



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN NÚMERO 2 PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS

La Consejería de Fomento, por Orden de 25 de noviembre de 2014, publicada en DOCM número 235 de 4 de diciembre de 2014, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, por la que se recalifica el ámbito objeto de la modificación, situado en el Área 1 del Sector 7B de Illescas, conforme queda señalado en Planos MP-06, MP-07 y MP-08, unidos al presente como anexo, que en resumen establece:

Clasificación del Suelo	POM VIGENTE (m ²)	POM MODIFICADO (m ²)
Suelo Urbano	225.291,90	225.291,90
Clasificación del Suelo	POM VIGENTE (m ²)	POM MODIFICADO (m ²)
Ordenanza 6 (Industrial – Almacén)	0,00	200.507
Ordenanza 7 (Terciario)	186.978,00	0,00
Ordenanza 8 (Dotacional Comunicaciones)	13.529,00	0,00
Ordenanza 9 (Equipamiento e Infraestructuras)	7.979,00	0,00
Ordenanza 10 (Zonas Verdes y Espacios Libres)	16.805,90	24.784,90

No se modifica la clasificación del suelo, manteniendo el suelo urbano clasificado por el POM para la totalidad del ámbito de la modificación.

Con respecto a la eliminación de las plazas de aparcamiento públicas alojadas en el vial, existe un excedente de plazas dentro del ZOU-6 respecto de las mínimas que exige el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

Además, el sector SAU-13, sus dos ampliaciones y el sector Cárcavas II, aunque no integrantes del ZOU-6, se contabilizan las plazas sobrantes por cercanía al ámbito objeto de modificación.

El resultado de tal justificación indica, que aunque del ámbito objeto de modificación se eliminen las plazas de aparcamiento público diseñadas en el vial, estas suponen un déficit de 116 plazas con respecto a los estándares determinados en el Reglamento de Planeamiento, si bien en el conjunto se genera un exceso de 984 plazas en la zona del ZOU-6 (31 plazas para personas con movilidad reducida) y 3.984 (108 plazas para personas con movilidad reducida) si contabilizamos además los sectores colindantes, respecto a los estándares indicados.

Además, dentro de las parcelas privadas, hay un total de 982 plazas de aparcamiento, un 229,44% superiores a las 428 exigidas por la ordenanza del sector 7B.

Con respecto a la calificación del suelo cabe reseñar que se modifica la ordenanza de aplicación de las parcelas lucrativas de Ordenanza 7 (Terciario) a la Ordenanza 6 (Industria – Almacén), y se incorpora al patrimonio público del suelo en esta Ordenanza Industrial – Almacén 13.529,00 m².

Con referencia a los estándares de calidad recogidos en el artículo 21 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de Castilla – La Mancha, cabe indicar que la modificación aumenta el porcentaje de reservas de zonas verdes, que resultan ser las únicas exigibles para zonas de ordenación urbanística de uso global industrial y terciario.

Así, el apartado B) del citado artículo, dispone que en las zonas de ordenación urbanística de uso global industrial, terciario o dotacional cuya edificabilidad se incremente por el planeamiento urbanístico con respecto de la existente, las reservas de suelo con destino dotacional público, sin contar el viario resultarán del siguiente producto: $0,15 \times E \times S$, siendo E, el coeficiente unitario de incremento de edificabilidad atribuida en m² techo / m² suelo y S la superficie en m² suelo de la zona de ordenación, descontados los suelos públicos existentes ya afectados a su destino.

De lo indicado resulta que de no aumentarse la edificabilidad, no resulta necesario aumentar las dotaciones en las superficies que se deberán calcular en aplicación de la citada fórmula.

Pues bien, el cambio de ordenanza que se promueve con la presente modificación puntual, teniendo en cuenta el aumento de las superficies de uso industrial, tal y como se va a demostrar a continuación, reduce la edificabilidad para el ámbito de la modificación puntual, y por lo tanto, no resulta necesario aumentar las reservas de suelo con destino dotacional público.

Para el uso terciario los parámetros edificatorios están definidos en el artículo 206 de la normativa del POM, y parametrizados por la ocupación máxima de parcela y la altura máxima de bajo más tres plantas más ático retranqueado 3 m sobre la línea de fachada (aspecto este del que se prescinde en el cálculo de la edificabilidad, resultando estar del lado de la seguridad).



Con referencia a lo estipulado por el planeamiento originario del ámbito de la modificación, este estaba afecto por dos zonas distintas:

Una primera zona que era de aplicación la ordenanza de aplicación específica de la unidad de actuación 7B, que afecta a las parcelas de número de referencia catastral 9958204VK2495N0001YB, 9958202VK2495N0001AB, 9958201VK2495N0001WB y 9958203VK2495N0001BB.

Una segunda zona era de aplicación la ordenanza de aplicación específica de la unidad de actuación A1S7, que afecta a las parcelas de número de referencia catastral 9956504VK2495N0001IB.

	Ocupación (%)	N.º de plantas	Superficie suelo uso terciario (m²)	Superficie máxima edificación terciario (m²)
POM Vigente	60	B + III	186.978	448.747,2

Para el uso Industrial – Almacén los parámetros edificatorios de la parcela están definidos en el artículo 205 de la Normativa del POM, y parametrizados por una edificabilidad máxima de 0,6 m² / m² de la superficie de la parcela.

En cuanto a los sectores originarios 7B y A1S7.

	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie parcela	Superficie máxima construida (m ²)
Sector 7B	0,83	111.242	92.330,86
Sector A1S7	1,2	75.736	90.883,20
Total		186.978	183.214,06

	Edificabilidad (m ² /m ²)	Superficie suelo uso industrial (m ²)	Superficie máxima edificación uso industrial (m ²)
POM Modificado	0,60	200.507	120.304,2

Tal y como puede comprobarse en las tablas que anteceden, la edificabilidad global en el ámbito objeto de la presente modificación se reduce de 448.747,2 m² a 120.304,2 m², lo que supone una reducción de la edificabilidad en un 73,19%.

Con respecto al planeamiento originario, en dichas tablas se puede comprobar, que la edificabilidad global en el ámbito objeto de la presente modificación se reduce de 183.214,06 m² a 120.304,2 m², lo que supone una reducción de la edificabilidad en un 34,34%.

Por lo indicado no resulta necesario prever nueva reserva de suelo con destino dotacional público.

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES:

Analizando la información desprendida y la situación actual de la zona de estudio, tanto desde un punto de vista urbanístico como natural, se puede afirmar que los efectos esperados sobre el medio debidos a las modificaciones propuestas para el ámbito del Ayuntamiento de Illescas presentarán carácter positivo.

El suelo en las zonas delimitadas se encuentra ya transformado y humanizado y por tanto en ningún caso se modificarán las condiciones naturales del terreno.

Además, no se consideran efectos negativos de magnitud sobre el consumo de recursos, emisión de contaminantes, residuos u otras afecciones consecuencia de la reordenación de ambas zonas, sino efectos tendentes a todo lo contrario cuales son: eficiencia en el uso del suelo como recurso limitado, ampliación de las zonas verdes públicas y reordenación de las dotaciones.

En todo caso cabe indicar que la modificación que se propone con la redacción del presente documento no afecta a áreas protegidas (Espacios Naturales Protegidos y Zonas Sensibles según la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, Parques Nacionales. No se afecta a Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial por la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza. Igualmente no se afecta a la Fauna y Flora, a la Hidrología e Hidrogeología, al Suelo por riesgo de erosión y contaminación, alteración de la topografía y de la geomorfología, al Medio Ambiente Atmosférico (contaminación atmosférica, acústica y lumínica), al Patrimonio (Vías Pecuarias, Montes de Utilidad Pública y Patrimonio Histórico- Artístico), al Paisaje, a los Recursos Naturales (agua, suelo, consumo energético, etc.), a la Generación de Residuos (aguas residuales, vertidos, etc.), a las Infraestructuras, al Medio Socio-Económico.

EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL TERRITORIO, SOBRE LA PLANIFICACIÓN SECTORIAL IMPLICADA, SOBRE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SOBRE LAS NORMAS APLICABLES.

EL MARCO LEGAL.

El artículo 39 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en adelante DL 1/2010, regula el régimen de las innovaciones de las ordenaciones establecidas en los Planes.

Así, en lo que afecta a la modificación en relación con el mencionado artículo, deben reseñarse las siguientes consideraciones:

Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.



Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

Con referencia a estas segunda y tercera consideraciones enunciadas cabe indicar que no se aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de las parcelas afectadas, y en relación a la reordenación del suelo destinado a uso público, todas las actuaciones previstas en la modificación están encaminadas a mantener la proporción y a mejorar la calidad de los espacios públicos, de tal modo que se mantiene su superficie inicialmente prevista en el POM vigente.

Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

Con respecto a la consideración enunciada, cabe indicar que las soluciones propuestas para las infraestructuras y dotaciones mejoran su capacidad y su funcionalidad cumpliendo con mayor calidad y eficacia las necesidades y los objetivos considerados inicialmente. Así, se mejora la configuración de las zonas verdes existentes en el POM, al ampliar su superficie dejando de ser un elemento residual entre edificaciones industriales, pasando a ser un elemento vertebrador que permite encajar las diferentes escalas de las edificaciones industriales y de las edificaciones residenciales que conecta, así como verdadero elemento medioambiental que sirve como filtro verde entre las edificaciones destinadas a uso industrial y las destinadas a uso residencial.

La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el artículo 6.1 del citado DL 1/2010, y entre estas, las que afectan al objeto de la modificación puntual.

Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas situaciones y sea cual fuere su titularidad, al interés general definido en la Ley y, en su virtud, en los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

Vincular positivamente la utilización del suelo, en congruencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados acordes con el medio ambiente urbano o natural adecuado.

Delimitar objetivamente el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.

Impedir la especulación con el suelo o la vivienda u otros usos de interés social.

Con respecto a esta consideración enunciada en el apartado 7.c. del citado artículo 39 del DL 1/2010, y que obliga a la expresa justificación concreta de las mejoras que se obtienen con la propuesta de la modificación planteada para el bienestar de la población, en relación directa con los fines y principios de la actividad urbanística, cabe indicar que con la modificación propuesta, se adapta la realidad existente a las determinaciones del POM, y se mejora la ordenación de los suelos públicos para incrementar la envoltura ambiental de las situaciones urbanísticas existentes tanto en el ámbito objeto de la modificación como en el entorno inmediato, por lo que la modificación que se presenta se encamina a un claro interés general definido en el DL 1/2010.

Con la modificación propuesta se vincula la real utilización del suelo a los destinos acordes con el medio ambiente urbano en el que se sitúa el ámbito de la MP.

PLANES Y PROGRAMAS RELACIONADOS.

La modificación puntual no tiene repercusión sobre Planes de Ordenación del Territorio, ni sobre el Plan de Conservación del medio Natural de Castilla – La Mancha y el Plan estratégico de Desarrollo Sostenible del Medio Rural de Castilla – La Mancha.

Tampoco tiene incidencia sobre los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Planes de Conservación de Especies Amenazadas ni Planes de Ordenación de los Recursos Forestales.

EVALUACIÓN ECONÓMICA.

El presupuesto de ejecución material de las obras correspondientes a la urbanización de la propuesta de Modificación Puntual del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.



MOVIMIENTO DE TIERRAS	154.927,94 euros
OBRA CIVIL URBANIZACIÓN	165.496,20 euros
SANEAMIENTO	688,38 euros
ABASTECIMIENTO	25.987,45 euros
HIDRANTES	1.503,29 euros
MEDIA Y BAJA TENSIÓN	145.895,00 euros
ALUMBRADO EXTERIOR	27.614,64 euros
TELECOMUNICACIONES	12.900,00 euros
JARDINERÍA, RIEGO Y MOBILIARIO	6.850,00 euros
SEÑALIZACIÓN, BALIZAMIENTO Y DEFENSAS	4.500,00 euros
SEGURIDAD Y SALUD	20.000,00 euros
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	566.362,90 euros
13% GASTOS XERALES	73.627,18 euros
6% BENEFICIO INDUSTRIAL	33.981,77 euros
TOTAL:	673.971,85 euros
21% IVA	141.534,09 euros
TOTAL EJECUCIÓN POR CONTRATA:	815.505,94 euros

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. Condiciones adicionales.

Artículo único. De manera complementaria a lo establecido por el POM de Illescas, referente a las normas de protección de patrimonio, el planeamiento de desarrollo de la presente modificación puntual, y en particular de manera previa a la ejecución de cualquier tipo de obra que requiera movimiento de tierras, se deberá realizar el correspondiente estudio arqueológico, en cumplimiento del artículo 49 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

ANEXO

MP-06



