

ACUERDO de 31 de enero de 2019, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, relativo a la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Burguillos del Cerro, consistente en la modificación de los artículos 34, 35, 42, 83, 85, 87 y 91, relativos a la regulación de las condiciones de parcelación y volumen de las edificaciones en Suelo Urbano. (2019AC0033)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de enero de 2019, adoptó el siguiente acuerdo:

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

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, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Junta de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

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 LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los artículos 77 y siguientes 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 y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la reciente Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-4-15 (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) Aprobar definitivamente la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiado.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo, la normativa 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 de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en formato "word", en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan 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 Gestión de Planeamiento y Territorial y Secretario de la CUOTEX, en la 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 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del PACAPs), 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).

Mérida, 31 de enero de 2019.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba epigrafiado por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en sesión de 31/01/2019, se modifican en la normativa urbanística los artículos 34, 35, 42, 83, 85, 87 y 91 que quedan redactados como sigue:

Artículo 34. Alineaciones oficiales.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

La edificación se levantará obligatoriamente y en toda su altura a partir de dicha alineación prohibiéndose expresamente los retranqueos y los patios en los primeros cuatro metros de fondo edificable.

En las manzanas calificadas como residencial en ensanche la edificación podrá retranquearse exactamente en la misma magnitud que la edificación existente en las parcelas adyacentes caso que estuvieran edificadas, de lo contrario para efectuar retranqueos deberá tramitarse el correspondiente estudio de detalle, que cumplirá las siguientes condiciones:

- Si el retranqueo se establece para viales completos, las edificaciones se retranquearán de forma continua.
- El retranqueo podrá afectar a una única parcela, si la dimensión de la fachada de la misma es igual o superior a 8 m, alineándose a vial al menos el 50 % de la misma.
- El retranqueo mínimo será de 3 m.

En tipología de edificación residencial aislada, los retranqueos son obligatorios según lo indicado en el artículo 86.6 de estas normas urbanísticas.

En las parcelas con calificación de industrial la disposición de la edificación será libre.

Artículo 35. Altura de edificación.

1. Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2. En el caso de forjado de cubierta no paralelo a la acera, la altura de la edificación será la media de las distancias mayor o menor desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior de dicho forjado o elemento.
3. En edificios industriales realizados con pórticos metálicos a dos aguas, la altura se medirá en la parte superior de la unión entre la viga y el pilar.

Artículo 42. Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde las alineaciones oficiales en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

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 m².
- 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: 250 m².
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

2. Las dimensiones que deben tener las parcelas en la tipología de residencial aislada serán las siguientes:

- Superficie mínima: 300 m².
- Fachada mínima: 15 metros.
- Fondo mínimo: 20 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 15 metros.



3. 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 m².
 - Fachada mínima: 6 metros.
 - Fondo mínimo: 10 metros.
 - Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.
4. 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.
5. 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 85. Situación de las edificaciones y fondo máximo.

1. Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.
2. No se establece fondo máximo edificable en suelo urbano, salvo para la tipología de manzana con patio de manzana.
3. A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 87. Ocupación.

1. En zona calificada como industrial, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas podrá ser el 100 %, siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida en el artículo 91 de estas normas. Para el caso de las unidades de ejecución n.º 6 y n.º 6 A será del 80 % en parcelas de superficie mayor de 800 m².
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 80 % de su



extensión, siempre que no se supere la edificabilidad máxima permitida en el artículo 91 de estas normas.

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 m², en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirán ocupar hasta 80 m².
5. 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.
6. 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 m²/m².
3. En suelo urbano no industrial no se podrá superar la edificabilidad teórica que se obtendría al aplicar sobre la parcela neta un fondo máximo edificable de 24 metros y dos plantas de altura.

En ningún caso podrá ser superior a 1,8 m²/m², excepto en el suelo calificado residencial vivienda protegida (polígono 8) en que no podrá superar 1,2 m²/m², y en los polígonos 1 a 4 que no podrá superar 1,4 m²/m².

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 Modifi-



cación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en reclasificar como "Suelo Urbano" los terrenos antes mencionados, la edificabilidad será inferior a 0.75 m²/m².

6. En zona calificada como industrial, la edificabilidad no podrá superar:

- 1,0 m²/m² en parcelas inferiores a 800 m² incluidas en las unidades de ejecución n.º6 y n.º 6A.
- 0,8 m²/m² en parcelas superiores a 800 m² incluidas en las unidades de ejecución n.º6 y n.º 6A.
- 1,2 m²/m² en el resto.



ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO

1. PRESENTACIÓN.

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 el resumen ejecutivo de la Modificación 2/2018 de las NNSS de Burguillos del Cerro contemplado en el artículo 7.1.c).

El encargo de redacción de la Modificación se encomienda al equipo técnico de la Oficina de Gestión Urbanística, Vivienda, Arquitectura y Territorio de la Mancomunidad Río Bodión, con sede en Avda. de los Cameranos, 47, de Zafra, C.P.:06300 (Badajoz), siendo el Arquitecto-Director Álvaro Casallo Mariscal.

2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación afecta a las condiciones de parcelación y edificación en el Suelo Urbano de las NNSS de Burguillos del Cerro, establecida principalmente en el CAPÍTULO II. NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO del TÍTULO III. NORMAS DE EDIFICACION.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

La propuesta tiene por objeto flexibilizar y aclarar las condiciones urbanísticas, tanto de parcelación como de volumen, de las edificaciones situadas en el suelo urbano, así como aclaraciones en la definición de determinados parámetros. Con esta finalidad se plantean las siguientes innovaciones en al articulado de las normas urbanísticas:

- 1.º Artículo 34. Alineaciones oficiales: Se matiza la posibilidad de retranqueos en residencial ensanche a través de estudios de detalle.
- 2.º Artículo 35. Altura de Edificación: Se aclara la medición de las alturas en la tipología de nave industrial.
- 3.º Artículo 42. Fondo Máximo Edificable: Se aclara y corrige su definición, haciendo referencia a la as alineaciones oficiales en lugar de a las fachadas.
- 4.º Artículo 83. Parcela Mínima: Se unifica las dimensiones a la establecida con carácter general en la mayoría del municipio, al ser demasiado restrictiva la específica para el residencial ensanche. Se incluyen las dimensiones en residencial aislada.



- 5.º Artículo 85. Situación de las Edificaciones y Fondo Máximo: No se establece fondo máximo edificable en suelo urbano, salvo para la tipología de manzana con patio de manzana, justificando que no se incrementa la edificabilidad.
- 6.º Artículo 87. Ocupación: Se unifica al 100 % en uso industrial, y al 80 % en residencial, permitiendo el 100 % en plantas bajas distintas a la residencial, justificando que no se incrementa la edificabilidad.
- 7.º Artículo 91. Edificabilidad: Se establece la limitación de edificabilidad para cada uso, adaptándola a las condicionantes de ocupación y justificando que no se incrementa la preexistente.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN,

Con la presente propuesta se modifican diversos artículos que afectan a la regulación del suelo urbano que contienen una serie de parámetros urbanísticos de edificación y de parcelación, que generan confusión o requieren una interpretación por parte de los técnicos municipales, así como flexibilizar determinados parámetros.

Justificación de la aclaración de definiciones:

La modificación pretende aclarar y concretar definiciones sobre condicionantes urbanísticos, para adaptarlos a la realidad más común del municipio, y evitar una interpretación excesiva por parte de los técnicos municipales, que deriva en una clara inseguridad jurídica.

- Se aclara la medición de las alturas en la tipología de nave industrial, al ser una situación común y que no se define en las condiciones generales de alturas. Se añade por tanto que en edificios industriales realizados con pórticos metálicos a dos aguas, la altura se medirá en la parte superior de la unión entre la viga y el pilar.
- Se sustituye en la definición de fondo máximo edificable, la referencia a fachada por la de alineaciones oficiales, por ser más concreta.

Justificación de los cambios de los condicionantes urbanísticos:

- Se matiza la posibilidad de retranquearse la edificación en las manzanas calificadas como residencial ensanche, incluyendo una serie de condiciones, ya que la regla general es que la edificación esté alineada a vial:
 - Si el retranqueo se establece para viales completos de una manzana, las edificaciones se retranquearán de forma continua, de forma que se genere una imagen urbana homogénea.



- El retranqueo podrá afectar a una única parcela, si la dimensión de la fachada de la misma es igual o superior a 8 m, alineándose obligatoriamente al menos el 50 % a vial, a través de soluciones arquitectónicas singulares que cierren estos patios y evitando que se generen medianeras vistas y elementos discordantes.
- En todo caso el espacio libre entre la alineación y la fachada retranqueada deberá cumplir las condiciones dimensionales fijadas para los patios. Para ello se establece un retranqueo mínimo de 3 m.

Se incluye la obligatoriedad de retranqueos en el caso de la tipología de edificación residencial aislada, por remisión al art 86.6 de las normas urbanísticas, que dice que "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".

- Se unifica las dimensiones de parcela mínima en edificaciones residenciales a la establecida con carácter general en la mayoría del municipio, al ser demasiado restrictiva la específica para el residencial ensanche con respecto al resto del casco urbano. Se incluyen además las dimensiones de parcela en la tipología de edificación aislada, por requerir mayores dimensiones al situarse retranqueada con respecto a los linderos un mínimo de 3m y no estar definidas las condiciones en la normativa. Se considera un mínimo de 300 m², con una proporción de 15x20m para que esta tipología funcione correctamente.
- Se elimina el fondo máximo edificable en suelo urbano, excepto para la tipología específica de manzana con patio de manzana, justificando que no se incrementa la edificabilidad preexistente, incluyendo en el articulado que en suelo urbano no industrial no se podrá superar la edificabilidad teórica que se obtendría al aplicar sobre la parcela neta un fondo máximo edificable de 24 metros y dos plantas de altura. Es común en municipios del entorno que existan construcciones auxiliares (despensas, trasteros, cocinas matanceras...) al servicio de los edificios principales que suelen situarse adosadas a los linderos posteriores, superando en la mayoría de los casos el fondo máximo edificable, y que estarían en situación de fuera de ordenación. La modificación de esta forma asimila y regulariza una tipología propia del municipio.
- Se unifica al 100 % en uso industrial, y al 80 % en residencial, permitiendo el 100 % en plantas bajas distintas a la residencial, justificando que no se incrementa la edificabilidad. Se permite cierta libertad volumétrica y de situación de las edificaciones en la parcela, cumpliendo el resto de condicionantes urbanística (dimensiones mínimas de patios, alineaciones y retranqueos, alturas, edificabilidad...).
- Se establece la limitación de edificabilidad para cada uso, adaptándola a las condicionantes de ocupación, fondo máximo edificable y justificando que no se incrementa la preexistente.

4. DOCUMENTACIÓN AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

Las innovaciones planteadas modifican los artículos y apartados anteriormente desarrollados, que son:

- Artículo 34. Alineaciones oficiales.
- Artículo 35. Alturas de Edificación.
- Artículo 42. Fondo Máximo Edificable.
- Artículo 83. Parcela Mínima.
- Artículo 85. Situación de las Edificaciones y Fondo Máximo.
- Artículo 87. Ocupación.
- Artículo 91. Edificabilidad.

5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES.

En cuanto a la Evaluación ambiental no se encuentra entre los casos de modificaciones sometidas a evaluación ambiental estratégica de conformidad con lo dispuesto tanto en la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como en Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, por entender que dicha Modificación puntual no establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria y considerando que no se derivarán efectos significativos sobre el medio ambiente.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO
URBANÍSTICO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 09/04/2019 y n.º BA/016/2019, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la modificación de los artículos 34, 35, 42, 83, 85, 87 y 91, relativos a la regulación de las condiciones de parcelación y volumen de las edificaciones en Suelo Urbano.

Municipio: Burguillos del Cerro.

Aprobación definitiva: 31/01/2019.

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 artículo 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.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •