

## MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 3 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS SOBRE ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO INDUSTRIAL.

### 1º.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es objeto de esta modificación la regulación de la altura máxima de la edificación establecida en el artículo 58.2.2 (Ordenación Detallada OD) de la ordenanza zonal Nº4 INDUSTRIAL, de las Normas Urbanísticas (NN.UU) del Plan de Ordenación Municipal de Valdepeñas (POM).

### 2º.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Con anterioridad a la entrada en vigor del Plan de Ordenación Municipal, la determinación de la altura máxima en parcelas calificadas con uso industrial estaba regulada por el apartado 8.6.6 de las NN.UU de las Normas Subsidiarias Municipales (NN.SS); que determinaban que la altura máxima de la edificación “Será de tres Plantas ó 11,00 metros”; si bien en el apartado 8.6.10 subapartado V.4 se precisaba: “en las parcelas superiores a 15.000 m2 y en casos excepcionales debidamente justificados podrá rebasarse la limitación anterior, siempre que se realice un estudio previo de composición de volúmenes, que deberá ser aprobado por los organismos competentes”.

En base a dicho precepto se tramita en su día el estudio de detalle para la parcela que en la actualidad ocupan las instalaciones de las Bodegas Félix Solís, para habilitar la posibilidad de construcción de un Almacén Robotizado de 25 mts de altura hoy ya edificado.

Recientemente, la citada entidad, ha promovido, la tramitación de un nuevo Estudio de Detalle para la ampliación del mencionado almacén, Estudio de Detalle que ha sido expuesto al público sin que se hayan presentado alegaciones, procediendo ahora su aprobación definitiva.

Sin embargo la normativa actual, art 58.2.2, artículo de la determinaciones de la Ordenación Detallada, de las NN.UU del POM, ya citado, reproduce literalmente el antiguo apartado 8.6.6 de las NN.SS, es decir, la altura máxima de la edificación será once metros, sin advertir la posibilidad rebasar dicha altura bajo ningún concepto.

De conformidad con el art. 26 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) y el artículo 73 del Reglamento de Planeamiento del citado texto refundido, no podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

Es decir, no puede tramitarse la aprobación del Estudio de Detalle mientras el Plan no contemple la posibilidad de su elaboración.

Es por ello que se estima necesario, oportuno y conveniente la redacción, tramitación y aprobación de la presente modificación puntual del POM.

### 3º.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

Es evidente que en las edificaciones y construcciones industriales su forma y geometría responde básicamente a las necesidades del proceso productivo al que sirven, así a nadie le pasan desapercibidas la famosas chimeneas de las destilerías, o las chimeneas para la fabricación de esferas de plomo, o los hoy abundantes molinos de viento, donde su altura es definitoria de su utilidad y funcionalidad.

De la misma forma el almacén robotizado carece de sentido sin una altura mínima que garantice su funcionalidad, es de "Perogrullo" que a nadie se le ocurriría la construcción de un almacén robotizado de una o dos plantas, y su dimensionamiento se determina en relación a los costes de amortización de la estructura de la paletización, robots, climatización y necesidades de almacenamiento de la empresa.

No obstante, no es este el único caso que nos podemos encontrar, así existen diversas edificaciones como son los propios depósitos de acero inoxidable de las bodegas, los silos de las plantas de hormigón y otros que precisan, para su correcta adecuación a los procesos productivos, de una altura superior a los once metros que taxativamente marcan las actuales NN.UU. en su art. 58.2.2.

Por otro lado echando en falta, en las actuales normas, la salvedad que ya existía en las antiguas NN.SS, se cree oportuno reducir el límite que estas establecían de los 15.000 m<sup>2</sup>; y ello porque es evidente que industrias instaladas sobre parcelas menores a 15.000 m<sup>2</sup> pueden precisar puntualmente rebasar el citado límite de los once metros de altura.

Así se estima oportuno que el límite de superficie de parcela no sea condición para limitar la altura, lo que supone un grave agravio de las pequeñas empresas frente a las grandes y establecer la citada restricción por límite de ocupación. De esta forma eludimos la posibilidad de empresas que asentadas sobre una pequeña superficie de parcela, y siendo para ellas preciso contar puntualmente con una construcción o edificación de mayor altura, vean limitado su potencial de expansión, productividad o adaptación por las dimensiones de su parcela.

De esta forma se propone establecer como límite máximo de ocupación en planta, con edificaciones que superen la altura máxima, un 25% de la superficie de la parcela.

Esta limitación, a parte de lo ya dicho, supone proporcionar el volumen de las edificaciones, garantizando una relación máxima entre los edificios y construcciones de altura normalizada y los que han de exceder de esta. Si bien habría que matizar, finalmente, que este límite puede ser ciertamente restrictivo para pequeñas parcelas o pequeños incrementos de altura, donde por su

específica finalidad y funcionalidad sea preciso que la altura sea homogénea en el conjunto de la edificación, así sería oportuno extraer de la limitación, del 25% máximo de ocupación, aquellas construcciones que no rebasen la altura máxima de 14,00 mts, entendiéndose que ciertos procesos productivos pueden requerir una altura algo superior a los 11,00 mts y sea más apropiado unificar la altura de la edificación y o construcción por funcionalidad y homogeneidad.

#### **4º.- PROCEDIMIENTO PARA LA TRAMITACIÓN DE EDIFICACIONES INDUSTRIALES QUE DEBAN EXCEDER LA ALTURA MÁXIMA.**

La autorización de edificaciones y/o construcciones, industriales, que deban superar la altura máxima determinada en el art. 58.2.2 de las NN.UU. del POM, se realizará mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, donde se justificará la necesidad de la citada altura.

La documentación, contenido, tramitación y límites del citado ED, se ajustará a las determinaciones, que para estos instrumentos de ordenación urbanística, establecen el TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento.

#### **5º.- REDACCIÓN PROPUESTA PARA EL ART. 58.2.2, DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE VALDEPEÑAS.**

*Artículo 58.2.2. OD. Altura máxima de la edificación.*

*La altura máxima de la edificación será de (11) metros.*

*No obstante, y mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, de ordenación de volúmenes, se podrán autorizar edificaciones y o construcciones que superen la referida altura máxima.*

*A estos efectos el ámbito del Estudio de Detalle, por su función, será la manzana, la unidad urbana equivalente o en su caso la parcela.*

*En cualquier caso la superficie ocupada de la parcela por las edificaciones y o construcciones que superen la citada altura, no podrá exceder del 25% de la superficie total de aquella, exceptuando de dicho límite aquellas construcciones y o edificaciones cuya altura sea inferior a 14,00 mts.*