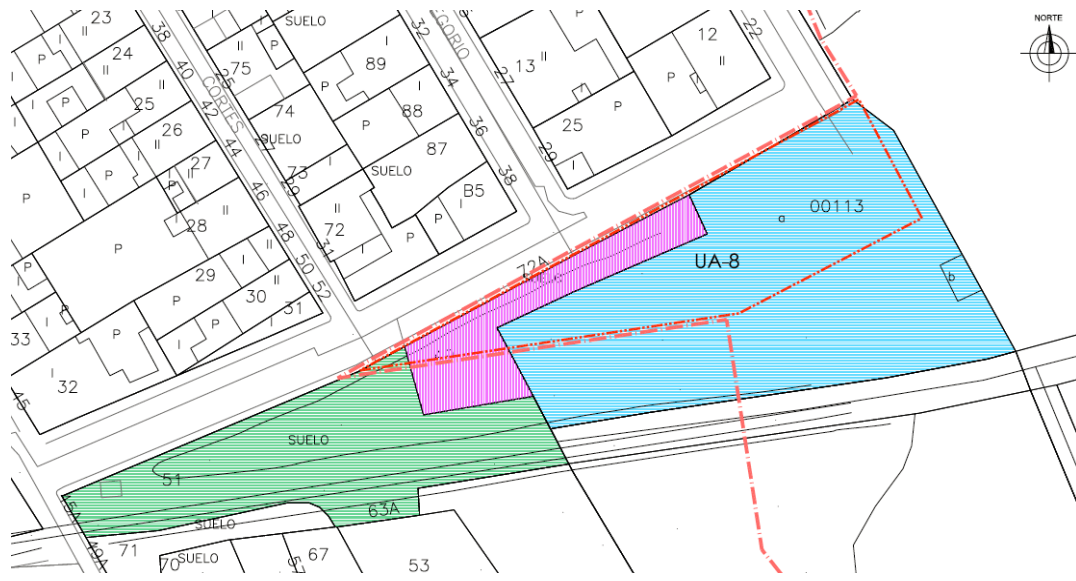
##### **2.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Los terrenos afectados por la presente propuesta, todos ellos de titularidad municipal, se sitúan al Este del núcleo poblacional de Burguillos del Cerro, con fachada a calle sin denominación, transversal a las calles Hernán Cortés, San Gregorio y Miguel de Unamuno, que nace de la calle Jesús de Nazareno.

El ámbito corresponde a parte de las parcelas catastrales: 0908951QC1500N0001UY, 0908949QC1500N0001HY y 06022A009001130000PX, y está limitado:

- Al Norte con vial urbanizado sin denominación (en catastro designado como prolongación de la calle Hernán Cortés) perteneciente al suelo urbano de la localidad.
- Al Sur con terrenos pertenecientes a la zona de protección de la línea de ferrocarril de Burguillos del Cerro a Zafra.
- Al Este con Suelo No Urbanizable (parcela 112 del polígono 9).
- Al Oeste con Suelo Urbano de la localidad y terrenos pertenecientes a la zona de protección de la línea de ferrocarril.

La topografía es sensiblemente plana, con una ligera pendiente del 2 % ascendente desde el vial de acceso hacia la línea de ferrocarril.



DELIMITACION PROPUESTA DE LA UA.8

LIMITE DE SUELO URBANO

CUADRO DE SUPERFICIES DE PARCELAS		
PARCELA	REF.CATASTRAL	M2
POL. 9 PARC. 113	06022A009001130000PX	1.190,71m2
49 C/Hernan Cortes, 72[A] Suelo	0908949QC1500N0001HY	355,49m2
51 C/Hernan Cortes, 45[A] Suelo	0908951QC1500N0001UY	13,50m2
TOTAL		1.559,70m2

Fig. 1. Plano de situación del ámbito.

## 2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La situación actual de la economía está generando mayores dificultades para el acceso a la financiación crediticia por parte de los/as compradores/as y, consecuentemente, una mayor dificultad por parte de las/os promotoras/es para la comercialización de las viviendas protegidas; esta circunstancia hace necesario adoptar medidas que refuercen las posibilidades de acceso a la vivienda por parte de las familias más necesitadas en estos tiempos de crisis, a la vez que sirvan de estímulo para la reactivación económica del sector de la construcción. Es por ello, que con la presente modificación se pretende dar solución a la demanda existente en el municipio, que carece de suelo para dar soporte a este tipo de vivienda, por ello, el objeto de la modificación propuesta es ampliar el límite de suelo urbano de forma que se cree suelo residencial donde ubicar viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, delimitando la unidad de actuación urbanizadora de suelo urbano no consolidado UA-8.

La ubicación en estos terrenos se debe principalmente a:

- La titularidad municipal de las parcelas afectadas.





- Su situación, colindante con el suelo urbano, contando incluso con frente a vial urbanizado, desde donde se prevé la conexión a los sistemas generales de infraestructuras.

Los terrenos se corresponden, como se ha indicado con anterioridad, con parte de tres parcelas catastrales, con una superficie de 1.559,70 m<sup>2</sup>s clasificados por las NNSS de planeamiento municipal de Burguillos del Cerro como SUELO NO URBANIZABLE NORMAL (no sujeto a Especial Protección).

Dado los servicios urbanísticos existentes: red de electricidad enterrada en línea de fachada a vial, posibilidad de conectar a la red de abastecimiento que discurre por el acerado del vial urbanizado y a la red de saneamiento en el eje de dicho vial, contando además con vial ejecutado y urbanizado prácticamente en su totalidad, que dará acceso a las parcelas resultantes de la actuación, se propone esta reclasificación de Suelo No Urbanizable Normal a Suelo Urbano no Consolidado según establece el artículo 9.2 de la LSOTEX, integrados en una unidad de actuación urbanizadora denominada UA-8. (En la designación de las NNSS de Burguillos del Cerro se correspondería con el Polígono de Actuación 8). Los servicios urbanísticos se consideran con capacidad suficiente para abastecer a los nuevos terrenos y si se detectara alguna deficiencia en alguno de ellos correrá a cargo de la urbanización de la unidad creada.

### **3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.**

#### **3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 27 AL 30 Y 103 AL 105 DEL RPEX Y ARTÍCULOS 74, 80, 81, y 82 DE LA LSOTEX.**

La innovación propuesta no supone una reconsideración total de la ordenación urbanística ni de las determinaciones de la ordenación estructural que supongan una alteración de las características del modelo territorial adoptado por las NNSS.

La presente innovación, tampoco supone, por sí misma, o por efecto de su acumulación a la o las aprobadas tras la aprobación o última revisión del planeamiento general municipal un incremento de la superficie de suelo con clasificación que legitime actuaciones de urbanización superior al 30 % de la ya prevista, en municipios de menos de 10.000 habitantes potencialmente previstos en dicho planeamiento, Burguillos del Cerro cuenta con un número de habitantes según el Instituto Nacional de Estadística del año 2012 de 3.255.

El suelo con clasificación que legitima actuaciones de urbanización ya previsto por las NNSS de Planeamiento en el municipio aprobadas definitivamente el 29 de abril de 1993 y publicadas en el DOE el día 10 de agosto de 1993 se corresponde con los Polígonos de Actuación, tiene una superficie total de 318.280 m<sup>2</sup>.

Como resultado de las innovaciones de planeamiento aprobadas tras la aprobación de las NNSS de planeamiento municipal de Burguillos del Cerro el suelo previsto con clasificación que legitime actuaciones de urbanización, incluyendo la propuesta de la presente modificación, ocupan una superficie de 340.227,81 m<sup>2</sup>.

Ello conlleva un incremento de la superficie de suelo con la clasificación descrito en el artículo 81 de la LSOTEX de 21.947,81 m<sup>2</sup>, suponiendo un 6,90 % de incremento de la superficie prevista de origen lo que es inferior al límite del 30 % que establece el artículo citado, por lo que no requiere la revisión de las NNSS.

Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEx y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEX.

La distribución de superficies y justificación de cumplimiento de estándares de calidad y cohesión urbanos que establece el artículo 27 de la RPEX para el suelo urbano no consolidado se muestra en la tabla siguiente:

LSOTEx y RPEX				ORDENACIÓN PROPUESTA
Valores		Datos		
<b>Edificabilidad</b>	0,7 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Ao (m <sup>2</sup> t)	1.091,35	955,07
<b>Superficie Actuación</b>	1559,70 m <sup>2</sup> s			
<b>Dotaciones</b>	35 m <sup>2</sup> sx100 m <sup>2</sup> s		334,27	419,99
<b>ZV (m<sup>2</sup>s)</b>	15 m <sup>2</sup> sx100 m <sup>2</sup> s	>10% S(1.559,70 m <sup>2</sup> s)	159,97	186,04
<b>RD (m<sup>2</sup>s)</b>	20 m <sup>2</sup> sx100 m <sup>2</sup> s		191,01	233,95
<b>Plazas de Aparcamiento</b>	1xcada100m <sup>2</sup> t		10	15
Públicas	0,5xcada100m <sup>2</sup> t		4,77535	8
Privadas	0,5xcada100m <sup>2</sup> t		4,77535	7

La ordenación propuesta se ajusta a los estándares del artículo 74.2.2 de la LSOTEx, con una edificabilidad bruta de 0,6123 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (955,07 m<sup>2</sup>t/1.559,70 m<sup>2</sup>s), que por tanto no supera la máxima de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> establecida para municipios de menos de 20.000 habitantes, y una edificabilidad neta, sobre parcela residencial, de 1,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

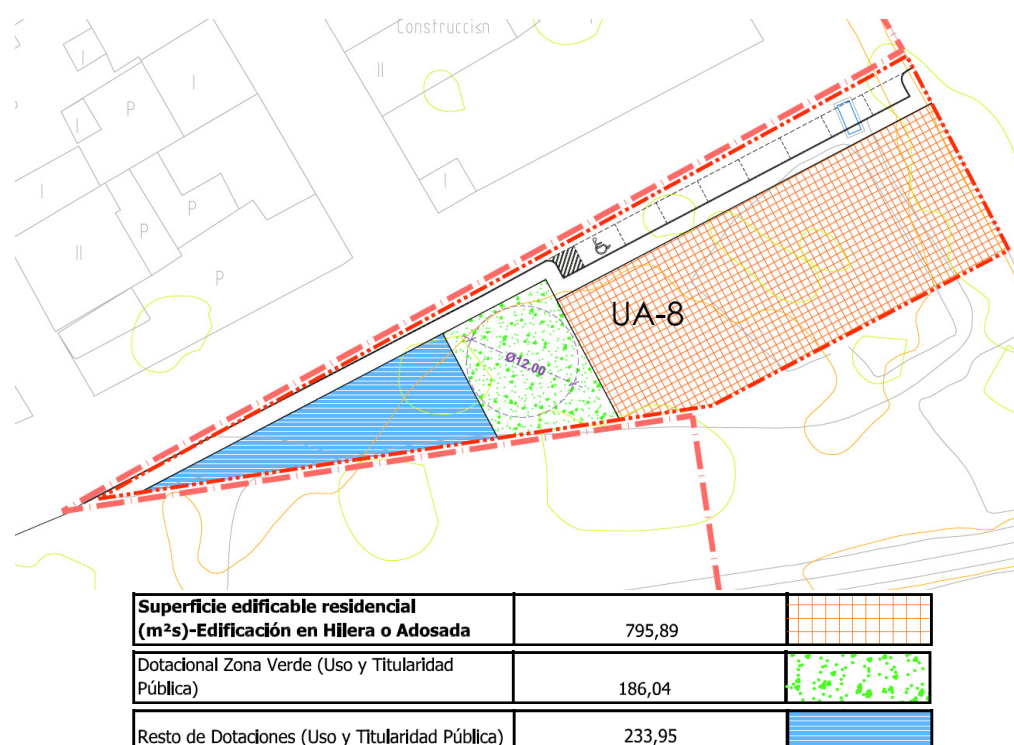


Fig. 2. Plano de ordenación propuesta



Los criterios de ordenación en el nuevo desarrollo urbano parten de la base del módulo establecido por el artículo 74.2.2 de la LSOTEX, de un habitante por cada 33 metros cuadrados edificables, lo que supone una capacidad poblacional en el ámbito de actuación de 28 habitantes (955,07 m<sup>2</sup> edificables/33 m<sup>2</sup>).

Se justifica el cumplimiento de los estándares mínimos marcados tanto en el RPEX (art. 27) como en la LSOTEX (art. 74), con un exceso en la Zona Verde y el resto de Dotaciones recogidas en la actuación propuesta.

Se reserva suelo para dotaciones con un total de 419,99 m<sup>2</sup>, que supera los 35 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificable que establece el artículo 74.2.2.b) de la LSOTEX, de los cuales 186,04 m<sup>2</sup> se destinan a zonas verdes, superando los 15 m<sup>2</sup> por cada 100 de techo potencialmente edificables y el 10 % de la superficie neta de la actuación que establece como mínimos el mismo artículo.

Como se puede comprobar existe un exceso de Zonas Verdes (+26,07 m<sup>2</sup>s) como de Resto de Dotaciones (+42,94 m<sup>2</sup>s), respecto a los mínimos marcados tanto por el RPEX (art.27) como por la LSOTEX (art.74).

Se contempla la reserva del 100 % del aprovechamiento lucrativo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con un total de 955,07 m<sup>2</sup>t considerando la posibilidad de construir 7 viviendas.

En cuanto al número de aparcamientos se justifica sobradamente el estándar, reflejado en el artículo 74.2.2.d) de la LSOTEX, de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup>t (10) reservándose 15, de las cuáles en el viario se señalan 8 y el resto (7) en las parcelas privadas. Las dimensiones son de 5,00 m de largo por 2,50 m de ancho cumpliendo las especificaciones del Reglamento de Planeamiento y reservando el 2 % de las plazas (1 plaza) para personas con movilidad reducida.

### 3.2. PARÁMETROS DE LA MODIFICACIÓN PARA AMPLIACIÓN DE SUELO URBANO.

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, las condiciones urbanísticas de la nueva unidad (polígono de actuación 8) que se propone en esta modificación serían:

#### Usos

Residencial.

#### Parcela Mínima

Se establecen nuevos parámetros que no se ajustan a los definidos para la zona calificada Residencial en Ensanche ni los aplicables al Resto del suelo urbano, fijándose los parámetros propios siguientes:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,50 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6,50 metros.



### Alturas

- 2 plantas.
- 7,50 metros.

### Ocupación

- Será como máximo del 80 %.

### Edificabilidad

- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación y en ningún caso podrá ser superior a 1,20 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

### Retranqueos

- Alineación a vial.

Nueva UA-8 ó Polígono de Actuación 8.

<b>Superficie total (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>1.559,70</b>	
<b>Superficie edificable residencial (m<sup>2</sup>s)- Edificación en Hilera o Adosada</b>	795,89	
<b>Edificabilidad total (m<sup>2</sup>t)</b>	<b>955,07</b>	
<b>Edificabilidad bruta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	0,6123	
<b>Capacidad poblacional (hab)</b>	28,00	
<b>Edificabilidad neta (m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s)</b>	1,2000	
<b>Viaro (m<sup>2</sup>s)</b>	343,82	
<b>Dotaciones (m<sup>2</sup>s)</b>	<b>419,99</b>	
Dotacional Zona Verde (Uso y Titularidad Pública)	186,04	
Resto de Dotaciones (Uso y Titularidad Pública)	233,95	
<b>Edificabilidad viviendas de protección pública (m<sup>2</sup>t)</b>	955,07	
<b>Plazas de Aparcamiento</b>	15	
	Públicas	8 (1 minusválidos)
	Privadas	7

## **4. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN.**

### 4.1. EN CUANTO A NORMATIVA DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO.

Las NNSS vigentes en el municipio establecen las Normas Específicas del Suelo Urbano (Capítulo II de las Normas urbanísticas), distinguiendo entre las calificaciones siguientes:

- Industrial.
- Residencial de ensanche (polígonos 1 a 4 inclusive).
- Resto del suelo urbano.

Si bien la calificación de "Residencial de ensanche" es la que se aplica al suelo urbano residencial sin consolidar o semiconsolidado por la edificación, las condiciones que se regulan para esta zona en el artículo 83 de las NNSS son las que se exponen a continuación:



- Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Fondo mínimo: 20 m.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 m.

Estas condiciones resultan demasiado restrictivas para el uso Residencial pretendido en la UA-8, que acogerá viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y pretende dar cabida al mayor número de viviendas de este tipo posible, de ahí que se creen unas nuevas condiciones estableciendo la calificación Residencial Vivienda Protegida tampoco regulable por las condiciones establecidas para el resto del suelo urbano.

Las condiciones de parcela mínima para el "resto del suelo urbano" determinadas en el artículo 83 de las NNSS son:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Frente mínimo: 6 m.
- Fondo mínimo: 10 m.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 m.

Entendiendo estas condiciones más permisivas de lo esperado para las zonas de ampliación del casco urbano.

Puesto que el Ayuntamiento de Burguillos del Cerro tiene prevista la construcción de viviendas de protección pública en la parcela descrita en apartados anteriores, con objeto de aumentar el número de viviendas que se puedan construir y favorecer al mayor número de familias al acceso a éstas, incluimos una nueva calificación que disminuya la superficie mínima de suelo y la fachada mínima de 10 metros que establecen las normas en el suelo calificado de Residencial en Ensanche, sin llegar a la permisividad de los 6 metros de fachada mínima establecida para el resto del suelo urbano.

Al tratarse de una zona de extensión residencial de la localidad de Burguillos del Cerro y al contar con edificaciones en su entorno más próximo, no se plantean problemas con la conexión a los servicios urbanísticos de electricidad, saneamiento y abastecimiento ya existentes en el vial urbanizado, de los cuales se recogen los trazados en la planimetría de información de esta modificación.

Así, con la presente modificación se establecen para la nueva calificación de Residencial Vivienda Protegida las siguientes dimensiones de parcela mínima para su condición como solar edificable:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,50 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6,50 metros.

Aplicando estas limitaciones de menor proporción aumentaríamos el número de viviendas posibles en la unidad de actuación a un total de 7.



Se cumplen de esta manera las especificaciones fijadas en el artículo 80.2 de la LSOTEX al no aumentar aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción de dotaciones públicas, manteniendo la proporción y calidad de las mismas de acuerdo con los límites que fijan los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas y favoreciendo la construcción de mayor número de viviendas de protección pública.

Teniendo en cuenta las anteriores justificaciones se modifican los artículos que se exponen a continuación:

**Artículo 83. Parcela Mínima.**

Se añade un nuevo punto 3.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8), serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6,50 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6,50 metros.

**Artículo 86. Tipología de la Edificación.**

Se modifica el apartado 1. No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada, excepto para el suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8), en el que se establece la tipología de edificación en Hilera o Adosada.

**Artículo 87. Ocupación.**

Se incluye un nuevo punto 3. En la zona calificada residencial vivienda protegida (polígono 8) la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión.

**Artículo 91. Edificabilidad**

Se cambia el apartado 3.- En ningún caso podrá ser superior a 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en el suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8) en que no podrá superar 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**Artículo 120. Número, Destino y Extensión.**

Se añade lo siguiente:

POLÍGONO 8	1.559,70
RESIDENCIAL VIV. PROTEGIDA	795,89
DOTACIÓN	233,95
ZONA VERDE	186,04
VIARIO	343,82
10 % APROV. LUCRATIVO	79,59



EDIFICABILIDAD MÁXIMA	955,07
APARCAMIENTOS (PÚBLICOS)	8 plazas

Se establece como condición previa de desarrollo de la actuación del polígono 8, la previa obtención de las necesarias autorizaciones de ADIF en relación con el establecimiento de la línea límite de edificación y para la realización de las obras de urbanización.

#### 4.2. EN CUANTO A PLANOS DE LAS NNSS DE PLANEAMIENTO.

Se modificarán los planos siguientes:

- Plano n.º 1. Delimitación Suelo Urbano, modificando el actual límite de suelo urbano con la inclusión de la superficie ampliada.
- Plano n.º 2. Usos Pormenorizados y Equipamientos, incluyendo los usos de las parcelas pertenecientes al polígono de actuación creado.
- Plano n.º 5. Red Viaria, incluyendo el viario del polígono de actuación creado.
- Plano n.º 6. Alineaciones y Rasantes, incluyendo las alineaciones y rasantes del polígono de actuación creado.
- Plano n.º 10. Polígonos de Actuación, incluyendo la delimitación del polígono 8 creado.

#### **5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.**

Con fecha 1 de julio de 2011 tiene entrada en el Registro Único de la Junta de Extremadura el documento inicial de la modificación puntual de las NNSS de Planeamiento Municipal de Burguillos del Cerro con el fin de comenzar el trámite de evaluación ambiental.

Mediante Resolución de 25 de marzo de 2013, de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio ambiente y Energía, se adopta la decisión de no someter a evaluación ambiental estratégica, en la forma prevista en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura la propuesta de modificación planteada.

Dicha resolución establece que "...para que la Modificación Puntual de Burguillos del Cerro sea compatible se deberán adoptar las medidas indicadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural y la Confederación Hidrográfica del Guadiana".

Respecto a las medidas indicadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, se adoptarán las siguientes medidas "...si durante la ejecución de las obras se hallasen restos u objetos de valor arqueológico, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Consejería competente. Todo ello en virtud de los artículos 30 y 49 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/97 Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura".



Respecto a las indicadas por Confederación Hidrográfica, "se comprobará la capacidad de los sistemas colectores y de la EDAR para evacuar y tratar adecuadamente el incremento de aguas residuales generado por la actuación urbanística planificada. Dado que las aguas residuales serán vertidas a la red de saneamiento municipal le corresponderá al Ayuntamiento de Burguillos del Cerro emitir la autorización de vertido a la red municipal de saneamiento, debiéndose cumplir tanto los límites cuantitativos como cualitativos que se impongan en el correspondiente Reglamento u Ordenanza municipal de vertidos en la red de saneamiento".

La ordenanza reguladora de vertidos a la red municipal de Burguillos del Cerro, se aprobó definitivamente el 22 de octubre de 2009, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz el 11 de junio de 2010.

"Asimismo, se tendrá en cuenta que cualquier proyecto de actividad que se pretenda realizar en este suelo deberá contar con los instrumentos de intervención ambiental pertinentes según lo establecido en la Ley 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será también de consideración la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación)".



**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 23/07/2015 y n.º BA/041/2015, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2011 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial de terrenos de propiedad municipal situados al este del núcleo urbano, delimitándose la unidad de actuación UA-8, y en la modificación de los artículos 83, 86, 87, 91 y 120 de las normas específicas del Suelo Urbano.

Municipio: Burguillos del Cerro.

Aprobación definitiva: 04/06/2015.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, a 23 de julio de 2015.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán