

INF PCA BASES  
PLENO 27/07/17

**MODIFICACIÓN MAYO 2017**

MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE  
LLESCAS

---

## **CAPÍTULO I. ANTECEDENTES.**

### **1.- ANTECEDENTES**

#### **1.1.- Promotor.**

El presente documento de Modificación de Plan de Ordenación Municipal de Illescas de promoción privada se redacta por encargo de D. CARLOS DURÁN SÁNCHEZ, con C.I.F. número 3.788.520 Y, en representación de la CARVIER, S.A. con C.I.F. número A 45.065.687 y domicilio social en Plaza Vicente Alexander 7, bajo, Illescas, Toledo.,

Mediante el presente documento se propone al Ayuntamiento LA MODIFICACION del citado documento para su tramitación.

En la actualidad según en el P.O.M. de Illescas la calificación como suelo urbanizable de los terrenos incluidos en la delimitación propuesta según los planos adjuntos, para uso Industrial-Terciario, perteneciente al Área de Reparto AR.SUB.PE 11, justificado en el interés del urbanizador de los terrenos y del propio Ayuntamiento por la presente modificación para acabar de desarrollar el sector industrial-terciarios, para hacer frente a la posible demanda actual en el mercado de suelo industriales.

De las numerosas conversaciones y negociaciones mantenidas entre el promotor AGENTE URBANIZADOR del polígono, D. CARLOS DURÁN SÁNCHEZ, y los representantes del Excmo. Ayuntamiento de ILLESCAS, se concreta el presente expediente de modificación compuesto de un PAU donde se plantea la modificación de la ordenación urbanística del suelo urbanizable industrial con uso alternativo Terciario y el desarrollo del sector, el Plan Parcial que ordena el territorio, que concretar las obras e infraestructuras a considerar para dotar de todos los servicios a las parcelas resultantes y justifica el nulo impacto que pudiera producir en el entorno, al ser un espacio sustancialmente modificado por las industrias existentes en la zona próxima.

De los acuerdos ya adoptados entre el Agente Urbanizador y el Ayuntamiento se sigue fijando como superficie de cesión de aprovechamiento lucrativo el 25% del total aprovechamiento y los terrenos procedentes del coste de 3 €/m<sup>2</sup> exigidos por este Ayuntamiento en la tramitación y aprobación del PAU, además de las cesiones de obligado cumplimiento indicadas en la Ley del Suelo para reservas mínimas de equipamientos.

#### **1.2.- Técnicos redactores.**

Los técnicos autores de la presente Modificación del P.O.M. DE ILLESCAS, son la sociedad profesional ESTUDIO MMBA TALLER DE ARQUITECTURA S.L.L., sociedad colegiada en el C.O.A.C.M. y cuyo arquitecto es D. José María Márquez Moreno, arquitecto colegiado número 1369 del colegio oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con estudio profesional en Avenida de la Reconquista nº14-A-3º, 45004 Toledo, teléfono 925-25-45-62, y D. Javier Durán Villarrubia Arquitecto colegiado número 10.589 del colegio oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con estudio profesional en Calle Beatriz de Bobadilla, 11, 8ªA, Madrid

#### **1.3 Objeto del Encargo.**

El objeto del trabajo es modificar parte de la ordenación detallada del Polígono el Rabanal del Municipio y denominado en el actual P.O.M. como como SUB PE 11 así como reflejar la realidad física de la delimitación actual del citado Polígono.

La modificación, consiste en ajustar en superficie el Sector delimitado en el POM, a la realidad tanto topográfica existente, como real, así como a la Estructura de la propiedad atendiendo al convenio de aportación de suelo, convenido entre Ayuntamiento de Illescas y propietarios de suelo aprobado en pleno del Excmo. Ayuntamiento de fecha 27-05-2004

Ya que con anterioridad cuatro de los propietarios ya cedieron suelo de este Sector para la construcción del vial que discurre hacia el Polígono Industrial Veredillas ya ejecutado.

Por otro lado también se aborda la eliminación de parte del viario reflejado y proyectado en el actual P.O.M., tanto viales rodados y peatonales, con el único fin de proyectar una manzana de grandes dimensiones., con el fin de poder dar respuesta a la actual demanda existente en el municipio de grandes manzanas industriales.

Las superficies establecidas en el actual POM son las siguientes:

Superficie Sector:	235.437,61 m <sup>2</sup>
Superficie de SS.GG.	0,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad del Sector	0,5310 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

DOTACIONES:

Comunicaciones viarias:	57.789,09 m <sup>2</sup> .
Zona Verde o espacio libre del Sistema General	0,00 m <sup>2</sup>
Zona Verde o espacio libre del Sistema Local	23.511,73 m <sup>2</sup> .
Infraestructura de uso y dominio Público	180,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos de Uso y Dominio Público:	11.770,58 m <sup>2</sup>

La propuesta de Modificación establece las siguientes superficies:

Superficie Sector	237.252,98m <sup>2</sup>
Superficie de SS.GG.	0,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de edificabilidad del Sector	0,5310 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

DOTACIONES:

Comunicaciones viarias:	43.664,52 m <sup>2</sup>
Zona Verde o espacio libre del Sistema General	0,00 m <sup>2</sup>
Zona Verde o espacio libre del Sistema Local	23.725,30 m <sup>2</sup> .
Infraestructura de uso y dominio Público	180,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos de Uso y Dominio Público:	11.862,65 m <sup>2</sup>

El terreno está sujeto al régimen urbanístico correspondiente al Suelo Urbanizable, quedando reflejados en la ficha de Ordenación del P.O.M.

#### 1.4 Relación de terrenos y propietarios:

Estructura de la propiedad atendiendo al convenio de aportación de suelo, convenido entre Ayuntamiento de Illescas y propietarios de suelo aprobado en pleno del Ecmo. Ayto. con fecha 27-05-2004, y el plano topografica aportado al efecto.

Polígono	Parcela	Propietario	Superficie Topográfica	Superficie Catastral	Porcentaje
13	1	Carvier, S.A.	5.678,64		2,3935%
13	2	Francisco García Alonso y M <sup>a</sup> Tomasa Seves Morena	9.391,35	9.143	3,9584%
13	3	Carlos Durán	11.445,33		4,8241%
13	4	Alejandro Ugena De La Torre	14.901,15	14.673	6,2807%
13	5	M <sup>a</sup> Carmen Nieto Maside	13.781,11	13.111	5,8086%
13	6	Paulino Girón Paredes	10.786,14	10.862	4,5463%
13	7	Alejandro Girón Paredes	10.816,35	10.303	4,5590%
13	8	Isabel Alonso Madrigal y Enrique Caballero Madrigal	12.863,75	12.189	5,4219%
13	9	Rafael Nieto Maside	10.783,80	9.980	4,5453%
13	10	Jacinto Conde Madrigal	3.585,21	3.585	1,5124%
13	11	Elia Caballero Madrigal y Fermín Caballero Madrigal	3.613,76	3.661	1,5232%
13	12	Catalina Madrigal Sotomayor y José Antonio Ochando Madrigal	5.548,16	4.726	1,4955%
13	13	Rodríguez Navarro, M <sup>a</sup> Mercedes	14.174,17	11.795	5,9743%
13	14	José Luis Holgado Lozano	12.246,57	13.492	5,1618%
13	17	Amalia Gómez Girón	6.010,50	6.214	2,5334%
13	18	Isidora Gómez Girón	6.085,85	6.351	2,5651%
13	19	Ayuntamiento	10.086,99		4,2516%
13	20	Antonia Nieves Aguado Alonso	9.254,55	10.509,00	3,9007%
13	21	Aquilino García Alonso	3.859,46	3.431	1,6267%
13	22	Ana María Ugena Martín y Antonio Ángel Cruz García	3.713,90	4.210	1,5654%
13	23	Carlos Durán	2.727,49		1,1496%
13	24	Carvier, S.A.	20.231,52	20.032	8,5274%
13	25 I	Almudena Ugena Martín	5.559,17		2,3431%
13	25 D	Carlos Durán	6.753,27		2,8464%
13	28	José Luis Holgado Lozano	7.438,12	755	3,1351%
13	29	Cristina Caballero Madrigal	11.940,37	12.049	5,0328%
13	30	Carvier, S.A.	5.973,30	5.899	2,5177%
		<b>SUPERFICIE TOTAL</b>	<b>237.252,98</b>		<b>100,0000%</b>

#### 1.5.-Justificación.

La actuación prevista, en esta modificación de lo recogido en el actual POM, no afecta a la ordenación estructural establecida en el Planeamiento vigente. Se trata pues de una modificación en la ordenación no estructurante del actual POM.

El desarrollo en los últimos años y la gran demanda de suelo para uso industrial, que existía en la anterior década provocó un aumento de las intenciones de desarrollo en el sector de la construcción que obligó a proporcionar una mayor oferta de suelo destinado a uso Industrial y de Almacén o Terciario.

Después de la crisis inmobiliaria que venimos sufriendo desde el año 2007-2008, el producto ofertado por este tipo de sectores urbanizables es caduco y con nula e inexistente demanda, lo que ha provocado en muchos municipios la paralización de desarrollos urbanísticos no terminados ni ejecutados en su totalidad.

Ello provoca un problema grave, en cuanto a desarrollo de los Planes de Ordenación, además de un grave deterioro en la ordenación del territorio y del paisaje urbano.

En la actualidad la única viabilidad de estos polígonos industriales-terciarios-de almacén es reconvertir sus ordenaciones caducas y ajustarlas y adecuarlas a la débil, pero existente demanda de este tipo de suelos.

En la actualidad la viabilidad para terminar su ejecución y poder integrarlos en la trama urbana, pasa por la modificación a un sector con parcelas de mayor superficie, que las aprobadas.

Esto conllevará que la comercialización del citado suelo pueda ser posible, y consecuentemente su ejecución, en la totalidad, con lo que tanto, el Ayuntamiento pueda recibir sus suelos, tanto de aprovechamientos como dotacionales, para poder integrarlos en la trama urbana y dar continuidad, a todo el paisaje urbano, dando coherencia a la misma y poner a disposición de la ciudadanía las dotaciones públicas, ejecutadas y terminadas.

Igualmente con los propietarios de suelo, pudiendo mediante esta modificación recibir el aprovechamiento correspondiente con las nuevas condiciones de ejecución-terminación del citado Sector, y no como en la actualidad, que al estar paralizado, no pueden optar a recibir nada.

Las motivaciones expuestas son causas suficientes de interés público para la tramitación del actual expediente de Modificación del POM.

La ubicación del polígono, por otro lado, se puede calificar en la actualidad de excelente, pues dispone de comunicación directa desde la Ctra. de Illescas a Yebes próxima a la entrada en Autovía A42, buena orientación, fácil acceso, servicios urbanos parcialmente ejecutados y próximos y de sencilla ejecución, continuidad en la trama urbana existente con naves y polígonos industriales próximos y ejecutados, y acabados.

La forma del polígono se ajusta en su desarrollo a las condiciones del entorno, no creando ningún impacto visual, por ser una zona protegida por la ladera natural, salvo la propia imagen de las industrias, ya implantadas por otro lado en la zona de ILLESCAS además de las numerosas instalaciones autorizadas implantadas en las proximidades. Industrias que se concretarán en actividades limpias, de servicios, almacenaje e industrias no contaminantes.

Interesa, también, la definición de la modificación de las nuevas calles, que permitan el acceso rodado al interior del Sector y la red de distribución en el ámbito de actuación. En este sentido se respetó el trazado de los caminos y Vía Pecuaría.

Modificando los viales a un vial paralelos a la carretera, y otro perpendicular a la misma para completar los accesos a las parcelas.

Se plantea una disposición de una gran parcela ocupando gran parte del sector y de otras de pequeña y mediana dimensión para la implantación de industrias nido y de servicios principalmente para uso característico industrial y alternativo terciario que puedan ser satélites-servidoras de la parcela mayor, y también para dar una posible respuesta más amplia a los propietarios de suelo.

## **2.- Marco de planeamiento.**

El presente documento, se redacta siguiendo las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Decreto Legislativo 1/2010 de Castilla-La Mancha, (en adelante TRLOTAU) así como las condiciones fijadas en el P.O.M. de ILLESCAS.

En la actualidad, la figura de planeamiento existente en ILLESCAS es el documento Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la CPOT 31-07-09 DOCM 1.07.10

Según la exposición de motivos, las medidas que adoptan en el presente Modificado, pretenden corregir las rigideces advertidas en el mercado como consecuencia de:

1. El fuerte decrecimiento de la demanda y la incidencia en los productos inmobiliarios del precio del suelo, condicionada a su vez por la abundancia en la actualidad de suelo urbanizable.
2. El Cambio radical que se ha producido en la escasa demanda de la zona.
3. Las medidas se limitan a reformar el Producto ofertado para intentar incrementar la oferta del suelo de parcelas de grandes dimensiones adaptadas a las nuevas industrias.

## **2.1.- Condiciones de la Ordenación. Clasificación.**

El terreno está sujeto al régimen urbanístico correspondiente al Suelo Urbanizable, quedando reflejados en la ficha de Ordenación del P.O.M. como SUB PE 11

## **3.- DOCUMENTACIÓN APORTADA**

### 3.1. Planos de Estado Actual:

- 8.5
- 8.4
- 7.4
- POE.01 CLASIFICACION DE SUELO
- PC-02ZONAS DE PREVENCION CATALOGO DE BIENES
- POD-SU-00 ORDENACION DETALLADA PLANO GUIA
- POD-S.URB00 ORDENAC. DETALLADA SUELO URBANIZABLE.
- PLANOS ORDENACION ESTRUCTURANTE
- ANEXO PROYECTO SOTERRAMIENTO
- PG-01.4 SIST. GESTION. SISTEMAS GENERALES
- PO-00 OBJETIVOS POM
- POE-01B.4-3 COMP. SUELO CLASIFICACION SUELO Y SIST. GENERALES
- POE-01A.4-3 CLASIFICACION SUELO
- POE-02 USOS GLOBALES
- POE-04.1 DIVISION DEL SUELO. SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACION
- POE-04.2 DIVISION DEL SUELO. AREAS DE REPARTO
- POE-04.3 DIVISION DEL SUELO. ZOUS
- POE-05.4 AFECCION CAUCES
- POE-07.4 CLASIFICACION DE SUELO. AFECCIONES
- POE-09 ORDENANZAS DE APLICACIÓN
- POE-10 PROGRAM. Y PRIORIDADES DE DESARROLLO
- POE 11 JERARQUIA VIARIOS
- POE-PCP-01 VIARIO ESTRUCTURAL
- POE-PCP-03 SANEAMIENTO
- POE-PCP-04
- POE-PCP-05
- POE-PCP-06
- POE-PCP-07
- ANEXO VI FICHA PE-11
- ANEXO II FICHA PE11
- ANEXO V FICHA ZOV-06 ZOU SUB-PE 11

3.2. Planos Modificados:

- 8.5
- 8.4
- 7.4
- POE.01 CLASIFICACION DE SUELO
- PC-02 ZONAS DE PREVENCIÓN CATALOGO DE BIENES
- POD-SU-00 ORDENACION DETALLADA PLANO GUIA
- POD-S.URB00 ORDENAC. DETALLADA SUELO URBANIZABLE.
- PLANOS ORDENACION ESTRUCTURANTE
- ANEXO PROYECTO SOTERRAMIENTO
- PG-01.4 SIST. GESTION. SISTEMAS GENERALES
- PO-00 OBJETIVOS POM
- POE-01B.4-3 COMP. SUELO CLASIFICACION SUELO Y SIST. GENERALES
- POE-01A.4-3 CLASIFICACION SUELO
- POE-02 USOS GLOBALES
- POE-04.1 DIVISION DEL SUELO. SECTORES Y UNIDADES DE ACTUACION
- POE-04.2 DIVISION DEL SUELO. AREAS DE REPARTO
- POE-04.3 DIVISION DEL SUELO. ZOUS
- POE-05.4 AFECCION CAUCES
- POE-07.4 CLASIFICACION DE SUELO AFECCIONES
- POE-09 ORDENANZAS DE APLICACION
- POE-10 PROGRAM. Y PRIORIDADES DE DESARROLLO
- POE 11 JERARQUIA VIARIOS
- POE-PCP-01 VIARIO ESTRUCTURAL
- POE-PCP-03 SANEAMIENTO
- POE-PCP-04
- POE-PCP-05
- POE-PCP-06
- POE-PCP-07
- ANEXO VI FICHA PE-11
- ANEXO II FICHA PE11
- ANEXO V FICHA ZOV-06 ZOU SUB-PE 11

En ILLESCAS, MAYO de 2017.

**Los Arquitectos**

**En representación del urbanizador**



José M<sup>a</sup> Márquez Moreno y Javier Duran Villarrubia

CARLOS DURÁN SÁNCHEZ