ANEXO VI. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 04 JUN 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

1. OBJETO DEL INFORME

Se redacta el presente informe de sostenibilidad económica, como anejo a la documentación de la Modificación puntual nº 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, según lo establecido en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en el que se indica que *"la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

2. INFORME

El presupuesto estimado para la ejecución material de las obras de urbanización e infraestructuras del polígono 8 se establece según lo indicado en ORDEN de 23 de diciembre de 2014 por la que se aprueban los precios medios en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva de determinados bienes inmuebles, radicados en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a efectos de la liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para los hechos imponibles que se devenguen en el año 2015, se establecen las reglas para su aplicación y se publica la metodología para su obtención.

En el punto 2.z) del Anexo I de dicha Orden se establece que *"las obras de urbanización contienen la definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos en una unidad de actuación urbanizadora, que permitan alcanzar a las parcelas edificables la condición de solar. Las obras a incluir en una actuación urbanizadora son las de vialidad (correspondiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas), construcción y encintado de aceras, construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras, las de saneamiento (que incluyen la construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución), las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua (incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable), las obras para la instalación y funcionamiento la red de riego y de hidrantes contra incendios, las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil, las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica (comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público), las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones y las obras de ajardinamiento y arbolado (incluyendo el mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas). Se computará el total de superficie construida destinada a viales, acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras, rampas, áreas ajardinadas y cualquier otra superficie destinada a las obras expuestas anteriormente dentro de la actuación urbanizadora."*

Las superficies necesarias para dicho cálculo, extraídas de la propia modificación son:

	SUPERFICIE (m²)
TOTAL VIALES+ZONA VERDE	529,86
Uso Zona Verde	186,04
Viales	343,82

JUNTA DE EXTREMADURA
Secretaría de FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio... Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

En el Anexo II la Orden se determina el precio medio en el mercado para estimar el valor real de coste de la obra nueva (PMMON) para el año 2015, que para la tipología de Urbanización en el municipio de Burguillos del Cerro es de 64,83 Euros/ m^2.

El presupuesto estimado para la ejecución material de las obras de urbanización e infraestructuras del polígono 8 es de 34.350,82 Euros, que se determina aplicando la siguiente fórmula:

PEM= PMMON x SUPERFICE (VIALES + ZONA VERDE)

PEM (POLÍGONO 8) = 64,83 Euros/ m^2 x 529,86 m^2 = **34.350,82 Euros**

Respecto al mantenimiento de obras e infraestructuras que deberá asumir el Ayuntamiento una vez sea recibida la urbanización, comprende los siguientes apartados:

- Consumo y mantenimiento del alumbrado público.
- Mantenimiento de señalización viaria, pavimentos y zonas ajardinadas.

El coste anual de estos apartados se estima en el 2% del presupuesto de urbanización por que asciende a la cantidad de 687,02 €, los cuales se verían ampliamente compensados por el Impuesto de Actividades Económicas, Impuesto de Bienes Inmuebles y tasas por acceso de vehículos desde la vía pública.

En Zafra, junio de 2015.

El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad Río Bodión

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio ... acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

ANEXO VII. NORMATIVA MODIFICADA (ANEXO I DOE).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 04 JUN 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual 1/2011 de las NNSS de Burguillos del Cerro por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 4 de junio de 2015, se modifican los artículos 83, 86, 87, 91 y 120 de la Normativa Urbanística, que quedan redactados como sigue:

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.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio ... acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Para el caso de la unidad de ejecución nº6 y nº. 6A serán las siguientes:

- Superficie mínima: 200 m^2.
- 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 m2.
- 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:

01 JUL 2015

- Superficie mínima: 100 m^2.
- 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 m2.
- 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

01 JUL 2015

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, os 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 Detalles

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.

Fdo.: Miguel Angel Ruiz Cordero
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
04 JUN 2015
Mendo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
JUNTA DE EXTREMADURA. CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN...

01 JUL 2015

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 nº 6 será del 80% en parcelas de superficie mayor de 800 m2 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 m2, en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirán ocupar hasta 80 m2. 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 m2/m2.

3.- 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.

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 m2/m2.

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero
04 JUN 2015
Manda
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio
JUNTA DE EX
1 JUL 2015

Artículo 120. – EDIFICABILIDAD.

Los polígonos de actuación son los siguientes:

POLÍGONO 1	73.840
RESIDENCIAL	48.233
DOTACIÓN	2.500
ZONA VERDE	1.843
VIARIO	21.264

POLÍGONO 2A	21.300
RESIDENCIAL	13.796
DOTACIÓN	1.980
ZONA VERDE	0
VIARIO	5.524

POLÍGONO 2B	10.480
RESIDENCIAL	5.453
DOTACIÓN	1.249
ZONA VERDE	0
VIARIO	3.778

POLÍGONO 3	21.160
RESIDENCIAL	9.750
DOTACIÓN	0
ZONA VERDE	0
VIARIO	11.410

POLÍGONO 4A	23.471
RESIDENCIAL	13.968
DOTACIÓN	1.886
ZONA VERDE	320
VIARIO	7.297

POLÍGONO 4B	43.680
RESIDENCIAL	22.189
DOTACIÓN	2.899
ZONA VERDE	0
VIARIO	18.592

POLÍGONO 5	75.520
INDUSTRIAL	75.520

POLÍGONO 6	46.573
INDUSTRIAL	23.064
DOTACIÓN	0
ZONA VERDE	17.781
VIARIO	5.728

POLÍGONO 6A	18.809
INDUSTRIAL	13.007
DOTACIÓN	0
ZONA VERDE	2.821
VIARIO	2.981

POLÍGONO 7	3.835,11
RESIDENCIAL	2.986,26
ZONA VERDE	570,77
VIARIO	248,16
10% APROV. LUCRA	298,63
EDIFICABILIDAD MÁX.	5.375,51
APARCAMIENTOS	27 plazas

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

Fdo.: Miguel Á. Cordero
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
07 JUN 2015
Mérida
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, PLANES Y...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio...
acordó aprobar definitivamente esta Normativa en la sesión de
01 JUL 2015

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.

En Zafra, junio de 2015.
El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad Río Bodión

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Ruiz Cordero
04 JUN 2015
Firma
JUNTA DE EX...
...

01 JUL 2015

ANEXO VIII. RESUMEN EJECUTIVO (ANEXO II DOE).

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN... Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida 04 JUN 2015

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

INDICE

1. PRESENTACIÓN **1**
2. ÁMBITO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL **1**
2.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 1
2.2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 2
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN **3**
3.1. Justificación de la Modificación en relación a las determinacines de los artículos 27 a 30 y 103 al 105 del RPEX y artículos 74, 80 y 82 de la LSOTEX. 3
3.2. Parámetros de la Modificación. 6
4. DOCUMENTOS Y PLANOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN **6**
4.1. En cuanto a normativa de las NNSS de Planeamiento. 6
4.2. En cuanto a Planos de las NNSS de Planeamiento. 9
5. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LOS POSIBLES EFECTOS AMBIENTALES **9**

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

01 JUL 2015

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

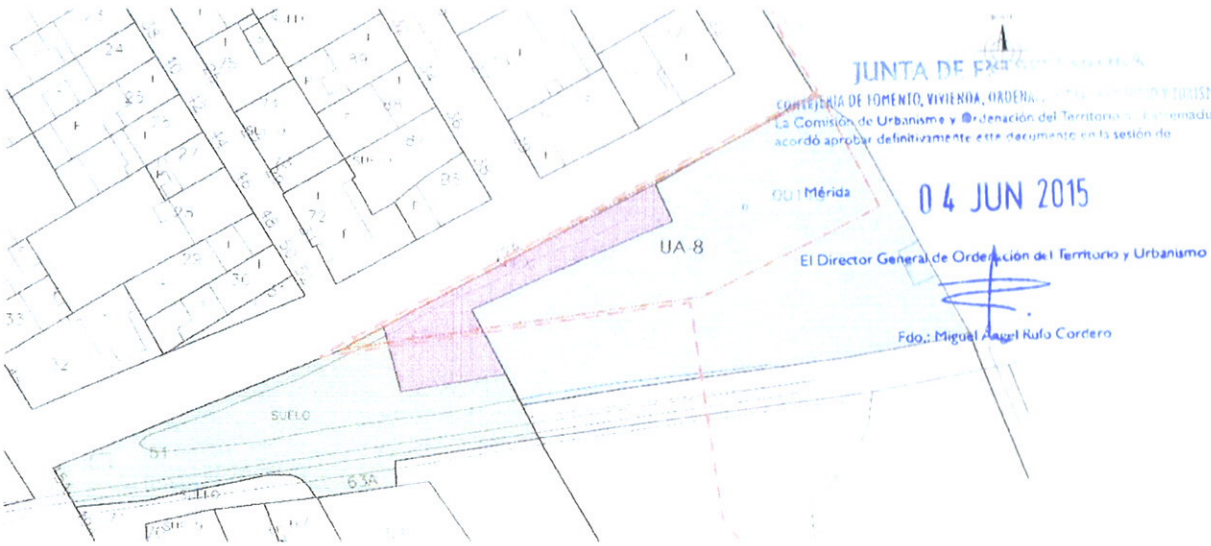
2.1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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.

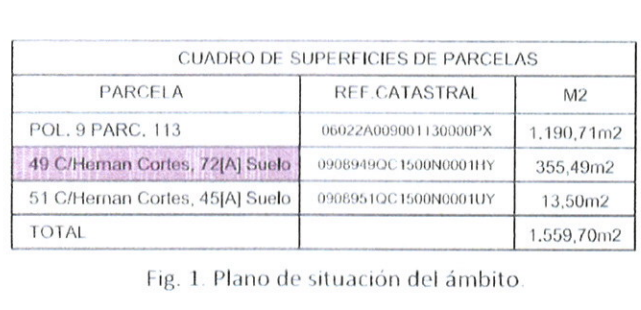
El ámbito corresponde a parte de las parcelas catastrales: 0908951QC1500N0001UY, 0908949QC1500N0001HY y 06022A009001130000PX, y está limitado:

- 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.



01 JUL 2015



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

Fig. 1. Plano de situación del ámbito.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio ... Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 tiempo 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 m²s 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.

01 JUL 2015

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio... en sesión celebrada
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
fecha 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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^2.

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^2.

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^2, 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.

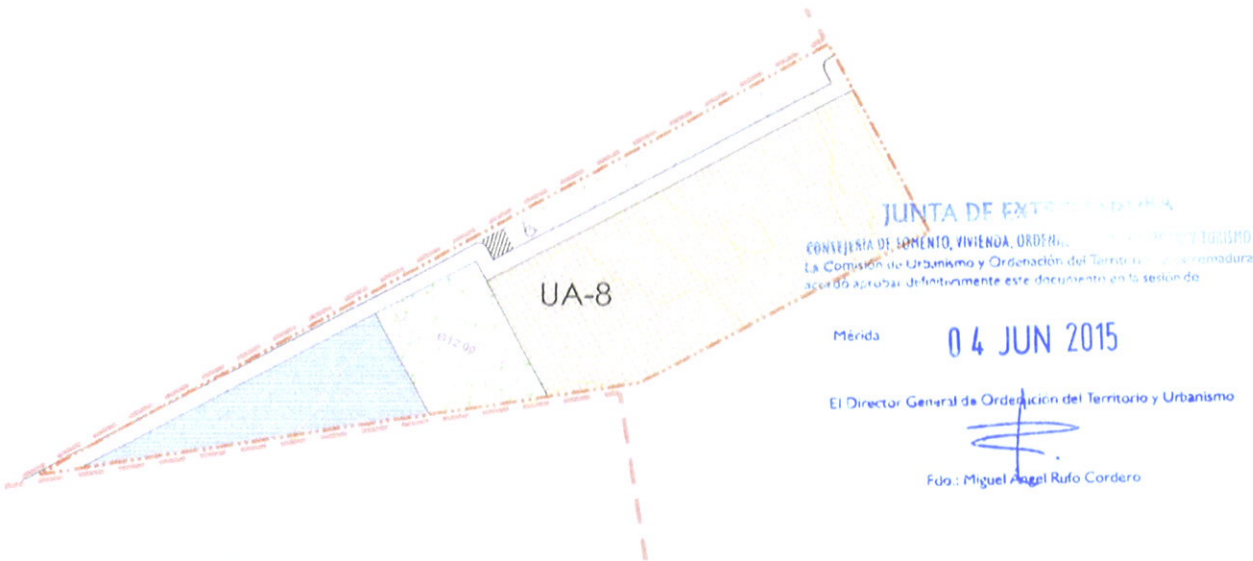
Por lo dicho la innovación propuesta tiene el carácter de Modificación, de acuerdo con el contenido del artículo 82 en relación con el 81 de la LSOTEx y lo establecido en el artículo 104 en relación con el 103 del RPEx.

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

01 JUL 2015

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



Superficie edificable residencial (m^2s)-Edificación en Hilera o Adosada	795,89	
Dotacional Zona Verde (Uso y Titularidad Pública)	186,04	
Resto de Dotaciones (Uso y Titularidad Pública)	233,95	

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^2 edificables/33 m^2).

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^2, que supera los 35 m^2 por cada 100 de techo potencialmente edificable que establece el artículo 74.2.2.b) de la LSOTEX, de los cuales 186,04 m^2 se destinan a zonas verdes, superando los 15 m^2 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^2s) como de Resto de Dotaciones (+42,94 m^2s), respecto a los mínimos marcados tanto por el RPEX (art.27) como por la LSOTEX (art.74).

01 JUL 2015

Se contempla la reserva del 100 % del aprovechamiento lucrativo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, con un total de 955,07 m²t 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 m²t (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 m2.
- Fachada mínima: 6,50 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre linderos enfrentados: 6,50 metros.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA... Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 m2/m2.

Retranqueos

- Alineación a vial.

01 JUL 2015

Nueva UA-8 ó Polígono de Actuación 8.

Superficie total (m²s)	**1.559,70**
Superficie edificable residencial (m²s)- Edificación en Hilera o Adosada	795,89
Edificabilidad total (m²t)	**955,07**
Edificabilidad bruta (m²t/m²s)	0,6123
Capacidad poblacional (hab)	28,00
Edificabilidad neta (m²t/m²s)	1,2000
Viario (m²s)	343,82
Dotaciones (m²s)	**419,99**
Dotacional Zona Verde (Uso y Titularidad Pública)	186,04
Resto de Dotaciones (Uso y Titularidad Pública)	233,95
Edificabilidad viviendas de protección pública (m²t)	955,07
Plazas de Aparcamiento	15
Públicas	8 (1 minusválidos)
Privadas	7

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida
04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

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^2.
- 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:

01 JUL 2015

- Superficie mínima: 100 m^2.
- 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:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENA... TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio... Extremadura
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rollo Cordero

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

JUL 2015

- **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 m2/m2, excepto en el suelo calificado **residencial vivienda protegida (polígono 8)** en que no podrá superar 1,2 m2/m2.

- **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

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN... Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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.

01 JUL 2015

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

Se modificarán los planos siguientes:

- plano nº 1. Delimitación Suelo Urbano, modificando el actual límite de suelo urbano con la inclusión de la superficie ampliada.
- plano nº 2. Usos Pormenorizados y Equipamientos, incluyendo los usos de las parcelas pertenecientes al polígono de actuación creado.
- plano nº 5. Red Viaria, incluyendo el viario del polígono de actuación creado.
- plano nº 6. Alineaciones y Rasantes, incluyendo las alineaciones y rasantes del polígono de actuación creado.
- plano nº 10. Polígonos de Actuación, incluyendo la delimitación del polígono 8 creado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDEN... Y TURISMO
... acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de ... Extremadura
Mérida 04 JUN 2015
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

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 NN.SS. 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 Consejeria competente. Todo ello en virtud de los articulos 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 Titulo 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 urbanistica 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 limites 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 20109, publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de Badajoz el 11 de junio de 2010.

01 JUL 2015

"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, pro 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)."

En Zafra, junio de 2015.
El equipo técnico de la OGUVAT. Mancomunidad Río Bodión

01 JUL 2015