

# FICHA DE ORDENACIÓN

(Desarrollo y ejecución)

## SUB so 05

- DESARROLLO: Largo plazo

(B)



Plano: PO-01-42-POD-SUB-05-02  
AR. SUB. so 02

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA (OB).

OBJETIVOS A CONSIDERAR:  
CREACIÓN DE UN SECTOR DE INDUSTRIA-ALMACÉN, AL SUROESTE DEL CASCO PASANDO POR EL NORTE EL ARROYO DE LA VINUELA, APOYADO CON UNA ZONA VERDE Y CONECTA POR EL OESTE CON LA N-401.

| TIPOLOGÍA    | EDIFICABILIDAD    | F. PONDERACIÓN | A. H. | Aprovechamiento tipo |
|--------------|-------------------|----------------|-------|----------------------|
| INDUSTRIAL   | 554.615,00        | 0,63           |       | 356.607              |
| <b>TOTAL</b> | <b>554.615,00</b> |                |       | <b>356.607</b>       |
|              |                   |                |       | 0,315                |

| Área de Reparto           | Código | Superficie Total | Superficie Dentro del Sector |
|---------------------------|--------|------------------|------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO DE SUB-02 |        |                  |                              |
| INDUSTRIAL                | SG-V-1 | 158.576,54       | 36.348,96                    |
|                           | SG-V-2 | 242.177,33       | 16.961,94                    |
|                           | SG-V-3 | 47.475,18        | 5.238,10                     |
|                           | SG-V-4 | 44.075,18        | 5.238,10                     |
|                           | SG-V-5 | 66.713,11        | 4.967,76                     |
|                           | SG-V-6 | 16.868,36        | 21.368,10                    |
|                           | SG-V-7 | 16.868,36        | 12.504,12                    |

SISTEMAS GENERALES (OE)

-El sistema general V-11 se sitúa al exterior del sector, con cargo al PEI del POM.

| Minimos Legales | fórmula LOTAU      | mínimo exigible (LOTAU) |
|-----------------|--------------------|-------------------------|
| SS.LL.          | ***                |                         |
| comunicaciones  | >2/3 15% Sup total | 88.954                  |
| zonas verdes    | >2/3 15% Sup total | 44.477                  |
| equipamientos   | resto de 15%       |                         |

-La provisión de plazas de aparcamiento deberá cumplir lo señalado o en el artículo 22.5 del R.P.

Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP)

Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-CA)

Vías Pecuarias (SRNUEP-VI)

Infraestructuras (SRNUEP-I)

### DOTACIONES

Comunicaciones Vías.

del Sistema General

del Sistema Local.

Espacio libre de uso y dominio público.

Zona Verde o Espacio Libre del Sistema General.

Zona Verde o Espacio Libre del Sistema Local.

Infraestructuras de uso y dominio público.

Infraestructuras del Sistema General.

Infraestructuras del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio público.

del Sistema General.

del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio privado.

del Sistema General.

del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio privado.

del Sistema General.

del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio privado.

del Sistema General.

del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio privado.

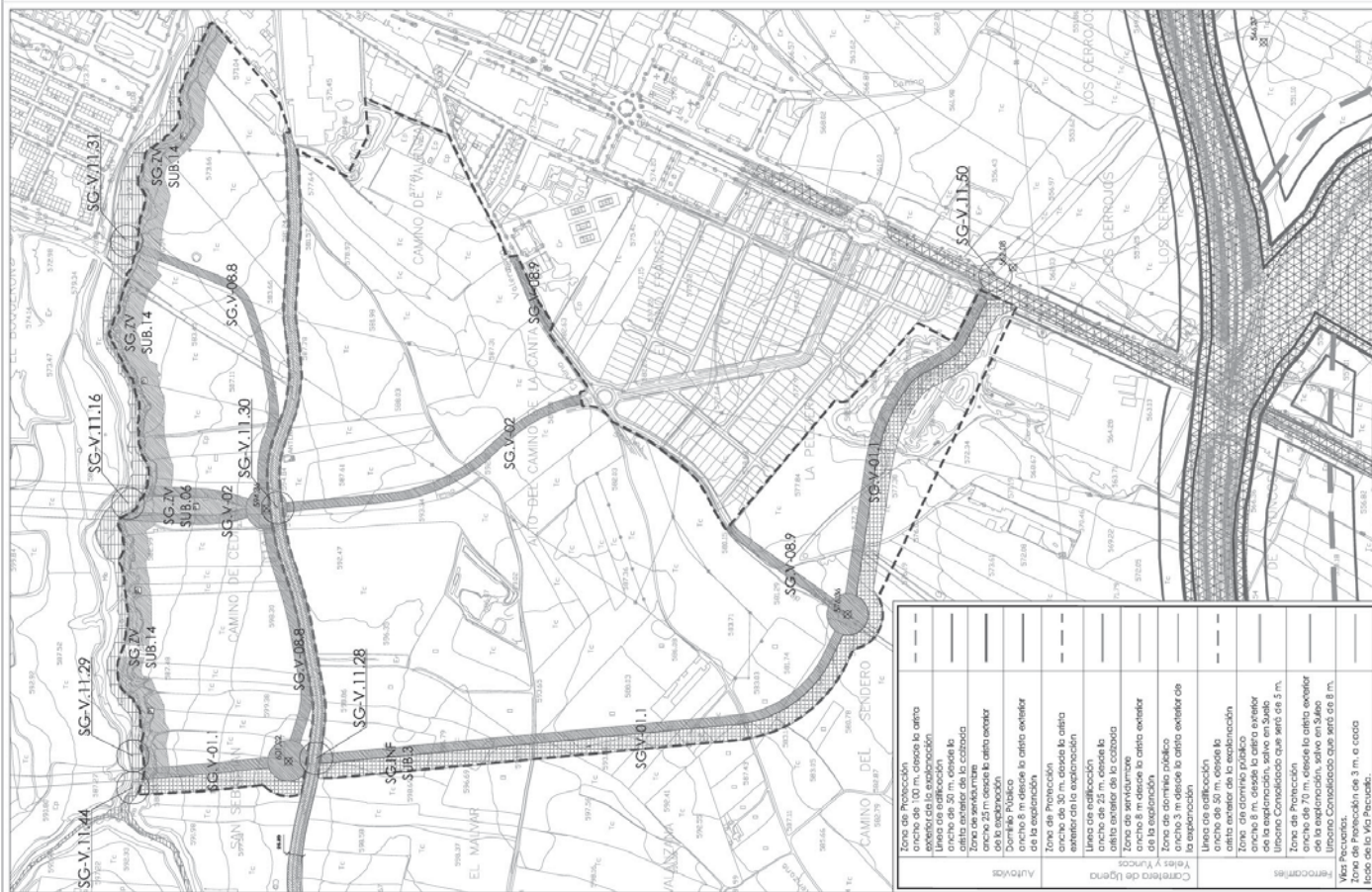
del Sistema General.

del Sistema Local.

Equipamientos de uso y dominio privado.

### LÍMITES.

----- Límite del ámbito de ordenación.



**SUBSO** 06  
rollo y ejecución)

- DESARROLLO: Largo plazo



| (OE) LOCALIZACIÓN                                             | Plano P05-01-02-03-05-09-10-103       |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| (OD) ÁREA DE REPARTO                                          | AR.SUB.00.02                          |
| (OE) USO GLOBAL                                               | Industrial                            |
| (OE) SUPERFICIE TOTAL (Sector+SSGG)                           | <b>1.429.436,81 m<sup>2</sup>s.</b>   |
| (OE) SUPERFICIE DE SS. GG.                                    | 240.207,01 m <sup>2</sup> s.          |
| (OE) SUPERFICIE DE SS. GG.                                    | 1.189.229,80 m <sup>2</sup> s.        |
| (OE) COEFICIENTE DE EFICACIDAD SOBRE LA SUPERFICIE DEL SECTOR | 0,6010 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| (OD) APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR                          | 0,315 ua/m <sup>2</sup>               |
| (OD) APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.                            | 0,315 ua/m <sup>2</sup>               |

# PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

**P.O.M.**

MARZO 2010 Redacciones: GESCOAR ASESORES,S.L.



Chargé d'affaires



AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

## DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA (OE).

**CESSIONES.**

- No existen sujeción de Sistemas Generales ni Sistemas Locales existentes, son todos a obtener con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Cesión del aprovechamiento: 9,99%.
- Las reservas de Sistemas Locales serán las correspondientes conforme al artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

## DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

|                                                                                                |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| • Iniciativa: Gestión Indirecta.                                                               |       |
| • Ejecución de las cargas de urbanización: el sector correrá con los siguientes costes:        |       |
| Participación en las infraestructuras del PEI Proyecto de Urbanización Complementario del POM. | 6,07% |
| Urbanización interior del sector:                                                              | 100 % |

• Para el desarrollo del sector y estar en un ámbito de Protección ya Prevención se deberá realizar Estudio Arquitectónico. Para el desarrollo del sector además deberá cumplirse lo establecido en el Documento de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

• Se deberá garantizar la conexión de los edificios con las redes de suministro eléctrico, servicios de telecomunicaciones, Internet, agua, gas, calefacción, etc.

• Se deberá garantizar la conexión e integración con las redes de infraestructuras y servicios públicos existentes.

• Todos los sectores del sector se desarrollan preferentemente en una única unidad de actuación urbanización.

• Los suelos destinados a plataforma (zona seco), con una superficie aproximada de 200.000 m<sup>2</sup>, tendrán la consistencia de suelo débilmente pulvero, con un coeficiente de homogeneización de 0,25. La edificabilidad que el PAU otorga a este uso será menor o igual a 15.000 m<sup>2</sup> edificables, con lo que el aprovechamiento de este ámbito será menor o igual a 0,219 u/m<sup>2</sup>.

Si se mantiene el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en esta ficha, se deberá mantener el aprovechamiento tipo determinado.

Previo a la tramitación del ámbito se requerirá al Ayuntamiento justificación de no haberse superado con el desarrollo previsto el consumo total de 211,9 litros/segundo en el conjunto del municipio. En caso de haberse superado se deberá obtener la viabilidad de recurso del suministro ante el órgano

ORDENACIÓN,

[illegible]

— · — · — Zona de Localización preferente para Plataforma Logística.  
→ Línea Eléctrica.

| DOTACIONES                                      |  | SUPERFICIE.                 |       |
|-------------------------------------------------|--|-----------------------------|-------|
| Comunicaciones Vías.                            |  | 85.581,69 m <sup>2</sup> .  | _____ |
| del Sistema General.                            |  | 85.581,69 m <sup>2</sup> .  | _____ |
| del Sistema Local.                              |  | _____                       | _____ |
| Espacio Libre de uso y dominio público.         |  | 48.676,76 m <sup>2</sup> .  | _____ |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema General. |  | 48.676,76 m <sup>2</sup> .  | _____ |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema Local.   |  | _____                       | _____ |
| Infraestructuras de uso y dominio público.      |  | 105.948,56 m <sup>2</sup> . | _____ |
| Infraestructuras del Sistema General.           |  | 105.948,56 m <sup>2</sup> . | _____ |
| Infraestructuras del Sistema Local.             |  | _____                       | _____ |
| Equipamientos de uso y dominio público.         |  | _____                       | _____ |
| CUI Cultural                                    |  | _____                       | _____ |
| AI Administrativo-institucional                 |  | _____                       | _____ |
| DE Deportivo                                    |  | _____                       | _____ |
| ED Educativo                                    |  | _____                       | _____ |
| SE Servicios Urbanos                            |  | _____                       | _____ |
| SA Sanitaria Asistencia                         |  | _____                       | _____ |
| SC Confluencia                                  |  | _____                       | _____ |
| del Sistema General.                            |  | _____                       | _____ |
| del Sistema Local.                              |  | _____                       | _____ |
| Equipamientos de uso y dominio privado.         |  | _____                       | _____ |

## USO GLOBAL (OE).

Según la definición de usos del POM

## LÍMITES.

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| ----- | Límite del ámbito de ordenación. |
|-------|----------------------------------|



# FICHA DE ORDENACIÓN

(Desarrollo y ejecución)

## SUB so 06

- DESARROLLO: Largo plazo



-(OE) LOCALIZACIÓN Planos POE 0-42.43; POS-SUB 101.102  
 -(OD) ÁREA DE REPARTO AR.SUB.SO.02

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA (OE).

OBJETIVOS A CONSIDERAR:  
 - CREACIÓN DE UN SECTOR INDUSTRIAL AL SUR DEL CASCO PARA LA CREACIÓN DE UNA PLATAFORMA LOGÍSTICA APOYADA EN EL FERROCARRIL, ATRAVESADA POR EL ARROYO DE LA VIRUELA Y LA AUTOVÍA DE LA SAGRA Y POR EL SUR CONECTA LA AUTOPISTA MADRID-TOLEDO.

| TIPOLOGÍA | EDIFICABILIDAD F. PONDERACIÓN | APROVECHAMIENTO LUGO |
|-----------|-------------------------------|----------------------|
| TOTAL     | 74.727,11                     | 450.278              |
|           |                               | 0,318                |

| Área de Reparto           | Código | Superficie Total | Superficie dentro del Sector |
|---------------------------|--------|------------------|------------------------------|
| ÁREA DE REPARTO SUB SO.02 |        |                  |                              |
| Subso 1                   | SG-V-1 | 189.739,54       | 2.542,23                     |
| Subso 2                   | SG-V-2 | 242.177,33       | 48.898,20                    |
| Subso 3                   | SG-V-3 | 935,34           | 103,34                       |
| Subso 4                   | SG-V-4 | 1.142,15         | 1.142,15                     |
| Subso 5                   | SG-V-5 | 23.546,02        | 23.546,02                    |
| Subso 6                   | SG-V-6 | 51.376,70        | 48.676,78                    |
| Subso 7                   | SG-V-7 | 346.448,83       | 29.825,08                    |
| Subso 8                   | SG-V-8 | 144.888,04       | 16.722,50                    |

-El sistema general V-11 se sitúa al exterior del sector, con cargo al PEI del POM.

| Minimos Legales | fórmula LOTAU      | mínimo exigible (LOTAU) |
|-----------------|--------------------|-------------------------|
| SS.LL.          | ***                |                         |
| comunicaciones  | >2/3 15% Sup total | 118.923                 |
| zonas verdes    | resto de 15%       | 59.461                  |

-La provisión de plazas de aparcamiento deberá cumplir lo señalado o en el artículo 22.5 del R.P.

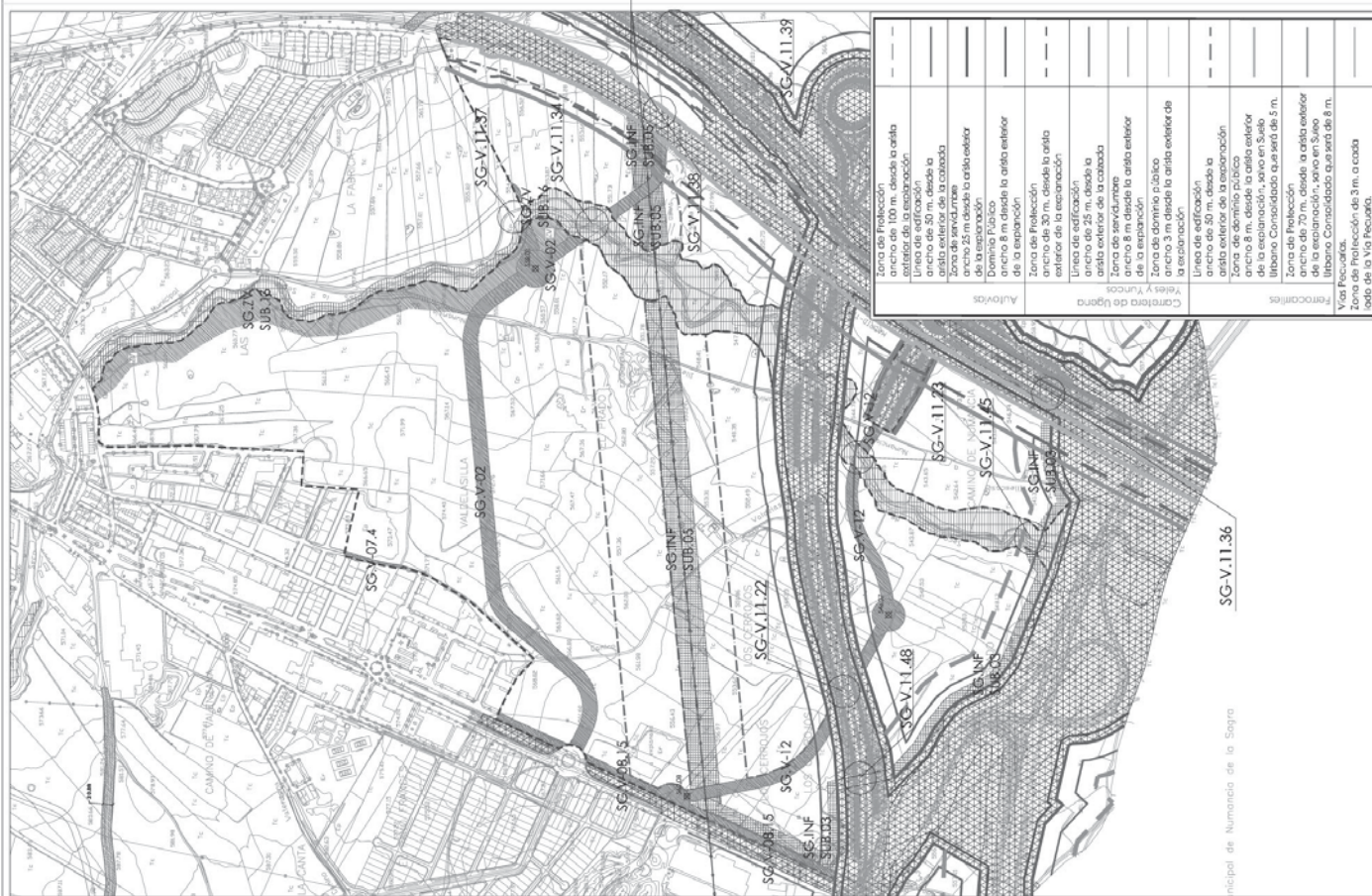
|                                        |                                                |
|----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Suelo Rústico                          | No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) |
| Dominio Público Hidráulico (SRNUEP-CA) |                                                |
| Vías Pecuarias (SRNUEP-VI)             |                                                |
| Infraestructuras (SRNUEP-I)            |                                                |

### DOTACIONES

|                                                 |  |
|-------------------------------------------------|--|
| Comunicaciones Vías.                            |  |
| del Sistema General                             |  |
| del Sistema Local                               |  |
| Espacio libre de uso y dominio público.         |  |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema General. |  |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema Local.   |  |
| Infraestructuras de uso y dominio público.      |  |
| Infraestructuras del Sistema General.           |  |
| Infraestructuras del Sistema Local.             |  |
| Equipamientos de uso y dominio público.         |  |
| CU Cultural                                     |  |
| AI Administrativo-Institucional                 |  |
| DE Deportivo                                    |  |
| ED Educativo                                    |  |
| SE Servicios Urbanos                            |  |
| SA Sanitario-Asistencial                        |  |
| C Confinancias                                  |  |
| Equipamientos de uso y dominio privado.         |  |

### LÍMITES.

----- Límite del ámbito de ordenación.



### PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MARZO 2010

REDACTORES: GESCOAR ASESORES S.L.

FBI: Miguel A. López Tolentino



AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

# FICHA DE ORDENACIÓN

(Desarrollo y ejecución)

## SUBSO 07

- DESARROLLO: Largo plazo

(A)



|                                                                   |                                         |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| (OE) LOCALIZACIÓN                                                 | Plano: POE 01-23.32 / POE 01-42.43.52   |
| (OD) ÁREA DE REPARTO                                              | AR. SUB. SO 01                          |
| (OE) USO GLOBAL                                                   | Residencial                             |
| (OE) SUPERFICIE TOTAL (Sector+SSG)                                | 1.141.858,09 m <sup>2</sup> s.          |
| (OE) SUPERFICIE DE SS. GG.                                        | 105.029,84 m <sup>2</sup> s.            |
| (OE) SUPERFICIE DEL SECTOR                                        | 1.036.828,25 m <sup>2</sup> s.          |
| (OE) COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD SOBRE LA SUPERFICIE DEL SECTOR | 0,4400 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> . |
| (OE) DENSIDAD                                                     | 119,86 Hab/Ha                           |
| (OE) % DE EDIFICABILIDAD LIBRE                                    | ≤ 50%.                                  |
| (OE) % DE EDIFICABILIDAD PROTEGIDA                                | ≥ 50%.                                  |
| (OD) APROVECHAMIENTO TIPO DEL SECTOR                              | 0,296 ua/m <sup>2</sup> .               |
| (OD) APROVECHAMIENTO TIPO DEL A.R.                                | 0,296 ua/m <sup>2</sup> .               |

## PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

P.O.M.

MARZO 2010  
Redactores: GESCOAR ASESORES S.L.  
Firma: Miguel A. López Tolosa



AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

### DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA (OE).

DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

- Inicialmente, Gestión Indirecta.
- Ejecución de las obras de urbanización, el sector contará con las siguientes costas:
- Participación en las infraestructuras del Plan Proyecto de Urbanización Complementario del POM.
- Urbanización interior del sector: 4,55% / 100 %

### DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

- Para el desarrollo del sector y al estar en un Área de Protección y/o Prevención se deberá realizar Estudio Arqueológico. Para el desarrollo del sector además deberá cumplirse lo estipulado en el documento de protección del Patrimonio Arqueológico.
- Deberá garantizarse la conexión e integración con las redes de infraestructuras y servicios públicos existentes.
- Todas las limitaciones del sector se desarrollarán preferentemente en una única unidad de actuación urbanizadora.

### ORDENACIÓN.

- Se mantendrá el uso mayoritario y la edificabilidad previstos en esta ficha, se deberá mantener el Aprovechamiento Tipo determinado.
- Previo a la limitación del ámbito se requerirá al Ayuntamiento justificación de no haberse superado con el desarrollo previsto el consumo total de 211,9 hectáreas en el conjunto del municipio. En caso de haberse superado se deberá obtener la validez de recurso del suministro ante el órgano competente.
- Deberá cumplir las condiciones de los informes recogidos en el Anexo Informes de las Normas Urbanísticas, según lo señalado en el Anexo SUB SO 07.
- Se deberán cumplir las medidas de aparcamiento accesibles así como todo lo señalado en el CÓDIGO de Edificación de la Ordenanza Municipal de Edificación.
- Será necesario el estudio de las Causas de Riesgo de Inundación y de Riesgo de incendios para la delimitación de Dominio Público Hidráulico, que requerirá la aprobación por parte de Confederación Hidrográfica y determinará la delimitación del suelo como SNUPEP ambiental.
- El PAU deberá calificar como zona verde la banda inmediatamente contigua a las causas fluviales y a las causas de incendio, para lo que se deberá realizar un estudio de riesgos y se deberá marcar una franja de 10 metros de anchura a contar desde el límite exterior del caso.
- El sector lleva adscritas las ordenanzas generales SGA-01-A, SGA-01-B, SGA-01-C, según lo señalado en la ficha SUB SO 05.

|                                                               |
|---------------------------------------------------------------|
| Suelo Rústico. No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) |
| Dominio Público Hidráulico (SRNUEPA-CA)                       |
| Vías Pecuarias (SRNUEPA-VP)                                   |
| Infraestructuras (SRNUEPA-I)                                  |

| DOTACIONES                                      | SUPERFICIE                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|
| Comunicaciones Vías.                            | 44.007,22 m <sup>2</sup> s. |
| del Sistema General.                            | 44.007,22 m <sup>2</sup> s. |
| del Sistema Local.                              |                             |
| Espacio Libre de Uso y dominio público.         | 61.022,62 m <sup>2</sup> s. |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema General. | 61.022,62 m <sup>2</sup> s. |
| Zona Verde o Espacio Libre del Sistema Local.   |                             |
| Infraestructuras de Uso y dominio público.      |                             |
| Infraestructuras del Sistema General.           |                             |
| Infraestructuras del Sistema Local.             |                             |
| Equipamientos de Uso y dominio público.         |                             |
| CU Cultural                                     |                             |
| AI Administrativo-municipal                     |                             |
| DE Deportivo                                    |                             |
| ED Educativo                                    |                             |
| SE Servicios Urbanos                            |                             |
| SA Sanitario-Asistencia                         |                             |
| C Confinancias                                  |                             |
| Equipamientos de Uso y dominio privado.         |                             |
| del Sistema Local.                              |                             |

### USO GLOBAL (OE).

|              |                                     |
|--------------|-------------------------------------|
| Residencial. | Según la definición de usos del POM |
| LÍMITES.     |                                     |
| -----        | Límite del ámbito de ordenación.    |



- DESARROLLO: Largo plazo



(OE) LOCALIZACIÓN  
(OD) ÁREA DE REPARTO

OBJETIVOS A CONSIDERAR:

| CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (OD) |                   |                |                |
|----------------------------------|-------------------|----------------|----------------|
| TIPOLOGÍA                        | EDIFICABILIDAD    | F. PONDERACIÓN | A. H.          |
| residencial protegida            | 228.102,22        | 0,48           | 109.489        |
| residencial libre                | 228.102,22        | 1,00           | 228.102        |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>456.204,43</b> |                | <b>337.591</b> |
|                                  |                   |                | <b>0,296</b>   |

| SISTEMAS GENERALES (DE) | Áreas de Reparto            | Código        | Superficie Total | Superficie Dentro del Sector |
|-------------------------|-----------------------------|---------------|------------------|------------------------------|
|                         | AREA DE REPARTO A/S SUB-001 | SG-V-1.1      | 158 578.54       | 245.13                       |
|                         | Residencial                 | SG-V-00.1     | 62 150.22        | 43 762.06                    |
|                         |                             | SG-V-7/SUB-03 | 254 275.51       | 61 022.62                    |

El sistema general V-11 es externo al sector, con cargo al PEI del PCM

| Mínimos Legales |                |                                        |
|-----------------|----------------|----------------------------------------|
|                 | fórmula LOTAU  | mínimo exigible (LOTAU)                |
| SS.LL.          | comunicaciones | ***                                    |
|                 | zonas verdes   | 18 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c |
|                 | equipamientos  | 20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c |
|                 |                | 103.683                                |
|                 |                | 91.241                                 |

La previsión de plazas de aparcamientos deberá cumplir lo señalado en el artículo 22.5 del R.P.

|  |                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------|
|  | Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP) |
|  | Dominio Público Hidráulico (SRNUEPA-CA)                      |
|  | Vías Pecuarias (SRNUEPA-VP)                                  |
|  | Infraestructuras (SRNUEPII)                                  |

## DOTACIONES

[illegible]

**LÍMITES.**

|       |                                  |
|-------|----------------------------------|
| ----- | Límite del ámbito de ordenación. |
|-------|----------------------------------|



(Continúa en el Fascículo VII)