

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### ILLESCAS

**ANUNCIO DEL AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS,  
DE ACUERDOS PLENARIOS REFERENTES A LA  
APROBACION DEFINITIVA DEL PROGRAMA  
DE ACTUACION URBANIZADORA DEL SECTOR  
DENOMINADO «VEREDILLA III» SUB CO 10, CONFORME  
NOMENCLATURA DEL PLAN DE ORDENACION  
MUNICIPAL**

El pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 27 de abril de 2009, adoptó, entre otros, los acuerdos de:

Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) del sector de Suelo Urbanizable de carácter Industrial «Veredilla III», Sector «SUB co 10» en la nomenclatura del Plan de Ordenación

Municipal de Illescas en tramitación en los términos y circunstancias recogidas en documentos presentados por Urban Castilla-La Mancha, S.L. que se inician con el de referencia 27 de junio de 2006 (R.E.-OBR.- número 1.798) sobre terrenos de referencia catastral parcelas números afectando a la zona delimitada en los Polígonos 14, parcelas 15 a 33; 15, parcelas 14 a 35; 16, parcelas 15 a 18, 30 a 69, 75, 77 y 78; 18, parcelas 92 a 96, 98, 100 a 102 y 106 a 118 y la totalidad del Polígono 17, parcelas 1 a 124 del Catastro de Rústica de Illescas, conforme se significa en documento técnico elaborado por la arquitecto doña Nuria Muñoz Estévez con la asistencia (Estudio de Impacto Ambiental) de la empresa Profoyma, conformado como Alternativa Técnica con Modificación Estructural de Normas Subsidiarias, Plan Parcial, y Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental y Propuesta de Convenio Urbanístico y

Proposición Jurídico Económica de referencia (R.E. número 962) de 3 de febrero de 2004, 9 de octubre de 2006 (fecha de apertura de plicas) a diligenciar por el Secretario del Ayuntamiento y sujeto asimismo a la Resoluciones de Evaluación Ambiental y Evaluación de Impacto Ambiental del Proyecto de Urbanización pendientes de concretar y a cuantas determinaciones, condiciones, dictámenes e informes de organismos afectados tal como ha quedado reseñado en la exposición de este acuerdo así como al cumplimiento de lo señalado por el concesionario del Servicio de abastecimiento de aguas y resto de servicios técnicos municipales y Arquitecto redactor del P.O.M. y particularmente a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal en tramitación, estableciendo que la eficacia del PAU queda condicionada a la aprobación definitiva y eficacia del Plan de Ordenación Municipal de forma que, en su caso, el adjudicatario habrá de incorporar cuanto resulte necesario como consecuencia, tanto en la ordenación pormenorizada como en los compromisos que conforman la propuesta jurídico-económica en relación a las obligaciones del sector a cuyos efectos presentara la documentación correspondientes a fiscalizar por los Servicios Técnicos Municipales y asunción por el Concejal Delegado de Obras previo a la firma y publicación del convenio, quedando por lo demás sujeto al resto de determinaciones establecidas por normativa de aplicación.

Fijar como sistema de ejecución el de gestión indirecta.

Adjudicar la gestión de tal P.A.U. – Sector «La Veredilla III» Sector «SUB co 10» en la nomenclatura del Plan de Ordenación Municipal a Urban Castilla-La Mancha, S.L. quedando supeditada a la satisfacción de los términos antes citados: aprobación del Plan de Ordenación Municipal y resto de condiciones establecidas y de conformidad con lo significado en los artículos. 110 y 120 y concordantes del Decreto Legislativo 1 de 2004, LOTAU.

Asumir, sin perjuicio de lo señalado en la aprobación del P.A.U., la ordenación estructural y detallada de tal Sector «La Veredilla III» que figura en el PAU aprobado y recogida en el Plan Parcial que lo complementa redactado por la Arquitecto doña Nuria Muñoz Estévez con la asistencia (Estudio de Impacto Ambiental) de la empresa Profoyma, que se aprueba con carácter definitivo y condicionado, por lo demás, a las exigencias establecidas para el P.A.U. supeditando su eficacia a la aprobación definitiva y eficacia del Plan de Ordenación Municipal de forma en su caso el adjudicatario habrá de incorporar cuanto resulte necesario como consecuencia, en la ordenación pormenorizada, en relación a las obligaciones del sector, la documentación correspondientes a fiscalizar por los Servicios Técnicos Municipales y asunción por el Concejal Delegado de Obras quedando por lo demás sujeto al resto de determinaciones establecidas por normativa de aplicación y ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 38 y concordantes del Decreto Legislativo 1 de 2004, LOTAU.

Señalar, asimismo, al adjudicatario que, sin perjuicio de lo anterior y una vez resulte eficaz el acuerdo adoptado, deberá presentar aval por valor del 7 por 100 de los gastos de urbanización previstos en el artículo 115 de la LOTAU a implementar en su caso con los que resulten de forma efectiva con el proyecto de urbanización tal como se ha orientado y sin perjuicio de poder alcanzar el 100 por 100 caso de pretender simultanearse con obras de edificación, todo ello sin perjuicio del establecimiento, en su caso, de otras garantías o compromisos relativos en particular a las obras exteriores del sector.

Recordar al promotor la necesidad de constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación del Sector como trámite previo a su recepción por el Ayuntamiento.

Facultar al señor Alcalde-Presidente don José Manuel Tofiño Pérez o a quien legalmente le sustituya para la adopción de cuantos actos se hagan necesarios en ejecución de este acuerdo y, en particular, la firma, formalización y protocolización de documentos y Convenio de desarrollo.

Dar traslado de estos acuerdos al promotor y a los interesados en el expediente así como al area de Urbanismo y Servicios Técnicos Municipales y Equipo Redactor del P.O.M., Servicios Generales y Patrimonio y Hacienda del Ayuntamiento, permitiendo la formalización del convenio previsto en el PAU

una vez aprobado y eficaz al Plan de Ordenación Municipal y satisfechas el resto de condiciones aprobadas que, debidamente diligenciado, se dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo para su inscripción en el Registro correspondiente y publicación consiguiente. Todo ello, de acuerdo con el artículo 122.7 de la LOTAU permitiendo asimismo la publicación de la aprobación del resto de instrumentos urbanísticos aprobados de conformidad con el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1 de 2004 y 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo, el pleno de este Ayuntamiento con fecha 8 de octubre de 2010, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Aprobar el texto refundido del plan parcial, elaborado por la arquitecto Nuria Muñoz Estévez del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Veredilla III, Sub co 10, en la nomenclatura del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (CPUTU de Toledo 31 de julio de 2009 DOCM 01. 7 de octubre de 2010 - «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo 19 de julio de 2010), aprobado por el pleno del Ayuntamiento de 27 de abril de 2009 recogido en documento presentado por Urban Castilla La Mancha S.L. el 17 de diciembre de 2009 RE-OBR. 3025 complementado en escrito de Urban Castilla La Mancha S.L de 5 de octubre de 2010 RE 2245 sobre terrenos de referencia catastral parcelas los Polígonos 14, parcelas 15 a 33; 15, parcelas 14 a 35; 16, parcelas 15 a 18, 30 a 69, 75, 77 y 78; 18, parcelas 92 a 96, 98, 100 a 102 y 106 a 118 y la totalidad del Polígono 17, parcelas 1 a 124 del Catastro de Rústica de Illescas quedando así satisfecho el requerimiento establecido por el pleno de 27 de abril de 2009 con relación a la Alternativa Técnica y Plan Parcial aprobado y complementando el Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental y Propuesta de Convenio Urbanístico y Proposición Jurídico Económica de referencia. RE número 962 de 3 de febrero de 2004- 9 de octubre de 2006 (fecha de apertura de plicas) que conforman el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado con las exigencias, determinaciones y condiciones allí establecidas que ahora se complementan con los informes de 7 de octubre de 2009 RE. 8059 de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla –La Mancha; 15 de marzo de 2010 RE-2270 de la Consejería Salud y Bienestar Social y 8 de junio de 2010 re-obr-1332 del Ayuntamiento de Yeles así como por los informes de 26 de julio de 2010 de este Ayuntamiento de Illescas favorable al enlace de Veredilla III a la Autovía de la Sagra; 20 de noviembre 2009 del Arquitecto Técnico Municipal sobre valoración de las instalaciones, edificaciones existentes en Veredilla III; 27 de septiembre de 2010 informe del Arquitecto Municipal en cuanto a la necesidad de implementar el proyecto de urbanización con Proyectos Complementarios Obra de Urbanización de iniciativa particular del Agente Urbanizador en tanto se sustancian los Planes Especiales de Infraestructuras previstos en el P.O.M. con relación a los Sistemas Generales por los que se ve afectado; 5.10.10 del Técnico de Medio Ambiente; 6.10.10 del Ingeniero Técnico Industrial; 6.10.10 de Aqualia SA, Concesionario del Servicio de Agua y 6.10.10 del Arquitecto Técnico Municipal y dictamen de la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo de 6 de Octubre de 2010 a diligenciar por el Secretario del Ayuntamiento quedando así cumplido el requerimiento establecido en el pleno de 27 de abril de 2009

Recordar al adjudicatario que la gestión y desarrollo del citado sector se sujeta, por lo demás, a las determinaciones del P.O.M. y a cuantos informes de carácter sectorial le son de aplicación y al resto de acuerdos adoptados en los plenos de 14 de junio de 2006 y 29 de noviembre de 2007.

Facultar al señor Alcalde-Presidente don José Manuel Tofiño Pérez o a quien legalmente le sustituya para la adopción de cuantos actos se hagan necesarios en ejecución de este acuerdo y, en particular, la firma, formalización y protocolización de documentos y Convenio de desarrollo.

Dar traslado de estos acuerdos al promotor y a los interesados en el expediente y a las áreas y concejalías de este Ayuntamiento afectadas por razón de la materia: Urbanismo, Servicios Generales y Patrimonio y Hacienda permitiendo la formalización del

convenio previsto en el PAU que, aprobado definitivamente y debidamente diligenciado, se dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo para su inscripción en el Registro correspondiente y publicación consiguiente. Todo ello de acuerdo con el artículo 122.7 de la LOTAU permitiendo asimismo la publicación de la aprobación del resto de instrumentos urbanísticos aprobados de conformidad con el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1 de 2010 y 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Asimismo, habiéndose prestado garantía, conforme dispone el artículo 110.3 del TRLOTAU, se ha formalizado con la mercantil adjudicataria, Convenio Urbanístico de Gestión del referido PAU con fecha 9 de marzo de 2011, adquiriendo con ello la condición de Agente Urbanizador, habiéndose presentado los referidos documentos en el Registro de PAU's de la Delegación de Ordenación del Territorio y Vivienda con fecha 25 de marzo de 2011.

Igualmente se hace público, que las normas urbanísticas que han de regir el Sector, son las que a continuación se citan, a saber:

#### **NORMAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL**

Se establecen a continuación las normas urbanísticas que regirán el desarrollo del sector «La Veredilla III». En aquellos conceptos en los que exista indefinición o que no se encuentren expresamente recogidos en este documento, o en su memoria, quedan remitidos a lo establecido en el Plan de Ordenación Municipal.

##### **Artículo 1.- Naturaleza legal.**

El Texto Refundido de Plan Parcial constituye el instrumento que desarrolla el planeamiento urbanístico del Sector «La Veredilla III» en Illescas (Toledo).

##### **Artículo 2.- Contenido y ámbito de aplicación.**

Los documentos que integran el presente texto refundido de Plan Parcial serán, en su totalidad, de obligado cumplimiento tanto para la Administración como para los particulares en todo el ámbito comprendido en el interior del sector «La Veredilla III».

##### **Artículo 3.- Entrada en vigor.**

El presente texto refundido de Plan Parcial entrará en vigor una vez se haya producido la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo del acuerdo de aprobación definitiva, y de la normativa urbanística del plan y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7 de 1985, 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

##### **Artículo 4.- Vigencia del plan parcial.**

El presente texto refundido de Plan Parcial estará en vigencia en tanto una posible revisión o modificación del Planeamiento Municipal no altere las determinaciones en él contenidas.

##### **Artículo 5.- Conceptos generales de división.**

El texto refundido de Plan Parcial se desarrolla bajo una única Normativa, se tendrá en cuenta lo establecido en la ficha del P.O.M. respecto del Sector Sub Co10, esto es que se acometerá la obra urbanizadora del sector por fases conforme a Proyecto de Urbanización único, garantizando el coste previsto de obras de urbanización individualizado a cada una de ellas. El convenio urbanístico que formalice la adjudicación recogerá estas circunstancias.

##### **Unidad de ejecución.**

Es el ámbito espacial delimitado para la ejecución sistemática del planeamiento, en el que tiene lugar el reparto de beneficios y cargas derivadas de aquel, de modo que en las mismas se produce el cumplimiento conjunto por todos los propietarios de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización.

##### **Unidad básica.**

Son las distintas partes en que se divide el polígono para facilitar la redacción de éste planeamiento, los ámbitos espaciales en los que se determina el uso pormenorizado principal y sirve para la aplicación del sistema de compatibilidad de usos. Pueden estar delimitadas en la totalidad de su contorno por el sistema viario o ser medianeras con otras unidades.

Agrupan en general, edificaciones de la misma normativa, aunque pueden darse, en algún caso, dos tipologías diferentes en la misma unidad.

Las unidades se desarrollan mediante proyectos de edificación.

##### **Parcela mínima.**

Es la superficie mínima de suelo que puede configurarse como finca independiente a efectos de reparcelación, y que reúne la configuración y características adecuadas para posibilitar su edificación conforme al planeamiento.

Con objeto de posibilitar la máxima flexibilidad en aras de atender mejor la posible diversidad de la demanda, así como facilitar romper los proindivisos que obligatoriamente les correspondería constituir a los propietarios minoritarios de suelo aportado al Sector, se permite la agregación de parcelas colindantes, así como su posterior segregación en parcelas con la superficie mínima correspondiente en función de cada uso.

##### **Artículo 6.- Calificación del suelo.**

###### **Suelo edificable.**

El suelo del sector «La Veredilla III», se destina, con carácter general, al uso global industrial siendo compatible el uso terciario.

###### **Suelo no edificable.**

El suelo no edificable del sector «La Veredilla III», podrá destinarse, con carácter general, a los siguientes usos, salvo aquellas unidades en que las condiciones particulares del Plan Parcial determinen lo contrario:

Parques, jardines y zonas verdes.

Dotacional.

Aparcamiento.

Zonas peatonales.

Red viaria.

##### **Artículo 7.- Clasificación de usos.**

Consecuentemente con lo preceptuado en la TRLOTAU, y el presente texto refundido de Plan Parcial, se establecen como usos:

###### **Uso global.**

Son los correspondientes a las actividades y sectores económicos básicos. En este caso el uso global es el industrial.

###### **Usos pormenorizados.**

Son los usos en los que puede desagregarse el uso global.

En el presente texto refundido del Plan Parcial se incluye el plano «ordenación y zonificación» en el que se establece, en desarrollo de la calificación global los distintos tipos de usos pormenorizados en función de las unidades básicas.

###### **Uso mayoritario.**

En una actuación urbanizadora es el que dispone de mayor superficie edificable. En el caso que nos ocupa el uso mayoritario es el industrial general.

###### **Uso compatible.**

Es el que el planeamiento considera que puede disponerse conjuntamente con el mayoritario. En este caso el Uso compatible con el mayoritario es el terciario. Igualmente, los usos pormenorizados intensivo y logístico son compatibles con el mayoritario y el terciario. No obstante se tendrá en cuenta lo previsto en el cuadro específico incluido en cada ordenanza.

###### **Uso alternativo.**

Es el uso que, de acuerdo con el régimen de tolerancias previsto en cada clave de ordenanza, puede coexistir con el uso mayoritario dentro de una parcela, pudiendo incluso sustituir al mismo íntegramente. Se tendrá en cuenta lo previsto en el cuadro específico incluido en cada ordenanza.

###### **Uso prohibido.**

Es aquel que no se permite dentro de una parcela o edificación. Dentro de cada ordenanza los usos prohibidos serán todos aquellos no establecidos como mayoritarios, compatibles o alternativos. Se tendrá en cuenta lo previsto en el cuadro específico incluido en cada ordenanza.

Las tipologías edificatorias serán las marcadas en las correspondientes ordenanzas para cada uno de los usos que forman parte de esta memoria del Plan Parcial.

###### **Definición de usos:**

###### **Uso industrial.**

(OE) Definición: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afectan a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20 por 100 de la superficie total construida.

(OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Industrial General (I): el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

Industrial Intensivo (II): el orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado.

Industrial Logístico (IL): orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

En función del tipo de implantación se distinguen en cada uno de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

Uso Industrial Productivo (IP): comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos. Daría lugar en consecuencia a los usos: Industrial productivo general (IP), Industrial productivo intensivo (IPI) e Industrial productivo logístico (IPL).

Uso Industrial de Almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Daría lugar en consecuencia a los usos: Industrial almacenaje general (IA), Industrial almacenaje intensivo (IAI) e Industrial almacenaje logístico (IAL).

**Uso terciario:**

(OE) Definición: Es aquel en el que se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

(OD) Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso comercial (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

b) Uso Hotelero (TH): comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realiza en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos en los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros de vacaciones o similares.

c) Uso de Oficinas (TO): comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo (TR): comprende las actividades vinculadas con el ocio, y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones u otros análogos.

**Uso dotacional.**

(OE) Definición: Es el que comprende las diferentes actividades públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamientos de vehículos, tanto públicos como privados.

(OD) Dentro del uso global dotacional, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (DC): comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de Zonas Verdes (DV): comprende los espacios libres y jardines de titularidad pública o privada, según se establezca en el planeamiento. Para las zonas verdes públicas, se estará a lo dispuesto en el artículo 24.1 y 2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

c) Uso de Equipamientos (DE): comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativos de los

ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

Se diferenciarán los equipamientos siguientes:

Uso de infraestructuras-servicios urbanos (DE-IS): comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio y cementerios.

Uso Educativo (DE-DU): comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria, y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Cultural (DE-CU): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Deportivo (DE-DE): comprende las actividades destinadas a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

Uso Administrativo Institucional (DE-AI): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, así como e sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil u otros análogos.

Uso Sanitario-Asistencial (DE-AS): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En el caso de titularidad privada, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 9.- Coeficientes de homogeneización de los usos.**

A los efectos oportunos de homogeneización de los distintos usos pormenorizados previstos en la ordenación detallada que incorpora el texto refundido de Plan Parcial, se fijan unos Coeficientes de Homogeneización de los usos para el texto refundido de Plan Parcial por un lado, estableciéndose su correspondiente equivalencia con los Coeficientes de Homogeneización recogidos en el P.O.M. de Illescas. Así tendremos la siguiente tabla:

USOS	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN TEXTO REFUNDIDO DE PLAN PARCIAL	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN POM
Residencial Plurifamiliar (RP)	--	1,00
Residencial Unifamiliar Adosada (RUA)	--	1,10
Residencial Unifamiliar Pareada (RUP)	--	1,15
Residencial Protegida (VPO)	--	0,40
Residencial Protegida (VPT)	--	0,48
Dotacional Privado (DP)	0,93	0,65
Terciario Oficinas (TO)	1,14	0,80
Terciario Comercial (TC)	1,28	0,90
Terciario Hotelero (TH)	1,28	0,90
Terciario Recreativo (TR)	1,28	0,90
Industrial General (I)	1,00	0,70
Industrial Intensivo (II)	1,20	0,84
Industrial Logístico (IL)	0,90	0,63

## NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACION

### Artículo 10.- Disposiciones generales.

Las obras de urbanización seguirán las directrices definidas en el presente texto refundido del Plan Parcial, y en el Proyecto de Urbanización.

Tanto la elaboración del proyecto, como la dirección técnica en el desarrollo de dichas obras, serán realizadas por un técnico competente para ello y supervisado por los servicios técnicos municipales. Estos proyectos se redactarán conforme a lo previsto en el artículo 111 de la TRLOTAU. Deberán comprender todos los documentos necesarios para la correcta ejecución de las obras incluidos los relativos a Seguridad y Salud, desarrollo de infraestructuras de telecomunicaciones etcétera.

### Artículo 11.- Obras de urbanización.

No podrán iniciarse las obras de urbanización hasta que estén aprobados definitivamente los instrumentos de gestión, salvo la excepción contenida en la TRLOTAU.

Se desarrollará en una única unidad de actuación urbanizadora, no obstante se podrá desarrollar en fases conforme a Proyecto de Urbanización único, presentando garantías individualizadas en función del coste previsto de las obras de urbanización de cada una de ellas tal como se recoge en la ficha del P.O.M. De igual modo, se recoge que debido a la singular extensión del ámbito, se podrán aprobar prorrogas a los plazos de desarrollo planteados. El convenio urbanístico que formalice la adjudicación deberá recoger estas circunstancias.

Para la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, el solicitante debe presentar en el escrito de solicitud de licencia el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para la construcción.

El compromiso de urbanizar se referirá a fases completas correspondientes a la edificación que se pretenda llevar a cabo de acuerdo con el respectivo Proyecto de Urbanización definitivamente aprobado.

Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización éste es inmediatamente ejecutivo, legitimando la ejecución de las obras de urbanización sin necesidad de solicitar licencia.

### Artículo 12.- Recepción de las obras y plazos de garantía.

El Ayuntamiento de Illescas, como Administración actuante, vigilará y controlará el exacto cumplimiento de la ejecución de las obras con respecto a las determinaciones del P.A.U. y el Proyecto de Urbanización, artículo 7.2 TRLOTAU.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia del urbanizador. Hasta que ese momento llegue los terrenos incluidos en el sector y los adscritos a él están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes urbanísticos inherentes a la actuación, artículo 168.1 RGU. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud.

La recepción definitiva de las obras de urbanización se realizará en todo caso conforme a lo señalado en el artículo 136 del TRLOTAU en relación con el artículo 16.2 del Real Decreto Legislativo 2 de 2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo 2 de 2008. No obstante lo anterior, una vez que las obras urbanización del sector estén ejecutadas, el Ayuntamiento de Illescas se compromete a realizar la inspección para proceder a la recepción definitiva de la misma en un plazo máximo de un mes desde que el agente urbanizador la solicite. Con el fin de documentar dicha recepción de obras junto a la solicitud comunicadora de la voluntad de recepción se adjuntará certificación final de obra expedido por la Dirección Facultativa de la obra urbanizadora del sector, planos as built de lo realmente ejecutado y ensayos o estudios técnicos (cámara, próctor, saneamiento, etc) conforme a las exigencias del excelentísimo Ayuntamiento de Illescas.

El plazo máximo para resolver sobre la recepción definitiva no puede ser superior a tres meses, aunque será prorrogable por la mitad de ese tiempo por razones justificadas en las necesarias

comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso de dicho plazo autorizará para entender producida la recepción definitiva a los efectos del artículo 136 del TRLOTAU.

La recepción definitiva, cuando en ella se hayan observado deficiencias, deberán ser determinadas por la Administración Actuante y fijar un plazo para su subsanación. Mientras no se tenga por producida esta última, de lo cual se levantará acta, la recepción definitiva no producirá los efectos que le son propios.

El urbanizador presentará la liquidación final de las obras de urbanización un mes después de la recepción definitiva. La Administración, previa audiencia de los propietarios deberá aprobarla en el plazo máximo de un mes desde su presentación.

Igualmente y dadas las características y ubicación del sector se justifica su conservación tras recepción definitiva mediante Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que se hará cargo del mantenimiento y conservación de las dotaciones locales de la urbanización que no sean asumidas por la Administración Actuante. Por tanto, se deberá constituir la preceptiva Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación (en lo sucesivo E.U.C.C) en la que estarán presentes y representados todos los propietarios de suelo final del sector como trámite previo a la recepción definitiva de la obra por la Administración Actuante.

A tal fin, el Agente urbanizador deberá presentar con carácter previo a la recepción definitiva ante el Ayuntamiento borrador de estatutos donde se concreten las obligaciones de esta E.U.C.C, al objeto de que se lleve a cabo su tramitación y aprobación por la Administración Actuante.

Hasta el momento de la recepción definitiva la conservación y mantenimiento de la obra urbanizadora estará a cargo del agente urbanizador y los propietarios finales de suelo de conformidad con el artículo 115.2 TRLOTAU, siendo dicha conservación y mantenimiento considerada coste de urbanización por lo que podrá ser retasada si excediese de la previsión contenida en el Proposición jurídico-económica del PAU. A tal fin el agente urbanizador girará a los propietarios las correspondientes cuotas de conservación y mantenimiento.

Debido a la singular extensión del ámbito, se podrá llevar a cabo la recepción definitiva y parcial por fases conforme a la propuesta de división contenida en el Proyecto de Urbanización único, dado que cada una de ellas tendrá la suficiencia, funcionalidad y autonomía de dotaciones y servicios urbanos adecuada y con el fin de generar los permisos administrativos (licencia de actividad y puesta en funcionamiento) con el fin igualmente de regularizar la situación de las industrias que se vayan implantando en cada Fase.

## NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION

### Artículo 13.- Disposiciones generales.

Las obras de edificación se ejecutarán de acuerdo con las determinaciones de este texto refundido del Plan Parcial y cumplirán, además, lo especificado en el Nuevo Plan de Ordenación Municipal, en aquellos aspectos que el Plan Parcial no haya modificado o anulado.

### Artículo 14.- Solicitud de licencias.

Pueden solicitarse licencias de edificación con posterioridad ó simultaneidad a la ejecución de las obras de urbanización. Únicamente pueden ser concedidas, simultáneamente a las de urbanización, en el caso de que se asegure, mediante aval bancario u otro tipo de garantía suficiente, la ejecución simultánea de dichas obras de urbanización y cumpliendo el resto de las especificaciones comprendidas en las presentes ordenanzas, y con la presentación de escrito de autorización del Agente Urbanizador, no pudiendo concederse la licencia en caso contrario.

El procedimiento para la solicitud de la licencia se iniciará con la presentación del Proyecto Técnico de Arquitectura en el Registro Municipal, acompañado de la correspondiente solicitud formulada según el impreso que el excelentísimo Ayuntamiento tiene para la formalización de dicho trámite; siendo el procedimiento de otorgamiento el determinado en la TRLOTAU y en el nuevo Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

Con el fin de garantizar la conservación de las obras urbanizadoras del sector, el propietario titular del suelo se

compromete a firmar con el agente urbanizador o tercero que este designe, el correspondiente convenio de colaboración para el caso de que está interesado en llevar a cabo determinadas obras de edificación en la parcela/s de resultado donde materialice su aprovechamiento siempre que pretenda realizarlas con anterioridad a que se produzca la recepción definitiva de las obras de urbanización por el excelentísimo Ayuntamiento de Illescas.

#### **Artículo 15.- Proyecto técnico de edificaciones.**

El proyecto de arquitectura tendrá como objeto el desarrollo de la edificación a construir bajo la normativa particular del suelo edificable y constará de los documentos correspondientes al tipo de edificación u obra que se trate.

Se presentará el número necesario de ejemplares del proyecto visados por el Colegio profesional correspondiente.

#### **Artículo 16.- Iniciación de las obras-finalización.**

Las obras autorizadas deberán iniciarse en el plazo máximo de seis meses a partir de la concesión de la licencia y deberán finalizarse en el plazo previsto en el Proyecto.

### **NORMAS PARTICULARES DEL SUELO EDIFICABLE**

#### **Artículo 17.- Ordenanza industrial.**

Definición de usos.

1.- (OE) Definición: es el que comprende las actividades destinadas a la obtención, reparación, mantenimiento, elaboración, transformación, o reutilización de productos industriales, así como al aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos.

Así mismo se incluyen en este uso las oficinas y zonas de exposición que afectan a la instalación industrial siempre y cuando su superficie no sea superior al 20 por 100 de la superficie total construida.

2.- (OD) Dentro del uso global industrial, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

Industrial General (I): el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

Industrial Intensivo (II): el orientado a la implantación de pequeñas y medianas empresas en las que prime la superficie edificable frente al suelo libre privado.

Industrial Logístico (IL): orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

En función del tipo de implantación se distinguen en cada uno de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

Uso Industrial Productivo (IP): comprende las actividades de producción de bienes propiamente dichas, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, reparación o eliminación de residuos o subproductos. Dará lugar en consecuencia a los usos: Industrial productivo general (IP), Industrial productivo intensivo (IPI) e Industrial productivo logístico (IPL).

Uso Industrial de Almacenaje (IA): comprende el depósito, guarda y distribución mayorista, tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo. Dará lugar en consecuencia a los usos: Industrial almacenaje general (IA), Industrial almacenaje intensivo (IAI) e Industrial almacenaje logístico (IAL).

Ambito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano PP-P1 «ordenación y zonificación» para:

Uso Industrial Intensivo.

Uso Industrial General.

Uso Industrial Logístico.

Configuración de la edificación

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada o adosada.

2. Se considera compatible el caso de mini-polígonos descritos en el apartado «otras condiciones» de esta ordenanza.

Condiciones de la manzana y el vial.

Alineaciones:

Son las definidas en los planos de ordenación.

Rasantes:

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima edificable:

La parcela mínima edificable será de:

Grado 1.- Uso Industrial Intensivo: 500 metros cuadrados.

Grado 2.- Uso Industrial General: 1.000 metros cuadrados.

Grado 3.- Uso Industrial Logístico: 2.000 metros cuadrados.

Frente mínimo:

No se fija.

Frente máximo de la edificación:

No se fija.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

Condiciones de edificabilidad.

La prevista en el cuadro de aprovechamientos de la memoria y reflejadas en los planos de ordenación del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el Plan Parcial.

No obstante, y dado que no se sabe el tipo de parcela final, ni el tipo de empresa que se va implantar, se propone una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permitirá trasvasar edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso aplicando los coeficientes de ponderación, mediante la tramitación del oportuno estudio de detalle, con el fin de reordenar la edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, altere la calificación del suelo ni aumente aprovechamiento urbanístico.

En este caso se podrá superar el coeficiente de edificabilidad neto por parcela o manzana siempre que no se supere el aprovechamiento tipo del sector.

Condiciones sobre la posición de la edificación

Retranqueos:

La edificación se retranqueará, como mínimo:

Grado 1.- Uso Industrial Intensivo:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de tres (3) metros.

Resto de linderos: Se permite adosar la edificación a los linderos que no tengan frente a vial público. Para aquellos casos en que no se adose, la edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros.

Grado 2.- Uso Industrial General:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de cinco (5) metros.

Resto de linderos: Se permite adosar la edificación a los linderos que no tengan frente a vial público. Para aquellos casos en que no se adose, la edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros.

Grado 3.- Uso Industrial Logístico:

Fachada: Retranqueo mínimo obligatorio de diez (10) metros.

Resto de linderos: La edificación se retranqueará, como mínimo, tres (3) metros a todos los linderos.

El espacio obligado de retranqueo, podrá ocuparse para aparcamiento, espacio destinado a instalaciones, centros de transformación, cuartos de bombeos, espacio de reserva para residuos, ventilaciones de sótanos etcétera.

Fondo máximo edificable:

No se fija.

Ocupación máxima:

La edificación podrá ocupar como máximo:

Grado 1.- Uso Industrial Intensivo: 80 por 100 de la superficie de la parcela.

Grado 2.- Uso Industrial General: 70 por 100 de la superficie de la parcela.

Grado 3.- Uso Industrial Logístico: 60 por 100 de la superficie de la parcela.

Condiciones de volumen y forma.

Altura y número de plantas máximos:

1. Se autorizan dos plantas (B + I).

2. La altura máxima de la edificación será de diez (10) metros a cara inferior del forjado, cordón inferior de la cercha o alero.

3. La altura de cumbrera no sobrepasará los catorce metros (14).

4. Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales que justifiquen la necesidad.

5. En las implantaciones de Uso Industrial Logístico la altura será la que precise la funcionalidad de la actividad.

6. La altura del vallado perimetral de la parcela será de dos (2) metros, permitiéndose, previa justificación, la colocación de un metro (1) más de cerramiento metálico.

Tipología de la edificación:

Nave aislada y agrupada.

Sótanos y semisótanos:

Se autorizan, sin computar a efectos de edificabilidad.

Otras condiciones.

1. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia sin que sobrepasen, con carácter general, los tres metros de altura y con una longitud máxima de cuatro metros. Se dejarán en cualquier caso cinco metros libres del frente de la parcela y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles.

2. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de edificación computable o fracción.

3. Podrán abrirse viarios públicos entre manzanas mediante Estudio de Detalle.

4. Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima 100 metros cuadrados construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

5. Se permite la ejecución en una parcela de mini-polígonos o divisiones horizontales tumbadas, en ese caso se recogen las siguientes obligaciones en el proyecto:

Los viales interiores, siempre privados, tendrán una sección transversal mínima nunca inferior a doce (12) metros, teniendo siempre al menos seis (6) metros de zona de rodadura. En el caso del Uso Industrial Intensivo, se podrá reducir la sección transversal a ocho (8) metros, dejando una zona de rodadura de cinco (5) metros para viales de un único sentido.

No se permiten viales terminados en fondos de saco

Se obliga a dejar todos los contadores (agua, luz, y resto de servicios de que disponga) siempre en vías de acceso público, con acceso directo para su manipulación y revisión por las compañías suministradoras.

En todo caso, estas calles privadas contarán como mínimo con las mismas dotaciones que las calles públicas en cuanto a alumbrado, servicios de limpieza, condiciones de accesibilidad, etcétera.

Condiciones de los usos.

Las fijadas en el cuadro adjunto:

ORDENANZA		INDUSTRIAL								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y CATEGORÍA								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	C	c	P	P	C	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid.Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	2ª-Tolerables con residencial	M	P	M	M	P	P	C	C	C
	3ª-Incompatibles con otros usos	M	P	M	M	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	M	c	M	M	P	C	C	C	C
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m <sup>2</sup>	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P

ORDENANZA		INDUSTRIAL								
TO-Terciario oficinas	3ª-Alojamiento temporal > 400 m <sup>2</sup>	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	P	P	P	P	P	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	P	A	C	P	P
	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m <sup>2</sup> .	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m <sup>2</sup> y menos de 500 m <sup>2</sup> .	C*	P	C	C	P	A	C	P	P
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m <sup>2</sup> y menor 1.000 m <sup>2</sup> ) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
DC-Dotación de Comunicaciones	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m <sup>2</sup> ) compatibles o alternativos al uso comercial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferroviario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	DV-Zona Verde									
DV-Zona Verde	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DU-Usos Educativo	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-CU-Usos Culturales	1ª-Centro cultural	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Museo	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Biblioteca	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	5ª-Fundaciones	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AI-Adm.	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
Institucional	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistencial	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	P	P	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivo	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-IS-Infraest. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m <sup>2</sup>	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	P	A	C	P	P
	4ª-En superficie	P	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Unicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

- A. Planta primer sótano y semisótano. M. Uso mayoritario.
- B. Planta segundo sótano y siguientes. C. Compatible.
- C. Planta Baja. A. Alternativo.
- D. Planta Primera. P. Prohibido.
- E. Planta Segunda y siguientes.
- F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario.
- G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario.
- H. En instalaciones en superficie.
- I. En instalaciones abiertas con techo permanente.

### Artículo 18.- Ordenanza terciario.

Definición de usos.

1. (OE) Definición: Es aquel en el que se incluyen todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo, aparcamientos y similares.

2. (OD) Dentro del uso global terciario, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

i) Uso comercial (TC): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público, mediante la venta al por menor y prestación de servicios particulares.

j) Uso Hotelero (TH): comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realiza en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras, incluidos en los apartahoteles y los campamentos de turismo juveniles y centros de vacaciones o similares.

k) Uso de Oficinas (TO): comprende los locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

l) Uso Recreativo (TR): comprende las actividades vinculadas con el ocio, y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juego, parques de atracciones u otros análogos.

Ambito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación a las manzanas o unidades básicas definidas en el plano PP-P1 «Ordenación y Zonificación» para el uso terciario.

Configuración de la edificación.

1. La zona corresponde al sistema de edificación aislada, normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria de bloque exento. El uso global mayoritario es el terciario.

2. Los usos pormenorizados son:

TC (Terciario Comercial).

TH (Terciario Hotelero).

TO (Terciario Oficinas).

TR (Terciario Recreativo).

Condiciones de la manzana y el vial.

Definición de grados:

Grado 1: será de aplicación en las parcelas de superficies comprendidas entre 600 metros cuadrados y 1.600 metros cuadrados con carácter general.

Grado 2: será de aplicación en las parcelas mayores de 1.600 metros cuadrados con carácter general.

No obstante, se entiende compatible la aplicación de grado 1, en parcelas mayores de 1.600 metros cuadrados y la aplicación de grado 2 en parcelas comprendidas entre 600 metros cuadrados y 1.600 metros cuadrados, siempre que se justifique dicho hecho en el proyecto de edificación correspondiente.

Alineaciones:

Son las definidas en los planos de ordenación.

Rasantes:

Son las definidas en los planos de ordenación.

Parcela mínima edificable:

Grado 1: 600 metros cuadrados.

Grado 2: 1.600 metros cuadrados.

Frente mínimo:

No se fija frente mínimo de la parcela.

Forma:

La parcela tendrá una forma tal que permita materializar la edificabilidad asignada.

Condiciones de edificabilidad.

La prevista en el cuadro de aprovechamientos de la memoria y reflejadas en los planos de ordenación del Plan Parcial para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el Plan Parcial.

No obstante, y dado que no se sabe el tipo de parcela final, ni el tipo de empresa que se va a implantar, se propone una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permitirá trasvasar edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso aplicando los coeficientes de ponderación, mediante la tramitación del oportuno estudio de detalle, con el fin de reordenar la edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, altere la calificación del suelo ni aumente aprovechamiento urbanístico.

En este caso se podrá superar el coeficiente de edificabilidad neto por parcela o manzana siempre que no se supere el aprovechamiento tipo del sector.

Condiciones sobre la posición de la edificación.

Retranqueos:

La edificación se retranqueará, como mínimo, a todos los linderos:

Grado 1: tres (3) metros.

Grado 2: seis (6) metros.

El espacio obligado de retranqueo, podrá ocuparse para aparcamiento, espacio destinado a instalaciones, centros de transformación, cuartos de bombes, espacio de reserva para residuos, ventilaciones de sótanos etc.

Fondo máximo edificable:

No se fija.

Ocupación máxima:

1. La superficie máxima que podrá ocupar la edificación es:

Grado 1: 60 por 100 de la superficie de la parcela.

Grado 2: 40 por 100 de la superficie de la parcela.

2. De la superficie no ocupada, como mínimo se destinará el: 15 por 100 a superficies libres ajardinadas.

15 por 100 a aparcamiento.

Esta ocupación podrá ser modificada, en las instalaciones terciarias que por el tipo de actividad a desarrollar lo requieran, sin sobrepasar en ningún caso el 80 por 100 de la superficie de la parcela.

Condiciones de volumen y forma.

Altura y número de plantas máximos:

1. El número máximo de plantas autorizadas es:

Grado 1: B + II

Grado 2: B + III + Atico

Se permite superar esta altura, en dos plantas, en un máximo del 40 por 100 de la superficie ocupada por la edificación, siempre y cuando no supere la edificabilidad asignada.

2. La altura máxima de la edificación a cara inferior del último forjado será:

Grado 1: doce metros y medio (12,5).

Grado 2: diecisiete metros (17).

3. La altura de cumbre no sobrepasará los:

Grado 1: Catorce metros y medio (14,50).

Grado 2: Veinte (20) metros.

4. Estas alturas se podrán sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones que justifiquen la necesidad.

Sótanos y semisótanos:

Se autorizan, sin computar a efectos de edificabilidad.

Otras condiciones.

1. En la franja de retranqueo obligatorio, se permite ubicar cuadros de instalaciones, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos de presión, celdas de medida, grupos de bombeo, cuartos de basura y casetas de vigilancia sin que sobrepasen, con carácter general, los tres metros de altura y con una longitud máxima de cuatro metros. Se dejarán en cualquier caso cinco metros libres del frente de la parcela y de la zona de retranqueo para el acceso.

La ubicación de estos elementos en el espacio de retranqueo no podrá suponer el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigibles.

Condiciones de los usos.

Las fijadas en el cuadro adjunto:

ORDENANZA		TERCIARIO								
USO PORMENORIZADO	CATEGORÍA	LOCALIZACIÓN DEL USO Y								
		A	B	C	D	E	F	G	H	I
RU-Resid.Unifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RP-Resid.Plurifamiliar		P	P	P	P	P	P	P	P	P
RC-Resid. Comunitario		P	P	P	P	P	P	P	P	P
I-Industrial	1ª-Compatible totalmente con el residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	2ª-Tolerables con residencial	C	P	C	P	P	P	C	P	P
	3ª-Incompatibles con otros usos	P	P	P	P	P	P	P	P	C
	4ª-Almacenaje con o sin venta	C	P	C	C	C	C	C	C	P
TC-Terciario comercial	1ª-Locales comerciales y talleres < 200 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m <sup>2</sup>	M	C**	M	M	M	C	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m <sup>2</sup>	M	P	M	M	M	C	C	P	C
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m <sup>2</sup>	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TO-Terciario oficinas	3ª-Alojamiento temporal > 400 m <sup>2</sup>	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	1ª-Consulta, despachos sin servicio público	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2ª-Oficinas,Instituciones c/horario comercial	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª-Oficinas, servicios, empresas I+D	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
TR-Terciario Recreativo	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m <sup>2</sup> c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	2ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes, salas de espectáculos, cines, salones de juego etc., con mas de 200 m <sup>2</sup> c y menos de 500 m <sup>2</sup> c.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
	3ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de mediana superficie (mayor de 500 m <sup>2</sup> c y menor 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles con el uso residencial.	M*	P	M	M	M	C	C	C	C
DC-Dotación de Comunicaciones	4ª Establecimientos de ocio y esparcimiento, de gran superficie (a partir de 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles o alternativos al uso comercial.	M*	C*	M	M	M	C	C	C	C
	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
DV-Zona Verde	2ª-Ferrovial	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	1ª-Espacio libre público (EL)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Jardines (J)	C	P	C	C	C	C	C	C	C
	3ª-Área de juego o esparcimiento infantil (AJ)	P	P	C	C	C	C	C	C	C
DE-DU-Usos Educativos	4ª-Parques (P)	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	1ª-Preescolar público o privado	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Educación primaria pública o privada	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Bachillerato, Formación Profesional	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	4ª-Centros Universitarios	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-DE-Usos Deportivos	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
	DE-IS-Infraest. y servicios	C	C	C	P	P	C	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m <sup>2</sup>	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

DE-CU-Usos Culturales	5ª-Otras enseñanzas oficiales	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	6ª-Actividades no reguladas por admón.	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	1ª-Centro cultural	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	2ª-Museo	C*	P	C	C	C	A	C	C	C
	3ª-Biblioteca	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro religioso sin residencia	P	P	P	P	P	A	C	P	P
DE-AI-Adm. Institucional	5ª-Fundaciones	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	1ª-Con atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-AS-Usos Asistenciales	2ª-Sin atención al público	C*	P	C	C	C	A	C	P	P
	1ª-Medicina con internamiento	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Medicina sin internamiento	P	P	P	P	P	A	C	P	P
	3ª-Veterinarios	P	P	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-Centro social sin residencia colectiva	P	P	C	C	C	A	C	P	P
DE-DE-Usos Deportivos	5ª-Servicios sociales con residencia colectiva	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	1ª-Con espectadores	P	P	C	P	P	A	C	C	P
DE-DE-Usos Deportivos	2ª-Sin espectadores	C	P	C	P	P	A	C	C	P
	DE-IS-Infraest. y servicios	C	C	C	P	P	C	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m <sup>2</sup>	P	P	C	P	P	A	C	C	C
	2ª-Colectivo en edificio no exclusivo	C	C	C	C	P	C	C	P	P
	3ª-Colectivo en edificio exclusivo	C	C	C	C	C	A	C	P	P
	4ª-En superficie	C	P	C	C	P	C	C	C	C
	5ª-En vivienda unif.	P	P	P	P	P	P	P	P	P

\* Únicamente para instalaciones, aseos, almacenes, archivos, vestuarios y siempre que estén ligados a la actividad de planta baja.

\*\* Almacén y cuartos de instalaciones propios de la actividad.

A. Planta primer sótano y semisótano. M. Uso mayoritario

B. Planta segundo sótano y siguientes. C. Compatible.

C. Planta Baja.

D. Planta Primera.

E. Planta Segunda y siguientes.

F. En edificio exclusivo distinto del mayoritario.

G. En edificio con varios usos distintos del mayoritario.

H. En instalaciones en superficie.

I. En instalaciones abiertas con techado permanente.

#### Artículo 19.- Ordenanza de trasvase de edificabilidad.

Como se ha indicado anteriormente se hace necesario dada la morfología del sector proponer una ordenanza de trasvase de edificabilidad, que permita si fuera necesario trasvasar edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso aplicando los coeficientes de ponderación.

Dado que el presente Plan Parcial tendrá vigencia indefinida cualquier alteración de las determinaciones del presente Plan Parcial, debe ser tramitada conforme a lo legalmente establecido como modificación del Plan Parcial, cuando se pretendiese alterar alguna determinación de carácter local, todo ello sin perjuicio del normal desarrollo del Plan, mediante Estudios de Detalle.

En estas condiciones de ejecución del Plan Parcial, la edificabilidad no está establecida en relación a las manzanas sino que el límite de dichos parámetros vendrá dado por la edificabilidad total asignada al ámbito del sector «La Veredilla III», no pudiéndose sobrepasar ese límite.

Así, se podrá trasvasar la edificabilidad entre parcelas del mismo uso y tipología o de distinto uso aplicando los coeficientes de ponderación, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, con el fin de reordenar la edificabilidad máxima prevista por el Plan Parcial en las manzanas, siempre y cuando ello no suponga la modificación de la edificabilidad total del ámbito de la actuación, altere la calificación del suelo ni aumente aprovechamiento urbanístico.

En este caso se podrá superar el coeficiente de edificabilidad neto por parcela o manzana siempre que no se supere el aprovechamiento tipo del sector.

Los trasvases de edificabilidad previstos en los apartados

anteriores deberán realizarse entre parcelas que, en el momento del inicio de su trámite, pertenezcan a un mismo titular registral. Cuando se trate de parcelas de distintos titulares registrales, se requerirá acuerdo entre ambos que se acompañará a la solicitud de tramitación del Estudio de Detalle.

#### **NORMAS GENERALES DEL SUELO NO EDIFICABLE**

##### **Artículo 20.- Ordenanza 08: Dotacional comunicaciones.** Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, es el correspondiente a las áreas destinadas al dominio público, general y/o local, ocupadas por el viario para tráfico rodado y peatonal. En los planos de ordenación no se les asigna clave alguna, por ser claramente identificable.

El sistema viario esta formado por el sistema viario y aparcamiento en vía pública.

Configuración de la edificación.

Las edificaciones e instalaciones a realizar en estas ordenanza tendrán siempre un carácter elemental, tales como quioscos de periódico, paradas de autobuses, cabinas telefónicas, contenedores, puntos limpios y mobiliario urbano de todo tipo.

Condiciones de la manzana y el vial.

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Condiciones de diseño.

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización. Así mismo será de obligado cumplimiento tanto la Ley 1 de 1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, así como el Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, o en su defecto la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Condiciones de las construcciones.

1. Las construcciones que se realicen tendrán la condición de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal.

2. Serán abiertas siempre que lo permitan su uso, de tipo prefabricado y con un tamaño lo mas reducido posible.

Condiciones estéticas.

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización.

Condiciones de los usos.

Se atenderá a lo reflejado en las Ordenanza 08: Dotacional Comunicaciones, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

No obstante, y aunque es un uso permitido en el cuadro de usos específico de la ordenanza del P.O.M., se recoge de forma específica en el presente documento, que se permiten de una manera integrada la ubicación de instalaciones relacionadas o vinculadas al sistema de depuración, abastecimiento, riego. En el caso de depuradoras de residuos biológicas, éstas se integrarán soterrándolas en el viario, preferentemente en las rotondas, minimizando su impacto.

##### **Artículo 21.- Ordenanza 09: Equipamientos e infraestructuras.**

Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, cuyos usos comprende las diferentes actividades de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativo de los ciudadanos, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana y expresamente señalados en los planos de ordenación.

Configuración de la edificación.

La zona responde al sistema de edificación aislada, normalmente con edificación totalmente separada de todos los linderos de la parcela, con tipología edificatoria de bloque exento.

Condiciones de la manzana y el vial.

Alineaciones:

Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Rasantes:

Son las definidas en los Planos de Ordenación.

Condiciones de parcela.

Parcela mínima edificable:

La necesaria para implantar el uso que se pretende.

Frente mínimo:

No se fija.

Forma:

No se condiciona.

Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,20 metros cuadrados/metros cuadrados.

Condiciones de posición sobre la posición de la edificación.

Retranqueos:

El retranqueo podrá ser nulo salvo que las edificaciones colindantes se encuentren retranqueados en cuyo caso la edificación habrá de respetar un retranqueo a los bordes de la parcela, en todo su perímetro de tres (3) metros.

Fondo máximo edificable:

No se fija.

Ocupación Máxima:

La superficie de ocupación máxima en cada parcela será, en función del tamaño de la parcela y la categoría de equipamiento asignada.

Para los equipamientos educativo, cultural, administrativo-institucional y sanitario-asistencial, será del 75 por 100.

Para el equipamiento deportivo, la ocupación máxima será del 100 por 100.

Condiciones de volumen y forma.

Altura y número de plantas máximos:

El número máximo de plantas autorizado sobre rasantes es de 5 (B + IV) plantas para todas las categorías.

La altura máxima de la edificación, a cara inferior del último forjado, se determinará en función de las necesidades de la dotación, correspondiente sin superar en ningún caso la de las zonas urbanísticas en la que esté inserto el equipamiento.

El Ayuntamiento podrá excepcionalmente admitir mayores alturas y mayor número de plantas en razón de la utilidad pública del servicio a cubrir y de la funcionalidad de tal aumento.

Aticos:

No se permiten.

Sótanos y Semisótanos:

Se permiten.

Cuerpos volados:

No se permiten.

Otras condiciones.

Se permite la realización de una vivienda de superficie máxima de 100 metros cuadrados construidos para guarda y custodia de las instalaciones.

Condiciones de los usos

Se atenderá a lo reflejado en las Ordenanza 09: Equipamientos e Infraestructuras, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

La puesta en marcha del Sector va a generar una enorme necesidad de aparcamiento de vehículos pesados, con el fin de atenuar dicho impacto y como complemento a la reserva de plazas públicas de aparcamiento del Sector se permite el uso de aparcamiento rotatorio al aire libre de vehículos pesados en el sistema general DEIS 16 y DEIS 12, dada la especial dimensión del mismo. A fin de que se trate de un uso controlado, se definirá el modo de gestión de dicho aparcamiento concesión o similar.

Por lo que se refiere a usos y actividades se prevé la implantación de aquellas relacionadas con el ciclo hidráulico (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.

No obstante, y aunque es un uso permitido en el cuadro de usos específico de la ordenanza del P.O.M., se recoge de forma específica en el presente documento, que se permiten de una manera integrada la ubicación de instalaciones relacionadas o vinculadas al sistema de depuración, abastecimiento, riego. En el caso de depuradoras de residuos biológicas, éstas se integrarán soterrándolas en el viario, preferentemente en las rotondas, minimizando su impacto.

##### **Artículo 22.- Ordenanza 10: zonas verdes y espacios libres.**

Ambito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta ordenanza, está constituido por los espacios libres de dominio y uso público general y/o local

destinado a áreas ajardinadas o forestadas necesarias para la adecuada salubridad y esparcimiento de la población expresamente identificadas en los Planos de Ordenación.

Condiciones de Parcela.

Parcela mínima:

1. Para las áreas de juego de niños, la parcela mínima será de doscientos (200) metros cuadrados, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de doce (12) metros de diámetro.

2. Para los Jardines, la parcela mínima será de mil (1.000) metros cuadrados pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de treinta (30) metros de diámetro.

3. Para los Parques, la parcela mínima será de quince mil (15.000) metros cuadrados, pudiendo inscribirse dentro de ella un círculo de cien (100) metros de diámetro.

Condiciones de la edificabilidad.

0,02 metro cuadrado/metro cuadrado, para parcelas menores de 2.000 metros cuadrados.

0,04 metro cuadrado/metro cuadrado, para parcelas menores de 2.000 metros cuadrados.

Condiciones de Volumen.

Altura máxima:

1. La altura máxima permitida para construcciones o instalaciones cerradas, será de cinco (5) metros, medidos en cualquier punto de la rasante del terreno. Por encima de esta altura, podrán sobresalir elementos estructurales, decorativos y de seguridad no habitables.

2. Si es una instalación abierta por todos sus lados, podrá alcanzar los doce (12) metros de altura máxima.

Retranqueos mínimos a linderos:

Cinco metros para parcelas 2.000 metros cuadrados.

Diez metros para parcelas 2.000 metros cuadrados.

Condiciones de diseño.

Se atenderá a lo especificado en el Proyecto de Urbanización. Así mismo será de obligado cumplimiento tanto la Ley 1 de 1994 de 24 de mayo de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla La Mancha, así como el Decreto 158 de 1997 de 2 de diciembre del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, o en su defecto la legislación vigente en cada momento al respecto de eliminación y supresión de Barreras Arquitectónicas.

Otras condiciones.

Se permite el establecimiento de mercadillos, mercados artesanales, etc. al aire libre y con carácter provisional.

Condiciones de los usos.

Se atenderá a lo reflejado en las Ordenanza 10: Zonas Verdes y Espacios Libres, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

Por lo que se refiere a usos y actividades se prevé la implantación de aquellas relacionadas con el ciclo hidráulico (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos.

No obstante, y aunque es un uso permitido en el cuadro de usos específico de la ordenanza del P.O.M., se recoge de forma específica en el presente documento, que se permiten de una manera integrada la ubicación de instalaciones relacionadas o vinculadas al sistema de depuración, abastecimiento, riego. En el caso de depuradoras de residuos biológicas, éstas se integrarán soterrándolas en el viario, preferentemente en las rotondas, minimizando su impacto.

#### NORMAS GENERALES DE GESTION

##### Artículo 23.- Sujetos de la gestión urbanística.

La ejecución del texto refundido del Plan Parcial, corresponde dentro de sus respectivos ámbitos de actuación al Ayuntamiento y a los particulares que pueden ser o no propietarios del suelo.

##### Artículo 24.- Delimitación del polígono de actuación.

El polígono de actuación queda delimitado por la totalidad de terrenos que integran el ámbito del sector «La Veredilla III», que desarrolla su planeamiento mediante el presente texto refundido del Plan Parcial.

El desarrollo del texto refundido del Plan Parcial se realizará en una única Unidad de Ejecución, señalada en el plano correspondiente, para facilitar la gestión y la escalabilidad en el tiempo. No obstante, se podrá desarrollar en fases conforme a Proyecto de Urbanización único, presentando garantías individualizadas en función del coste previsto de las obras de

urbanización de cada una de ellas tal como se recoge en la ficha del P.O.M.

##### Artículo 25.- Sistemas de actuación.

La Unidad de Ejecución podrá desarrollarse mediante el sistema de actuación de Gestión Indirecta por medio de Agente Urbanizador.

##### Artículo 26.- Objeto de la gestión indirecta.

El sistema de gestión indirecta tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la Unidad de Ejecución, que comprende el Plan Parcial por un Agente Urbanizador, quien asume ante la administración los compromisos que comporta la obtención de la calificación de urbanizador.

##### Artículo 27.- Proyecto de reparcelación.

De acuerdo con los criterios establecidos en la Proposición Jurídico-Económica y la adjudicación del PAU, el agente urbanizador redactará el Proyecto de Reparcelación, que se elevará a la aprobación de la Administración actuante.

Lo que se publica a los efectos de lo dispuesto en los arts. 42.2, 122.6 y 124.2 del Decreto Legislativo 1 de 2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, artículo 157.1 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y art. 70 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el pleno de este Ayuntamiento, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, ambos en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo, no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Illescas 7 de abril de 2011.- El Alcalde, José Manuel Tofiño Pérez.

N.º I.-3983