MODIFICACIÓN Nº 1-2014
NORMAS SUBSIDIARIAS DE MEDELLÍN

(CONSISTENTE EN ELIMINACIÓN DE RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR EN INDUSTRIA EN HILERA)

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29-JULIO-2014
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30-SEPTIEMBRE-2014
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

JUNTA DE EXTREMADURA
REGISTRO
Entrada Nº 201412805001427 6
21/10/2014 13:16:37

OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS

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 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Técnico redactor: PAZ ROMERO SANTOS, ARQUITECTO.
FÁTIMA CASADOMET CORTÉS, JURÍDICO.
Peticionario: AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LAS VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO

21 OCT 2014

INTRODUCCIÓN

Promotor

El Ayuntamiento de Medellín, provincia de Badajoz, mediante solicitud realizada en reunión con técnicos de la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas, solicita: " Eliminación de retranqueo de 5m a alineación exterior en industria en hilera, aunque se mantiene que se permita este retranqueo por frente de manzana de forma opcional.

Planeamientovigente

El instrumento de planemiento vigente en Medellín, son Normas Subsidiarias municipales, cuya publicación se realiza en el Diario Oficial de Extremadura el 19 de agosto de 1999.

Posteriormente se han realizado varias modificaciones. Modificaciones que no hace más que acercar el Planeamiento vigente a las necesidades sociales generadas por el dinamismo urbanístico de la zona.

Base documental gráfica utilizada

La documentación utilizada para la presente Modificación ha sido:

1. Normas de ordenación de Normas Subsidiarias de Medellín.

Normativa urbanística aplicable

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (en adelante LSOTEX).
- Reglamento de Planeamiento de.Extremadura Decreto 7/2007 de 23 de enero (en adelante RPEx)
- Normas Subsidiarias de Medellín.
- Documentación aportada

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Turismo
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar [illegible] en la sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Esta propuesta de innovación consta de los siguientes documentos:

- Memoria:
  - Memoria Informativa
  - Memoria Justificativa.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29-JULIO-2014
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN - SECRETARIA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30-SEPTIEMBRE-2014
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLIN - SECRETARIA

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE VEGAS ALTAS - OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA - MADRIGALEJO

21 OCT 2014

Memoria informativa y justificativa

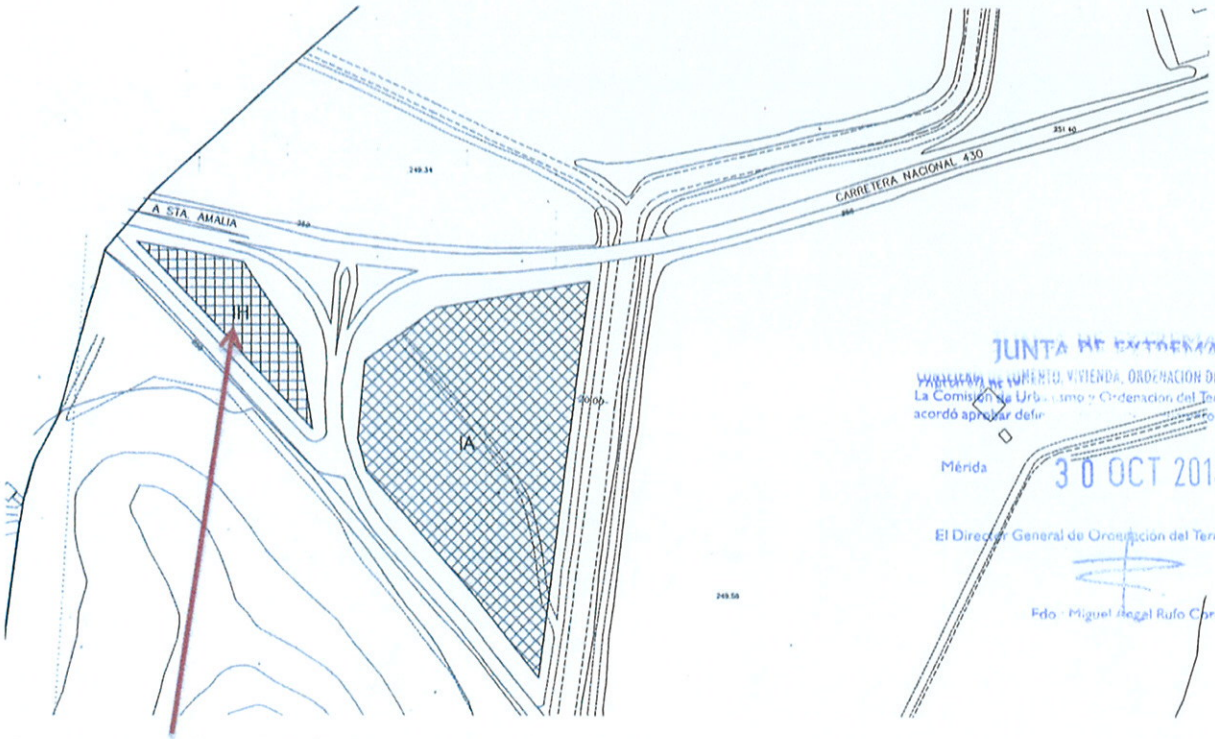
Memoria informativa

Antecedentes de hecho

Según solicitud recibida por parte del Ayuntamiento de Medellín a la Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad Vegas Altas se pone de manifiesto la necesidad de redactar una modificación de las Normas Subsidiarias para adaptar el mismo a las realidades existentes en el municipio.

En artículo V.16.2 de las Normas Subsidiarias de Medellín aparece como alineación 5m de la edificación a alineación exterior, si se realiza al fondo de la parcela, éste será de 3m como mínimo.

El ayuntamiento desea eliminar este retranqueo a vías, porque la tipología de industria en hilera se localiza en tres manzanas, una de ellas en el límite del término municipal junto otra manzana de industrial aislada y dos manzanas en la entidad local menor de Yelbes, y las alineaciones en las tres manzanas son amplias, por lo que considera innecesario aumentar más esa alineación con el retranqueo de 5m.



Manzana en el límite del término municipal de Medellín

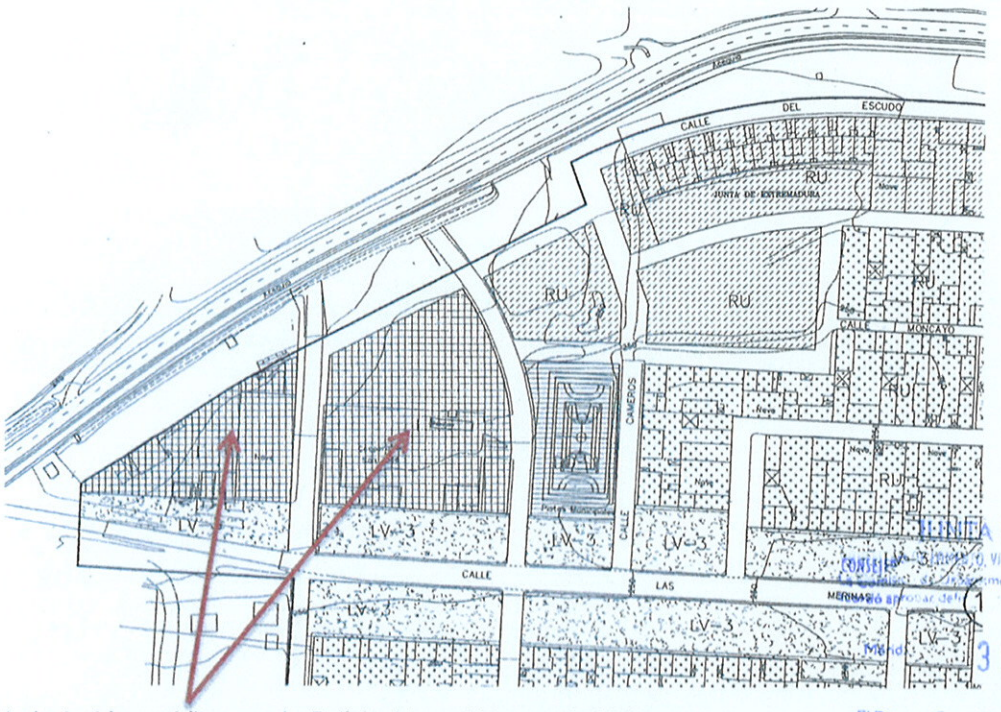
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar defin... ...o en sesión de
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29-JULIO-2014
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN · SECRETARÍA ·

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30-SEPTIEMBRE-2014
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN · SECRETARÍA ·

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS VEGAS ALTAS · OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA · MADRIGALEJO

21 OCT 2014



Manzanas de industria en hilera en la Entidad Local Menor de Yelbes.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO E TURISMO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Se informa favorablemente este documento en la sesión de
30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

El hecho de ser unas Normas Subsidiarias sometidas a diferentes modificaciones a lo largo de su aprobación, no hace nada más que reafirmar el urbanismo como una realidad cambiante y sometida a continuas evoluciones, intentando adaptarse, buscando una correlación entre la normativa y la realidad.

Con la finalidad de dar respuesta a estas necesidades se redacta la presente innovación por parte de esta Oficina de Gestión Urbanística.

Ámbito de la modificación

El ámbito de la modificación afecta a las normas de ordenación de las Normas Subsidiarias a la Clave (IH) Industrial en hilera, en su artículo V.16. Alineaciones, apartado 2. : Es obligatorio el retranqueo de 5m de la edificación a la alineación exterior, si se realiza al fondo de la parcela, éste será de 3m. como mínimo.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29-JULIO-2014
EL SECRETARIO,
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER DEFINITIVO POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30-SEPTIEMBRE-2014
EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN SECRETARÍA

Fines y Objetivos

Los objetivos de la presente modificación son:

Dar una nueva redacción al Art.V.16(Alineaciones) en el punto número 2 en lo referente al retranqueo, eliminándose el retranqueo obligatorio de 5m de la edificación a la alineación exterior, permitiendo ahora la alineación a vías (para no existir aumento de edificabilidad, este retranqueo obligatorio se traslada al fondo de parcela, al cual existe ahora un retranqueo voluntario de 3m), en caso de que en algunas manzanas deseen realizar retranqueo, se establece un retranqueo de 5m en frente completo de manzana, eliminándose la obligatoriedad de retranqueo de 5m al fondo.

Con ello lo que se pretende es conseguir un remate de manzanas acorde con las edificaciones que se vienen realizando en el núcleo tradicional del municipio; así como mantener la edificabilidad existente con igual aprovechamiento y que esta no se vea incrementada; para ello es obligatorio el retranqueo respecto a vías, en la parte trasera de las mismas y será de 5 metros.

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS SIERRA DE MONTÁNCHEZ Y TAMUJA
MADRIGALEJO
21 OCT 2014

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 30 OCT 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Memoria justificativa

Normativa aplicable

Se redacta la presente modificación de las Normas Subsidiarias de Medellín con los criterios establecidos en:

A) La Ley 15/2001, de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, entre los que se mencionan:

- Artículo 75 en referencia a la documentación que debe contener un instrumento de Planeamiento.
- Artículo 76 y 77, en cuanto a la competencia para la formulación y aprobación del planeamiento urbanístico y su tramitación,
- Artículo 80 "Régimen de innovación de la ordenación establecida por los planes de ordenación urbanística".
- Artículo 82 en cuanto a modificación de los planes de ordenación urbanística.
- Artículo 74 en cuanto a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas.

B) El Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura:

- Artículo 28 en cuanto a los límites de atribución de aprovechamiento y reservas dotacionales en suelo urbano y urbanizable.
- Artículo 30 respecto a los tipos de zonas verdes y equipamientos públicos.
- Artículo 102 y 104 en cuanto a la modificación de las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 105 en cuanto a condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Artículo 106 en referencia a la documentación de la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística.

Alcance y contenido de la modificación

La modificación propuesta afecta a terrenos pertenecientes, según la denominación de las Normas Subsidiarias a **"suelo urbano calificado como industrial"**

Las innovaciones propuestas en la ordenación, consisten en:

1. **Modificar el art. V.16.2. eliminando el retranqueo obligatorio de 5m de la edificación a la alineación exterior.**

No existen planos afectados por esta modificación, únicamente está afectada las normas de ordenación en su artículo V.16.2.

Se modifica el artículo V.16 (apartado 2)..

Texto Actual el artículo V.16 (apartado 2)

Art. V.16.2. Alineaciones.

1. Es obligatorio el retranqueo de 5 m. de la edificación a la alineación exterior, si se realiza al fondo de la parcela, este será de 3 m. como mínimo.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29 - JULIO - 2014 EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30 - SEPTIEMBRE - 2014 EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA

MANCOMUNIDAD INTERMUNICIPAL VEGAS ALTAS - MADRIGALEJO

21 OCT 2014

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
Mérida 30 OCT 2014
El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Fdo.: Miguel Angel Rufo Cordero

Nueva redacción para el artículo V.16 (apartado 2)

Art. V.16.2. Alineaciones.

2. Edificación alineada a alineación exterior. Es obligatorio el retranqueo de 5 m de la edificación al fondo de la parcela.

   Se permite retranqueo de 5m 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 3m como mínimo.

Justificación de la propuesta.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura,en la Memoria de las innovaciones de los instrumentos de ordenación urbanística deben justificarse los siguientes extremos:

Justificación de las mejoras de la ordenación del ámbito

Con la modificación que se pretende no existe aumento de aprovechamiento, y en cambio existe una mejora de la ordenación por mantener la alineación de los frentes de las calles donde existe esta tipología.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.74 de la LSOTEX y 27 del RPEX

El artículo 74 y 27 están justificados, ya que, no hay aumento de edificabilidad, porque se cambia el retranqueo obligatorio en la alineación exterior a la alineación de fondo de parcela.

Justificación de la innovación en relación a las determinaciones del art.30 de RPEX

Los estándares de suelo dotacional para equipamiento público no se verían alterados de forma negativa.

Justificación del cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 80 de la LSOTEX.

Toda innovación de la ordenación establecida por un plan de ordenación urbanística que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas, de manera que no se incremente dicho aprovechamiento lucrativo en detrimento de la proporción que ya se hubiera alcanzado como consecuencia de la ejecución del planeamiento. Asimismo se deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mejorar las posibilidades de acceso real a la vivienda.

Este no sería el caso, ya que, no hay aumento de aprovechamiento lucrativo.

Justificación del cumplimiento de los artículos 82 de la LSOTEX y 103 a 105 del RPEX.

Del análisis de los mismos se observa que la innovación propuesta no afecta a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo, ni se dan otras circunstancias que permitieran considerar la innovación propuesta como revisión, conforme a la remisión hecha al Reglamento de Planeamiento.

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

Como ya se ha justificado más arriba, se respetan estrictamente los estándaresde calidad urbana establecidos en los artículos 74 de la Ley y 27 del Reglamento.

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29 JULIO - 2014 EL SECRETARIO,
DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30 SEPTIEMBRE - 2014 EL SECRETARIO,
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN SECRETARÍA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN SECRETARÍA
MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS DE LA SIERRA SUROESTE OFICINA TÉCNICA MADRIGALEJO
21 OCT 2014

La presente modificación no reclasifica suelo no urbanizable y afecta exclusivamente a terrenos adscritos a suelo urbano, por lo que no precisa la elaboración de documentación referida a la evaluación medioambiental.

Justificación de la Modificación propuesta en relación a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 2/2008.
En relación a la existencia de recursos hídricos necesarios la modificación propuesta no puede suponer un aumento de la demanda de éstos, en todo caso una disminución, por lo que no se considera necesario justificar este extremo.

No se ven afectadas carreteras u otras infraestructuras por la modificación propuesta.

En Madrigalejo, a 09 de julio de 2014

El equipo de la OGU

Paz Romero Santos
Arquitecto

MANCOMUNIDAD DE MUNICIPIOS LA VEGAS ALTAS
OFICINA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
MADRIGALEJO

Fátima Casadomet Cortés
Asesor Jurídico

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER INICIAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 29-JULIO-2014
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA -

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON CARÁCTER PROVISIONAL POR PLENO AYTO. MEDELLÍN EN FECHA 30-SEPTIEMBRE-2014
EL SECRETARIO,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDELLÍN - SECRETARÍA -

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 30 OCT 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

21 OCT 2014