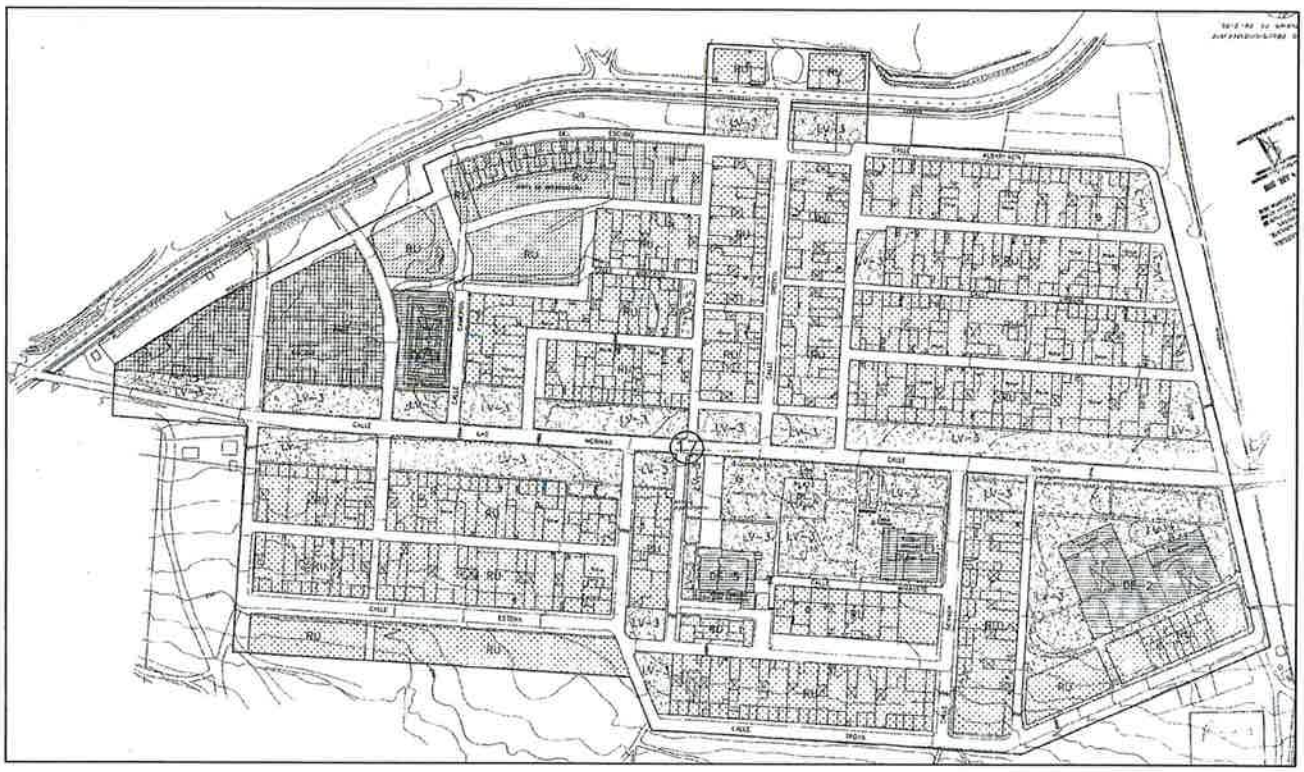


MODIFICACIÓN MOD 01/2017 DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MEDELLÍN (YELBES)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN · SECRETARIA ·

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018

EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN · SECRETARIA ·

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de 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 28 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia Elena Moscoso de Arcenegui Yarza

DIPUTACIÓN DE BADAJOZ

ÁREA DE FOMENTO

SERVICIO DE URBANISMO, VIVIENDA Y ARQUITECTURA

septiembre 2017

MODIFICACIÓN MOD. 01/2017 (M-08) DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

MEDELLÍN (YELBES)



ÍNDICE GENERAL

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
   - 2.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN
     - 2.1.1. Estado actual. Planeamiento vigente
     - 2.1.2 Estado actual. Edificaciones e infraestructuras existentes
     - 2.1.3. Estructura de la propiedad
     - 2.1.4. Objetivos y criterios de la nueva ordenación
   - 2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
   - 2.3. MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE
3. DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN
   - 3.1 NORMATIVA URBANÍSTICA
   - 3.2. PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN / PLANEAMIENTO VIGENTE — Escala 1/1.000
I.2. ESTADO ACTUAL. FINCAS CATASTRALES AFECTADAS — Escala 1/1.000

PLANOS REFUNDIDOS CON LA ORDENACIÓN VIGENTE

. Plano n.º 66. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO — Escala 1/1.000

ANEXOS

1. Imágenes de Estado Actual.
2. Certificación Descriptiva y Gráfica de la finca catastral afectada

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017 EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018 EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN

26 FEB 2018

MEMORIA

1. ANTECEDENTES. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Se redacta la presente modificación MOD. 01/ 2017 (M-08) de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín por encargo de la Jefa de Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura de la Diputación Provincial de Badajoz. Este encargo se realiza en desarrollo de las competencias de la Excma. Diputación Provincial en materia de asesoramiento y asistencia técnica a los municipios de la provincia y en atención a la solicitud realizada a este Servicio por el Ayuntamiento de Medellín.



Identificación:

Número de expediente SUVA:	***EXP-OTR/2017/107***
Fecha de encargo:	**09/05/2017**

La Modificación afecta al núcleo urbano de la pedanía de Yelbes y tiene por objeto el cambio de calificación de una manzana, de propiedad municipal, actualmente con uso residencial para asignarle uso industrial.

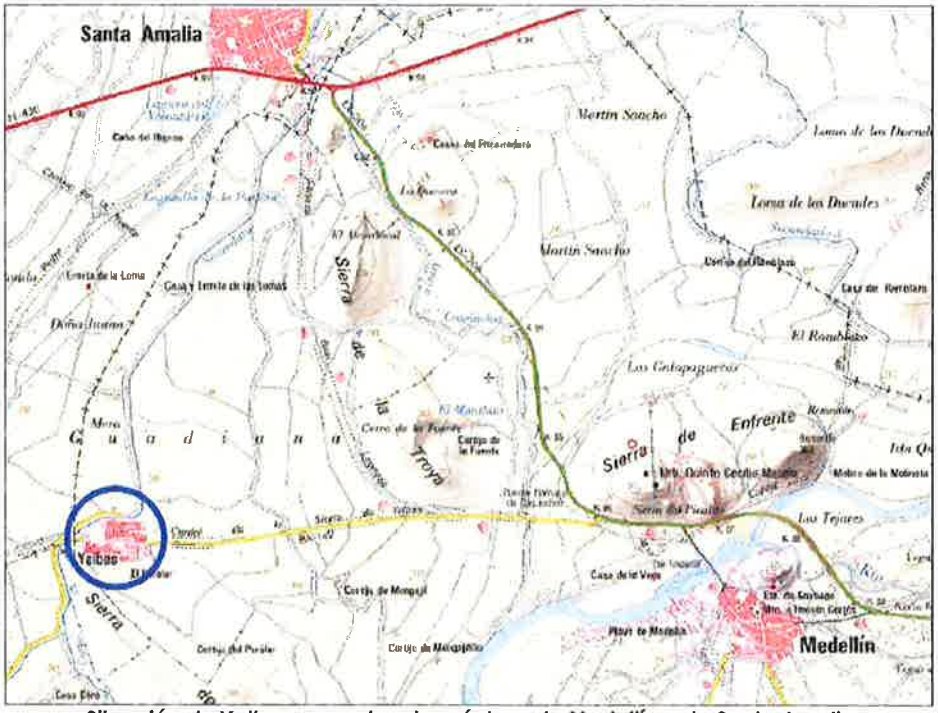
La manzana afectada se encuentra junto al límite norte del suelo urbano de Yelbes, entre las pistas polideportivas municipales y las calles Cameros y Travesía Merinas.

En los esquemas siguientes se indican la localización de la pedanía de Yelbes respecto a los núcleos urbanos de Medellín y Santa Amalia y la situación de la manzana objeto de esta modificación en el núcleo de Yelbes.

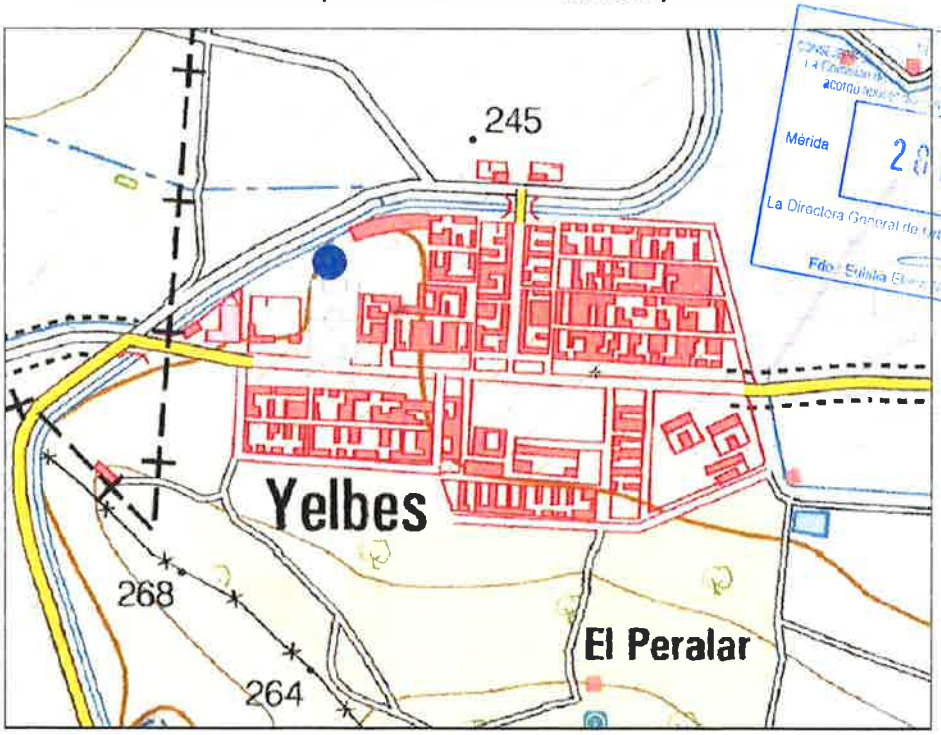
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018
EL SECRETARIO,

26 ENE 2018



Situación de Yelbes respecto a los núcleos de Medellín y de Santa Amalia



Situación de la manzana afectada en el núcleo urbano de Yelbes

Mérida 28 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo: Eulalia [illegible]

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

26 FEB 2018

2. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

2.1.1 Planeamiento vigente.

La ordenación urbanística del municipio de Medellín se lleva a cabo mediante unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal cuya última revisión se aprobó definitivamente el 14/04/1999 (DOE: 19/08/1999).

La manzana objeto de la presente modificación encuentra en suelo clasificado como urbano, afectada por las siguientes condiciones urbanísticas:

MANZANA OBJETO DE MODIFICACIÓN: CONDICIONES URBANÍSTICAS PRINCIPALES

Planeamiento vigente	**REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MEDELLÍN** AD:14/04/1999 , DOE: 19/08/1999
Clasificación de suelo	**SUELO URBANO** "Sector de Suelo Urbano": CONTINUO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA/ EPÍGRAFE 2: SECTOR 16 YELBES
Uso	**RESIDENCIAL: VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU)**
Tipología edificatoria	**UNIFAMILAR EN HILERA (UH)** • Definición *(art. V.6 de las Normas Urbanísticas)*: *"1. Edificación de viviendas unifamiliares, adosadas a los linderos laterales.* .... *2. La edificación puede ser compacta, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana y generando espacios libres en el interior de la manzana o calles de servicio, de anchura mínima de 6 m, la alineación de estos espacios y calles interiores no tendrán la consideración de alineación oficial exterior, sino la de los linderos del fondo de la parcela, por lo que serán admisibles los retranqueos, en estos casos será preciso un estudio de detalle de la manzana completa.* *Los espacios interiores resultantes serán de uso público o privado, pero a todos los efectos jurídicos y de mantenimiento tendrán carácter de privados, aspecto que debe quedar documentado y reglamentado en el estudio de detalle."* • Alineaciones y rasantes *(art. V.7 de las Normas Urbanísticas)*: *"1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en planta baja. No obstante, en aquéllas manzanas no edificadas, mediante estudio de detalle o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.* ...."
Condiciones de parcelación	• Parcela mínima *(art. V.29 de las Normas Urbanísticas)*: superficie: 125 m²/ fachada: 6 m/ fondo: 15 m/ círc. inscrito: 6 m

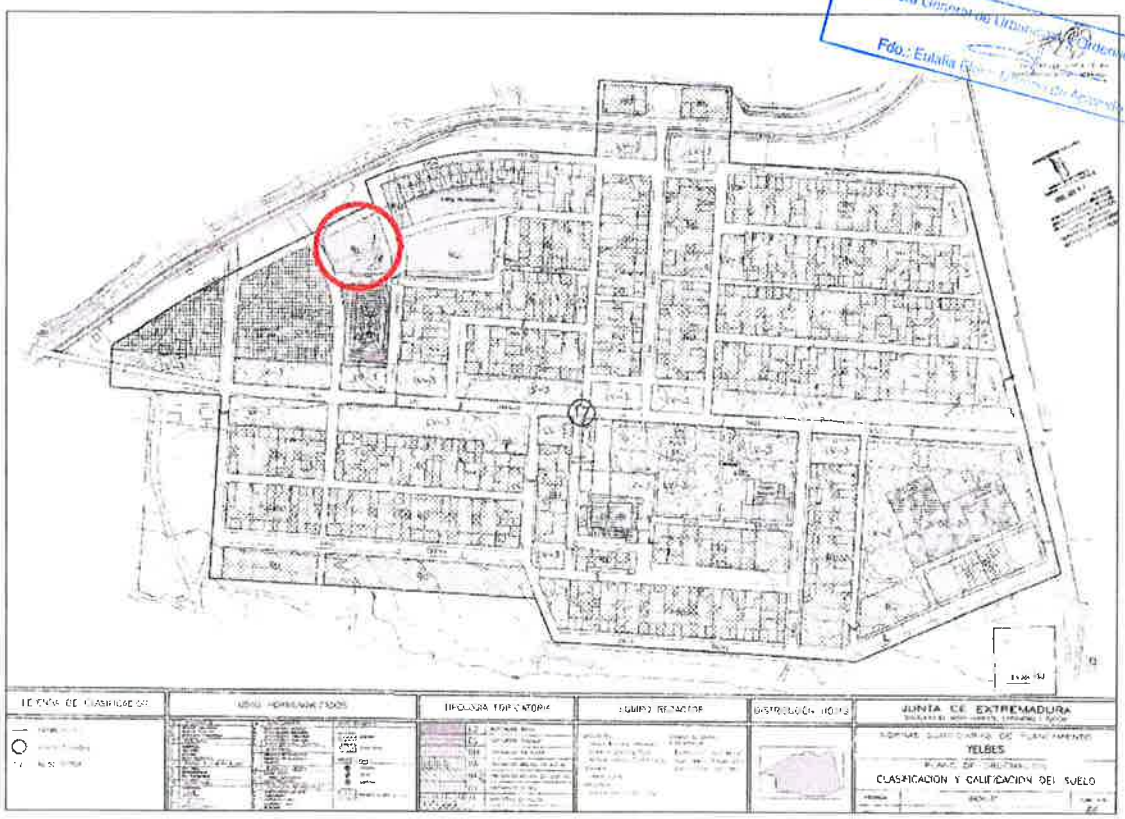
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAMIENTO POR PLENO EN FECHA 2 - NOVIEMBRE - 2.017 EL SECRETARIO,
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER Provisional POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018 EL SECRETARIO,
20 MAR 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

26 FEB 2018

Condiciones de edificación	• Altura:	2 plantas (sin doblado)/ 7 metros
	• Sup. edificable:	1,75 m²/m²

A continuación se incluye una imagen en la que se indica la situación de la manzana de referencia sobre el plano de "Clasificación y Calificación del Suelo" de la vigente Revisión de las NN.SS correspondiente al núcleo de Yelbes (plano nº 66).

Mérida
28 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Eulalia



Situación. Planeamiento vigente

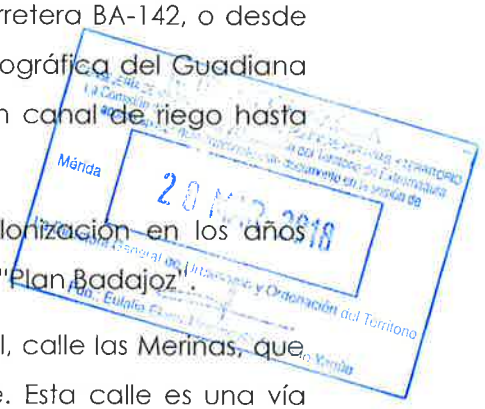
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN - SECRETARIA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN - SECRETARIA

26 FEB

2.1.2 Estado actual.

La pedanía de Yelbes forma parte de la comarca de las Vegas Altas del Guadiana, se encuentra en el extremo oeste del término municipal de Medellín, al pié de la Sierra de Yelbes. A ella se accede desde Medellín por la carretera BA-142, o desde Santa Amalía a través de una vía de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que parte de la carretera N-430 y discurre en paralelo a un canal de riego hasta llegar a Yelbes.



El poblado fue construido por el Instituto Nacional de Colonización en los años sesenta del pasado siglo, en el marco de las actuaciones del "Plan Badajoz".

La trama urbana de Yelbes es ortogonal, con un eje principal, calle las Merinas, que atraviesa el centro de la población en dirección este-oeste. Esta calle es una vía pecuaria, denominada "Cordel de San Pedro", con unos 38 metros de anchura y en cuyos márgenes, fundamentalmente en su lado sur, se ubican los edificios y espacios principales del centro cívico de la población: plaza, ayuntamiento, iglesia, mercado y escuelas, pistas deportivas.

La manzanas residenciales son alargadas, organizadas según la tradicional disposición de los poblados de colonización, el acceso a las viviendas se realiza mediante calles peatonales y a la parte posterior de las parcelas, donde se sitúan las zona de almacenaje de aperos y máquinas de labranza, a través de vías de tránsito rodado.

La mayor parte de las viviendas del núcleo de Yelbes datan de la fecha de construcción del poblado. No obstante, hay algunas manzanas, situadas fundamentalmente al noroeste del núcleo, entre las que se encuentra la que es objeto de esta Modificación, a las que el planeamiento vigente asigna uso residencial y que actualmente o están vacantes de edificación o han sido parcialmente edificadas con promociones residenciales más recientes. Para estas manzanas, las Normas Subsidiaras prevén la tipología de Unifamiliar en Hilera (UH), a diferencia del resto de manzanas residenciales del poblado, para las que fija la tipología de Unifamiliar Yelbes (UY).

La manzana a la que se pretende cambiar el uso está situada en esta zona noroeste, es de forma trapezoidal y tiene una superficie de 1.620 m². Actualmente

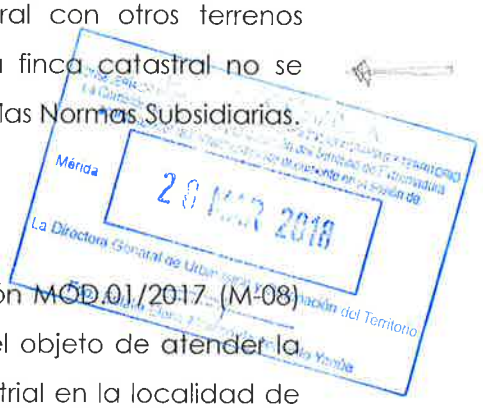
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 8 - NOVIEMBRE - 2.017 EL SECRETARIO, EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN SECRETARIA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018 EL SECRETARIO, EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN SECRETARIA

26 FEB 2018

cuenta con acceso rodado y servicios urbanos por las calles Cameros y la calle Travesía de Merinas, que la delimitan en sus lados este y oeste respectivamente. Todos el suelo de la manzana así como el de las vías perimetrales a ella pertenecen al Ayuntamiento de Medellín.

Actualmente, la manzana forma una única finca catastral con otros terrenos municipales, cuya referencia es: ***7780416QD5178S0001SF***. Esta finca catastral no se adapta, ni en la forma y ni en el perímetro, a la ordenada en las Normas Subsidiarias.



2.1.4 Objetivos y criterios de la nueva ordenación.

El Ayuntamiento de Medellín formula la presente modificación MOD.01/2017 (M-08) de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal con el objeto de atender la demanda existente de suelo para instalaciones de tipo industrial en la localidad de Yelbes.

Las dos únicas manzanas que el planeamiento prevé para este uso en dicha localidad ya están ocupadas y, por otra parte, el núcleo urbano cuenta con suficiente suelo vacante calificado con uso residencial para atender las demandas de la población actual y futura, teniendo en cuenta que la población de Yelbes ha permanecido prácticamente estable en los últimos diez años.

En las siguientes tablas se aprecia la evolución de la población en la localidad en los diez últimos años:

Año	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Población	**347**	**352**	**349**	**361**	**361**	**357**	**357**	**360**	**342**	**342**

Instituto Nacional de Estadística.
Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional. 06 Badajoz/080 Medellín/ 000200 Yelbes.

A la nueva manzana industrial se le asignan las mismas condiciones de uso y edificación que las vigentes NN.SS ordenan para las dos manzanas industriales que existentes en el poblado y ubicadas al lado de ella: uso industrial y tipología de Industrial en Hilera (IH).

Las condiciones de uso y edificación que le resultarán de aplicación, según se regulan en las vigentes Normas Urbanísticas, se resumen en la siguiente tabla.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2 - NOVIEMBRE - 2.017 EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN SECRETARÍA
YELBES (BADAJOZ)
MODIFICACIÓN Nº 01/2017 NN.SS MEDELLÍN

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018 EL SECRETARIO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN SECRETARÍA

26 FEB 2018

Uso	**INDUSTRIAL (*)** Permitidos los siguientes usos pormenorizados *(Art. V.64 de las NN.UU)*: • Industria de Almacenaje (IE) • Talleres (IT)
Tipología	**Industrial en hilera (IH)** • Definición *(Art. V.15 de las NN.UU)*: *1. Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.* • Alineaciones *(Art. V.16 de las NN.UU)*: *1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NN.SS, o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas, en los planos correspondientes.* *2. Edificación alineada a alineación exterior. Es obligatorio el retranqueo de 5 m de la edificación al fondo de la parcela.* *Se permite el retranqueo de 5 m a alineación exterior cuando sea en un frente de manzana completo, en este caso si se realiza retranqueo al fondo de la parcela, éste será de 3 m como mínimo.* • Alturas *(Art. V.17 de las NN.UU)*: *1. El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima en las naves será de 9,5 metros hasta la cumbrera de la cubierta, en edificaciones de dos plantas la altura máxima será de 9 m, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.*
Condiciones de parcelación	• Parcela mínima *(art. V.29 de las Normas Urbanísticas)*: superficie: 350 m²/ fachada: 12 m/ fondo: 20 m/ circ. inscrito: 12 m
Condiciones de edificación	• Superficie máxima edificable *(art. V.35 de las Normas Urbanísticas)*: LIBRE

(*) Con el objeto de precisar la imposibilidad de implantar determinados tipos de industria en la manzana afectada por la presente Modificación se identifica esta manzana en los planos de ordenación de las NN.SS y se incluye un nuevo artículo en las Normas Urbanísticas.
Este nuevo artículo sería el **VI.7.1** del Epígrafe **2** (referido al núcleo urbano de Yelbes) de la **Sección 1**, **Capítulo 1 del Título VI** (Condiciones particulares del suelo urbano) de las Normas Urbanísticas, con el siguiente contenido:

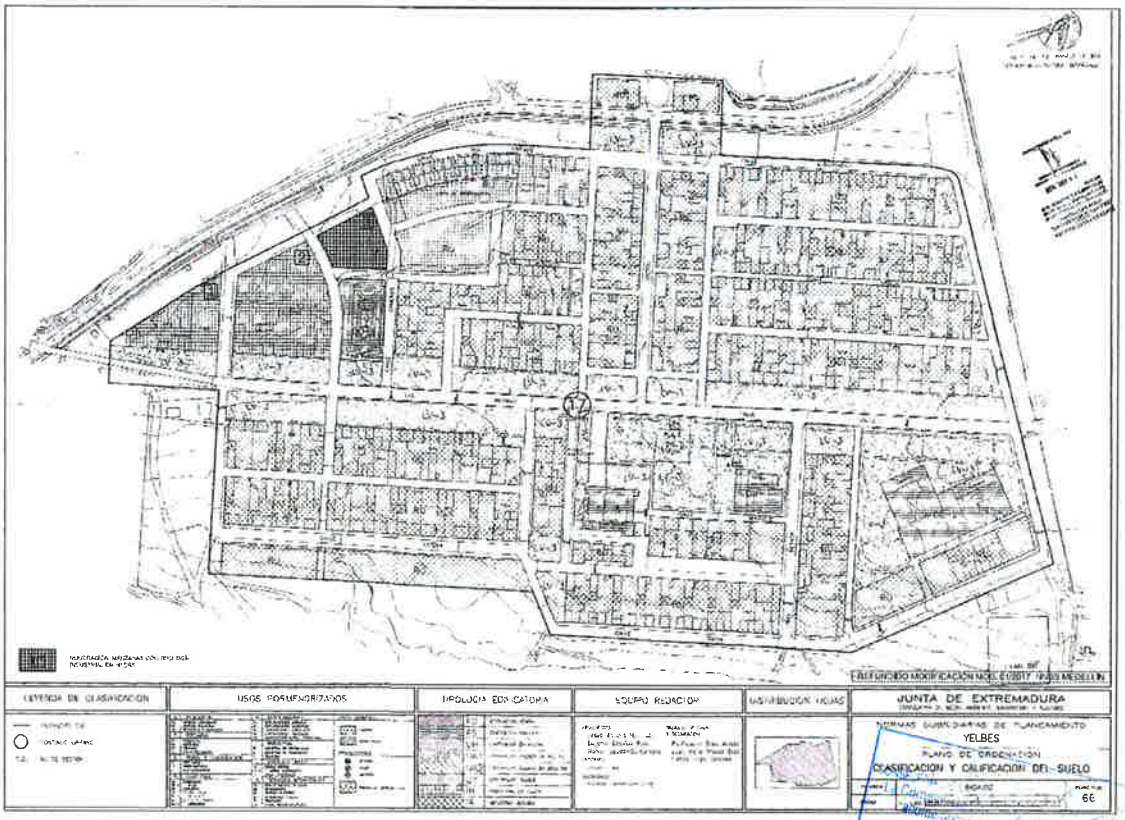
Art. VI.7.1. Condiciones particulares: Manzana Industrial en Hilera 3/Yelbes.

En la manzana con tipología de Industrial en Hilera (IH) señalada con el número 3 en el plano de Ordenación n.º 66 (Clasificación y Calificación del Suelo, YELBES), se prohíben expresamente las industrias de almacenaje incluidas en los Anexos IV y V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 81, 29/04/2015), entre las que se encuentran las correspondientes a almacenamiento de chatarra, almacenamiento de vehículos desechables y las instalaciones de desguace y descontaminación de vehículos que no se desarrollen en el interior de una nave en polígono industrial.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAMIENTO POR PLENO EN FECHA 30 - NOVIEMBRE - 2.017 EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018 EL SECRETARIO,

26 FEB 2018



Nueva Ordenación

Mérida 28 MAR 2018 La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio Fdo.: Estrella F... Yanes

2.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Las innovaciones de la determinaciones de los planes de ordenación urbanística deben establecerse por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

Las innovaciones que se introducen mediante el presente documento en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín no se encuentran entre los supuestos indicados en el artículo 81.1 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y 103 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura para implicar la revisión del planeamiento, por lo que se requiere su modificación (artículo 82 de la Lesotex y 104 del Replanex).

Por lo tanto, en aplicación de los artículos anteriormente mencionados de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y del Reglamento de Planeamiento de

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2 - NOVIEMBRE - 2.017 EL SECRETARIO, YELBES (MEDELLÍN) MODIFICACIÓN Nº 1 NNSS MEDELLÍN

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018 EL SECRETARIO;

26 FEB 2018

Extremadura, se considera la modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín el instrumento adecuado para llevar a cabo la alteración de la ordenación que se propone.

2.3 MARCO LEGAL. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

La legislación urbanística vigente, a la que debe ajustarse esta Modificación, está integrada por las siguientes disposiciones:

— Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 261, 31/10/2015)

— Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE 03/01/2002) y sus modificaciones posteriores. En adelante Lesotex.

— Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (DOE 30/01/2007). En adelante Replanex.



La formulación y tramitación de la presente Modificación "MO-01/2017 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín" deberá realizarse conforme a lo previsto en los artículos 76 a 83 de la Lesotex, así como a lo dispuesto al respecto en los artículos 104 a 107 y 131 del Replanex.

El contenido documental de la Modificación respeta las reglas establecidas en el artículo 75 de la Lesotex

La presente modificación de la ordenación establecida en la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín no origina incrementos en el aprovechamiento lucrativo del terreno afectado, por lo que según lo dispuesto en las artículos 80.2 de la Lesotex y 105.1 del Replanex no es preciso incrementar la superficie de terrenos destinados a dotaciones públicas.

En el cuadro siguiente se resumen las diferencias entre las condiciones de ordenación que afectan actualmente a la manzana de referencia y las resultantes tras la aprobación de la ordenación modificada.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2- NOVIEMBRE - 2.017
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31 - ENERO - 2.018
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

26 FEB 2018

CUADRO COMPARATIVO : ORDENACIÓN VIGENTE Y ORDENACIÓN MODIFICADA

	PLANEAMIENTO VIGENTE Revisión NN. SS. de Planeamiento Municipal de Medellín	**MODIFICACIÓN MOD. 01/2017** Revisión NN. SS. de Planeamiento Municipal de Medellín
Superficie manzana	**1.620 m²**	**1.620 m²**
Clasificación suelo	**SUELO URBANO**	**SUELO URBANO**
Uso	**RESIDENCIAL** Uso Pormenorizado: • VIVIENDA UNIFAMILIAR (RU)	**INDUSTRIAL** Usos pormenorizados *(Art. V.64 de las NN.UU)*: • INDUSTRIA DE ALMACENAJE (IE) • TALLERES (IT)
Tipología edificatoria	**UNIFAMILAR EN HILERA (UH)** • Definición *(art. V.6 de las Normas Urbanísticas)*: *"1. Edificación de viviendas unifamiliares, adosadas a los linderos laterales.* .... *2. La edificación puede ser compacta, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana y generando espacios libres en el interior de la manzana o calles de servicio, de anchura mínima de 6 m, la alineación de estos espacios y calles interiores no tendrán la consideración de alineación oficial exterior, sino la de los linderos del fondo de la parcela, por lo que serán admisibles los retranqueos, en estos casos será preciso un estudio de detalle de la manzana completa.* *Los espacios interiores resultantes serán de uso público o privado, pero a todos los efectos jurídicos y de mantenimiento tendrán carácter de privados, aspecto que debe quedar documentado y reglamentado en el estudio de detalle."* • Alineaciones y rasantes *(art. V.7 de las Normas Urbanísticas)*: *"1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en planta baja. No obstante, en aquéllas manzanas no edificadas, mediante estudio de detalle o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior,*	**INDUSTRIAL EN HILERA (IH)** • Definición *(Art. V.15 de las NN.UU)*: *1. Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.* • Alineaciones *(Art. V.16 de las NN.UU)*: *1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NN.SS, o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas, en los planos correspondientes.* *2. Edificación alineada a alineación exterior. Es obligatorio el retranqueo de 5 m de la edificación al fondo de la parcela. Se permite el retranqueo de 5 m a*



DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR EL PLENO
EN FECHA 7 NOVIEMBRE - 2.017
MODIFICACIÓN AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR EL PLENO
EN FECHA 31 ENERO 2018
EXP: OTR/2017/107
EL SECRETARIO, septiembre 2017

0 FEB 2018

	que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente. • Alturas *(Art. V.8 de las NN.UU):* *1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de dos plantas (sin doblado).*	*alineación exterior cuando sea en un frente de manzana completo, en este caso si se realiza retranqueo al fondo de la parcela, éste será de 3 m como mínimo.* • Alturas *(Art. V.17 de las NN.UU):* *1. El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima en las naves será de 9,5 metros hasta la cumbrera de la cubierta, en edificaciones de dos plantas la altura máxima será de 9 m, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.*
Condiciones de parcelación	• Parcela mínima *(art. V.29 de las Normas Urbanísticas)*: sup.: 125 m²/ fachada: 6 m/ fondo: 15 m/ círc. Inscrito: 6 m	• Parcela mínima *(art. V.29 de las Normas Urbanísticas)*: sup.: 350 m²/ fachada: 12 m/ fondo: 20 m/ círc. inscrito: 12 m
Condiciones de edificación	• Superficie máxima edificable *(art. V.35 de las Normas Urbanísticas)*: 1,75 m²/m²	• Superficie máxima edificable *(art. V.35 de las Normas Urbanísticas)*: LIBRE

3. DOCUMENTACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS AFECTADA POR LA MODIFICACIÓN.

3.1 Normas Urbanísticas.

Se introduce un nuevo artículo, el art. VI.7.1, con el siguiente contenido:



TÍTULO VI: CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1: SECTORES EN SUELO URBANO
SECCIÓN 1.- CONTINUO URBANO DE ACTUACIÓN DIRECTA

EPÍGRAFE 2: SECTOR 16 YELBES

Art. VI.5 …
Art. VI.6 …
Art. VI.7 …
Art. VI.7.1. Condiciones particulares: Manzana Industrial en Hilera 3/Yelbes.

En la manzana con tipología de Industrial en Hilera (IH) señalada con el número 3 en el plano de Ordenación n.º 66 (Clasificación y Calificación del Suelo, YELBES), se prohíben expresamente las industrias de almacenaje incluidas en los Anexos IV y V de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE n.º 81, 29/04/2015), entre las que se encuentran las correspondientes a almacenamiento de chatarra, almacenamiento de vehículos desechables y las instalaciones de desguace y descontaminación de vehículos que no se desarrollen en el interior de una nave en polígono industrial.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO
EN FECHA 1 NOVIEMBRE - 2.017
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN · SECRETARÍA ·

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO
EN FECHA 31 - ENERO - 2.018
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN · SECRETARÍA ·

26 FEB 2018

3.2 Planos de Ordenación.

Se modifican los siguientes planos de la vigente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín:

- Plano n.º 66. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO/YELBES Escala 1/1.000

Badajoz, 15 de septiembre de 2017

M. Luisa Márquez Velázquez
Arquitecta

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO EN FECHA 2-NOVIEMBRE-2.017
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO EN FECHA 31-ENERO-2.018
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

Mérida 20 MAR 2018
La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Natalia G...

26 FEB 2018