

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE PEAL DE BECERRO (JAÉN)

**2021/2640** *Aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1. Polígono Agrícola.*

#### **Anuncio**

Don David Rodríguez Martín, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Peal de Becerro (Jaén).

#### **Hace saber:**

Por Acuerdo del Pleno de fecha 30 de abril de 2021, se aprobó definitivamente la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1-Polígono Agrícola de Peal de Becerro, redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Sánchez Castro.

Lo que se publica para general conocimiento indicando que la documentación correspondiente se encuentra a disposición de las personas interesadas en la oficina de obras del Ayuntamiento.

Se ha depositado el documento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento con fecha 31/05/2021 nº de registro 8748, así como en el Registro de Instrumentos de Planeamiento de este Ayuntamiento, registrado bajo el nº 09/2021 de fecha 06/05/2021 y de conformidad con el Art 41 de la LOUA se hace público el acuerdo adoptado y el texto del documento urbanístico:

#### • ACUERDO PLENO:

“Por este Ayuntamiento se considera necesaria, en desarrollo del planeamiento general de este municipio, tramitar la modificación del Plan Parcial del Sector 1- Polígono Agrícola de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro, ya que durante los años de vigencia de este instrumento de desarrollo se han observado ciertas imprecisiones que han dificultado su aplicación, en concreto en lo referente a los Usos Compatibles y su Graduación.

A la vista de los siguientes antecedentes:

- Proyecto de Modificación del Plan Parcial redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Sánchez Castro.
- Informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 30/12/2020.
- Informe de Secretaría de fecha 30/12/2020, sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir.

- Resolución de la Alcaldía de fecha 30/12/2020 aprobando inicialmente la modificación del Plan Parcial.
- Anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de fecha 12/01/2021.
- Anuncio en el Diario Jaén de fecha 14/01/2021.
- Anuncio en el BOP, nº 17 de fecha 27/01/2021.
- Notificación individual a los propietarios en el ámbito del Plan Parcial.
- Certificado negativo de alegaciones a la modificación de fecha 03/03/2021.
- Informe preceptivo FAVORABLE de fecha 13/04/2021 de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.
- Providencia de la Alcaldía de fecha 15/04/2021 solicitando informe a los Servicios Técnicos Municipales y propuesta de resolución a la Secretaría.
- Informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 19/04/2021.
- Informe-propuesta de la Secretaría Municipal de fecha 19/04/2021.

Realizada la tramitación legalmente establecida, se propone al Pleno la adopción de los siguientes

ACUERDOS

PRIMERO. Aprobar definitivamente la modificación del Plan Parcial del Sector 1- Polígono Agrícola de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro, conforme al documento urbanístico redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Sánchez Castro, con las modificaciones propuestas del informe preceptivo de la Consejería.

SEGUNDO. Remitir la documentación completa del Plan parcial al Registro Autonómico y al Registro Municipal para su depósito e inscripción.

TERCERO. Previo depósito e inscripción en el Registro autonómico y municipal, el Acuerdo de aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus Normas se publicarán en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia, estando a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://www.pealdebecerro.es>].

La publicación llevará la indicación de haberse procedido previamente al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de urbanismo”.

• DOCUMENTO URBANÍSTICO:

1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1. ANTECEDENTES

1.1.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR.

Se redacta el presente trabajo para la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1-Polígono Agrícola de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro por encargo del Excmo. Ayuntamiento de la localidad con la finalidad de aclarar la falta de precisión en varios artículos del Plan Parcial con respecto a lo que se establece en las NN. SS. de Planeamiento.

1.1.2. TRAMITACIÓN Y CARÁCTER DEL DOCUMENTO

En la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1- Polígono Agrícola no hay previstos usos nuevos, tan solo se gradúa la intensidad y compatibilidad de los que ya están recogidos en el Plan Parcial actualmente en vigor.

Según lo establecido en el art. 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), la Modificación pretendida no supone una revisión del actual Plan Parcial, por lo que no está sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, ni siquiera al trámite simplificado al que hace referencia dicho artículo.

Antecedentes

En 2004 se aprobó una Modificación de las NN. SS. de Planeamiento Municipal en la que se realizó una Reclasificación de Suelo y una Adaptación Parcial a la LOUA.

En dicho documento se incluyó una innovación para la “Delimitación de suelo urbanizable para localización de polígono agrícola” en la que se contemplaba la reclasificación de unos terrenos para suelo urbanizable sectorizado (S.U.S.).

**SECTOR 1 (S.U.S.1):**

**SUPERFICIE:** 31.601,00 m<sup>2</sup> aproximadamente

**APROVECH. MEDIO:** 1 m<sup>2</sup>tuc/m<sup>2</sup>s

**USOS:**

Uso característico:

- Industrias agroalimentarias y actividades relacionadas con las explotaciones agrícolas.

Usos complementarios:

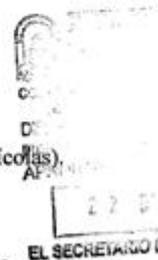
- Deportivo.
- Zonas verdes.

Usos compatibles condicionados:

- Terciarios.
- Residencial público comunitario (temporeros agrícolas).

Usos prohibidos:

- Resto de usos industriales.
- Ganaderos.
- Cualquier uso residencial diferente del compatible.



DOTACIONES (conforme al art. 17.2ª.b) de la LOUA):

Superficie dotacional total (incluido parques y jardines):  $\geq 4.424,14 \text{ m}^2$   
(14% Sup. sector).

Parques y jardines:  $\geq 3.160,10 \text{ m}^2$  (10% Sup. sector).

Aparcamientos: entre 0.5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.



El Plan Parcial de Ordenación del Sector I - Polígono Agrícola, aprobado en 2007, desarrolló esta innovación, aunque posteriormente se ha observado que es necesario precisar y puntualizar ciertos artículos del mismo, motivo por el que se plantea la redacción del presente documento.

#### Modificación del Plan Parcial

a) En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se hace referencia a que el uso Comercial, Terciario y Dotacional son Usos Complementarios y Compatibles, entendiéndose como Uso Compatible aquel asociado al Uso Principal

La definición de Uso Principal no viene recogida ni en las NN. SS. ni en el Plan Parcial.

b) En las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se hace referencia al uso "Terciario, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro".

Los usos Terciario y Comercial se describen en el artículo 3.2.3 de las NN. SS.

Sus condiciones generales quedan reguladas en el apartado 3.2.3.2.

c) De la lectura de las Normas Urbanísticas, no se deja suficientemente aclarado si los Usos Complementarios y Compatibles deben desarrollarse en la misma parcela que el Uso Característico o pueden desarrollarse en parcelas independientes.

En las NN. SS. de Peal de Becerro se habla del Uso Compatible como aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud, en coexistencia con el Uso Característico... sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de determinados parámetros del uso característico

En las NN. SS. se deja claro que es posible la presencia simultánea de ambos usos en distintas parcelas ("cualquier ámbito territorial") siempre que existan restricciones en la intensidad del Uso Compatible, es decir, que se establezca un porcentaje con respecto al Uso Característico.

Esta modificación que se plantea no tiene carácter estructural si no pormenorizada ya que afecta a la precisión de usos ya previstos en el Plan Parcial vigente.

Se recogen a continuación:

- Los apartados de las NN. SS. de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro a título informativo.
- Los apartados del Plan Parcial vigente y se señalan las faltas de concreción observadas con respecto a las NN. SS.

• NN. SS. DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PEAL DE BECERRO (JAÉN).

.../...

3.2. CONDICIONES GENERALES DE USO

Son las que regulan las deferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueden desarrollarse

3.2.1. Clases de usos

A efectos d la asignación de usos pormenorizados a las diferentes zonas en que va a quedar dividido el SUELO URBANO y los SUELOS APTOS PARA SER URBANIZADOS, conviene hacer aquí una definición de los mismos, comenzando por ciertos conceptos que sirven para su aplicación:

.../...

D). Uso complementario

Es aquel que, por exigencias de la legislación urbanística o de las determinaciones de las Normas debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar con él una proporción determinada en relación con determinados parámetros, por ser equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico y ser necesario su implantación. La presencia del uso complementario constituye condición inexcusable para la implantación del uso característico.

E). Uso compatible.

Es aquel que puede implantarse en un ámbito territorial de cualquier magnitud, en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter a los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial si no únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible, en función de determinados parámetros del uso característico.

Los usos compatibles pueden ser:

- a) Condicionados
- b) No condicionados

Son condicionados, los usos cuya implantación viene limitada por condiciones derivadas del desarrollo de la ordenación, por las cláusulas locacionales dentro de un ámbito o por el cumplimiento de relaciones específicas respecto a determinados parámetros del uso característico.

Son usos no condicionados, los que para su implantación requieren sólo el cumplimiento de su regulación específica, de las reglas de compatibilidad de usos y de la satisfacción de los umbrales de control de molestias.

**• PLAN PARCIAL de ORDENACIÓN SECTOR I -POLÍGONO AGRÍCOLA NN. SS. MUNICIPALES DE PEAL DE BECERRO (JAÉN).**

DOCUMENTO 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

.../...

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. Encuadre urbanístico y situación respecto al planeamiento vigente de orden superior

.../...

c.- Usos:

Característico: Actividades agroalimentarias y relacionadas con las explotaciones agrícolas

Complementarios: Deportivo y espacios libres

Compatible condicionado: Terciario y residencial temporal

Prohibido: Industriales, ganaderos y residencial permanente

\* Como se puede observar, los usos coinciden con los establecidos en la Modificación de 2004 (cuyo cuadro se adjunta en los apartados anteriores).

DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS

.../...

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 4. Zona Actividades Agroalimentarias Grado I

(Manzanas: MI)

4.1. Tipo de Edificación: Naves industriales en manzana cerrada.

4.2. Uso característico y dominio: Agroalimentario.

4.3. Usos complementarios y compatibles:

- Residencial en vivienda unifamiliar, en la primera crujía de la nave, cinco metros de fondo.
- Comercial, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro.
- Terciario, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro.
- Dotacional, previsto en la Ley del Suelo.

4.4. Usos prohibidos: Los no contemplados en apartados anteriores

\* En este punto existe una falta de concreción al agruparse los usos complementarios y los compatibles sin diferenciar unos de otros.

\* Igualmente, se permite el uso de vivienda unifamiliar cuando en la Modificación de 2004 se indicaba que el uso era de residencial público comunitario (temporeros agrícolas).

TITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

SECCIÓN 3º. CONDICIONES DE USO

Artículo 15. Usos:

15.1. Característico: es aquel que ocupa una parcela o una edificación fundamental.

15.2. Compatible: es aquel asociado parcialmente al principal.

15.3. Prohibido: es aquel que no está permitido en la parcela.

\* Aquí se vuelve a observar la falta de concreción al no definirse el uso complementario, ya que podría parecer que es similar al compatible.

1.2. ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de actuación que abarca la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1 Polígono Agrícola de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Peal de Becerro se corresponde con la totalidad del suelo incluido en el "SECTOR 1-POLÍGONO AGRÍCOLA", con uso global industrial agroalimentario y con una superficie de 32.143,31 m<sup>2</sup>.

1.3. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

En esta Modificación se pretende aclarar la falta de precisión entre las NN. SS. y el Plan Parcial, de manera que quede claro bajo qué condiciones se puede desarrollar el Uso Compatible al que hace referencia la normativa urbanística.

1.4. AFECCIONES

En la presente Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Sector 1- Polígono Agrícola, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Peal de Becerro no se producen afecciones territoriales, ambientales ni sectoriales ya que no hay previstos usos nuevos ni se alteran los existentes, tan solo se gradúa la intensidad y compatibilidad de los usos que ya están recogidos en el Plan Parcial actualmente en vigor. A continuación, se justifica lo expuesto

1.4.1. AFECCIONES TERRITORIALES

Conforme a lo recogido en la Orden de 3 de abril de 2007 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, en su art. 1.1, el Informe de Incidencia Territorial previsto en el art. 32.1 regla 2ª, de la Ley 2/2007 de 17 de diciembre (LOUA), se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe tras su Aprobación Inicial.

La Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la Incidencia Territorial de los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico General y la adecuación de los mismos la Planificación Territorial, establece en

el capítulo II. “De los Informes de Incidencia Territorial”, en su apartado 2.B) a los efectos de la necesidad de informe de incidencia, su alcance a las innovaciones de planeamiento general que, teniendo incidencia territorial, afecten a la ordenación estructural. Y respecto a dicha incidencia territorial (que es el objeto del informe al que alude la Orden 3 de abril de 2007) establece que en todo caso se entenderá que dicha innovación estructural la tiene cuando adopte determinaciones sobre la estructura de asentamientos, modifique la clasificación del suelo urbanizable, altere el régimen de protección del suelo no urbanizable, o afecte a los sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal.

La Modificación que aquí se pretende no tiene carácter estructural, ni tiene incidencia supramunicipal.

Por tanto, en relación a la Instrucción 1/2014, se puede decir que no modifica la clasificación del suelo urbanizable, no adopta determinaciones sobre la estructura de los asentamientos, no altera el régimen de protección del suelo no urbanizable y no afecta a los sistemas generales de interés o incidencia supramunicipal y tampoco tiene alcance estructural.

Según lo expuesto, no es necesario el informe de incidencia.

#### 1.4.2. AFECCIONES AMBIENTALES Y SECTORIALES

En relación a lo establecido en el art. 32.1, regla 2 de la LOUA, corresponderá el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados previstos legalmente como preceptivos, tras la Aprobación Inicial.

A continuación, se aporta resumen de la normativa ambiental y sectorial concurrente, destacando aquellas que recogen procedimientos específicos para el tipo de documento urbanístico que nos ocupa:

##### 1.4.2.1. SALUD PÚBLICA DE ANDALUCÍA

Conforme a lo establecido en el art. 56 y en la disposición segunda de la Ley 16/2011 de 23 de diciembre, recogido en el art. 3. Ámbito de aplicación, del D. 169/2014 de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y los artículos 10, 11 y 12 del mismo Decreto 169/2014:

Artículo 10. De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de este Decreto, se someterán a informe de EIS los instrumentos de planeamiento urbanístico general, así como sus innovaciones y aquellos instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan especial incidencia para la salud, según los criterios establecidos en los artículos 11 y 12

En la presente Modificación no concurren ninguno de los supuestos previstos en los artículos 11 y 12 referidos, ya que no se contemplan usos nuevos ni se alteran los existentes, tan solo se gradúa la intensidad y compatibilidad de los usos que ya están recogidos en el Plan Parcial actualmente en vigor. Por lo expuesto, no es necesario realizar el procedimiento de Evaluación del Impacto en la Salud (EIS).

1.4.2.2. MEMORIA HISTÓRICA

No es de aplicación el trámite establecido en el art. 29 Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía ya que en aplicación del apartado 3 del mismo, el informe que debe emitir la Consejería competente en materia de memoria democrática será preceptivo sólo a los instrumentos de planeamiento urbanístico general que afecten a bienes respecto de los cuales se haya incoado el procedimiento de inscripción del artículo 24 o estén inscritos en el Inventario y no a las innovaciones de los mismos.

1.4.2.3. OTROS PLANES DE CARÁCTER AMBIENTAL.

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Jaén, (SO) aprobado por Resolución de 7 de julio de 1986, del Consejero de Obras Públicas y Transportes. Publicación en el BOJA nº 67 del 4 de abril de 2007.

Por no encontrarse este suelo incluido en el ámbito del PEPMF (ya que se trata de Suelo Urbano Consolidado), las modificaciones que se recogen en este documento no se encuentran sujetas al informe sectorial correspondiente.

1.5. PROPUESTA GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

Se propone lo siguiente:

- Modificar el Plan Parcial puntualizando cuáles son los Usos Compatibles y dónde y de qué manera se puede desarrollar en el Polígono Industrial.
- Modificar el Plan Parcial precisando cuáles son los usos Complementarios.

Se propone que el porcentaje máximo permitido para los Usos Compatibles será del 40% del total de los Usos del Polígono.

Los Usos Compatibles podrán desarrollarse en parcelas independientes a las del Uso Característico.

En una misma parcela se podrá simultanear el Uso Característico con el 40% como máximo de Uso Compatible.

Conforme a lo argumentado en este documento, la propuesta de la modificación planteada responde a los objetivos marcados y que se deriva de necesidades detectadas en la interpretación de la normativa urbanística.

Se adjunta a continuación la Ordenanza propuesta, que incluye:

- Texto propuesto de la Modificación, que anula y sustituye al artículo 4 del Plan Parcial (página 36 de la Memoria del Plan Parcial).
- Texto definitivo de la Modificación, que anula y sustituye al artículo 15 del Plan Parcial (página 39 de la Memoria del Plan Parcial).
- Cuadro Resumen de la Ordenanza, que anula y sustituye al que figura en la página 41 de

la Memoria del Plan Parcial.

- Planos de Información (planos del Plan Parcial en vigor).

#### 1.6. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Que, dado su alcance y naturaleza, la modificación que se tramita no tendrá impacto alguno sobre la Hacienda Municipal.

La presente modificación afecta a los usos privados futuros del Polígono pero que no conlleva ningún tipo de inversión municipal ni privada, fuera del ámbito de la ya prevista futura implantación de actividades en el polígono existente

#### 2. ORDENANZA

PÁGINA 36 DE LA MEMORIA, que sustituye y anula a la existente en el Plan Parcial vigente

#### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

#### CAPITULO I. CALIFICACIÓN DEL SUELO

#### Artículo 4. Zona Actividades Agroalimentarias Grado I

(Manzanas: MI)

4.1. Tipo de Edificación: Naves industriales en manzana cerrada.

4.2. Uso característico y dominio: Agroalimentario.

4.3. Usos complementarios y compatibles:

4.3.1. Son Usos Compatibles:

Residencial público comunitario (temporeros agrícolas), en la primera crujía de la nave, cinco metros de fondo.

Comercial, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro.

Terciario, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro.

4.3.2. Son Usos Complementarios:

Dotacional, previsto en la Ley del Suelo.

El porcentaje máximo permitido para los Usos Compatibles será del 40% del total de los Usos del Polígono.

Los Usos Compatibles podrán desarrollarse en parcelas independientes a las del Uso Característico.

En una misma parcela se podrá simultanear el Uso Característico con el 40% como máximo de Uso Compatible.

4.4. Usos prohibidos: Los no contemplados en apartados anteriores

Artículo 5. Zona de Dotaciones:

(EQ1, EQ2 y EQ3)

5.1. Uso y dominio: Deportivo para EQ1, Social para EQ2 y Comercial en EQ3, con dominio público en todos los casos.

5.2. Uso exclusivo: Sistemas de Interés público y social.

Artículo 6. Zona de Espacio libre público.

(Espacio ZV1 Y ZV2)

6.1. Uso y dominio: público.

6.2. Uso exclusivo: Espacio libre.

Artículo 7. Red Viaria

7.1. Uso y dominio: público.

7.2. Uso exclusivo: Circulación rodada y peatonal.

PÁGINA 39 DE LA MEMORIA, que sustituye y anula a la existente en el Plan Parcial vigente

SECCIÓN 3º. CONDICIONES DE USO

Artículo 15. Usos:

15.1. Característico: es aquel que ocupa una parcela o una edificación con carácter fundamental.

15.2. Compatible: es aquel asociado parcialmente al principal.

15.3. Complementarios: equipamiento o dotación necesaria derivada del uso característico.

15.4. Prohibido: es aquel que no está permitido en la parcela.

Artículo 16. Unidad de actuación edificatoria:

La unidad mínima de actuación a efectos edificatorios será la parcela. Que tendrá un mínimo de 200 m<sup>2</sup>, con la obligación de que estén dotadas de las correspondientes infraestructuras y acceso rodado.

Independientemente de lo anterior en aplicación de lo previsto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión, será posible la ejecución simultánea de las obras de edificación y urbanización, tanto exterior como interior de la manzana, debiendo éstas últimas comprender la fase necesaria para dotar de todos los servicios y acceso rodado a la unidad edificatoria desarrollada.

Artículo 17. Dotación de aparcamientos:

Además de los establecidos en viarios públicos, justificado en el apartado 6. 7 .3. de la Memoria Justificativa, se dispondrá al menos de una plaza de aparcamiento por cada 250 m<sup>2</sup> de parcela, y se situarán dentro de la parcela o unidad edificatoria

CONTROL DE LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA LOS USOS COMPATIBLES

Para no restringir el ámbito de control a la manzana, ya que la heterogeneidad de las mismas podría suponer una discriminación en la implantación de usos compatibles respecto del total del sector, el control de las condiciones de usos compatibles se llevará a cabo mediante el siguiente procedimiento:

Los proyectos de nueva construcción y/o cambio de uso expondrán claramente la superficie que se destinará a usos compatibles.

Al otorgamiento de licencia urbanística se inscribirá en un registro municipal la superficie de usos compatibles adscritos a la parcela, cuyo acumulado total no podrá exceder del 40% de su superficie total edificable del sector.

PÁGINA 41 DE LA MEMORIA, que sustituye y anula a la existente en el Plan Parcial vigente

<b>ORDENANZA (Industrial agroalimentario Grado I)</b>	
Tipo de Edificación	Nave Industrial
Parcela mínima	200 m <sup>2</sup>
Edificabilidad	1.000 m <sup>2</sup> techo / m <sup>2</sup> suelo
Retranqueos	No se permiten
Nº de plantas	Baja + Entreplanta
Altura libre de plantas	Baja hasta 4,00 m.
	Entreplanta entre 3,00 y 3,50 m.
Altura máxima de cornisa	7,00 m.
Uso Característico	Actividades agroalimentarias y relacionadas con las explotaciones agrícolas
Usos Complementarios	Dotacional, previsto en la Ley del Suelo.
Usos Compatibles condicionados	Residencial público comunitario (temporeros agrícolas) en primera crujía de la nave Comercial, de los previstos en las NN. SS. Terciario, de los previstos en las NN. SS. de Peal de Becerro.
Usos prohibidos	Industriales, ganaderos y residencial permanente
Aparcamientos	Los contemplados en vial público

3. RESUMEN EJECUTIVO

En esta Modificación se pretende aclarar la falta de precisión entre las NN. SS. y el Plan Parcial, de manera que quede claro bajo qué condiciones se puede desarrollar el Uso Compatible al que hace referencia la normativa urbanística.

Se propone lo siguiente:

- Modificar el Plan Parcial puntualizando cuáles son los Usos Compatibles y dónde y de qué manera se puede desarrollar en el Polígono Industrial.
- Modificar el Plan Parcial precisando cuáles son los usos Complementarios.

Se propone que el porcentaje máximo permitido para los Usos Compatibles será del 40% del total de los Usos del Polígono.

Los Usos Compatibles podrán desarrollarse en parcelas independientes a las del Uso Característico.

En una misma parcela se podrá simultanear el Uso Característico con el 40% como máximo de Uso Compatible.

En la presente Modificación no se producen afecciones territoriales, ambientales ni sectoriales ya que no hay previstos usos nuevos ni se alteran los existentes, tan solo se gradúa la intensidad y compatibilidad de los usos que ya están recogidos en el Plan Parcial actualmente en vigor.

4. PLANOS DE INFORMACIÓN (en oficina de obras del Ayuntamiento)

Lo que se hace público para general conocimiento.

Peal de Becerro, 2 de junio de 2021.- El Alcalde-Presidente, DAVID RODRÍGUEZ MARTIN.