MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO. BURGUILLOS DEL CERRO. JUNIO DE 1999

MEMORIA

JUNTA DE EXTREMADURA

El Consejo de Gobierno acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

30 ABR. 2002

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DILIGENCIA: Para hacer constar que esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias fué aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de Agosto de 1.998, considerándose aprobadas provisionalmente al no haberse presentado reclamaciones en el periodo de exposición pública del 13 de Septiembre al 13 de Octubre de 1.998.-

Burguillos del Cerro, a 21 de Mayo de 1.999.-

EL SECRETARIO,

Fdo.: Juan Gañán Duarte.-

25 MAYO 1999

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO. BURGUILLOS DEL CERRO. JUNIO DE 1999

M E M O R I A: REMISIÓN RESOLUCIÓN CUOT 2 DE DICIEMBRE DE 1998

Con motivo de la convocatoria, por procedimiento abierto, del concurso de ideas para la redacción del proyecto de 10 viviendas bioclimáticas en Burguillos del Cerro, que la junta de Extremadura, por resolución de 6 de junio de 1998 de su Secretaría General Técnica, publicada en el D.O.E. del 18 de junio de 1998 ; y debido a la errata que contiene la misma sobre el solar que se pone a disposición para ubicarlas y que en las bases del concurso como documentación oficial se publica, surge la necesidad de aclarar lo anterior y pronunciarse al respecto.

La documentación dispone dos solares como opciones a elegir y que son A y B.

La opción A se encuentra embebida en una zona urbana ya muy saturada de viviendas de protección oficial y gestadora de un verdadero *geto*, lo cual todos sabemos los problemas que genera y la inconveniencia de fomentar y ampliar este tipo de agrupaciones en nuestras ciudades.

La opción B propone la terminación posterior de una manzana que se encuentra ya ocupada por 10 viviendas sociales aún sin entregar, y de la cual hablaremos con posterioridad.

Si analizamos el plano de ordenación general del Municipio, observamos sobre la zona de la opción B, una voluntad clara de formalizar como calle de borde dentro de la actual expansión urbana, la inacabada Avenida de Extremadura, a falta de la línea de casas de uno de sus frentes, y en el que la rodadura y el acerado están finalizados hasta su encuentro con la calle Cardenal Cisneros.
El otro frente del tramo inacabado se encuentra organizado con una hilera de viviendas unifamiliares, en casco urbano consolidado, y que forma parte de una manzana cerrada.

Cabe pensar, por ello, que estaba prevista la construcción del frente y con ello la finalización de la calle hasta este encuentro en un futuro inmediato.

Reseñar que sobre el plano de usos de suelo de las NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS, en la modificación puntual del año 1997, se observa que el suelo del que hablamos para las viviendas objeto del concurso está tratado como zona verde, parque, por lo que se precisará una modificación puntual de las mismas que coloque este suelo en el uso para el que está previsto, así como establece como suelo residencial de ensanche el que alberga la promoción pública ya finalizada y su dorsal (opción B), cuando lo que cabe es recalificar ambos suelos como suelo urbano, ya que es esta parcelación la que utiliza la vivienda de promoción pública, según se refleja en Las Normas Subsidiarias y que en el siguiente apartado desarrollaremos.

A esta recalificación unimos la necesaria disposición de suelo para el futuro viario que bordeará ambas manzanas, la de la opción B y ésta última, y formalizarán el nuevo límite con el parque y borde urbano actual.

25 MAYO 1999

La superficie propuesta para la promoción de las 10 viviendas, se describe como un rectángulo de 75 metros de largo y 15 metros de ancho. Se divide en 10 parcelas rectangulares a su vez de 7 metros de fachada y 15 metros de fondo.

Esta recalificación suprime 3.095 m2 de suelo calificado como zona verde, parque, de un área de 59.817 m2 de este uso. De estos 3.095 m2, 1.125 m2 estarán destinados al uso residencial de ensanche y los 1.970 m2 restantes serán utilizados como viario, conectando el ya previsto, que discurre paralelo al campo del fútbol y que se corta donde llegaba la edificación existente en 1995, con el acceso al cementerio.

EN RESUMEN :

[illegible]	59.817 m2
[illegible]	3.095 m2
[illegible]	1.125 m2
[illegible]	1.970 m2

NOTA 1:

La superficie que se apunta en la Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el punto 2.2 del acuerdo, y que dice :

" Se rectifican las alineaciones del vial de acceso al cementerio, recalificándose como "Parque" una superficie aproximada de 240 m2 de viario ".

Se aclara que:

No se solicita ninguna intervención en las alineaciones de dicho vial, y que una vez consultado ésto por teléfono, se llega a concluir que es un error de interpretación.

Comentar, como puede deducirse de la tabla, que el suelo que captamos de espacio verde es muy poco en relación con su total, y sin embargo urbanísticamente son muchos los beneficios que con esta permutación obtenemos, ya que regularizamos y acabamos un "hecho urbano" proyectado y solicitado por los vecinos de la Avenida que ven la ubicación de sus viviendas en una calle sin terminar.

Añadir que la localidad de Burguillos del Cerro está dotada de una superficie verde proporcional a una población de 12.000 habitantes siendo su censo actual de 3.400.

Anotar el pensamiento de la necesidad de vaciar las entradas de nuestros pueblos del paisaje de hileras de casas (las viviendas unifamiliares adosadas) que peinan los bordes, de los espacios urbanos de ensanche marginal que generan y de la forma de habitar tan contraria a estas culturas y más propia de grandes ciudades : la necesidad de retomar la forma de construcción de ciudad en manzanas cerrada. Esquinas solucionadas con viviendas de fachadas a dos calles y espacio interior donde se resuelven los patios o corrales

25 MAYO 1999

NORMAS SUBSIDIARIAS.

La NORMA URBANÍSTICA respecto a la modificación que se propone y en los términos en que se propone, afecta en lo que sigue:

En el TÍTULO III, CAPÍTULO II, SECCIÓN I, ARTÍCULO 83, en los puntos 2 y 3, establece las dimensiones mínimas permitidas de parcela, fachada, fondo y separación entre los linderos enfrentados ; y establece las diferencias para el suelo calificado de residencial de ensanche, el suelo industrial y el resto del suelo urbano (adjuntamos fotocopia).

Nuestra propuesta, se verá regida por la normativa de suelo residencial de casco urbano, la cual, respecto a la dimensión de parcela mínima en el mismo, establece lo siguiente :

Superficie mínima : 100 m2.
Fachada mínima : 6 metros
Fondo mínimo : 10 metros
Separación mínima entre los linderos enfrentados : 6 metros

Queda justificada la dimensión de parcela prevista y de linderos enfrentados de la superficie que proponemos para las nuevas 10 viviendas, cuya situación exacta y dimensiones adjuntamos de forma gráfica.

NOTA 2:

Se especifica, en la Resolución de la Comisión referenciada en la NOTA 1 que:

La aplicación de la Modificación puntual nº 4 del expediente 1997 (A.I. 9 de junio de 1997) en la que, entre otras planteaba incluir en las Normas Urbanísticas el apartado siguiente :

2.- La dimensión mínima de parcela para promociones públicas de viviendas será la de la normativa de residencial en Casco Consolidado , incluso si se ubicara en Zona Residencial de Ensanche.

NO PUEDE SER APLICADA por no haber sido aprobada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 27 de Mayo de 1998, con lo cual, lo que procede es calificar la manzana residencial como zona "Casco Urbano".

25 MAYO 1999

En Burguillos del Cerro a 15 de Mayo de 1999
Fdo: Carmen Thovar Cebrián
ARQUITECTO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO. BURGUILLOS DEL CERRO. JUNIO DE 1999

PLANOS

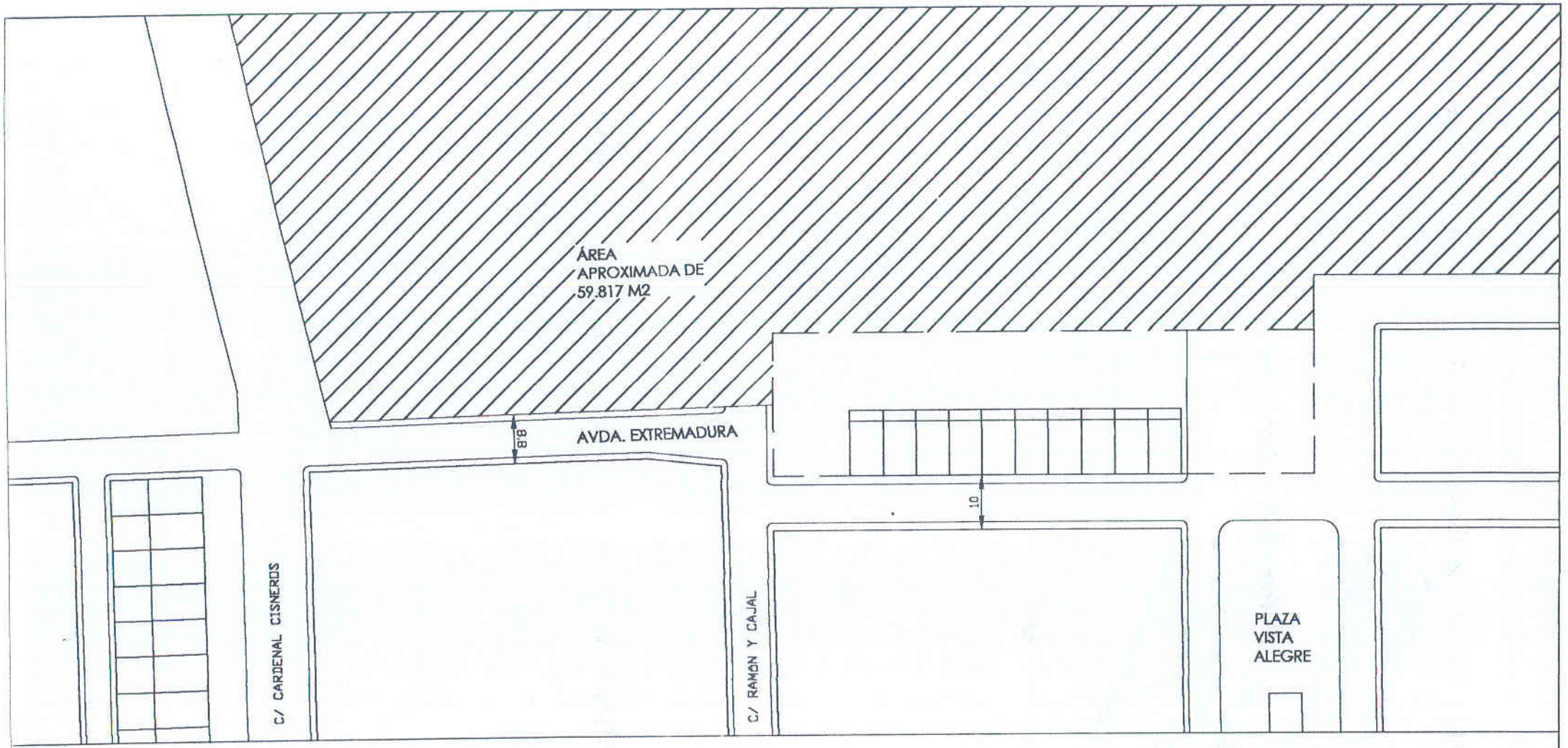
DILIGENCIA: Para hacer constar que esta modificación puntual de las Normas Subsidiarias fué aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 21 de Agosto de 1.998, considerándose aprobadas provisionalmente al no haberse presentado reclamaciones en el periodo de exposición pública del 13 de Septiembre al 13 de Octubre de 1.998.-

Burguillos del Cerro, a 21 de Mayo de 1.999.-

EL SECRETARIO,

25 MAYO 1999

Fdo.: Juan Gañán Duarte.-



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

DELIMITACIÓN DEL ÁREA CALIFICADA COMO PARQUE

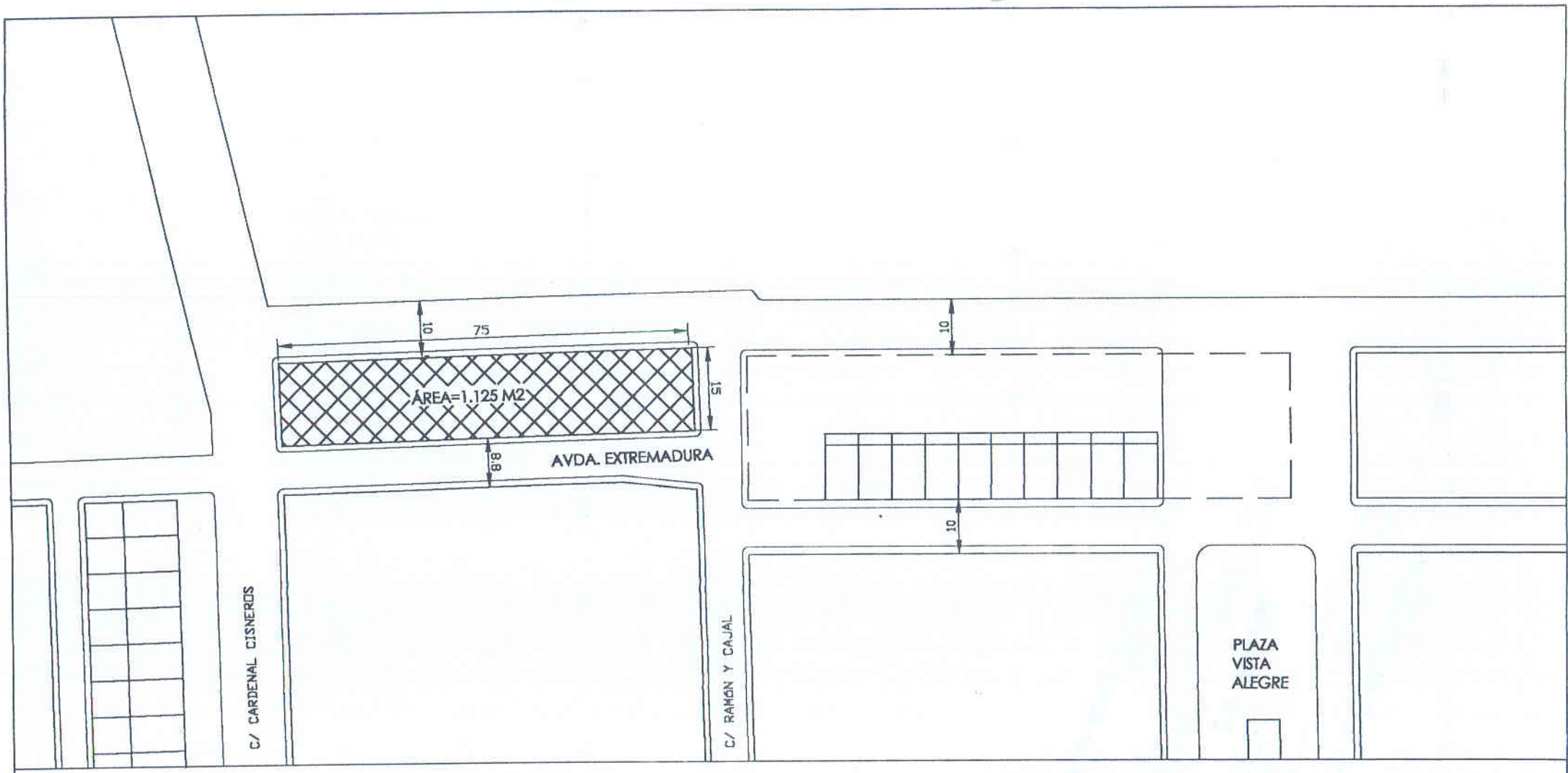
DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CERRADA CONSTRUIDA

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL SIN CONSTRUIR

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CONSTRRUIDA (UNIFAMILIAR ADOSADA)

25 MAYO 1999

promotor	arquitecto	PLANO DE	fecha	escala	plano
ayuntamiento de burguillos del cerro	carmen thovar cebrián	ESTADO ACTUAL	10-JUNIO-1998	1/1000	1



DELIMITACIÓN DEL ÁREA RECALIFICADA COMO RESIDENCIAL DE ENSANCHE

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CERRADA CONSTRUIDA

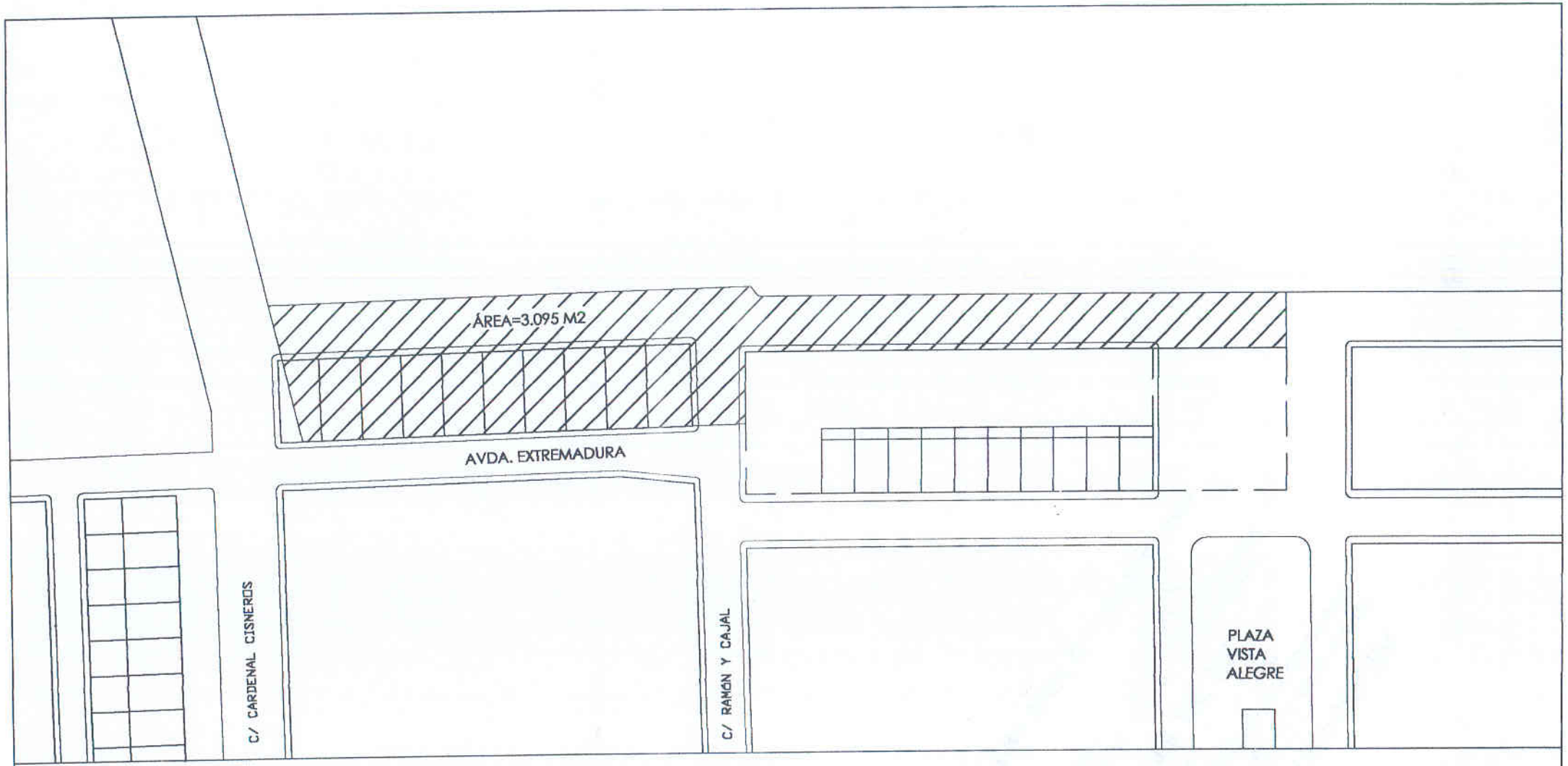
DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL SIN CONSTRUIR

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CONSTRRUIDA (UNIFAMILIAR ADOSADA)

25 MAYO 1999

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

promotor	arquitecto	PLANO DE	fecha	escala	plano
ayuntamiento de burguillos del cerro	carmen thovar cebrián	SITUACIÓN Y ACOTADO DEL SUELO RECALIFICADO	10-JUNIO-1998	1/1000	2



DELIMITACIÓN DEL ÁREA SUSTRAÍDA AL PARQUE

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CERRADA CONSTRUIDA

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL SIN CONSTRUIR

DELIMITACIÓN DE MANZANA RESIDENCIAL CONSTRRUIDA (UNIFAMILIAR ADOSADA)

MAYO 1999

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS
NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

promotor	arquitecto	PLANO DE	fecha	escala	plano
ayuntamiento de burguillos del cerro	carmen thovar cebrián	ESTADO MODIFICADO	10-JUNIO-1998	1/1000	3