



## **CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RURAL, POLÍTICAS AGRARIAS Y TERRITORIO**

*RESOLUCIÓN de 28 de marzo de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 1/2017 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Medellín, que tiene como objeto el cambio de calificación de suelo urbano de uso residencial "Unifamiliar en Hilera (UH)" a uso industrial "Industrial en Hilera (IH)", de la manzana ubicada entre las pistas deportivas y las calles Cameros y Travesía Merinas de la pedanía de Yelbes. (2018062020)*

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28 de marzo de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la denominación, el número y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Medellín no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.



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 (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido 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 (LSOTEX).

La modificación tiene por objeto el cambio de calificación de una manzana (3) de propiedad municipal, situada junto al límite norte del núcleo de Yelbes, de uso residencial (Unifamiliar en Hilera) a uso industrial, con el objeto de atender la demanda existente para este uso, ya que las dos únicas manzanas que el planeamiento había previsto para la localidad ya se encuentran ocupadas.

Se explica en la Memoria Informativa que a la nueva manzana industrial se le asignarían, en principio las condiciones generales de uso y edificación que las NNSS establecen para las otras dos manzanas del mismo uso que existen en el núcleo urbano, con la tipología Industrial en Hilera (1 y 2).

No obstante, y en contradicción con la anterior, finalmente se propone el establecimiento para la parcela 3 de un régimen diferenciado de las otras parcelas 1 y 2, en el que manteniendo el mismo uso "industrial" y tipología "en hilera", y en virtud de la creación de un nuevo artículo VI.7.1 "Condiciones particulares: Manzana Industrias en Hilera, 3/Yelbes", se encontrarían expresamente prohibidas las industrias de almacenaje incluidas en los anexos IV y V de la Ley 16/2015, de protección ambiental de Extremadura, 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.

Por otro lado, y en virtud del cuadro comparativo aportado (estado actual y modificado) en la Memoria Informativa, tampoco queda claro si las "Industrias de Producción (IP)" se encontrarían permitidas en la nueva parcela (3), al haber desaparecido injustificadamente de la relación de usos permitidos.

Sin embargo, y a salvo de aportar estas precisiones y mejorar la técnica normativa, no se aprecian obstáculos que impidan su aprobación. Ya que sus determinaciones se han adaptado a las limitaciones contenidas en el artículo 80.2 de la LSOTEX. Sin perjuicio de que para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos por el planeamiento general sobre los que aún no se hubiera presentado consulta de viabilidad alguna, sus propuestas deban adaptarse íntegramente al nuevo régimen jurídico y a los nuevos estándares mínimos previstos en el artículo 74 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, DOE de 10-04-15 (disposición transitoria primera de la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la LSOTEX, DOE de 20-10-10).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

**ACUERDA :**

- 1) Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 1/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.
- 2) Publicar, como anexo I a este acuerdo la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá subsanarse y completarse lo siguiente:

- El Ayuntamiento deberá aportar una regulación de usos permitidos y prohibidos para la parcela 3 recalificada, que sea claro y preciso. Y en la que, sin apartarse del concreto objeto de la modificación, se utilice similar formato que el previsto para las parcelas 1 y 2.
- Deberá aportarse "refundido" de la modificación sobre la documentación de conjunto afectada de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, así como soporte digital (formato "word") que incluya los nuevos artículos resultantes que facilite su publicación (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como anexo III se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, 28 de marzo de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 28/03/2018, de la modificación nº 1/2017 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín se modifica en la normativa urbanística el artículo VI.7.1 "Condiciones particulares: Manzana en Hilera 3/Yelbes".

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

Las condiciones de uso, edificación y parcelación aplicables a 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), son las mismas que resultan de aplicación al resto de las manzanas señaladas con esta tipología en el ámbito de estas Normas Subsidiarias.

- Tipología: Industrial en Hilera.
- Alineaciones: Edificación alineada a alineación exterior y retranqueada, como mínimo, 5 metros del lindero de fondo.  
Se permite el retranqueo de 5 metros a la alineación exterior cuando se afecte a un frente de manzana completo, en este caso, el retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 3 metros.
- Alturas: El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima en naves será de 9,5 metros hasta la cumbrera de la cubierta, en las edificaciones de dos plantas la altura máxima será de 9,00 metros, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.
- Parcela mínima: Superficie: 350 m<sup>2</sup>/ Fachada: 12 m /Fondo: 20 m / Círculo inscrito: 12 m.
- Superficie edificable: Libre.
- Condiciones de uso: Sólo se admiten los usos de Industria de Almacenaje (IE) y Talleres (IT), con la siguiente excepción en el caso de las industrias de almacenaje:  
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.



## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LA NUEVA ORDENACIÓN EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

#### 1. RESUMEN EJECUTIVO DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La modificación MOD. 01/2017 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Medellín que afecta la pedanía de Yelbes ha sido aprobada definitivamente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura el día 28/03/2018.

En aplicación del artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la Ley 15/2001, la publicación de esta aprobación y su normativa en el Diario Oficial de Extremadura debe ir acompañada de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la modificación con el contenido especificado en el artículo 7.1.c) de la misma Ley.

En el presente documento se sintetizan las alteraciones que la nueva ordenación introduce respecto a la vigente, indicando en un plano del núcleo urbano de Yelbes el ámbito de aplicación de esta modificación y la ordenación resultante tras la entrada en vigor de la misma.

##### 1.1. Equipo redactor

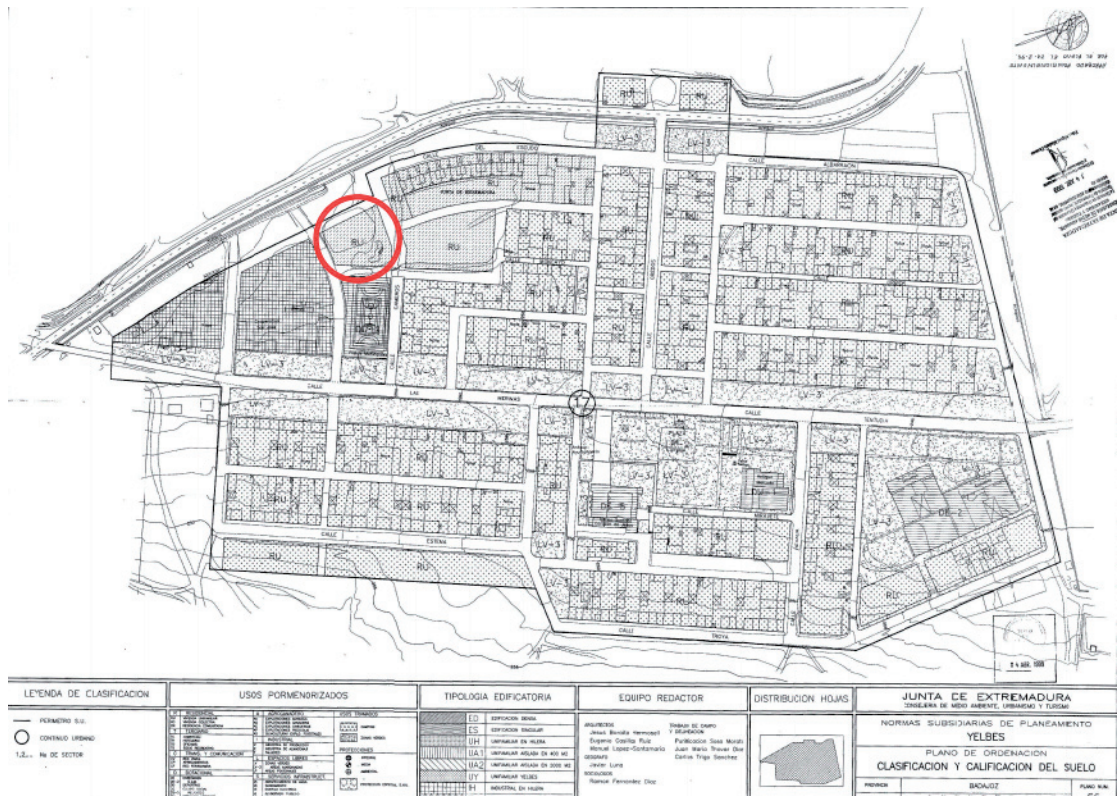
María Luisa Márquez Velázquez, arquitecta

Servicio de Urbanismo, Vivienda y Arquitectura. Diputación Provincial de Badajoz,

##### 1.2. Zona afectada por la Modificación MOD. 01/2017 de la Revisión de las NN.SS de Medellín.

La modificación afecta únicamente a una manzana ubicada en el núcleo urbano de la pedanía de Yelbes. Esta manzana se encuentra junto al límite norte del suelo urbano de Yelbes, entre las pistas polideportivas municipales y las calles Cameros y Travesía Merinas.

En el esquema siguiente, sobre el plano de Clasificación y Calificación de las Normas Subsidiarias correspondiente a la localidad de Yelbes, se indica la situación de la manzana afectada.



Manzana afectada por la Modificación MOD. 01/2017 de la Revisión de las NN.SS de Medellín

Plano de "Clasificación y Calificación del Suelo" de la vigente Revisión de las NN.SS correspondiente al núcleo de Yelbes (plano nº 66)

### 1.3. Alcance de la Modificación MOD. 01/2017 de la Revisión de las NN.SS de Medellín.

La Modificación consiste en cambiar el uso residencial y tipología de residencial unifamiliar en hilera (UH) previsto por el planeamiento para la manzana de referencia para asignarle uso industrial y tipología de industrial en hilera (IH).

Las condiciones de uso y edificación que se aplicarán a la manzana afectada son las mismas que regulan las Normas Urbanísticas para las otras manzanas industriales existentes en el poblado de Yelbes, en las que se permiten las industrias de talleres (IT) y de almacenaje (IA). Se establece una limitación específica respecto a la posibilidad de implantación de determinadas industrias de almacenaje en esta manzana.

### 1.4. Documentación afectada.

- Plano de Ordenación n.º 66: Clasificación y Calificación del Suelo, YELBES
- Normas Urbanísticas: Se incluye un nuevo Artículo VI.7.1





## 2. EXTRACTO EXPLICATIVO DE LA INTEGRACIÓN DE LOS ASPECTOS AMBIENTALES

La Consejería de Medio Ambiente y Rural. Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura determinó que la Modificación Puntual MOD. 01/2017 de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Medellín no estaba sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse dentro del ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. (Comunicado de la Dirección General de Medio Ambiente de 04/10/2017\_ Expte.: IA17/00909\_ Reg. Entrada Ayuntamiento de Medellín: 18/10/2017)

No hay aspectos ambientales a integrar en la Modificación.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO  
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

**CERTIFICA:**

Que con fecha 31/07/2018 y n.º BA/055/2018, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 1/2017 de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, que tiene como objeto el cambio de calificación de Suelo Urbano de uso residencial "Unifamiliar en Hilera (UH)" a uso industrial "Industrial en Hilera (IH)", de la manzana ubicada entre las pistas deportivas y las calles Cameros y Travesía Merinas de la pedanía de Yelbes.

Municipio: Medellín.

Aprobación definitiva: 28/03/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 31 de julio de 2018.

El Jefe de Sección de Gestión de Planeamiento  
Urbanístico y territorial  
(P.S. Instrucción 6/2016 de 1 de diciembre,  
del Secretario General)  
El Jefe de Sección de Planes y Programas,

Fdo.: Juan A. Peromingo Gamino

• • •