



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE ILLESCAS

#### ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL SECTOR SUB PE 12 CONFORME NOMENCLATURA DEL P.O.M. DE ILLESCAS

El Pleno de este Ayuntamiento, reunido en sesión ordinaria celebrada con fecha 31 de marzo de 2022, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el Plan Parcial de Mejora Sub Pe 12 que conlleva modificación de la ordenación detallada del Sector SUB PE 12 (SAU 3) del POM de Illescas, que tiene por objeto la supresión del Vial Peatonal y conformación de una nueva manzana de uso exclusivo terciario comercial, con ordenanza específica de aplicación, reuniendo a tal fin las actuales Manzanas 25 (que acoge en su interior distintas parcelas de uso Residencial Unifamiliar y C.T.1) y 26 (que acoge en su interior distintas parcelas de uso Residencial Unifamiliar) y Vial 9, reubicando, en la linde con actual Calle Besaya, el Centro de Transformación y un nuevo Vial Peatonal en sustitución del anterior, dando lugar con todo ello a un espacio amplio suficiente para poder implantar en el actividades comerciales terciarias de las que la zona carece, promovido por este Ayuntamiento, conforme acuerdo plenario de 24.06.21, atendida la petición de la mercantil Inversiones La Heroica, S.L, sobre la base del documento técnico elaborado por los Arquitectos D. Jose German Marcos Rubinat, Dña. Lluç y D. Ignacio Álvarez Texidor.

Igualmente se hace público, sin perjuicio de su publicación en el Portal de Transparencia del Ayuntamiento de Illescas, las Normas Urbanísticas del citado documento técnico, gráficamente se adjunta como anexo el plano 0.01, a saber:

#### **“1.- CAPITULO I. GENERALIDADES.**

##### **1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

Se redactan las presentes normas urbanísticas ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del presente Plan Parcial de Mejora.

El presente documento tiene por objeto definir las normas urbanísticas que se establecen en el artículo 61 del RPLOTAU. En este sentido las presentes normas deben regular las determinaciones de la ordenación detallada (OD) de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 46.1º y 4º del citado Reglamento. En este sentido el artículo 46. 1º establece que:

1º. En el suelo urbano consolidado (SUC) previsto en el artículo 105.2 de este Reglamento, el coeficiente unitario de edificabilidad medido en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, las determinaciones de la altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante, fondo edificable, parcela mínima edificable, porcentajes de ocupación de parcela, alineaciones y rasantes, retranqueos, los usos mayoritarios, compatibles y prohibidos, tipología y morfología edificatoria y demás elementos de ordenación que definan las condiciones para la inmediata edificación del suelo.

Se indica, por último, que en el presente Plan Parcial de Mejora no es necesario formular Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos (CAT) por no existir en el mismo ningún bien merecedor de protección, aquél deberá redactarse en los términos previstos en los artículos 67 y concordantes de este Reglamento.

Las presentes normas urbanísticas modifican y sustituyen, en el ámbito del Plan Parcial de Mejora, a las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 4 de agosto de 2005, según figura en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de 6 de junio de 2007, para los usos que se ven afectados con la nueva ordenación detallada que se establece. En dicho acuerdo se adjudicó el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora que incluía Plan Parcial y Proyecto de Urbanización. Asimismo, por Resolución de Alcaldía se acordó subsanar el Proyecto de Reparcelación del SAU 2+3 aprobado por acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2006.

##### **1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO**

Su contenido contempla las exigencias del Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y sus modificaciones, así como de los Reglamentos de desarrollo de la citada Ley. Asimismo, su contenido se ajusta a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Illescas aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial del territorio y Urbanismo de Toledo de 31 de julio de 2009.

##### **1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Su campo de aplicación se circunscribe al ámbito del Plan Parcial de Mejora que modifica la ordenación detallada de las manzanas 25, 26 y Vial Peatonal 9 del Plan Parcial vigente, que se incorporó al POM la parte que aún está en planeamiento de ejecución como el SUB PE 12.

##### **1.4. COMPETENCIA E INTERPRETACIONES**

La competencia de interpretación de estas normas corresponde, en materia de su competencia, al Ayuntamiento de Illescas, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

##### **1.5. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial de Mejora los siguientes documentos:

- Las presentes normas urbanísticas.



- Los planos de ordenación del Plan Parcial de Mejora
- La memoria justificativa del Plan Parcial de Mejora

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 1.6. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se emplean los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del Plan Parcial vigente y del Plan de Ordenación Municipal de Illescas.

### 2.- CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### 2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se trata del SUB PE12 que se corresponde con el anterior SAU 3 del Plan Parcial que se realizó conjuntamente de los sectores SAU 2+3, y se modifica la ordenación detallada de las manzanas 25, 26 y del Vial Peatonal 9.

#### 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL AMBITO

A los efectos de aplicación de estas normas se aplicará el Régimen del suelo urbanizable, ya que el planeamiento se encuentra en ejecución y hasta que no se complete la urbanización y se recepcione la misma no adquiere la condición de suelo urbano consolidado.

#### 2.3. RÉGIMEN DEL SUELO

El régimen de este suelo es el urbanizable a todos los efectos, sin perjuicio de los compromisos derivados de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora adjudicado del sector SAU 2+3, y de las vinculaciones derivadas del Proyecto de Reparcelación aprobado.

#### 2.4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

##### 2.4.1. Obras de urbanización

Es necesario realizar pequeñas obras de urbanización para completar algunos aspectos de la misma. Por este motivo se redactará un proyecto de obras complementarias de la urbanización para terminar y arreglar pequeños desperfectos que hay en la misma y modificar las redes necesarias en función de las previsiones de este Plan Parcial de Mejora

### 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### 3.1. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Dado que las obras de urbanización están ejecutadas en su casi totalidad, y están recogidas dentro del proyecto de urbanización aprobado, no es necesario establecer condiciones o determinaciones al respecto.

No obstante, se indica que en el caso de que sea necesario efectuar alguna mejora o reforma en dichas obras se deberá seguir con las determinaciones del anterior Plan Parcial y del proyecto de Urbanización aprobado.

#### 3.2. ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en el Título IV de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, correspondiente con las normas urbanísticas generales de la edificación y de la ordenación.

### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

#### 4.1. ORDENANZA DE LA ZONA TERCIARIA

Será de aplicación en las nuevas parcelas generadas en la antigua manzana 25 y 26, es decir en las Parcela 1, Parcela 2 y Parcela 3 de este Plan Parcial de Mejora que cuentan con un uso terciario comercial y que se señala en los planos de ordenación detallada del presente Plan Parcial de Mejora.

##### 4.1.1. Condiciones de Uso.

- Uso característico: Terciario.
- Uso pormenorizado: Terciario comercial (TC). Terciario hotelero (TH). Terciario de oficinas (TO). Terciario recreativo (TR). Dotacional de equipamiento privado (DE).

- Usos prohibidos: Industrial.

##### 4.1.2. Condiciones de la manzana.

Alineaciones y rasantes: Son las definidas en el Plano de Ordenación Detallada del presente Plan Parcial de Mejora

##### 4.1.3. Condiciones de la parcela.

- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>s.
- Frente mínimo de parcela: 10 metros.
- Fondo máximo edificable: No se establece.
- Retranqueos a todos los linderos: Ninguno, se deberá tratar las medianerías como fachadas.
- Ocupación máxima: 100%.

##### 4.1.4. Condiciones de volumen.

- Número de plantas: Dos (2) plantas de altura más aprovechamiento bajo cubierta.
- Altura máxima de la edificación: diez (10) metros a la cara inferior del alero, de acuerdo con el criterio del artículo 93 de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.
  - Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 93 de las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.
  - En el caso de edificios singulares se podrá superar justificadamente esta altura, previo informe favorable del Pleno del Ayuntamiento.



- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie construida máxima por parcela: Parcela 1: 4.583,35 m<sup>2</sup>c. Parcela 2: 3.597,80 m<sup>2</sup>c. Parcela 3: 1.567,51 m<sup>2</sup>c.
- Número máximo de viviendas Parcelas 1,2,3: 0.
- Parcela mínima: 600 m<sup>2</sup>s.
- Aparcamiento, de acuerdo con el artículo 115 de las normas urbanísticas del POM una (1) plaza de aparcamiento para automóviles ligeros por cada 150 m<sup>2</sup> construidos o fracción, entendiéndose por fracción cualquier tamaño que tenga el local, aunque sea inferior a los 150 m<sup>2</sup>c para lo que es exigible 1 plaza.

#### 4.2. ORDENANZA DE LA ZONA DOTACIONAL DE INFRAESTRUCTURAS

Será de aplicación en la parcela de infraestructuras del anterior Plan Parcial y en la parcela CT 1.1 de este Plan Parcial de Mejora que cambia de ubicación. Esta parcela 15,00 m<sup>2</sup>s de la parcela de infraestructuras.

##### 4.2.1. Carácter de la zona

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado estando destinadas a la ubicación de servicios de infraestructuras, centros de transformación y contenedores de recogida de basuras.

##### 4.2.2. Condiciones de Uso.

- Uso característico: Dotacional de infraestructuras.
- Uso pormenorizado: Dotacional de infraestructuras.
- Usos prohibidos: Los restantes.

##### 4.2.3. Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente en la parcela calificada.

##### 4.2.4. Condiciones de diseño urbano

No existe parcela mínima y se permite la segregación de las existentes en función de las necesidades de la compañía eléctrica, no fijándose ningún retranqueo a calle ni a linderos.

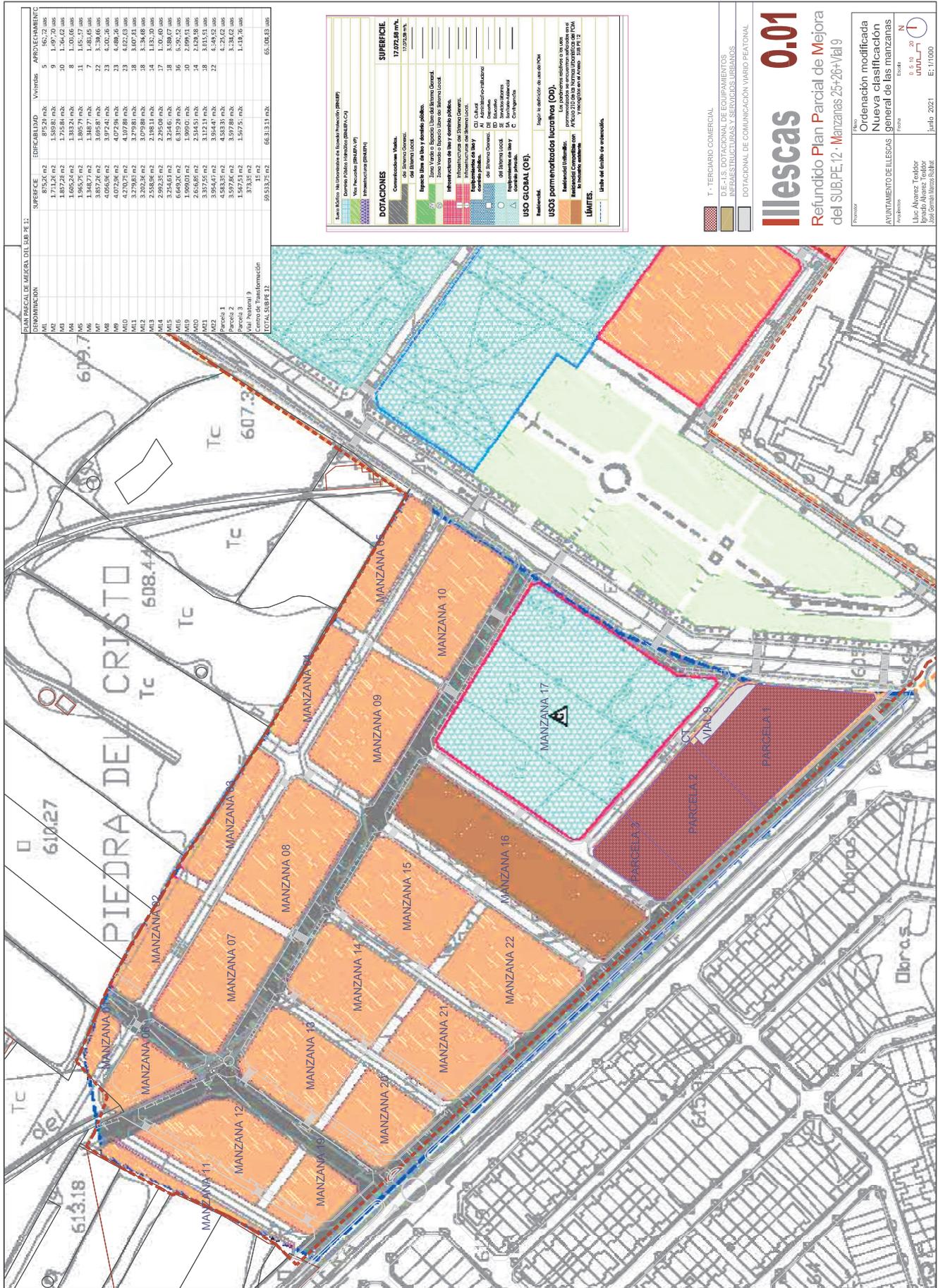
##### 4.2.5. Condiciones de volumen

- Número de plantas: No se establece.
- Altura máxima: No se establece. Será en función de la infraestructura a ubicar.
- Ocupación máxima: No se establece. Será en función de la infraestructura a ubicar.
- No se establecen retranqueos."

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.

Código de verificación: 2022.00002702  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>



Illescas 27 de mayo de 2022.-El Alcalde-Presidente, José Manuel Tofiño Pérez.

Nº. I.-2702