Extremadura Empresa Excelente
Ganador 2009
Categoría Mediana y Gran Empresa

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

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 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MADRIGALEJO (CÁCERES)

PETICIONARIO

D. JORGE CRUZ REGALADO

AUTORA

Dª ROSA Mª CARRIZOSA DE LA CRUZ

ARQUITECTA

15 FEB 2012

BADAJOZ, JUNIO 2011

ÍNDICE

- MEMORIA
- NORMATIVA DE LAS NNSS ACTUAL
- NORMATIVA DE LAS NNSS MODIFICADA

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acordó emitir informe favorable en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

15 FEB 2012

MEMORIA

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

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 sesion de

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel [illegible]

15 FEB 2012

INDICE

1 DATOS GENERALES 2

1.1 Peticionario 2

1.2 Encargo 2

1.3 Situación 2

2 ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 3

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 4

4.1 Fundamentos de derecho 4

4.2 Justificación ambiental 6

5 DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 8

5.1 Normativa actual 8

5.2 Normativa modificada 10

5.3 Planos 12

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Nieto Fernández

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO
SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)
15 FEB 20

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acuerda aprobar definitivamente el presente documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Antonio Vivo Cárdaro

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS DE MADRIGALEJO (CÁCERES) CONSISTENTE EN INCLUSIÓN DE UN NUEVO USO "D0 COMERCIAL DE TERCERA CATEGORÍA" Y HACERLO COMPATIBLE CON EL SUELO URBANO RESIDENCIAL

1 DATOS GENERALES

1.1 Peticionario

El presente documento tiene por objeto el estudio de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de la localidad de Madrigalejo (Cáceres) a petición de D. JORGE CRUZ REGALADO con domicilio a efectos de notificaciones en c/ Tabla nº 26 de la localidad de Madrigalejo (Cáceres) y N.I.F. 76.231.014-K.

1.2 Encargo

El encargo se realiza a la empresa OGESA, S.L., con C.I.F. B-06103824, actuando a petición de ésta Dª Rosa María Carrizosa de la Cruz, colegiada nº 306.533 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, con N.I.F. nº 8.855.871-C.

1.3 Situación

El terreno afectado por la Modificación Puntual es el Suelo Urbano Uso Residencial marcado contemplado en el plano "3.1 Usos pormenorizados en Suelo Urbano y Globales en Apto para Urbanizar" de las Normas Subsidiarias de Madrigalejo.

2 ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Se pretende realizar la presente Modificación Puntual para contemplar la posibilidad de permitir la implantación de instalaciones comerciales sin límite de superficie ni de trabajadores, en el casco urbano de la localidad, inexistente actualmente, con el fin de favorecer la creación de empleo y de dar respuesta a las necesidades de la población que, en la mayoría de las ocasiones, se ve obligada a desplazarse a entidades vecinas situadas a varios kilómetros de distancia.

Además, se establecerán en la presente Modificación Puntual una serie de condicionantes a las parcelas destinados a solucionar posibles problemas de espacio, comunicación y acceso al hacer compatible el uso de comercial de tercera categoría en el Suelo Urbano Residencial, ya que, este uso dará servicio no sólo a los habitantes de Madrigalejo, sino a los de los pueblos vecinos que llegarán con determinados medios de transporte como el coche.

APROBACION INICIAL
20-JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, 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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Pensamos que este nuevo uso posibilitará un aumento de la actividad económica de la zona con el consecuente aumento de puestos de trabajo tanto directo como indirecto tan necesario en los tiempos de crisis que atravesamos y por todo ello entendemos justificada la necesidad de realizar la presente Modificación Puntual.

3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las Normas Subsidiarias de Madrigalejo fueron aprobadas definitivamente mediante Resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el 03 de marzo de 1999, y fueron publicadas en el DOE el día 8 de julio de 1999.

La Modificación Puntual que se plantea consiste en incluir un nuevo uso, el *"d0.- comercio de tercera categoría"* en el *"artículo 77.- Usos. Clasificación"* NNSS y hacerlo compatible con el Suelo Urbano Residencial en el *"artículo 87.- Condiciones de Uso"* dentro del *"Capítulo segundo: Condiciones particulares para el Área Residencial"* de las NNSS de Madrigalejo.

El nuevo uso, d0 comercio de tercera categoría, será compatible con el Suelo Urbano Residencial, sin número límite de trabajadores, su superficie será libre (el límite lo establecerá la superficie máxima edificable de la parcela) y el fondo edificable también lo será. No obstante, la superficie máxima edificable, es decir, la edificabilidad, no aumentará aunque el fondo de la edificación sea libre. Para ello, se incluye en el artículo 87 de las NNSS la manera de calcular la edificabilidad de la parcela para que el hecho de que el fondo sea libre no suponga un aumento de la superficie edificable respecto a lo que el art. 86 de las NNSS establece.

La superficie máxima edificable será la que resulte menor o más restrictiva de aplicar a la parcela compatible con el nuevo uso, por un lado la ocupación máxima del 90% que establece el art. 86 y por el otro el fondo máximo de 20 metros que establece el mismo artículo. Además, en cada una de las opciones, se tendrá en cuenta para el cálculo de la superficie máxima edificable, las restantes condiciones de aprovechamiento que establece el artículo 86, es decir, altura máxima de siete metros y dos plantas, sótanos y semisótanos. La opción que resulte una superficie máxima edificable menor será la que se deba contemplar. Esta superficie máxima edificable se repartirá en la parcela de tal manera que el fondo edificable sea libre y teniendo en cuenta el resto de condiciones de aprovechamiento marcados en el art. 86 de las NNSS.

De esta manera, la superficie máxima edificable no se ve incrementada respecto a lo que actualmente contemplan las NNSS de Madrigalejo en el Suelo Urbano Residencial.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)
APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)
APROBACIONPROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO
15 FEB 2012

OGESA S.L. Ingeniería, Arquitectura y Urbanismo. Pza de España, 9 1º 06002 BADAJOZ.; www.ogesa.com

Por otro lado, con el fin de evitar problemas de espacio, acceso y comunicación, se establecerán en el artículo 87 los condicionantes que deben cumplir las parcelas calificadas en las NNSS como Suelo Urbano Residencial, para que el nuevo uso, d0 comercial de tercera categoría, sea compatible. Éstas son:

- Parcela mínima 750 m2
- Debe contemplar 1 aparcamiento por cada 100 m2 edificados dentro de la parcela.
- La parcela debe tener fachada a dos calles diferentes posibilitando el acceso desde ambas calles para facilitar la entrada y salida de vehículos. Cada calle debe tener en todo el frente de las fachadas de la parcela un ancho mínimo de 8 metros.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
P.D.: Miguel Ángel Blanco Cabanillas

4 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

4.1 Fundamentos de derecho

LEY 15/2001

La Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, especifica en el primer objetivo de su Exposición de Motivos *"la clasificación es siempre obra del planeamiento, de suerte que solo él puede establecerla y decidir mantenerla o, por el contrario, modificarla"*.

Puesto que Madrigalejo no dispone de Normas Subsidiarias adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del art. 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX) y la modificación Veintisiete de la misma contemplada en la Ley 9/2010, hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura.

Se entenderá por innovación cualquier revisión o modificación de planeamiento urbanístico. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (modificación Treinta y cinco de la Ley 9/2010 del art. 80.1 de la LSOTEX). Se seguirá lo establecido en el art. 82 de la LSOTEX, cumpliéndose lo que en él se establece, puesto que, la presente M.P. no es causa de revisión de las NNSS (art. 81 LSOTEX). Con esta M.P. no se umenta el aprovechamiento, manteniendo lo establecido en las NNSS para el área residencial, respetando los estándares de mínimos establecidos en los art. 27-30 del RPLANEX.

Asímismo, la presente M.P. sigue lo establecido en los art. 103, 104 y 105 del RPLANEX ya que no es causa de revisión de las NNSS (art. 102 RPLANEX)

APROBACION INICIAL
20-JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

OGESA S.L. Urbanismo, Arquitectura y Consulting. Pza de España, 2 - 3ª 06002 BADAJOZ. www.ogesa.com

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
...o en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

En nuestra tramitación, se seguirá el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y las modificaciones al respeto contenidas en la Ley 9/2010.

Como información adjunta a esta Modificación Puntual se acompaña información refundida que refleja las nuevas determinaciones que se incluirá en las NNSS (art. 80.6 LSOTEX).

Según consulta realiza da a la consejería de fomento de la Junta de Extremadura solo es necesario informe sectorial de la consejería de Cultura y Turismo.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MADRIGALEJO (NNSS)

Las Normas Subsidiarias de Madrigalejo contemplan dentro del artículo 8 lo siguiente:

"La modificación de cualquier determinación de las Normas Subsidiarias se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo. La modificación de las Normas deberá tener, en todo caso, el grado de definición que corresponda a esta figura de planeamiento. Cualquiera que sea la magnitud transcendencia de la modificación, su documentación deberá contener un estudio de la incidencia de la modificación sobre las previsiones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de aceptar la modificación sin necesidad de proceder a una revisión total de las mismas".

Se contempla la posibilidad de realizar revisión de las NNSS, según el artículo 7:

"Las Normas deberán ser revisadas cuando se den alguna de las circunstancias que se señalan a continuación:

a) Cuando las diferencias entre las hipótesis de partida de las Normas y la evolución real aconsejen adoptar nuevo criterios relativos al modelo territorial establecido.
b) A los diez años de su Aprobación Definitiva".

No procede realizar revisión de las NNSS al no producirse ninguno de los supuestos establecidos anteriormente, por tanto esta Modificación Puntual es posible.

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACIONPROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

15 FEB 2012

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO
APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

4.2 Justificación ambiental

La modificación de las normas subsidiaras aparece recogida en el apartado b.1. del Anexo I, la LEY 5/2010, de 23 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, pudiendo ser objeto de evaluación ambiental estratégica.

Se tendrán en cuenta las consideraciones del DECRETO 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que tiene por objeto desarrollar el régimen jurídico establecido en la Ley 5/2010, en lo que se refiere a la evaluación ambiental de planes y programas y a la evaluación de impacto ambiental de proyectos, públicos o privados, con el objetivo de conocer, prevenir, valorar, y eliminar o reducir los efectos negativos que éstos pueden ocasionar sobre el medio ambiente.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Los artículos 6 y 7 del Decreto establecen las modificaciones y revisiones de planes y programas que deben someterse a evaluación ambiental:

Artículo 6:

a) Las modificaciones y revisiones de los instrumentos de ordenación del territorio recogidos en el Anexo I.

b) Las modificaciones y revisiones de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística:

1º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren la clasificación de suelo rústico.

2º. Planes Generales Municipales y Normas Subsidiarias de Planeamiento que alteren las condiciones de calificación de suelo rústico, cuando afecten a las condiciones para ubicar o desarrollar actuaciones sometidas a evaluación de impacto ambiental ordinaria de proyectos, o supongan la admisión de nuevos usos o de más intensidades de usos, en suelo rústico de protección ambiental, natural, paisajística, cultural y arqueológica.

3º. Planes Generales Municipales o Planes Parciales que afecten a suelo urbano, cuando supongan la ampliación o modificación de las condiciones para el establecimiento de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

4º. Planes Especiales de Ordenación que modifiquen las determinaciones del planeamiento general y tengan por objeto la definición o la protección del paisaje o el medio natural.

c) Las modificaciones de los planes y programas recogidos en el grupo 2 del

15 FEB 2012

Anexo I.

2. Las modificaciones menores de planes y programas se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo cual se determinará por el órgano ambiental conforme al procedimiento recogido en la sección 2.ª del Capítulo II del presente Título.

Artículo 7:

Se someterán a evaluación ambiental cuando se prevea que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, lo cual se determinará por el órgano ambiental conforme al procedimiento recogido en la sección 2.ª del Capítulo II del presente Título, los siguientes planes y programas:

a) Los planes y programas no incluidos en el Anexo I, que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos y actividades sometidos a evaluación de impacto ambiental ordinaria.

b) Cualquier otro plan o programa o su modificación cuyo promotor solicite su sometimiento a evaluación ambiental, atendiendo a las circunstancias especiales de afección y repercusión sobre el medio ambiente.

En la presente Modificación Puntual no procede la realización de la evaluación ambiental al no tratarse de ninguno de los casos establecidos por los citados artículos.

APROBACION INICIAL
20-JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

15 FEB 2012

5 DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Señalaremos en negrita la modificación propuesta en el articulado de las NNSS de Madrigalejo:

JUNTA DE EXTREMADURA
Fecha 23 FEB 2012

5.1 Normativa actual

5.1.1 ARTÍCULO 77.- USOS. CLASIFICACIÓN

Residencial

Comprende el destinado fundamentalmente a vivienda, cualesquiera que sea el tipo de las mismas.

Terciario

Comprende los usos relacionados con el sector terciario de las actividades productivas. Se clasifican a su vez en:

a) Oficinas de primera categoría: Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 300 m2 de superficie útil.

b) Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo para este uso o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

c) Comercio de primera categoría: Situados en planta sótano, baja o primera del edificio y hasta 300 m2. de superficie útil.

d) Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie y situado en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

e) Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta del edificio y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

f) Hotelero de segunda categoría: sin límite de habitaciones y situado, en edificio exclusivo para ese uso.

g) Espectáculos de primera categoría: Situados en planta sótano o baja del edificio, con una capacidad de hasta 250 espectadores.

h) Espectáculos de segunda categoría: Sin límite de capacidad y situado en edificio exclusivo para ese uso.

APROBACION INICIAL
20-JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

i) Salas de reunión, recreo y turismo de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie.

j) Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

k) Bares discopub de primera categoría: Situados en las planta sótano, baja o primera de edificaciones destinadas a otros usos, con una superficie útil no superior a 300 m2 y una insonorización que evite emisiones acústicas superiores a 30 dB hacia el interior de la edificación y 45 dB a la calle.

l) Bares y discotecas de segunda categoría: Situados en edificios exclusivos para ese uso, sin limitación de superficie

m) Almacenes de primera categoría: Situados en plantas sótano o baja del edificio hasta 500 m2 de superficie útil.

n) Almacenes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para este uso o mezclados con otros usos no residenciales, sin limitación de superficie.

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 el documento en la sesión de
Mérida 23 FEB 2012
El Secretario General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

(...)

5.1.2 Artículo 87. Condiciones de Uso

El uso predominante será el residencial, pero también se autorizan:

- Del uso terciario: los relacionados en los apartados a,b,e,f,g,i,j y k.

Además se permitirá el uso comercial, siempre que sea al por menor, su superficie no exceda de los 100 m2 útiles, no posea más de tres trabajadores y la posible zona de almacén aneja, no disponga de más del 50% de la superficie de este.

(...).

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Ruiz Cordero

5.2 Normativa modificada

5.2.1 ARTÍCULO 77.- USOS. CLASIFICACIÓN

Residencial

Comprende el destinado fundamentalmente a vivienda, cualesquiera que sea el tipo de las mismas.

Terciario

Comprende los usos relacionados con el sector terciario de las actividades productivas. Se clasifican a su vez en:

a) Oficinas de primera categoría: Situadas en cualquier planta del edificio, hasta 300 m2 de superficie útil.

b) Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo para este uso o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

c) Comercio de primera categoría: Situados en planta sótano, baja o primera del edificio y hasta 300 m2. de superficie útil.

d) Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie y situado en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

d0) Comercio de tercera categoría: Compatible con el uso residencial, sin límite de superficie ni de trabajadores.

e) Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta del edificio y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

f) Hotelero de segunda categoría: sin límite de habitaciones y situado, en edificio exclusivo para ese uso.

g) Espectáculos de primera categoría: Situados en planta sótano o baja del edificio, con una capacidad de hasta 250 espectadores.

h) Espectáculos de segunda categoría: Sin límite de capacidad y situado en edificio exclusivo para ese uso.

i) Salas de reunión, recreo y turismo de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m2 de superficie.

16 MAR 2012

j) Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

k) Bares discopub de primera categoría: Situados en las planta sótano, baja o primera de edificaciones destinadas a otros usos, con una superficie útil no superior a 300 m2 y una insonorización que evite emisiones acústicas superiores a 30 dB hacia el interior de la edificación y 45 dB a la calle.

l) Bares y discotecas de segunda categoría: Situados en edificios exclusivos para ese uso, sin limitación de superficie

m) Almacenes de primera categoría: Situados en plantas sótano o baja del edificio hasta 500 m2 de superficie útil.

n) Almacenes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para este uso o mezclados con otros usos no residenciales, sin limitación de superficie.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

(...)

5.2.2 Artículo 87. Condiciones de Uso

El uso predominante será el residencial, pero también se autorizan:

- Del uso terciario: los relacionados en los apartados a, b, **d0**, e, f, g, i, j y k.

- Condicionantes del uso d0 comercial de tercera categoría:

- **La superficie máxima edificable será la que resulte menor de aplicar a la parcela compatible con el nuevo uso, por un lado la ocupación máxima del 90% que establece el art. 86 de las presentes Normas y por el otro el fondo máximo de 20 metros que establece el mismo artículo, teniendo en cuenta, en cada una de las opciones, las restantes condiciones de aprovechamiento que establece el art. 86.**
- **Fondo edificable libre.**
- **Parcela mínima 750 m2**
- **Reserva de 1 aparcamiento por cada 100 m2 edificados dentro de la parcela.**
- **Disponer de fachada a dos calles diferentes posibilitando el acceso desde ambas calles para facilitar la entrada y salida de vehículos. Cada calle debe tener, en todo el frente de las fachadas de la parcela, un ancho mínimo de 8 metros.**

16 MAR 2012

Además se permitirá el uso comercial, siempre que sea al por menor, su superficie no exceda de los 100 m2 útiles, no posea más de tres trabajadores y la posible zona de almacén aneja, no disponga de más del 50% de la superficie de este.

(...).

5.3 Planos

No se adjuntan planos, ya que no se modifica ninguna delimitación de Suelo y la Modificación Puntual queda suficientemente definida con la presente memoria.

Badajoz, junio 2011

Fdo: ROSA Mª CARRIZOSA DE LA CRUZ
ARQUITECTA

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION DEFINITIVA
15-NOV-2011
EL SECRETARIO
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

15 FEB 2012

NORMATIVA DE LAS NNSS ACTUAL

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE [illegible]

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del [illegible]

acordó [illegible]

Mérida 23 FEB 2012

El Director General de [illegible]

Fdo.: Miguel Ángel Rubio Cordero

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

b) Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo para este uso o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

c) Comercio de primera categoría: Situados en planta sótano, baja o primera del edificio y hasta 300 m². de superficie útil.

d) Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie y situado en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

e) Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta del edificio y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

f) Hotelero de segunda categoría: sin límite de habitaciones y situado, en edificio exclusivo para ese uso.

g) Espectáculos de primera categoría: Situados en planta sótano o baja del edificio, con una capacidad de hasta 250 espectadores.

h) Espectáculos de segunda categoría: Sin límite de capacidad y situado en edificio exclusivo para ese uso.

i) Salas de reunión, recreo y turismo de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m² de superficie.

j) Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

k) Bares discopub de primera categoría: Situados en las planta sótano, baja o primera de edificaciones destinadas a otros usos, con una superficie útil no superior a 300 m² y una insonorización que evite emisiones acústicas superiores a 30 dB hacia el interior de la edificación y 45 dB a la calle.

l) Bares y discotecas de segunda categoría: Situados en edificios exclusivos para ese uso, sin limitación de superficie

m) Almacenes de primera categoría: Situados en plantas sótano o baja del edificio hasta 500 m² de superficie útil.

n) Almacenes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para este uso o mezclados con otros usos no residenciales, sin limitación de superficie.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordo aprobar definitivamente este documento en la sesion de
Mérida 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
P.S.R.: Miguel Ángel Ruiz Expósito

3. Equipamientos

Comprende los usos relacionados con las actividades culturales, deportivas, asistenciales. Se clasifican a su vez en:

a) Centros culturales y docentes de primera categoría: Situados en cualquier planta del edificio y con una superficie útil inferior a 300 m².

b) Centros culturales y docentes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para ese uso y sin limitación de superficie.

c) Instalaciones deportivas y de recreo de primera categoría: Instaladas dentro de un edificio en cualquier situación.

d) Instalaciones deportivas o de recreo de segunda categoría: Situadas en edificio o parcela dedicada exclusivamente a ese uso.

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

Se exceptúan de estas limitaciones las parcelas que no dispongan de esta superficie o dimensiones y estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al mes de enero de 1994.

Igualmente se exceptúan las parcelas de los edificios sometidos a algún nivel de protección.

ARTÍCULO 86.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación.

   En el área residencial, el tipo de edificación será el de edificación cerrada.

2. Fondo máximo.

   La línea de profundidad edificable máxima, será de 20 m, excluidos los vuelos.

3. Altura máxima de las edificaciones.

   Será de dos plantas y siete metros.

4. Ocupación.

   La ocupación máxima será del 90% de la superficie del solar.

   En los semisótanos, si existieran, la ocupación máxima podrá ser del 90%.

   En los sótanos, si existieran, la ocupación máxima, podrá ser del 100%.

5. Construcciones en los patios.

   Podrán construirse anejos a las viviendas, en el interior de los patios situados en el fondo de la parcela, siempre que su altura no sea superior a una planta y tres metros, desde la rasante del patio a la cara inferior del alero de cubierta.

   Podrán también construirse, desde esos patios, escaleras de acceso a la segunda planta de la edificación principal.

ARTÍCULO 87.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el residencial, pero también se autorizan:

- Del uso terciario: Los relacionados en los apartados a, b, e, f, g, i, j y k.

  Además se permitirá el uso comercial, siempre que sea al por menor, su superficie no exceda de los 100 m2 útiles, no posea más de tres trabajadores y la posible zona de almacén aneja, no disponga de más del 50% de la superficie de éste.

- El uso de equipamientos, en todas sus formas.
- El uso de zonas verdes y espacios libres.
- Del uso industrial: Los especificados en el apartado a.
- Del uso de garajes: Los especificados en los apartados a y b.

Se declaran como incompatibles en estas zonas el resto de usos.

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
23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rifo Cordero

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MADRIGALEJO (Cáceres)

15 FEB 2012

NORMATIVA DE LAS NNSS MODIFICADA

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Díaz Cepeda

APROBACION INICIAL
20- JUL-2011
EL SECRETARIO

APROBACION PROVISIONAL
15-NOV-2011
EL SECRETARIO

15 FEB 2012

b) Oficinas de segunda categoría: Situadas en edificio exclusivo para este uso o mezcladas con otros usos no residenciales, sin limitaciones de superficie.

c) Comercio de primera categoría: Situados en planta sótano, baja o primera del edificio y hasta 300 m². de superficie útil.

d) Comercio de segunda categoría: Sin límite de superficie y situado en edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

dO) Comercio de tercera categoría: Compatible con el uso residencial, sin límite de superficie ni de trabajadores.

e) Hotelero de primera categoría: Situado en cualquier planta del edificio y capacidad no superior a 10 habitaciones dobles o su equivalente.

f) Hotelero de segunda categoría: sin límite de habitaciones y situado, en edificio exclusivo para ese uso.

g) Espectáculos de primera categoría: Situados en planta sótano o baja del edificio, con una capacidad de hasta 250 espectadores.

h) Espectáculos de segunda categoría: Sin límite de capacidad y situado en edificio exclusivo para ese uso.

i) Salas de reunión, recreo y turismo de primera categoría: En sótano, baja y primera, hasta 500 m² de superficie.

j) Salas de reunión, recreo y turismo de segunda categoría: En edificio exclusivo o mezclado con otros usos no residenciales.

k) Bares discopub de primera categoría: Situados en las planta sótano, baja o primera de edificaciones destinadas a otros usos, con una superficie útil no superior a 300 m² y una insonorización que evite emisiones acústicas superiores a 30 dB hacia el interior de la edificación y 45 dB a la calle.

l) Bares y discotecas de segunda categoría: Situados en edificios exclusivos para ese uso, sin limitación de superficie

m) Almacenes de primera categoría: Situados en plantas sótano o baja del edificio hasta 500 m² de superficie útil.

n) Almacenes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para este uso o mezclados con otros usos no residenciales, sin limitación de superficie.

3. Equipamientos

Comprende los usos relacionados con las actividades culturales, deportivas, asistenciales. Se clasifican a su vez en:

a) Centros culturales y docentes de primera categoría: Situados en cualquier planta del edificio y con una superficie útil inferior a 300 m².

b) Centros culturales y docentes de segunda categoría: Situados en edificio exclusivo para ese uso y sin limitación de superficie.

c) Instalaciones deportivas y de recreo de primera categoría: Instaladas dentro de un edificio en cualquier situación.

d) Instalaciones deportivas o de recreo de segunda categoría: Situadas en edificio o parcela dedicada exclusivamente a ese uso.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE [illegible]
La Comisión de [illegible] en sesión celebrada el día [illegible]
acordó aprobar definitivamente [illegible]

Mérida, 23 FEB 2012

16 MAR 2012

El Director General de [illegible]

Fdo.: [illegible]

Se exceptúan de estas limitaciones las parcelas que no dispongan de esta superficie o dimensiones y estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al mes de enero de 1994.

Igualmente se exceptúan las parcelas de los edificios sometidos a algún nivel de protección.

ARTÍCULO 86.- CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Tipo de edificación.

   En el área residencial, el tipo de edificación será el de edificación cerrada.

2. Fondo máximo.

   La línea de profundidad edificable máxima, será de 20 m, excluidos los vuelos.

3. Altura máxima de las edificaciones.

   Será de dos plantas y siete metros.

4. Ocupación.

   La ocupación máxima será del 90% de la superficie del solar.

   En los semisótanos, si existieran, la ocupación máxima podrá ser del 90%.

   En los sótanos, si existieran, la ocupación máxima, podrá ser del 100%.

5. Construcciones en los patios.

   Podrán construirse anejos a las viviendas, en el interior de los patios situados en el fondo de la parcela, siempre que su altura no sea superior a una planta y tres metros, desde la rasante del patio a la cara inferior del alero de cubierta.

   Podrán también construirse, desde esos patios, escaleras de acceso a la segunda planta de la edificación principal.

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 23 FEB 2012
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

ARTÍCULO 87.- CONDICIONES DE USO

El uso predominante será el residencial, pero también se autorizan:

- Del uso terciario: Los relacionados en los apartados a, b, dO, e, f, g, i, j y k.

  - Condicionantes del uso dO comercial de tercera categoría:
    - La superficie máxima edificable será la que resulte menor de aplicar a la parcela compatible con el nuevo uso, por un lado la ocupación máxima del 90% que establece el art. 86 de las presentes Normas y por el otro el fondo máximo de 20 metros que establece el mismo artículo, teniendo en cuenta, en cada una de las opciones, las restantes condiciones de aprovechamiento que establece el art. 86.
    - Fondo edificable libre.
    - Parcela mínima 750 m2
    - Reserva de 1 aparcamiento por cada 100 m2 edificados dentro de la parcela.
    - Disponer de fachada a dos calles diferentes posibilitando el acceso desde ambas calles para facilitar la entrada y salida de vehículos. Cada calle debe tener, en todo el frente de las fachadas de la parcela, un ancho mínimo de 8 metros.

  Además se permitirá el uso comercial, siempre que sea al por menor, su superficie no exceda de los 100 m2 útiles, no posea más de tres trabajadores y la posible zona de almacén aneja, no disponga de más del 50% de la superficie de éste.

- El uso de equipamientos, en todas sus formas.
- El uso de zonas verdes y espacios libres.
- Del uso industrial: Los especificados en el apartado a.
- Del uso de garajes: Los especificados en los apartados a y b.

16 MAR 2012

Se declaran como incompatibles en estas zonas el resto de usos.