

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN DE DETALLE
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA
“POLÍGONO INDUSTRIAL
PARA USOS AGRÍCOLAS”**

**CONDICIONES DE LAS PARCELAS
POSICIÓN Y ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
Y CERRAMIENTO DE LAS PARCELAS**

INDICE

0. ANTECEDENTES.....	2
1. MARCO LEGAL	3
1.1. Características y documentación.....	3
1.2. Procedimiento	3
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
2.1. Ámbito.....	4
2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes	4
PLANO DE INFORMACIÓN.....	6
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	8
3.1. Justificación de la modificación.....	8
3.2. Descripción de la modificación	9
REFUNDIDO DE LAS PÁGINAS 30 y 31 DE LAS	
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL	12

0. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Campo de Criptana aprobó (31/10/2007) el “Plan Parcial de Mejora para implantar un Polígono Industrial (Usos Agrícolas)” en el borde Sureste del núcleo urbano. El objetivo era desarrollar una actuación pública que facilitase a los agricultores del municipio un suelo cuyo precio, localización y nivel de urbanización fueran idóneos para almacenar sus productos, maquinarias y utensilios agrícolas, así como desarrollar determinadas actividades productivas y de servicios relacionadas con la agricultura.

Durante la redacción del Plan Parcial el Ayuntamiento realizó una consulta sobre las características de las parcelas que los agricultores podrían demandar. De las respuestas recibidas se dedujo que la demanda se situaba en torno a los 700 m² de suelo aunque en casos puntuales se demandaban parcelas de mayor superficie. Por ello el Plan Parcial estableció que la parcela mínima debía tener una superficie de 700 m² y, en consonancia con ello, un frente mínimo de 15 metros. Para una parcela mínima de estas características se estableció que la edificación debía retranquearse de los linderos laterales y testero un mínimo de 3 metros.

Una vez aprobado el Plan Parcial (31/10/2007), en febrero de 2008 culminó la aprobación del PAU que organizaba la ejecución de la ordenación por gestión directa. Posteriormente se procedió a redactar el Proyecto de Urbanización del ámbito ejecutándose las obras de urbanización de la primera fase de la actuación. Tras las dificultades que ha supuesto la eliminación y retranqueo de las líneas aéreas de media tensión que sobrevolaban el ámbito las obras han finalizado recientemente.

Desde la fecha de aprobación del Plan Parcial hasta la actualidad han transcurrido 4 años en los que la evolución de la economía española, en el marco de la crisis económica que afecta al conjunto de países europeos, ha hecho que las posibilidades económico-financieras de numerosos agricultores se hayan visto mermadas. Muchos de ellos han reconsiderado sus pretensiones y se plantean ahora reducir los costes de adquisición de las parcelas que habían previsto comprar.

El Ayuntamiento, tras reducir al máximo el coste de urbanización del suelo, ha decidido reducir el tamaño mínimo de parcela permitiendo así que los potenciales compradores puedan ajustar sus necesidades de suelo a su capacidad económica de adquirirlo.

En base a estos antecedentes el Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual de la ordenación urbanística detallada establecida por el Plan Parcial de Mejora “Polígono Industrial para Usos Agrícolas”, con objeto de adecuar su normativa urbanística a las demandas actuales.

Campo de Criptana, octubre de 2011
por TALES-UR S.C.P.



Santiago Téllez Olmo

1. MARCO LEGAL

La presente modificación del Plan Parcial de Mejora para implantar un Polígono Industrial (Usos Agrícolas) se redacta y tramita de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en el Capítulo II del Título Tercero y en el Capítulo IV del Título Cuarto del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

1.1. Características y documentación

En relación con lo establecido en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que se trata de la modificación de una determinación de la ordenación detallada del Plan Parcial según establece el artículo 1.3. de éste al señalar que:

1. Se consideran determinaciones de la ordenación estructural la delimitación del sector como suelo urbanizable, el uso característico de las parcelas definido en el artículo 2.1. y la intensidad edificatoria definida en el artículo 1.2. punto 5.

2. El resto de las determinaciones del Plan Parcial se consideran de la ordenación detallada.

En relación con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno y que no exige estudio, declaración o informe de su impacto ambiental.

En relación con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la documentación que integra la modificación es la pertinente a sus características y contenido y se compone de: memoria informativa, plano de información, memoria justificativa y refundido de las nuevas determinaciones.

1.2. Procedimiento

La tramitación de la presente modificación deberá realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta, específicamente, lo establecido en los números 2 y 4 de dicho artículo puesto que la modificación no afecta a la ordenación estructural.

Por lo tanto, la presente modificación se tramitará según lo establecido para los Planes Parciales correspondiendo al Ayuntamiento Pleno su aprobación definitiva. Una vez aprobada definitivamente se dará traslado del documento aprobado a la Consejería de Fomento por ser la competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Asimismo no es preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento ni la solicitud de informe a los municipios colindantes.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituyen las cinco manzanas destinadas a albergar usos agrarios en el Plan Parcial “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” aprobado por el Ayuntamiento el 31 de octubre de 2007 y que se sitúa al Sureste del núcleo, sobre la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio (véase plano de información).

Las cinco manzanas afectadas por la modificación de la normativa aplicable (las señaladas en el plano de información con las siglas A1, A2, A3, A4 y A5) abarcan una superficie de aproximadamente 6,9 hectáreas.

2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial regulan en su Capítulo 2 las condiciones de uso, de la edificación y de las parcelas destinadas a usos agrarios.

Específicamente, las determinaciones que el presente documento se propone modificar son las que se refieren a los usos compatibles (artº 2.2.1), las dimensiones mínimas de las parcelas (artº 2.4), la posición de la edificación en las parcelas (artº 2.5), la altura de la edificación (artº 2.8) y las condiciones del cerramiento de las parcelas (artº 2.9). Estos artículos tienen la siguiente redacción:

2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 1. Se consideran usos compatibles los relacionados con el manejo y primera transformación no industrial de los productos agrícolas. Asimismo se consideran compatibles las actividades de mantenimiento y reparación de utensilios y maquinaria agrícola del propietario de las instalaciones.*
- 2. Se consideran usos prohibidos todos los demás y especialmente los residenciales y los ganaderos.*

2.4. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece en una superficie de setecientos (700) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de quince (15) metros.

2.5. Posición de la edificación

- 1. La línea frontal de la edificación podrá coincidir con la alineación. En caso de quedar retranqueada en relación a la alineación el retranqueo será como mínimo de cinco (5) metros.*
- 2. La separación de la edificación a los linderos laterales y testero se establece en tres (3) metros como mínimo. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales o al lindero testero cuando exista acuerdo entre*

los propietarios colindantes para construir sobre la medianera, aún no estando edificada alguna de las parcelas. Dicha carga deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

2.8. Altura de la edificación

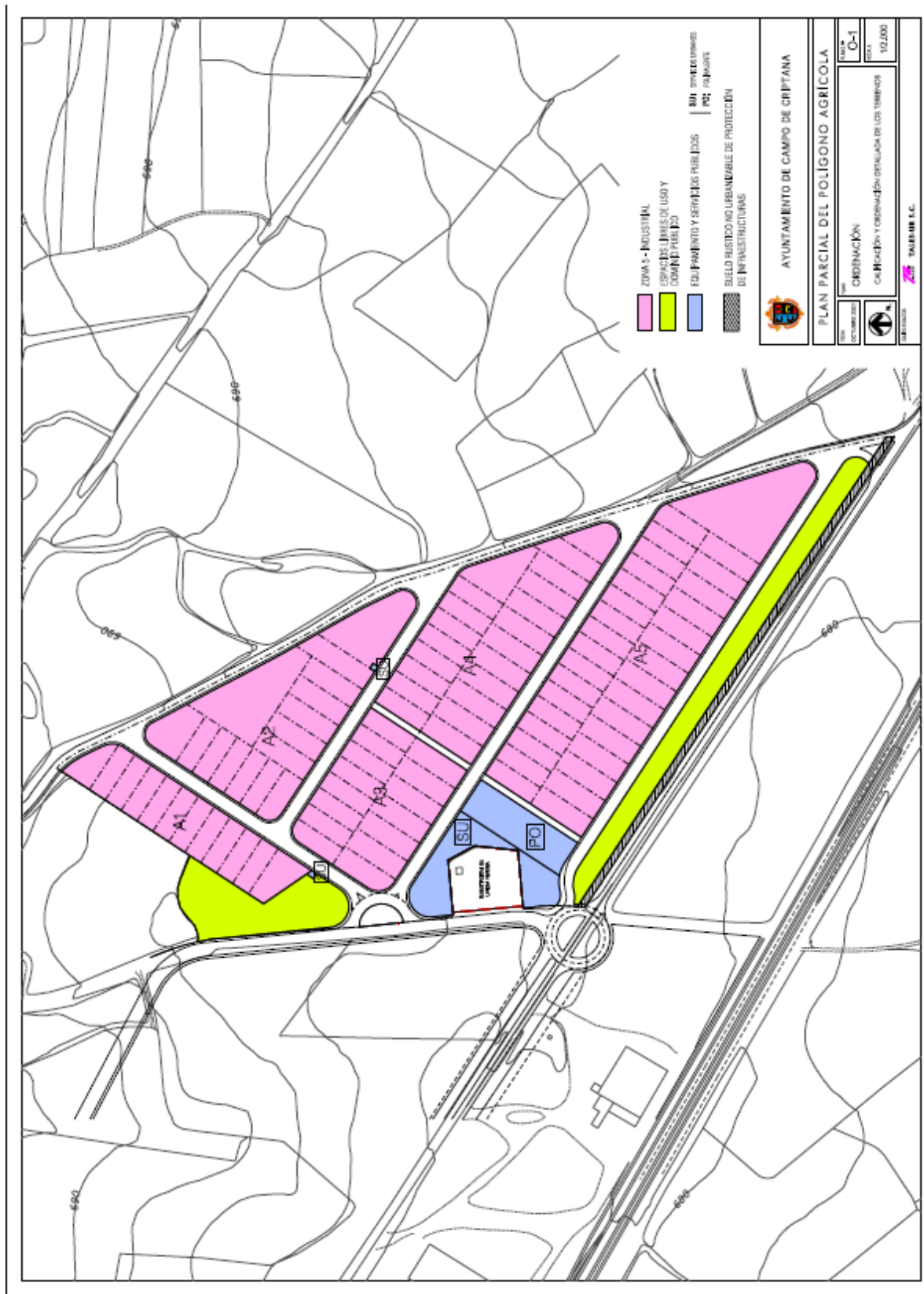
- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de una.*
- 2. Las alturas máxima y mínima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establecen respectivamente en cinco (5) y cuatro (4) metros.*
- 3. La altura máxima total se establece en siete (7) metros.*

2.9. Cerramiento de parcelas

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de, como mínimo, ciento veinte (120) centímetros de altura sobre la que se dispondrá enrejado o tela metálica hasta una altura media total de doscientos cincuenta (250) centímetros

PLANO DE INFORMACIÓN

Ámbito de la modificación



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Justificación de la modificación

Tal como se indica en el apartado de ANTECEDENTES, la evolución de la situación económica general desde la aprobación del Plan Parcial (octubre de 2007) ha conducido a que algunos de los potenciales compradores de suelo urbanizado del “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” tengan dificultades para adquirir parcelas del tamaño de las previstas (superficie mínima de 700 m²). Para evitar que algunos agricultores tengan que renunciar a la compra de un suelo que mejoraría el desarrollo de su actividad, parece oportuno contemplar que algunas de las parcelas puedan tener menor tamaño y, en consecuencia, sus costes de adquisición sean también menores.

La reducción del tamaño mínimo de las parcelas aconseja modificar las condiciones que el Plan Parcial vigente establecía (en consonancia con las dimensiones de la parcela mínima) para regular la localización de la edificación permitida: cuanto menor es la superficie de la parcela menor es su anchura por lo que la exigencia de tres metros de retranqueo a los linderos laterales puede impedir (o al menos dificultar) la construcción de edificaciones con anchura funcionalmente adecuada al uso previsto. Para evitarlo, parece conveniente permitir que la edificación se adose (sin necesidad de acuerdo entre propietarios colindantes) a los linderos laterales y aprovechar así al máximo la anchura de las parcelas.

En el mismo sentido de lo señalado en el párrafo anterior se considera conveniente permitir que la edificación pueda adosarse al lindero testero, salvo en el caso de las parcelas en que éste linda con el suelo rústico o con zona verde en cuyo caso se mantiene la exigencia de retranqueo de tres metros que imponía la normativa aprobada del Plan Parcial. También, para mejorar la funcionalidad del Polígono, se considera oportuno establecer un retranqueo de cinco metros respecto a la alineación frontal para todas las edificaciones facilitando así las tareas de carga, descarga y aparcamiento de maquinaria agrícola o de vehículos en el interior de las parcelas sin interferir en el espacio viario público.

Al reducir el tamaño de la parcela mínima se abre el abanico de tamaños de parcela a contemplar en el Proyecto de Reparcelación de forma que, además de las parcelas en torno a los 700 m² de superficie que demandaban los agricultores cuando se redactó el Plan Parcial, se pueden definir ahora parcelas de 550 m² de superficie. De esta forma se podrían adquirir, por ejemplo, lotes con las siguientes superficies aproximadas: 550 m² (una parcela), 700 m² (una parcela), 1.100 m² (dos parcelas de 550), 1.250 m² (parcela de 550 mas parcela de 700), 1.400 m² (dos parcelas de 700), etc., etc. aumentando así las posibilidades de adquisición de suelo de acuerdo con las necesidades particulares.

Durante la redacción de la presente modificación se han mantenido contactos con posibles compradores para contrastar la idoneidad de las condiciones de uso y edificación establecidas hace cuatro años en el Plan Parcial. De estos contactos ha surgido la conveniencia de permitir la venta de maquinaria, utensilios y productos agrícolas: al concentrarse en el Polígono la demanda potencial de estos bienes resulta funcionalmente adecuado facilitar que en el mismo ámbito pueda localizarse la oferta. También se ha contrastado la conveniencia de, manteniendo el aprovechamiento establecido, aumentar la altura permitida en las edificaciones para que puedan albergar maquinaria agrícola que actualmente alcanzan grandes dimensiones.

La modificación no afecta al PAU que el Ayuntamiento viene ejecutando desde que lo aprobó el 11/02/2008 ya que no afecta ni a determinaciones de la ordenación estructural de la alternativa técnica que desarrolla ni a lo que establece la proposición jurídico-económica. Tampoco afecta al Proyecto de Urbanización aprobado puesto que la nueva

parcelación que permite la modificación se adecúa en todos los aspectos a las obras de urbanización ejecutadas (puntos de acometida, dimensionamiento de redes, etc.).

Como se indica en el apartado 1.2, la modificación no altera determinaciones de la ordenación estructural limitándose a matizar tres determinaciones de la ordenación detallada (tamaño mínimo de parcela, posición de la edificación y cerramiento de las parcelas). Tampoco altera el aprovechamiento lucrativo asignado por el Plan Parcial vigente que sigue siendo el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela, el mismo que establece el Plan Parcial vigente. En consecuencia, la modificación no exige mayores dotaciones de infraestructura o servicios urbanos (ni del sistema general ni de sistemas locales) de las previstas en el POM puesto que no se aumenta la intensidad de ocupación del ámbito.

3.2. Descripción de la modificación

En síntesis, la modificación consiste exclusivamente en establecer que, en las cinco manzanas que integran su ámbito:

- se considere compatible la venta de productos, maquinaria y utensilios agrícolas
- la parcela mínima tenga una superficie de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de catorce (14) metros,
- la fachada de la edificación se sitúe obligatoriamente a cinco metros del lindero frontal y éste pueda materializarse mediante cerramiento o no materializarse,
- la edificación pueda situarse sobre los linderos laterales sin necesidad de que el propietario colindante lo autorice
- la edificación pueda alcanzar mayor altura.

En relación con el primer aspecto la modificación permite que en su ámbito se pueda producir la venta de maquinaria, utensilios y productos directamente relacionados con la actividad agrícola que va a albergar el Polígono.

En relación con el segundo aspecto la modificación supone facilitar la compra de suelo, mejorando las posibilidades de ajustar la superficie a adquirir a las necesidades concretas y a las posibilidades económicas de cada interesado.

En relación con el tercer aspecto la modificación trata de asegurar tanto la uniformidad de las fachadas de las calles, con todos los frentes continuos, como la funcionalidad del espacio viario al inducir la utilización de la banda delantera de las parcelas para el aparcamiento o la carga-descarga de vehículos, agrarios o no. En este sentido se permite que el lindero frontal no se materialice mediante cerramiento para facilitar el acceso de los vehículos al espacio libre.

En relación con el cuarto aspecto la modificación amplía las posibilidades de situar la edificación sobre la parcela permitiendo adecuar las dimensiones de las naves (que ahora pueden alcanzar la anchura de la parcela) a las necesidades funcionales de la actividad sin la cortapisa de retranqueos respecto a linderos.

En relación con el quinto aspecto la modificación permite aumentar la altura de las edificaciones con el objetivo de que puedan albergar en su interior maquinaria agrícola que cada vez alcanza mayores dimensiones.

La modificación se instrumenta documentalmente con una nueva redacción del número 1 del artículo 2.2. Usos compatibles y prohibidos; del artículo 2.4 Condiciones de las parcelas; del número 2 del artículo 2.5. Posición de la edificación; del artículo 2.8 Altura de la edificación y del artículo 2.9 Cerramiento de parcelas. Ello supone sustituir la redacción actual de estos artículos por la siguiente:

2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 1. Se consideran usos compatibles los relacionados con el manejo y primera transformación no industrial de los productos agrícolas. Asimismo se consideran compatibles las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria agrícola. También se considera compatible la actividad de venta de productos agrícolas.*
- 2. Se consideran usos prohibidos todos los demás y especialmente los residenciales y los ganaderos.*

2.4. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece en una superficie de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de catorce (14) metros.

2.5. Posición de la edificación

- 1. La línea frontal de la edificación quedará retranqueada cinco (5) metros de la alineación salvo que ello impida alcanzar la ocupación máxima permitida (80%).*
- 2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero, salvo en el caso de las parcelas que limitan con el suelo rústico o con zona verde en las que la edificación deberá retranquearse respecto al lindero correspondiente.*

En caso de separarse a uno o a los dos linderos laterales o al lindero testero, el retranqueo será de tres (3) metros como mínimo.

En todo caso las medianeras que pudieran quedar vistas desde la vía pública deberán tratarse por sus propietarios con acabado similar al que se exige para las fachadas.

2.8. Altura de la edificación

- 1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos.*
- 2. Las alturas máxima y mínima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establecen respectivamente en seis (6) y cuatro (4) metros.*
- 3. La altura máxima total se establece en nueve (9) metros.*

2.9. Cerramiento de parcelas

Los linderos laterales y testero a los que no se adose la edificación se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de, como mínimo, ciento veinte (120) centímetros de altura sobre el que podrá disponerse enrejado o tela

metálica hasta una altura media total de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se exige el cerramiento del lindero frontal pero si se realiza deberá materializarse de la forma establecida para los linderos laterales y testero.

En las páginas 11 y 12 del presente documento se recoge la nueva redacción de las páginas 30 y 31 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial reflejando la redacción modificada de estos tres artículos.

Teniendo en cuenta el escaso alcance de la modificación (afecta a una superficie que no alcanza las 7 hectáreas) así como su contenido (no afecta a determinaciones de la ordenación estructural), ésta no está limitada por ninguno de los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística que establece el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Por las dimensiones del ámbito y por el limitado alcance de la modificación, su incidencia en la ordenación establecida por el POM carece de trascendencia.

La modificación ni afecta a las determinaciones de la ordenación estructural ni aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos ya que:

- se mantiene su clasificación,
- se mantiene su calificación con la misma ordenanza zonal, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que ésta se define por un coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela que no se modifica. Así la edificabilidad total que se puede materializar en el ámbito de la modificación es, exactamente, la permitida en el Plan Parcial vigente.

**REFUNDIDO DE LAS PÁGINAS 30 y 31
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA
“POLÍGONO INDUSTRIAL PARA USOS AGRÍCOLAS”**

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS AGRARIOS

2.1. Uso característico

El uso característico es el de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas.

2.2. Usos compatibles y prohibidos

1. Se consideran usos compatibles los relacionados con el manejo y primera transformación no industrial de los productos agrícolas. Asimismo se consideran compatibles las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria agrícola. También se considera compatible la actividad de venta de productos agrícolas.

2. Se consideran usos prohibidos todos los demás y especialmente los residenciales y los ganaderos.

2.3. Tipología de la edificación

La tipología de las edificaciones que se construyan responderá a las características propias de las construcciones agrarias destinadas al almacenamiento, esto es, naves con cubierta a dos aguas.

2.4. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece en una superficie de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de catorce (14) metros.

2.5. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación quedará retranqueada cinco (5) metros de la alineación, salvo que ello impida alcanzar la ocupación máxima permitida (80%).

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero, salvo en el caso de las parcelas que limitan con el suelo rústico o con zona verde en las que la edificación deberá retranquearse respecto al lindero correspondiente.

En caso de separarse a uno o a los dos linderos laterales o al lindero testero, el retranqueo será de tres (3) metros como mínimo.

En todo caso las medianeras que pudieran quedar vistas desde la vía pública deberán tratarse por sus propietarios con acabado similar al que se exige para las fachadas.

2.6. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima se establece en el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

2.7. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

2.8. Altura de la edificación

1. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos.
2. Las alturas máxima y mínima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establecen respectivamente en cinco (6) y cuatro (4) metros.
3. La altura máxima total se establece en siete (9) metros.

2.9. Cerramiento de parcelas

Los linderos laterales y testero a los que no se adose la edificación se materializarán con cercas formadas por un basamento macizo de fábrica de, como mínimo, ciento veinte (120) centímetros de altura sobre el que podrá disponerse enrejado o tela metálica hasta una altura media total de doscientos cincuenta (250) centímetros. No se exige el cerramiento del lindero frontal pero si se realiza deberá materializarse de la forma establecida para los linderos laterales y testero.

2.10. Fachadas

1. Las fachadas y los cerramientos de parcela se acabarán con revestimientos lisos y pintura a la cal u otra pintura de superior calidad, de textura lisa y color blanco o en tonos ocre. Se permiten así mismo los materiales cerámicos sin vidriar.
2. Se permiten zócalos, preferentemente enfoscados y/o pintados en color añil y que no sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros de altura.
3. Quedan expresamente prohibidos los materiales cerámicos vidriados.

2.11. Cubiertas

1. Se permite el empleo de materiales cerámicos, metálicos o prefabricados de hormigón.
2. Independientemente del material que se emplee, las cubiertas deberán estar acabadas en tono rojo similar a la teja cerámica prohibiéndose los acabados brillantes.

2.12. Dotación de aparcamientos

Existirá en el interior de cada parcela una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos. Los talleres de reparación de maquinaria agrícola dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada cuarenta (40) metros cuadrados de superficie útil de taller.