
Modificación puntual del Plan General Municipal de Calahorra

Regulación de la actividad de Centro de Jardinería en el suelo no urbanizable

Documento de MEMORIA Y NORMATIVA URBANISTICA

Equipo redactor:

Javier MARTÍNEZ CALLEJO

Jesús Luis SOLA JIMÉNEZ

Luis SOLA JIMÉNEZ

Promotor:

Ayuntamiento de Calahorra

Diciembre de 2013

INDICE

MEMORIA	3
INTRODUCCIÓN	4
OBJETO	4
INICIATIVA	4
ANTECEDENTES	4
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	5
SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL	5
DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE	5
<i>Descripción de la ordenación que se propone</i>	5
<i>Justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación</i>	6
<i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 5/2006</i>	7
<i>Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Decreto 20/2009</i>	7
NORMATIVA	8
DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR	9
NORMATIVA PARTICULAR	9

MEMORIA

INTRODUCCIÓN

OBJETO

La Modificación pretende introducir una nueva tipología de usos y/o actividad en suelo no urbanizable en la relación recogida en el artículo 21 del documento de Normativa Urbanística Particular a la vez que establecer las condiciones funcionales y formales para su ubicación.

INICIATIVA

La Modificación es de iniciativa pública y está promovida por el Ayuntamiento de Calahorra.

ANTECEDENTES

Plan General de Calahorra. Aprobado definitivamente el día 10 de noviembre de 2006 (BOR de 25 de enero de 2007). Actualmente vigente.

Informe que recoge el acuerdo de la Comisión Permanente de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja al documento de Adaptación del Plan General Municipal de Calahorra. Fue enviado por el Servicio de Urbanismo del Departamento de Turismo, Medio Ambiente y Política Territorial del Gobierno de La Rioja con fecha de 11 de febrero de 2011 a este Ayuntamiento.

Aprovechando la tramitación del expediente de Adaptación del Plan General se han introducido o variado en la normativa algunas cuestiones que, atendiendo a la naturaleza de las mismas, deben ser consideradas como Modificaciones Puntuales del planeamiento. Es el caso de la introducción de los Centros de Jardinería como uso y/o actividad en el suelo no urbanizable.

Sobre esta cuestión, el punto 20 del mencionado informe indica lo siguiente:

"No se justifica la aparición del uso Garden Center (centro de jardinería) al tener la misma o similar definición de un invernadero."

Al objeto de dar cumplimiento al citado requerimiento se redacta esta Modificación Puntual.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

En el documento del Plan General vigente, no se referencia en ningún sitio el uso Centro de Jardinería siendo el contenido de esta Modificación materia nueva a introducir.

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE

DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE

Se propone la inclusión de un nuevo punto en el apartado primero del artículo 21 del documento de Normativa urbanística Particular que defina la actividad de Centro de Jardinería. La definición se realiza dentro del contexto establecido por la CNAE.

De igual manera se propone la introducción de un nuevo artículo en la sección 4 Condiciones de edificación en el suelo no urbanizable" al objeto de determinar las condiciones de uso, volumétricas y formales que deben regular la implantación de la actividad. Así, las determinaciones más significativas son las siguientes:

- Se regulan las distancias respecto a linderos que están en consonancia con las establecidas para otras actividades.
- Se establece como parcela mínima 2.000 metros considerando que superficies menores son inviables para la actividad.
- La edificabilidad se establece en función del tamaño de la parcela al objeto de evitar la acumulación de edificaciones. A mayor tamaño de parcela menor índice de edificabilidad.
- Se establece el número de plantas en baja prohibiéndose el desarrollo vertical de la edificación. Como consecuencia de ello, la ocupación es equivalente a la edificabilidad.
- Se establece una altura máxima para la edificación e instalaciones en cubierta de 7 metros pudiendo excepcionarse para el caso de instalaciones especiales.
- Para evitar el excesivo desarrollo de los cuerpos edificatorios y el impacto visual que ello puede suponer, se establece la longitud máxima de 100 metros.
- Al objeto de garantizar el acceso y la llegada a las instalaciones y dado el carácter eminentemente comercial de la actividad, la normativa establece la necesidad de proveer un mínimo de plazas de aparcamiento con una dotación similar a las practicadas para los centros comerciales. De igual forma deberá garantizarse el acceso rodado en condiciones adecuadas.

Finalmente, el uso se introduce en los cuadros y tablas del régimen de compatibilidad de usos establecidos para las diferentes categorías de suelo no urbanizable, allí donde han sido definidas, con la excepción de lo establecido para el ámbito afectado por el Plan Especial Monte de los Agudos, que siendo planeamiento territorial, esta Modificación no propone cambiarlo. Recuérdese que la normativa existente en el Plan General es la transcripción literal de aquel documento. El criterio propuesto es el siguiente:

- Se prohíbe su ubicación en los suelos con categoría especial por considerarse la actividad contrario y no compatibles con los elementos y valores objeto de la protección que se pretende al incluirlos dentro de la clase especial. Son los siguientes:
 - En los suelos con régimen de protección específico: Huertas tradicionales y ámbito del Plan Especial Monte de los Agudos.

- Suelo No Urbanizable de afección de las vías de comunicación e infraestructuras.
 - Suelo No Urbanizable de especial protección de vías pecuarias.
 - Suelo No Urbanizable de protección de sotos y riberas.
 - Suelo Forestal de afección de Monte de Utilidad Pública
 - Suelo de Protección de entornos de interés histórico cultural salvo que exista informe específico del Departamento de Patrimonio autorizando la instalación.
 - Entorno de afección de punto de captación de abastecimiento de agua.
- En el caso de los suelos preservados, se permite en aquellas dos categorías cuya valor considerado es la explotación natural del suelo a través de actividades agrarias. En consecuencia se permite en:
 - Suelo No Urbanizable de protección a la agricultura intensiva
 - Suelo No Urbanizable por su inadecuación para el desarrollo urbanístico.

En cambio se prohíbe para el resto por considerarse actividades incompatibles con la naturaleza de los suelos y los elementos y valores que se preservan. Son los siguientes:

- Suelo No Urbanizable de especial protección forestal.
- Suelo No Urbanizable de protección de Sistema General Mortuorio.

JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La introducción de este nuevo uso está motivada en la proliferación de este tipo de instalaciones en el Municipio y que dentro de la normativa urbanística no se encuentran suficientemente reguladas. La figura más cercana que se recoge es el uso *Invernaderos* pero resulta inapropiada su aplicación al caso de los Centros de Jardinería. Concretamente nos referimos al punto 1.9 del artículo 21 del documento de Normativa Urbanística Particular que establece lo siguiente:

"1.9 Instalaciones o Construcción de Invernaderos

Construcciones o instalaciones fijas o semi permanentes para el abrigo cubierto de cultivos forzados."

En la misma línea, el artículo 53 del mismo cuerpo normativo se establece lo siguiente:

INVERNADEROS

Se entiende por invernaderos las construcciones de carácter sencillo y con estructura fácilmente desmontable destinadas a cultivos agrícolas directamente vinculados con el suelo, revestidos de material traslúcido.

Como se evidencia, la actividad que se describe es eminentemente agrícola y la regulación atiende a la propia componente de la instalación. Sin embargo los Centros de Jardinería, como se explica más adelante, son actividades más complejas donde la componente de explotación agraria y natural del suelo no es ni mucho menos la principal.

De igual forma, su aplicación genera lagunas importantes en cuanto a la eventualidad de exigir ciertas instalaciones y condiciones complementarias a la actividad, que en el caso de los Centros de Jardinería resultan necesarias y deben ir ineludiblemente vinculadas a ella.

Es decir, cuando el Plan General vigente habla de Invernaderos asocia el concepto con las instalaciones auxiliares para dar abrigo y cubierto a cultivos. El concepto se agota en el hecho de ser una instalación complementaria de las explotaciones agrarias que es en realidad el uso y/o actividad principal.

Desde el punto de vista de la propia actividad, el uso no se entiende como una variante del de invernaderos sino, más bien, como la evolución y especialización de una explotación agropecuaria hacia el sector de la jardinería y vegetación ornamental, añadiendo a su vez la variante de establecimiento comercial abierto al público que se revela finalmente como el verdadero elemento definidor de esta actividad. Esta especialización, desde el punto de vista urbanístico, genera situaciones sustancialmente diferentes a las producidas por una explotación agraria convencional tenga o no tenga invernaderos. Las necesidades de aparcamiento, las condiciones de la accesibilidad al establecimiento, el equipamiento complementario (aseos, señalización, iluminación y resto de instalaciones, etc.), las condiciones de la edificación, etc., a todas luces son diferentes a las que se exigen en el caso de las explotaciones convencionales y ni que decir tiene al de invernaderos tal y como está definido en el Plan General.

Este punto de vista de la cuestión se ve plasmado desde la perspectiva fiscal y económica en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. La actividad de Centro de Jardinería está expresamente recogida en el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, actualizado con fecha de 21 de junio de 2010, como una clase específica (4776) definida como *comercio al por menor de flores, plantas, semillas, fertilizantes, animales de compañía y alimentos para los mismos en establecimientos especializados*. Pertenece al grupo 477 definido como *comercio al por menor de otros artículos en establecimientos especializados*. Pertenece a su vez a la división 47 que engloba las actividades de *comercio al por menor*. Es decir, la CNAE la ubica dentro de las actividades comerciales, dando prevalencia a esta frente a la componente de explotación agropecuaria.

En consecuencia, y dada la conveniencia de diferenciar el uso y/o actividad singular de los Centro de Jardinería al objeto de dar respuesta adecuada y suficiente a la casuística existente se propone a trámite esta Modificación.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY 5/2006

Artículo 103. Modificación del Planeamiento

El cambio propuesto tiene el carácter de Modificación Puntual del Plan General, puesto que no supone la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivada en la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

Artículo 104 . Modificación del Planeamiento

Punto.1

Las determinaciones objeto de Modificación dado que afectan al suelo no urbanizable se consideran sustanciales teniendo nivel de planeamiento general.

Resto de puntos

En el caso de esta Modificación, no son de aplicación las determinaciones establecidas en el resto de puntos del artículo mencionado dado que no concurren las condiciones establecidas para ello.

JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL DECRETO 20/2009

En atención a la naturaleza de la Modificación y de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 20/2009, se entiende que esta no es susceptible de evaluación ambiental dado que no concurren los criterios establecidos en el Anexo II del mencionado Decreto.

De igual forma, no procede solicitar consulta al órgano ambiental acerca de la necesidad de someter esta Modificación a evaluación ambiental, dado que no concurren los supuestos establecidos en el artículo 13.1.a) del mencionado Decreto.

NORMATIVA

DOCUMENTACIÓN Y/O DETERMINACIONES A MODIFICAR

De acuerdo con lo propuesta se modifican los documentos y determinaciones siguientes correspondientes a la documentación del Plan vigente:

NORMATIVA PARTICULAR

ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

En el apartado primero (actuaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos), se introduce un nuevo punto Se introduce un nuevo punto que quedará redactado como sigue:

"1.15. Centros de Jardinería

Se considerarán las construcciones y plantaciones destinadas directamente a la explotación de viveros y cuyo fin es la comercialización al por menor de plantas y vegetales, complementada con la comercialización de accesorios, maquinas y materiales para la jardinería y autocultivo, animales de compañía y la alimentación de estos.

Se exceptúan de este supuesto las instalaciones y explotaciones orientadas a la producción mayorista de productos agrícolas así como las instalaciones para la venta de abonos, talleres de material agrícola, productos fitosanitarios y otros supuestos similares.

ARTÍCULO SIN NUMERACIÓN. CENTROS DE JARDINERÍA

En la sección 4 condiciones de edificación en el suelo no urbanizable se introduce un nuevo artículo sin numeración al objeto de no trastocar la actualmente existente en el documento con el siguiente redactado:

ARTÍCULO SIN NUMERACIÓN. CENTROS DE JARDINERÍA

Condiciones de uso, volumétricas y formales:

Condiciones para la edificación permanente:

Retranqueo a edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 20,00 m.

Retranqueo mínima a caminos: 6 m

Límite a frente de parcela: 10,00 m.

Parcela mínima edificable: 2.000 m²

Edificabilidad máxima: < 5.000 m² 0,20 m²t/m²s

> 5.000 m² 0,15 m²t/m²s

> 20.000 m² 0,10 m²t/m²s

Superficie máxima ocupada: la equivalente a la edificabilidad máxima permitida.

Número de plantas: 1

Altura de cumbrera: 7,00 m. Podrá superarse esta altura en casos especiales de instalaciones necesarias, siempre suficientemente justificado.

Longitud de edificación máxima: 100,00 m.

Invernaderos vinculados a las explotaciones de los Centros de Jardinería:

Se remite a lo establecido para el uso invernadero.

Condiciones higiénico sanitarias:

Quedarán garantizadas: las condiciones higiénico-sanitarias y, especialmente, el sistema de depuración de vertidos y de saneamiento; la dotación de abastecimiento de agua; el suministro de electricidad y alumbrado exterior; el acceso, en el contexto de las condiciones generales establecidas en este documento; otros servicios que se estimen necesarios.

Aparcamiento:

Se habilitará como mínimo 1 plaza por cada 50 m² de superficie destinada a la actividad comercial, con un mínimo de 5 plazas por establecimiento.

Se habilitará también una zona de carga y descarga para camiones de gran tonelaje.

Acceso:

El accesos desde las carreteras principales hasta el establecimiento deberá garantizar el paso cruzado de vehículos y el tránsito de camiones de gran tonelaje. En todo caso, la sección de los viales de acceso no será menor de 6 metros.

En todo caso, se estará a lo dispuesto por los organismos sectoriales correspondientes.

Condiciones de carácter ambiental:

Para su implantación deberá mediar informe favorable en su caso de los organismos que tengan competencia sobre los diversos aspectos de la misma.

ARTÍCULO 31. COMPATIBILIDAD DE USOS

Se introduce una nueva fila en la tabla que identifique el uso Centro de Jardinería permitiendo la compatibilidad para las dos categorías de suelo allí indicadas, es decir, el suelo No Urbanizable de protección a la agricultura intensiva y el suelo No Urbanizable por su inadecuación para el desarrollo urbanístico.

ARTÍCULO 34. HUERTAS DEL CIDACOS

Se introduce una nueva fila en la tabla que identifique el uso Centro de Jardinería prohibiendo su ubicación.

ARTÍCULO 37. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL S.N.U. DE PROTECCIÓN DE SOTOS Y RIBERAS

Se introduce una nueva fila en la tabla que identifique el uso Centro de Jardinería prohibiendo su ubicación.

ARTÍCULO 38. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO FORESTAL DE AFECCIÓN DEL MONTE DE UTILIDAD PÚBLICA

Se introduce una nueva fila en la tabla que identifique el uso Centro de Jardinería prohibiendo su ubicación.