MANCOMUNIDAD Río Bodión
oficina de gestion urbanistica, vivienda, arquitectura y territorio
tfno. 924550146

ANEXO II. HOJAS REFUNDIDAS EN EL DOCUMENTO DE NNUU AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

JUNTA DE EXTREMADURA
21 ENE 2019
28 NOV 2018

SECCIÓN 1. - TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES Y LIMITACIONES.

Artículo 32. - TERMINOLOGÍA

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección.

Artículo 33. - ALINEACIONES ACTUALES.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

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.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

31 ENE 2019

28 NOV 2018

En tipología de edificación residencial aislada, los retranqueos son obligatorios según lo indicado en el art 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 36. - ALTURA LIBRE DE PISO.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018.
El Secretario-Interventor
Francisco Guerrero Conde

Artículo 41. - ESPACIO LIBRE

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela acta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

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 43.- LIMITACION DE CONSTRUIR

Fuera de límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

Artículo 44. - MANZANA

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

Mérida
31 ENE 2019
28 NOV 2018

CAPÍTULO II. - NORMAS ESPECÍFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1. - CONDICIONES DE LAS PARCELAS.

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 nº6 y nº. 6A serán las siguientes:

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

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

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.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

28 NOV 2018

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 84. - INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en el que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario Interventor
Francisco Guillén [illegible]

SECCIÓN 2. - CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 85.- SITUACION 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.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

JUNTA DE EXTREMADURA
31 ENE 2019
28 NOV 2018

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 art. 91 de estas normas. Para el caso de las unidades de ejecución nº 6 y nº 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 art. 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 88. - NUMERO DE PLANTAS

1.- El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, puede edificarse en los terrenos de Suelo Urbano municipal, será de dos, salvo en las zonas calificadas con uso industrial correspondiente a las unidades de ejecución nº 6 y nº 6A, que se limitará a una sola planta.

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor,
Francisco Gutiérrez Calvo

c).- En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

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^2/m^2.

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 m^2/m^2, excepto en el suelo calificado residencial **vivienda protegida (polígono 8)** en que no podrá superar 1,2 m^2/m^2, y en los **polígonos 1 a 4** que no podrá superar 1,4 m^2/m^2.

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^2/m^2.

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

DILIGENCIA
Para hacer constar que con fecha 29 de junio de 2018 se adoptó por el Pleno de la Corporación Local acuerdo de aprobación inicial y con fecha 26 de octubre de 2018 acuerdo de aprobación provisional de la presente modificación Puntual de las NNSS
Burguillos del Cerro, 20 de noviembre de 2018
El Secretario-Interventor
Francisco Gutiérrez Calle

31 ENE 2019

28 NOV 2018