



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2016, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación número 4 POM Ordenación Detallada que tiene por objeto "el aumento del número de plantas máximas recogidas en la ordenanza de uso industrial dentro del SUB CO 10 (Veredilla III), de forma que donde dice "ORDENANZA INDUSTRIAL. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA. Altura y número de plantas máximas: 1. Se autorizan dos plantas (B+I), dirá "ORDENANZA INDUSTRIAL. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA. Altura y número de plantas máximas: 1. Se autorizan tres plantas (B+II)" conforme documento técnico redactado por el Arquitecto Municipal de referencia 22/07/2016.

Quedando redactadas las mencionadas normas urbanísticas, con el siguiente tenor literal:

#### 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% de la superficie total construida.

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

a) 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.

b) 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. Un uso específico es el de logística (IAL).

3. (OD) En función del tipo de implantación se distinguen dentro de estos usos pormenorizados los siguientes usos específicos:

- Industrial General (I): productivo general (IP) y almacenaje general (IA): el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

- Industrial General (I): productivo general (IP) y almacenaje general (IA): el orientado a la implantación de cualquier tipo de empresa.

- Industrial Intensivo (II): productivo intensivo (IPI) y de almacenaje intensivo (IAI): 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): productivo logístico (IPL) e industrial de almacenaje logístico (IAL): orientado a la implantación de empresas en las que prime el suelo libre privado frente a la superficie edificable.

##### ÁMBITO 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 punto 5 de "Otras condiciones" de esta ordenanza para el Uso Industrial Intensivo.

##### 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 1º.- Uso Industrial Intensivo: 500 m<sup>2</sup>s

Grado 2º.- Uso Industrial General: 1.000 m<sup>2</sup>s

Grado 3º.- Uso Industrial Logístico: 2.000 m<sup>2</sup>s

###### 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 Sector para cada una de las manzanas o unidades básicas delimitadas en el Sector.

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, mediante la tramitación del oportuno Estudio de Detalle, con el fin de reordenar la edificabilidad máxima prevista por el Sector 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 el aprovechamiento urbanístico del sector.

CONDICIONES SOBRE LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN:

Retranqueos:

La edificación se retranqueará, como mínimo:

Grado 1º.- 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 2º.- 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 3º.- 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 etc.

Fondo máximo edificable:

No se fija.

Ocupación máxima:

La edificación podrá ocupar como máximo:

Grado 1º.- Uso Industrial Intensivo: 80% de la superficie de la parcela.

Grado 2º.- Uso Industrial General: 70% de la superficie de la parcela.

Grado 3º.- Uso Industrial Logístico: 60% de la superficie de la parcela.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA:

Altura y número de plantas máximos:

1. Se autorizan tres plantas (B+II).
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 3 metros de altura y con una longitud máxima de 4m. Se dejarán en cualquier caso 5 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 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, etc.

#### CONDICIONES DE LOS USOS:

Las fijadas en el cuadro adjunto:

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 m2	C	P	C	C	P	P	C	C	C
	2ª-Locales comerciales e/200 y 500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	3ª-Galerías y centros < 1500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	4ª-Galerías y centros < 2500 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
	5ª-Grandes superficies > 2000 m2	C	P	C	C	P	A	C	C	C
TH-Terciario hotelero	1ª-Alojamiento temporal < 100 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Alojamiento temporal < 400 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	3ª-Alojamiento temporal > 400 m2	P	P	P	P	P	A	P	P	P
TO-Terciario oficinas	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
	4ª-Oficinas, empresas almacenaje y produc.	P	P	C	C	C	A	C	P	P
TR-Terciario Recreativo	1ª Establecimientos de bebidas, cafés, restaurantes sin espectáculos, etc., menores de 200 m <sup>2</sup> c.	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> c y menos de 500 m <sup>2</sup> c.	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> c y menor 1.000 m <sup>2</sup> c) compatibles con el uso residencial.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P
	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.	C*	P	C	P	P	A	C	P	P



DC-Dotación de Comunicaciones	1ª-Viario urbano e interurbano	P	P	P	P	P	P	P	P	P
	2ª-Ferrovionario	P	P	P	P	P	P	P	P	P
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 Educativos	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. Institucional	1ª-Con atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
	2ª-Sin atención al público	P	P	P	P	P	A	P	P	P
DE-AS-Usos Sanit. Asistenciales	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 Deportivos	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-Infraestruct. y servicios		C	C	C	P	P	A	C	C	P
GA-Garaje, aparcamiento	1ª-Planta baja < 20 plazas y 500 m2	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	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

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

- A. Planta primer sótano y semisótano
- B. Planta segundo sótano y siguientes
- 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
- M. Uso mayoritario
- C. Compatible
- A. Alternativo
- P. Prohibido

Lo que se publica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 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 y en el artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.



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 30/1992, 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, 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-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 30 de septiembre de 2016.–El Alcalde-Presidente en funciones, Francisco Rodríguez Sánchez.  
*N.º 1.-5587*