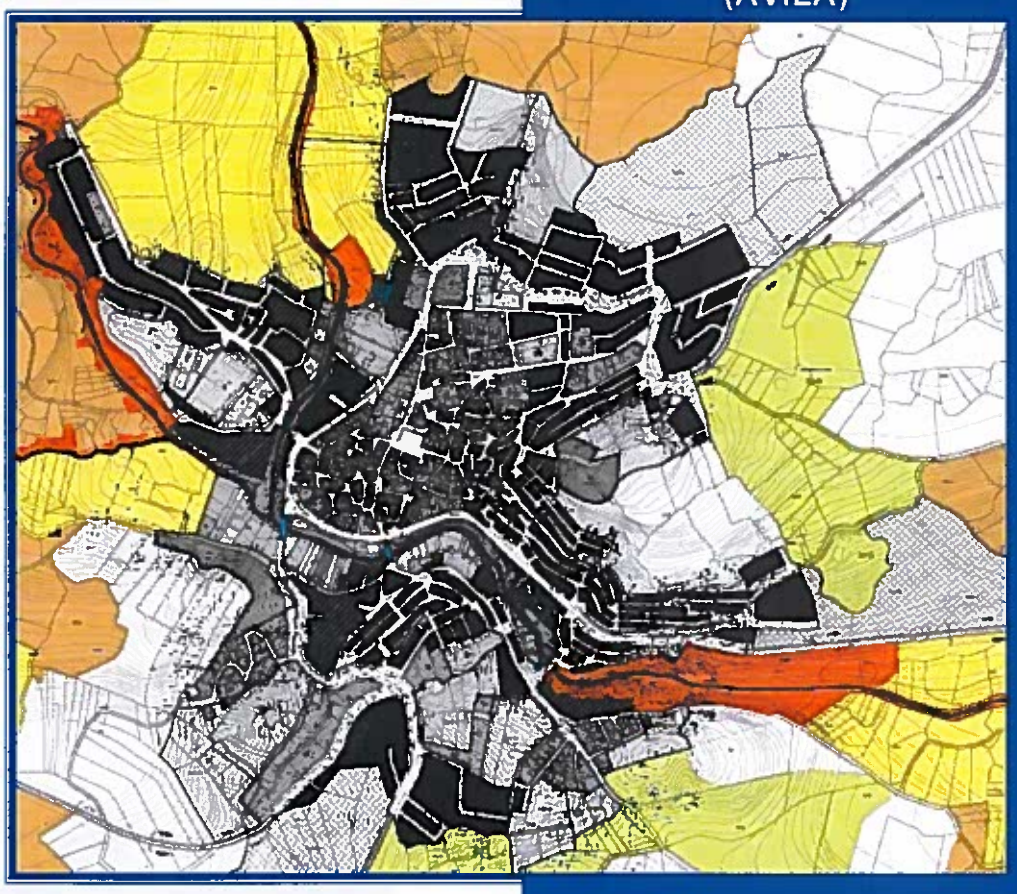
DOCUMENTO PARA LA:

Ayuntamiento de Burgohondo

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES

ORDENANZA PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

BURGOHONDO (ÁVILA)



REDACCION
Miguel Ángel Herrador Ruiz
Arquitecto

SEPTIEMBRE - 2012

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM. Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.

En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20

El /la Secretario /a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013

EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

INDICE

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

1 MEMORIA

1.1 INTRODUCCIÓN.-
1.2 MARCO LEGAL.-
1.3 MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-
1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-

2 MODIFICACION PUNTUAL MEMORIA VINCULANTE

2.1 JUSTIFICACION Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.-
2.2 IDENTIFICACION Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN.-
2.3 ANALISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE.-
2.4 ADECUACION DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE.-
2.5 ORDENACIÓN GENERAL.-
2.6 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS.-
2.7 CONCLUSIÓN.-

ANEXOS

FICHAS ORDENANZAS

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

Ayuntamiento de Burgohondo

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013

EL SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.

En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20

El/la Secretario/a

1 MEMORIA EXPOSITIVA

1.1 INTRODUCCIÓN

La presente modificación puntual de las Normas Urbanísticas de Burgohondo, tiene por objeto definir una Ordenanza que sea de aplicación opcional en las parcelas con tipología de vivienda unifamiliar con el fin de poder agrupar dentro de una misma parcela las viviendas unifamiliares que le sean de aplicación, en función de los indices que determinan las actuales Normas vigentes, sin la obligatoriedad de parcelar individualmente para cada una de ellas.

Las parcelas afectadas por la presenta modificación están sujetas a las Ordenanzas para Vivienda Unifamiliar (VA – VHT y VHN) y su aplicación no alterará el aprovechamiento global y particular de cada parcela, recogido en las Normas Municipales, manteniéndose las mismas constantes urbanísticas existentes en la normativa vigente.

Promueve la presente modificación puntual, que constituye la Nº 5 de las Normas Urbanísticas Municipales, vigentes desde Febrero del 2007, el Excmo. Ayuntamiento de Burgohondo.

El redactor del presente documento es el arquitecto D. Miguel Ángel Herrador Ruiz, Arquitecto colegiado nº 8610 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

1.2 MARCO LEGAL

La presente modificación de las Normas Urbanísticas se redacta según lo dispuesto en los siguientes textos normativos:

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo Estatal.

Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de Castilla y León.

Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

Ley 10/2002, de 10 de julio, y 4/2008, de 15 de Septiembre, de Medidas de Urbanismo y Suelo, de modificación de la Ley 5/1999.

Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Decreto 68/2006, de 5 de octubre, de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Normas Urbanisticas Municipales, en vigor desde el 14 de Febrero del 2007.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

1.3 MOTIVO DE LA MODIFICACIÓN

Con la presente modificación se pretende que dentro de las características urbanísticas del término municipal de Burgohondo, concretamente dentro del suelo definido como urbano, urbano no consolidado y aquel otro que definido como suelo urbanizable alcance la condición de urbano una vez desarrollado el sector en que se encuentre, poder introducir en todos ellos una alternativa de tipo edificatorio, en uso residencial unifamiliar, más acorde con la ordenación existente y al mismo tiempo que posibilite el aprovechamiento urbanístico definido en las Normas Urbanísticas de manera más coherente y racional, sin alterar los índices, parámetros y condiciones específicas establecidas en la Normativa.

En las actuales Normas Urbanísticas de Burgohondo, y con la ordenación existente, hay numerosas parcelas urbanas calificadas dentro de las ordenanzas de tipología unifamiliar (VA, VHT y VHN) que, debido a su configuración, tamaño y situación, no es posible el pleno aprovechamiento urbanístico definido por esas mismas ordenanzas.

Bien porque no sea factible realizar una segregación de la misma en las parcelas mínimas definidas por cada una de la ordenanzas, bien porque el frente de parcela no posibilite la partición o bien porque la configuración de la parcela no permita una partición acorde con el aprovechamiento urbanístico asignado a esa parcela, el hecho es que existe numeroso suelo urbano, cada uno con unas características singulares y propias, que coarta el desarrollo urbano contemplado en la actual Normativa.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento ... relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación ... de las NN.UU.MM. Nº 5 ... efectuada en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a ... de 27 MAR. 2013 ...
El/la Secretario/a

... hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha... 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO

Por otra parte, desde el punto de vista de la trama urbana, no resulta coherente que en parcelas, dentro del casco urbano, con unas características tipológicas de vivienda unifamiliar en hilera o adosada no sea posible llevarlas a cabo por las condiciones formales, superficiales o topográficas de esas mismas parcelas. Lo que da como resultado espacios intersticiales vacíos, frentes abiertos y una falta de consolidación formal dentro de la trama urbana no acorde con la pretendida definición tipológica.

En lo que respecta al suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable encuadrado en sectores que deben definir una ordenación detallada y la consiguiente parcelación nos encontramos, debido a las condiciones topográficas del municipio, con el grave inconveniente de una partición de suelo muy fraccionada, con sus correspondientes accesos y pasos de entrada, que condiciona enormemente el trazado urbano e incluso lo hace prácticamente inviable de cara al cumplimiento del viario en cuanto a desarrollo y pendientes del mismo.

Por todo lo expuesto se pretende con esta modificación de las actuales Normas Urbanisticas Municipales corregir los inconvenientes de su aplicación y posibilitar su pleno desarrollo sin perjuicio de los derechos de aprovechamiento de cada suelo y en beneficio de la propia configuración del tejido urbano.

La presente modificación no cambia ni altera ningún indice urbanistico de los que actualmente están en vigor. Serán de aplicación los existentes en las Normas Urbanisticas y definidos en cada una de las Ordenanzas, así como en las fichas de cada uno de los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, posibilitando únicamente la disposición del aprovechamiento urbanistico en cuanto a su configuración parcelaria de una forma puntual, como optativa a la normativa existente y siempre que quede plenamente justificada.

AYUNTAMIENTO DE BU
DILIGENCIA: El presente documento
relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual
de la NN.UU.MM. Nº 5 efectuada por
este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013
con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

1.4 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto concreto de la modificación de las Normas Urbanísticas que se plantea es introducir dentro de las Ordenanzas referidas al uso residencial unifamiliar (Ordenanzas VHT, VHN y VA) la posibilidad de actuaciones en *conjuntos de viviendas unifamiliares*, manteniendo estrictamente las condiciones edificatorias y de volumen determinadas por las NNUU, pero sin la necesidad de realizar segregaciones para cada una de las viviendas permitidas por normativa.

De esta manera se permitirá el desarrollo íntegro de la parcela dentro del caso urbano y en el suelo que esté sujeto a desarrollo urbanístico se conseguirá mejorar las condiciones de las nuevas infraestructuras que deban ejecutarse y facilitar el trazado de un viario coherente al uso previsto y que posibilite la viabilidad técnica y funcional del mismo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

1.5 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se especifican, a continuación, los conceptos en que se basa la propuesta de Modificación para su justificación y posibilidad de introducción en el marco de las NNUU.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

Parcela.

Atendiendo a la legislación vigente, se define como parcela toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad y poder desarrollar un uso admitido.

Parcela edificable.

Se entiende como parcela edificable la parte de parcela descrita anteriormente, delimitada por las alineaciones oficiales con el espacio público o con otras zonas de ordenación, que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las Ordenanzas y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas por ella y es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

a) **La unidad de parcela resultante de planeamiento, no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.**
b) **Deberán cumplir las condiciones minimas de superficie y dimensiones establecidas para cada zona de la Normativa, salvo que se trate de parcelas debidamente registradas, o bien que provengan de un expediente de parcelación o reparcelación firme en vía administrativa, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas.**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

c) **Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con la Normativa Urbanística vigente, debiendo hacer constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.**

d) **Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

Parcela Neta.

A los efectos de la aplicación de los índices de aprovechamiento edificable, ocupación superficial, etc., en las diferentes ordenanzas definidas en las NNUU, se considera la parcela neta definida en los mismos términos que la parcela edificable.

Conjuntos de viviendas.

Se conceptúa así mismo como parcela edificable, en actuaciones de *conjuntos de viviendas* y exclusivamente para usos residenciales unifamiliares, aquella que cumple con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes:

- **Una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación.**
- **Otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de R.B.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

- **La suma de las superficies de la parte privativa más la mancomunada en ningún caso será inferior a la superficie minima de parcela edificable de la Ordenanza que se considere.**

- **Con carácter general, la superficie de la parte privativa se establecerá para cada Ordenanza, en función de las condiciones de ocupación descritas en cada una de ellas, salvo que justificadamente se fije un límite con carácter específico para algún sector de desarrollo dentro de las NNUU.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuada en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Ayuntamiento de Burgohondo

DILIGENCIA: Para hacer constar que es te plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013

EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.

En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20

El /la Secretario /a

2 MEMORIA VINCULANTE

DILIGENCIA: Para hacer constar que
de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO

2.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las NNUU de Burgohondo regulan las condiciones de edificación mediante las Ordenanzas correspondientes a cada uso. En cada una de ellas se especifican las condiciones que deben cumplir las parcelas reguladas en la Ordenación del término municipal.

Debido a las especificas caracteristicas topográficas existentes en el municiplo de Burgohondo las Ordenanzas referidas a la edificación residencial unifamiliar, concretamente las correspondientes a la Vivienda Unifamiliar en Hilera Tradicional (VHT), la Vivienda en Hilera de Nueva Creación (VHN) y Vivienda Aislada (VA), determinan unas condiciones de parcelación que, en muchos casos, es de difícil aplicación o incluso en algunas fincas imposibilitan la misma. Lo que supone un gravamen en los costos de urbanización, una mayor complejidad en el aspecto constructivo y condiciona la rentabilidad en la obtención del aprovechamiento urbanístico inherente a cada una de las parcelas.

Por esto, el motivo de una Modificación de las NNUU se cree necesario en base a obtener:

- **Una mejora en las posibilidades de desarrollo urbanistico del municipio.**
- **Facilitando las condiciones de ejecución y urbanización, con lo que supone una disminución en costes y una mejor oferta en las expectativas de mercado.**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en sesión celebrada en este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

- **Mayor coherencia en la trama urbana.**
  Permitiendo manzanas más amplias, que absorban interiormente la difícil orografía existente sin repercutir directamente en el espacio público y en las condiciones de accesibilidad y comunicación, facilitando la continuidad en el trazado de la ordenación.

- **Facilitar las infraestructuras urbanas.**
  Mejorando la funcionalidad de las mismas, tanto en lo referido a canalizaciones como a la instalación de los diferentes servicios, y logrando una mejor distribución en el espacio público, eliminando accesos directos de entrada a parcelas.

- **Posibilitar un trazado viario más homogéneo y adaptado a las necesidades del tejido urbano.**
  Consiguiendo una mejor implantación y conexión entre los diferentes sectores que constituyen el casco urbano del municipio.

- **Permitir que el aprovechamiento urbanístico se alcance de una manera más racional.**
  Abriendo la oferta urbanística a un mercado más variado, acorde a las necesidades existentes en los momentos actuales.

Los principios que rigen esta Modificación puntual son congruentes con lo establecido en el Art. 5 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el reglamento de urbanismo de Castilla y León y su modificación (Decreto 68/2006 de 5 de octubre de Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León)

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

En sus aspectos generales, la Modificación puntual propuesta se basa en adaptar la configuración tipológica de la edificación residencial unifamiliar, en la aplicación del aprovechamiento urbanístico de Burgohondo, el cual no se modifica, ni altera, a las necesidades actuales y reales, según el tipo de suelo considerado, así como a las circunstancias actuales existentes dentro del término municipal en lo referente a topografía, infraestructuras urbanas y viario.

Para ello se introduce en la presente Modificación de las Normas Urbanísticas la posibilidad de realizar conjuntos de viviendas unifamiliares dentro de las Ordenanzas VHT, VHN y VA, con objeto de aplicar el aprovechamiento urbanístico, tal cual se define en estas ordenanzas, a la parcela registral existente sin necesidad de tener que segregar en parcelas mínimas, registralmente independientes, lo cual en muchos casos es prácticamente inviable debido a la configuración orográfica del municipio.

Esto, en definitiva, conlleva la conveniencia de un *interés público* en cuanto a establecer las condiciones necesarias para el desarrollo urbano y social del municipio, según refleja el Art. 169 del RUCyL , y en cumplimiento del mismo.

La presente modificación no implica un aumento del número de viviendas ni la edificabilidad contemplada en las Normas Urbanisticas, garantizando así el cumplimiento del Artículo 173 del RUCyL.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

El presente documento ha sido aprobado por Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 25 de Octubre de 2013, en base al requerimiento efectuado por la C.T.U. de Ávila de fecha 11 de Octubre de 2013.

Burgohondo, 31 de Octubre de 2013.
EL SECRETARIO

2.2 IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE SE ALTERAN

La única determinación de las NNUU que se altera en esta modificación puntual es la correspondiente a la no obligatoriedad en cuanto a la implantación de la vivienda unifamiliar, dentro de las ordenanzas VA, VHT y VHN, en parcelas individualmente registrables sino que puedan desarrollarse en una única parcela mediante conjuntos de viviendas unifamiliares en régimen de división horizontal, con una parte privativa y otra mancomunada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

APLICACIÓN EN LAS ORDENANZAS

Dentro de las Ordenanzas VHT, VHN y VA, aparte de las consideraciones y parámetros existentes en las mismas, las cuales permanecen inalterables y que serán de obligado cumplimiento, se podrá aplicar lo previsto en la definición para actuaciones de conjuntos de viviendas, estableciéndose para las Ordenanzas VHT y VHN, la parcela mínima como resultado y suma de dos fracciones, una privativa no inferior al 60%, en donde se ejecutará la edificación, y otra libre de ella no superior al 40%, que se mancomunará con las mismas fracciones del conjunto de parcelas/viviendas, adscribiéndola a usos de recreo y esparcimiento privado al servicio de la comunidad de viviendas. Para la Ordenanza VA, se establecen unos porcentajes del 50%, para cada una de ellas, respectivamente.

Registralmente se tratará como una única parcela compuesta por dos fracciones, la privativa más la mancomunada, siendo en este último caso una parte alícuota de la superficie total mancomunada.

La superficie mancomunada asociada al conjunto de viviendas unifamiliares deberá situarse en la misma manzana, con continuidad física.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento [illegible]
de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en sesión Plenaria de
este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013
con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El Secretario/a

ORDENANZA PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES - CVU

En parcelas de uso exclusivo residencial para vivienda unifamiliar podrá desarrollarse el aprovechamiento urbanístico de la misma, según lo dispuesto en la Ordenanza que sea de aplicación, en forma de conjuntos de viviendas unifamiliares y sujetas a las siguientes condiciones.

- **Esta Ordenanza será de aplicación dentro de las correspondientes a Vivienda Unifamiliar (VHT – VHN y VA) previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.**

- **Se mantendrá la superficie mínima de parcela marcada en la Ordenanza para determinar el número de viviendas permitidas en la misma. No podrá haber una vivienda por una fracción de superficie menor que la establecida como parcela mínima.**

- **Los índices de edificabilidad, volumetría y alturas serán los determinados por la Ordenanza que sea de aplicación en cada parcela según los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo.**

- **Se mantendrá el frente mínimo establecido por cada Ordenanza para acceso al interior de la parcela, disponiendo en el mismo de un paso de entrada para vehículos, con ancho no inferior a 3,00 metros, y otro diferenciado para peatones, con ancho no inferior a 1,00 metro.**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento forma parte [illegible] relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación [illegible] de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO

- **El frente de parcela se ajustará a la alineación establecida en toda su longitud y quedará cerrado con una altura de 2,00 metros, con tratamiento de fachada y sujeto a las condiciones estéticas determinadas en la Ordenanza que sea de aplicación.**

- **Las condiciones de ocupación quedan determinadas para cada Ordenanza en las fichas adjuntas, respetándose siempre los retranqueos Interiores de separación a linderos en un mínimo de 3,00 metros.**

- **La parcela quedará dividida en dos partes, claramente diferenciadas y perfectamente delimitadas:**

  1. **Una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación.**
  2. **Otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permitirá la ejecución de edificación sobre rasante.**

- **La distribución y accesos a cada una de las viviendas unifamiliares que formen el conjunto edificado será desde el interior de la parcela no pudiendo quedar ninguna vivienda con entrada directa desde el espacio exterior público.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (ÁVILA)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA ORDENANZA VHT

APLICACIÓN

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela Mínima:

- 60,00 m² o la actual si ésta fuese menor.

Frente mínimo de parcela:

- 4,00 metros o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.

Condiciones segregación y agregación:

- No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 4 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.
- Se prohíbe la agregación de más de 3 parcelas consecutivas, con un límite máximo de 150,00 m² de superficie total.

Condiciones Específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Podrán desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en sesión de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 60, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 60,00 m^2.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:

- La establecida por las alineaciones.

Fondo edificable:

- Fondo máximo 12,00 metros, excepto las edificaciones existentes que consoliden su volumetría.
- En el resto de parcela se permitirán construcciones complementarias de uso no residencial, de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación, hasta un porcentaje máximo sobre el resto de la parcela del 50%.

Alineaciones:

- Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.

Retranqueo a fachada:

- No se permiten.

Retranqueos laterales:

- No se permiten.

Retranqueo de fondo:

- Igual o mayor de 5,00 metros.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuadas en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Condiciones Específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas, será como mínimo del 60% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 40%.
- El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos mínima de 3,00 metros.
- El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento, con una altura no inferior a 2,00 metros y tratamiento de fachada.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:

- Vivienda. Por encima de rasante, con un mínimo del 70%.

Usos compatibles:

- Garaje-Estacionamiento. Planta baja y sótano.
- Servicios privados. Nunca por encima del uso de vivienda.
- Parques y Jardines.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Condiciones Especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar. Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas.
- La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas.
- Están prohibidos todos los demás usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA ORDENANZA VHN

APLICACIÓN

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.M.M., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela Mínima:

- 150,00 m² o la actual si ésta fuese menor.

Frente mínimo de parcela:

- 6,00 metros o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.

Condiciones segregación y agregación:

- No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 6,00 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.
- Se prohíbe la agregación de más de 3 parcelas consecutivas, con un límite máximo de 150,00 m² de superficie total.

Condiciones Específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Podrán desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas unifamiliares, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 150, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 150,00 m².

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:

- La establecida por las alineaciones. El área edificable vendrá, comprendida en un ámbito de movimiento de la edificación de 20,00 metros de fondo máximo, con una ocupación que no supere la equivalente a un fondo de 14,00 metros y dejando siempre un espacio para jardín privado.
- En el resto de parcela no edificada, se prohiben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la superficie libre de la parcela.
- Sólo se permitirá una vivienda por parcela.

Fondo edificable:

- 14,00 metros.

Alineaciones:

- Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.

Retranqueo a fachada:

- Con un máximo de 6,00 metros, debidamente ajardinado, siendo vinculantes las alineaciones dibujadas de los planos de ordenación. El cerramiento de la parcela no puede retranquearse.

Retranqueos laterales:

- En parcelas con frente menor de 10,00 metros, no se permiten.
- En parcelas con frente mayor de 10,00 metros, sin retranqueo o mayor de 3,00 metros.

Retranqueo de fondo:

- Igual o mayor de 3,00 metros.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Condiciones Especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas unifamiliares, será como mínimo del 60% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 40%.
- El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos mínima de 3,00 metros.
- El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento y tratamiento de fachada.

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:

- Vivienda. Por encima de rasante, con un mínimo del 70%.

Usos compatibles:

- Garaje-Estacionamiento. Planta baja y sótano.
- Servicios privados. Nunca por encima del uso de vivienda.
- Parques y Jardines.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Condiciones Especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar. Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas.
- La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas.
- Están prohibidos todos los demás usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

CONDICIONES ESPECIFICAS PARA LA ORDENANZA VA

APLICACIÓN

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela Minima:

- 300,00 m² o la actual si ésta fuese menor para una sola vivienda, excepto pareadas, que serán de al menos de 250,00 m².

Frente minimo de parcela:

- 9,00 metros o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.

Condiciones segregación y agregación:

- No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente minimo de fachada a la vía pública de 8,00 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que si cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.

Condiciones Especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Podrán desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas unifamiliares, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

- El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 250, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 250,00 m^2.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:

- Menor del 50%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.

Fondo edificable:

- No se establece.

Retranqueo a fachada:

- Mayor de 4,00 metros en nuevas edificaciones.

Retranqueos laterales:

- Mayor de 3,00 metros o adosadas a un solo lateral con el consentimiento del colindante (pareadas).

Retranqueo de fondo:

- Igual o mayor de 3,00 metros.

Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.

Condiciones Específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas unifamiliares, será como mínimo del 50% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 50%.
- El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos mínima de 3,00 metros.
- El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento y tratamiento de fachada.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha..... 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:

- Vivienda. Por encima de rasante.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación puntual nº 5 de las NN.SS. efectuada en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Usos compatibles:

- Garaje-Estacionamiento. Planta baja y sótano.
- Servicios privados. 100% en edificio exclusivo.
- Parques y Jardines.

Usos prohibidos:

- Todos los demás.

Condiciones Específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:

- Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar. Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas.
- La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas.
- Están prohibidos todos los demás usos.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

2.3 ANÁLISIS DE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN SOBRE LA ORDENACIÓN GENERAL EXISTENTE

La ordenación general existente en el municipio no se ve modificada con la propuesta de esta modificación puntual, ya que no se altera el aprovechamiento ni el número de edificaciones previsto, por lo que se mantiene el equilibrio previsto en las NNUU de Burgohondo.

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

2.4 ADECUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE

LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEON

LEY 4/2008 DE MEDIDAS SOBRE URBANISMO Y SUELO

Como ya se citó en el punto 1.2 la presente modificación puntual se realiza conforme al Art. 58 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y Leon, modificado por la Ley 4/2008 de medidas sobre Urbanismo y Suelo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo en Avila de fecha.....30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

Artículo 58. Modificaciones

1. Los cambios en los instrumentos de planeamiento general, si no implican su revisión, se considerarán como modificación de los mismos. Los cambios en los instrumentos de planeamiento de desarrollo se considerarán siempre como modificación de los mismos.

2. Las modificaciones del planeamiento contendrán las determinaciones y documentación necesarias para su finalidad especifica, que se especificarán reglamentariamente, incluyendo al menos su propia justificación y el análisis de su influencia sobre la ordenación general del Municipio.

3. Las modificaciones del planeamiento se ajustarán al procedimiento establecido para su primera aprobación, con las siguientes excepciones:

- ***a. En los municipios con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esta Ley, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento que no afecten a la ordenación general vigente, conforme a lo previsto en el articulo 55.2.a.***
- ***b. En todos los municipios, corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de las modificaciones de planeamiento de cualquier tipo cuyo único objeto sea alterar la delimitación de las unidades de actuación o los plazos para cumplir deberes urbanisticos, conforme a lo previsto en el articulo 55.2.a, no siendo preceptivo lo dispuesto en los articulos 52 (apartados 4 y 5), 52 bis y 53.***

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Normas Planeamiento de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de 2001.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

c. ***La aprobación de las modificaciones que afecten a espacios libres públicos o equipamientos públicos, existentes o previstos en el planeamiento, requerirá la sustitución de los que se eliminen por otros de superficie y funcionalidad similar.***

d. ***La aprobación de las modificaciones que aumenten el volumen edificable o la densidad de población, o que cambien el uso del suelo, requerirá un incremento proporcional de las dotaciones urbanísticas públicas en el entorno próximo, y que se haga constar la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de la modificación.***

DILIGENCIA: Para hacer constar que es el plano o documento que se indica aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha.....30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

PLANEAMIENTO TERRITORIAL

No existen instrumentos de planeamiento territorial que puedan contraponerse a la modificación puntual.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/1999 DE URBANISMO DE CASTILLA Y LEÓN Y DEL DECRETO 22/2004 Y SUS MODIFICACIONES

La modificación puntual cumple con lo establecido en la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y del Decreto 22/2004 y sus modificaciones, atendiendo a las siguientes prescripciones:

1. **Ley 5/1999 y Decreto 22/2004: Modificación puntual.**
2. **Definición del tipo de suelo: Urbano.**
3. **Ordenanza de aplicación en parcelas urbanas.**
4. **Determinación del uso predominante: No se altera**
5. **Reserva de suelo: La modificación no supone incremento superior a los 500,00 m^2 de suelo con aprovechamiento urbanístico.**
6. **Densidad máxima: No se altera la existente en las NNUU.**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

2.5 ORDENACIÓN GENERAL

De acuerdo al artículo 44 de la Ley 5/1999, las determinaciones de ordenación general quedan establecidas permaneciendo inalterables las existentes en las Normas Urbanísticas Municipales, no alterándose ningún parámetro e índice urbanistico de los existentes en su ámbito de aplicación en Suelo Urbano ni modificando los ya establecidos en las fichas correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN. UU. MUNICIPALES**

DENOMINACIÓN

- **ORDENANZA PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES – CVU.**

DEFINICIÓN

- **Actuaciones de *conjuntos de viviendas* y exclusivamente <u>para usos residenciales unifamiliares</u>, que cumple con la superficie mínima asignada por la zona de ordenación que se considere, estando dividida la misma en dos partes: Una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación. Otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permite la ejecución de edificación sobre rasante.**

ÁMBITO DE APLICACIÓN

- **Las parcelas definidas en los Planos de Ordenación para uso residencial unifamiliar y reguladas por las Ordenazas de aplicación Vivienda Aislada (VA), Vivienda Unifamiliar en Hilera Tradicional (VHT) y Vivienda Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación (VHN).**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (AVILA)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

2.6 INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL SOBRE LAS REDES DE SERVICIOS

Dado que la modificación puntual no determina un mayor número de edificaciones, ni una mayor densidad edificatoria que la prevista en las NNUU, no es necesario una mayor previsión de infraestructuras generales que las ya previstas en las NNUU en vigor de Burgohondo.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

2.7 CONCLUSIÓN

A modo de conclusión se expresa que lo que se pretende con la presente Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas de Burgohondo es introducir dentro de las Ordenanzas referidas al uso residencial unifamiliar (Ordenanzas VHT, VHN y VA) la posibilidad de actuaciones en *conjuntos de viviendas unifamiliares*, manteniendo estrictamente las condiciones edificatorias y de volumen determinadas por las NNUU, pero sin la necesidad de realizar segregaciones para cada una de las viviendas permitidas por normativa.

Por todo ello, mediante el presente documento se introduce una nueva Ordenanza que regula el Conjunto de Viviendas Unifamiliares (CVU) y que a modo de resumen de cuanto anteriormente se antedice, en los siguientes extremos:

1. **Se mantendrá la superficie mínima de parcela marcada en la Ordenanza para determinar el número de viviendas permitidas en la misma. No podrá haber una vivienda por una fracción de superficie menor que la establecida como parcela mínima.**
2. **Los índices de edificabilidad, volumetría y alturas serán los determinados por la Ordenanza que sea de aplicación en cada parcela según los planos de Ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales de Burgohondo.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por Esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2010
EL SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN

En Burgohondo, Septiembre de 2012

EL ARQUITECTO

Fdo. Miguel Ángel Herrador Ruiz

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Ayuntamiento de Burgohondo

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013

EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)

DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 aprobadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.

En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20

El /la Secretario /a

ANEXOS

ORDENANZA PARA CONJUNTOS DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES (CVU).

DEFINICIÓN

En parcelas de uso exclusivo residencial para vivienda unifamiliar podrá desarrollarse el aprovechamiento urbanistico de la misma según lo dispuesto en la Ordenanza que sea de aplicación en forma de conjuntos de viviendas unifamiliares.

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Se establece esta Ordenanza en el ámbito de aquellas parcelas señaladas con la tipologia de vivienda unifamiliar como VHT, Vivienda en Hilera Tradicional; VHN, Vivienda Unifamiliar en Hilera de Nueva Creación; y VA, Vivienda Unifamiliar Aislada, en los Planos de Ordenación, previa solicitud de propuesta justificando su aplicación.

Su aplicación solo será válida tras el estudio de la propuesta y el visto bueno por los Servicios Técnicos Municipales, mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanistico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	**En ningún caso será inferior a la superficie mínima definida en la Ordenanza de aplicación.**
Frente mínimo de parcela:	**Se mantendrá el frente mínimo establecido por cada Ordenanza para acceso al interior de la parcela, disponiendo en el mismo de un paso de entrada para vehículos, con ancho no inferior a 3,00 metros, y otro diferenciado para peatones, con ancho no inferior a 1,00 metro.**
Alineación Exterior:	**La definida en los planos de Ordenación.** **El frente de parcela se ajustará a la alineación establecida en toda su longitud y quedará cerrado con una altura de 2,00 metros, con tratamiento de fachada y sujeto a las condiciones estéticas determinadas en la Ordenanza que sea de aplicación.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA

Ocupación de Parcela:	**Las condiciones de ocupación quedan determinadas por cada Ordenanza en sus correspondientes fichas.** **Con carácter general se respetarán siempre los retranqueos interiores de separación a linderos en un mínimo de 3,00 metros.**
Parte Privativa y Parte Mancomunada:	**La parcela quedará dividida en dos partes, claramente diferenciadas y perfectamente delimitadas:** **1. Una privativa, en donde se concentrará la edificación permitida para la misma en las condiciones de posición y volumen que se expresen en la Ordenanza correspondiente de aplicación.** **2. Otra parte mancomunada con el resto de la actuación que estará destinada a usos de recreo y expansión al servicio de las viviendas en que se origina, en la cual no se permitirá la ejecución de edificación vividera sobre rasante.**
Accesos y Organización interior:	**La distribución y accesos a cada una de las viviendas unifamiliares que formen el conjunto edificado será desde el interior de la parcela no pudiendo quedar ninguna vivienda con entrada directa desde el espacio exterior público.**

CONDICIONES DE USO

Uso exclusivo:	**Residencial para viviendas unifamiliares.** **Las características específicas para cada Ordenanza quedan reflejadas en sus correspondientes fichas.**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Los parámetros máximos o mínimos de edificación serán los correspondientes a la Ordenanza que sea de aplicación sobre la parcela, según determinen los Planos de Ordenación.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA TRADICIONAL (VHT).

DEFINICIÓN

Se consideran Vivienda Unifamiliar en Hilera, las viviendas unifamiliares que comparten una o dos de sus medianeras, en una disposición de agregación lineal.
Se establece esta Ordenanza en el ámbito de aquellas edificaciones tradicionales en algunas zonas de ladera del núcleo urbano y sus bordes, que se tratan de consolidar en sus condiciones actuales, señaladas como VHT, Vivienda en Hilera Tradicional, en los Planos de Ordenación.

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA CVU

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanistico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	**60,00 m² o la actual si ésta fuese menor.**
Frente mínimo de parcela:	**4,00 m o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.**
Condiciones segregación y agregación:	**No se permitirá la segregación de parcelas en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 4,00 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.** **Se prohibe la agregación de más de 3 parcelas consecutivas, con un límite máximo de 150,00 m² de superficie total.**
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Podrá desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, y sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU** **El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 60, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 60,00 m².**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013.
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	**La establecida por las alineaciones.**
Fondo edificable:	**Fondo máximo 12,00 metros, excepto las edificaciones existentes que consoliden su volumetría.** **En el resto de parcela se permitirán construcciones complementarias de uso no residencial, de una sola planta y altura máxima idéntica a la de la planta baja de la edificación, hasta un porcentaje máximo sobre el resto de la parcela del 50%.**
Alineaciones:	**Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.**
Retranqueo a fachada:	**No se permiten.**
Retranqueos laterales:	**No se permiten.**
Retranqueo de fondo:	**> 5,00 metros.**
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas, será como mínimo del 60% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 40%.** **El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos mínima de 3,00 metros.** **El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento, con una altura no inferior a 2,00 metros y tratamiento de fachada.**

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	**Vivienda.**	**Por encima de rasante. Mínimo 70%**
Usos compatibles:	**Garaje- Estacionamiento.**	**Planta baja y sótano.**
	Servicios privados.	**Nunca por encima del uso de vivienda**
	Parques y Jardines.	
Usos Prohibidos:	**Todos los demás.**	
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar.** **Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas.** **La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas.** **Están prohibidos todos los demás usos.**	

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

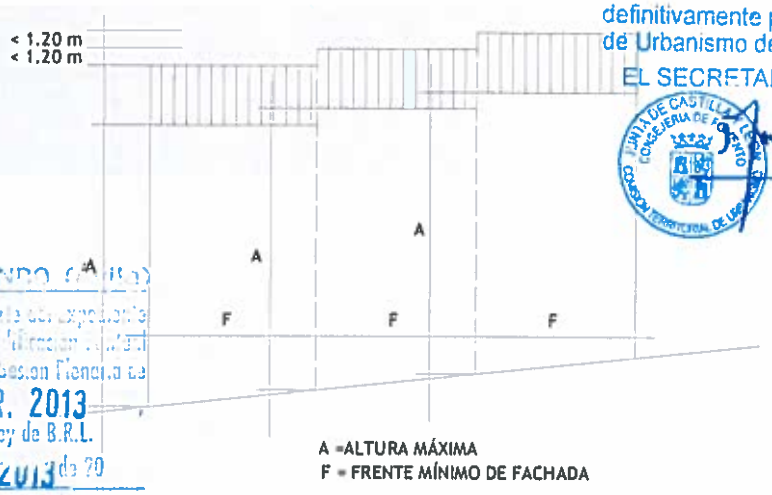
Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	**La derivada de las siguientes condiciones de Ordenanza o la existente en el caso de Rehabilitación de los inmuebles. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, exento del cómputo de edificabilidad.**
Frente mínimo de fachada:	**4,00 metros o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.**
Altura máxima:	**B+1**

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
DILIGENCIA: El presente documento ... de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

Altura máxima de cornisa:	**6,50 metros medida desde todo punto de la rasante de cada fachada. Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,20 metros de altura respecto a la edificación colindante.**	
Altura máxima de cumbrera:	**10,50 metros**	
Cuerpos volados a fachada:	**Miradores, cuerpos cerrados y terrazas siempre < 2m frente:** **Aleros y marquesinas:**	**Hasta 50 cm de vuelo y ½ de la longitud de fachada.** **Hasta 60 cm de vuelo**
Cubierta:	**Pendiente máxima de 50%.**	

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION



AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Avila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM. Nº 5 efectuada en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a 27 MAR. 2013 de 20
El/La Secretario/a

CONDICIONES ESTÉTICAS

El tratamiento de las posibles medianerías será en cuanto a tratamiento material y construcción, igual a las fachadas. Este tratamiento de fachada se extenderá a los frentes de parcela no ocupados por la edificación, que deberán cerrarse mediante fábricas predominantemente macizas, así como en los solares no edificados, que deberán cerrarse mediante muros o tapiados acordes con los acabados y colores tradicionales del núcleo. En el caso de zócalos de planta baja, con o sin uso residencial, su fachada se configurará como parte integrada de la edificación, acabada en materiales tradicionales –piedra o ladrillo viejo (artesano)-.
Los canalones y bajantes de pluviales presentarán acabados no brillantes.
Los rótulos comerciales en edificios y locales, no sobresaldrán más de 15 cm. del plano de fachada y serán ejecutados en composición con los huecos de la misma.
Los elementos emergentes en cubierta serán tratados constructivamente con acabados de fachada –chimeneas, shunt- y superarán la altura máxima de cumbrera entre 0.5 y 1 m. Las instalaciones vistas –antenas, paneles solares...-se localizarán preferentemente en los faldones de cubierta volcados hacia patios o espacios interiores de parcela.

En los planos de cubierta podrán abrirse huecos tipo Velux, con una superficie total inferior al 20% de la superficie del faldón donde se ubiquen.

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR EN HILERA NUEVA CREACIÓN (VHN).

DEFINICIÓN

Se consideran Vivienda Unifamiliar en Hilera, las viviendas unifamiliares que comparten una o dos de sus medianeras, en una disposición de agregación lineal.
Vivienda en Hilera de Nueva creación, que se aplicará en las parcelas y ámbitos de desarrollo bajo la lógica de los conjuntos de nueva implantación. Siempre será factible en sectores y solares calificados con esta Ordenanza VHN, la utilización de la Tipología de Unifamiliar Aislada, regulada por la Ordenanza VA, con todas sus determinaciones.

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA CVU

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	**150,00 m² o la actual si ésta fuese menor.**
Frente mínimo de parcela:	**6,00 metros o el actual si éste fuese inferior, según definición art. 25.16.**
Condiciones segregación y agregación:	**No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 6 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.**
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Podrá desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, y sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU** **El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 150, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 150,00 m².**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente de la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

DILIGENCIA. Para hacer constar que es te plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA

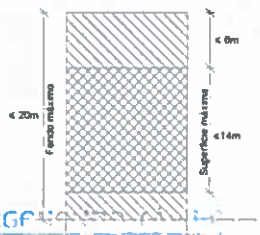
Ocupación de parcela:	**La establecida por las alineaciones. El área edificable vendrá, comprendida en un ámbito de movimiento de la edificación de 20,00 metros de fondo máximo, con una ocupación que no supere la equivalente a un fondo de 14,00 metros y dejando siempre un espacio para jardín privado. En el resto de parcela no edificada, se prohiben las edificaciones de carácter residencial, permitiéndose únicamente edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la superficie libre de la parcela. Sólo se permitirá una vivienda por parcela.**
Fondo edificable:	**Fondo máximo 14,00 metros.**
Alineaciones:	**Serán las existentes y expresamente marcadas en los planos de ordenación.**
Retranqueo a fachada:	**Con un máximo de 6,00 metros, debidamente ajardinado, siendo vinculantes las alineaciones dibujadas de los planos de ordenación. El cerramiento de la parcela no puede retranquearse.**
Retranqueos laterales:	**En parcelas con frente menor de 10 m, no se permiten. En parcelas con frente mayor de 10,00 metros, sin retranqueo o mayor de 3,00 metros.**
Retranqueo de fondo:	**Mayor de 3,00 metros.**
Condiciones especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas unifamiliares, será como minimo del 60% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 40%. El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos minima de 3,00 metros. El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento y tratamiento de fachada.**

CONDICIONES DE USO

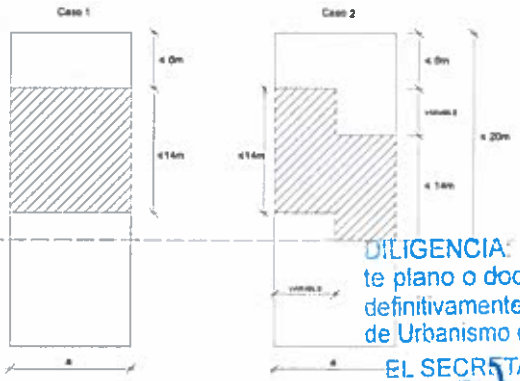
Uso predominante:	**Vivienda.**	**Por encima de rasante. Mínimo 70%**
Usos compatibles:	**Garaje- Estacionamiento.**	**Planta baja y sótano.**
	Servicios privados.	**Nunca por encima del uso de vivienda**
	Parques y Jardines.	
Usos Prohibidos:	**Todos los demás.**	
Condiciones especificas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar. Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas. La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas. Están prohibidos todos los demás usos.**	

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO
Referente a la aprobación provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuadas en sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El/la Secretario/a

VALORES PERMITIDOS



POSIBLES DISPOSICIONES



AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (AVILA)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.SS.MM., Nº 5 efectuada en sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013 con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /La Secretario/a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL. 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	**1.4 m²/m²**	
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	**No contarán las superficies construidas en sótanos. No computarán los bajo cubiertas. Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados. El resto de locales computa totalmente.**	
Altura máxima:	**B+1 a fachada al viario principal.** **En ningún caso se permitirán más de tres plantas sobre rasante, de acuerdo al esquema indicativo del artículo ¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.9. de esta normativa.**	
Altura máxima de cornisa:	**7,00 metros para B+I;** **Los banqueos no generarán medianerías vistas con desfases superiores a 1,50 metros de altura respecto a la edificación colindante.**	
Frente máximo de edificación:	**El conjunto de viviendas adosadas no podrán superar los 42 m lineales**	
Cuerpos volados a fachada:	**Miradores y cuerpos cerrados siempre < 2m frente:** **Terrazas, aleros y marquesinas:**	**Hasta 50 cm de vuelo** **Hasta 70 cm de vuelo**
Cubierta:	**Pendiente máxima de 50%**	

Garajes:	**1 plaza por vivienda al menos.** **Los garajes en planta baja, deberán adosarse a una medianera y presentarán un frente máximo a vía pública de 4 m. Las rampas de garaje tendrán una plataforma previa de pendiente menor del 4% y una anchura mínima de 3 m. y al menos 5 metros de fondo incluyendo el ancho de la acera, hasta la calzada.**

OBSERVACIONES

Todas las fachadas y paramentos hacia el espacio público y privado, tendrán acabados y resolución constructiva con acabados e imagen propios de fachada exterior.
En el caso de zócalos de planta baja, con o sin uso residencial, su fachada se configurará como parte integrada de la edificación, acabada en materiales tradicionales –piedra o ladrillo cara vista-.
Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2,00 metros, con tratamiento vegetal –seto o arbolado-, pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1,00 metro. En urbanizaciones y conjuntos no se podrán alterar los cerramientos iniciales, salvo de forma conjunta –acuerdo de la Comunidad de Propietarios expreso- y mediante proyecto común.
Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.
Las medianerías vistas respetarán las condiciones legales de servidumbres (vistas, luces, aguas, paso).

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha.....30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION

JUNTA DE CASTILLA Y LEON
CONSEJERIA DE FOMENTO
COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del expediente relativo a la Aprobacion Provisional de la Modificacion Puntual de la NN.SU.MM., Nº 5 efectuada en Sesion Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.SS.MM. Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERÍA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

ORDENANZA DE EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (VA).

DEFINICIÓN

Se consideran como Vivienda Unifamiliar Aislada o Pareada, las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas al menos por tres de las lindes de parcelas limítrofes, disponiendo de espacios verdes privados. Las edificaciones pareadas, es decir, grupos de dos viviendas que comparten una medianera, lo serán siempre con proyecto unitario, formando un conjunto constructivo con la colindante.

APLICACIÓN DE LA ORDENANZA CVU

La Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares (CVU) será de aplicación dentro de esta Ordenanza previa propuesta presentada a los Servicios Técnicos Municipales quienes aprobarán la viabilidad de su aplicación mediante su justificación ante casos de imposibilidad de agotamiento del aprovechamiento urbanístico, condiciones de accesibilidad, funcionalidad de las instalaciones urbanas, condiciones de urbanización y trazado del viario.

CONDICIONES DE PARCELA

Parcela mínima:	**300,00 m² o la actual si ésta fuese menor para una sola vivienda, excepto pareadas, que serán de al menos de 250,00 m².**
Frente mínimo de parcela:	**9,00 m., según definición art. 25.16.**
Condiciones segregación y agregación:	**No se permitirá la segregación de parcelas por debajo de la mínima o en la que las parcelas resultantes no tengan un frente mínimo de fachada a la vía pública de 8,00 metros, salvo en el caso de que se produzca la simultánea agregación de la porción segregada a una parcela que sí cumpla con dichas condiciones de frente mínimo a vía pública.**
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Podrá desarrollarse en la parcela en forma de conjunto de viviendas unifamiliares, sin necesidad de segregar en parcelas registralmente independientes, el aprovechamiento edificatorio dado por la aplicación del índice de edificabilidad, y sujeta a las condiciones de la Ordenanza para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares - CVU** **El número máximo de viviendas vendrá determinado por dividir la superficie de la parcela entre 250, no pudiendo haber ninguna vivienda por una fracción de superficie menor de 250,00 m².**

El presente documento forma parte del Expediente ... Provisional de la Modificación Puntual ... Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario/a

Hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO

CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Ocupación de parcela:	**Menor del 50%. La parte de parcela no edificada podrá destinarse a otras edificaciones auxiliares que no superen el 10% de la ocupación de la superficie libre de la parcela.**
Fondo edificable:	**No se establece.**
Retranqueo a fachada:	**Mayor de 4,00 m en nuevas edificaciones.**
Retranqueos laterales:	**Mayor de 3,00 metros o adosada a un solo lateral con el consentimiento del colindante (pareadas).**
Retranqueo de fondo:	**Mayor de 3,00 metros.** **Todos los retranqueos son obligatorios tanto para la edificación principal como para todos los edificios auxiliares o elementos sobre rasante.**
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**La superficie de parcela de carácter privativo, donde se desarrollen las viviendas unifamiliares, será como mínimo del 50% de la misma y la superficie mancomunada no excederá del 50%.** **El conjunto edificado mantendrá una separación a linderos mínima de 3,00 metros.** **El frente de parcela deberá consolidarse, según la alineación establecida, mediante muro de cerramiento y tratamiento de fachada.**

CONDICIONES DE USO

Uso predominante:	**Vivienda.**	**Por encima de rasante.**
Usos compatibles:	**Servicios Privados**	**El 100% en edificio exclusivo.**
	Garaje- Estacionamiento.	**Planta baja y sótano.**
	Parques y Jardines.	
Usos Prohibidos:	**Todos los demás.**	
Condiciones específicas para Conjuntos de Viviendas Unifamiliares:	**Exclusivamente residencial para vivienda unifamiliar. Podrá destinarse la planta baja y sótano para uso de garaje y/o trasteros, anexos a las viviendas.** **La superficie mancomunada podrá ajardinarse o destinarse a instalaciones anexas para uso exclusivo de las viviendas.** **Están prohibidos todos los demás usos.**	

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM. Nº 5 efectuadas en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quorum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con carácter general y salvo que se exprese otro valor en los planos de ordenación, los parámetros máximos o mínimos de edificación en este tipo de ordenanza son:

Edificabilidad máxima:	**0.6 m²/m²**
Condiciones de cómputo de edificabilidad:	**No contarán las superficies construidas en sótanos. No computarán los bajo cubiertas, ni los garajes en planta baja.** **Las terrazas y espacios cubiertos superiormente computan al 50% cuando estén cerrados por dos de sus laterales y al 100% cuando estén cerrados por tres de sus lados.**
Altura máxima:	**B+1**
Altura máxima de cornisa:	**7,00 metros para B+1**
Cuerpos volados a fachada:	**No se establece**
Cubierta:	**Pendiente máxima de 50%**
Garajes:	**Las rampas de acceso a los mismos tendrán al menos 3 m. de ancho.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISIÓN
JUNTA DE CASTILLA Y LEÓN CONSEJERIA DE FOMENTO COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE BURGOHONDO (Ávila)
DILIGENCIA: El presente documento forma parte del Expediente relativo a la Aprobación Provisional de la Modificación Puntual de la NN.UU.MM., Nº 5 efectuada en Sesión Plenaria de este Ayuntamiento de fecha 27 MAR. 2013, con el quórum previsto en el art. 47.2 de la Ley de B.R.L.
En Burgohondo, a de 27 MAR. 2013 de 20
El /la Secretario /a

OBSERVACIONES

A efectos de ocupación de parcela contará cualquier edificación sobre rasante incluso de tipo auxiliar.

Los retranqueos deberán estar ajardinados, así como los espacios libres privados, en un 40 %, al menos, de su superficie. Se respetarán los árboles de porte y edad superior a 25 años existentes en las parcelas.

Los vallados exteriores tendrán carácter y tratamiento homogéneo a lo largo de cada fachada, presentado en las fachadas a calle una altura máxima de 2 mts. con tratamiento vegetal exterior (seto o arbolado), pudiendo presentar un antepecho o cerramiento de fábrica de altura no superior a 1 m. Chimeneas, barbacoas u otros anexos al edificio en su espacio libre privado, no superarán la altura de los cerramientos en ningún caso.

Con el acuerdo expreso de los propietarios se permitirán las edificaciones pareadas, es decir, grupos de dos viviendas que comparten una medianera siempre con proyecto unitario.

Se consideran así las viviendas unifamiliares independientes que se encuentran separadas de las lindes de parcelas limítrofes salvo una y formando un conjunto constructivo con la colindante, disponiendo de espacios verdes privados.

En este caso las condiciones de parcela mínima serán de 250,00 m² con una vivienda por parcela, y ocupación máxima del 50%.

DILIGENCIA: Para hacer constar que este plano o documento ha sido aprobado definitivamente por esta Comisión Territorial de Urbanismo de Avila de fecha 30 JUL 2013
EL SECRETARIO/A DE LA COMISION
JUNTA DE CASTILLA Y LEON CONSEJERIA DE FOMENTO COMISION TERRITORIAL DE URBANISMO