



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, 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, se hace público que por acuerdo de pleno del Ayuntamiento de Madridejos de 26 de noviembre de 2019, se aprobó definitivamente el PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA UA Nº 34 SIENDO AGENTE URBANIZADOR EL AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS, POR EL SISTEMA DE GESTIÓN DIRECTA.

Asimismo, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 101.3 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se publica el contenido normativo del documento de ordenación aprobado, el cual es del siguiente tenor:

#### Descripción general de la ordenación.

El Plan Especial de Reforma interior de Desarrollo sigue las determinaciones de la ordenación establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal de Madridejos y por el Plan Parcial del Polígono Industrial. En consecuencia, el conjunto del ámbito se define como un conjunto de manzanas de uso industrial, prolongación en algunos casos de las ya ejecutadas de la UA-33, limitada al oeste por la Avenida de Europa, al norte por la UA-33, al este por la autovía de Andalucía A-4 y al sur por la UA-35.

En relación a la ficha vigente se sigue la ordenación fijada en el Plan Parcial del Polígono Industrial, así se disponen 3 manzanas de uso industrial que son prolongación de las de la UA-33, ya ejecutada, y se crean otras 3 nuevas manzanas que se continuarán con el futuro desarrollo de la UA-35. Dentro de las manzanas descritas anteriormente, 4 parcelas se destinan a usos comerciales. Al este del ámbito, en su límite con la autovía de Andalucía A-4, se sitúa un área destinado a zona verde y a equipamientos. El viario sigue el trazado previsto en la ordenación vigente, dando continuidad a los viales de la UA-33 y conectando con la Avenida de Europa en la rotonda ubicada al sur del ámbito objeto del presente PERID.

#### Edificabilidades.

El Plan de Ordenación Municipal de Madridejos, en la ficha urbanística de la Unidad de Actuación 34, refiere la edificabilidad bruta del ámbito al vigente Plan Parcial del polígono industrial. De esta forma se establece para la actuación objeto del presente instrumento de planeamiento una edificabilidad lucrativa total de 48.505 m<sup>2</sup>, siendo la edificabilidad máxima por parcela lucrativa neta de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Puesto que los usos lucrativos en el ámbito son el industrial y el terciario comercial que suponen una superficie total de 50.998,5 m<sup>2</sup>, la edificabilidad neta en parcelas de uso industrial o de uso terciario comercial resulta de 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que resulta inferior a la máxima fijada por parcela lucrativa neta.

#### Criterios de la ordenación detallada.

La ordenación detallada del ámbito se ajusta a la ordenación pormenorizada propuesta por el POM y por el Plan Parcial del Polígono Industrial, en el sentido de respetar el viario establecido, así como la parcelación y zonificación propuesta en el Plan Parcial.

Como resultado de ello se obtienen 3 manzanas de uso industrial que son prolongación de las de la UA-33, ya ejecutada, y 3 nuevas manzanas que se continuarán con el futuro desarrollo de la UA-35. Dentro de las manzanas descritas anteriormente, 4 parcelas se destinan al uso terciario comercial. Al este del ámbito, en su límite con la autovía de Andalucía A-4, se sitúa un área destinado a zona verde y a equipamiento social.

Por tanto, los criterios seguidos en la ordenación permiten obtener parcelas de distintas dimensiones, en las que se potencie la pequeña industria (con parcelas de entorno a 1.000 m<sup>2</sup>) y al mismo tiempo se posibilite la instalación de centros industriales de mayor entidad.

#### Parcelas industriales.

El suelo neto resultante destinado a uso industrial se configura orientativamente en 37 parcelas con superficies comprendidas en torno a los 1.000 m<sup>2</sup>. El suelo con esta calificación está regulado en las Normas Urbanísticas del PERID por las ordenanzas particulares correspondientes, que son las del vigente Plan Parcial del Polígono Industrial por indicación expresa del POM.

La ocupación máxima de la parcela por la edificación está fijada en el 80 % de la superficie total de la parcela. La altura máxima de la edificación es 2 plantas completas sobre rasante o 8,50 m, incluido semisótano en su caso.

La edificabilidad neta en parcela se establece en 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, algo menor que la máxima fijada por el Plan Parcial del Polígono Industrial que es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:



–Edificios para naves con destino a los usos permitidos: La superficie a dedicar a estos edificios solo está limitada por las condiciones de ocupación máxima de la parcela, altura máxima y edificabilidad.

–Bloques representativos: Comprenden los espacios edificados destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y en general todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos propios de la actividad industrial.

Tendrán como máximo 10 m de profundidad en el caso de que se adosen a otros edificios, y 15 m. en el caso de que sean exentos.

Deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

No se admite su construcción en el interior de las parcelas en tanto no se complete en base a ellos el frente principal.

–Espacios libres para aparcamientos: La superficie libre de edificación dentro de las parcelas con destino a aparcamiento de vehículos no podrá ser inferior al 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación, aunque con ello se superase el porcentaje mínimo de plazas necesarias. Las industrias ligeras (superficie de parcela entre 250 y 3.000 m<sup>2</sup>) quedan excluidas de esta norma, siempre que en todo caso se cumpla ese porcentaje.

–Construcciones accesorias: Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño racional.

En cuanto a los retranqueos se siguen también las determinaciones del Plan Parcial del Polígono Industrial consistentes en un retranqueo mínimo general con respecto a todas las calles con las que linde la parcela de 4 m. Respecto a los retranqueos con respecto a lindero interior de parcela, no se establece ninguno en el caso de industrias ligeras (superficie de parcela entre 250 y 3.000 m<sup>2</sup>) pudiéndose construir adosadas, en parcelas superiores el retranqueo mínimo será de 3 m. Para los bloques representativos descritos con anterioridad se establecen retranqueos adicionales que se recogen en las Normas urbanísticas de este PERID.

Las parcelas pueden edificarse parcialmente cuando con arreglo a los programas de desarrollo no le sea necesario a una actividad industrial materializar completamente el volumen edificable correspondiente a la parcela, en cualquier caso deberá cubrirse el 30% en planta de la superficie de la parcela, deducidas las zonas correspondientes a retranqueos y debiendo emplazarse la edificación en el límite edificable del frente de parcela.

Los cuerpos volados no serán superiores a 1 m. y estarán a una altura mínima de 3 m. medidos sobre la rasante del terreno. Las marquesinas se permiten siempre que no superen 2,5 m. de altura y dentro de la parcela edificable.

### **Parcelas de terciario comercial.**

El suelo neto resultante destinado a uso comercial se configura en 4 parcelas con superficies comprendidas en torno a los 500 m<sup>2</sup>. El suelo con esta calificación está regulado en las Normas Urbanísticas del PERID por las ordenanzas particulares correspondientes, que son las del vigente Plan Parcial del Polígono Industrial por indicación expresa del POM.

En estas parcelas se siguen las consideraciones de ocupación, alturas, retranqueos y edificabilidad establecidas para las parcelas de uso industrial, por tanto:

–La ocupación máxima de la parcela por la edificación está fijada en el 80 % de la superficie total de la parcela. La altura máxima de la edificación es 2 plantas completas sobre rasante o 8,50 m, incluido semisótano en su caso.

–La edificabilidad neta en parcela se establece en 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, algo menor que la máxima fijada por el Plan Parcial del Polígono Industrial que es de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Retranqueo mínimo general con respecto a todas las calles con las que linde la parcela de 4 m. Respecto a los retranqueos con respecto a lindero interior de parcela, no se establece ninguno pudiéndose construir adosadas.

–Las parcelas pueden edificarse parcialmente cuando con arreglo a los programas de desarrollo no le sea necesario a una actividad industrial materializar completamente el volumen edificable correspondiente a la parcela, en cualquier caso deberá cubrirse el 30% en planta de la superficie de la parcela, deducidas las zonas correspondientes a retranqueos y debiendo emplazarse la edificación en el límite edificable del frente de parcela.

Además el carácter de las edificaciones, será el adecuado al uso en cuya función se solicite licencia de construcción.

### **Equipamiento social y zona verde.**

En relación con el suelo destinado a usos dotacionales obtenido por cesión, se opta, en aplicación del punto 4 del artículo 21 del RP, por destinar una parcela a zona verde y otra parcela a equipamiento social, puesto que así se establece en el vigente Plan Parcial del Polígono Industrial.

Ambas parcelas se sitúan al este, y tienen una superficie de 3.780,7 m<sup>2</sup> en el caso de la parcela destinada a equipamiento social y de 7.561,4 m<sup>2</sup> en el caso de la parcela destinada a zona verde. Su superficie se justifica en los siguientes epígrafes.



El suelo con esta calificación está regulado en las Normas Urbanísticas del PERID por las ordenanzas particulares correspondientes, que son las del vigente Plan Parcial del Polígono Industrial por indicación expresa del POM.

#### **Parcelación.**

Aparte de las parcelas dotacionales (de equipamiento social y zona verde), el conjunto del suelo destinado al uso industrial y el destinado al uso comercial puede dividirse en una serie de parcelas alineadas. Se incorpora al presente PERID una división orientativa de tales parcelas, realizada con el criterio de obtener parcelas de distintas dimensiones, en las que se potencie la pequeña industria (con parcelas de en torno a 1.000 m<sup>2</sup>) y al mismo tiempo se posibilite la instalación de centros industriales de mayor entidad. No obstante, el Proyecto de Reparcelación establecerá la división definitiva, en función del modo de participación de los propietarios en los gastos de urbanización o de cualquier otro acuerdo que puedan suscribir.

#### **Edificaciones existentes a conservar o a declarar fuera de ordenación.**

En todo el ámbito de la unidad no existe ninguna edificación, por tanto, no será necesario considerar demolición alguna.

#### **Red viaria y aparcamientos.**

La red viaria del ámbito está formada por 3 calles que son prolongación de las ya ejecutadas en la UA-33, siendo consideradas en la jerarquización viaria del ámbito como vías residenciales al cumplir la función de permitir el acceso a las parcelas desde el resto de las vías. A parte de las 3 calles indicadas anteriormente, existe una vía perpendicular a las anteriores y que conecta con la Avenida de Europa, esta vía forma parte de la jerarquía viaria como vía colectora puesto que su función es recoger los tráficos provenientes de las vías residenciales e introducirlos en las vías arteriales, siendo considerada como tal la indicada Avenida de Europa. La sección completa de las 3 calles residenciales es simétrica, con sendas aceras y bandas de aparcamiento en línea a ambos lados y dos carriles de circulación en el centro. Se garantiza la consecución de un itinerario peatonal accesible, con aceras de ancho no inferior a 1,8 m, de manera que esta dimensión mínima no resulta invadida ni por el mobiliario urbano, ni por la vegetación.

El número mínimo de plazas de aparcamiento con destino dotacional público a obtener en la unidad está establecido en una plaza por cada 400 m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable. El número de plazas de titularidad privada habrá de ser al menos el mismo que aquellas (RP, art. 21.5).

De la aplicación de estas determinaciones al sector resultan los siguientes datos:

- Superficie edificable: 48.505 m<sup>2</sup>.
- Número de plazas públicas: 278.
- Número de plazas privadas: una por cada 200 m<sup>2</sup>.

La reserva de plazas privadas se establece en la correspondiente ordenanza particular, las públicas se ubican en la citada banda de aparcamiento. En el correspondiente plano de ordenación se señalan las plazas de aparcamiento y las determinaciones relativas a la aplicación de la normativa de accesibilidad: plazas para discapacitados, recorridos accesibles, etc. En concreto se fijan 7 plazas de aparcamiento para discapacitados (una por cada 40 o fracción).

#### **Suelo para uso dotacional.**

Conforme a lo establecido en el número 4. B) del artículo 21 del RP, la previsión de reservas de suelo dotacional público, sin computar el viario, ha de ser al menos el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a Zonas Verdes. Puesto que la superficie total ordenada en la Unidad de Actuación es de 75.614 m<sup>2</sup>, resultan las siguientes reservas mínimas de suelo:

$$\text{-Con destino a Zonas Verdes, } 75.614 \times \frac{15}{100} \times \frac{2}{3} = 7.561,4 \text{ m}_s^2$$

$$\text{-Con destino a Equipamiento Social, } 75.614 \times \frac{15}{100} \times \frac{1}{3} = 3.780,7 \text{ m}_s^2$$

Además, en el vigente Plan Parcial del Polígono Industrial se efectúan las siguientes reservas de suelo:

- Con destino a Zonas Verdes, 7.172 m<sup>2</sup>.
- Con destino a Equipamiento Social, 2.289 m<sup>2</sup>.

De lo anteriormente expuesto se sigue que, al menos, se efectuarán las reservas de suelo previstas en el artículo 21 del RP, por ser estas más restrictivas que las fijadas en el Plan Parcial del Polígono Industrial.

**Sistemas generales.**

No existen sistemas generales interiores ni exteriores adscritos al sector.

**Resumen de cesiones al Ayuntamiento.**

Conforme a lo justificado en los párrafos anteriores, en el siguiente cuadro se resumen los conceptos correspondientes al suelo a ceder al Ayuntamiento en cumplimiento de la normativa vigente.

CONCEPTO	CÓMPUTO	CESIÓN (ms <sup>2</sup> )
VIARIO	3 vías residenciales y 1 colectora	13.273,4
DOTACIONAL PUBLICO. ZONAS VERDES (ZV)	> 2/3 del 15% de la sup. ordenada	7.561,4
DOTACIONAL PUBLICO. EQUIPAMIENTO SOCIAL (EQP)	> 1/3 del 15% de la sup. ordenada	3.780,7
APROVECHAMIENTO	10% aprovechamiento lucrativo	

**Cuadro de aprovechamientos.**

Se detallan a continuación los aprovechamientos resultantes de la ordenación, así como el cálculo del aprovechamiento tipo.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

m<sup>2</sup> homogéneos no destinados a dotaciones (ua) 47.869,9

APROVECHAMIENTO TIPO

Aprovechamiento lucrativo / Superficie total 0,633

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO

90 % del aprovechamiento lucrativo (ua) 43.082,9

**Suelo resultante para el Ayuntamiento.**

El Ayuntamiento de Madridejos es beneficiario de suelo resultante en la medida en que es propietario que aporta suelo, y como administración que recibe el 10% del aprovechamiento lucrativo. La superficie resultante de ambos conceptos se calcula conforme se expone a continuación.

<b>Suelo correspondiente a la cesión del 10% del aprovechamiento</b>	
Aprovechamiento lucrativo total de la unidad (ua)	47.869,9
Cesión 10% (ua)	4.787,0
Suelo IN donde materializar el 10% (ms <sup>2</sup> )	5.033,1
<b>Suelo correspondiente a la aportación de propiedad municipal</b>	
Suelo bruto aportado por el Ayuntamiento (ms <sup>2</sup> )	5.106,3
Coef. Sobre el total bruto aportado (%)	6,75
Aprovechamiento lucrativo patrimonializable total (ua)	43.082,9
Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (ua)	2.909,4
Suelo IN donde materializar el aprovechamiento (ms <sup>2</sup> )	3.059,0
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO (ua)</b>	<b>7.696,4</b>
<b>TOTAL SUELO IN (ms<sup>2</sup>)</b>	<b>8.092,1</b>

El suelo total obtenido por el Ayuntamiento (suma del 10 % de cesión más el resultante de las parcelas que aporta) será de 8.092,1 m<sup>2</sup> de suelo industrial IN.

**Infraestructuras.**

Las distintas infraestructuras de urbanización existentes y las que han de realizarse para el desarrollo de la ordenación definida por el presente PERID se describen gráfica y analíticamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, que configura, con el propio PERID, la alternativa técnica del P.A.U.; Dichas redes sirven perfectamente a las necesidades futuras de la unidad y quedan adecuadamente conectadas a las existentes de los distintos servicios municipales de su entorno.

**Protección ambiental.**

Los terrenos que forman parte del ámbito de la Unidad de Actuación que desarrolla urbanísticamente el presente PERID forman parte en su totalidad del Suelo Urbano No Consolidado. Dichos terrenos no están sometidos a ningún tipo de protección ambiental especial, entendiéndose que no existe obstáculo al respecto para su urbanización como suelo industrial.

Lo que se publica para general conocimiento, indicando que aquel acuerdo agota la vía administrativa, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 114 del referido texto legal y 52.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. Contra el mismo podrá interponer, potestativamente,



recurso de reposición ante el órgano que lo dictó, de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 123 de la Ley 39/2015 y 52.1 de la LRBRL, en el plazo de un mes a contar desde el siguiente a la recepción de esta notificación (artículo 124). No obstante, de no haber hecho uso del recurso de reposición, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional competente, en el plazo de dos meses contados a partir del siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo que preceptúan los artículos 8 y 10 y 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de aquella jurisdicción. Sin perjuicio de lo anterior, podrá ejercitar cualquier otro recurso que a su derecho convenga.

Madridejos, 23 de junio de 2020–El Alcalde, José Antonio Contreras Nieves.

N.ºI.-2474