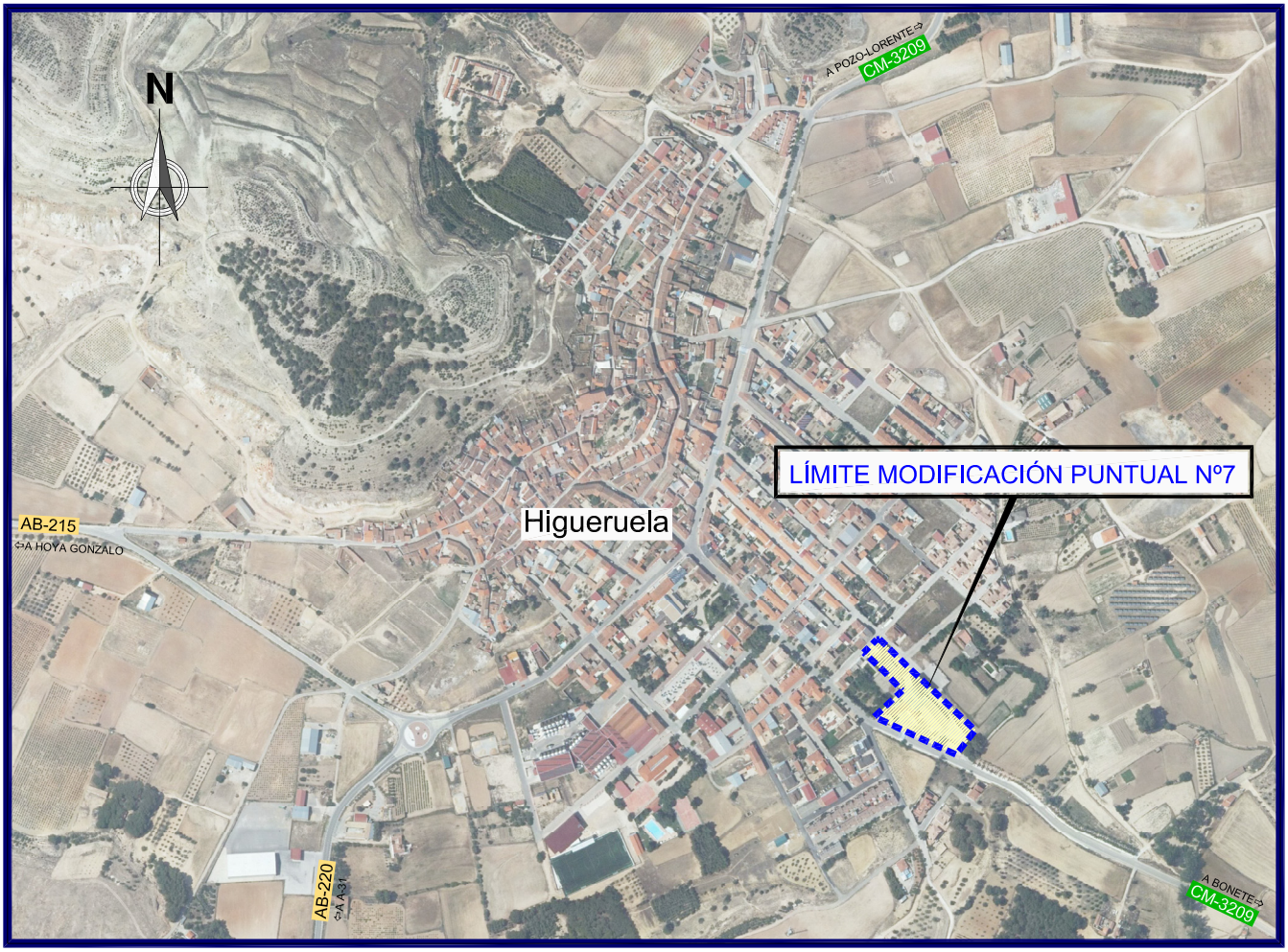
Modificación Puntual nº 7 a las Normas Subsidiarias de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano



PROMOTOR:	FASE ADMINISTRATIVA:	EXPEDIENTE :	FECHA:
AYUNTAMIENTO DE HIGUERUELA	Art. 135.2 RP LOTAU	FP02694.004.19.HIG.MP. v1.m0	Abril 2021

CONSULTOR:

FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS

Plaza del Altozano, 9-Bis, 1º
02001 Albacete
E-mail: fpiu@fpingenieros.com
Telf. 967 193 738
Fax. 967 193 739
www.fpingenieros.com

AUTORES DEL PROYECTO:

ANTONIO R. FERNÁNDEZ-PACHECO SÁNCHEZ
ING. DE CAMINOS CANALES Y PUERTOS
Colegiado nº 30.058

ÁNGEL AULLÓ MARTÍNEZ
ARQUITECTO
Colegiado nº 10.514 COACM

ÍNDICE

DOCUMENTO Nº0. OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN 1
0.1. ANTECEDENTES 1
0.2. OBJETO 2
DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA 4
1.1. MARCO NORMATIVO 4
1.1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE 4
1.1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES 6
1.2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES 6
1.2.1. BASES CARTOGRÁFICAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN 6
1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 7
1.4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO 11
1.4.1. POBLACIÓN 11
1.4.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA 15
1.4.3. HIGUERUELA ENTENDIDO COMO PEQUEÑO MUNICIPIO 17
1.5. MEDIO URBANO 17
1.5.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD 18
1.5.2. INFRAESTRUCTURAS 19
1.5.3. EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO 23
1.5.4. ESTRUCTURA URBANA 26
1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE 27
1.6.1. MODIFICACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE 28
1.6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 29
1.6.3. EDIFICABILIDAD PREVISTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS 30
1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN 31
1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES 32
1.8.1. AFECCIONES DERIVADAS POR LEGISLACIÓN SECTORIAL 32
1.8.2. CONCLUSIÓN GENERAL 32
DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE INFORMACIÓN 34
DOCUMENTO Nº3. MEMORIA JUSTIFICATIVA 35
3.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 35
3.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE) 35
3.3. ORDENACIÓN DETALLADA (OD) 36
3.3.1. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN 36
3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 40
3.3.3. EJECUCIÓN DE LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE MAYOR 42
3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 42
3.3.5. ESTUDIO DE TRÁFICO 43
3.4. MODIFICACIONES QUE HA SUFRIDO LA MODIFICACIÓN DURANTE SU TRAMITACIÓN. 48
3.5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 48
DOCUMENTO Nº4. PLANOS DE ORDENACIÓN 50
DOCUMENTO Nº5. NORMAS URBANÍSTICAS 51
5.1. Artículo 1.- SU-6. Industrial: 51

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº0. OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

0.1. ANTECEDENTES

El 25 de marzo de 1993 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acordaba la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Higueruela. Tras 30 años de vigencia se han tramitado, hasta ahora, seis modificaciones puntuales, si bien no todas han sido aprobadas definitivamente.

A día de hoy, Higueruela puede enmarcarse dentro de lo que se ha denominado en los últimos tiempos como “pequeños municipios”. Estos municipios se caracterizan, como podremos comprobar en el análisis de apartados posteriores, por una latente falta de recursos municipales, tanto económicos como humanos, acompañado de una emigración incontrolada de población hacia las grandes capitales -principalmente menores de 35 años en busca de oportunidades de empleo- y una tasa de natalidad bajo mínimos.

La combinación de todo lo anterior supone un riesgo real para la supervivencia de estos municipios a medio plazo, por lo que entendemos como premisa fundamental, que la colaboración público-privada es importante –podríamos decir que vital- para dotar de oportunidades a los habitantes de Higueruela.

Al caso que nos ocupa, se pretende tramitar una modificación puntual del instrumento de planeamiento general vigente (NNSS) para dotar a una zona del suelo urbano de las condiciones urbanísticas idóneas para su óptimo aprovechamiento por los propietarios y/o usuarios del citado suelo y así, repercutir positiva y sinérgicamente en el resto del municipio.

En esta zona de suelo urbano se encuentra ubicada, desde hace más de 50 años, una actividad económica vital para el municipio: la fábrica harinera. Calificada bajo la actual norma zonal *SU-4 Tolerancia Industrial*, el ámbito objeto de la modificación no llega a ocupar una manzana completa.

Aun así, incomprensiblemente, las NNSS aprobadas en 1993 obviaron la particularidad de la misma, integrándola en la citada SU-4 –de contenido generalista-, lo que ha significado a la postre un perjuicio trascendental para el porvenir de la

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

actividad, y por ende de las numerosas familias que viven de ella, al impedir adaptar sus instalaciones propias de la actividad a la demanda actual del mercado.

Siguiendo con los antecedentes, es en 1928 cuando se edifica la primera nave en este lugar y, aunque durante un tiempo fue una empresa dedicada al sector vinícola, en 1964 la actividad se orienta a la obtención de harinas. Con el paso de los años, como es lógico, las instalaciones y edificaciones propias de la actividad se han ido adaptando a los nuevos tiempos y en función de la demanda del mercado, levantándose la última edificación en 1990. Sin embargo, las Normas Subsidiarias no estudiaron la particularidad de esta zona en el momento de su aprobación y ahora, más de 30 años después, esa falta de análisis ha desembocado en la incertidumbre para el futuro de uno de los motores económicos del municipio.

Figura 1. Situación del ámbito en color azul (Higueruela). MTN25 y PNOA.

0.2. OBJETO

El objeto de esta Modificación Puntual es dotar a los terrenos en los que se ubican las dependencias de la fábrica de harinas de una regulación acorde a sus necesidades de supervivencia mediante la creación de una nueva norma zonal que respete, a su vez, la armonía con el suelo urbano de uso residencial colindante.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

En esa línea, la nueva norma zonal definirá unas condiciones de volumen y ocupación acordes y coherentes con la demanda de la actividad existente dentro del ámbito. Todo ello, como es importante recalcar, sin incrementar el aprovechamiento objetivo preexistente, entendido según el apartado 3.5 de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanísticas en Castilla-La Mancha.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. MARCO NORMATIVO

Esta Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias de Higueruela (NNSS), se redacta al amparo del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha (en adelante, TRLOTAU), y del Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Planeamiento (en adelante, RP).

El contenido de la presente Memoria se adapta al Decreto 178/2010, de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales. Todo ello, sin perjuicio de que, dado que se trata de una modificación ciertamente puntual y limitada, que se concreta en pequeños ajustes de la ordenación detallada, sin intervenir en la regulación general que imponen las NNSS al suelo urbano, algunos de los documentos o apartados exigidos carecen de sentido.

1.1.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

Las competencias sobre ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como la formulación y aprobación inicial de este tipo de instrumentos urbanísticos, recaen en el municipio según la legislación urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla – La Mancha. La competencia legislativa sobre ordenación del territorio y urbanismo y la aprobación definitiva están atribuidas por su parte a la referida Junta de Comunidades, sin perjuicio de las competencias sectoriales respecto de los diversos informes de los distintos Departamentos y Órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias.

1.1.1.1. NORMATIVA URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

NORMATIVA ESTATAL

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y su Corrección de Errores, y la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación directa en todo el territorio nacional, constitutivo del marco legislativo que debe ser respetado por la legislación que se dicte por las distintas Comunidades Autónomas en materia de ordenación territorial y urbanística.

NORMATIVA DE LA JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA-LA MANCHA

- Decreto 242/2004, de 27 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico (en adelante RSR) de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 177/2010, de 01 de julio, por el que se modifica el Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004 de 27 de julio.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.
- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto fundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU).
- Decreto 178/2010, de 01 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (en adelante NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística.

1.1.2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

1.1.2.1. POT DE CASTILLA-LA MANCHA

Actualmente no hay aprobado ningún Plan de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha (POT Regional) cuyas determinaciones sea preceptivo aplicar. No obstante, por resolución de 28 de septiembre de 2010 de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda se aprobó inicialmente el POT de Castilla-La Mancha, un documento de gran relevancia que quedó pendiente de aprobación definitiva y que contiene indicaciones interesantes por zonas a tener en cuenta en cualquier trabajo de planeamiento.

En cualquier caso, el POT de Castilla-La Mancha no afecta al contenido de la presente Modificación Puntual.

1.1.2.2. PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS DE INCIDENCIA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

No existen otros planes, programas o proyectos, de carácter general o integradora, o sectorial urbanística o de cualquier otro sector, que afectan al contenido de la presente Modificación Puntual.

Los instrumentos de planeamiento de municipios colindantes no afectan al contenido de la presente Modificación Puntual.

1.2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

1.2.1. BASES CARTOGRÁFICAS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la redacción de la presente Modificación Puntual a las Normas Subsidiarias de Higueruela, se han utilizado diversas bases cartográficas y fuentes de información.

Cabe destacar entre las bases cartográficas las siguientes:

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

- Cartografía del Instituto Geográfico Nacional. E: 1/50.000 y E: 1/25.000. Instituto Geográfico Nacional.
- Catastro de urbana. Delegación de Hacienda de Albacete.
- Cartografía medioambiental facilitada por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Cartografía de usos del suelo extraída del proyecto Corine Land Cover.

Como fuentes de información utilizadas:

- Censos de Población y Viviendas de España. Provincia de Albacete I.N.E.
- Diario Oficial de Castilla – La Mancha.
- Mapa de Cultivos y Aprovechamientos. E: 1/50.000. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Mapa de Rocas Industriales. E: 1/200.000. Instituto Geológico y Minero.
- Mapa Forestal de España. E: 1/200.000 y E: 1/50.000. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Mapa Geológico de España. E: 1/50.000. Instituto Geológico y Minero.
- Mapa Oficial de Carreteras E: 1/400.000. M.O.P.U.
- Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA).
- Anuarios estadísticos. I.N.E.
- Boletín Oficial del Estado.
- Boletín Oficial de la Provincia de Albacete.

1.3. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1.3.1.1. SITUACIÓN

El ámbito de la Modificación Puntual se sitúa al este del núcleo de población de Higueruela, concretamente a la entrada al núcleo urbano desde por la carretera CM-3209, desde Bonete.

El ámbito cuenta con una superficie de 7.875,60 m^2.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha . Fdo. El secretario. , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha

Figura 2. Ámbito de la Modificación Puntual (Higueruela)

Las coordenadas UTM 30N (ETRS89) aproximadas del centro del ámbito son X: 635.138 e Y: 4.313.603.

Figura 3. Ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: PNOA

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

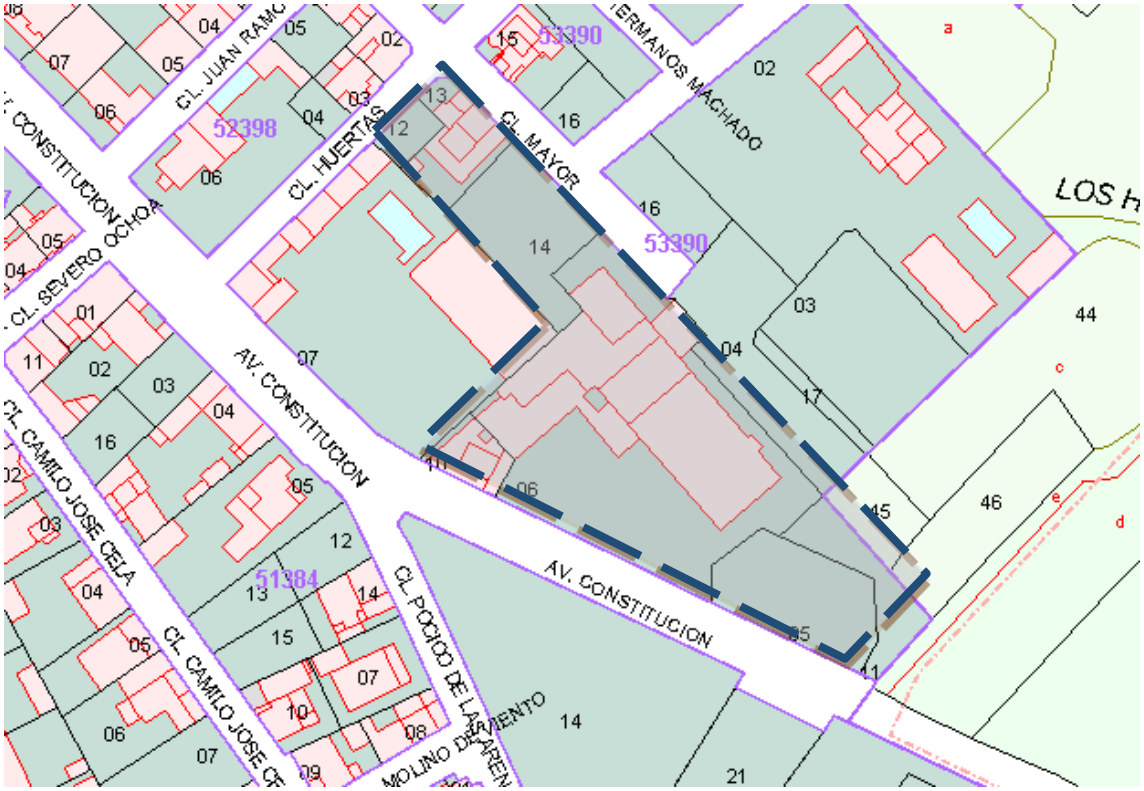


Figura 4. Ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Dirección Gral. de Catastro

Las Normas Subsidiarias del municipio clasifican los suelos que conforman el ámbito de la MP como urbano, bajo la norma zonal *SU-4 Tolerancia Industrial*. Estos suelos quedan delimitados por la calle Huertas y calle Mayor al norte, y Av. Constitución (CM-3209) al sur.

La calle Mayor, como tal, no tiene continuidad y salida al sur, ni física ni catastralmente, hacia la Av. Constitución, por lo que está ejecutada sólo en su primer tramo desde la C/Huertas. No obstante y aunque lo estudiaremos en apartados posteriores, las Normas Subsidiarias vigentes sí que delimitan la prolongación de la calle Mayor, unos 150 m más en línea recta y girando a la derecha, hasta conectar con la avenida Constitución. De este modo, el ámbito quedaría circundado por viales pavimentados.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 5. Calles existentes y calle Mayor en proyecto (sombreado en rojo)

Figura 6. Final del tramo ejecutado de la C/ Mayor y zona donde está prevista su prolongación

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

1.3.1.2. AFECCIONES

El contenido de la presente Modificación Puntual no supone la afección a ninguna zona o espacio natural protegido.

1.3.1.3. OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE

No existen otras circunstancias que puedan condicionar las decisiones de ordenación en el ámbito de la presente Modificación Puntual.

1.4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

1.4.1. POBLACIÓN

1.4.1.1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

Según datos del Instituto Nacional de Estadística, la evolución de Higueruela ha sido la siguiente:

Año	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2019
Municipio	1.319	1.327	1.338	1.346	1.289	1.284	1.310	1.273	1.222	1.184	1.158
Higueruela	1.283	1.290	1.294	1.314	1.262	1.258	1.287	1.247	1.194	1.157	1.136

Tabla 1. Evolución de la población total del municipio de Higueruela y del núcleo principal

En la tabla se puede observar que el número de habitantes en Higueruela ha decrecido pasando de 1.283 habitantes en 2000 a 1.136 habitantes en 2019. Pese al descenso de población del municipio, entre 2000 y 2006 experimentó un pequeño crecimiento y fue a partir de 2008 cuando la población comenzó a descender.

1.4.1.2. ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN ACTUAL

1.4.1.2.1 Contexto

En los años 50 del pasado siglo, comenzó la crisis de los modos de vida tradicionales que supuso un hito en la demografía española, ya que hasta los años 70 la población rural se desplazó a las grandes ciudades en busca de mayores oportunidades.

Castilla – La Mancha y, en concreto, la provincia de Albacete no fue una excepción, y al fuerte despoblamiento se unió el hecho de que los emigrantes eran adultos, jóvenes en edad de trabajar y niños.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Esto provocó un descenso de la natalidad y una elevación de la mortalidad por una población envejecida, con lo que las tasas negativas de crecimiento natural se fueron extendiendo por todos los municipios.

El éxodo rural ha continuado hasta la década de los 90 a pesar de que se empezó a frenar la emigración, estabilizándose la población rural en los años 80. Aunque existe una evolución positiva en la década de los 90 en la población provincial, ésta se debe al aumento de la población urbana, concentrada en ocho de los ochenta y seis municipios de Albacete. Además el fenómeno del envejecimiento de la población y el descenso de la fecundidad que cunde por toda España unido a que la emigración es una corriente más débil pero que no cesa, agravan el proceso.

Por tanto, se puede concluir que el crecimiento está centralizado en la capital provincial y en otros cuantos municipios más junto al eje de comunicación Madrid-Levante que atraviesa el centro de la provincia, mientras que el resto de municipios tienden a un grave despoblamiento generalizado como es el caso de Higueruela.

Un reflejo de esta situación y su continuidad en los primeros años del siglo XXI aparece en la tabla siguiente:

AÑO	HIGUERUELA	PROVINCIA	CASTILLA-LA MANCHA
2000	1.319	363.263	1.734.261
2002	1.327	371.787	1.782.038
2004	1.338	379.448	1.848.881
2006	1.346	387.658	1.932.261
2008	1.289	397.493	2.043.100
2010	1.284	401.682	2.098.373
2012	1.310	402.837	2.121.888
2014	1.273	396.987	2.078.611
2016	1.222	392.118	2.041.631
2018	1.184	388.786	2.026.807
2019	1.158	388.167	2.032.863

Tabla 2. Datos población municipal, provincial y comunidad autónoma. Fuente: INE

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 7. Evolución de la población. Provincia de Albacete (2000-2019)

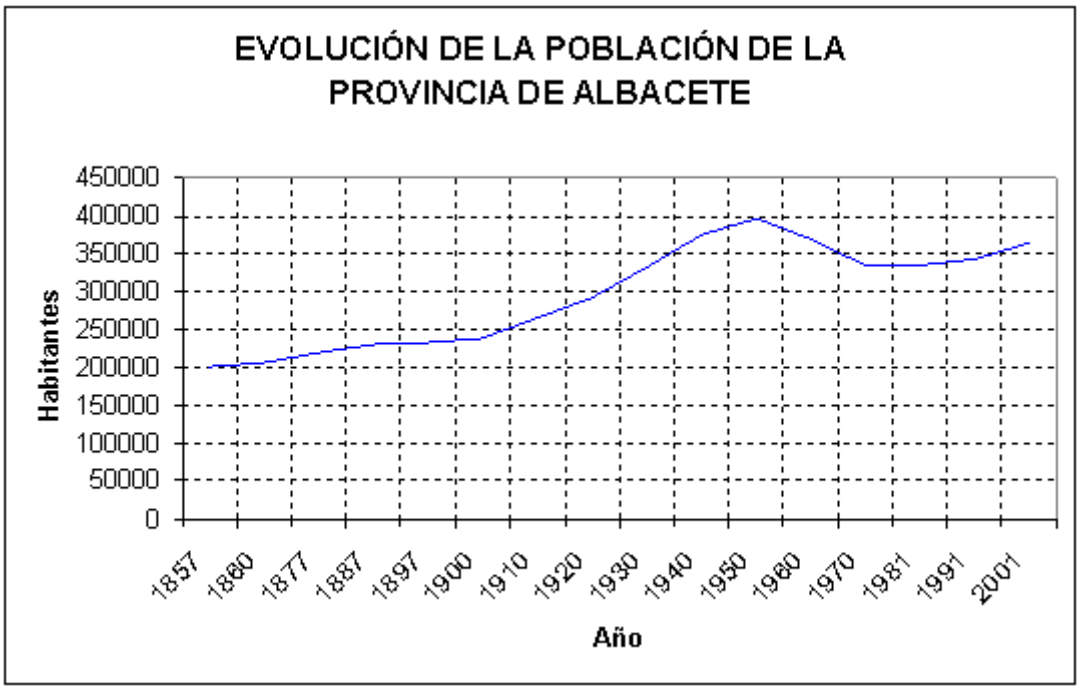


Figura 8. Evolución de la población de la provincia de Albacete

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

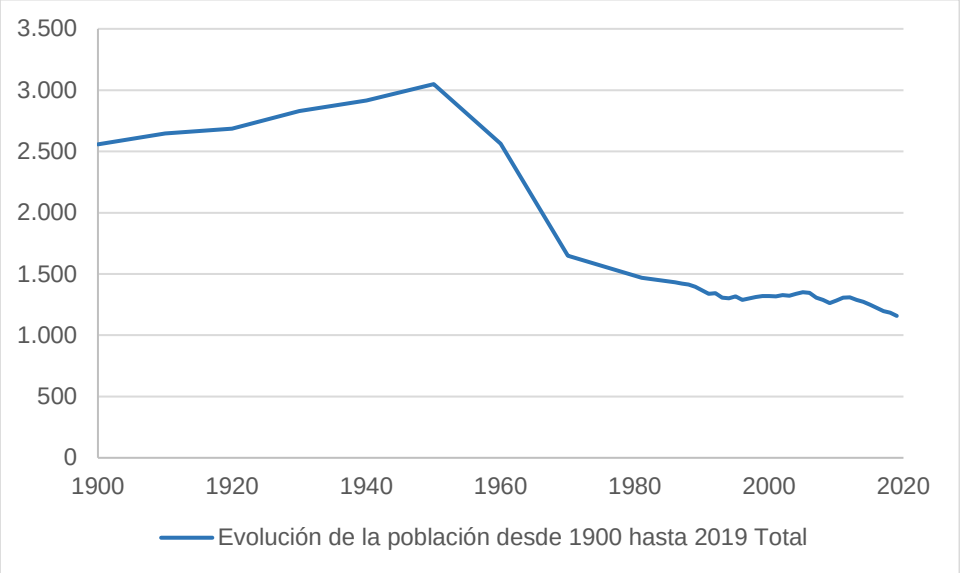


Figura 9. Evolución de la población de Higueruela 1900-2019

Analizando estos datos se puede llegar a las siguientes conclusiones:

- Crecimiento continuo para toda la serie de datos obtenida de la provincia de Albacete.
- La provincia aumenta de población uniformemente hasta el año 1950, año en el que alcanza 397.100 habitantes, que constituyen hoy su hito histórico, para comenzar en ese momento su descenso hasta el año 1981 donde se alcanza un mínimo relativo con aproximadamente 65.000 habitantes menos que en 1950. A partir de ese momento resurge nuevamente la provincia y se inicia de nuevo un lento crecimiento de población que continua hoy en día.
- En el caso de Higueruela, como municipio pequeño, tiende a la despoblación mientras la población crece en la capital provincial y otros municipios próximos. Fue entre los años 50 y los 70 del siglo pasado cuando se produjo la mayor pérdida de población en Higueruela, el número de habitantes se redujo a la mitad. Desde entonces la población ha ido descendiendo más lentamente hasta nuestros días.

1.4.1.2.2 Conclusiones

Higueruela sigue la tendencia de los municipios pequeños de la provincia de Albacete. En el futuro no se prevén importantes cambios en la tendencia actual, dado

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

que la despoblación de las zonas rurales es un fenómeno que actualmente se sigue produciendo al igual que en todas la regiones de España.

1.4.2. ESTRUCTURA ECONÓMICA

1.4.2.1. POBLACIÓN ACTIVA

Los datos de paro en Higueruela, según el Ministerio de Trabajo y Economía Social, son los siguientes:

Evolución del Paro Higueruela (Albacete)			
Fecha	Tasa de Paro Registrado	Nº de parados registrados	Población
Febrero 2020	14,15%	68	1.158
2019	14,65%	70	1.158
2018	14,64%	69	1.184
2017	14,76%	69	1.196
2016	15,28%	73	1.222
2015	19,05%	92	1.249
2014	18,63%	91	1.273
2013	20,70%	103	1.288
2012	25,94%	134	1.310
2011	20,09%	106	1.306
2010	15,99%	85	1.284
2009	16,12%	84	1.263
2008	14,56%	77	1.289
2007	15,48%	73	1.306
2006	12,08%	67	1.346

Figura 10. Evolución del paro en Higueruela

Las tasas de paro a nivel nacional y autonómico en Castilla – La Mancha (Fuente: INE) son las siguientes:

AÑO	TASA DE PARO NACIONAL (%)	TASA DE PARO CASTILLA-LA MANCHA (%)
2019	14,11	16,21
2018	15,26	18,17
2017	17,23	20,77
2016	19,63	23,55
2015	22,06	26,35
2014	24,44	29,00
2013	26,09	29,97
2012	24,79	28,58
2011	21,39	23,08
2010	19,86	21,22
2009	17,86	18,88
2008	11,25	11,67

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

2007	8,23	7,66
2006	8,45	8,84

Tabla 3. Tasas de paro nacional y autonómico CLM. Fuente: INE

Los datos arrojan que, en los últimos años, la tasa de desempleo es menor en Higueruela que en el resto de la comunidad autónoma, se asimila a la media nacional.

En general, los datos de desempleo en Higueruela se corresponden con la dinámica laboral que sufren los municipios rurales, para los cuales es necesario buscar soluciones reales y adaptadas a la problemática de los mismos, que fomenten el empleo y la implantación de actividades acordes a las circunstancias.

1.4.2.2. BASE ECONÓMICA

La economía de Higueruela se basa principalmente a la agricultura y ganadería. A estas actividades económicas se une la actividad industrial de transformación de productos del sector primario. Durante los últimos años, el mantenimiento y la explotación de instalaciones de energías renovables han cobrado importancia entre las actividades económicas del municipio.

En cuanto a la agricultura la producción agraria se centra en la uva garnacha tintorera y el cereal secano.

	Superficie	Nº explotaciones
Total	15.699,40 ha	
Labradas	10.525,73 ha	162
Pastos	1.910,31 ha	52
Otras	3.263,36 ha	46

Tabla 4. Superficie y nº de explotaciones. Censo Agrario 2009 INE

	Superficie
Total	10.525,73 ha
Herbáceos	8.633,70 ha
Frutales	41,18 ha
Olivares	41,09 ha
Viñedos	1.809,76 ha

Tabla 5. Superficie de aprovechamiento tierras labradas. Censo Agrario 2009 INE

La uva de vinificación ocupa 1.809,76 ha y los cereales para grano 4.567,60 ha de la superficie labrada.

Dentro del sector ganadero son abundantes las ovejas y las cabras, además de una granja de porcino y varias de engorde de ganado bovino.

	Nº explotaciones	Nº cabezas
Bovino	3	570
Ovino	24	14.065
Caprino	13	136

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Porcino	1	979
Aves	3	30

Tabla 6. Explotaciones y nº de animales

En el sector secundario predomina la transformación de los principales cultivos locales: cereal y uva garnacha.

La fábrica de harinas Molinos Cano y la Cooperativa Vinícola de Santa Quiteria- Bodegas Tintoralba llevan alrededor de 50 años implantadas en Higueruela haciendo frente a las necesidades económicas y sociales del municipio. Actualmente son dos motores económicos importantes en la zona.

La fábrica de harinas Molinos Cano nació como empresa familiar en la década de los 50. Esta ha ido modernizándose progresivamente con el objetivo de alcanzar mayor capacidad productiva y calidad.

Bodegas Tintoralba nació en 1958 como Cooperativa Santa Quiteria. Con el paso de los años ha logrado alcanzar el total de 225 socios y la Denominación de Origen Almansa. Actualmente forman parte del día a día de la población.

En el sector terciario, destaca la relevancia de las empresas de transporte por carretera implantadas en el municipio. Esto se debe a la situación del núcleo, cercano a la autovía A-31 Albacete- Alicante.

1.4.3. HIGUERUELA ENTENDIDO COMO PEQUEÑO MUNICIPIO

Como se ha podido comprobar en los apartados anteriores, Higueruela es un pequeño municipio con menos de 2.000 habitantes.

La situación actual de los municipios pequeños se debe a la despoblación progresiva de los núcleos rurales por la falta de empleo y el descenso de la natalidad, junto con la falta de recursos económicos y escasez de inversión en infraestructuras.

Por ello, es vital para el municipio potenciar la economía local e incentivar el desarrollo empresarial y la generación de empleo.

1.5. MEDIO URBANO

Como premisa fundamental, entendemos que este apartado es lo suficientemente relevante y necesario para la correcta comprensión de la situación existente en esta zona de Higueruela que no nos limitaremos al propio ámbito afectado por la Modificación Puntual, sino que estableceremos una visión de conjunto con la manzana en la que pertenece y la trama urbana en la que se integra, excepto a

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

efectos de calcular la intensidad de la edificación (apartado 1.5.3.2) al objeto de facilitar la posterior justificación de la inexistencia de incrementos de aprovechamiento.

1.5.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito objeto de esta Modificación Puntual está compuesto por las parcelas urbanas que se recogen a continuación.

	CLASIFICACIÓN DE SUELO	REFERENCIA CATASTRAL	USO PRINCIPAL
1	Urbano	5339012XG3153N0001BW	Suelo sin edificar
2	Urbano	5339013XG3153N0002UE	Residencial
3	Urbano	5339014XG3153N0001GW	Suelo sin edificar
4	Urbano	5339010XG3153N0001WW	Oficinas
5	Urbano	5339006XJ3153N0001HQ	Industrial
6	Urbano	5339005XG3153N0001UW	Suelo sin edificar
7	Urbano	5339011XG3153N0001AW	Suelo sin edificar

Tabla 7. Datos catastrales de las parcelas dentro del ámbito

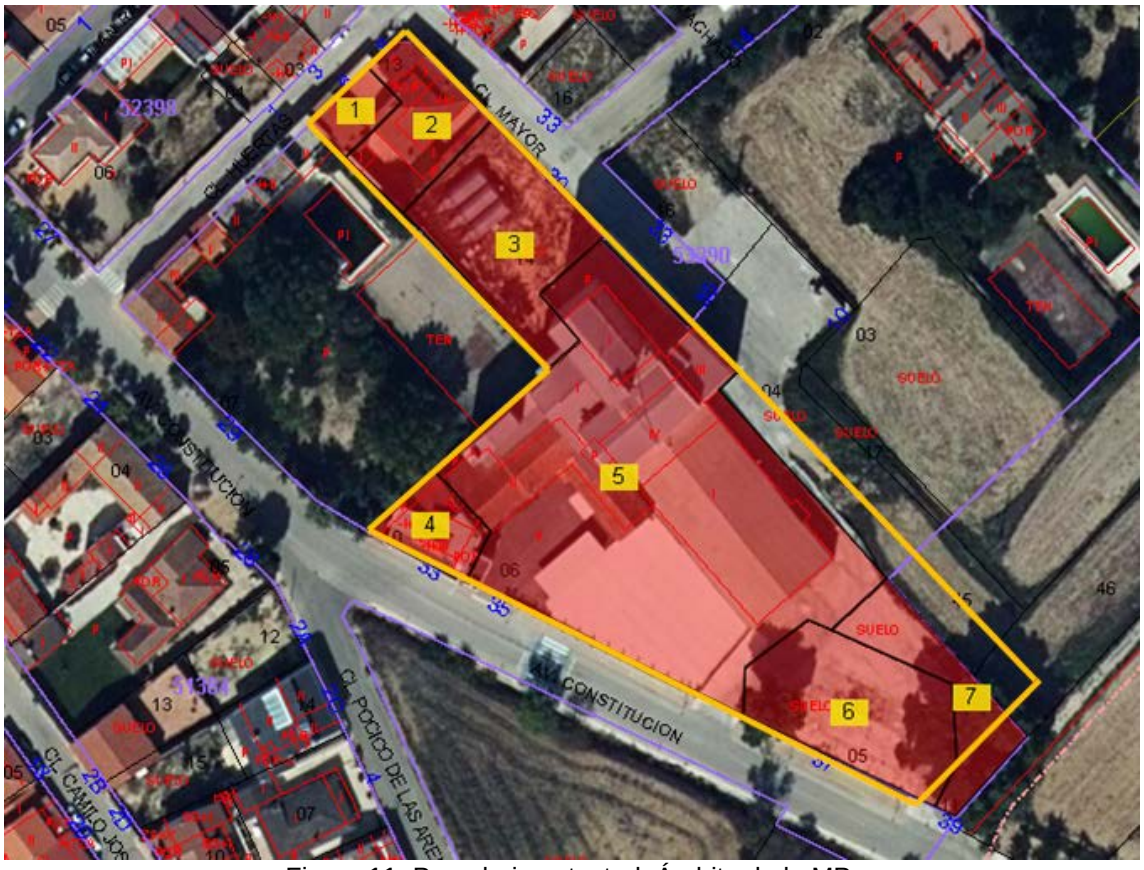


Figura 11. Parcelario catastral. Ámbito de la MP.

Ahora, tal y como hemos afirmado al principio de este apartado, el ámbito objeto de esta Modificación Puntual está integrado en una manzana compuesta por otra parcela con referencia catastral 5339007XG3153N0001WW. Está situada en la

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

esquina formada por la calle Huertas y la avenida Constitución que se encuentra edificada y cuyo uso principal es residencial.

1.5.2. INFRAESTRUCTURAS

1.5.2.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Las calles Huertas y Mayor y avenida Constitución cuentan con abastecimiento de agua potable. La red discurre por las aceras de las calles, de polietileno en la calle Huertas y Mayor y de fibrocemento en la av. Constitución.

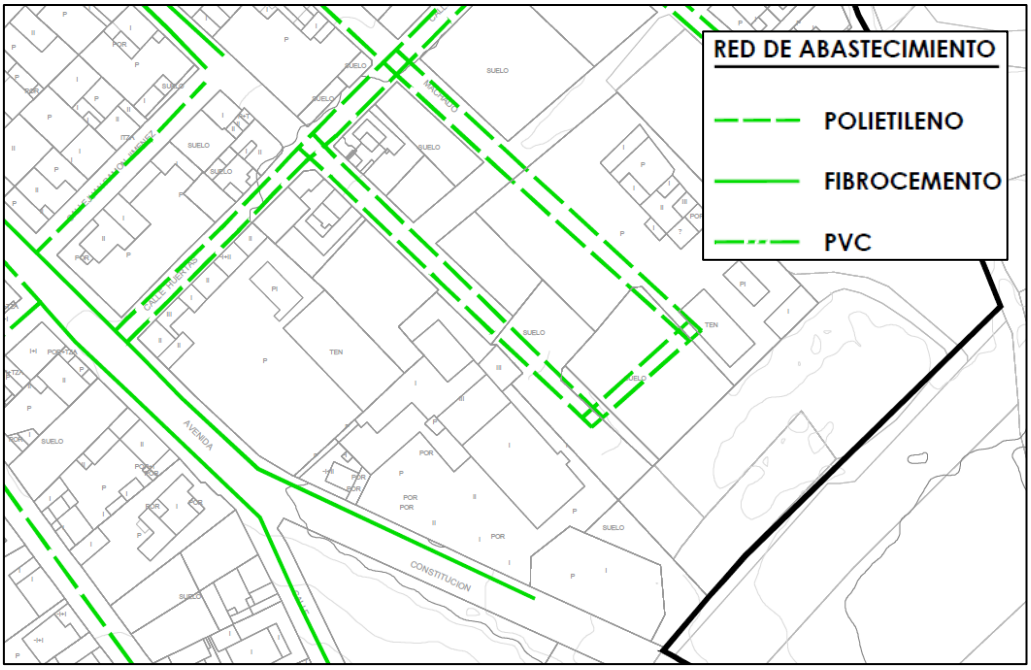


Figura 12. Red de abastecimiento (Planos facilitados por el Ayuntamiento de Higueruela)

La concesión de aguas de la que dispone Higueruela es de un volumen máximo anual de 90.000 m^3 para el abastecimiento. La red de abastecimiento tiene su toma principal en el paraje “Huerto Agustina”.

No se requiere nueva demanda de agua adicional a la ya existente.

1.5.2.2. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN

La red de saneamiento del núcleo de Higueruela se encuentra en buen estado de funcionamiento, dotando de dicho servicio a la totalidad de la trama urbana. Por la calle Huertas y avenida Constitución discurre uno de los colectores de polietileno. Por la calle Mayor discurre un ramal de hormigón que conecta con el colector principal en la av. Constitución.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

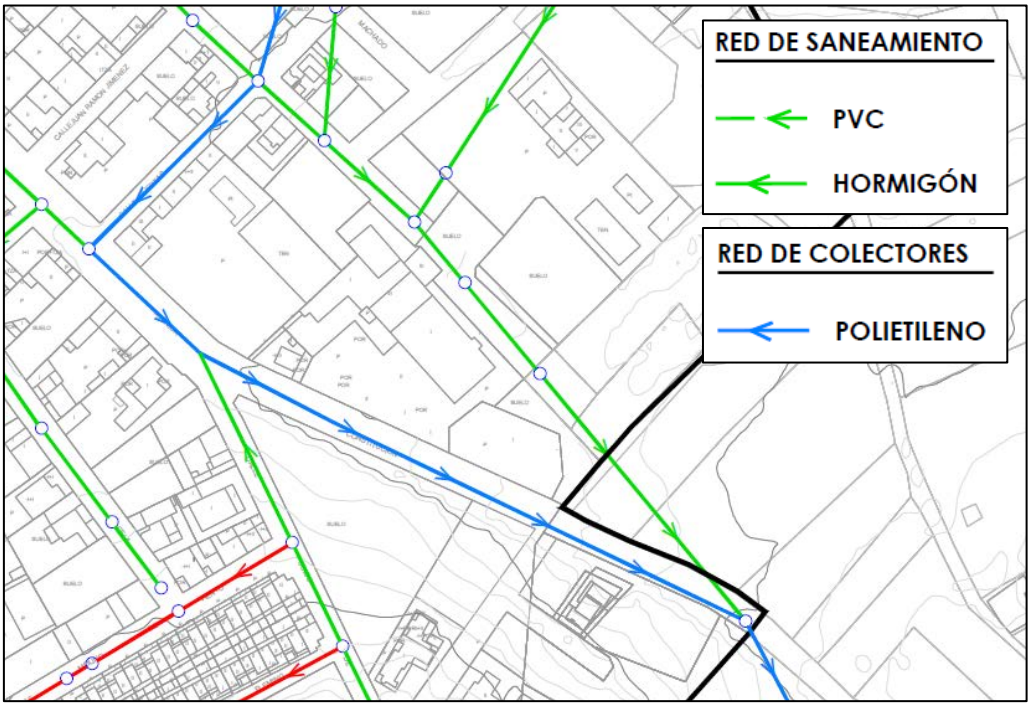


Figura 13. Red de saneamiento (Planos facilitados por el Ayuntamiento de Higueruela)

La red desemboca en la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) situada al suroeste de la población en la parcela 99, polígono 47. Esta cuenta con una capacidad de 1.500 hab-eq. y un caudal medio de diseño de 621 m^3/d.

1.5.2.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Higueruela cuenta con las infraestructuras de energía eléctrica suficientes para satisfacer la demanda de la población. Es importante destacar, que en el término municipal de Higueruela al norte de la población se encuentra el parque eólico de Higueruela.

Excepto en la calle en proyecto (prolongación de la calle Mayor) todas las calles cuentan con alumbrado público.

1.5.2.4. RED VIARIA

El ámbito de la presente Modificación Puntual dispone de accesos pavimentados, calzada y aceras, por las vías de comunicación que los circundan: avenida Constitución, calle Mayor y calle Huertas.

La calle Mayor tiene un ancho total de 10 m con una calzada de 7 m y aceras a ambos lados de 1,50 en su parte ejecutada.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 14. Calle Mayor en dirección hacia la fábrica de harinas

Las NNSS prevén su prolongación hasta la avenida Constitución conservando estas dimensiones de modo que toda la manzana circundada por viales pavimentados.

Figura 16. Final de la Calle Mayor e inicio de su futura prolongación

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

La avenida Constitución es la entrada oeste por la carretera CM-3209 a la población. En el ámbito de esta Modificación Puntual la calle tiene un ancho total de 12,50 m con 7 m de calzada con 1,5 de arcén y una acera de 2,50 m en el perímetro del ámbito.

Figura 17. Avenida Constitución hacia centro urbano

La calle Huertas tiene un ancho total de 8 m: 5 m de calzada y 1,50 de acera a cada lado.

Figura 18. Calle Huertas hacia Avda. Constitución

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Todos los viales disponen de los servicios de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público necesarios para que los terrenos cuyas alineaciones dan a los mismos obtengan la condición de solar.

Actualmente el acceso a la fábrica de harina del tráfico pesado generado por la actividad industrial se realiza directamente desde la avenida Constitución (CM-3209) a través de las parcelas donde no existen edificaciones.

Figura 19. Accesos desde avenida Constitución

1.5.3. EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

1.5.3.1. USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES

La manzana se encuentra clasificada como suelo urbano por las NNSS. Éstas, a su vez, establecen dos zonas diferenciadas por distintas ordenanzas: por un lado la SU-1 Residencial, y por otro, la *SU-4 Tolerancia Industrial*, lo que resulta en la práctica que el espacio es compartido por edificaciones de uso residencial con otras de uso industrial.

En la manzana, las edificaciones de uso residencial se encuentran alineadas a vial en la calle Huertas y avenida Constitución. El resto de edificaciones tienen un uso industrial donde se mezclan edificaciones de gran altura y de una planta con grandes

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

espacios libres para poder desarrollar los procesos propios de la actividad industrial sin obstáculos.

En general todas las edificaciones se conservan en buen estado.

1.5.3.2. INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN Y ALTURAS EXISTENTES

Las edificaciones existentes en la manzana son de alturas entre PB (1 altura) y PB+III (4 alturas). Las edificaciones con uso residencial se encuentran alineadas a vial y varían entre 1 y 3 alturas. En cuanto a las edificaciones con uso industrial, varían entre 1 y 4 plantas con alturas comprendidas entre 10 y 26 m. Estas están situadas en parcelas de gran superficie con zonas libres de edificación para facilitar el paso de vehículos pesados.

La edificabilidad existente será analizada para la manzana completa en la que se encuentra el ámbito de la presente MP. El análisis se ha llevado a cabo a partir de la información catastral de la oficina virtual de catastro.

Con estos datos, se puede conocer la intensidad neta existente (I_N) o edificabilidad neta por parcela expresada como m^2_c/m^2_s (eN).

Ordenanza	Referencia catastral parcelas con construcciones	Superficie construida (m^2_c)	Superficie suelo (m^2_s)	eN (m^2_c/m^2_s)	Uso
SU-1 Residencial	5339007XG3153N0001WW	1.700	3.470	0,49	Residencial
TOTAL		1.700	3.470		
SU-4 Tolerancia Industrial	5339012XG3153N0001BW	0	157	0	Suelo sin edificar
	5339013XG3153N0002UE	381	488	0,78	Residencial
	5339014XG3153N0001GW	0	892	0	Suelo sin edificar
	5339010XG3153N0001WW	652	258	2,53	Oficinas
	5339006XJ3153N0001HQ	3.393	4.117	0,82	Industrial
	5339005XG3153N0001UW	0	939	0	Suelo sin edificar
	5339011XG3153N0001AW	0	476	0	Suelo sin edificar
TOTAL		4.426	7.327		

Tabla 8. Superficie construida y eN

Ahora, concretando en al ámbito de la modificación puntual que afecta únicamente a las parcelas reguladas por la Ordenanza SU-4, podemos obtener el cómputo global de la edificabilidad existente sobre parcela neta (eN):

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Superficie construida (m^2_c)	Superficie suelo (m^2_s)	I(m^2_c/m^2_s)
4.426	7.327	0,6040

Tabla 9. Intensidad neta existente en el ámbito de la MP.

También, la edificabilidad existente puede ser obtenida en términos de volumen como m^3_c/m^2_s:

Ordenanza	Volumen (m^3_c)	Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	m^3_c/m^2_s
SU-4 Tolerancia Industrial	27.417	7.327	3,74

Tabla 10. Edificabilidad existente en términos de volumen

A continuación, a fin de mejorar la comprensión de este último concepto, se muestra una imagen en la que se pretende ilustrar en 3 dimensiones las edificaciones existentes dentro del ámbito de la MP:

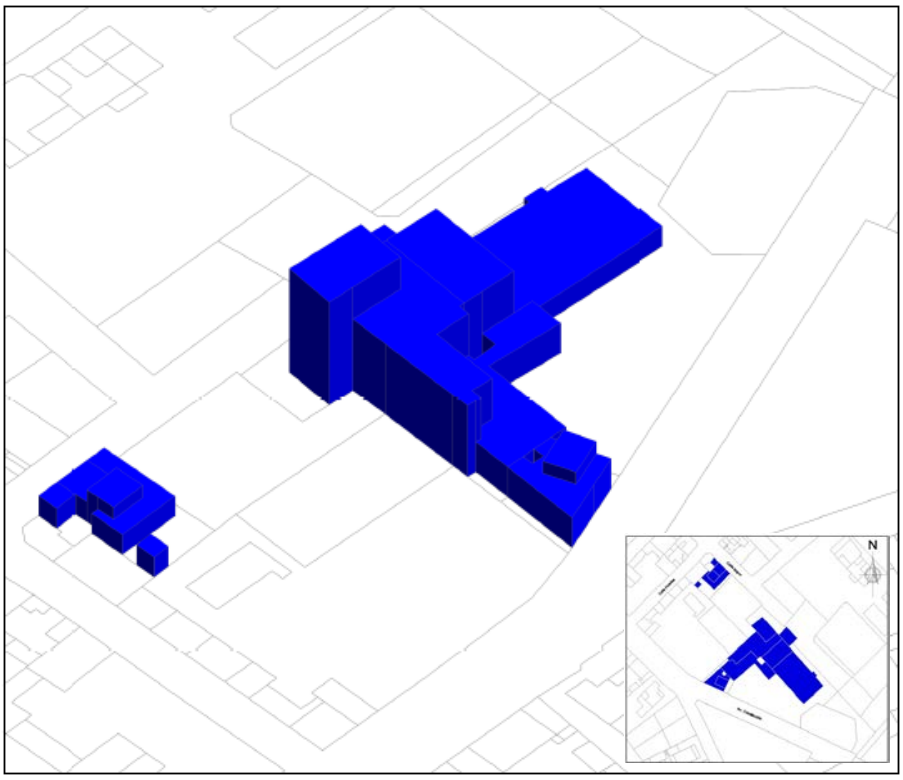


Figura 20. Volumen existente en el ámbito de la MP.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

1.5.4. ESTRUCTURA URBANA

1.5.4.1. GÉNESIS HISTÓRICA

La primera construcción dentro del ámbito objeto de esta MP data del año 1928. Con el paso del tiempo, tanto el núcleo como el ámbito han ido creciendo y evolucionando, adaptándose a las necesidades del municipio. La última edificación realizada es del año 1990.

Figura 15. Foto aérea 1957. Fuente: IGN

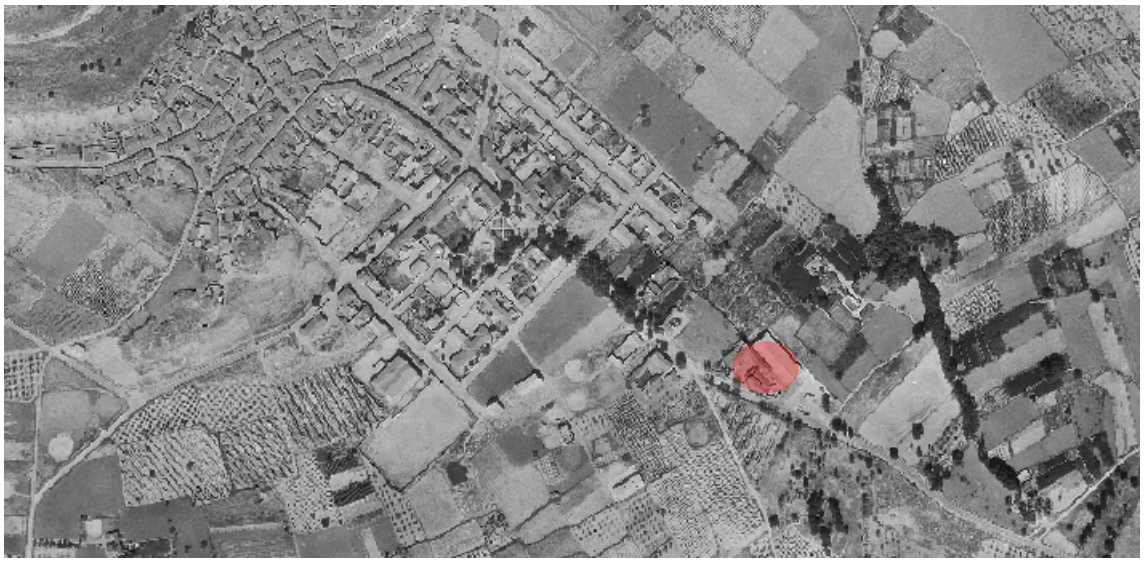


Figura 16. Foto aérea 1973. Fuente: IGN

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 17. Foto aérea 1997. Fuente: IGN

1.5.4.2. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

Los elementos que permiten definir la estructura urbana son las comunicaciones, edificios, espacios abiertos, etc.

Los diferentes usos del suelo y la forma en que se relacionan, permiten diferenciar un área urbana, ya que delimitan la existencia de posibles zonas dentro de la misma. Si bien las manzanas más céntricas de Higueruela obedecen a un uso global residencial, las manzanas periféricas como es el caso del ámbito de estudio en la presente MP, obedecen a un modelo de industria compatible con las viviendas.

En esta zona se han ido asentado nuevas edificaciones y actividades que poco a poco han consolidado la parte este del núcleo urbano.

1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente del término municipal de Higueruela es el recogido por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en 1993.

En el punto 6.6 de la Memoria Informativa de las NNSS, ya se recogía la importancia de la industria derivada de la actividad agrícola existente en el municipio mencionando la fábrica de harinas y la Cooperativa vinícola. La industria identificada en el municipio es de tipo familiar, artesanal y cooperativas.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Actualmente, el ámbito objeto de esta MP está regulado por las NNSS bajo la ordenanza *SU-4 Tolerancia Industrial,* definida como la zona de suelo urbano en la que se permiten industrias junto con viviendas.

1.6.1. MODIFICACIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE

Entre 1994 y 2013, se tramitaron un total de cinco modificaciones puntuales, cuatro de ellas aprobadas. En 2014 se aprobó un Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.-2).

- Modificación Puntual nº1 de las NNSS de Higueruela consistente en la corrección de anchura viales y ampliación de suelo urbano en zona Paseo de la Constitución. Fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 29 de septiembre de 1994.
- Modificación Puntual nº2 de las NNSS de Higueruela consistente en el cambio de trazado de viales en tres zonas de la población, la recalificación de un cine y un solar colindante como suelo dotacional y la modificación en el ancho de la zona de protección de una rambla, así como la limitación de suelo urbano. Fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 12 de noviembre de 1999.
- Modificación Puntual nº3 de las NNSS de Higueruela consistente en la modificación del artículo 5.2.13 de la sección 5ª del capítulo 2 del título V de las normas urbanísticas del planeamiento vigente. En él se establecen las categorías en las que se dividen las actividades industriales a los efectos de su regulación diferencial en cuanto a las condiciones generales de uso que deben reunir para su implantación en suelo no urbanizable. Fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 7 de octubre de 2008.
- Modificación Puntual nº5 de las NNSS de Higueruela consistente en la modificación del artículo 4.1.7. de las NN SS Altura máxima de edificación de la Sección 4ª del Capítulo 1 del Título IV. La modificación tiene por objeto permitir construcciones por debajo de la mínima autorizada por el planeamiento existente, una planta menos que la máxima permitida; definiendo para ellas una nueva altura mínima y fijando una altura en metros, independientemente del ancho de la calle a la que de frente su

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

fachada. Fue aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo el 5 de abril de 2013.

La Modificación Puntual nº 4 no llegó a ser aprobada. El objeto de la modificación era la reclasificación de suelo rústico a urbanizable industrial y recalificación de suelo apto para urbanizar industrial a suelo apto para urbanizar residencial, en el paraje Huerta Agustina, polígono 52 de Higueruela.

En cuanto a Planes Especiales aprobados se encuentra el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (P.E.R.I.M.-2) cuyo objeto es la ampliación de suelo dotacional deportivo, delimitar una Unidad de Actuación y homogeneizar la calificación de los terrenos objeto del ámbito de actuación del P.E.R.I.M., estableciendo zonas homogéneas de uso dotacional deportivo y uso residencial de tolerancia industrial en suelo urbano. Fue informado favorablemente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 3 de octubre de 2014.

1.6.2. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la modificación puntual, concretado en apartados anteriores y compuesto por varias parcelas en suelo urbano, se encuentra regulado por la Ordenanza *SU-4 Tolerancia Industrial.*

En lo que se refiere a condiciones de volumen la ordenanza en cuestión fija lo siguiente:

Tipología de edificación:

Edificación en manzanas cerrada entre medianeras con fondo máximo edificable de 18 metros

Altura de edificación:

Altura máxima de edificación de 3 plantas y 10.50 metros.

En calles de nuevo trazado se respetará la altura máxima en función del ancho de la calle.

En calles de trazado existente se considerará la anchura media de la misma en cada tramo de manzana a efectos de determinar la altura máxima edificable.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Además de lo anterior es recalcable, como su propio nombre indica, la tolerancia de usos en esta ordenanza, destacando fundamentalmente la posibilidad de implantar vivienda unifamiliar o plurifamiliar entre medianeras (categorías 1ºC y 2ºA según las NNSS) junto con todas las categorías incluidas en el uso industrial. Por lo que es deducible que las NNSS atribuían a esta zona una predominancia prioritariamente industrial.

1.6.3. EDIFICABILIDAD PREVISTA POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Como ya hemos citado en el apartado anterior, en el Título IV Capítulo 5. Sección 4ª de las normas del planeamiento vigente se establecen las condiciones particulares de la Ordenanza *SU-4 Tolerancia Industrial*. A partir de estos datos se realiza el estudio de la edificabilidad prevista en el ámbito de la MP. El artículo 4.5.7. Condiciones de volumen de las Normas permite una edificación en manzana cerrada entre medianeras con fondo máximo edificable de 18 m y altura máxima de 3 plantas y 10,50 m.

Ahora, al igual que se ha hecho en el apartado 1.5.3.2. de esta memoria, procederemos a obtener las intensidad de la edificación (IE) permitida por el planeamiento en vigor expresada en términos de superficie y de volumen, si bien queremos hacer hincapié en que la superficie del ámbito, según las NNSS, no coincide exactamente con la suma de las parcelas catastrales:

Ordenanza	Superficie edificable en 18 m fondo (m^2)	Nº plantas	Edificabilidad permitida (m^2_c)	Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	IE (m^2_c/m^2_s)
SU-4 Tolerancia Industrial	5.274	3	15.822	7.583	2,08

Tabla 11. Edificabilidad e intensidad prevista por el planeamiento en términos de superficie

Ordenanza	Superficie edificable en 18 m fondo (m^2)	Altura (m)	Volumen (m^3_c)	Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	m^3_c/m^2_s
SU-4 Tolerancia Industrial	5.274	10,50	55.377	7.583	7,30

Tabla 12. Edificabilidad e intensidad prevista por el planeamiento en términos de volumen

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha . y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

A continuación, y de nuevo a fin de mejorar la comprensión de este último concepto, se muestra una imagen en la que se pretende ilustrar en 3 dimensiones la edificabilidad permitida dentro del ámbito de la MP:

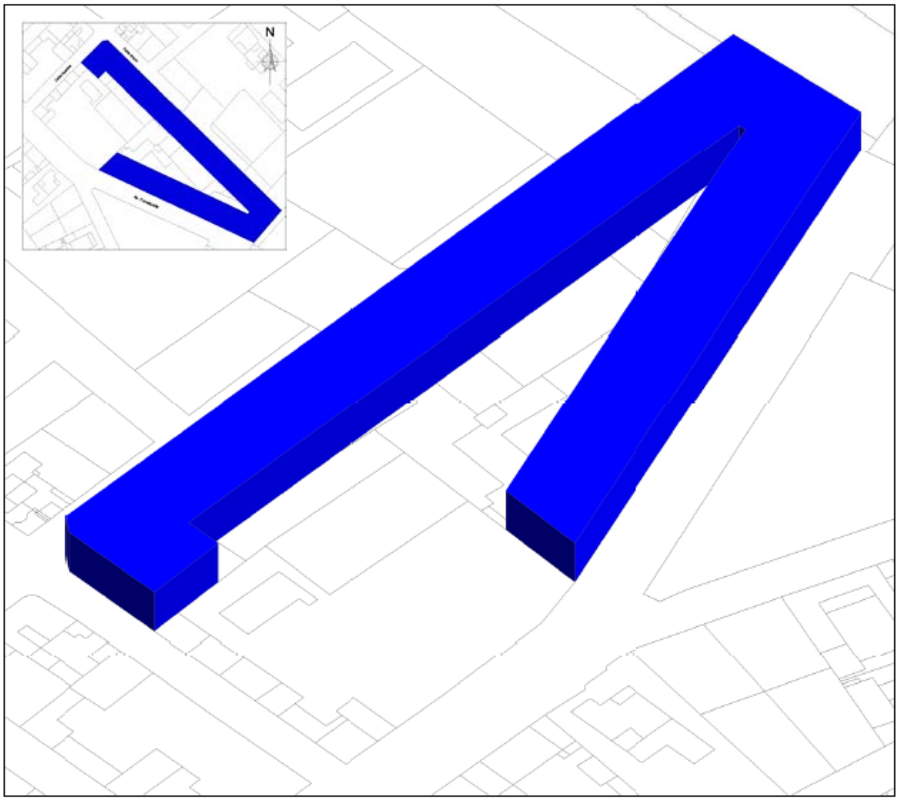


Figura 18. Volumen edificable permitido por planeamiento

1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

En trámite se encuentra la Modificación Puntual nº6 de las NNSS de Higueruela, que tiene como fin evitar que en el suelo calificado como SAU-2 “suelo apto para urbanizar de uso industrial” coincida con la zona inundable de la rambla que cruza el municipio y, a la vez, ofrecer la posibilidad de desarrollo de suelo industrial en el área del entorno de la carretera AB-220, donde se han ido estableciendo construcciones en suelo rústico de reserva de forma poco ordenada y, de esta forma, proceder a ordenar dicha zona.

Fue sometido a información pública en DOCM del 27 de julio de 2018 y con fecha 18 de octubre de 2018, la Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Albacete emitió Informe Ambiental Estratégico

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

resolviendo que la no necesidad de sometimiento a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria por no tener efectos significativos en el medio ambiente.

Actualmente, se está redactando el Plan de Ordenación Municipal de Higueruela.

1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

1.8.1. AFECCIONES DERIVADAS POR LEGISLACIÓN SECTORIAL

No existen afecciones impuestas por legislaciones sectoriales o valores a proteger ni dentro ni en las proximidades de la zona de actuación.

1.8.2. CONCLUSIÓN GENERAL

Esta Modificación Puntual presenta un carácter continuista del modelo de crecimiento considerado en las NNSS vigentes del municipio. En este modelo, el crecimiento de la población se realiza en dirección sur-suroeste. Las manzanas más céntricas y cercanas al casco antiguo son de uso global residencial y en zonas perimetrales del suelo urbano es donde se permite la implantación de industria no molesta compatible con las viviendas. Este es el caso del ámbito objeto de esta Modificación, cuya industria implantada no produce, ni manipula sustancias molestas insalubres nocivas o peligrosas.

En estos momentos, es vital para los pequeños municipios de la región, como Higueruela, proteger su tejido empresarial e industrial mediante medidas que contemplen su integración y compatibilidad con el resto de usos del núcleo urbano.

Sin embargo, y como se ha podido comprobar en apartados anteriores, es necesario actualizar y adaptar la normativa a la demanda de la industria local, mientras se apuesta por su modernización en aras de que ofrezca nuevas oportunidades.

Esta coyuntura es idónea para regularizar la ordenación que aplican las NNSS en el ámbito de la MP en la que se integra la fábrica de Harinas, que comparte dicho espacio con viviendas unifamiliares.

La citada mezcla de usos nos arroja otra conclusión importante: la necesidad de aplicar a la zona industrial unas condiciones estéticas y atmosféricas que

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

garanticen la convivencia de todos los vecinos de esta zona de Higueruela, tanto de los propietarios de las viviendas colindantes como de los propios trabajadores.

En definitiva, los problemas detectados tienen básicamente una sola causa: contar con un planeamiento que no se adapta a la realidad de la zona, lo que se pretende corregir.

Por ello, tras lo expuesto en el presente documento, es posible concluir que la Modificación Puntual propuesta se centrará en:

- Diferenciar, mediante la aplicación de normas zonales diferentes, los terrenos destinados a uso residencial y los destinados a uso industrial.
- Dotar a los terrenos de uso industrial, en los que se ubican las dependencias de la fábrica de harinas, de una regulación acorde a sus necesidades de supervivencia mediante la creación de una nueva norma zonal que defina unas condiciones de volumen y ocupación acordes y coherentes con la demanda de la actividad y que respete, a su vez, la armonía con el suelo urbano de uso residencial colindante.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº2. PLANOS DE INFORMACIÓN

ÍNDICE

PLANO	*ESCALA (FORMATO)*	*HOJAS*
I.01. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	VARIAS	1
I.02. ESTADO ACTUAL: CATASTRO DE URBANA	1:2.000 (A-3)	1
I.03. ESTADO ACTUAL: FOTOGRAFÍA AÉREA	1:1.000 (A-3)	1
I.04. RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES	1:1.000 (A-3)	1
I.05. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	1:1.000 (A-3)	1
I.06. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	1:2.000 (A-3)	1
I.07. RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	1:2.000 (A-3)	1
I.08. USOS Y TIPOLOGÍAS EXISTENTES	1:1.000 (A-3)	1
I.09. INTENSIDAD DE EDIFICACIÓN Y ALTURAS. SUELO VACANTE	1:1.000 ((A-3)	1
I.10. PLANEAMIENO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	1:5.000 ((A-3)	1

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objetivo es claro: actualizar y adaptar la normativa a la demanda y necesidades reales del municipio, regularizando la ordenación que dan las NNSS a un ámbito de suelo urbano actualmente ocupado por una mezcla de usos y apostando por la modernización industrial local que ofrezca nuevas oportunidades de empleo a los habitantes de Higueruela, paliando el fenómeno de despoblación que sufren este tipo de pequeños municipios en Castilla-La Mancha.

Se pretende conseguir dotando a los terrenos en los que se ubican las dependencias de la fábrica de harinas de una regulación acorde a sus necesidades de supervivencia mediante la creación de una nueva norma zonal que defina unas condiciones de volumen y ocupación acordes y coherentes con la demanda de la actividad y que respete, a su vez, la armonía con el suelo urbano de uso residencial colindante.

Todo ello, como es importante recalcar, sin incrementar el aprovechamiento objetivo preexistente, entendido según el apartado 3.5 de la Disposición Preliminar del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanísticas en Castilla-La Mancha.

3.2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

Este documento no presenta una modificación en la ordenación estructural del planeamiento vigente en Higueruela y se limita a modificaciones de la ordenación detallada en Suelo Urbano.

Por tanto, a tenor de lo dispuesto en el art. 19 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU), la presente Modificación Puntual no establece variación

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha . Fdo. El secretario. , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha

respecto de la ordenación estructural de las NN.SS vigentes ni del modelo territorial planteado por éstas.

3.3. ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

Tal y como establece el art. 20 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (RPLOTAU) la ordenación detallada (OD) se compone, entre otros puntos, de:

1. Establecimiento de los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras determinaciones análogas mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas del Planeamiento (ITP), tanto para el suelo urbano (SU), como para los sectores (S) de suelo urbanizable (SUB) y para el suelo rústico (SR) no incluidas en la ordenación estructural (OE).

De acuerdo a lo establecido art. 20.1 del RPLOTAU, la presente Modificación Puntual consiste en establecer ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas y volúmenes mediante definición propia.

3.3.1. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación pasa por establecer, con medidas concretas, como se van a llevar a cabo las actuaciones con las que concluye la Memoria Informativa, que eran:

- Diferenciar, mediante la aplicación de normas zonales diferentes, los terrenos destinados a uso residencial y los destinados a uso industrial.
- Dotar a los terrenos de uso industrial, en los que se ubican las dependencias de la fábrica de harinas, de una regulación acorde a sus necesidades de supervivencia mediante la creación de una nueva norma zonal que defina unas condiciones de volumen y ocupación acordes y coherentes con la demanda de la actividad y que respete, a su vez, la armonía con el suelo urbano de uso residencial colindante.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

3.3.1.1. Diferenciar, mediante la aplicación de normas zonales diferentes, los terrenos destinados a uso residencial y los destinados a uso industrial

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, en la manzana en la que se integra la fábrica de harinas conviven los usos industriales y los residenciales. Ahora bien, los terrenos donde se ubican estos últimos están afectados, algunos por la norma zonal SU-1 Residencial- que quedan fuera del ámbito de la MP- y otros por la norma zonal SU-4 Tolerancia Industrial (parcelas 1 y 2). A continuación se muestra una imagen explicativa:

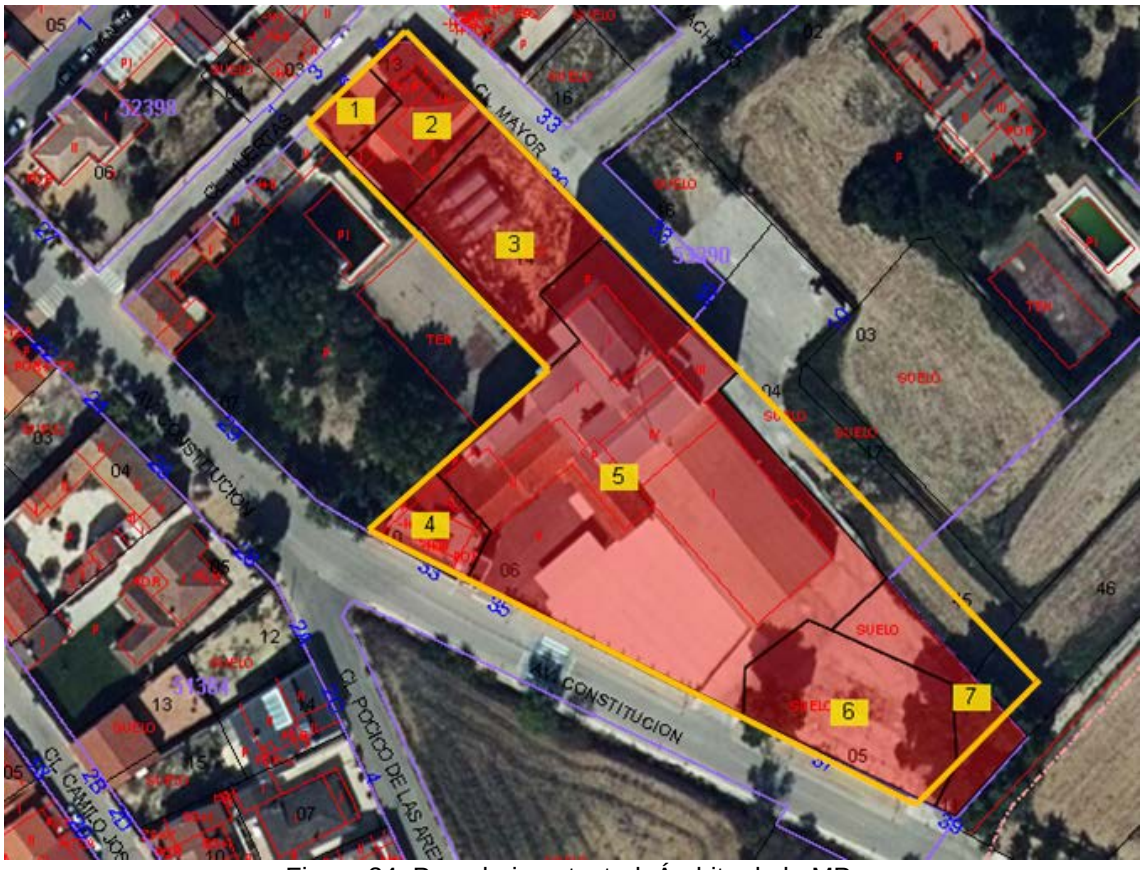


Figura 24. Parcelario catastral. Ámbito de la MP.

Lo que se propone es aplicar a las parcelas 1 y 2 una norma zonal más adecuada a su destino real, esto es, la SU-1, unificando estos terrenos con la parcela noroeste ya calificada como tal.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

3.3.1.2. Creación de una nueva norma zonal en el suelo industrial

Actualmente los terrenos ocupados por la fábrica harinas se encuentran afectados por la norma zonal SU-4 Tolerancia Industrial (parcelas 3 a 7 de la imagen anterior).

La MP propone la creación de la SU-6 Industrial que regule las condiciones de volumen y ocupación, al objeto de que éstas sean acordes y coherentes con la demanda del tejido industrial implantado en la zona.

3.3.1.2.1 Medidas complementarias: paisaje, ruido, emisiones.

La MP propone, dentro de las determinaciones de la SU-6, unas condiciones estéticas, atmosféricas y de paisaje que aseguren la armonía de las edificaciones con destino industrial y las viviendas cercanas, sin perjuicio de que el Ayuntamiento pudiera redactar y aprobar unas Ordenanzas específicas que desarrollen estas cuestiones.

3.3.1.2.2 Comparativa entre SU-4 y SU-6

	NNSS	**Modificación Puntual nº 7**
Ordenanza/ Norma zonal	SU4: Tolerancia Industrial	SU6: Industrial Suelo Urbano
Parámetros urbanísticos		
Uso global	Industrial	Industrial
Tipología de edificación	Edificación en manzana cerrada	Edificación en manzana cerrada
Edificabilidad	-	2,02 m^2_c/m^2_s 7,08 m^3_c/m^2_s
Altura máxima de la edificación	3 plantas 10,5 m	3 plantas 10,5 m En edificaciones propias del uso industrial (naves) se podrá sobrepasar la altura máxima regulada en el primer párrafo de este punto siempre que quede suficientemente justificado por necesidades de la actividad productiva, hasta un máximo de 18 metros. Igualmente, se permitirá sobrepasar la altura máxima con elementos propios de la actividad

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

		fabril, tales como chimeneas, depósitos, silos, grúas, etc... hasta un máximo de 28 metros.
Ocupación máxima	-	No se establece
Frente mín. de parcela	4,50 m	12 m
Vuelos	Art. 4.1.19 y sigs.	Art. 4.1.19 y sigs.
Fondo máximo edificable	18 m	No se establece
Retranq. Frontal	-	Se permiten los retranqueos frontales y laterales para patios de maniobra siempre que vengan debidamente justificados en el correspondiente proyecto de edificación por necesidades de la actividad.
Retranq. Posterior mín.	-	
Retranq. Lateral mín.	-	
Entreplantas	En sótano. 2,20 m	En sótano. 2,20 m
Altura mínima		1 planta 4 m
Parcela mínima	60 m^2	150 m^2
Condiciones de uso		
Usos permitidos	Administrativo: categorías 3ª A y 5ª Agropecuario Almacén, Garaje-aparcamiento, industrial, oficinas: todas sus categorías Comercial: categorías 2ª y 3ª Sanitario: categoría 4ª Vivienda: categorías 1ª C y 2º A Zona Verde: categoría 1ª	Administrativo: categorías 3ª A y 5ª Agropecuario Almacén, Garaje-aparcamiento, industrial,: todas sus categorías Comercial: categorías 2ª y 3ª Oficinas: categorías 1ª y 2ª Sanitario: categoría 4ª Zona Verde: todas sus categorías

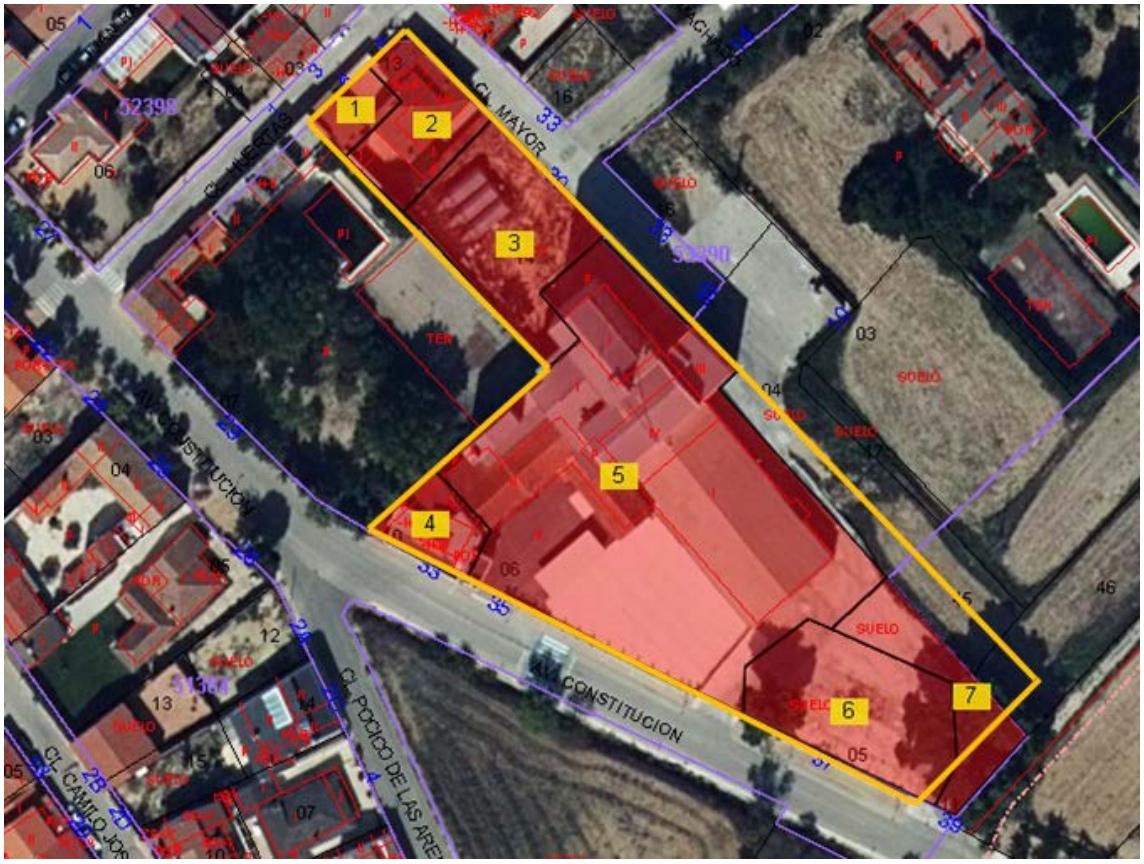
3.3.1.3. Resultado de la propuesta

A continuación se incluye un extracto del plano OD-1 de la presente Modificación Puntual en el que se puede observar el resultado de la propuesta, con la norma zonal aplicable a cada suelo.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA INEXISTENCIA DE INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Ahora, a partir de la imagen del apartado anterior y la siguiente (ya vista en la Memoria Informativa) en la que se enumeran las distintas parcelas que conforman el ámbito de actuación de esta Modificación Puntual vamos a proceder a justificar que no existe incremento del aprovechamiento lucrativo debido al cambio de norma zonal.



Nos basaremos para ello en los datos ya expuestos en los apartados correspondientes de la Memoria Informativa en cuanto a la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente, esto es, las NNSS.

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Edificabilidad permitida (m^2_c)	IE (m^2_c/m^2_s)
7.583	15.822	2,08

Edificabilidad e intensidad prevista por las NNSS en términos de superficie

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Volumen (m^3_c)	m^3_c/m^2_s
7.583	55.377	7,30

Edificabilidad e intensidad prevista por las NNSS en términos de volumen

- Para las parcelas 1 y 2, que pasan a formar parte de la norma zonal SU-1:

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Edificabilidad permitida (m^2_c)	IE (m^2_c/m^2_s)
644,19	1764,48	2,73

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de superficie

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Volumen (m^3_c)	m^3_c/m^2_s
644,19	6175,48	9,58

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de volumen

- Para las parcelas 3 a 7, que pasan a formar parte de la norma zonal SU-6:

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Edificabilidad permitida (m^2_c)	IE (m^2_c/m^2_s)
6939,15	14.056,65	2,02

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de superficie

Superficie suelo del ámbito (m^2_s)	Volumen (m^3_c)	m^3_c/m^2_s
6939,15	49198,28	7,08

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de volumen

- Por último, en términos globales del ámbito total de la MP:

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Superficie suelo del ámbito (m^2_S)	Edificabilidad permitida (m^2_C)	IE (m^2_C/m^2_S)
7.583	15821,13	2,08

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de superficie

Superficie suelo del ámbito (m^2_S)	Volumen (m^3_C)	m^3_C/m^2_S
7.583	55373,76	7,30

Edificabilidad e intensidad prevista por la MP en términos de volumen

3.3.3. EJECUCIÓN DE LA PROLONGACIÓN DE LA CALLE MAYOR

Aunque no es una cuestión de la modificación puntual, es necesario prever la ejecución de las obras necesarias para la llevar a cabo la prolongación de la Calle Mayor, hasta su encuentro con la Avenida Constitución, tal y como ya prevén las NNSS y según los distintos croquis expuestos en apartados anteriores. Se trata, concretamente, de incorporar los servicios red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento, energía eléctrica y alumbrado público.

En cualquier caso, esto no afecta a la clasificación ni calificación del suelo, dado que se ejecutará por obra pública ordinaria.

El total de la inversión necesaria para la ejecutar estas partidas se estima en 350 euros por metro lineal de vial. El citado tramo en suelo urbano tiene una longitud de 150 metros, por lo tanto, se considera un total de 52.500 euros. En cualquier caso, la inversión prevista podrá ser sufragada por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, en cumplimiento del art. 129 TRLOTAU.

Se trata de gastos estimados, que deberán ser concretados en el pertinente proyecto de urbanización.

3.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.3.4.1. MEJORAS EN EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN

En cumplimiento del art. 39.7 TRLOTAU la nueva ordenación debe justificar cuales son las mejoras para el bienestar de la población.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

En este sentido cabe decir que la presente modificación supone una mejora de las condiciones generales del bienestar de la población de Higueruela, puesto que trata de regular las actividades empresariales que dan sustento a una gran parte de trabajadores del municipio, de la misma manera que posibilita la ampliación de las mismas y la implantación de otras nuevas, muy demandadas en la actualidad según nos informa el propio Ayuntamiento de la localidad, cuya consolidación únicamente puede ser beneficiosa para la población, bien por su impacto directo en el empleo, bien por permitir una mayor flexibilidad que permita adaptarse a las necesidades de dichas actividades. En cualquier caso, la modificación no puede suponer una merma de este bienestar, puesto que se adapta los usos efectivamente materializados y las actividades ya permitidas en esa zona del núcleo urbano de Higueruela.

3.3.4.2. MEJORA DE LA CAPACIDAD O FUNCIONALIDAD (ARTÍCULO 39.7.a TRLOTAU)

El art. 39.7.a del TRLOTAU establece que las nuevas soluciones para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la Ordenación Estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, **con igual o mayor calidad y eficacia**, las necesidades y objetivos considerados en aquella.

Si bien, la presente Modificación Puntual no establece variación respecto de las infraestructuras, los servicios o las dotaciones de la ordenación estructural, podemos entender que la capacidad y el buen funcionamiento de dichos aspectos seguirán la línea propuesta por las NNSS vigentes y por el modelo territorial planteado por éstas, dado que la Modificación Puntual no supone ningún aumento de la demanda.

3.3.5. ESTUDIO DE TRÁFICO

Como se ha expuesto en la Memoria Informativa, el ámbito de la presente Modificación Puntual dispone de accesos pavimentados, calzada y aceras, por las vías de comunicación que los circundan: avenida Constitución, calle Mayor y calle Huertas.

Si bien, la calle Mayor como tal, no tiene continuidad y salida al sur, ni física ni catastralmente, hacia la Av. Constitución, estando ejecutada sólo en su primer tramo

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

desde la C/Huertas. No obstante, las Normas Subsidiarias vigentes sí que delimitan la prolongación de la calle Mayor, unos 150 m más en línea recta y girando a la derecha, hasta conectar con la avenida Constitución. De este modo, el ámbito quedaría circundado por viales pavimentados.

Figura 25. Calles existentes y calle Mayor en proyecto (sombreado en rojo)

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 26. Final del tramo ejecutado de la C/ Mayor y zona donde está prevista su prolongación

La calle Mayor tiene un ancho total de 10 m con una calzada de 7 m y aceras a ambos lados de 1,50 en su parte ejecutada.

Figura 27. Calle Mayor en dirección hacia la fábrica de harinas

Las NNSS prevén su prolongación hasta la avenida Constitución de modo que toda la manzana circundada por viales pavimentados.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 28. Final de la Calle Mayor e inicio de su futura prolongación

La avenida Constitución es la entrada oeste por la carretera CM-3209 a la población. En el ámbito de esta Modificación Puntual la calle tiene un ancho total de 12,50 m con 7 m de calzada con 1,5 de arcén y una acera de 2,50 m en el perímetro del ámbito.

Figura 29. Avenida Constitución hacia centro urbano

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Actualmente el acceso a la fábrica de harina del tráfico pesado generado por la actividad industrial se realiza directamente desde la avenida Constitución (CM-3209) a través de las parcelas donde no existen edificaciones.

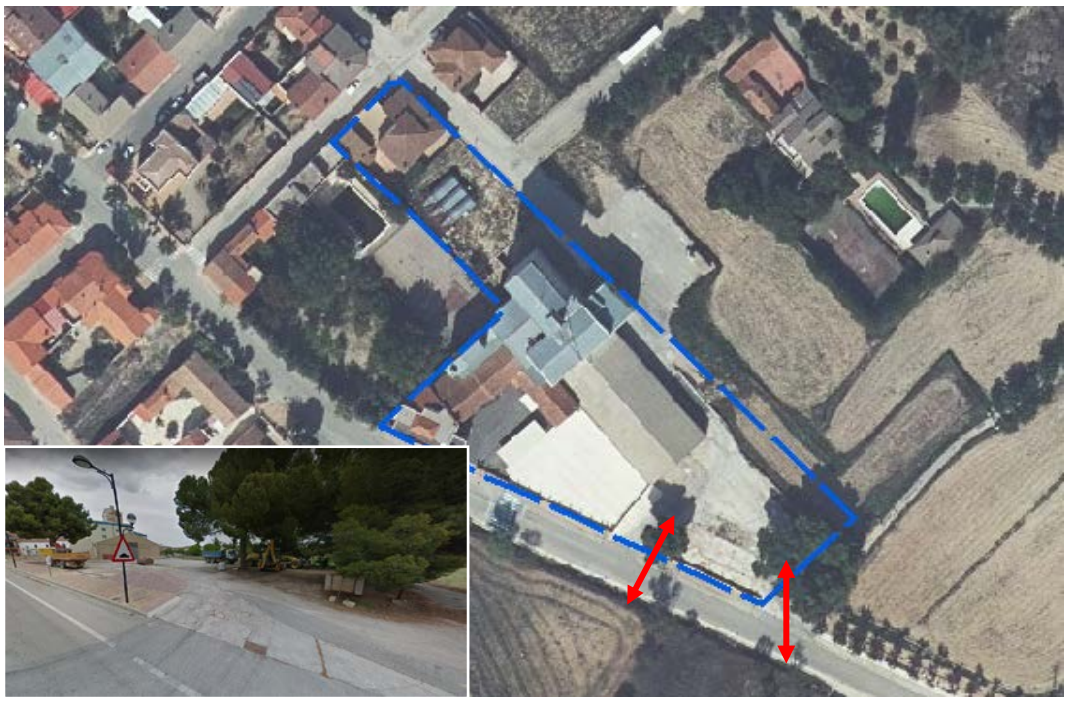


Figura 30. Accesos desde avenida Constitución

Está previsto que la entrada de vehículos pesados se realice siempre como se ha venido haciendo hasta ahora, es decir, desde la Avenida Constitución. Si bien y dado que está previsto la ejecución de la prolongación de la calle mayor, el acceso se realice respetando el nuevo trazado de ésta, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Figura 31. Acceso y circulación por calle Mayor en proyecto (sombreado en rojo)

3.4. MODIFICACIONES QUE HA SUFRIDO LA MODIFICACIÓN DURANTE SU TRAMITACIÓN.

El presente documento forma parte de la Modificación puntual que será objeto del inicio de la tramitación. No existen modificaciones, pues se trata de la primera versión de la Modificación Puntual, que será sometida a su información pública al mismo tiempo que se realiza la concertación interadministrativa, según lo establecido en el Art.135.2 del RP.

3.5. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Este documento constituye una innovación de la Ordenación Urbanística, y por tanto el contenido documental se ajusta a lo dispuesto en el art. 121. RP. Así mismo, su estructura es la definida en el punto 2.1.6 de la Norma Técnica de Planteamiento (NTP) para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010). Todo ello sin perjuicio de que, dado que se trata de una

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

modificación que se concreta en ajustes de la ordenación detallada algunos de los documentos o apartados exigidos carecen de sentido.

A su vez y en cumplimiento del art. 39.9 TRLOTAU se incluye, aunque como documento independiente, el DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

Figuran como autores de la Modificación Puntual:

D. Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez (Ing. de Caminos, C. y P.).

D. Ángel Aulló Martínez (Arquitecto).

Adicionalmente, han participado en la redacción técnica del mismo:

D. Antonio A. Fernández-Pacheco López (Ing. de Caminos, C. y P.).

D. Andrés Fernández-Pacheco Sánchez (Ing. de Caminos, C. y P.).

D. Javier Contreras Bueno (Ing. de Caminos, C. y P.).

D. Agustín J. López Milla (Ing. de Caminos, C. y P.).

D. Emilio Orcajada Melero (Ing. de Caminos, C. y P.).

Dª. Teresa González Gómez del Pulgar (Ingeniera Civil y Territorial).

Dª. Laura Martínez Navarro (Ing. de Caminos, C. y P.).)

Dª. Mª Isabel Reolid Sáez (Delineante).

D. Javier García Martínez (Aparejador-Delineante).

Dª. Ana Belén Palencia Fernández (Delineante).

Dª. Verónica Alfaro Blázquez (Administración).

Dª. Rosa Mª Roca Serrano (Licenciada en Derecho).

D. Javier Gutiérrez Juncos (Ing. de Obras Públicas)

D. Alejandro Sánchez-Saus Laserna (Licenciado en Geografía. Master en urbanismo y Ordenación de Territorio).

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº4. PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE

PLANO		*ESCALA (FORMATO)*	*HOJAS*
A)	PLANOS COMPARATIVOS		
OC.1-	PLANO COMPARATIVO NUEVA ORDENACIÓN Y ORDENACIÓN ANTERIOR	1:1.500 (A-3)	1
	ORDENACIÓN DETALLADA		
B)	ORDENACIÓN DETALLADA		
OD.1-	CALIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO	1:1.000 (A-3)	1

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

DOCUMENTO Nº5. NORMAS URBANÍSTICAS

5.1. Artículo 1.- SU-6. Industrial:

1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso global industrial (I) en suelo urbano.

1. DEFINICIÓN

Comprende las áreas destinadas al uso global industrial (I) en suelo urbano.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN

2.1. TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

Edificación en manzana cerrada entre medianeras

2.2 . CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

2.1 PARCELA MÍNIMA

Se establece parcela mínima de 150 m^2, y una fachada mínima de 12 m

No se permite segregar parcelas cuyo resultado aporte parcela de dimensión inferior a la mínima.

2.2 RETRANQUEOS Y CHAFLANES.

Se permiten los retranqueos frontales y laterales para patios de maniobra siempre que vengan debidamente justificados en el correspondiente proyecto de edificación por necesidades de la actividad.

No se establecen retranqueos mínimos ni máximos.

Deben respetarse los chaflanes grafiados en los planos de detalle. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.24 de las presentes Normas.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha . Fdo. El secretario. , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha

2.3 ALTURA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación del bloque de representación será de 10,50 metros o 3 alturas (B+II), medidos a la línea de aleros.

Se permiten entreplantas de altura mínima libre de 2,2 metros.

En edificaciones propias del uso industrial (naves) se podrá sobrepasar la altura máxima regulada en el primer párrafo de este punto siempre que quede suficientemente justificado por necesidades de la actividad productiva, hasta un máximo de 18 metros.

Igualmente, se permitirá sobrepasar la altura máxima con elementos propios de la actividad fabril, tales como chimeneas, depósitos, silos, grúas, etc... hasta un máximo de 28 metros.

Para aplicar las excepciones reguladas en los dos párrafos anteriores deberá contarse con el informe favorable y expreso de los servicios técnicos municipales.

Se establece una altura mínima de 4 metros.

2.4 VUELOS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.1.18 y siguientes de las presentes Normas.

5.5 EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN

Se permite una edificabilidad máxima de 2,02 m2/m2 o de 7,08 m3/m2 sobre parcela neta.

No se establece fondo edificable.

No se establece límite máximo de ocupación.

4.5.13. CONDICIONES DE USO

USO MAYORITARIO

INDUSTRIAL (I)

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

USOS PERMITIDOS

Industrial: todas sus categorías

Administrativo: categorías 3ª A y 5ª

Agropecuario todas sus categorías

Almacén, todas sus categorías

Garaje-aparcamiento, todas sus categorías

Comercial: categorías 2ª y 3ª

Oficinas: categorías 1ª y 2ª

Sanitario: categoría 4ª

Zona Verde: todas sus categorías

USOS PROHIBIDOS

Se consideran usos prohibidos los restantes.

4.5.14 CONDICIONES ESTÉTICAS, ATMOSFÉRICAS Y DE PAISAJE

De modo general se cumplirá lo establecido en art. 4.2.32 Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias vigentes de Higueruela en cuanto a las condiciones del Uso Industrial.

Las alineaciones de los fondos y medianeras de parcelas se materializarán con cerramiento opaco de 2,20 metros de altura de titularidad común a las parcelas que divida, debiendo realizarse por el primero que se establezca y recibiendo el abono de la parte proporcional de la obra ejecutada, por parte del colindante, previamente a la construcción, por parte de este último, de edificación alguna.

Los cerramientos de los frentes de parcelas, en caso que existan, se realizarán con cerca de malla electrosoldada o similar, hasta altura máxima de 2,20 metros, disponiendo en su parte inferior de cerramiento de obra de fábrica de hasta 100 cm de altura como máximo.

Las puertas de acceso a las parcelas serán de 2,20 metros de altura máxima, practicables y diáfanas, no disponiendo de montantes ni dinteles.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Las edificaciones cuidarán su ornato y mantenimiento, debiendo tratarse como fachadas todos los paramentos que deban quedar a la vista. No se permitirán paramentos sin tratamiento de pintura.

La evacuación a la atmósfera de gases, humos, etc. se harán a través de chimeneas que cumplan las especificaciones de la Orden Ministerial de 18 de Octubre de 1976, sobre Prevención de la Contaminación Industrial de la Atmósfera, o legislación que la sustituya, bien en general o para actividades específicas.

Sin perjuicio de cualquier otro acondicionamiento que pudiera imponerse en los controles ambientales previos ajustados a la legislación aplicable, en actividades de fabricación o manipulación de alimentos en las que se puedan originar olores, no se permitirá la apertura de ventanas o cualquier otro hueco que ponga en comunicación el recinto industrial con la atmósfera. La ventilación y extracción del aire deberá hacerse siempre a través de chimenea reglamentaria, provista, en su caso, de los dispositivos de filtrado o absorción que pudiesen ser precisos. Quedan exceptuadas de esta obligación las actividades que dispongan exclusivamente de hornos eléctricos dotados de recogida de vapores por condensación y cuya potencia total conjunta sea inferior a 10 kW.

Tanto en rehabilitación de edificios o nueva ejecución de edificios se tolerará, previo estudio pormenorizado y debidamente justificados la cubrición mediante panel sándwich lacado en color debiendo disponer de aprobación expresa caso por caso por la Junta de Gobierno, previo informe de los Servicios Técnicos.

Los edificios podrán cubrirse mediante chapa prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

Se permite el uso del ladrillo de cara vista en texturas lisas y sin vidriar y del bloque de hormigón decorativo. Por el contrario se prohíbe expresamente los paramentos de ladrillo hueco o perforado y bloque de hormigón sin tratamiento de cara vista sin enfoscar y enfoscados sin pintar, correspondiendo al propietario del edificio de mayor altura el tratamiento y mantenimiento de la medianera vista.

En general, para la ejecución de fachadas los materiales de acabado deberán estar en consonancia con el resto de edificaciones del entorno.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

Podrán autorizarse vallas, carteles, anuncios, rótulos, o soportes con fines publicitarios o indicativos de las actividades propias de la zona, si bien estos elementos no superarán la altura máxima permitida.

Se cuidará en el Proyecto de Edificación, el diseño y materiales empleados, el tratamiento de su volumen, fachadas y cubiertas, incluyendo la jardinería de los espacios libres circundantes. A tal efecto, el proyecto de obra habrá de incluir un anexo que valore estos extremos y en el que se justifique el cumplimiento de las siguientes condiciones estéticas y de composición: La arquitectura empleada deberá ser coherente con el destino de la edificación, con las características climáticas locales y con las características paisajísticas de la zona, dando respuesta a estas condiciones con un lenguaje arquitectónico contemporáneo. La edificación tendrá tratamiento de fachada en todos sus paramentos no adosados a las edificaciones vecinas. En estas fachadas deberán usarse materiales de suficiente calidad, evitando los acabados con aspecto provisional. Las pendientes de cubiertas deberán quedar ocultas tras los elementos de fachada. Los elementos técnicos que deban disponerse en estas cubiertas también deberán quedar ocultos tras los elementos de fachada o bien quedar integrados como un elemento más de la composición formal del edificio. Los espacios representativos de las empresas deberán disponerse en primer término de la edificación.

Para el resto de determinaciones estéticas, atmosféricas y de paisaje se estará a lo dispuesto en la correspondiente ordenanza municipal que regule estas determinaciones.

4.5.15. APARCAMIENTOS

Se deberán reservar plazas de aparcamiento con carácter privado en el interior de las parcelas de uso industrial en proporción no inferior a una plaza por cada 200 m² de techo potencialmente edificable para suelo urbanizable (SUB) de uso global industrial (I).

En cumplimiento de los artículos 15 y 26 del Código de Accesibilidad de Castilla La Mancha, se deberá reservar un mínimo de las plazas de aparcamiento públicas para estacionamientos accesibles, teniendo siempre un itinerario de peatones accesible que comunique las plazas reservadas con la vía pública.

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.

A su vez, también se dará cumplimiento al art. 35 de la Orden VIV/561/2010 que especifica un mínimo de una de cada cuarenta plazas o fracción, independientemente de las plazas destinadas a residencia o lugares de trabajo.

Suficientemente documentado el planeamiento aquí reflejado referente al Término Municipal de Higueruela (Albacete), se eleva la presente Modificación Puntual nº 7 a las NNSS de Higueruela a los Organismos Competentes para su aprobación.

Albacete, abril de 2021

FERNÁNDEZ-PACHECO INGENIEROS

FERNANDEZ-PACHECO SANCHEZ ANTONIO RAFAEL - 47074821P

Firmado digitalmente por FERNANDEZ-PACHECO SANCHEZ ANTONIO RAFAEL - 47074821P
Fecha: 2021.05.03 12:14:20 +02'00'

Fdo.: Antonio R. Fernández-Pacheco Sánchez
Ing. de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado nº 30.058

AULLO MARTINEZ ANGEL - 48544801N

Firmado digitalmente por AULLO MARTINEZ ANGEL - 48544801N
Fecha: 2021.05.03 12:15:15 +02'00'

Fdo.: Ángel Aulló Martínez
Arquitecto
Colegiado nº 10.514 COACM

DILIGENCIA: La Modificación Puntual nº7 a las NNSS de Higueruela (Albacete) para mejora de la regulación del tejido industrial en suelo urbano, de fecha abril-2021, ha sido sometida a información pública con anuncios en el Diario Oficial de Castilla – La Mancha de fecha , y en el periódico La Tribuna de Albacete de fecha . Fdo. El secretario.