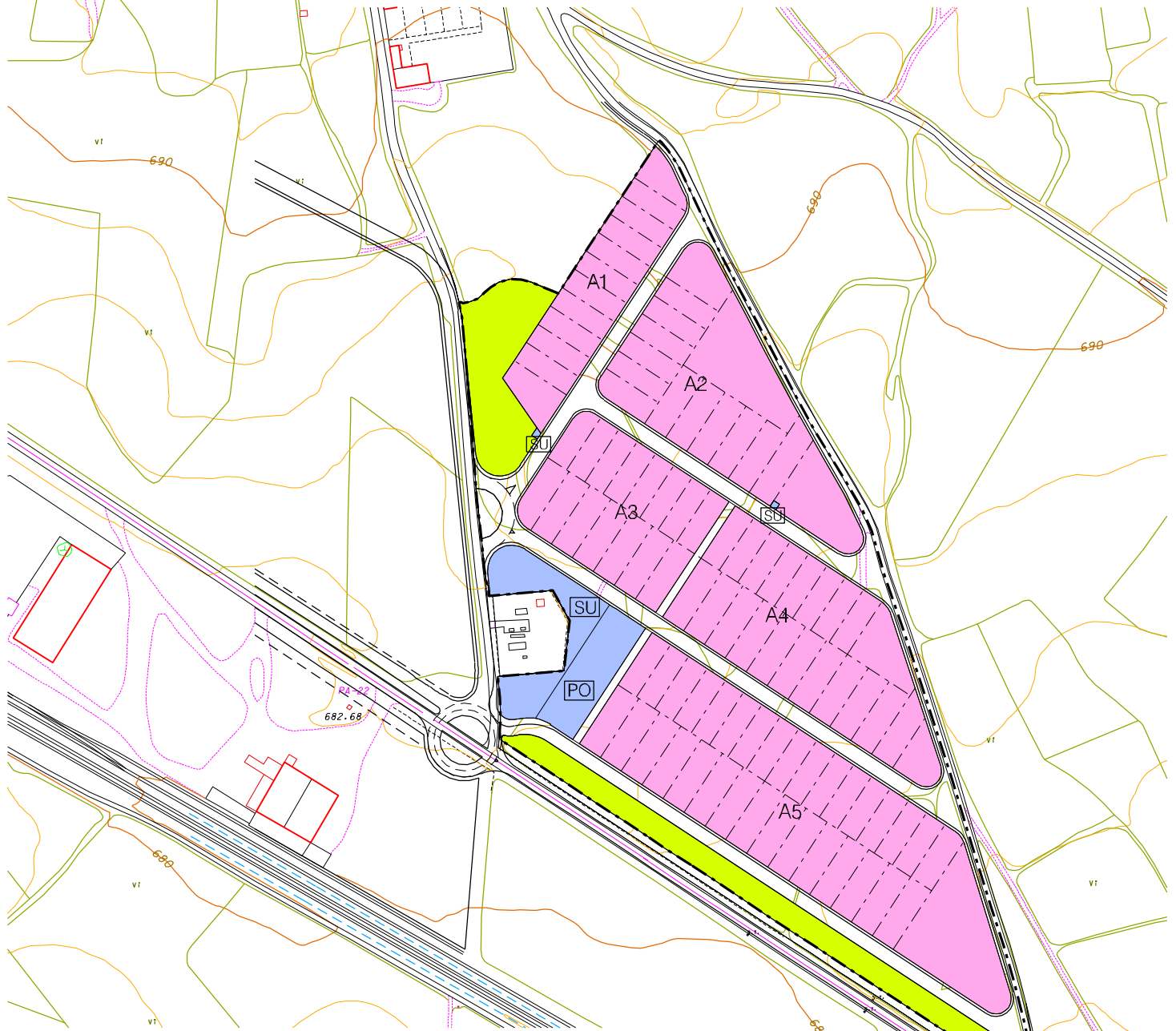


AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA



PLAN PARCIAL DE MEJORA MODIFICATORIO DEL P.O.M.

POLÍGONO INDUSTRIAL
PARA USOS AGRÍCOLAS

APROBACION DEFINITIVA



TALES-UR S.C.

octubre 2007

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

PLAN PARCIAL DE MEJORA
MODIFICATORIO DEL P.O.M.
PARA IMPLANTAR UN POLÍGONO
INDUSTRIAL (USOS AGRÍCOLAS)

APROBACIÓN DEFINITIVA

octubre 2007

INDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	1
0. ANTECEDENTES	2
1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1. Caracterización física del ámbito	4
1.2. Usos y propiedad del suelo	5
1.3. Infraestructuras y afecciones existentes	6
1.4. Aptitud de los terrenos y condicionantes urbanísticos	7
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
2.1. Justificación de la modificación	9
2.2. Determinaciones de la ordenación estructural	11
2.3. Descripción de la ordenación detallada	11
2.4. Redes de infraestructura y servicios públicos	14
2.5. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para dotaciones ...	16
ANEXO 1: Ficha-resumen de las características de la ordenación	17
ANEXO 2: Informes para la conexión a las redes de infraestructura	18
3. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR	25
PLANOS DE INFORMACIÓN	27
NORMAS URBANÍSTICAS	28
CAPÍTULO 1. Condiciones generales	29
CAPÍTULO 2. Condiciones de las parcelas destinadas a usos agrarios	30
PLANOS DE ORDENACIÓN	32

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

0. ANTECEDENTES

La base productiva tradicional de Campo de Criptana ha sido la actividad agraria que se desarrolla en su extenso territorio municipal. Y una de las principales fuentes de conflictos urbanísticos a los que han tenido que enfrentarse los servicios técnicos municipales han sido las reiteradas peticiones de construir en el suelo no urbanizable vallados y casetas para aperos de labranza.

Las peticiones de licencia para levantar vallados y casetas en el suelo rústico generalmente llevan implícito el peligro, que en algunos casos ha llegado a materializarse, de que dichas construcciones se conviertan en edificaciones de dimensiones superiores a las legalmente permitidas, realizadas con materiales y acabados inapropiados y que acaben por albergar usos también ilegales. Ello supone afectar muy negativamente al objetivo del Plan de Ordenación Municipal de preservar la identidad y la calidad paisajística del medio rural criptanense.

El Ayuntamiento es consciente de que quienes se dedican a la actividad agraria deben poder guardar a buen recaudo sus productos, maquinarias y utensilios, aunque no necesariamente en la propia finca en la que laboran ni tampoco en su residencia en el núcleo urbano.

El Ayuntamiento también conoce las características de la demanda de este tipo de instalaciones que ha venido produciéndose en el municipio: por una parte, el nivel de dotaciones y servicios no tiene que alcanzar necesariamente los estándares aplicables a los suelos urbanos destinados a usos residenciales o industriales y, por otra parte, la demanda de superficie de parcela, de acuerdo con las numerosas peticiones recibidas, se sitúa en torno a los 500/750 m² que en algunos casos pueden alcanzar los 2.000 m².

Analizadas las posibles alternativas de respuesta a esta demanda, se ha llegado a la conclusión de que estas instalaciones deberían situarse en un emplazamiento unitario, en la proximidad del suelo urbano, en la parte sur de éste (para facilitar el acceso desde la zona del término que soporta la mayor actividad agraria) y sobre una carretera local cuya intensidad de tráfico no sea elevada.

Ante la inexistencia de suelo urbano en el municipio para albergar este tipo específico de instalaciones y la falta de iniciativas privadas para satisfacer esta demanda, el Ayuntamiento considera necesario **desarrollar una actuación pública** que ponga en el mercado suelo para este uso, con un nivel de urbanización adecuado a las actividades que van a localizarse en él y a precios contenidos de acuerdo con los costes reales de su producción.

El área elegida se sitúa en el borde oriental del suelo urbano, al norte de la carretera a Arenales de San Gregorio y ocupa una superficie de 103.997 metros cuadrados.

Con el objetivo de desarrollar esta actuación pública, el Ayuntamiento ha obtenido la propiedad de varias parcelas incluidas en el área.

En el mismo sentido y para asegurarse que la obtención de estos terrenos se produzca a precios acordes a su clasificación urbanística y a su valor actual como suelo rústico, el Ayuntamiento estableció sobre este suelo rústico de reserva un Área reservada de

posible adquisición para la ampliación de su patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

La delimitación del Área reservada fue aprobada inicialmente el 3 de diciembre de 2004 y su exposición pública publicada en el D.O.C.M. nº 6 de 10 de enero de 2005. De acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley 2/1998, la delimitación del Área de Reserva comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de la expropiación forzosa.

El Ayuntamiento Pleno en sesiones de 25 de enero de 2007 y 29 de marzo de 2007 aprobó inicialmente el Plan Parcial y la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 28 de septiembre de 2007 acordó informarlo favorablemente.

En base a estos antecedentes el Ayuntamiento de Campo de Criptana aprueba el presente Plan Parcial de Mejora que modifica la ordenación urbanística establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal en el sentido de clasificar como suelo urbanizable una superficie de 103.997 metros cuadrados de terrenos, actualmente clasificados como suelo rústico de reserva, para destinarlos a desarrollar un polígono industrial para actividades agrarias.

octubre, 2007

por TALES-UR S.C.

Santiago Téllez.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Caracterización física del ámbito

El ámbito que este Plan Parcial propone para acoger instalaciones destinadas a albergar maquinarias, utensilios y productos agrarios, tiene una forma sensiblemente trapezoidal y se localiza en el borde oriental del núcleo urbano, al norte de la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio. Esta carretera constituye su límite sur y, junto con los dos caminos que configuran sus límites este y oeste, proporcionan el adecuado acceso al ámbito desde la red de carreteras y caminos del término municipal. (véase plano de información I.1).

El **clima** es de tipo mediterráneo continental. La temperatura media anual en Campo de Criptana es de 14,5°C, la media del mes más frío es de 5,6°C en el mes de enero y la más cálida es de 25,4°C correspondiente al mes de julio. Las precipitaciones, coincidentes con la pluviometría se recogen en el cuadro siguiente.

PLUVIOMETRÍA MEDIA MENSUAL

ene	feb	mar	abr	may	jun	jul	ago	sep	oct	nov	dic	AÑO
35	40,5	42	41,6	43,4	26,5	8,7	9,8	23,9	36,4	39,2	46	393

Las precipitaciones máximas en 24 horas para un período de retorno de 25 años se estiman en 63 l/m², a efectos del cálculo de escorrentías.

Desde el punto de vista de sus **características geotécnicas** el ámbito no presenta dificultades especiales. Existe un conjunto de análisis geotécnicos realizados sobre seis calicatas efectuadas en noviembre de 2004 y de su interpretación resulta que el ámbito, una vez retirada la capa superficial de suelo agrícola, presenta en conjunto buenas condiciones de estabilidad y capacidad portante procurada por sedimentos calcáreos compactos, limos y arenas. Sólo en una zona se han detectado niveles con cierta plasticidad que deben ser objeto de soluciones constructivas específicas. No se han detectado niveles de yeso ni aguas selenitosas en cantidades significativas.

Hidrográficamente, el territorio del término municipal pertenece a la cuenca del Guadiana cuyo afluente, el Záncara, lo atraviesa de este a oeste. En el ámbito de la actuación no existen cursos de agua superficiales. En las condiciones actuales las precipitaciones que soporta la zona se infiltran o bien la arroyada superficial es tan poco intensa que no llega a formar ningún tipo de cauce o red organizada.

La **topografía** del área (véase plano de información I.2) puede catalogarse como sub-llanura, con una diferencia de cota de 10,8 metros entre el punto mas bajo (733,8 m en el centro del frente sobre la carretera a Arenales de San Gregorio) y el mas elevado (744,6 m en el norte del ámbito junto al camino que constituye su límite oriental).

En el sentido norte-sur las **pendientes naturales** se sitúan en torno al 3 % en la mayor parte del ámbito. En el extremo noroccidental y en sentido este-oeste, junto al camino que constituye su límite occidental, se alcanzan puntualmente pendientes del 16 %. Por el contrario, en el sentido noroeste-sudeste la pendiente es mucho menor (aproximadamente entre el 1 y el 2 %) por lo que ésta debe ser la orientación predominante mas adecuada para el viario que se proyecte.

1.2. Usos y propiedad del suelo

Salvo la parcela en la que se ubica la Subestación eléctrica propiedad de Unión-Fenosa (y que se levanta fuera del ámbito), el resto de las parcelas o bien son improductivas o están dedicadas a cultivos de secano (cereales y un olivar) de los que, dada la mala calidad de los suelos y la baja pluviosidad, se obtienen unos rendimientos muy bajos.

El sector está atravesado por varias redes de infraestructura que se describen en el apartado siguiente y se reflejan en el plano de información I.6.

Las parcelas incluidas en el ámbito (véase plano de información I.3), corresponden al polígono catastral 102 del suelo rústico del municipio de Campo de Criptana y su numeración y superficies (catastral y medida sobre plano topográfico levantado al efecto por JC CARTOGRAFÍA S.L.), es la siguiente:

Número en plano	Parcela Catastral	Superficie Catastral	Superficie Medida
1	102-234	3.364 m ²	3.762 m ²
2	102-002	parcial	3.470 m ²
3	102-003	5.506 m ²	3.110 m ²
4	102-004	7.278 m ²	9.642 m ²
5	102-005	3.538 m ²	3.469 m ²
6	102-006	3.349 m ²	2.953 m ²
7	102-007	6.456 m ²	6.432 m ²
8	102-008	17.627 m ²	17.785 m ²
9	102-009	parcial	4.422 m ²
10	102-010	21.762 m ²	35.297 m ²
12	102-012	13.343 m ²	
11	102-011	10.545 m ²	10.429 m ²
13	102-013	2.386 m ²	3.579 m ²
Camino públicos			1.305 m ²

En la actualidad, el Ayuntamiento ha adquirido la propiedad de las parcelas catastrales 102-004, 102-005, 102-006, 102-008, 102-013 y 102-234 lo que supone que ya cuenta con, aproximadamente, el 40 % de la superficie de la actuación.

Con el objetivo de adquirir la propiedad de toda la superficie del ámbito, el Ayuntamiento mantiene negociaciones con el resto de propietarios, habiendo firmado con alguno de ellos Convenios de cesión.

En cualquier caso, la aprobación el 3 de diciembre de 2004 de la delimitación de los terrenos como Área reservada para ampliación del patrimonio municipal de suelo y su exposición pública, publicada en el D.O.C.M. nº 6 de 10 de enero de 2005, comporta, de acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2 de la Ley 2/1998, la declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de la expropiación forzosa.

1.3. Infraestructuras y afecciones existentes

En el borde occidental del ámbito y procedente de las captaciones de Puente de San Benito, discurre una conducción de impulsión, de 350 mm. de diámetro, del sistema general de **abastecimiento de agua** hacia los depósitos del núcleo urbano situados en la zona de Los Molinos. Su trazado, que se recoge en el plano I.6, supone una servidumbre a contemplar en la ordenación prevista.

La red de **distribución de agua** mas próxima a la que debe conectarse la urbanización prevista se localiza al norte del ámbito, en la carretera N-420, en la esquina del cementerio, con una conducción de fibrocemento de 60 mm de diámetro. En el *Plan Director de Abastecimiento de agua potable de Campo de Criptana* está prevista la sustitución de este tramo de la red por una arteria de 200 mm que cierre en malla el borde oriental del núcleo (plano I.6).

La red de **saneamiento** existente en la zona sureste del núcleo, a la que deberá conectar la urbanización prevista, es la que se refleja en el plano I.6. La pendiente resultante para alcanzar esta red desde el ámbito es pequeña y como la capacidad de la red también lo es, debería plantearse un sistema de saneamiento separativo que bombee a la red municipal sólo las aguas residuales.

De la Subestación de **energía eléctrica** propiedad de Unión Fenosa que existe en el borde occidental del ámbito parte una línea aérea de alta tensión, 45 Kilovoltios, en dirección a Pedro Muñoz. Además, en media tensión de 15 Kilovoltios, parten dos líneas para la distribución al núcleo urbano (plano I.6).

La compañía encargada ha informado que dispone de capacidad de suministro para atender las demandas de la nueva urbanización, que la línea de alta tensión debería canalizarse de forma independiente en subterráneo por los espacios públicos (calles o zonas verdes) de la urbanización prevista mientras que las dos líneas de media tensión podrán discurrir, también en subterráneo, por las canalizaciones eléctricas propias de la nueva urbanización.

En la red de **telecomunicaciones** hay una línea telefónica aérea que cruza el ámbito en dirección norte-sur (plano I.6). De acuerdo con las conversaciones mantenidas con la compañía encargada, Telefónica de España, el trazado debe sustituirse mediante su canalización subterránea en la nueva urbanización.

Por su situación limítrofe con la **carretera CR-1222** la zona está afectada por las limitaciones que establece el Capítulo IV de la Ley 9/1990, de 28 de diciembre, de Carreteras y Caminos de Castilla-La Mancha en el sentido de que:

- Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y una franja de terreno a cada lado de la vía de tres (3) metros medidos en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la explanación. Sólo podrán realizarse obras en esta zona, previa autorización del organismo encargado, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.
- La zona de servidumbre de la carretera consiste en la franja de terreno delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de ocho (8) metros. En

la zona de servidumbre sólo se permitirán aquellos usos u obras compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo encargado.

- La zona de afección consiste en la franja de terreno delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de la explanación a una distancia de treinta (30) metros. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo encargado de la carretera.
- La distancia mínima de cualquier edificación (incluyendo los cerramientos de fábrica) a la arista exterior de la calzada se establece en dieciocho (18) metros. En esta franja queda prohibido cualquier tipo de obras de construcción, reconstrucción o ampliación a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Por todo ello y por plantearse una conexión sobre ella, debe recabarse el preceptivo informe del organismo encargado de dicha carretera.

No existen caminos en su interior ni está afectado por arroyos ni vías pecuarias.

De acuerdo con el documento "Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Campo de Criptana" elaborado por la Consejería de Cultura (Carta arqueológica del municipio), en el sector no existe ningún BIC ni ningún elemento del patrimonio etnográfico e industrial. Tampoco está afectado por ningún ámbito de protección o prevención arqueológica.

1.4. Aptitud de los terrenos y condicionantes urbanísticos

Por su localización, dimensiones, características físicas, situación limítrofe respecto al suelo urbano y a la red de carreteras y caminos del término y por la existencia en su interior o sus proximidades de redes urbanas de infraestructuras y servicios, los terrenos se consideran especialmente aptos para albergar las actividades que la Modificación del POM pretende posibilitar.

Las **determinaciones del POM vigente** sobre los terrenos objeto de la Modificación son las que se reflejan en el plano de información I.5, que reproduce el plano C-1 del POM. Los terrenos objeto de la Modificación están clasificados como suelo rústico de reserva y en su borde occidental, límite con el Sector Este del suelo urbanizable, el POM define una calle que, con 14 metros de anchura, conecta mediante una glorieta con la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio.

En la fase de ejecución de las determinaciones de planeamiento establecidas en la Modificación, deberá cumplirse la legislación sobre accesibilidad, esto es, la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha y el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.

Los condicionantes urbanísticos que pueden tener mayor incidencia en la ordenación del ámbito son los que se refieren a la necesidad de resolver adecuadamente la conexión

con la red de carreteras del término (con la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio) y con las redes urbanas de infraestructura y servicios.

También constituyen un condicionante a considerar en la ordenación urbanística del ámbito las servidumbres derivadas del trazado de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía que discurren por la zona comentadas en el apartado 1.3.

Por último, la Disposición adicional segunda del Reglamento de suelo rústico (Decreto 242/2004, de 27 de julio de 2004), obliga a clasificar como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos considerados como dominio público de la carretera provincial CR-1222 así como su zona de servidumbre.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la modificación de la ordenación estructural

Tal como se indica en el apartado de ANTECEDENTES, la clasificación como suelo urbanizable del ámbito objeto del presente Plan Parcial se justifica por el compromiso de dar respuesta a un doble problema urbanístico al que el vigente Plan de Ordenación Municipal no había concedido la importancia que puede llegar a tener. Es evidente pues que el Plan Parcial supone una **mejora de las determinaciones del POM** en dos sentidos:

- Por una parte se elimina la amenaza que para la identidad y calidad paisajística del medio rural criptanense supone la proliferación en el suelo rústico de vallados y casetas para albergar aperos de labranza. Sobre todo cuando en muchos casos se ha comprobado que las peticiones de licencia para tales construcciones ocultan otros objetivos espúreos no permitidos por la normativa urbanística vigente.
- Por otra parte se da solución al problema que tienen muchos agricultores de guardar sus productos, maquinarias y utensilios cuando, por motivos diversos, no puedan hacerlo en la propia finca en la que laboran.

Analizadas las posibles alternativas de respuesta a esta demanda real, se ha llegado a la conclusión de destinar los terrenos objeto del presente Plan Parcial a albergar este tipo de usos e instalaciones. Las razones para la elección de tales terrenos se basan en que éstos responden a las siguientes características:

- constituyen un emplazamiento unitario que facilita la dotación de las infraestructuras y servicios comunes que tales usos exigen,
- se sitúan en la proximidad del suelo urbano, para mayor comodidad de los agricultores residentes en el núcleo,
- su localización en la parte sur de éste, facilita el acceso desde la zona mas extensa del término y que por tanto soporta la mayor actividad agraria, y
- se sitúan sobre una carretera local cuya intensidad de utilización por el tráfico no agrícola es lo suficientemente baja como para que, al canalizar la concentración del tráfico de maquinaria agrícola que el nuevo polígono va a generar, no se vean excesivamente reducidos ni el nivel de servicio ni el de seguridad vial.

Tanto por sus dimensiones como por su localización, el área que se clasifica como suelo urbanizable **encaja adecuadamente con la ordenación estructural establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal** por las razones siguientes:

- cuantitativamente supone poco mas del 3% del suelo clasificado como urbano y urbanizable en el POM,
- constituye una extensión en continuidad sobre los límites de estos suelos ya clasificados, y
- no exige la dotación de nuevos sistemas generales.

El nuevo suelo que se clasifica **constituye una unidad funcional coherente en sí misma** porque:

- está delimitada físicamente por elementos territoriales evidentes y rotundos (la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio y dos caminos públicos), y
- permite obtener en su ámbito la adecuada reserva de suelo público para los sistemas locales de dotaciones.

Asimismo, el sector delimitado **constituye una unidad funcional coherente en relación con el suelo ya clasificado** como urbano y urbanizable por el POM, con el que se integra y conecta sin solución de continuidad mediante:

- una calle que constituye su límite oeste con el suelo urbanizable y que, con 14 metros de anchura, viene definida por el propio POM,
- las redes de abastecimiento de agua y saneamiento que existen en sus inmediaciones, y
- su conexión a las redes de energía eléctrica y de telefonía en la subestación existente en su límite occidental y en la línea que atraviesa actualmente los terrenos respectivamente.

De los **condicionantes establecidos en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento** para la innovación del POM que supone el presente Plan Parcial, es de aplicación lo regulado en el número 2 de dicho artículo en el sentido de que, al clasificar como urbanizable suelo que es rústico, se debe:

- mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas,
- prever las obras de urbanización necesarias, y
- prever las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que genere

Este Plan Parcial **responde a tales exigencias** puesto que para su desarrollo:

- no se necesitan nuevas dotaciones de sistemas generales ya que todas las redes de dotaciones existentes en el entorno del ámbito tienen capacidad suficiente para proporcionar el servicio adecuado a las demandas de los nuevos usos a implantar sin menoscabo de los estándares de servicio actuales para el conjunto del núcleo urbano,
- las reservas para dotaciones locales que se obtienen en su ámbito superan las exigencias del artículo 22.3 del Reglamento de Planeamiento,
- se contemplan las obras de urbanización necesarias para conectar adecuadamente con todas las redes de infraestructuras y servicios urbanos, y
- la participación pública en las plusvalías que pueda generar la actuación queda garantizada por el hecho de que se trata de una actuación de iniciativa pública sobre terrenos que o bien son de propiedad municipal o lo serán al estar incluidos

en un área de reserva de suelo para la ampliación del patrimonio municipal de suelo.

2.2. Determinaciones de la ordenación estructural

Las únicas determinaciones de la ordenación estructural que el POM establece para el ámbito y su entorno son la clasificación de los terrenos como suelo rústico de reserva y la definición de una conexión de la red viaria municipal con la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio mediante una glorieta.

Las determinaciones de la ordenación estructural definida en el Plan Parcial que modifican las del POM son:

- la clasificación como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos considerados como dominio público de la carretera provincial CR-1222 así como su zona de servidumbre.
- la delimitación del resto del ámbito como suelo urbanizable,
- el destino del sector para albergar como uso característico el de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas, y
- el establecimiento del aprovechamiento objetivo o real del sector en 55.187 metros cuadrados de construcción.

La ordenación del sector mantiene, en cuanto a su localización y a sus dimensiones, la glorieta prevista en el POM sobre la carretera a Arenales de San Gregorio por lo que en este sentido no supone la modificación de una determinación de la ordenación estructural del POM.

En el plano O.12 se recoge el refundido de la nueva ordenación estructural resultante.

2.3. Descripción de la ordenación detallada

En el plano O.1, que recoge la **clasificación y calificación del suelo** propuesta, se clasifica como suelo rústico no urbanizable de protección de infraestructuras los terrenos considerados como dominio público de la carretera provincial CR-1222 así como su zona de servidumbre, esto es, la franja de ocho (8) metros desde la arista exterior de la explanación.

Los terrenos del ámbito clasificado como urbanizable se zonifican para tres tipos de usos: agrarios (ordenanza definida en el Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial), espacios libres públicos (con las condiciones establecidas en el Capítulo 6 del Título III de las Normas Urbanísticas del POM) y equipamiento público (con la ordenanza definida en el Capítulo 8 del Título VII de las Normas Urbanísticas del POM). La disposición de los usos propuestos se ha basado en:

- dar continuidad al paseo arbolado existente en la margen norte de la carretera a Arenales de San Gregorio desde el suelo urbano, destinando así una franja de 16 metros de anchura como **zona verde pública** que, además, proporciona una imagen atractiva para esta entrada a la ciudad y sirve de protección a dicha carretera.

- situar el **resto de la zona verde pública** exigida por el Reglamento de Planeamiento en el borde occidental del sector, frente al suelo urbanizable residencial clasificado en el POM, respecto al que sirve de separación de las actividades agrarias propuestas y además facilita su utilización por la población urbana. Por esta zona verde discurre la tubería de impulsión del sistema general de abastecimiento de agua recogiendo así la servidumbre que este trazado supone. Teniendo en cuenta que la distancia desde cualquier punto del área a alguna de las dos zonas verdes definidas no supera los 250 metros, que puede llegarse a ambas a través de “*itinerarios peatonales accesibles*” según la definición del Anexo 1 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, que tienen garantizado su soleamiento y que poseen condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, queda suficientemente acreditado que se ajustan a lo establecido en el art. 24.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.
- localizar una **parte de la reserva de dotaciones**, destinada a servicios urbanos de acuerdo con la *Ordenanza nº 7 - Equipamiento y Servicios Públicos* definida en el POM, junto a la Subestación eléctrica existente en el límite occidental del sector, posibilitando así su ampliación de acuerdo con las previsiones de la compañía de servicios propietaria de las instalaciones.
- situar el **resto de la reserva de dotaciones públicas** junto al suelo anterior, destinándola a "uso polivalente" de acuerdo con la *Ordenanza nº 7 - Equipamiento y Servicios Públicos* definida en el POM. A ambas zonas dotacionales puede llegarse a través de “*itinerarios peatonales accesibles*” según la definición del Anexo 1 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. En esta última superficie puede acondicionarse el espacio adecuado para la ubicación de contenedores de recogida selectiva de residuos.
- dedicar el **suelo edificable** restante a los usos de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrarios a los que se destina el sector, consiguiendo de esta forma que se sitúen lo mas alejados posible de los desarrollos residenciales que se localizan en esta zona del núcleo urbano.

En el plano O.11 se recogen las afecciones que presentan los terrenos en relación con la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio (zona de servidumbre, zona de afección y línea de edificación que no afectan a terrenos edificables) y con la tubería de impulsión de agua potable existente que discurre bajo zona verde pública.

En el plano O-3 se refleja la **definición de la red viaria** que estructura la ordenación del sector.

La malla viaria adoptada es ortogonal para crear una trama parcelaria regular y tiene una orientación paralela a la carretera a Arenales de San Gregorio. Cuenta con cuatro puntos de conexión con el viario de borde: los dos principales se sitúan sobre la carretera, unidos por una vía de servicio de ésta, el tercero se sitúa en el centro de la vía de 14 metros que constituye el borde occidental y el cuarto en el norte del camino que constituye el borde oriental. Se obtiene así un buen nivel de conexión con el núcleo urbano y con la red de carreteras y caminos públicos. De los dos accesos principales, en el más meridional se permiten sólo algunos giros por la proximidad a la curva que existe junto al paso de la carretera sobre la vía del ferrocarril.

Las vías de los bordes junto con las interiores forman una malla cerrada que da fluidez a un tráfico de bajas intensidades. Las vías interiores paralelas a la carretera están separadas 85 metros, que corresponden a la suma de los fondos de los dos tipos estándar de parcela adoptados (40 + 45).

La sección tipo de las vías interiores es de 12 metros entre alineaciones, repartidos en una calzada de 9 metros, incluidos aparcamientos temporales (que cuando se destinen a personas discapacitadas deberán tener un ancho mínimo de 2,2 metros), y dos aceras de 1,5 metros. En la vía de servicio de la carretera la calzada es de 8,5 metros y en las vías de borde de occidental y oriental de 10 y 6,5 metros respectivamente de acuerdo con su categoría. El radio de giro mínimo en intersecciones es de 10 metros. Sólo hay una calle que no responde a esta sección: la situada en la zona central, para el soterramiento de la línea de alta tensión, cuya anchura es de 5 metros para un tráfico peatonal y de servicio.

De acuerdo con el Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha al menos una plaza de aparcamiento, por cada 50 o fracción, se reservará para discapacitados. Asimismo, la red viaria diseñada (ver plano O-3) permite itinerarios peatonales accesibles en todo el ámbito tanto por anchura de aceras como por rasantes (ningún tramo de la red presenta una pendiente superior al 5%).

Los servicios infraestructurales se disponen bajo las aceras (redes eléctricas y de telecomunicaciones), por el borde de la calzada (red de agua potable) y por el centro de la calzada (redes de pluviales y residuales). El soterramiento de la línea de alta tensión se realiza por la calle peatonal y por el borde de la calzada de una calle de tráfico rodado.

El **firme de las calzadas** se ha dimensionado para una explanada tipo E-1 y un tráfico medio diario de 25 vehículos pesados. Se compone de las capas siguientes:

- Zahorra natural de 30 cms. de espesor en la sub-base
- Zahorra artificial de 32 cms de espesor en la base, y
- mezclas bituminosas en caliente, tipo S-12, en la rodadura, en dos capas de 4 cms.

Dependiendo de las características del terreno natural y de la profundidad del cajado, para la compensación de tierras en desmonte y terraplén la sub-base podría sustituirse por una capa de suelo adecuado de 60 cms. de espesor.

En el plano O.2 se recoge la **parcelación orientativa** que se propone. Aunque la parcelación definitiva se establecerá en el correspondiente Proyecto de Reparcación la distribución parcelaria que se propone responde a los tipos de parcelas más demandadas por los agricultores en las peticiones que han realizado al Ayuntamiento.

Teniendo en cuenta que la mayoría de las peticiones se sitúan entre los 500 y los 800 metros cuadrados de superficie, se han contemplado básicamente dos tipos de parcelas rectangulares: de 560 m² superficie con un frente de 14 metros y un fondo de 40 y de 720 m² de superficie con frente de 16 metros y fondo de 45. Además se contemplan algunas parcelas de mayor tamaño que también responden a demandas concretas. Las características de la parcelación propuesta (en total 95 parcelas) se resumen en el Anexo 1.

2.4. Redes de infraestructura y servicios públicos

El punto de entronque en la **red de abastecimiento de agua** municipal, autorizado por la compañía Aquagest, se sitúa en una nueva conducción de 200 mm, junto al cementerio municipal. La conexión exterior hasta el ámbito del Polígono es una tubería de polietileno AD, de 110 mm y 10 atmósferas de presión con longitud de unos 800 metros. Su trazado se recoge en el plano O.4.

De las dotaciones estimadas para los distintos usos previstos (0,27 l/seg/Ha para almacenes agrícolas y equipamiento y 0,05 l/seg/Ha para las zonas verdes) se obtiene un consumo diario de 179,26 m³. La autorización de la conexión a la red municipal por parte de la compañía Aquagest, responsable de este servicio, confirma la disponibilidad de recursos para la actuación prevista.

La red interior de **distribución de agua** a las parcelas, cuyo trazado se refleja en el plano O.5, es de tipología mallada, de polietileno de 90 mm, con hidrantes intercalados a distancias menores de 200 metros, se sitúa bajo el borde de la calzada a un (1) metro de profundidad.

Por la localización del polígono, junto a la zona baja del núcleo urbano, resultan unas presiones estáticas en la red de valores medios.

El riego de las zonas verdes se hace mediante un ramal para cada una de ellas adaptado a las técnicas de xerojardinería y que, al menos en la situada en el borde sur, puede hacerse con las aguas pluviales recogidas en las lagunas previstas.

Para la recogida y tratamiento de los vertidos del polígono se ha adoptado un **sistema separativo** por las siguientes razones:

- la limitada capacidad para recibir nuevos caudales tanto de la red municipal como de la tubería de impulsión a la EDAR de Alcazar de San Juan, y
- la facilidad de recogida de las aguas pluviales en lagunas drenantes dentro del propio polígono.

La **red de aguas residuales** cuyo trazado se refleja en el plano O.6, se compone de ramales que discurren por el centro de las calles para confluir en una estación de bombeo¹ en el extremo suroeste de la zona verde del polígono. Desde este punto las aguas residuales se conducen mediante una tubería de presión de 150 mm. por la margen de la carretera de Arenales de San Gregorio hasta el colector existente en la Avenida Juan Carlos I.

El material de los conductos de la red interior es PVC de 300 mm., de doble pared, corrugado exteriormente, de gran resistencia al aplastamiento. Los pozos de registro se sitúan a 50 metros de distancia máxima y en los cambios de alineación. Las pendientes varían entre el 0,4% y el 1%, suficientes para que la velocidad supere los 0,6 m/seg. como mínimo. En las cabeceras de los dos ramales se colocan cámaras de descarga de 500 litros para evitar sedimentaciones.

¹ En principio se desecha el vertido por gravedad porque las pendientes son muy pequeñas (menos del 3 por mil) y hay riesgo de sedimentaciones.

La **red de aguas pluviales** cuyo trazado se refleja en el plano O.7 canaliza las aguas del viario y de la superficie libre de las parcelas puesto que las de las cubiertas de los edificios se recogen para su reutilización en el interior de las propias parcelas. Se compone de ramales independientes para las mitades Este y Oeste del polígono, que desagüan en lagunas drenantes situadas en los extremos de la zona verde paralela a la carretera de Arenales de San Gregorio.

La estimación del caudal máximo de lluvia a evacuar² es de 523,6 litros/seg. lo que supone un volumen de aguacero máximo de 628 m³.

El material de los conductos es PVC de 300 y 400 mm. de las mismas características que la red de residuales. Los pozos de registro se sitúan a unos 35 metros de distancia media para el desagüe de los sumideros.

A la entrada de las lagunas drenantes se colocan arquetas de decantación para la retirada manual de los arrastres de las superficies drenadas así como un sistema de desgrasado y desaceitado para evitar que el agua llegue con grasas, aceites y otras sustancias contaminantes. Las dimensiones de las lagunas (unos 580 m² de lámina y 55 centímetros de profundidad cada una) permiten almacenar y drenar el caudal estimado.

La **red de energía eléctrica** del ámbito, con el trazado subterráneo que se recoge en el plano O.8, se conecta a la línea de media tensión de Unión Fenosa en el punto de entronque establecido por la compañía. De los tres centros de transformación MT/BT previstos parte la red interior de baja tensión para suministrar a las parcelas con una previsión de carga de 15 kV por parcela. Las redes de media y de baja tensión en el ámbito son subterráneas.

En el plano O.9 se refleja el esquema de la **red de alumbrado público** con dos cuadros de protección, medida, mando y maniobra y las luminarias previstas tanto para las calles de tráfico rodado (columnas de 9 metros de altura y luminarias con lámparas de 150 W de VSAP) como para las calles peatonales y las zonas verdes (columnas de 3,5 metros de altura y luminarias con lámparas de 100 W de VSAP). Los cuadros de mando incorporarán un regulador de intensidad lumínica en función del horario de servicio y las luminarias estarán diseñadas para evitar la contaminación lumínica.

El punto de entronque de la **red de telecomunicaciones** del Polígono se sitúa en la línea aérea que cruza los terrenos y que se proyecta pasar a subterránea por las canalizaciones interiores del ámbito. Los conductos son de PVC de 110 y 63 mm. protegidos con hormigón y discurren bajo las aceras del viario. En el plano O.10 se refleja el esquema de trazado.

En relación con la **recogida de residuos urbanos**, el Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de este Plan Parcial deberá contemplar los lugares de acogida de los contenedores de residuos urbanos necesarios.

2.5. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para dotaciones

² Calculado para un periodo de retorno de 25 años, una intensidad horaria de 24 mm y un tiempo de concentración de 20 minutos y utilizando unos coeficientes de escorrentía de 0,18 para las superficies de parcelas y equipamientos, 0,9 para el viario y 0,1 para las zonas verdes.

La superficie total destinada al sistema local de zonas verdes es de 10.503 m², que supera las exigencias del artº 22.3 del Reglamento de Planeamiento cifradas en 10.400 m² (el 10% de la superficie ordenada).

La reserva de suelo para otros equipamientos públicos (parcelas PO y SU) es de 5.377 m² que superan los 5.200 exigidos por el artº 22.3 del Reglamento de Planeamiento (el 5% de la superficie ordenada).

En la red viaria pública se pueden localizar 160 plazas de aparcamiento (22 mas que las exigidas por el artº 22.5.2º del Reglamento de Planeamiento) aunque las dimensiones del viario permiten que pueda estacionar un mayor número de vehículos en plazas sin señalar explícitamente.

En el interior de las parcelas la normativa exige hasta 552 plazas (una por cada 100 m² de edificación prevista) número que duplica las 276 exigidas por el artº 22.5.1º.b) del Reglamento de Planeamiento.

DOTACION	EXIGENCIAS MINIMAS DEL REGTO. DE PLANEAMIENTO	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
ZONAS VERDES LOCALES	10.400 m ² 10% de la superficie ordenada	10.503 m ²	+ 103 m ²
OTROS EQUIPAMIENTOS	5.200 m ² 5% de la superficie ordenada	5.377 m ²	+ 177 m ²
TOTAL DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	15.600 m ² 15% de la superficie ordenada	16.264 m ²	+664 m ²
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE CARÁCTER PRIVADO	276 plazas 1 por cada 200 m ² de edificación	552 plazas 1 por cada 100 m ² edificables	+ 276 plazas
PLAZAS DE APARCAMIENTO DE CARÁCTER PÚBLICO	138 plazas 50% de las de carácter privado	160 plazas	+ 22 plazas

ANEXO 1:**Ficha-resumen de las características de la ordenación**

CUADRO DE SUPERFICIES

ZONA	SUPERFICIE en m ²	% suelo/total	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
USOS AGRARIOS ¹	69.084,0	66,43%	55.267 m ²
TOTAL USOS AGRARIOS	69.084,0	66,43%	55.267 m ²
ZONAS VERDES	10.503,2	10,10%	
EQUIPAMIENTO: SERVICIOS URBANOS	3.034,3	2,92%	
EQUIPAMIENTO: POLIVALENTE	2.342,7	2,25%	
TOTAL DOTACIONES²	16.264,2	15,27%	
VIARIO INTERIOR	19.032,8	18,30%	
TOTAL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL	103.997,0	100,00%	55.267 m²

1. De acuerdo con las condiciones establecidas en el Capítulo 2 de las Normas Urbanísticas de este Plan Parcial el uso característico es el almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas

2. Tanto la superficie de zonas verdes como la total para dotaciones superan las exigidas en el artº. 31 de la LOTAU establecidas respectivamente en el 10% y el 15% de la superficie total ordenada.

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELACIÓN PROPUESTA

ZONA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD		TAMAÑO MEDIO de PARCELA (m ²)	Nº de PARCELAS	NÚMERO DE PARCELAS POR TAMAÑOS		
		INDICE (m ² /m ²)	TOTAL (m ²)			560 m ²	720 m ²	> 720 m ²
1	7.082	0,80	5.666	590,2	12	10	2	0
2	13.845	0,80	11.076	923,0	15	6	5	4
3	9.490	0,80	7.592	632,7	15	8	7	0
4	14.307	0,80	11.446	715,4	20	8	10	2
5	24.360	0,80	19.488	738,2	33	17	15	1
TOTAL	69.084	0,80	55.267	727,2	95	49	39	7

ANEXO 2:

**INFORMES PARA LA CONEXIÓN A
LAS REDES DE INFRAESTRUCTURA**





C/ Valenzuela, 7
13.610 Campo de Criptana
Ciudad Real
Tfno/Fax = 926-56 41 44

D. JESUS BUENO CALERO, en calidad de Jefe de Distribución de AQUAGEST Servicio Municipal de Aguas de esta localidad, ante la solicitud de información pedida por ustedes le informo que:

- He revisado la información que ustedes me han enviado y el plano del nuevo **Polígono Ganadero** situado entre el cementerio y la carretera a Arenales de San Gregorio (junto a la subestación de Fenosa)
- Los diámetros que se indican en el plano que me enviaron (diámetros de 80 mm y 60 mm) se deberían aclarar en la memoria del proyecto, pudiendo instalarse como materiales equivalentes:
 1. Tubería de fundición dúctil..... 80 mm \varnothing y 60 mm \varnothing
 2. Tubería de Polietileno AD 10atmf..... 90 mm \varnothing y 63 mm \varnothing
- El diámetro de la tubería principal a instalar (desde el punto de entronque a la red existente y hasta el punto de reparto a la llegada del polígono) deberá ser de diámetro 100 mm \varnothing (si es fundición) ó 110 mm \varnothing (si es polietileno).
- El diámetro de esta arteria de abastecimiento al polígono ira conectada en un futuro (tras la realización del Plan Director) a una arteria de 200 mm (véase plano adjunto de color verde). Actualmente se conectaría a la red existente de 60 mm.
- Todas las redes que se dibujan en el plano considero que están bien repartidas y dimensionadas, y deberán ser de 10 atmf de presión. Las acometidas a parcela serán de polietileno de $\frac{3}{4}$ " de 10 atmf de presión con piecetería metálica. Todas las tuberías irán colocadas en una cama de arena y a la reglamentaria distancia de separación horizontal y vertical de otros servicios (luz, telefonía, gas, etc.).
- Si se instalan contadores o se dejan preparados, el contador de agua irá instalado hacia la vía pública (en fachada o acera) en las convenientes arquetas.
- También sería conveniente modificar la instalación de válvulas dibujadas en su plano, indicando que es imprescindible colocar una válvula general para el Polígono en el punto de entronque con la red actual. Las otras válvulas deberían ir repartidas como planteo en color verde en su plano.

SR. RAIMUNDO DE ANDRES DE CASTRO





- Deben contemplarse en este Proyecto del Poligono los coste de desvio de la tubería de impulsión a depósitos, cuyo trazado es el que se marca en su plano de color verde oscuro. De ser afectada esta tubería, la nueva red a instalar debería ser de fundición dúctil de diámetro 350 ó 400 mm y teniendo en cuenta que soporta una presión de impulsión de 14 atmf.

Para que conste, atentamente,

En Campo de Criptana a 22 de diciembre de 2004



Fdo. Jesus Bueno Calero
Jefe de Distribución AQUAGEST

SR. RAIMUNDO DE ANDRES DE CASTRO



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCÁZAR DE SAN JUAN**
13600 ALCÁZAR DE SAN JUAN
(Ciudad Real)

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE
CRIPTANA**
PLAZA MAYOR Nº1
13610 CAMPO DE CRIPTANA
CIUDAD REAL

ASUNTO: INFORME RELACIONADO CON LA ACTUACION URBANIZADORA PARA
POLIGONO AGRICOLA EN CAMPO DE CRIPTANA

El Ayuntamiento de Alcázar de San Juan en su zona noreste, donde se encuentra ubicado el Polígono Industrial Alces, posee colectores donde se conectarán las aguas procedentes de Campo de Criptana, incluidas las de este nuevo desarrollo de Polígono Ganadero, una vez que la Confederación Hidrográfica del Guadiana ejecute el Proyecto del colector de conexión entre Alcázar de San Juan y Campo de Criptana.

EL JEFE DE SERVICIOS TÉCNICOS
Fdo: Samuel Palomares Pérez





Aguas de Alcázar



OFICINAS: Ronda Cruz Verde, 1
Tfn. 926 55 08 20
Fax 926 58 80 78
ALMACÉN:
Pegaso s/n
13600 Alcázar de San Juan (C. Real)

LABORATORIO:
Estación Depuradora
Polígono Aloes s/n
Tlf: 926 55 29 04
Fax 926 55 29 06

e-mail: información@aguasalcazar.com · Inscrita en el Reg. Mercantil de C. Real, Diario 19, Folio 20, Asiento 124, C.I.F. A13157029

EXMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE
CRIPTANA
PLAZA MAYOR Nº 1
13610 CAMPO DE CRIPTANA
CIUDAD REAL

AYUNTAMIENTO DE
CAMPO DE CRIPTANA

24 JUN. 2005

Compulsado y conforme con el original.
El Secretario,
Ricardo Jiménez Esparcia
D. 071-K

ASUNTO: INFORME RELACIONADO CON LA ACTUACION URBANIZADORA PARA
POLÍGONO AGRICOLA EN CAMPO DE CRIPTANA.


La EDAR de Alcázar de San Juan, está diseñada y dimensionada para el tratamiento conjunto de las Aguas de Campo de Criptana y Alcázar de San Juan, con un sistema de Depuración de Doble Etapa, que incluye:

En la Línea de Agua: un pre-tratamiento donde se eliminan gruesos, grasas y arenas, un reactor biológico de alta carga y dos reactores biológicos en su segunda etapa, un decantador primario y dos secundarios.

En la Línea de Fangos: dos espesadores mecánicos, un espesador de gravedad, un depósito regulador tampon y un digestor anaerobio, junto con tres centrifugas de secado de fangos.

En la Línea de Gas: un gasómetro donde se almacena el metano, una antorcha de quemado de gas sobrante y una caldera que utiliza el biogas para calentar los fangos.

La EDAR está dimensionada para poder depurar 24.000 m³ día. Las aguas de tratamiento actuales entre Campo de Criptana y Alcázar de San Juan sumarían entre 14.000 y 16.000 m³/día, con días punta de 18.000 m³/día.



Aguas de Alcázar

e-mail: informacion@aguasdealcazar.com - Inscrita en el Reg. Mercantil de C. Real, Diario 19, Folio 20, Asiento 124, C.I.F. A13157029


AENOR
Ronda
Paseo
Edificio

CERTIFICADO
ICNet


OFICINAS:
Ronda Cruz Verde, 1
Tfn. 926 55 08 20
Fax 926 58 80 78
ALMACÉN:
Paseo s/n
13800 Alcázar de San Juan (C. Real)

LABORATORIO:
Estación Depuradora
Polígono Aoces s/n
Tf: 926 55 29 04
Fax 926 55 29 05

Se adjunta un pequeño resumen del tratamiento de las aguas, el Proyecto completo se encuentra en la Confederación Hidrográfica del Guadiana.


EL GERENTE
Fdo: Benito Montiel Moreno

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA
24 JUN. 2005
Compulsado y conforme con el original.
El Secretario,
Fdo.: Ricardo Jiménez Esparcia
D.N.I. 5.114.071-K



3. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL PRELIMINAR

Las determinaciones contenidas en el capítulo 5 del Estudio Ambiental (las medidas aplicables en relación con las alteraciones ambientales detectadas) forman parte del presente Plan Parcial modificadorio del POM de Campo de Criptana y deberán ser tenidas en cuenta en los correspondientes Proyectos de Infraestructuras que lo desarrollen. Asimismo deberán ser tenidas en cuenta las siguientes determinaciones establecidas en las Conclusiones de la Evaluación Ambiental Preliminar:

- Previo al inicio de los usos y actividades permitidos deberá estar instalada la red de saneamiento interior, la conducción exterior hasta el colector general municipal que conduce las aguas residuales a la Estación de Bombeo y la conducción desde ésta hasta la EDAR de Alcázar de San Juan.
- En la conducción de las aguas pluviales a las lagunas de infiltración previstas, se deberá instalar un sistema de desengrasado y desaceitado de agua, obtener la correspondiente Autorización de Vertido de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y cumplir todo aquello que establezcan los organismos competentes en materia de saneamiento.
- Se deberá evitar la utilización de agua potable en el riego de jardines y zonas verdes y siempre que sea posible se reutilizarán las aguas residuales urbanas depuradas o las pluviales recogidas en las lagunas de infiltración previstas.
- Se deberán cumplir los condicionantes establecidos en el Visado/Resolución emitido por la Dirección General de Patrimonios y Museos de fecha 26/07/2005. Ante la eventual aparición de restos fósiles o arqueológicos se estará a lo dispuesto en el art 21 de la Ley 4/1990, de 30 de mayo, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.
- En el diseño de las zonas verdes se deben utilizar especies vegetales autóctonas y de bajo consumo hídrico mediante técnicas de xerojardinería y de sistemas de riego localizado, evitando plantaciones extensivas no naturales que dependan exclusivamente de grandes aportes de agua (praderas de césped, etc.). Para reducir la utilización de agua potable en el riego de zonas verdes, siempre que sea posible se reutilizarán las aguas residuales generadas en el área y las aguas pluviales recogidas en las lagunas drenantes propuestas. Asimismo se aconseja el empleo de cubiertas de suelo a base de materiales orgánicos como cortezas, maderas, hojas, acículas, turba o compost (sólo aquel obtenido en la fermentación del lodo desecado de plantas depuradoras de aguas residuales) o materiales inertes como gravillas o gravas volcánicas.
- El Proyecto de Urbanización que desarrolle las determinaciones de la Modificación debe contemplar la integración paisajística del ámbito con su entorno estableciendo una pantalla vegetal sobre la carretera CR-1222 de forma que se reduzca el impacto visual de las nuevas construcciones. Cuando sea posible, en el arbolado de aceras deberían contemplarse alcorques de un metro de lado de dimensión mínima y a distancia máxima de ocho metros.
- A la hora de diseñar las edificaciones se deberían contemplar criterios de sostenibilidad tales como el aprovechamiento de las oportunidades que ofrece el

clima (diseño solar pasivo, uso de instalaciones solares, utilización de vegetación de hoja caduca en los espacios libres, etc.) o la utilización de materiales de bajo consumo energético, reciclables y no tóxicos en su producción y eliminación, etc.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1. SITUACIÓN DE LOS TERRENOS	1/8.000
I.2. TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	1/2.000
I.3. ESTRUCTURA CATASTRAL	1/2.000
I.4. USOS E INSTALACIONES EXISTENTES	1/2.000
I.5. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL POM	1/8.000
I.6. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES	1/3.000

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

1.1. Normativa general aplicable

La normativa urbanística general aplicable en el ámbito del Plan Parcial es la establecida en el POM vigente recogida, básicamente, en los Títulos I, II, III, IV y VI.

1.2. Condiciones de desarrollo

1. La ordenación prevista en este Plan Parcial se desarrollará por gestión pública directa.
2. El Programa de Actuación Urbanizadora para su ejecución podrá establecer fases siempre que en la primera de ellas se ejecuten todas las conexiones con las redes de infraestructuras necesarias para el conjunto del ámbito.
3. En el Proyecto de Urbanización que se redacte para la ejecución de las determinaciones de esta Modificación se exigirá el cumplimiento de las medidas recogidas en la Ley 1/94, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras en Castilla-La Mancha y en el Decreto 158/97, de 2 de diciembre, del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha.
4. El ámbito del sector constituye un área de reparto que no incluye sistemas generales.
5. El aprovechamiento objetivo o real del ámbito es de 55.267 metros cuadrados de construcción resultado de multiplicar el suelo de las parcelas destinadas a usos agrarios (69.084 m²) por el índice de edificabilidad establecido en 0,8 m²/m².
6. Previo al inicio de los usos y actividades previstos deberán entrar en funcionamiento los sistemas proyectados que conducen hasta la EDAR de Alcázar de San Juan las aguas generadas en el ámbito, de modo que siempre puedan ser tratadas previamente a su vertido. Igualmente se deberá contar con la correspondiente autorización de la Confederación Hidrográfica del Guadiana para realizar el vertido de aguas pluviales.

1.3. Ordenación estructural y detallada

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.

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 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.

2.3. 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 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.

2.6. 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 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.

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 ocres. Se permiten asimismo 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.

PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS . . .	1/2.000
O.2. PARCELACIÓN ORIENTATIVA	1/2.000
O.3. DEFINICIÓN DE LA RED VIARIA	1/1.500
O.4. CONEXIÓN CON LAS REDES DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/3.000
O.5. RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA, HIDRANTES y RIEGO	1/2.000
O.6. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES	1/2.000
O.7. RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES	1/2.000
O.8. RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELECTRICA	1/1.500
O.9. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	1/1.500
O.10. RED DE TELECOMUNICACIONES	1/1.500
O.11. SEÑALAMIENTO DE AFECCIONES	1/1.500
O.12. REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POM	1/8.000
O.13. REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POM	1/2.000