

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN N° 1-2020
DEL PLAN PARCIAL
*POZO HONDO AMPLIACION***

**USOS COMPATIBLES EN LAS ZONAS
INDUSTRIAL AISLADA
INDUSTRIAL ADOSADA**

INDICE

0. ANTECEDENTES	2
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	3
1.1. MARCO NORMATIVO.....	4
1.1.1. Características y documentación	4
1.1.2. Tramitación	4
1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	5
1.3. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES	5
PLANOS DE INFORMACIÓN	9
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	10
2.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	11
2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	11
2.3. CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN	12
PLANO DE ORDENACIÓN.....	13
REFUNDIDO DE LA PÁGINA 8 DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL.....	14
REFUNDIDO DE LA PÁGINA 10 DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL.....	16

0. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Campo de Criptana ha tenido que enfrentarse en distintos momentos a los obstáculos que para la adecuada convivencia ciudadana suponen las molestias que determinados locales de ocio y relación social producen a los vecinos que viven en sus inmediaciones y que no desean ver alterados sus períodos de descanso nocturno.

Pero también, el Ayuntamiento ha sido consciente de la necesidad de satisfacer la demanda que de este tipo de locales genera, especialmente, una buena parte de la juventud criptanense y que se concentra, normalmente, en los horarios nocturnos de los fines de semana.

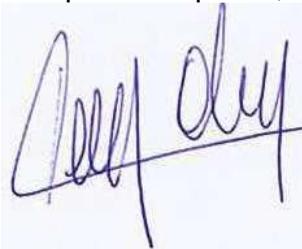
Con ese objetivo, el Ayuntamiento aprobó en 2009 una Modificación puntual del Plan de Ordenación Municipal (POM) para los terrenos del Polígono Industrial “Pozo Hondo”, con objeto de adecuar la normativa urbanística municipal de esa zona permitiendo la implantación de estos usos definidos en el POM como “Salas de reunión”.

La justificación de elegir esa localización se basó en el convencimiento de que la solución de tales situaciones potencialmente conflictivas pasaba por dirigir la ubicación de este tipo de locales a zonas de la ciudad donde se eviten las molestias al resto de ciudadanos. Si, además, la ubicación elegida es cercana al núcleo urbano (lo que evita desplazamientos en vehículo y facilita el control social e institucional de las actividades que se desarrollen), la experiencia ha demostrado que la solución fue satisfactoria desde todos los puntos de vista.

Asimismo, existe una demanda de locales destinados a albergar otras actividades de ocio, como juegos infantiles (ludotecas), gimnasios y similares, que necesitan de unas superficies que normalmente superan las de las parcelas que se pueden encontrar en el suelo consolidado del núcleo urbano. Como respuesta a este tipo de demanda el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” presenta un parcelario que resulta adecuado para albergar este tipo de usos.

En base a estos antecedentes el Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual de la normativa establecida por el vigente Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación”, con objeto de adecuar la normativa urbanística municipal a la necesidad de permitir la implantación en su ámbito de estos usos definidos en el Plan de Ordenación Municipal como “Salas de reunión” y de otros similares, relacionados con actividades de ocio y que en la actualidad no están explícitamente permitidos.

Campo de Criptana, noviembre de 2020



Santiago Téllez Olmo
arquitecto urbanista

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- MARCO NORMATIVO

La presente innovación del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” de Campo de Criptana se redacta y tramita de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en el Capítulo II del Título Tercero y en la Sección Segunda del 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.

1.1.1. 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 de detalle del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” según establece el artículo 1.7 de la Normativa de éste.

En relación con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento hay que resaltar que la modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno, que afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado por lo que no exige estudio, declaración o informe de su impacto ambiental. Tampoco comporta una diferente calificación de zonas verdes o espacios libres.

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, planos de información, memoria justificativa, plano de ordenación y refundido de las nuevas determinaciones tanto gráficas como del texto.

1.1.2. Tramitación

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 (el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” contiene en el artículo 1.7 de su normativa la distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada), 3 y 4 de dicho artículo.

Por lo tanto, la presente modificación de determinaciones de la ordenación detallada se tramitará según lo establecido para los Planes Parciales y “*la aprobación definitiva de la innovación corresponderá al Ayuntamiento-Pleno*” (artículo 152.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

De acuerdo con dicho precepto, una vez aprobada definitivamente la modificación se dará traslado del documento aprobado a la Consejería de Fomento por ser la competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1.2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituyen cinco manzanas del suelo urbano situadas al Sudoeste del núcleo, en la zona Norte del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” entre la carretera CM-420, y la Avenida Comunidad de Valencia (véase plano de información nº I-1). Corresponden a las manzanas catastrales 72127, 74114, 74123, 76115 y 76137 (véase el gráfico de la página siguiente).

El suelo neto afectado por la modificación abarca una superficie de 76.343 metros cuadrados (47.993 m² en los que se aplica la Ordenanza de Industrial Aislada y 28.350 m² en los que se aplica la Ordenanza de Industrial Adosada) y se ubica en una zona de la ciudad en la que se ha implantado la inmensa mayoría de las nuevas industrias del municipio, primero en el Polígono “Pozo Hondo” promovido por SEPES en la última década del siglo pasado y después en la ampliación de esta actuación cuya ordenación urbanística establece el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación”.

Estas manzanas están suficientemente separadas de las zonas residenciales existentes y previstas en el planeamiento municipal por el ámbito del Plan Parcial “Pozo Hondo” y por las zonas de uso terciario y de dotaciones públicas calificadas en el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” y situadas en el extremo Noreste de su ámbito.

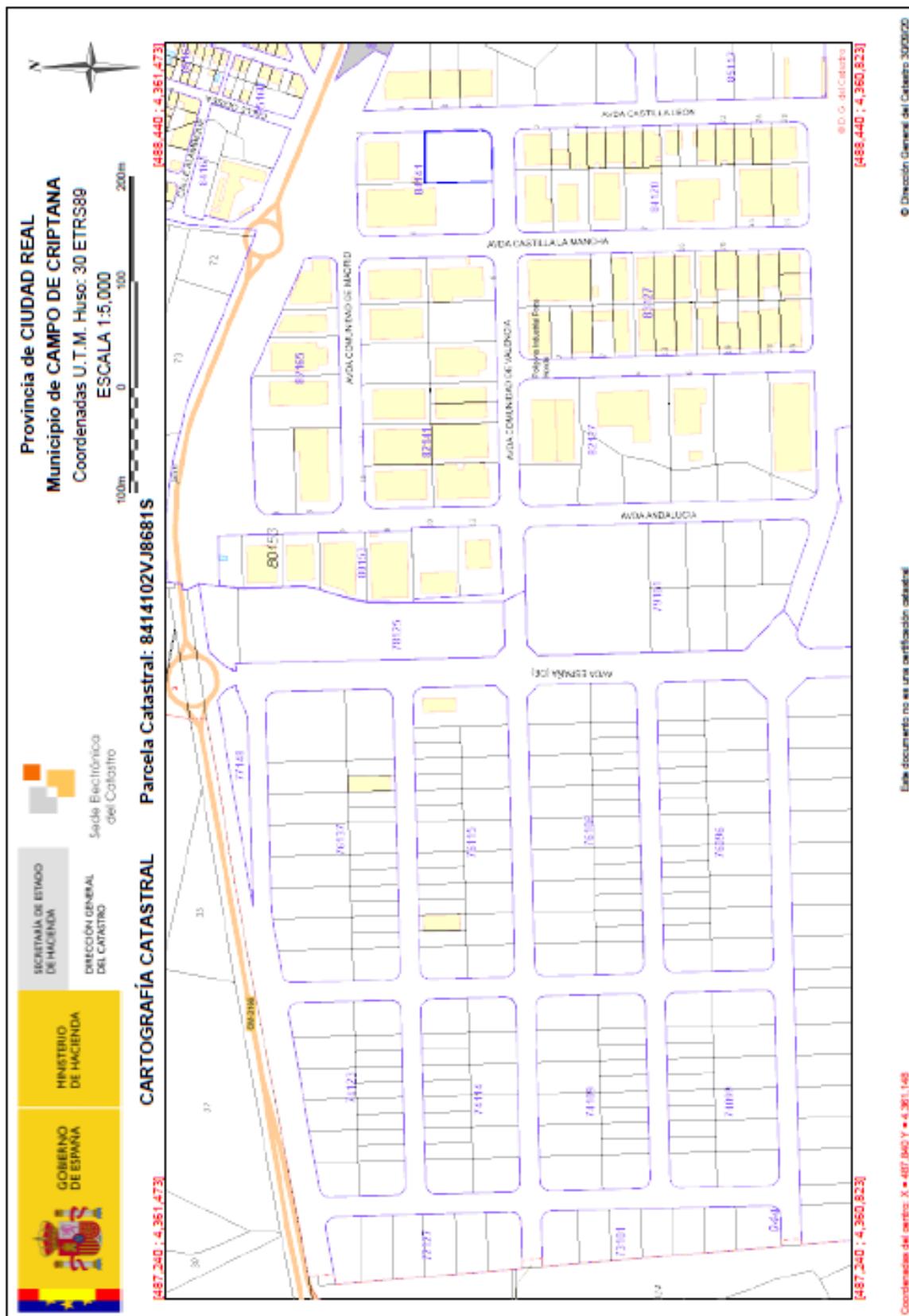
1.3.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

En el apartado 8.2. de la Memoria del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” y en el artículo 1.7 de su Normativa se definen aquellas determinaciones para el ámbito que constituyen la ordenación estructural, estableciéndose como tales:

- la delimitación del sector;
- la glorieta de conexión con la N-420 y el vial norte-sur que cruza ésta;
- las conexiones exteriores de las redes de alcantarillado y drenaje; y
- el uso global industrial y la intensidad edificatoria, definida por una edificabilidad bruta de 0,6 m²/m² aplicada a la superficie del sector.

En el inciso final del artículo 1.7 de su Normativa el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” considera ordenación de detalle el resto de las determinaciones del Plan Parcial.

En los artículos 3.1 (Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Industrial Aislada), 4.1 (Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Industrial Adosada), 5.1 (Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Terciaria) y 9.1 (Condiciones de la Ordenanza de las Zonas Verdes) de su Normativa, el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” remite a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal (POM) que se refieren a las definiciones generales sobre usos que éste recoge en su Título III.



Asimismo, el artículo 2.1 de la Normativa del Plan Parcial remite de forma genérica a las determinaciones del POM sobre condiciones de la edificación que éste recoge en su Título II.

Además de tener señaladas alineación y rasantes, a las manzanas afectadas por la Modificación les son aplicables las determinaciones de la Normativa del Plan Parcial que establecen la “Ordenanza de la Zona Industrial Aislada” y la “Ordenanza de la Zona Industrial Adosada”. La localización y delimitación de estas zonas se recoge en el plano de información nº I-2 que reproduce el plano nº 7 - Zonificación del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación”. En síntesis, estas determinaciones son las siguientes:

ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL AISLADA

Condiciones de uso: *El uso característico es el industrial. Se consideran compatibles los usos: terciario vinculado a la actividad industrial y la vivienda destinada a personal de vigilancia vinculada a la actividad industrial, así como los usos deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios de infraestructura, sin que sea necesaria, en este caso, la vinculación directa con un uso industrial.*

Condiciones de posición en la parcela: *Dentro de los límites fijados por los retranqueos obligatorios, la posición de los edificios será libre, siempre que se cumpla el resto de las condiciones de edificación, y especialmente las limitaciones de edificabilidad, ocupación y condiciones de protección frente al fuego.*

Cerramiento de las parcelas: *Las alineaciones y lindes medianeras se materializarán con cerramiento formado por un basamento macizo de fábrica de 50 cm. de altura, sobre el que se dispondrá tela metálica o verja, hasta una altura media total de dos metros. Excepcionalmente, en casos justificados, podrán aceptarse cerramientos alternativos de mayor altura, o de carácter más opaco.*

Condiciones de ocupación: *La ocupación máxima será del 70% de la parcela o la que resulte de aplicar los retranqueos obligatorios si es menor*

Parcela mínima: *La parcela mínima es de 1.250 m².*

Edificabilidad neta: *La edificabilidad neta es de 0,9 m²/m². No se contabilizarán las entreplantas, siempre que sean reversibles, y no superen el 10% de la superficie*

construida de la nave.

Altura de las edificaciones: *La altura máxima de la línea de cornisa es de 11 metros. La altura máxima total a cumbre es de 12,5 metros. El número máximo de plantas son tres, incluyendo la baja.*

ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL ADOSADA

Condiciones de uso: *Se aplicarán las condiciones de uso de la zona industrial aislada, salvo en lo que respecta a las viviendas de guarda, y los usos sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o en general, los de pública concurrencia, que no se admiten.*

Condiciones de posición en la parcela: La tipología prevista es la adosada, con retranqueo obligatorio de 5 m. a la fachada principal. Se admiten retranqueos en los laterales y fondos de parcela, siempre que sean de 3 metros, como mínimo.

Cerramiento de las parcelas: Cuando se dejen patios, las lindes se materializarán con cercas de fábrica de 3 metros de altura mínima.

Condiciones de ocupación: No se limita directamente el porcentaje de ocupación que será el resultante de los retranqueos.

Parcela mínima: La parcela mínima es de 500 m².

Edificabilidad neta: La edificabilidad neta es de 1 m²/m².

Altura de las edificaciones: La altura máxima total a cumbre se fija en 9 metros. El número máximo de plantas son dos, incluyendo la baja.

De la normativa del Plan de Ordenación Municipal sobre condiciones de los usos, establecida en el Título III de sus Normas Urbanísticas, resulta pertinente referirse a la SECCION 5^a: SALAS DE REUNIÓN del Capítulo 4 que establece la definición y las condiciones de aplicación a estos locales en los términos siguientes:

artículo III.4.12. Definición

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

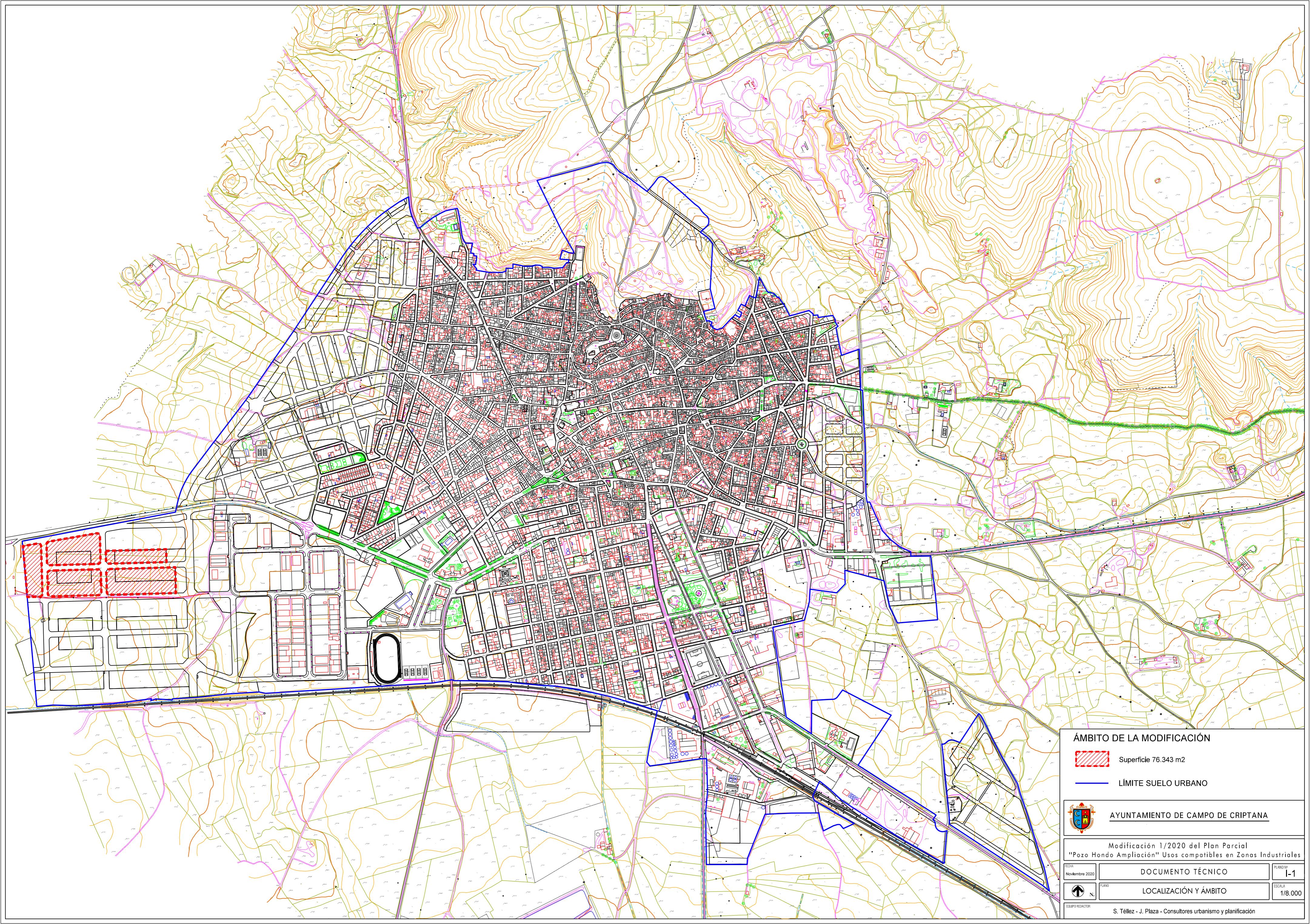
artículo III.4.13. Condiciones de aplicación

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1. Localización y ámbito de la modificación. . E 1/8.000

I-2. Ordenación vigente. Zonificación E 1/2.000



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

■ Superficie 76.343 m²

— LÍMITE SUELO URBANO



AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA


Modificación 1/2020 del Plan Parcial

"Pozo Hondo Ampliación" Usos compatibles en Zonas Industriales

FECHA: Noviembre 2020 DOCUMENTO TÉCNICO PLANO N° I-1

ESCALA 1/8.000 LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

TEAM: S. Téllez - J. Plaza - Consultores urbanismo y planificación



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal como se indica en el apartado 0. ANTECEDENTES, la ordenación detallada que la Modificación permite en su ámbito tiene como objetivo adecuar la normativa del Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación” para permitir la ubicación de locales destinados a albergar actividades ligadas al ocio (incluyendo, por ejemplo, juegos infantiles, gimnasios y similares), al recreo y a la vida de relación social (acompañadas en ocasiones de música, espectáculos o juegos recreativos de apuestas y de azar) en las manzanas afectadas.

La posibilidad de permitir la ubicación de estos usos y actividades en el ámbito objeto de la modificación no se contempla en las determinaciones del Plan Parcial vigente puesto que en estas manzanas, además de los usos industriales, las Ordenanzas aplicables sólo permiten usos residenciales y de oficinas (en ambos casos ligados directamente a los usos industriales), usos comerciales (excepto el comercio minorista) y algunos usos dotacionales (deportivo, cultural, público administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales).

La evidente necesidad de permitir también la ubicación de las actividades e instalaciones ligadas al ocio en distintas modalidades, al recreo y a la vida de relación social (acompañadas en ocasiones de música, espectáculos o juegos) comentadas, justifica la modificación de estas determinaciones del Plan Parcial en el sentido de establecer dichos usos como compatibles en estas manzanas.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En síntesis, la modificación consiste exclusivamente en establecer que, en las cinco manzanas que integran su ámbito, se considera uso compatible el de salas de reunión (tal como las define el Plan de Ordenación Municipal) así como otros usos ligados a actividades de ocio y recreativas.

Ello permite la ubicación en ellas de aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, siempre que se adecuen a las normativas sectoriales aplicables a las actividades e instalaciones concretas que se implanten. Así mismo se permite la ubicación de otros usos ligados a actividades recreativas y de ocio como juegos infantiles, gimnasios, etc.

La modificación se instrumenta documentalmente con una nueva redacción de los artículos 3.1 (Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Industrial

Aislada) y 4.1 (Condiciones de uso de la Ordenanza de la Zona Industrial Adosada) lo que supone sustituir la redacción actual de dichos artículos por otra en la que se introducen los siguientes cambios:

En el artículo 3.1 se añade un nuevo apartado, con la letra d) y la siguiente redacción: **Salas de reunión y otros usos ligados a actividades de ocio y recreativas (juegos infantiles, gimnasios y similares) en las manzanas catastrales 72127, 74114, 74123, 76115, y 76137**

En el artículo 4.1 se eliminan como usos no admitidos los sujetos al Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, o en general, los de pública concurrencia.

Con estos cambios, en las dos zonas calificadas con la ordenanza industrial (Industrial Aislada e Industrial Adosada) se permiten, en las manzanas catastrales 72127, 74114, 74123, 76115, y 76137, tanto las Salas de Reunión (tal como se definen en la Sección 5^a del Capítulo 4º del Título III de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal) como otros usos ligados a actividades recreativas y de ocio.

En las páginas siguientes de este documento se recogen las nuevas páginas 8 y 10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial en las que se refleja la redacción modificada de las condiciones de uso establecidas para cada ordenanza.

2.3. CONDICIONANTES DE LA MODIFICACIÓN

Teniendo en cuenta el escaso alcance de la modificación y su contenido, 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 Plan de Ordenación Municipal, además de ser de detalle, 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 como suelo urbano consolidado,
- se mantiene la calificación con la Ordenanza Industrial (aislada o adosada) que aplica el Plan Parcial “Pozo Hondo Ampliación”, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que ésta se define por la aplicación de índices de edificabilidad (0,9 m²/m² para Industrial Aislada y 1 m²/m² para Industrial Adosada) y por retranqueos a linderos, determinaciones que no se modifican, por lo que la edificabilidad total que se pueden materializar en el ámbito de la modificación es, exactamente, la permitida en el Plan Parcial vigente.

PLANO DE ORDENACIÓN

O-1. Ordenación modificada. Zonificación del Plan Parcial



**REFUNDIDO DE LA PÁGINA 8
DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
“POZO HONDO AMPLIACIÓN”**

inmediato de la actividad.

3 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL AISLADA

Condiciones de uso

3.1 A efectos de estas ordenanzas, y salvo especificación expresa en contrario, se aplicarán las definiciones contenidas en el POM. El uso característico en esta zona es el industrial, en todas sus categorías, incluyendo almacenes. Se consideran, además, compatibles los siguientes:

- a) Los usos terciarios vinculados a una actividad principal de carácter industrial, excepto el hospedaje, siempre que la superficie útil destinada a los usos complementarios sea, en su conjunto, inferior al 50% de la total en cada parcela.
- b) Las viviendas destinadas a personal de vigilancia vinculadas a la actividad principal industrial, cuando se justifique su necesidad y se respetan las siguientes limitaciones objetivas:
 - La edificabilidad residencial será inferior a $0,03 \text{ m}^2/\text{m}^2$ neto, sin superar el 10% de la superficie total construida en cada parcela.
 - Se admite únicamente una vivienda por instalación, con una superficie construida inferior a 150 metros cuadrados.
 - Siempre que sea posible, las viviendas se construirán, dentro de cada parcela, como edificaciones independientes. En cualquier caso, tendrán entrada independiente.
 - Las viviendas cumplirán las condiciones generales señaladas en el POM para este uso.
- c) El deportivo, cultural, público-administrativo, servicios urbanos y servicios de infraestructura, sin que sea necesaria, en este caso, la vinculación directa con un uso industrial.
- d) Las salas de reunión y otros usos ligados a actividades de ocio y recreativas (juegos infantiles, gimnasios y similares) en las manzanas catastrales 74114, 76115, 74123, 72127 y 76137

Condiciones de posición en la parcela

3.2 Todas las edificaciones respetarán la envolvente indicada en el plano nº 11 de

**REFUNDIDO DE LA PÁGINA 10
DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL
“POZO HONDO AMPLIACIÓN”**

retranqueos que afecten al lindero común que desaparece.

Edificabilidad neta

3.8 La edificabilidad neta se fija en esta zona en $0,9\text{ m}^2/\text{m}^2$. No se contabilizarán las entreplantas, siempre que sean reversibles, y no superen el 10% de la superficie construida de la nave.

Altura de las edificaciones

3.9 La altura máxima de la línea de cornisa, o elemento constructivo asimilable, se fija en 11 metros. La altura máxima total a cumbre se fija en 12,5 metros.

El número máximo de plantas son tres, incluyendo la baja.

3.10 Se admite una planta de sótano o semisótano. Los semisótanos cuyo techo se encuentre a mas de 1,20 metros sobre la rasante de la acera, se considerarán plantas sobre rasante.

3.11 Las limitaciones de altura podrán ser superadas por instalaciones puntuales necesarias para el desarrollo del proceso productivo. También se admitirán edificaciones de una sola planta que superen la altura geométrica máxima por necesidades de la instalación expresamente justificadas en el proyecto, pero en este caso, se contabilizarán como dos plantas, a efectos de cómputo de edificabilidad, las edificaciones, o parte de las mismas, que superen la altura máxima.

4 ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL ADOSADA

Condiciones de uso

4.1 Se aplicarán las condiciones de uso de la zona industrial aislada, salvo en lo que respecta a las viviendas de guarda, que no se admiten en esta zona.

Condiciones de posición en la parcela

4.2 La tipología prevista para esta zona es la adosada, con retranqueo de 5 m. a la fachada principal, y sin retranqueos obligatorios en el resto de los linderos. El