



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ESQUIVIAS

Por acuerdo del pleno de fecha 28 de mayo de 2015, se aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial que afecta al polígono industrial "La Serna" de las NN.SS. de Planeamiento municipal, lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

«PROPUESTA DE ALCALDÍA QUE ELEVA AL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SUELO INDUSTRIAL "LA SERNA"»

Visto el expediente tramitado de Modificación Puntual del Plan Parcial La Serna-Carretera de Borox, promovido por este Ayuntamiento, cuyo objeto es la regulación del uso terciario -hotelero- como uso compatible con el mayoritario y la regulación de su edificabilidad, obteniendo para ello las cesiones de zonas verdes, equipamiento y aprovechamiento lucrativo legalmente exigibles.

Visto que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión de 22 de febrero de 2007, acordó someter el expediente a información pública en el D.O.C.M. y tablón de edictos, constando Anuncio en el D.O.C.M. número 56 de 14 de marzo de 2007 y diario Día de Toledo de 2 de marzo del mismo año.

Visto el informe emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio celebrada el día 29 de febrero de 2008, en el que se informa favorablemente la modificación propuesta condicionada a la subsanación de deficiencias de legalidad existentes en el expediente, a saber

- Se justificará en la Memoria que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, según el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento (RP).

- Se fijarán las reservas de suelo con destino dotacional público por el incremento de la edificabilidad planteado por el uso dotacional y terciario según el artículo 21.4.B) del R.P.

Vista la memoria elaborada por la Arquitecto Municipal, doña María Luisa Flores, en la que se dan cumplimiento a todas las cuestiones planteadas en el informe de la Comisión.

Visto el informe técnico emitido por la Arquitecta municipal y jurídico emitido por la Secretaría del Ayuntamiento,

Propone el siguiente acuerdo:

Primero.- Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial La Serna.

Segundo.- Publicar el acuerdo de aprobación y el texto íntegro de la ordenanza modificada a fin de que surta efectos frente a terceros, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1985 y en el Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha."

Visto que consta en el expediente informe de la Arquitecta municipal, de fecha 14 de mayo actual, informe de la Secretaria del Ayuntamiento, de fecha 14 de mayo de 2015 y sometido a debate en la comisión Informativa de Contratación y Urbanismo de 19 de mayo actual.

Debatido el asunto, la Corporación por unanimidad de sus doce concejales asistentes, acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan Parcial La Serna Carretera de Borox.

Segundo. Publicar el acuerdo de aprobación y el texto íntegro de la ordenanza modificada a fin de que surta efectos frente a terceros, de conformidad con lo previsto en la Ley 7/1985 y en el Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Castilla La Mancha.»

Asimismo se adjuntan las modificaciones de las Normas urbanísticas del Plan Parcial aprobado:

«Documentación que se modifica:

- MEMORIA:

Punto: 1.10- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS CESIONES.

- Normativa:

Punto 3.4 - ZONA INDUSTRIAL.

- Planos: (se adjuntan todos los planos).

1.- Situación: Se sustituye por el 01-A (no se modifica).

2.- Propiedades y delimitación: Se sustituye por el 01-A (no se modifica).

3.- Zonificación: Se sustituye por el 03-A (se modifica).

4.- Replanteo y referencia de perfiles: Se sustituye por el 04-A (se modifica).

5.- Perfiles longitudinales: Se sustituye por el 05-A (no se modifica).

6- Parcelación orientativa: Se sustituye por el 06-A (se modifica).

ÍNDICE:

Memoria del Plan Parcial. Pag. 7.

Memoria de la modificación puntual del plan parcial. Pag. 31.

Planos. Pág 37.

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL:

1.10.- RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS. JUSTIFICACIÓN DE LAS CESIONES.

**MODIFICADO.**

La superficie resultante de la ordenación propuesta se resume en el siguiente cuadro:

- 1.- Superficie total, 49.845,36 m²,
- 2.- Viales, 10.028,66 m².
- 3.- Superficie parcelas uso industrial, 29,530,92 m².
- 4.- Superficie parcelas uso Terciario, 2.608,05 m².
- 5.- Total superficie parcelas, 32.138,97 m².
- 6.- Cesión Zonas verdes y Dotacional, 7.613,73 m².
- 7.- Infraestructuras, 64,00 m².

Justificación de la cesión dotacional.

1. La cesión de zonas verdes se ha calculado como el 10% de la superficie bruta del sector.
2. La cesión en concepto de equipamiento público se ha calculado como el 5% de la superficie bruta del sector.

3. Cesión de suelo de dotacional público, según el artículo 21.4.B del RP., por incremento de la edificabilidad según la fórmula: $0,15 \times E \times S$.

- E = incremento de la edificabilidad.

- S = Superficie de suelo con incremento de la edificabilidad.

Edificabilidad anterior = 1,00 m²/m².

Edificabilidad actual en el suelo de uso terciario = 1,35 m²/m².

Diferencia de edificabilidad, 0,35 m²/m².

Superficie de suelo con aumento de edificabilidad = 2.608,05 m².

Aumento de cesión = $0,15 \times 0,35 \times 2.608,05 = 136,92$ m².

CALCULO DE LAS CESIONES.

- Cesión de zonas verdes: $(49.845,36 \times 0,10) + 136,92$, 5.121,46 m².

- Cesión del equipamiento público: $49.845,36 \times 0,05$, 2.492,27 m².

Total cesión dotacional, 7.613,73 m².

CESIONES REALIZADAS.

- ZONAS VERDES.

a) ZV-1 490,14 m².

b) ZV-2 1.953,02 m².

c) ZV-3 2.678,30 m².

Total ZV 5.121,46 m².

- EQUIPAMIENTO PUBLICO.

a) EP-1, 2.492,27 m².

Total cesion dotacional, 7.613,73 M².

Justificación de la cesión de aprovechamiento tipo.

Con el fin de homogeneizar los valores de repercusión en función de las diversas circunstancias urbanísticas que definan cada actuación, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad compensatoria entre los diferentes aprovechamientos de acuerdo al artículo 34.B del Reglamento de Planeamiento de Castilla la Mancha Se justifica la valoración comparada en mercado de tipologías y usos contemplados de forma que permita transformar metros cuadrados edificables en unidades de aprovechamiento. Las unidades de aprovechamiento objetivo del ámbito (A0) coinciden con las unidades de aprovechamiento del área de reparto (AT) por constituir la misma unidad geográfica. Valores tipo según muestras de mercado

Uso mayoritario: Industrial

Valor industrial: 448 euros/m² tipología adosada: Coeficiente homogeneización 1.

Valor terciario: 443 euros/m² tipología aislada: Coeficiente de homogeneización 1.

Tipología	Superficie	E.	Ch	UA		UA/m ² AT
Industrial	29.530,92	1	1	29.530,92		
Terciario	2.608,05	1.35	1	3.520,86		
SISTEMA GENERAL	0					
Total	49845,36			33.051, 71		0, 663085

La cesión del aprovechamiento para el ayuntamiento se calcula sobre el 10% de las unidades de aprovechamiento (UA)

Cálculo de la cesión:

$33.051,71 \times 0,10 = 3.305,17$ UA

Conversión de la UA en Edificabilidad: m²/m².

$3.305,17 \times 1 = 3.305,17$ m²/m².

Las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento como cesión del aprovechamiento tienen una edificabilidad de 1,00 m²/m²., por lo que los m² de suelo corresponden con la edificabilidad.

CESIONES REALIZADAS.

Según el plano número 6-A, las parcelas correspondientes al Ayuntamiento como cesión de aprovechamiento son:



Parcela 29, 431,47 m2.
Parcela 39, 520,81 m2.
Parcela 40, 536,81 m2.
Parcela 41, 536,81 m2.
Parcela 42, 536,81 m2.
Parcela 43, 536,81 m2.
Suelo a compensar, 205,65 m2.
Total, 3.305,17 m2.

Dado que no existe suelo suficiente para ceder al Ayuntamiento el Agente Urbanizador deberá compensar al Ayuntamiento por 205,65 m2 de suelo.

NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL.

3.4.- Zona industrial - MODIFICADO.

3.4.1.- Condiciones de uso.

Uso principal: Industrial en sus dos usos pormenorizados.

Usos compatibles Terciario en los siguientes usos pormenorizados: Comercial: solo Convencionales. Oficinas.

Hotelero.

Publica concurrencia: Solo Restauración.

Dotacional: excepto Sanitario Asistencial.

3.4.2.- Condiciones que afectan a la parcela.

Parcela mínima: Industrial, Comercial, Restauración, 400 m2.

Resto Terciario y Dotacional, 2.500 m2.

Ocupación: Industrial, Comercial Restauración, 90 %.

Resto Terciario y Dotacional, 50 %.

Retranqueos: Industrial, Comercial, Restauración adosado o 3 m.

Resto Terciario y Dotacional, 5 m.

Vallado: 2 m. Se exceptúa de esta obligación el retranqueo en el frente de calle.

Plazas de aparcamiento en la parcela.

Industrial, Comercial, Restauración, 1/200 m2c.

Resto Terciario y Dotacional, 1/150 m2c.

3.4.3.- Condiciones de volumen.

Edificabilidad: Industrial, Comercial, Restauración, 1,00 m2/m2.

Resto Terciario y Dotacional, 1,35 m2/m2.

Altura máxima: Industrial, Comercial, Restauración, 2 plantas.

10 m a cornisa.

13 m a cumbrera.

Resto Terciario y Dotacional, 5 plantas.

15 m a cornisa.

19 m a cumbrera.

La altura establecida para el uso Industrial podrá sobrepasarse, de forma excepcional, cuando la actividad así lo requiera.

3.4.4.- Condiciones ambientales y de relación con el entorno.

Los vertidos a la red de alcantarillado respetarán las condiciones impuestas por el planeamiento general u ordenanzas específicas, o en tanto éstas no existan a las siguientes limitaciones:

a) Ausencia de venenos o sustancias contaminantes que puedan perjudicar al funcionamiento ordinario de la depuradora.

b) Ausencia de materiales abrasivos.

c) PH comprendido entre 5,5 y 9,5.

d) Temperatura inferior a 40 grados centígrados.

e) Aceites y grasas inferior a 500 mg/l.

Todas las instalaciones industriales contarán con una arqueta general registrable situada en un lugar accesible a los servicios municipales en cualquier momento para posibilitar el control de los vertidos.

Las instalaciones industriales tendrán la obligación de depurar localmente los vertidos cuando se superen los límites anteriores.

Todos los espacios utilizados para almacenamiento permanente o temporal de materiales u otros usos privativos de las actividades industriales, estarán convenientemente cerrado. Los espacios abiertos solo podrán destinarse a aparcamiento o jardín.»

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, con sede en Albacete, 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 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Esquivias 10 de noviembre de 2015.-La Alcaldesa, Milagros del Barrio Pérez-Grueso.

N.º I.- 8646