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 art. 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:

1º. **Artículo 34. Alineaciones oficiales**: Se matiza la posibilidad de retranqueos en residencial ensanche a través de estudios de detalle.

2º. **Artículo 35. Altura de Edificación:** Se aclara la medición de las alturas en la tipología de nave industrial.

3º. **Artículo 42. Fondo Máximo Edificable**: Se aclara y corrige su definición, haciendo referencia a la as alineaciones oficiales en lugar de a las fachadas.

4º. **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.

5º. **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.

6º. **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.

7º. **Artículo 91. Edificabilidad**: Se estable la limitación de edificabilidad para cada uso, adaptándola a las condicionantes de ocupación y justificando que no se incrementa la preexistente.

31 ENE 2019

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 aclara y concretar definiciones sobre condicionantes urbanísticas, 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 estable 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 $m^{2,}$ 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 estable 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.

En Zafra, marzo de 2018

Fdo.: Álvaro Casallo Mariscal. Arquitecto Director OGUVAT Mancomunidad Río Bodión