



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE MADRIDEJOS

El Pleno del Ayuntamiento de Madridejos, en sesión ordinaria celebrada en 28 de noviembre de 2023, ha acordado aprobar por unanimidad la modificación del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación nº 34, del POM de Madridejos, Polígono Industrial San Sebastián.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en el artículo 42.2 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y del artículo 157.1 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la LOTAU, se publica la aprobación de dicha modificación y el contenido de las Normas Urbanísticas.

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO 1. ÁMBITO Y DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º. OBJETO

El objeto de este Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (PERID) es el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación 34 de Suelo Urbano No Consolidado del Plan de Ordenación Municipal de Madridejos, estableciendo su ordenación detallada.

ARTÍCULO 2º. MARCO JURÍDICO

El PERID se ha redactado en el marco básico establecido por el ordenamiento jurídico vigente en Castilla-La Mancha, en concreto el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28/02/2023 (TRLOTAU) y el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14/09/2004 (RP).

ARTÍCULO 3º. DOCUMENTOS DEL PERID

El PERID está integrado por los siguientes documentos:

- Documento I. Memoria informativa.
- Documento II. Memoria justificativa.
- Documento III. Anexo de la memoria.
- Documento IV. Normas urbanísticas.
- Documento V. Planos (de información y de ordenación).

ARTÍCULO 4º. ENTRADA EN VIGOR DEL PERID

El PERID entrará en vigor en el momento de su publicación conforme a lo establecido en el art. 42 del TRLOTAU.

ARTÍCULO 5º. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PERID

- La aprobación del PERID supondrá, según lo establecido en el artículo 157 del RP:
- La vinculación de los terrenos, instalaciones y construcciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación.
- La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados.
- La ejecutividad de sus determinaciones por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.
- La publicidad de su entero contenido a cualquier interesado.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARA LA REVISIÓN O MODIFICACIÓN DEL PERID

ARTÍCULO 6º. VIGENCIA

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 42.3 del TRLOTAU, la vigencia del PERIM será indefinida.

ARTÍCULO 7º. MODIFICACIONES

Si las circunstancias lo aconsejan, se podrá modificar cualquier elemento del PERID, siempre que sea coherente con lo previsto en el Art. 41 del TRLOTAU y con lo que determina el Art. 119 del RP.

La modificación del PERID deberá tener como mínimo el mismo grado de precisión de este documento y comprender un estudio que exponga las incidencias de las nuevas determinaciones sobre la ordenación establecida.

**CAPÍTULO 3. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS DEL PLAN****ARTÍCULO 8º. INTERPRETACIÓN DE LOS DISTINTOS DOCUMENTOS EN CASO DE CONTRADICCIÓN ENTRE ELLOS**

Las determinaciones de este PERID y de estas Normas Urbanísticas se interpretarán sobre la base de aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan al espíritu y finalidad para los que fueron creados, así como a la realidad social del tiempo en que deban ser aplicadas. La interpretación deberá realizarse de acuerdo con los siguientes criterios:

- La información escrita prevalecerá sobre la gráfica.
- En caso de duda, prevalecerán las Normas Urbanísticas sobre cualquier otro documento.
- De los Planos de Información y los de Ordenación prevalecerán los de ordenación y de estos los de escala más detallada, especialmente en caso de información contradictoria sobre el mismo tema.
- Si se diesen contradicciones entre mediciones sobre el plano y la realidad prevalecerán estas últimas y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficiente y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

CAPÍTULO 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA**ARTÍCULO 9º. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)**

En el presente PERID se consideran como ordenación estructural las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo
- Definición de usos globales y densidad edificatoria

ARTÍCULO 10º. ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Del mismo modo, el PERID considera como determinaciones de la ordenación detallada:

- La ordenación urbanística detallada complementaria a la estructural.
- La definición de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas.

Se incluyen todas las determinaciones gráficas y escritas con carácter complementario a la Ordenación Estructural y que quedan reflejadas en los correspondientes planos.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES**CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES****ARTÍCULO 11º. NORMAS GENERALES**

Será de aplicación el conjunto de la normativa general establecida en las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Ordenación Municipal de Madridejos.

ARTÍCULO 12º. NORMAS PARTICULARES

Serán de aplicación las normas particulares en suelo urbano establecidas por las Normas Urbanísticas del vigente Plan de Ordenación Municipal de Madridejos relativas a Red Viaria y Dotacional de Equipamiento y de Servicios Urbanos.

Las normas particulares relativas a usos Industrial y Terciario Comercial se definen en los siguientes artículos.

TÍTULO III. ORDENANZAS PARTICULARES**CAPÍTULO 1. ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL****ARTÍCULO 13º. APLICACIÓN**

La Ordenanza de Zona Industrial es aplicable a todas las parcelas del Plan que no se destinan específicamente a otro uso.

ARTÍCULO 14º. USOS PERMITIDOS

Todo tipo de industrias (incluidos almacenes y actividades de distribución y venta al por mayor), talleres artesanales y uso auxiliar del automóvil. Estos deben establecerse en parcela exclusiva.

ARTÍCULO 15º. USOS PROHIBIDOS

Industrias o establecimientos peligrosos.

ARTÍCULO 16º. USOS POSIBLES

Industrias o establecimientos insalubres siempre y cuando se garanticen medidas correctoras efectivas que eliminen las condiciones de insalubridad.

Actividades de formación profesional o artesanal relacionadas con las industrias establecidas.

**ARTÍCULO 17º. USOS COMPATIBLES**

Venta al por menor de productos de la industria establecida en la parcela correspondiente y oficinas complementarias de la actividad. En conjunto, no podrán superar el 50% del espacio edificado destinado a industria.

ARTÍCULO 18º. OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA

La superficie de suelo ocupada por la edificación no podrá exceder del 80% de la total de la parcela.

ARTÍCULO 19º. ALTURA MÁXIMA

8,5 metros, incluido semisótano en su caso. Dos plantas completas sobre rasante.

ARTÍCULO 20º. VOLUMEN EDIFICABLE POR PARCELA

Se establece un índice de edificabilidad de 1,013 mC²/mS²

ARTÍCULO 21º. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Tipología de naves con destino a industrias y todos aquellos que permitan la composición de las parcelas recogido en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 22º. COMPOSICIÓN DE LAS PARCELAS

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 no tiene limitación, salvo las generales de volumen, altura y ocupación máxima en parcela.

- 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. Están excluidas de esta norma las industrias con superficie de parcela comprendida entre 250 y 3.000 mS².

En cualquier caso, se destinarán a aparcamientos privados 1 plaza por cada 200 mC².

- 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.

Las chimeneas, como mínimo deberán tener altura suficiente para sobresalir 1,5 m en relación a la altura del más elevado de todos los edificios colindantes. A estos efectos, la altura se computa en relación a la parte superior de la cubierta plana o vértice de la cumbre.

Si pese a ello, la higiene pública exigiese altura superior, justificadamente y previo expediente con audiencia al interesado, el Ayuntamiento podrá imponerlo como medida correctora.

ARTÍCULO 23º. RETRANQUEOS

Son de aplicación las siguientes reglas:

- Retranqueo mínimo general con respecto a todas las calles con las que linde la parcela: 4 m.

• Retranqueo con respecto a lindero interior de parcela: No se establece con respecto a industrias con parcela inferior a 3.000 mS², que pueden construirse adosadas. En parcelas superiores, o siempre que la edificación no llegue hasta lindero, el retranqueo mínimo será de 3 m.

• Los bloques representativos se retranquearán con respecto al frente de la parcela: 4 m como mínimo, contados a partir del límite de la parcela.

• Se permiten retranqueos parciales de los bloques representativos cuando en base a ellos se haya cubierto más de los 2/3 de su frente. El retranqueo permitido no podrá exceder de 5 m con respecto a salientes, y la edificación será continua.

ARTÍCULO 24º. PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 250 mS²

**ARTÍCULO 25º. FONDO EDIFICABLE**

No se establecen restricciones de fondo edificable máximo, si bien se prestará atención a los retranqueos y composición de las parcelas recogidas en esta ordenanza.

ARTÍCULO 26º. EDIFICACIÓN PARCIAL DE PARCELAS.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo no sea necesario a una actividad industrial la materialización completa del volumen edificable correspondiente a la parcela, podrá edificarse parcialmente, pero en cualquier caso deberá cubrirse el 30% en planta de la superficie de la parcela, deducidas las zonas correspondientes a retranqueos. La edificación parcial deberá emplazarse en el límite edificable del frente de la parcela.

ARTÍCULO 27º. CUERPOS VOLADOS CERRADOS

No serán superiores a 1 m, y estarán a una altura mínima de 3m medidos sobre la rasante del terreno.

ARTÍCULO 28º. MARQUESINAS

Se permitirán siempre que superen 2,5 m de altura, y dentro de la parcela edificable.

CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE ZONA TERCIARIO COMERCIAL**ARTÍCULO 29º. APLICACIÓN**

Es aplicable a las parcelas en que se permite uso comercial en edificio exclusivo.

Son aplicables a esta zona las normas de la Ordenanza de la Zona Industrial, con las particularidades de los artículos siguientes.

ARTÍCULO 30º. USOS PERMITIDOS

Comercial y oficinas relacionadas con las actividades industriales existentes, así como cafés, bares y restaurantes.

ARTÍCULO 31º. USOS POSIBLES

Los permitidos en las parcelas que se rigen por la Ordenanza de Zona Industrial.

ARTÍCULO 32º. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Las recogidas por la Ordenanza de Zona Industrial y además las propias destinadas al establecimiento de comercios.

ARTÍCULO 33º. PARCELA MÍNIMA

Se establece una parcela mínima de 250 m².

ARTÍCULO 34º. FONDO EDIFICABLE

No se establecen restricciones de fondo edificable máximo, si bien se prestará atención a los retranqueos y composición de las parcelas recogidas en las Ordenanza de Zona Industrial.

ARTÍCULO 35º. CARÁCTER DE LAS EDIFICACIONES

Serán adecuadas al uso en cuya función se solicite licencia de construcción. Si originariamente la parcela se destinara a uso industrial, no se permitirá cambio de uso a comercial si la edificación manifiestamente es inadecuada al uso comercial.

La modificación aprobada entrará en vigor transcurridos quince días hábiles contados a partir de la publicación del presente anuncio.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa se podrá interponer recurso Contencioso Administrativo, ante el Tribunal Superior de Justicia de Albacete, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la publicación de este Acuerdo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46.1 y 8 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En Madridejos, a 4 de diciembre de 2023.- El Alcalde, Francisco López Arenas.

Nº. I.-6849