

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN 2/2020
DEL PLAN PARCIAL
“POLÍGONO INDUSTRIAL
PARA USOS AGRÍCOLAS”**



USOS COMPATIBLES

noviembre 2020

INDICE

0. ANTECEDENTES	2
1. MARCO LEGAL.....	3
1.1. Características y documentación.....	3
1.2. Tramitación	3
2. MEMORIA INFORMATIVA	4
2.1. Ámbito.....	4
2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes	4
PLANOS DE INFORMACIÓN	6
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	9
3.1. Objetivo de la modificación	9
3.2. Justificación de la modificación.....	9
3.3. Descripción de la modificación	10
REFUNDIDO DE LA PÁGINA 30 DE LAS	
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	13

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.

Una vez aprobado el Plan Parcial, 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.

En octubre de 2011, en el marco de la crisis económica que desde 2008 afectó al conjunto de países occidentales, el Ayuntamiento aprobó una Modificación puntual con objeto de facilitar la adquisición, por parte de los agricultores, del suelo urbanizado existente en el Polígono. La Modificación reducía el tamaño mínimo de las parcelas, aumentaba la altura máxima de las edificaciones para facilitar la guarda de maquinaria de mayores dimensiones y permitía que, además del almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas, se pudieran desarrollar actividades relacionadas con la comercialización de estos productos.

Ante la nueva situación de crisis socioeconómica provocada por la pandemia del Covid-19, el Ayuntamiento, para incentivar la instalación de nuevas actividades no ligadas exclusivamente al sector agrario, considera oportuno ampliar el abanico de actividades que se pueden permitir en el ámbito del Polígono.

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 a las demandas actuales.

Campo de Criptana, noviembre de 2020



Santiago Téllez Olmo
arquitecto urbanista

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 “Polígono Industrial para usos agrícolas” 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 se constata 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, plano de información, memoria justificativa y refundido de las nuevas determinaciones.

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 “Polígono Industrial para usos agrícolas” contiene en el artículo 1.3 de su normativa la distinción expresa de las determinaciones de la ordenación

estructural y de la detallada) 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 (artº 152.2).

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 (artº 152.4).

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Ámbito de la modificación

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 Sudeste del núcleo, sobre la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio (véase plano de información *I.1.- Localización y ámbito*).

Las cinco manzanas afectadas por la modificación de la normativa aplicable (las señaladas en el plano de información *I.2.- Ámbito de la modificación* con las siglas A1, A2, A3, A4 y A5) abarcan una superficie de aproximadamente 6,9 hectáreas y se sitúan a más de 650 metros de las zonas residenciales existentes en el suelo urbano del municipio.

2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

Las Normas Urbanísticas actualmente vigentes 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 (número 1 del artículo 2.2.). Este artículo tiene la siguiente redacción:

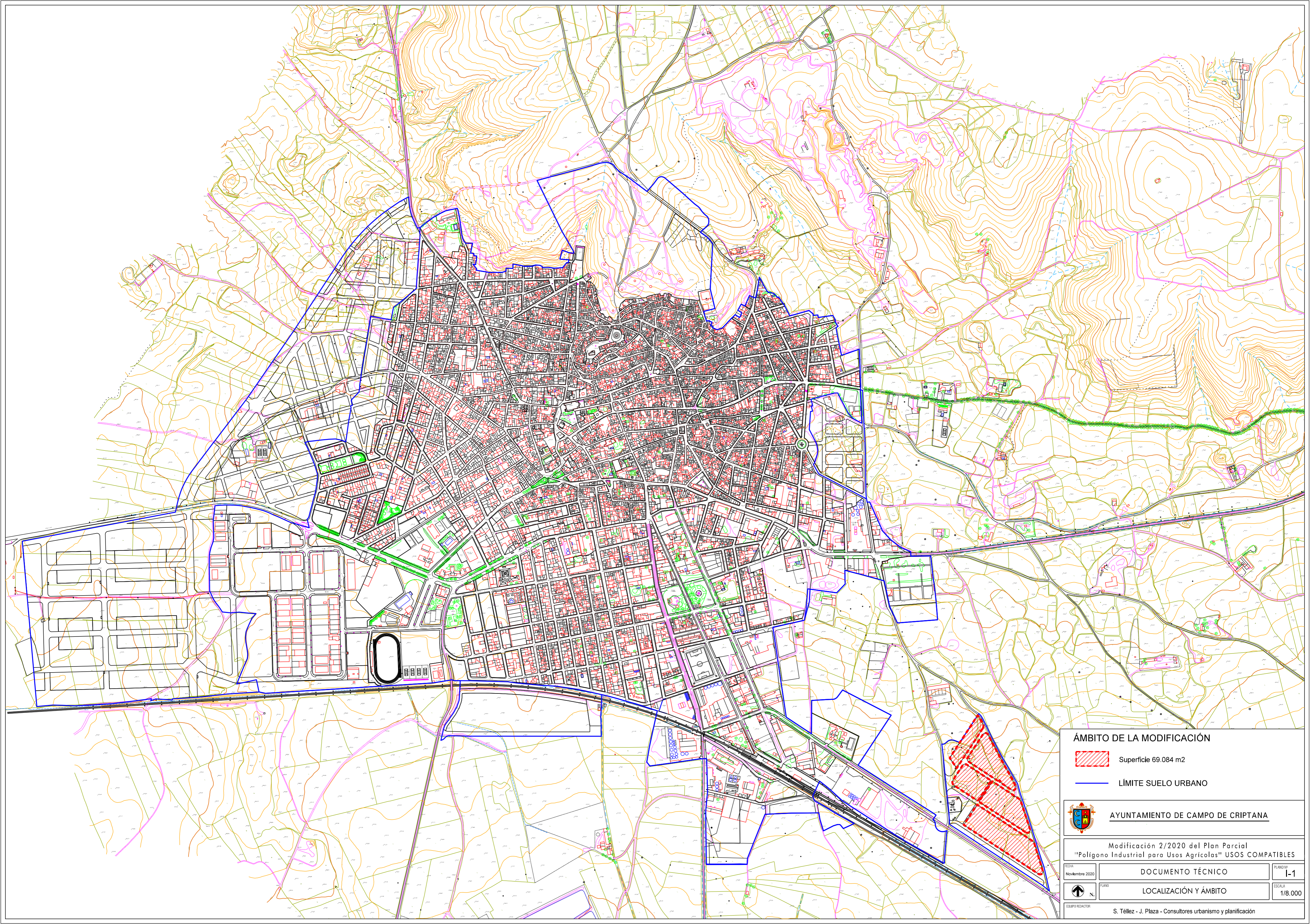
2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 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, 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.*



PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- Localización y ámbito E 1/8.000

I.2.- Ámbito de la modificacións/e



ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

-  Superficie 69.084 m²
-  LÍMITE SUELO URBANO

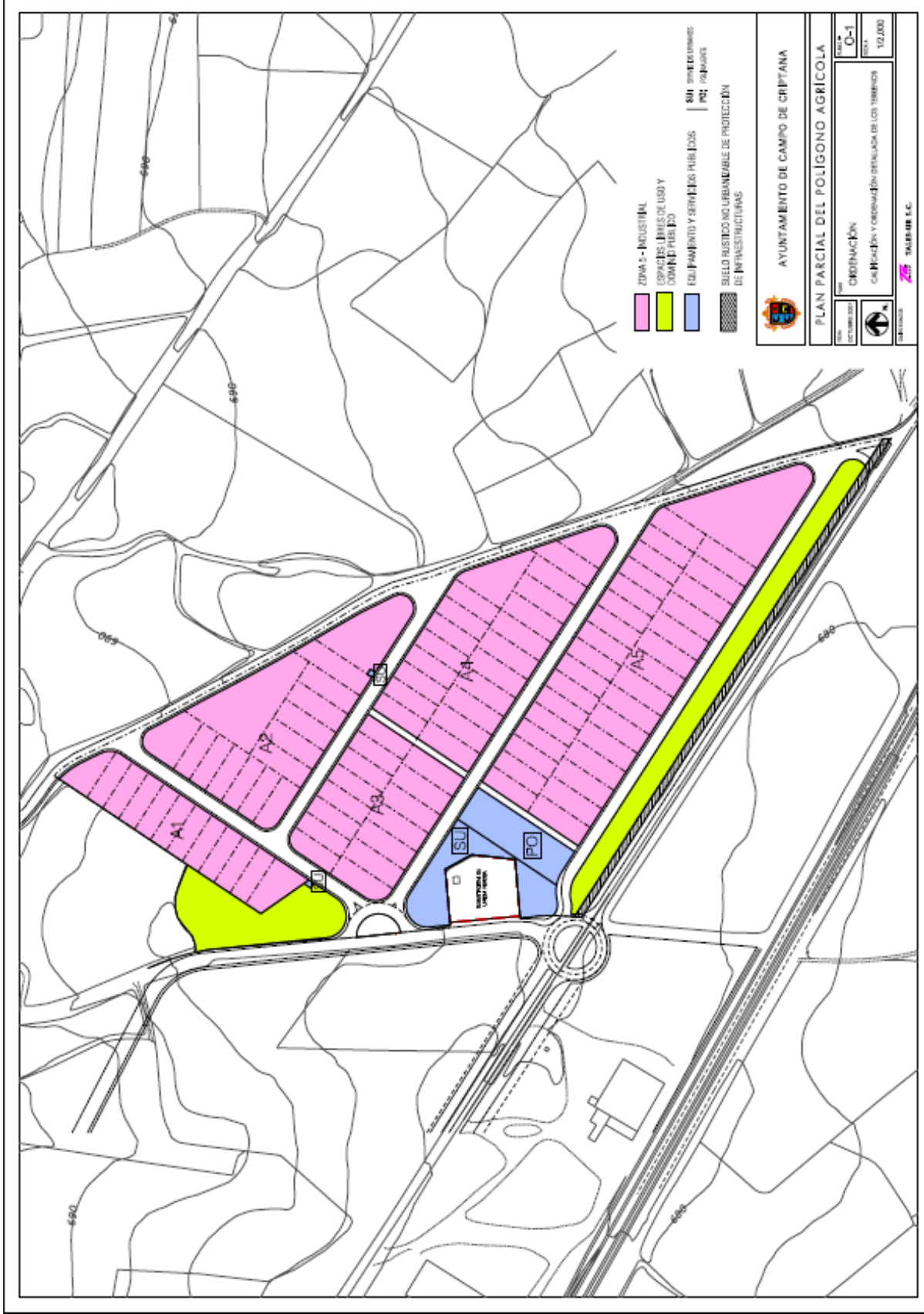
 **AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA**

Modificación 2/2020 del Plan Parcial
"Polígono Industrial para Usos Agrícolas" USOS COMPATIBLES

FECHA: Noviembre 2020 DOCUMENTO TÉCNICO PLANO Nº: I-1

ESCALA: 1/8.000

EQUIPO REDACTOR: S. Téllez - J. Plaza - Consultores urbanismo y planificación



Plano I.2.- Ámbito de la modificación

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objetivo 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) y su primera Modificación (2011) ha conducido a que muchos de los potenciales compradores de suelo urbanizado del “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” tengan dificultades para adquirir las parcelas puestas en el mercado. Con el objetivo de facilitar que el suelo urbanizado del Polígono pueda colaborar en la mejora de la actividad económica del municipio, albergando actividades productivas y/o de servicio, parece oportuno contemplar que en algunas de las parcelas puedan instalarse otros usos además de los permitidos actualmente.

3.2. Justificación de la modificación

La normativa vigente, si bien permite actividades de transformación, éstas se limitan a que supongan la “primera transformación” de productos agrícolas y a que no impliquen transformación “industrial”. Ambas limitaciones pueden suponer una cortapisa a la implantación de nuevas actividades relacionadas con el sector agrícola por lo que se plantea su eliminación.

También la normativa vigente permite actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria agrícola, lo que significa que estas actividades no se permiten si se trata de utensilios y maquinaria no agrícolas. Esta limitación implica reducir el número de posibles actividades a implantar por lo que se plantea eliminar la exigencia de que las actividades de mantenimiento, reparación y venta sean necesariamente de utensilios y maquinaria “agrícolas”.

Por último, teniendo en cuenta que prácticamente la totalidad del suelo del polígono es de propiedad municipal, el Ayuntamiento considera oportuno no limitar los usos a los que destinar ese suelo, permitiendo especialmente aquellos que suponen la dotación de equipamientos y servicios públicos a la población.

La ordenanza del POM que regula la implantación de usos dotacionales incluye, bajo la denominación de Equipamiento y Servicios Públicos, los siguientes: educativo, deportivo, cultural, sanitario, social-asistencial, religioso, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales. Por la localización del polígono, no parece razonable permitir todos ellos, pero los usos deportivos, los servicios infraestructurales (por ejemplo los vinculados al suministro de agua,

la energía, el saneamiento, telefonía, alumbrado, limpieza, etc.) o los servicios urbanos y público-administrativos, sí pueden tener cabida.

Es evidente que la introducción de estos cambios supone ampliar las posibilidades de que se puedan instalar nuevos usos y actividades en el polígono y, en consecuencia, se aumenta la posibilidad de que se incremente la demanda de suelo. Pero en todo caso, la ampliación del abanico de actividades permitidas, por las propias características de éstas, no supone la alteración del carácter fundamentalmente agrícola con el que fue concebido el Polígono.

Como se indica en el apartado 1.2, la modificación no altera determinaciones de la ordenación estructural limitándose a matizar determinaciones de la ordenación detallada en lo que se refiere a los usos compatibles. 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.

3.3. Descripción de la modificación

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

- la transformación industrial de productos agrícolas en cualquier fase del proceso productivo,
- las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria de todo tipo, no solo agrícolas,
- de entre todos los usos que contempla la Ordenanza del POM nº 7. Equipamiento y Servicios Públicos, los denominados Deportivo, Público-Administrativo, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales.

En relación con el primer aspecto, la modificación permite que en su ámbito se puedan desarrollar cualquier tipo de actividades (autorizadas por la legislación sectorial aplicable) de transformación industrial de productos agrícolas sin que se limiten exclusivamente a actividades de primera transformación.

En relación con el segundo aspecto, la modificación supone que la actual posibilidad de desarrollar actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria agrícolas, se amplíe también a las mismas actividades en relación con utensilios y maquinaria de todo tipo. Ello permitiría acoger posibles nuevas demandas de suelo urbanizado.

En relación con el tercer aspecto, la modificación permite que se puedan instalar usos y actividades que suponen la dotación de equipamientos y servicios públicos a la población relacionados, por ejemplo, con los deportes, los servicios de suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía, alumbrado, limpieza, los público-administrativos, etc. Tanto la dotación de equipamientos como la prestación de este tipo de servicios a la población puede proporcionarse por la administración o por particulares.

La modificación se instrumenta documentalmente con una nueva redacción del artículo. 2.2. Usos compatibles y prohibidos. Ello supone sustituir la redacción actual de este artículo por la siguiente:

2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 1. Se consideran usos compatibles los relacionados con el manejo, transformación industrial y venta de productos agrícolas. Asimismo se consideran compatibles las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria.*
- 2. Se consideran usos compatibles los dotacionales Deportivo, Público-Administrativo, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales, ya sean de titularidad pública o privada.*
- 3. Se consideran usos prohibidos todos los demás y especialmente los residenciales y los ganaderos.*

En la página 14 de este documento se recoge la nueva redacción de la página 30 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial reflejando la redacción modificada de este artículo.

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 LA PÁGINA 30
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, transformación industrial y venta de productos agrícolas. Asimismo se consideran compatibles las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria.

2. Se consideran usos compatibles los dotacionales deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales ya sean de titularidad pública o privada.

3. 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.