



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR SUB PE 08 CONFORME NOMENCLATURA DEL POM DE ILLESCAS (TOLEDO)

El pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 26 de noviembre de 2020, adoptó entre otros el acuerdo de aprobar definitivamente la Modificación del Plan Parcial de Mejora del Sector conocido como Cárcavas II, SUB PE 08 del POM, con modificación estructural del POM, sobre la base del documento técnico presentado por el Agente Urbanizador, la mercantil Alteba Logística, S.L., elaborado por el Arquitecto don José Alberto León Martín.

Igualmente se hace público, sin perjuicio de su publicación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Illescas, las Normas Urbanísticas que han de regir el Sector, gráficamente se adjuntan como anexo los planos 7, 10 y 11, a saber:

“C.3.1.A.MODIFICACION PUNTUAL Nº 12 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS.

La propuesta de Modificación Puntual nº 12 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas fue aprobada en sesión de pleno, 25 de julio de 2019.

En el caso de producirse una corrección posterior a la expuesta, se tendrá como válida la última publicación.

Se aporta textualmente:

MEMORIA GENERAL

1. ANTECEDENTES

La presente Memoria de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, de promoción pública, se redacta a instancia del Excmo. Ayuntamiento de Illescas, con C.I.F. número P-4508200 E, con domicilio social en plaza Mayor, número 1, representado por don José Manuel Tofiño Pérez, ALCALDE-PRESIDENTE, con DNI/NIF70.411.008-G.

2. AUTOR DEL TRABAJO

El presente trabajo ha sido realizado por don José H. Navarro González, Arquitecto Municipal, colegiado número 8165 del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.

3. OBJETO DEL ENCARGO

El objeto del trabajo se centra en tres modificaciones puntuales de la Ordenación de Detalle de aplicación en la ordenanza 6ª Industria-Almacén y en aquellas ordenanzas de sectores con uso “Industrial-Terciario” – “Almacén” del término municipal de Illescas, recogido dentro del anexo VI “Anexo Sectores” del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo el 31 de julio de 2009 y publicado en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo el 19 de julio de 2010, en particular los sectores SUB CO 07, 08, 09, 10 y SUB PE 01,02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11 y 15:

1ª. Modificación puntual de la condición que regula el volumen y forma de las edificaciones, en concreto el parámetro que regula el número máximo de plantas.

El objetivo es aumentar el número de plantas para uso de oficinas de empresas de almacenaje y producción, pasando de dos a tres plantas, con el fin de mejorar la aplicación de la normativa y facilitar la implantación de oficinas administrativas dentro de la envolvente máxima de las industrias de almacenaje y producción, sin modificar aprovechamiento, edificabilidad, volumen ni ocupación.

2ª Modificación puntual de las condiciones de los elementos situados en la franja de retranqueo obligatorio recogidas en “Otras condiciones” de la ordenanza 6ª Industria-Almacén y en aquellas ordenanzas de sectores con uso “Industrial-Terciario” – “Almacén”.

El objetivo es aumentar la longitud máxima de elementos que se instalan en la franja de retranqueo en función del uso de la parcela donde se hallan, con el fin de mejorar la aplicación de la normativa y facilitar la implantación de 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, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos, etc., sin que esto signifique el incumplimiento de la reserva de plazas de aparcamientos legalmente exigibles, adaptando estos parámetros a las necesidades y dimensiones reales que se han venido requiriendo por las industrias instaladas, así como por las propias dimensiones reales de los elementos a instalar para cumplir los requerimientos de las compañías instaladoras y las legislaciones aplicables.

3ª Modificación puntual de las determinaciones que regulan las plazas de aparcamiento, en concreto el tipo de vehículo en función de la actividad y la cuota de número de plazas de aparcamiento por superficie construida computable o fracción recogidas en la ordenanza 6ª Industria-Almacén y en aquellas ordenanzas de sectores con uso “Industrial- Terciario” – “Almacén”.



Estos ajustes consistirán en:

1ª. Modificación:

ORDENANZAS INDUSTRIALES (Terciario)-ALMACÉN.

(OD) Condiciones de volumen y forma Altura y número de plantas máximos:

Donde dice:

1. "Se autorizan dos plantas (B + I). siendo la planta primera, como máximo, el 50 % de la baja."

Dirá:

1. "Se autorizan tres plantas (B + II)."

Además, en el cuadro de Condiciones de los Usos, en la fila del uso:

"TO – Terciario Oficinas" 4ª Oficinas, empresas almacenaje y produc. Se indicará como COMPATIBLE en planta segunda y siguientes (columna E).

2ª. Modificación:

ORDENANZAS INDUSTRIALES (Terciario)-ALMACÉN.

(OD) Otras condiciones

Donde dice:

"4. 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.

Dirá:

4. 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, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma inculcimentante a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público 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.

A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

3ª. Modificación:

ORDENANZAS INDUSTRIALES (Terciario)-ALMACÉN.

(OD) Otras condiciones

Donde dice:

5. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,112, 115, 117, 119, y 121 según el uso.

Dirá:

5. Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,113, 115, 117, 119, y 121 según el uso. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalente al previsto, se calculará manteniendo, no el número de plazas, si no la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m² aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesado tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:



Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo estas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

C.3.1.B. ORDENANZA 6º INDUSTRIA-ALMACÉN DEL ANEXO VI SECTOR SUB PE 08. PARTICULARIZACIÓN MANZANA T- RESULTANTE 1.

Debido a que en el momento de aprobación del POM, el Plan Parcial de Cárcavas II y posterior sector S. UB.PE 08. CÁRCAVAS II DEL POM DE ILLESCAS, ya estaba aprobado definitivamente incluso en ejecución de la urbanización, añadiéndole a esta cuestión que el PPM ahora planteado, intenta finalizar la gestión iniciada por un antiguo Plan Parcial, la ordenanza a aplicar será la expuesta ORDENANZA 6º INDUSTRIA-ALMACÉN DEL ANEXO VI SECTOR SUB PE 08, modificada y adaptada a su vez por la Modificación nº12 del POM, dando lugar la ordenanza descrita a continuación:

Sector SUB PE 08

ORDENANZA 6ª. ZONA DE INDUSTRIA – ALMACÉN - TERCIARIO. "CÁRCAVAS 2"

Adaptada a la modificación nº12 aprobada en sesión de Pleno, 25 de julio de 2019.

1. AMBITO DE APLICACION

La presente ordenanza será de aplicación, en los terrenos que en los planos se recogen con este nombre dentro del sector SUB PE 08, para uso Industrial- Almacén, con particularizaciones para la manzana T- RESULTANTE 1, compatibles con el resto de la ordenanza.

2. CONDICIONES DE USO

a) Uso característico. Industrial-Almacén-Logístico.

b) Usos compatibles.

Residencial: una vivienda por actividad sin que supere los 100 m² de superficie útil. Garaje-aparcamiento: sólo en situación 2ª y 3ª. Será obligatorio proveer de 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de edificación, entre garajes cerrados y aparcamientos en superficie. Sin perjuicio el cumplimiento, en suelo urbanizable, de lo dispuesto en el art. 11.3 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Terciario. Equipamiento.

PARTICULARIZACIÓN MANZANA T- RESULTANTE 1.

Se establece un uso en planta baja Almacén- Logístico, compatible con oficinas y gestión en siguientes.

c) Usos prohibidos.

En las zonas distantes menos de 100 metros con las zonas calificadas como residenciales las instalaciones industriales, deberán cumplir al menos, las condiciones impuestas a las Industrias Molestas con el uso residencial. Las industrias de alto índice de contaminación. Los demás usos no señalados en los apartados anteriores.

3. CONDICIONES DE VOLUMEN

• Tipología de la edificación: aislada, agrupada.

• Longitud máxima de la edificación: 100 m. excepcionalmente, podrá sobrepasarse esta medida, en aquellas instalaciones individuales, no así, en las agrupadas.

PARTICULARIZACIÓN MANZANA T- RESULTANTE 1.

Se establece la longitud Máxima de edificación de 400 m, permitiéndose una mayor longitud siempre que la actividad lo justifique, cumplimentándose a su vez la normativa de seguridad de incendios vigente.

• Superficie máxima agrupada: Libre siempre que la actividad lo justifique cumplimentándose a su vez la normativa de seguridad de incendios vigente y quedando limitada por los retranqueos exigibles.

• Nº de plantas máximo de la edificación:

Se establece un número máximo de 3 plantas (BAJA + II).

Altura máxima: 14 metros a cumbre de forma general, de acuerdo a la ordenanza 6ª de Plan Parcial original.

PARTICULARIZACIÓN MANZANA T- RESULTANTE 1.

De forma exclusiva en esta manzana, la altura de cumbre se podrá sobrepasar de forma excepcional, en aquellas instalaciones industriales o logísticas que justifiquen su necesidad.

• Parcela mínima: Con carácter general 300 m². Esta parcela mínima regirá sólo a los efectos de nuevas parcelaciones o segregaciones. Sin perjuicio de que la superficie destinada a suelo edificado sea inferior en razón a destinar parte de superficie de la misma a equipamientos comunes privados de uso de la propia parcela.



Se permite la posibilidad de agrupación de parcelas hasta el límite impuesto por la propia manzana, siempre que la actividad lo justifique dentro de los usos permitidos.

Se permite la posibilidad de segregación de la gran manzana, para uso Logístico- Almacén cumplimentando el resto de parámetros, con posibilidad de agrupación posterior siempre que la actividad quede perfectamente justificada.

• Edificabilidad. La marcada en el Plan Parcial de Mejora y en las fichas urbanísticas de la reparcelación definitiva.

• Ocupación: Libre, condicionada a los retranqueos de la presente ordenanza.

• Retranqueo mínimo a los linderos donde no se adosa la edificación 3 mts.

• Retranqueo mínimo a fachadas 5 metros.

• De forma general, 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, así como cualquier otro tipo de cuartos o casetas para usos asociados a infraestructuras, vigilancia, aparcamientos, gestión de residuos, vehículos (bicicletas, mantenimiento, vigilancia, etc.) sin que sobrepasen los 4,50 metros de altura, y con una longitud máxima de 20 metros, siempre que esta longitud sea menor o igual al 10% de la longitud del lindero afectado, pudiéndose superar si la actividad principal lo justifica.

Con carácter excepcional se podrán autorizar, sin limitación en sus dimensiones, las edificaciones relativas a Centros de Transformación y/o Centros de Seccionamiento y Medida, de energía eléctrica, siempre que éstas estén normalizadas por las compañías suministradoras y previa justificación a tal efecto.

Los párrafos anteriores serán aplicables de forma independiente a cada uno de los linderos de las parcelas. Se dejarán en cualquier caso 5 metros libres del frente de la parcela a vial público 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.

A tales efectos, se permite la instalación de cubriciones ligeras en los aparcamientos, con independencia de lo expresado en el párrafo anterior, teniendo en cuenta que, si bien no computaran a efectos de edificabilidad, si lo harán a efectos de ocupación. El resto de construcciones cerradas computarán al 100% a efectos de edificabilidad y ocupación.

Se posibilita la realización de Mini-polígonos de acuerdo al punto 4 de La Ordenanza 6ª.

• Plazas de aparcamientos, con carácter general y siempre que la actividad lo permita en todos los casos

Será necesario reservar con carácter privado el número de plazas de aparcamiento señalados en los artículos 109,113, 115, 117, 119, y 121 según el uso. Se dispondrán plazas de aparcamiento dentro de las parcelas edificables respetando los estándares de calidad urbana establecidos en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento. La reserva de plazas no puede ser inferior a 1 plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable de uso industrial, terciario o dotacional.

No obstante, aunque el artículo 113 de las Normas Urbanísticas del P.O.M prevé para el Uso Industrial que las plazas de aparcamiento sean para furgoneta, en función de la actividad, éstas pueden ser sustituidas por plazas de vehículo pesado o vehículo ligero en función de las necesidades de la actividad.

Con carácter general, el número de plazas de aparcamiento de ligeros o pesados equivalentes al previsto se calculará manteniendo, no el número de plazas, si no la superficie de área de aparcamiento prevista por plaza, en base a la superficie en m² que resulte del cálculo de plazas de vehículo ligero (9,90 m²) más la parte proporcional de viales de acceso, esto es, se considerará un total de 18,00 m², aproximadamente por plaza. A partir de ese cálculo, esa superficie, podrá ser repartida en función de plazas de ligeros o pesados prevista en el artículo 130 de las Normas Urbanísticas del POM e incluyendo los vehículos pesado tráiler, todo ello conforme a las siguientes superficies:

Vehículo	Ancho (m)	Longitud (m)
Motos	1,50	2,50
Automóviles ligeros	2,20	4,50
Automóviles grandes	2,30	5,00
Furgonetas	3,00	5,50
Camiones	3,00	9,00
Tráiler	3,50	18,50
Minusválidos	3,70	5,00

En el caso de vehículos pesados (camiones y tráiler), se podrán cuantificar Como superficie de aparcamiento las áreas de muelle de carga, computando Una plaza por muelle. No obstante, para evitar interferencias que pudiesen repercutir en la seguridad, prevalecerá el marcaje vial referente a los muelles de carga frente al de las plazas de aparcamiento, siendo estas sobre entendidas por aplicación de la presente ordenanza.

Se dispondrá en la parcela una plaza por cada 200 m² de edificación o fracción. En principio en la zona de retranqueo a fachada y de no caber se adaptarán en el espacio interior de la parcela.



Para los aparcamientos reservados a personas con movilidad reducida en el interior de la parcela, se deberá recoger lo indicado tanto en el CTE, documento DB-SUA, Art. 1.2.3., Plazas de aparcamiento accesibles, así como lo indicado en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, artículo 26. Aparcamientos.

• Se permitirá el trasvase de edificabilidad entre parcelas aun superando el coeficiente de edificabilidad neta por parcela, pero no superando el aprovechamiento tipo del sector.

4. MINI-POLÍGONOS

En caso de ejecutar en una parcela mini polígonos o divisiones horizontales tumbadas, se recogerán las siguientes obligaciones en el proyecto de edificación:

1. 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.

2. No se permiten viales terminados en fondo de saco.

3. Se permiten las condiciones de situación en franjas de retranqueo recogidas en la modificación 2 de la MODIFICACIÓN PUNTUAL nº12.

4. 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.

C.3.1.C. ORDENANZA 9ª. ZONA DE EQUIPAMIENTO.

–CLASIFICACION DEL SUELO: Urbanizable.

–USOS DEL SUELO: Equipamiento.

–TIPOLOGIA: Edificación Aislada. En caso de lindar con edificaciones agrupadas o manzana cerrada podrá prescindirse de los retranqueos.

–USOS COMPATIBLES: Residencial, una vivienda por actividad con superficie útil < 100 m²

Garaje sólo en situación 2ª.

–USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

–COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1,20 m²/m².

–OCUPACION: 60%.

–ALTURA DE CORNISA: 8.00 m.

–ALTURA DE CUMBRERA: 12.00 m.

–ALTURA DE PISOS: 2,80 y 3,30 m. S/artículo 6.3.8 de las NNSS.

–NUMERO DE PLANTAS: 2. Admitido aprovechamiento bajo cubierta.

–SOTANO/SEMISOTANO: SI.

–RETRANQUEOS:

A ALINEACION EXT: 3 m.

A LINDEROS Parcela: En edificación aislada 3 m.

A TESTEROS: CONSERVACION: En edificación aislada 3 m.

–SUPERFICIE DE PATIOS: > 1/3 H. ó 3 m.

–CONSERVACION: No se define.

–CONDICIONES ESTETICAS: El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

C.3.1.D.ORDENANZA 10ª. ZONA ESPACIOS LIBRES.

–USOS DEL SUELO: Parques y jardines

–USOS COMPATIBLES: Áreas infantiles, Áreas de juego, Quioscos, Garaje bajo rasante.

–USOS PROHIBIDOS: Los no señalados y las instalaciones urbanas salvo las conducciones enterradas.

–EDIFICABILIDAD: 30,00 m² por zona ajardinada

–NUMERO DE PLANTAS: 1.

C.3.1.E. ORDENANZA 12ª. RED VIARIA.

–USOS DEL SUELO: Tránsito rodado y peatonal. Aparcamiento.

–USOS COMPATIBLES: Áreas de estancia, Zonas ajardinadas, Quioscos, Venta ambulante.

–USOS PROHIBIDOS: Los no señalados.

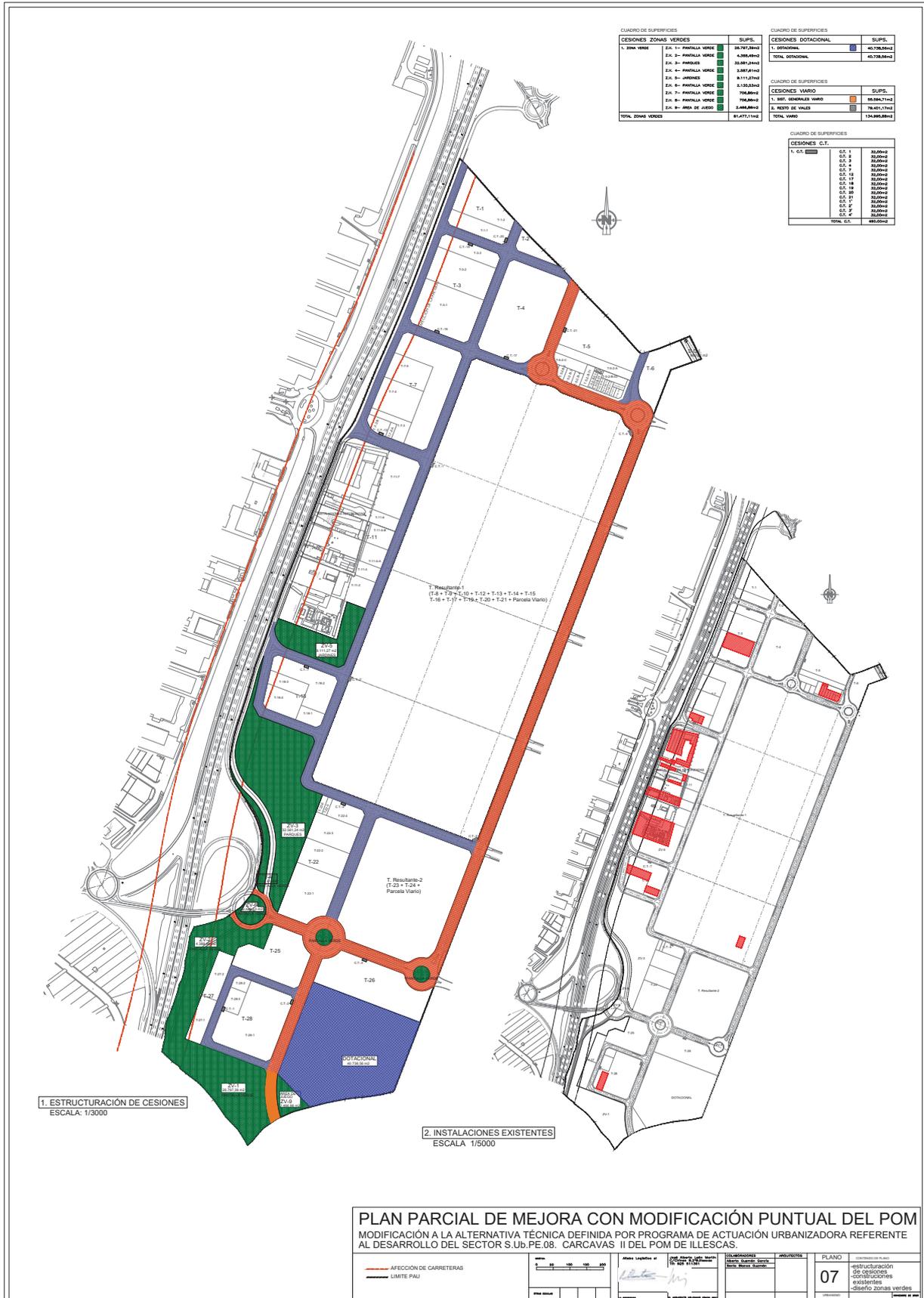
–NUMERO DE PLANTAS: 1"

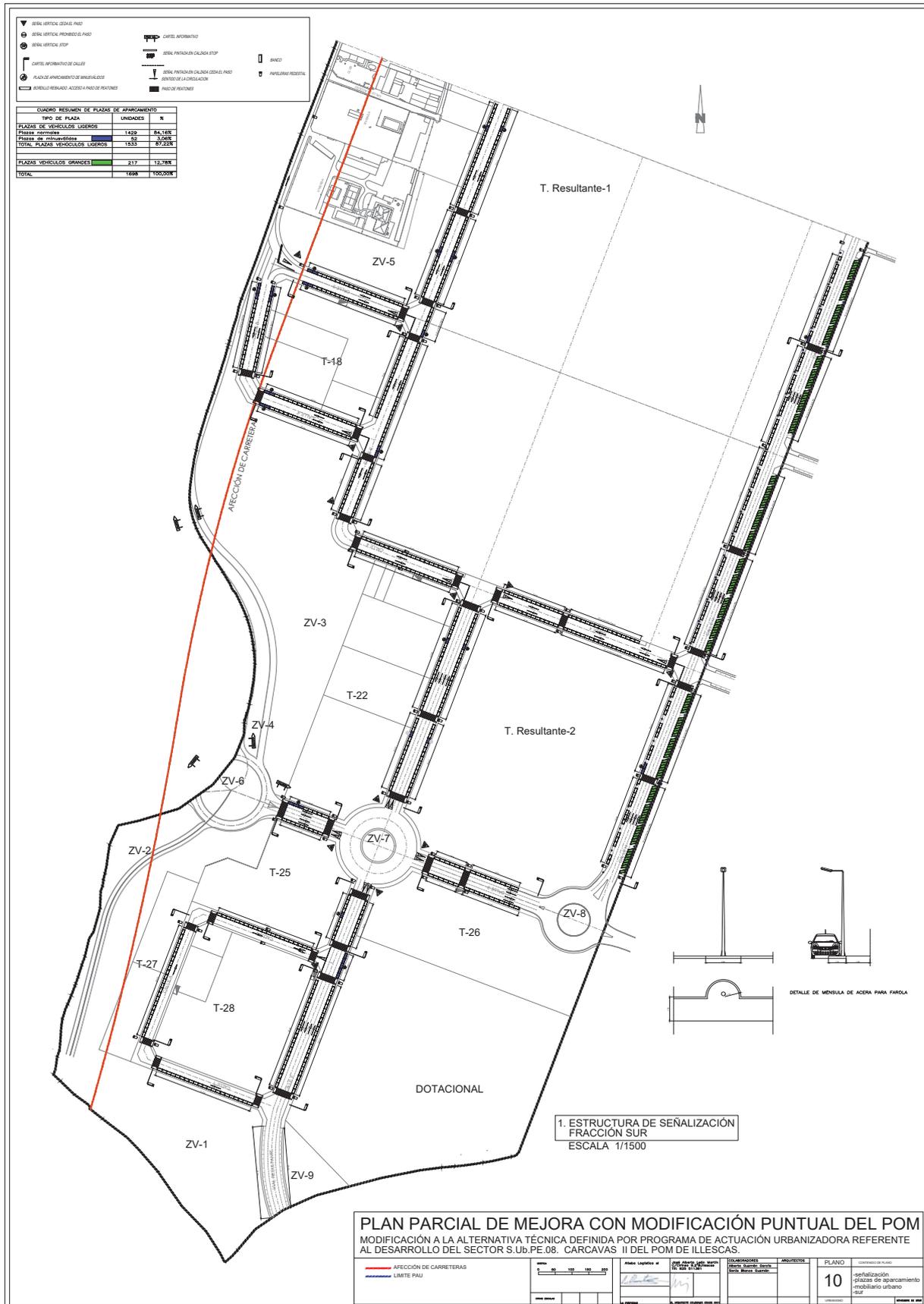
Lo que se publica a los efectos de lo dispuesto en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y artículo 70 de la Ley 7/85, 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 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. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.



ANEXO





Código de verificación: 2020.00005778
 Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

