



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN 9/2018
del TEXTO REFUNDIDO del
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
TRAVESÍA DE LA MOTA**



DOCUMENTO TÉCNICO

MAYO 2024

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN N° 9/2018
DEL TEXTO REFUNDIDO DEL
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
TRAVESÍA DE LA MOTA
DOCUMENTO TÉCNICO

MAYO 2024

ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES | 2 |
| 1. MEMORIA INFORMATIVA | 4 |
| 1.1. MARCO NORMATIVO | 5 |
| 1.1.1. Legislación aplicable | 5 |
| 1.1.2. Instrumentos de ordenación territorial vigentes | 6 |
| 1.2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES | 7 |
| 1.3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO | 7 |
| 1.3.1. Encuadre territorial | 7 |
| 1.3.2. Ámbito de la modificación | 7 |
| 1.3.3. Medio físico | 8 |
| 1.3.4. Afecciones | 8 |
| 1.4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO | 10 |
| 1.5. MEDIO URBANO | 10 |
| 1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE | 11 |
| 1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EJECUCIÓN | 13 |
| 1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES | 13 |
| PLANOS DE INFORMACIÓN | 14 |
| 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN | 15 |
| 2.0. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN | 16 |
| 2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 17 |
| 2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA | 17 |
| 2.3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE DOTACIONES | 18 |
| 2.4. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS | 20 |
| 2.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA | 20 |
| 2.6. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL | 20 |
| 2.7. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS | 21 |
| 2.8. MODIFICACIONES DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA | 21 |
| ANEXO 1. Ficha-resumen de las características de la ordenación | 23 |
| ANEXO 2. Informe de los Servicios Técnicos Municipales para la conexión a las redes de infraestructuras | 24 |
| ANEXO 3. Documento de cesión de suelo de 23/09/2002 | 27 |
| ANEXO 4. Informe de la Gerencia Territorial del Catastro de 15/11/2017 | 31 |
| ANEXO 5. Informe sobre cumplimiento y respeto de los estudios de riesgo de los planes de Protección Civil aplicables (exigencia del Informe Ambiental Estratégico) | 33 |
| NORMAS URBANÍSTICAS | 39 |
| PLANOS DE ORDENACIÓN | 41 |

INTRODUCCIÓN: ANTECEDENTES

La tramitación de la innovación de la ordenación urbanística del POM vigente que se plantea en este documento se inició en noviembre de 2018 con el envío del Borrador de la Modificación, acompañado de su Evaluación Ambiental Estratégica, a la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento de Ciudad Real como órgano sustantivo del procedimiento.

La innovación de la ordenación urbanística del POM vigente que se propone, consiste en clasificar como suelo urbano consolidado para uso industrial cuatro mil setenta (4.070) metros cuadrados que, situados sobre la calle Travesía Mota están clasificados actualmente como suelo rústico de reserva.

Los 4.070 metros cuadrados son propiedad de la empresa Hermanos Rubio C.B., cuya actividad es el almacenamiento de productos, materiales y maquinaria agrícolas.

Desde el año 2002, tras la cesión de 293,87 metros cuadrados que hicieron los propietarios de este suelo a la “Agrupación de Interés Urbanístico del PAU del Sector II” para posibilitar el desarrollo de éste¹, los terrenos cuentan con acceso viario pavimentado y con la dotación adecuada de infraestructuras urbanas. Su completa urbanización se hizo en el marco de las obras de urbanización del PAU del Sector II de las Normas Subsidiarias municipales vigentes en esa fecha.

Asimismo, estos terrenos son considerados como suelo urbano por la Dirección General del Catastro desde hace más de 45 años. Así consta en Informe de la Gerencia Territorial del Catastro² donde aparecen incluidos como suelo urbano al menos desde el año 1973 que es la fecha desde la que dicho organismo dispone de información catastral contrastada.

Por todo ello, lo que se pretende es regularizar administrativa y legalmente unas instalaciones que se materializaron hace más de 20 años, clasificando ahora como suelo urbano consolidado para uso industrial los terrenos objeto de esta modificación, que de hecho son así considerados en el Catastro de Urbana desde antes de 1973.

La modificación está plenamente justificada por la contigüidad de los terrenos con la trama urbana y porque cuentan con todos los servicios urbanísticos exigidos por el planeamiento: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de calzada y acera desde el año 2002 como resultado de los compromisos reflejados en el documento municipal (que se adjunta como Anexo 3) firmado por el entonces alcalde-presidente.

El Ayuntamiento de Campo de Criptana es consciente de la necesidad de facilitar el funcionamiento de las empresas radicadas en el municipio por las sinergias que aportan al conjunto de la actividad económica local y a su tejido productivo. La empresa Hermanos Rubio C.B. es una de las numerosas pequeñas empresas familiares que configuran el potente sector agrícola local. Tradicionalmente este sector ha sido, y sigue siéndolo en la actualidad, un pilar básico de la actividad económica del municipio.

Por otra parte, el Ayuntamiento ha destinado al Sistema de Espacios libres terrenos de su propiedad en cantidad superior a las exigencias de la legislación urbanística y

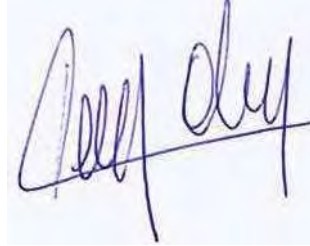
¹. El documento, firmado por ambas partes y por el Ayuntamiento, se recoge como Anexo 3. Aunque la cesión que se formaliza en ese documento podría haberse entendido como una “reserva de aprovechamiento” en los términos establecidos en el artículo 74 del TRLOTAU, los propietarios del suelo cedido se limitaron a asegurarse el compromiso, por parte del Ayuntamiento, de considerar la superficie cedida en “futuras actuaciones urbanísticas en la zona”.

². El documento se recoge como Anexo 4.

considera que el coste de este “exceso” de suelo dotacional público no tiene que recaer exclusivamente sobre su patrimonio.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual de la ordenación urbanística establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal en el sentido de clasificar como suelo urbano consolidado una superficie de 4.070 metros cuadrados de terrenos (actualmente clasificados como suelo rústico de reserva) con un doble objetivo: por una parte, regularizar la situación urbanística de dicha parcela y, por otra parte, obtener la adecuada compensación por el suelo municipal que ha destinado al Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público.

mayo, 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Santiago Téllez', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

Santiago Téllez
arquitecto urbanista.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. MARCO NORMATIVO

1.1.1. Legislación aplicable.

Respecto a la **legislación urbanística aplicable**, la modificación que se propone del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana se enmarca en lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, (DOCM nº 45 de 6 de marzo de 2023) y en sus desarrollos reglamentarios.

En este sentido, debe redactarse y tramitarse de acuerdo con lo establecido, respectivamente, en el Capítulo II del Título Tercero y en el Capítulo IV del Título Cuarto del *Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004*.

Teniendo en cuenta que la presente modificación clasifica como Suelo Urbano Consolidado (SUC) terrenos que actualmente están clasificados como Suelo Rústico de Reserva (SRR), de acuerdo con lo establecido en el artículo 119.2 del Reglamento de Planeamiento, se trata de la modificación de una determinación de la ordenación estructural del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal según establece éste en su artículo I.1.5 y en los planos de la serie C-2.

En relación con lo establecido en el número 1 del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la modificación incrementa el aprovechamiento lucrativo del ámbito al clasificar como SUC terrenos que actualmente están clasificados como SRR por lo que debe *contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas*.

La tramitación de la modificación debe realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, por lo tanto, se tramitará según lo establecido para la tramitación de los Planes de Ordenación Municipal. Dado que se trata de la modificación de una determinación estructural del POM, corresponderá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo su aprobación definitiva.

Teniendo en cuenta lo establecido en el número 4 de dicho artículo 152 no resultan preceptivas ni la concertación interadministrativa prevista en el artº 134 del Reglamento de Planeamiento (porque no se modifica el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal) ni la solicitud de informe a los municipios colindantes a que hace referencia el artº 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento al no existir contigüidad (ni siquiera cercanía) del ámbito espacial que se modifica con los términos municipales colindantes.

Asimismo, el contenido de la presente modificación sólo hace referencia a los aspectos pertinentes a contemplar y el orden de su exposición se hace de acuerdo con lo que establece la *Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010, de 01/07/2010)* en sus apartados 2.1.3 para la Memoria Informativa, 2.1.4 para los Planos de Información, 2.1.6 para la Memoria Justificativa y 2.1.7 para los Planos de Ordenación.

Respecto a la **legislación medio ambiental aplicable**, la tramitación ambiental de la modificación que se propone se realizó según lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE nº 296 de 11/12/2013) vigente en el momento en que se inició su tramitación.

En este sentido, el Ayuntamiento de Campo de Criptana, respondiendo a lo exigido en el artículo 29 de dicha ley, elaboró la documentación necesaria (Borrador de la

modificación y Documento Ambiental Estratégico) para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica. El órgano sustantivo (la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento) la envió el 23/10/2018 al Servicio de Medio Ambiente de la antigua Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural iniciándose así el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

La Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 07/08/2019 por la que se formulaba informe ambiental estratégico, estableció que esta modificación *“no necesita someterse al procedimiento reglado de evaluación ambiental estratégica ordinaria por estimarse que no tiene efectos significativos en el medio ambiente, siempre que se realice conforme con las determinaciones de la documentación técnica aportada y los condicionantes dispuestos en la presente resolución”*.

Tras esta Resolución y durante las conversaciones mantenidas por el Ayuntamiento y la propiedad en el proceso de su tramitación urbanística, se acordó un cambio del ámbito de la modificación eliminándose una de las dos zonas que se contemplaban en el Borrador (la que abarcaba los 425 metros cuadrados situados al Sur del cementerio y que se proponían como cesión para equipamiento). El Ayuntamiento no consideró necesario por el momento ampliar el cementerio municipal y prefirió destinar la cesión a espacios libres en la zona Norte del núcleo urbano. De acuerdo con lo establecido en la Resolución citada (segundo párrafo de su apartado Octavo: Conclusión), se realizó consulta ambiental al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible. Como resultado de la respuesta a dicha consulta, en septiembre de 2023, se redactó un nuevo documento denominado “Actualización del Documento Ambiental Estratégico” que fue objeto de nuevo procedimiento de evaluación ambiental (ahora de acuerdo con la Ley 2/2020) y que ha culminado con la formulación de Informe Ambiental Estratégico por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (Resolución de 08/04/2024 publicada en el DOCM nº 74 de 16 de abril de 2024) y cuyo contenido se ha tenido en cuenta en los términos que se recogen en el apartado 2.6 de la presente modificación.

Instrumentos de ordenación territorial vigentes.

No se tiene constancia de la existencia de ningún instrumento de ordenación territorial cuyas determinaciones afecten al término municipal de Campo de Criptana y, en consecuencia, al ámbito de la modificación

1.2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Las bases cartográficas y los datos gráficos utilizados para la redacción de este documento de Modificación del POM, así como las fuentes de los que proceden, son los siguientes:

- ✓ Cartografía del Instituto Geográfico Nacional. Descargas de producto y a través del visor IBERPIX.
- ✓ Suministro de Modelo Digital del Terreno, ortoimágenes PNOA y Datos LIDAR. Ayuntamiento de Campo de Criptana. 2021
- ✓ Catastro de rústica y urbana. Actualización de 2021. Sede electrónica del Catastro. Ministerio de Hacienda.
- ✓ Cartografía geológica del IGME. Mapa geológico nacional 2ª serie. Edición digital para descarga.
- ✓ Sistema de Información Geográfica Agraria. SIGA. MAGRAMA.
- ✓ Cartografía provincial EIEL. Diputación provincial de Ciudad Real.
- ✓ Base cartográfica para este documento. Soporte vectorial georreferenciado. Elaboración propia. 2022
- ✓ En general las consultas y los servicios WEB de mapas han sido obtenidos de los servidores WMS de la Infraestructura de Datos Espaciales de España. IDEE.

1.3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

1.3.1. Encuadre territorial

El municipio de Campo de Criptana se encuentra en la comarca de La Mancha, en la zona nororiental de la provincia de Ciudad Real. En su borde Norte limita con la provincia de Toledo.

El núcleo urbano de Campo de Criptana se localiza en el tercio Norte del término, en la falda de la Sierra de los Molinos, apoyándose en los principales ejes de comunicación que atraviesan el término: el eje ferroviario Madrid-Alicante y la confluencia de los ejes tradicionales de comunicación por carretera: la antigua nacional N-420, la comarcal CM-3105 y la local CR-1222.

La antigua carretera nacional N-420, que ha trasladado su trazado a la variante sur del núcleo pasando a denominarse CM-420, ofrece el soporte adecuado para las relaciones de larga distancia al conectar por el Oeste con la Autovía de los Viñedos y relaciona al núcleo urbano con los municipios limítrofes de Alcázar de San Juan al Oeste y Pedro Muñoz al Este. La carretera CM-3105 canaliza las relaciones con los municipios limítrofes al Norte (Miguel Esteban en la provincia de Toledo) y al Sur (Tomelloso) y la carretera CR-1222 las relaciones con el municipio limítrofe de Arenales de San Gregorio.

1.3.2. Ámbito de la modificación

El ámbito objeto de Modificación del POM se localiza en el borde Este del núcleo urbano con acceso sobre la calle Travesía Mota y ocupa una superficie de 4.070 metros cuadrados.

El ámbito de la Modificación lo constituye la parcela catastral número 04 de la manzana 2148 del suelo incluido en el catastro de urbana (calle Travesía Mota número 2) que

está siendo utilizada para el almacenamiento de productos, vehículos y otros materiales agrícolas.

| Referencia catastral | Superficie nominal según catastro | Superficie del ámbito medida sobre la cartografía del POM |
|----------------------|-----------------------------------|---|
| 0214804VJ9601S0001HE | 3.982 m ² | 4.070 m ² |

En la página siguiente se reproduce la ficha de los datos catastrales obtenida de la *Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro*.

1.3.3. Medio físico

La topografía del ámbito es llana con diferencia de cota de menos de un metro entre los puntos más elevado y más bajo. La pendiente natural es inferior al 2 %.

En relación con sus características geológicas hay que indicar que los terrenos están compuestos por materiales sedimentarios de facies Keuper (arcillas rojas, niveles de yesos) y arcillas y conglomerados calcáreos del Oligoceno. Presentan una disposición prácticamente horizontal y un relieve llano. En estos suelos deben esperarse condiciones geotécnicas que no supongan problemas técnicos para su desarrollo urbano.

Desde el punto de vista hidrográfico, el territorio del término municipal pertenece a la cuenca del Guadiana cuyo afluente, el Záncara, lo atraviesa de este a oeste. En el ámbito de la modificación no existen cursos de agua superficiales. En las condiciones actuales, las precipitaciones que soporta la zona son tan poco intensas que, salvo episodios excepcionales, se infiltran o bien la arroyada superficial no llega a formar ningún tipo de cauce o red organizada o bien son recogidas por la red de saneamiento municipal existente en la zona.

El clima es de tipo mediterráneo continental pudiendo ser catalogado como cálido-templado. Según los datos de *Climate-Data.org*, la temperatura media anual en Campo de Criptana es de 15,1º C, la media del mes más frío de 5,1º C en enero y la más cálida de 27,1º C correspondiente al mes de julio. La precipitación anual es de 384 mm. El mes que presenta el promedio más alto de lluvia es abril con un promedio de 5,9 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación mientras que el más seco es julio con un promedio de 1,3 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

1.3.4. Afecciones

La zona no está afectada por caminos, vías pecuarias ni arroyos o cauces públicos. Tampoco existen redes de infraestructuras cuyo trazado pudiera exigir servidumbres.

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

FICHA CATASTRAL de la PARCELA 0214804VJ9601S0001HE

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/10000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la IRII.

1:00,00 **Color verde IRII de usos S0001HE**
 Línea de parcela
 Línea de parcela
 Línea de parcela
 Línea de parcela
 Línea de parcela
 Línea de parcela

Máscara: 9 de Octubre de 2019

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
0214804VJ9601S0001HE

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Situación: **TR. MOTA 2**
 ES 810 CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL)
 Uso parcelar: **Industrial**
 Categoría de explotación: **100,000000**
 Área parcelar: **2,007**
 Área de explotación: **2,008**

PARCELA CATASTRAL

Situación: **TR. MOTA 2**
 CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL)
 Área parcelar: **2,008**
 Área de explotación: **3,962** (Parcela consagrada a la división horizontal)

CONSTRUCCIÓN

| Código | Descripción | Superficie m ² |
|---------|-------------|---------------------------|
| ALUMCEN | ALUMCEN | 1480 |
| ALUMCEN | ALUMCEN | 608 |

1.4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Teniendo en cuenta que la presente modificación afecta exclusivamente a una superficie de poco más de cuatro mil metros cuadrados de suelo rústico de reserva para destinarlo a usos industriales, se deduce que su incidencia en la estructura socioeconómica del municipio, aunque positiva porque facilita el funcionamiento de una empresa radicada desde hace varios años en el municipio, no es importante ni cuantificable.

En consecuencia, no se considera necesario analizar pormenorizadamente la estructura socioeconómica municipal ya que de las conclusiones que pudieran extraerse sobre la evolución y la estructura de la población actual y sus tendencias futuras o sobre la estructura económica del municipio y sus tendencias futuras, no se deducirían condicionantes a tener en cuenta en la modificación que se propone.

En todo caso, cabe caracterizar sintéticamente el municipio de Campo de Criptana por los siguientes rasgos socioeconómicos:

- ✓ en los dos últimos decenios la población municipal ha experimentado un ligerísimo descenso del 0,6% pasando de 13.042 habitantes en 2000 a 12.960 en 2023.
- ✓ la estructura de la población municipal por edades presenta un perfil ligeramente más joven que el del conjunto de la población española: mientras que en el municipio el 16,4% tiene menos de 15 años y el 17,4% más de 65, en el conjunto de la población española el peso de los menores de 15 años es del 15,1% y el de los mayores de 65 años es del 17,1%.
- ✓ en la evolución futura de la población no se prevén cambios significativos en relación con el mantenimiento de su volumen cuantitativo y el ligero envejecimiento que ha experimentado en el pasado reciente.
- ✓ la economía municipal presenta una estructura sólida, con una participación equilibrada de los tres sectores productivos de forma que, a la tradicional presencia preponderante del sector primario, se ha añadido en los últimos decenios la de unos sectores secundario y terciario (especialmente en relación con la actividad turística) que han arraigado con fuerza.

1.5. MEDIO URBANO

El cuadrante Sudeste del suelo urbano de Campo de Criptana, que constituye el entorno urbano del ámbito de la modificación, se ha consolidado a lo largo de los años con los usos y edificaciones productivas tradicionales del municipio: instalaciones que albergan actividades ligadas al sector primario (bodegas, talleres, almacenes, etc.) y que se han implantado sobre grandes y medianas parcelas.

El suelo urbano limítrofe con el ámbito de la Modificación dispone de redes de distribución de agua, de saneamiento, de energía eléctrica y de telecomunicaciones con capacidad de servicio suficiente para la pequeña ampliación que esta Modificación contempla, tal como se justifica en el Informe de los servicios técnicos municipales que constituye el Anexo nº 2.

1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente que afecta a los terrenos del ámbito de la modificación es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado por la C.P.U. en sesión de 27-02-2003 (BOP nº 92 de 30/07/2003) y su Texto Refundido, aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 28/07/2022 y que incluye todas las modificaciones aprobadas hasta esa fecha.

El POM vigente clasifica los terrenos del ámbito como Suelo Rústico de Reserva. En los planos de información I-2 e I-3 se recogen las determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación detallada que el POM establece para el ámbito y para las zonas del núcleo urbano que constituyen el entorno en el que se sitúa.

El régimen urbanístico del suelo objeto de la presente modificación es el que corresponde a su clasificación como suelo rústico de reserva y a la calificación que establece para ellos la Modificación 4/2008 del POM, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en su sesión ordinaria de 30/07/2009 (BOP nº 117 de 30/09/2009) y recogida en el Texto Refundido de 2022. Los artículos de las Normas Urbanísticas que establecen los usos permitidos en los terrenos sobre los que se plantea esta modificación son:

V.1.3. Régimen urbanístico del suelo rústico de reserva (OE)

En los terrenos clasificados como suelo rústico de reserva podrán realizarse los siguientes actos:

A) Los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino o el uso residencial o de vivienda, ni de las características de la explotación, y permitan la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones o construcciones, deberán realizarse de conformidad con lo establecido en estas Normas.

Además de los que sean excluidos por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y por la regulación de usos de estas Normas, no podrán ejecutarse, ni legitimarse por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

B) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos establecidos en estas normas y, en todo caso, los de la legislación agraria de aplicación.

C) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria que no impliquen movimiento de tierras.

D) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, excepto cuando se sitúen a menos de mil quinientos (1.500) metros del suelo urbano, en que será preciso demostrar documentalmente, y de forma suficiente a juicio del Ayuntamiento, la efectiva explotación agraria de la finca durante los últimos cuatro (4) años, así como la necesidad del vallado que se proponga para el mantenimiento de la explotación.

E) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada y cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

F) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones

o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

V.4.1 La calificación urbanística del suelo rústico de reserva (OE)

1. El suelo rústico de reserva podrá ser calificado para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.*
- b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.*
- c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.*
- d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.*
- e) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.*
- f) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, incluidos los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.*
- g) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo urbano, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.*

Los terrenos del suelo urbano con los que limita por el Norte el ámbito de la Modificación (los situados entre la calle Travesía Mota y la carretera de Pedro Muñoz) el POM los califica con la Ordenanza "5. Industria" en su grado 1º definida en el Capítulo 6 del Título VII de las Normas Urbanísticas del POM cuyas características principales son:

- El uso característico es el de industria, categoría I lo que supone que se pueden llevar a cabo operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos, así como el depósito, conservación, guarda, almacenaje y distribución de productos. Aunque se trata de una actividad compatible en zonas de uso predominante residencial, los usos permitidos están sometidos a las limitaciones impuestas por la legislación sectorial y medioambiental aplicable.

Además del uso industrial se permite una vivienda adscrita a la industria con una superficie máxima de ciento veinte metros cuadrados (120 m²). También son compatibles los usos comerciales, de oficinas y los dotacionales.

- La parcela mínima a efectos de segregaciones es de trescientos metros cuadrados (300 m²) y el lindero frontal mínimo diez (10) metros. La ocupación máxima de la parcela por la edificación es el setenta por ciento (70%).

- Las condiciones de las edificaciones permitidas son: tipología entre medianeras o en edificio aislado. No se establece retranqueo aunque si se produce será como mínimo de tres (3) metros. La separación a los linderos laterales y testero es de cuatro (4) metros como mínimo, pero la edificación podrá adosarse cuando exista acuerdo entre los

propietarios debiendo inscribirse la carga en el Registro de la Propiedad. El coeficiente de edificabilidad neta es de $0,8 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$. La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (B+1). La altura máxima en metros de la línea de cornisa es de siete metros y medio (7,50 m) y la altura máxima total de diez (10) metros. Esta altura podrá ser superada por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

Estas mismas determinaciones, establecidas por la Ordenanza "5. Industria" en su grado 1º, serán las aplicables en el ámbito de la modificación por lo que existirá plena coherencia en la calificación de los terrenos de la modificación con la de los terrenos con los que colinda y con los que constituyen su entorno próximo.

1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

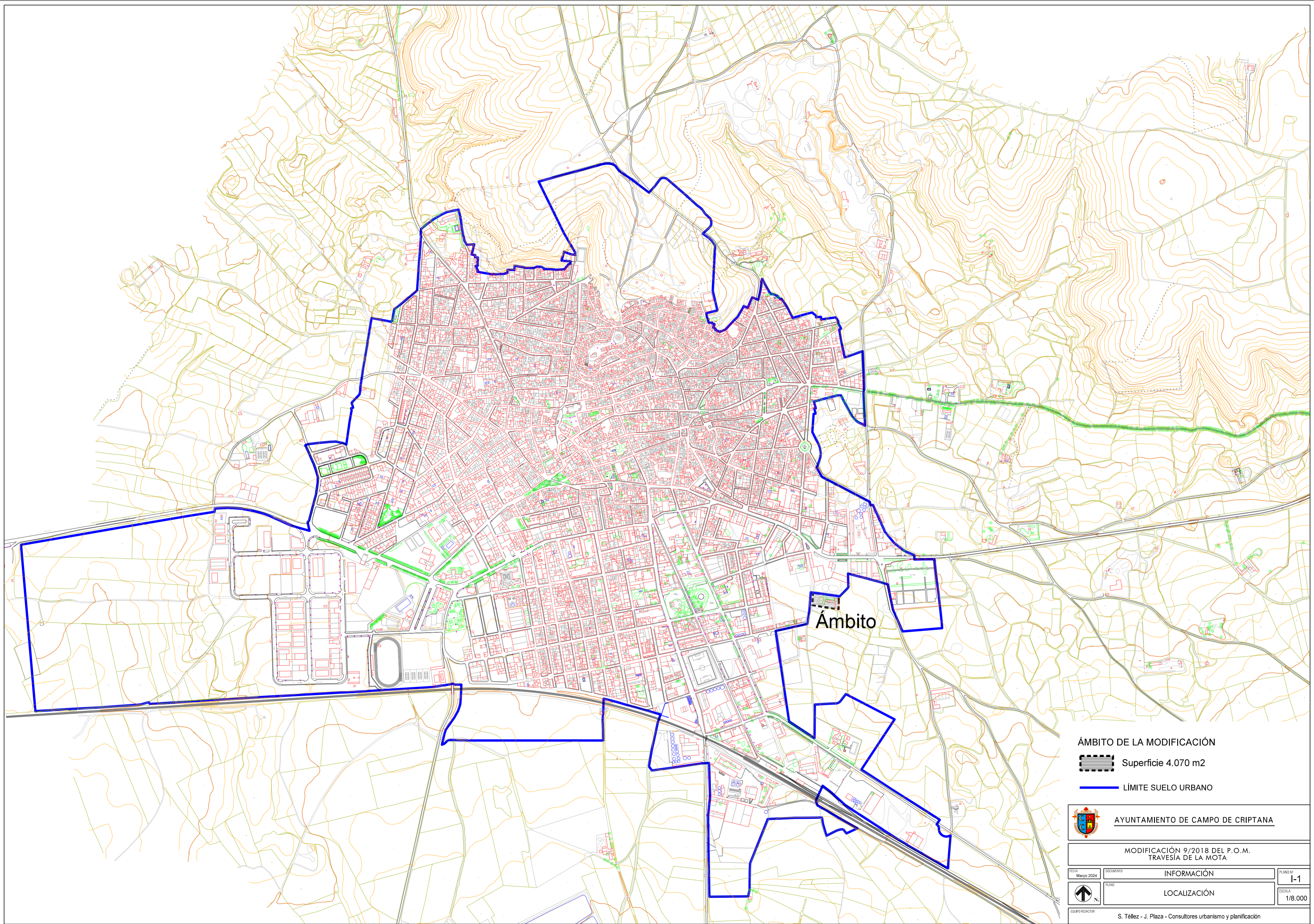
En el momento actual se encuentran en tramitación las Modificaciones Puntuales 12/2018 y 1/2023 del Texto Refundido del POM. La primera de ellas (Ordenación del Suelo Rústico) no guarda relación con la que se propone en este documento, mientras que la segunda (Ordenanza nº 6) propone nuevas zonas destinadas a los Sistemas (General y Local) de Espacios Libres de propiedad municipal con las que se obtiene una dotación muy por encima de la que exige la legislación urbanística.



1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

Por su localización, dimensiones, características físicas y situación respecto al suelo urbano, a la red viaria del núcleo, a la red de carreteras del término y a las redes urbanas de infraestructuras y servicios, los terrenos incluidos en el ámbito de la modificación se consideran especialmente aptos para albergar los usos y actividades que la Modificación del POM pretende regularizar.

PLANOS DE INFORMACIÓN

| | |
|---|---------|
| I-1. LOCALIZACIÓN | 1/8.000 |
| I-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL definida en el POM | 1/8.000 |
| I-3. ORDENACIÓN DETALLADA definida en el POM. CALIFICACIÓN DEL SUELO | 1/2.000 |

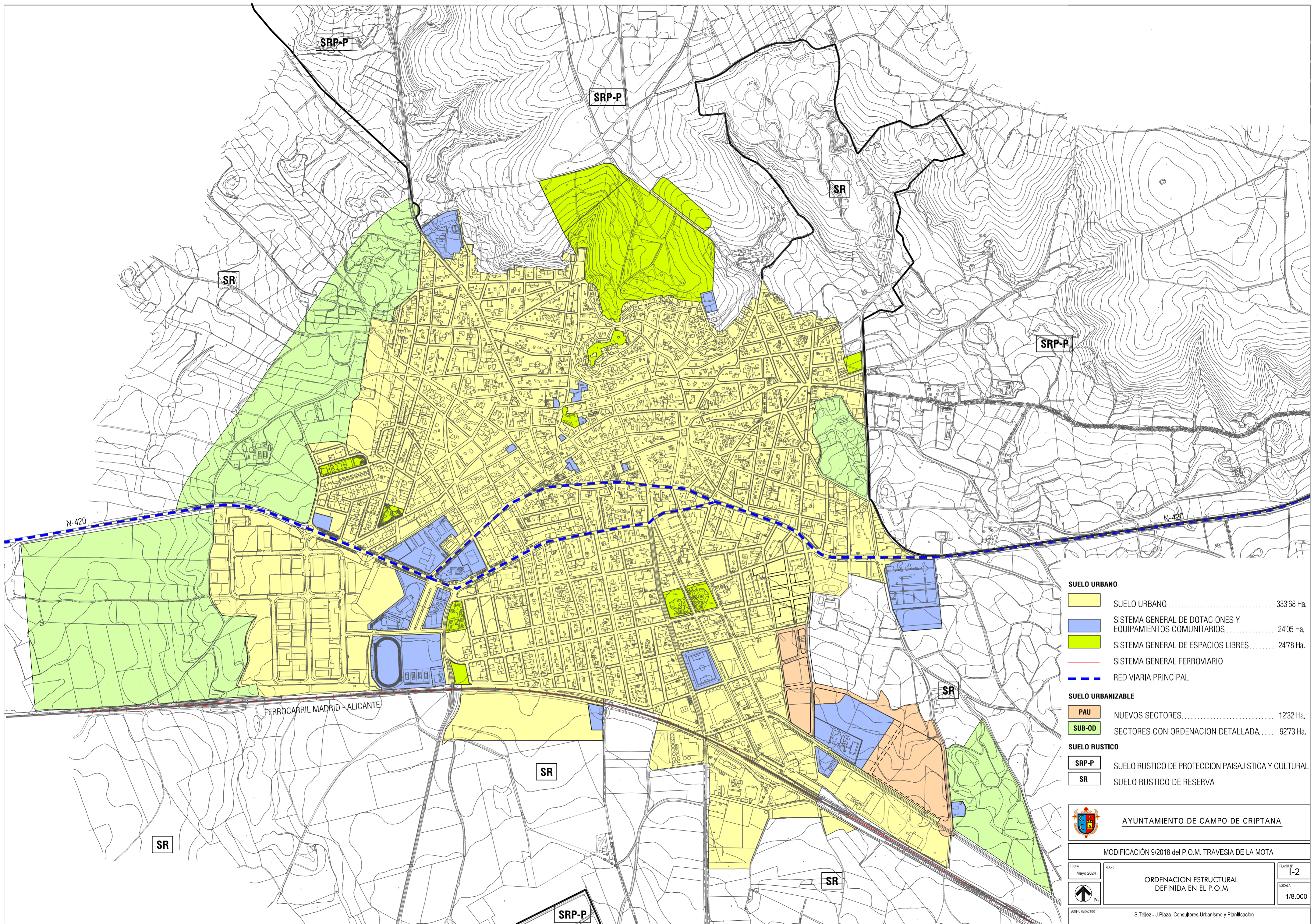


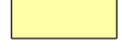





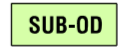
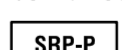
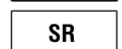
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 Superficie 4.070 m2
 LÍMITE SUELO URBANO

 **AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA**

MODIFICACIÓN 9/2018 DEL P.O.M.
 TRAVESÍA DE LA MOTA

| | | |
|--|---------------------------|--------------------|
| FECHA: Mayo 2024 | DOCUMENTO: INFORMACIÓN | PLANO Nº: I-1 |
| PLANO: N. | LOCALIZACIÓN | ESCALA: 1/8.000 |
| EQUIPO REDACTOR: S. Téllez - J. Plaza - Consultores urbanismo y planificación | | |



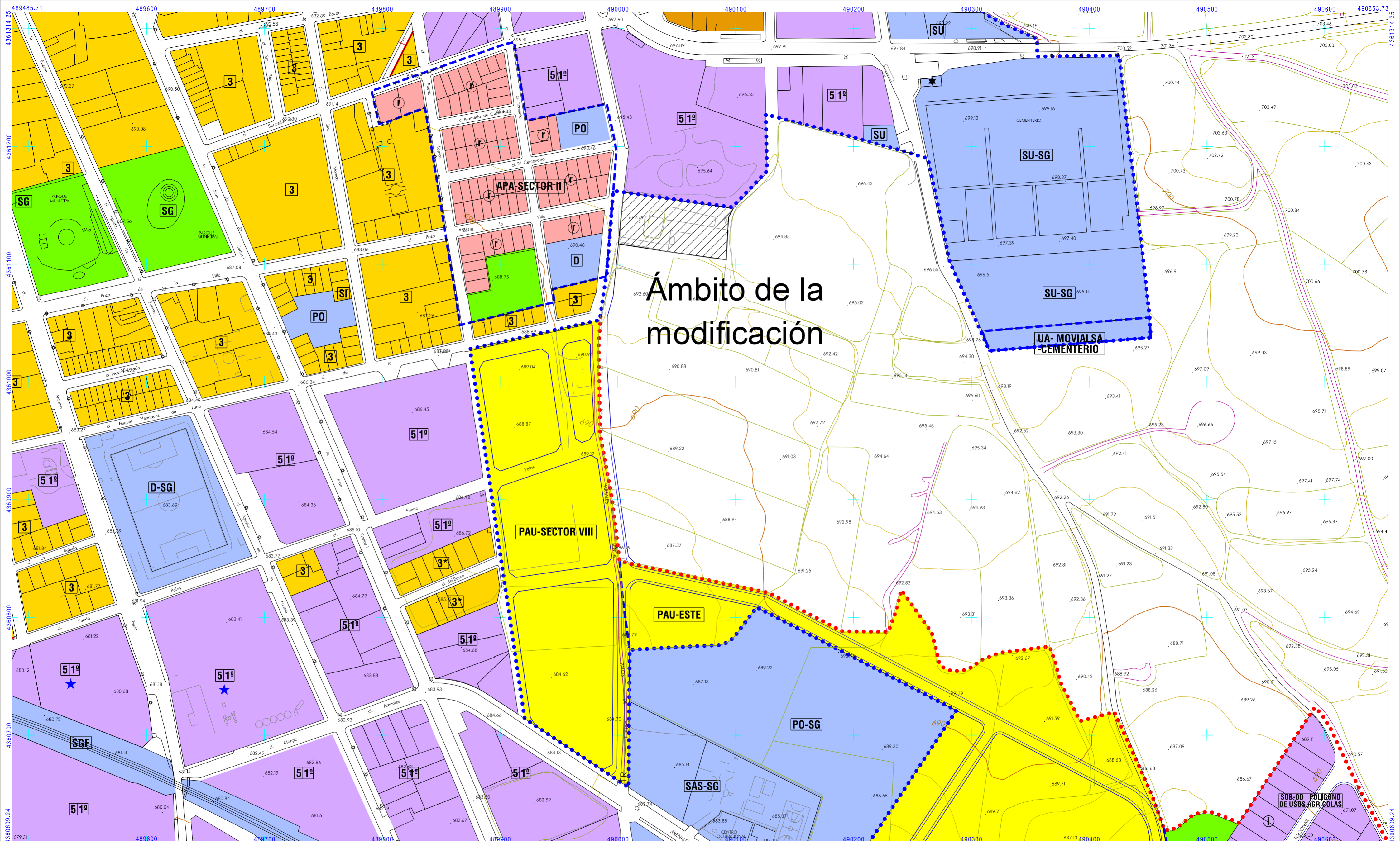
| SUELO URBANO | |
|---|--|
|  | SUELO URBANO 333'68 Ha. |
|  | SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS 24'05 Ha. |
|  | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 24'78 Ha. |
|  | SISTEMA GENERAL FERROVIARIO |
|  | RED VIARIA PRINCIPAL |
| SUELO URBANIZABLE | |
|  | PAU NUEVOS SECTORES 12'32 Ha. |
|  | SUB-OD SECTORES CON ORDENACION DETALLADA 92'73 Ha. |
| SUELO RUSTICO | |
|  | SRP-P SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA Y CULTURAL |
|  | SR SUELO RUSTICO DE RESERVA |


AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

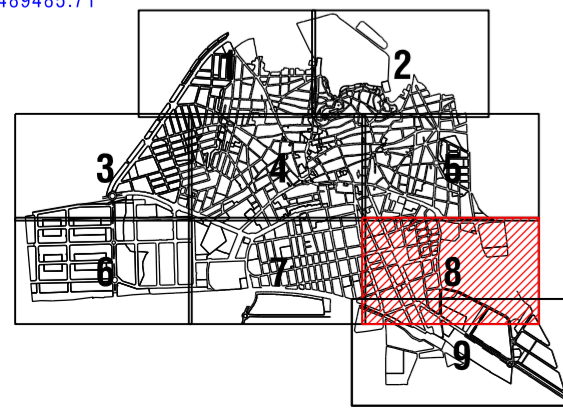
MODIFICACIÓN 9/2018 del P.O.M. TRAVESIA DE LA MOTA

| | |
|--|--------------|
| FECHA Mayo 2024 | PLANO 1-2 |
| ORDENACION ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL P.O.M | |
| ESCALA 1/8.000 | |

EQUIPO REDACTOR: S. Téllez - J. Plaza. Consultores Urbanismo y Planificación



Ámbito de la modificación



SUELO URBANO

LÍMITE: NUEVAS ALINEACIONES: | 10 |

1 ZONA 1 - LA SIERRA
FRENTE CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3

3* Edificabilidad: 1,417 m²/m²s

4 Terciario

SR: SALAS DE REUNION
C: COMERCIO

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL
1º GRADO 1º
2º GRADO 2º

★ En estas manzanas el uso característico es el de Industria, categoría I y II

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

DOTACIONES PUBLICAS (SG - Sistemas Generales)

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO
D: DEPORTIVO
CUL: CULTURAL
SAN: SANITARIO
SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

R: RELIGIOSO
PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO
SU: SERVICIOS URBANOS
SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
PO: POLIVALENTE
SGF: SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (Ver plano C-3)

SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE LÍMITE:

SUB-OD SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

APA SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PAU NUEVOS SECTORES

LÍMITE SECTORES

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN 9/2018 DEL POM 'TRAVESÍA DE LA MOTA'

FECHA: Mayo 2024 DOCUMENTO: INFORMACIÓN PLANO Nº: I-3

PLANO: ORDENACIÓN DETALLADA CALIFICACIÓN DEL SUELO plano C-2-8 del POM. ESCALA: 1/2.000

EQUIPO REDACTOR: S. Télez y J. Plaza consultores en Urbanismo y Planificación

La regulación específica de las zonas incluidas en el suelo urbanizable ordenado SUB-OD o en sectores de suelo urbano con Programa de Actuación Urbanizadora APA (r - residencial, i - industrial ó t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las cifras que enmarcan cuantitativamente la presente Modificación del Texto Refundido del POM vigente, en lo que se refiere a las superficies contempladas, son:

Por una parte, la superficie primitiva de la zona que, antes del 23 de septiembre de 2002 constituía la parcela inicial (véase el Anexo 3), era de 4.070 m² (medición de la parcela actual y cuya clasificación se modifica de suelo rústico a suelo urbano consolidado de uso industrial) más los 293,87 metros cuadrados cedidos en esa fecha, esto es, en total, 4.363,87 m².

Por otra parte, la superficie X de la zona de reserva para dotaciones, junto con los 293,87 m² cedidos el 23 de septiembre de 2002, debe suponer el 15% de la superficie total del ámbito contemplado, o sea, de la superficie de suelo cuya clasificación se modifica más la superficie que se cedió. Su cálculo responde a la siguiente ecuación:

$X + 293,87$ (superficie total de cesión) = 0,15 (4.070 + 293,87) o sea, el 15% de la superficie actual de la zona más la superficie ya cedida;

$X + 293,87 = 610,50 + 44,08 = 654,58$;

$X = 654,58 - 293,87 = 360,72$ metros cuadrados

Así pues, las superficies que se manejan en esta modificación son los 4.070 m² que constituyen su ámbito, en la calle Travesía Mota, y los 360,72 m² de reserva para dotaciones públicas. Y la innovación de la ordenación urbanística que propone consiste en clasificar como suelo urbano consolidado para uso industrial los 4.070 metros cuadrados que, situados en Travesía Mota, están clasificados en la actualidad como suelo rústico de reserva.

2.0. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Tal como se indica en el apartado de ANTECEDENTES, la clasificación como suelo urbano consolidado de los 4.070 metros cuadrados que constituyen el ámbito objeto de la presente Modificación trata de alcanzar dos objetivos:

- ✓ por una parte, materializa el compromiso municipal de dar respuesta a la necesidad de regularizar la situación de las instalaciones de una pequeña empresa familiar radicada en el municipio desde hace muchos años y cuyas previsiones de consolidación van a repercutir favorablemente en la actividad económica del municipio y su tejido empresarial.
- ✓ por otra parte, el Ayuntamiento considera conveniente que la cesión de terrenos dotacionales que se deriva del aumento de aprovechamiento que supone la modificación, se realice en los terrenos de propiedad municipal ya calificados como Espacio Libre de uso y dominio público en el Norte del núcleo urbano.

La obtención de los objetivos indicados se justifica porque responde a las siguientes características:

- los terrenos son en su totalidad de una única propiedad (Hermanos Rubio C.B.), su emplazamiento es limítrofe al suelo urbano y cuenta con la dotación de las infraestructuras y servicios urbanos que los usos existentes exigen,
- el ámbito se sitúa en el cuadrante Sudoriental del núcleo urbano (la zona donde se ha producido tradicionalmente la implantación de las actividades productivas) en coherencia con la estrategia de ocupación del territorio establecida en el POM, y
- se cuantifica la aportación al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que genera la clasificación como suelo urbano industrial de unos terrenos clasificados en la actualidad como suelo rústico de reserva.

2.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Tanto por su reducida dimensión como por su localización (en contacto con el suelo urbano consolidado del núcleo), como por disponer de la adecuada dotación de infraestructuras y servicios urbanos, el suelo que se clasifica como urbano consolidado³ encaja adecuadamente con la ordenación estructural establecida por el POM por las razones siguientes:

- cuantitativamente, los 4.070 m² del ámbito suponen: menos del 0,12% del suelo urbano del núcleo⁴ y menos del 0,4% del conjunto del suelo calificado como urbano industrial⁵, y
- constituye una extensión en continuidad sobre el límite Este del suelo urbano clasificado en el POM.

El nuevo suelo que se clasifica obliga a obtener la reserva de suelo dotacional público para alcanzar los estándares de calidad urbana que, por referencia a lo establecido en el artículo 21.4 del Reglamento de Planeamiento, se cuantifica en el 15% de la superficie total ordenada.

Asimismo, constituye una unidad funcional coherente en relación con el suelo urbano clasificado por el POM vigente porque se integra en continuidad espacial con la actual clasificación y calificación del suelo establecida por el POM: los 4.070 m² de suelo industrial constituye una extensión en continuidad del suelo urbano calificado con la Ordenanza Industrial en el POM.

La única determinación de la ordenación estructural que el POM vigente establece para el ámbito actualmente es su clasificación como suelo rústico de reserva (ver plano de información I-2).

Las determinaciones de la ordenación estructural definidas en esta Modificación del POM establecen:

- su clasificación como suelo urbano consolidado.
- el destino de los terrenos para albergar como uso característico el industrial, y
- un aprovechamiento objetivo o real del suelo neto destinado a usos industriales de 0,8 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, el mismo que establece la zona 5 -Ordenanza Industrial- del POM vigente para el suelo urbano industrial.

2.2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

En el plano O.1, que recoge la clasificación y calificación del suelo propuesta, los 4.070 m² del ámbito se clasifican, de acuerdo con el artículo 45.2 del TR de la LOTAU, como suelo urbano consolidado (SUC) por estar completada su urbanización (ver el Anexo 2 Informe del Ingeniero técnico municipal y las fotos) y porque el parcelario responde a las determinaciones exigidas por la ordenanza aplicable a los terrenos.

Los terrenos se destinan a usos industriales y se califican con la ordenanza 5 definida en el Capítulo 6 del Título VII de las Normas Urbanísticas del POM, la misma con la que está calificado el suelo urbano del entorno limítrofe.

³ Por aplicación del artículo 45.2. del TR de la LOTAU y cumplir estos terrenos lo señalado en el apartado B) del número 1 de dicho artículo

⁴ 387,3 Ha. incluyendo los polígonos "Ampliación de Pozo Hondo" y "Agrícola" y la modificación 8/2017 "Movialsa-Cementerio".

⁵ 111,4 Ha. incluyendo los polígonos "Ampliación de Pozo Hondo" y "Agrícola" y la modificación 8/2017 "Movialsa-Cementerio".

El Ayuntamiento considera necesario que en el propio documento de la modificación se indique que la reserva de dotaciones (que por referencia a lo establecido por el artículo 21.4 B) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU se cuantifica en el 15% de la superficie total del ámbito) destinada al uso de Espacios Libres de uso y dominio público, debe situarse en el suelo de propiedad municipal así calificado en el Norte del núcleo urbano.

Como los terrenos para uso industrial se van a integrar en los usos y actividades que actualmente se desarrollan en el suelo urbano colindante, consolidado tanto por las edificaciones y actividades existentes como por la existencia de las redes de infraestructuras y servicios urbanos necesarios, el ámbito de la modificación tiene resueltas sus necesidades de conexión a las redes de infraestructuras existentes sin menoscabo de los estándares de servicio actuales para el conjunto del núcleo urbano (véase el Anexo 2) puesto que, como atestiguan las siguientes fotografías, ya dispone de todas las redes de infraestructura y servicios urbanos.



calle Travesía de la Mota
acera y calzada pavimentadas



Pozo de conexión a la red
municipal de alcantarillado



Armario de conexión eléctrica

En los planos O-2 y O-3 se recoge el refundido de los planos correspondientes del POM: el C-1 de la Ordenación estructural y el C-2.8 de la Ordenación detallada.

2.3. RESERVA DE SUELO PÚBLICO PARA EL SISTEMA DE DOTACIONES

La innovación de la ordenación vigente que esta Modificación del POM introduce, supone aumentar el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos del ámbito.

En consecuencia, de acuerdo con lo señalado en los puntos 1.a) del artículo 120 y 2. del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el presente documento establece:

- 1) Una reserva de suelo con destino dotacional público que, por referencia a lo fijado en el artículo 21.4 B) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, se establece en el 15% de la superficie total del ámbito. El destino dotacional concreto de esta superficie, establecida cuantitativamente en dicho artículo 21.4.B), se determina por el instrumento de planeamiento que corresponda (en nuestro caso la propia modificación) pudiendo respetar esas proporciones y usos o destinarla a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades. El ámbito de la Modificación se sitúa en una zona del núcleo urbano en la que, por su baja densidad de población, ya existen suficientes dotaciones locales (la colindante APA-SECTOR II cuenta con 2.600 m² de espacios libres de uso y dominio público, 1.650 m² de zona deportiva y 1.265 m² de suelo para otras

dotaciones colectivas). Por ello, el Ayuntamiento no considera la necesidad de nuevas dotaciones públicas para atender demandas en el entorno del ámbito.

Dadas las dimensiones del ámbito de la Modificación y el proceso comentado en el apartado Introducción: antecedentes (página 2) y en la introducción de esta Memoria justificativa (página 16), resulta que la superficie a destinar a suelo dotacional público es de tan sólo 360,72 m² por lo que el Ayuntamiento no estima necesario que la cesión de suelo dotacional público se sitúe en el interior del ámbito de la Modificación.

Existe una superficie de 37.476 m² que fueron calificados como Sistema General de Espacios Libres en la Modificación del POM "Ensanche Oeste" (aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad-Real de 28-03-2008) y que se sitúan al noroeste del Sitio Histórico de Los Molinos. La obtención de una parte de ella fue asignada a los suelos incluidos en las Modificaciones del POM denominadas "Ensanche Oeste" y "Eras de la Agustina" aprobadas definitivamente ambas también por la CPOTyU de 28 de marzo de 2008.

Tras la asignación de la parte correspondiente de esa superficie (en cantidad, aunque no en una localización concreta) a las Modificaciones del POM denominadas "Ensanche Oeste" y "Eras de la Agustina", restan por asignar 12.727 m² de ese nuevo Sistema General que ampliaba, muy por encima de las exigencias legales, la dotación establecida en el POM aprobado definitivamente en 2003.

De la superficie calificada en 2008 como Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público, y cuya obtención no está asignada a ningún ámbito, puede ser adscrita al ámbito de la Modificación que nos ocupa la superficie de cesión del Sistema de Espacios Libres de uso y dominio público que le corresponde por exigencia del artículo 21.4.B) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU (los 360,72 m² que se especifican en el cuadro resumen de las características de la ordenación que constituye el Anexo 1).

La localización de esos, redondeando, 361 m² de suelo de cesión (del Sistema Local de Espacios Libres) en un ámbito calificado como Sistema General de Espacios Libres, no supone ninguna contradicción ni incongruencia, ni desde el punto de vista físico (en ambos casos, por formar parte del mismo ámbito, los terrenos presentan características plenamente coherentes con su destino) ni desde el de la calificación urbanística (en ambos casos suelo dotacional para su uso público como espacio libre).

Resulta pues evidente la compatibilidad de destinar al Sistema Local de Espacios Libres un suelo hoy calificado como Sistema General de Espacios Libres. Mas aun cuando la reducción en 361 m² del Sistema General de Espacios Libres no supone merma a la hora de cubrir los objetivos previstos en el POM y que justificaron en su momento (marzo de 2008) tanto su delimitación como su destino. La Modificación del POM (la nº 11 "Ensanche Oeste") que introdujo ese elemento de 37.476 m² del Sistema General de Espacios Libres señalaba explícitamente que, además de los 21.383 m² exigidos por el artº 24.1.e) del TRLOTAU en función de la capacidad de población del área ordenada en la Modificación, restaban 16.093 m² que permitirían clasificar nuevos desarrollos de suelo residencial hasta aumentar la población en 3.218 nuevos habitantes. Sin embargo, lo que ha sucedido es que de 2008 a 2024 la población de Campo de Criptana se ha reducido en 1.910 habitantes (según el INE de 14.870 a 12.960).

Tras la asignación a la Modificación 10/2018 del POM (aprobación definitiva por la C.P.O.T. y U. el 28/04/2021) de la obtención de 922 m² para el Sistema Local

de Espacios Libres, el ámbito de este Sistema General se redujo a 36.554 m². Y restan por asignar (obtener como suelo público) 11.805 (12.727-922) m² del suelo calificado como Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público junto al Sitio Histórico de Los Molinos.

Con la asignación a la presente Modificación 9/2018 de la obtención de los 361 m² para el Sistema Local de Espacios Libres, el ámbito de este elemento del Sistema General se reduce en esa cantidad por lo que la superficie de este elemento del Sistema General de Espacios Libres es ahora de 36.193 (36.554-361) m². Y restan por asignar (obtener como suelo público) 11.444 (11.805-361) m² del suelo calificado como Sistema General de Espacios Libres de uso y dominio público junto al Sitio Histórico de Los Molinos

Localizar la cesión de suelo para dotaciones públicas en terrenos exteriores al ámbito resulta así una alternativa coherente que, además, ayuda a resolver la situación en la que el Ayuntamiento ha destinado, sin contrapartida, suelo de su propiedad a espacios libres públicos. Por ello, el Ayuntamiento considera que la reserva de dotaciones, producto de la presente modificación, se destine al uso de Espacios Libres de uso y dominio público y se sitúe en el suelo de propiedad municipal así calificado en el Norte del núcleo urbano, fuera del ámbito del Sitio Histórico de Los Molinos.

- 2) A esta zona de reserva para Espacios Libres-Zonas Verdes puede llegarse a través de *"itinerarios peatonales accesibles"* según la definición del Anexo 1 del Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha. Así mismo, tiene garantizado su soleamiento porque no existe edificación circundante y posee condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales si se considera oportuno. Por todo ello queda suficientemente acreditado que se ajusta a lo establecido en el número 2 del artículo 24 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.4. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS

De acuerdo con lo establecido en el apartado 1.2.b) 2º del artículo 69 del TR de la LOTAU, el suelo para ubicar el 10% del aumento de aprovechamiento supone la cifra de 407 metros cuadrados (véase el Anexo 1 Cuadro resumen de características de la ordenación). Esta superficie supera la parcela mínima, establecida en 300 metros cuadrados por el artículo VII.6.5 de las Normas Urbanísticas del POM. Sin embargo, las limitaciones que, sobre lindero frontal y sobre separación de la línea de edificación a los linderos laterales y testero, establecen los artículos VII.6.5 y VII.6.6 de las Normas Urbanísticas del POM, aconsejan que, para evitar parcelas de geometría irregular que dificulten la materialización del aprovechamiento, la cesión del 10% del aprovechamiento lucrativo se monetice.

2.5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Dado el escaso alcance que esta Modificación del POM introduce y que su desarrollo no exige la aportación de recursos económicos públicos, su viabilidad económica y financiera sólo depende de la capacidad económica de los agentes privados que vayan a intervenir en su gestión. Y su desarrollo se limita a poder alcanzar, con la construcción de nuevas edificaciones, la edificabilidad que la modificación permite.

Las actuaciones previstas se reducen al pago de la valoración que realicen los Servicios Técnicos Municipales de los 360,72 metros cuadrados de suelo de cesión que, destinados al Sistema de Espacios Libres, se localizan en el borde Norte del núcleo

urbano. Tanto su puesta en uso como espacio libre como su mantenimiento, por su localización, no exige ninguna actuación edificatoria ni urbanizadora.

Teniendo en cuenta la escasa entidad de sus costes, la viabilidad económica y financiera de la ejecución de la modificación se considera justificada.

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Para iniciar la tramitación de la presente modificación, en noviembre de 2018 y de acuerdo con lo establecido en la legislación ambiental vigente en ese momento (Ley 4/2007, de 8 de marzo, de Evaluación Ambiental en Castilla-La Mancha y Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental del Estado), el Ayuntamiento de Campo de Criptana elaboró la preceptiva documentación que recopilaba toda la información relacionada con el medio ambiente potencialmente afectado por la modificación. Esa documentación fue enviada el 28/11/2018 al órgano sustantivo (Consejería de Fomento) al objeto de iniciar el trámite de evaluación ambiental estratégica.

El Borrador de la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico, tuvieron entrada en la antigua Dirección Provincial de la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente y Desarrollo Rural de Ciudad Real (Servicio de Medio Ambiente) el 18 de diciembre de 2018 (Expediente PLA-CR-19-0041) que formuló el correspondiente Informe Ambiental Estratégico por Resolución de 07/08/2019 (DOCM de 21/08/2019) .

Tras el cambio de delimitación del ámbito de la Modificación, la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 08/04/2024 (DOCM de 16/04/2024 nº 74), formuló nuevo Informe Ambiental Estratégico estableciendo en su apartado Quinto, como medidas vinculantes, la inclusión de dos documentos.

En este sentido, recogiendo lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana, se ha redactado “Informe sobre cumplimiento y respeto de los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil aplicables”, elaborado por técnico competente, que se incluye como Anexo 5 de la presente modificación.

Asimismo, se informa que los 360,72 metros cuadrados de zona verde (no nueva ya que está así calificada por el POM vigente) no precisan ningún acondicionamiento ni ninguna actuación de urbanización puesto que, al situarse en la cercanía del Sitio Histórico de Los Molinos, no debe alterar el paisaje circundante de éste manteniendo su estado actual.

2.7. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

No se contempla la necesidad de que esta Modificación Puntual del POM tenga que cumplir otras normativas específicas diferentes a las urbanísticas y medioambientales aplicables en el suelo urbano de Campo de Criptana.

2.8. MODIFICACIONES DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

Tras el proceso de evaluación ambiental de esta Modificación Puntual 9/2018 del POM (que se inició con el envío a la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento, como órgano sustantivo, del Documento Ambiental Estratégico y un “Borrador de la Modificación”), el Ayuntamiento de Campo de Criptana reconsideró la decisión inicial de que la cesión para las dotaciones públicas, exigidas por el Reglamento de Planeamiento al aumentar el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos del ámbito, se materializara en terrenos limítrofes al Cementerio municipal para la ampliación de éste. Se analizó la conveniencia de su ampliación y se llegó a la conclusión de que, ni a corto ni a medio plazo, era necesaria por lo que los 425 metros cuadrados de cesión previstos

para ese destino no se contemplan ahora y por tanto se excluyen del ámbito de la modificación.

Por el contrario, el Ayuntamiento sí ha considerado conveniente que, el esfuerzo económico que le ha supuesto destinar terrenos de su propiedad al Sistema General de Espacios libres junto al Sitio Histórico de Los Molinos, se vea recompensado por los particulares que obtienen, de las decisiones urbanísticas municipales, un aumento del aprovechamiento lucrativo de sus terrenos. Ello ha supuesto exigir que la reserva de dotaciones establecida por el Reglamento de Planeamiento se destine al uso de Espacios Libres de uso y dominio público y se sitúe en el suelo de propiedad municipal así calificado como Sistema General de Espacios Libres en el Norte del núcleo urbano junto al Sitio Histórico de Los Molinos.

Este cambio de criterio municipal, consensuado con la propiedad de los terrenos objeto de la Modificación, junto con el nuevo Informe Ambiental Estratégico formulado por la Delegación Provincial de Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible (DOCLM de 16/04/2024) supuso cambiar la documentación del “Borrador de la Modificación” con el que se inició la tramitación de la evaluación ambiental (23/10/2018) en lo que se refiere a:

- ✓ La delimitación del ámbito recogida en los planos I-1, I-2 e I-3 y su descripción recogida en los apartados del Borrador 1.2.(ahora 1.3.2.), 1.4. (ahora 1.5.) y 1.7. (ahora 1.8.).
- ✓ Los objetivos de la modificación (apartado 2.1 del Borrador, ahora 2.0), la descripción de la ordenación (apartados 2.2. y 2.3. que ahora mantienen la misma numeración), el resumen de las características numéricas de la ordenación (Anexo 1) y las Normas Urbanísticas (desaparece el artículo 4).
- ✓ La clasificación y la calificación de los terrenos recogidas en el plano O-1.

Tras la información pública del nuevo documento (versión de abril de 2023) y el escrito de 05/10/2023 del Jefe de Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Fomento dirigido al Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible, ha sido modificada la siguiente documentación del “Documento Técnico de la Modificación” versión de abril 2023:

- ✓ La redacción del apartado 2.1 (ver la nota 3) para concretar el punto y letra del Artículo 45 del Texto Refundido de la LOTAU en base al que se justifica la consideración como suelo urbano consolidado del ámbito de la modificación,
- ✓ Se aporta en el apartado 2.2 la documentación fotográfica que atestigua la existencia de las Infraestructuras Urbanísticas que se relacionan en el Informe del Ingeniero Técnico Municipal recogido en el Anexo 2, y
- ✓ Se especifica la disminución superficial del Sistema General de Zonas Verdes en 360,72 metros cuadrados, que la modificación destina al Sistema Local de Zonas Verdes, recogiénola en el apartado 2.3 y en el plano O2.

ANEXO 1:

Resumen de las características de la ordenación

CUADRO DE SUPERFICIES

| ZONA | SUPERFICIE en m ² s | % sobre el total del ámbito | EDIFICABILIDAD LUCRATIVA |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| INDUSTRIAL PRIVADO | 3.663,00 m ² s | 90% | 2.930,40 m ² c |
| INDUSTRIAL DE CESIÓN al Ayuntamiento | 407,00 m ² s | 10% | 325,60 m ² c |
| TOTAL INDUSTRIAL | 4.070,00 m² s | 100,00% | 3.256,00 m² c |
| TOTAL RESERVA PARA DOTACIONES* SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES | 360,72 m² s | | - |
| TOTAL NUEVO SUELO URBANO | 4.070,00 m² s | 100,00% | 3.256,00 m² c |

* La propiedad cedió en septiembre de 2002 al Ayuntamiento 293,87 m² (véase el Anexo 3) por lo que el total de la superficie de cesión al Ayuntamiento es la suma de = 360,72 m² (a ceder o compensar) + 293,87 m² (ya cedidos) que suponen 654,59 m² de cesión para dotaciones. Esta superficie equivale al 15% de la superficie "inicial" total = los 4.070 m² contemplados en esta modificación más los 293,87 m² cedidos en septiembre de 2002 (4.363,87 m²).

La ubicación de esta reserva para dotaciones del Sistema Local de Espacios Libres se refleja en el plano O-2 y las coordenadas georreferenciadas (ETRS89) muy aproximadas de los vértices correspondientes a su perímetro son, en sentido horario:

X,Y: 489467,45; 4362584,68

X,Y: 489475,22; 4362577,06

X,Y: 489454,67; 4362549,49

X,Y: 489446,86; 4362555,42

ANEXO 2

INFORME

**DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES
SOBRE LA CONEXIÓN A LAS REDES DE
INFRAESTRUCTURAS**



En contestación a la petición de actualización de informe, con relación a la MODIFICACION PUNTUAL 9/2.018 "TRAVESIA MOTA" DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DE CAMPO DE CRIPTANA.

INFORMO:

Informe sobre la influencia de esta modificación puntual, consistente en la alteración urbanística del TRPOM vigente por cambio de clasificación urbanística de suelo, de suelo rústico de reserva a suelo urbano industrial.

La Ordenanza de aplicación al suelo urbano industrial, sería la Ordenanza Industrial 5 grado 1º.

La Ordenanza de aplicación al suelo de cesión es Espacios Libres de Uso y Dominio Público - Dotaciones Públicas.

Se informa favorablemente esta modificación puntual, dado que se pretende la ampliación de suelo disponible para esta Administración, y a su vez se consolida como zona industrial una parcela en suelo rústico colindante al Casco Urbano y a actividades industriales consolidadas.

Las actuaciones están localizadas en los bordes externos del ámbito de suelo urbano.

1.- ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Podemos considerar, que cada uno de los ámbitos de la citada Modificación, disponen en la actualidad de abastecimiento de agua suficiente, al ser continuación de distintas infraestructuras existentes.

En todo caso, el suelo donde se ejecuta la cesión, tal como se ha referido, se trata de Espacios Libres de Uso y Dominio Público - Dotaciones Públicas (Sistemas Generales SG), materializado como Zona Verde, en el ámbito cercano a la denominada Plataforma de los Molinos, donde no se produce gasto de agua para riego, al tratarse de un espacio donde se promueve el desarrollo de especies autóctonas y con mínima intervención.

De otra parte, continuación de una actividad consolidada, donde el incremento del consumo de agua se puede considerar poco significativo.

Plaza Mayor, 1 – 13610 Campo de Criptana, Ciudad Real
Telfs.: 926564277 – 562057 – 561242
e-mail: ayuntamiento@campodecriptana.es
C.I.F.: P-1302800-F / N° de Registro de Entidades Locales 01130283



Firma 1 de 1
IGNACIO DIAZ ROPERO CRUZ 20/03/2023 INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL MUNICIPAL

| | |
|---|---|
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | |
| Código Seguro de Validación | efee2f72502b47c4beb61eb5d28c8674001 |
| Url de validación | https://sedeelectronica.campodecriptana.es/verificador/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002 |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |





2.- SANEAMIENTO Y DEPURACION.

En el ámbito de ampliación del cementerio existente, la composición de los efluentes a recoger es de tipo urbano residencial. Conduciéndose a la red de saneamiento existente ubicada a borde de parcela.

No obstante, se dispone de sistema de saneamiento de titularidad municipal en la urbanización colindante al nuevo suelo industrial.

La cesión materializada en Zona Verde, no dispone e igualmente es contraproducente, cualquier instalación de este tipo.

3.- SUMINISTRO ELÉCTRICO, GAS NATURAL, TELEFONÍA, ETC...

Todos estos servicios son continuidad de los existentes, en las actividades que se desarrollan servicios como suministro de gas, telefonía, etc.

Estos servicios se ubican en el suelo urbano colindante al ámbito donde se realiza la clasificación de suelo.

Es cuanto se tiene el honor de informar, sometiendo éste a cualquier otro mejor fundado técnicamente y jurídicamente, para que por el órgano competente pueda resolverse en consecuencia.

INGENIERO TÉCNICO MUNICIPAL.

Fdo.: D. Ignacio Díaz-Ropero Cruz.

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE.

Plaza Mayor, 1 – 13610 Campo de Criptana, Ciudad Real
Telfs.: 926564277 – 562057 – 561242
e-mail: ayuntamiento@campodecriptana.es
C.I.F.: P-1302800-F / N° de Registro de Entidades Locales 01130283



Firma 1 de 1
IGNACIO DIAZ ROPERO CRUZ 20/03/2023 INGENIERO TECNICO INDUSTRIAL MUNICIPAL

| | |
|---|---|
| Para descargar una copia de este documento consulte la siguiente página web | |
| Código Seguro de Validación | efee2f72502b47c4beb61eb5d28c8674001 |
| Url de validación | https://sedeelectronica.campodecriptana.es/verificador/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=002 |
| Metadatos | Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original |



ANEXO 3

**DOCUMENTO de 23 de septiembre de 2002
por el que los HERMANOS RUBIO CEDEN 293,87 m²
de SUELO PARA SU URBANIZACIÓN POR LA
AGRUPACIÓN DE INTERÉS URBANÍSTICO DEL PAU
“SECTOR II” de las NN SS vigentes en aquella fecha**



**DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN DE ALINEACIÓN DE C/ TOMELLOSO
CORRESPONDIENTE AL P.A.U. SECTOR II, DE LAS NN.SS. DE CAMPO DE
CRYPTANA Y COMPROMISOS ADQUIRIDOS EN SU VIRTUD.**

I.- INTRODUCCIÓN

En Campo de Criptana, siendo las 12 horas del día 23 de Septiembre de 2.002, en las dependencias municipales, se reúnen las siguientes personas, con la representación que ostentan: D. Joaquín Fuentes Ballesteros, con D.N.I. nº 6.193.715-E, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Campo de Criptana.

D. Crisanto Escribano Carramolino, con D.N.I. nº 6.173.458-M, Presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico del Proyecto de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) Del Sector II de las Normas Subsidiarias de Campo de Criptana.

D. Hilario Rubio Alarcos, con D.N.I. nº 6.139.862-N, que actúa en su propio nombre y representación.

D. Hilario Rubio Quintanar, con D.N.I. nº 6.212.483-E, que actúa en su propio nombre y representación.

D. Manuel Antonio Rubio Quintanar, con D.N.I. nº 6.222.296-Z, que actúa en su propio nombre y representación.

D. Santiago Rubio Quintanar, con D.N.I. nº 6.218.007-A, que actúa en su propio nombre y representación.

Y, al objeto de suscribir el presente documento sobre modificación alineación C/ Tomelloso, incluida en el P.A.U. del Sector II de las NN.SS. de Campo de Criptana, asumiendo los compromisos derivados del clausulado que más adelante se especifican.

II.- ANTECEDENTES

1º) Con fecha 28 de mayo de 2002, por el Pleno Corporativo es aprobado definitivamente el P.A.U., del Sector II de las NN.SS. de Campo de Criptana, en el que viene determinada la alineación de la calle perimetral de dicho P.A.U., C/ Tomelloso, coincidiendo con el límite de suelo urbano de las NN.SS.

2º) Con fecha 17 de septiembre (registro de 20) de 2002, por el Presidente

de la Agrupación de Interés Urbanístico promotora del referido P.A.U., se solicita una pequeña modificación de la alineación inicialmente prevista de la C/ Tomelloso, con el fin de que dicha alineación confirme una calle de 14 metros de anchura (acerado incluido) en toda su longitud eliminando así pequeños dientes de sierra existentes en la delimitación de suelo urbano por las NN.SS.

3º) Junto con dicha solicitud por parte del Presidente de la A.I.U., D. Crisanto Escribano Carramolino, se aporta fotocopia de escrituras y D.N.I. de los propietarios afectados por la nueva alineación propuesta, así como proyecto redactado por el Técnico D. Jesús Pintado Manzaneque, en el que vienen reflejadas en plano las superficies afectadas, y, en este estado de cosas las partes intervinientes acuerdan suscribir el presente documento con arreglo a las siguientes,

III.- CLÁUSULAS

1ª) Los propietarios de las fincas descritas y afectadas según el plano de alineación corregida del P.A.U. del Sector II de las NN.SS. de Campo de Criptana, D. Hilario Rubio Alarcos, D. Hilario Rubio Quintanar, D. Manuel Antonio Rubio Quintanar, y D. Santiago Rubio Quintanar, ceden, con destino al vial denominado C/ Tomelloso del referido P.A.U., las siguientes superficies:

D. Hilario Rubio Alarcos, la cantidad de 85,84 m², de su propiedad, situados al sitio de "Los Parrales", según escrituras de compraventa, cuya fotocopia aporta.

Los Hermanos D. Hilario, D. Manuel Antonio y D. Santiago Rubio Quintanar, la cantidad de 208,03 m² de su propiedad, al sitio del "Barco o Concepción", según escritura de compraventa cuya fotocopia asimismo aportan.

2ª) Como contraprestación de la cesión de las superficies descritas, el Ayuntamiento de Campo de Criptana asume el compromiso de tener en consideración, como superficie cedida, ante futuras actuaciones urbanísticas en la zona, los metros cuadrados especificados, con lo que, los propietarios ahora cedentes, serán compensados en la misma proporción de los metros cedidos ante las próximas actuaciones urbanísticas en la zona en que así venga establecido.

3ª) Por su parte, la Agrupación de Interés Urbanístico del P.A.U. del Sector II, asume la obligación de urbanizar la C/ Tomelloso, además del resto del P.A.U., con estricta sujeción a la alineación determinada en los planos corregidos.

Y encontrando conforme las tres partes intervinientes, los compromisos adquiridos en virtud del presente documento, lo suscriben, en la representación que ostentan, en el lugar y fecha al inicio referidos y del que se dará traslado al órgano municipal competente para su ratificación.



AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA - PROVINCIA DE CIUDAD REAL

Plaza Mayor, 1
CODIGO POSTAL 13610

C.I.F. - P-1302800 - F
E-mail: ccriptana@local.jccm.es

N.º de Registro de Entidades Locales 01130283
TELEFS. 926 56 00 85 - 56 12 42 - 56 20 57

POR EL AYUNTAMIENTO: EL ALCALDE,



Fdo:Joaquín Fuentes Ballesteros.
D.N.I.:6.193.715-E

POR LA A.I.U.:EL PRESIDENTE,

Fdo:Crisanto Escribano Carramolino.
D.N.I.:6.173.458-M

LOS CEDENTES:

Fdo:Hilario Rubio Alarcos.
D.N.I.:6.139.862-N

Fdo:Hilario Rubio Quintanar.
D.N.I.:6.212.483-E

Fdo:Manuel Antonio Rubio Quintanar.
D.N.I.:6.222.296-Z

Fdo:Santiago Rubio Quintanar.
D.N.I.:6.218.007-A

ANTE MÍ, EL SECRETARIO,



Fdo:Ricardo Jiménez Esparcia.
D.N.I.:5.114.071-K

ANEXO 4

INFORME de 15/11/2017 de la GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO



Procedimiento: Informes particulares
Expediente: 00586191.13/17
Documento: 2043161



NT600023471966002043161

**RUBIO QUINTANAR HILARIO
CL REINA CRISTINA 45
13610 CAMPO DE CRIPTANA
(CIUDAD REAL)**

IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Referencia Catastral: 0214804 VJ9601S 0001 HE

Localización: TR MOTA 2 Suelo

13610 CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL)

En relación con el escrito presentado por D. Hilario Rubio Quintanar, D.N.I 06212483-E, registrado en fecha 02 de Octubre de 2017, esta Gerencia Territorial del Catastro de Ciudad Real estima informar lo siguiente:

Una vez consultada la actual base de datos de esta Gerencia Territorial del Catastro, queda acreditado que el inmueble con referencia catastral 0214804 VJ9601S 0001 HE, figura inscrito en el Catastro como urbano a efectos catastrales desde la primera Revisión Catastral efectuada en el año 1973.

En nuestra base de datos no disponemos de información catastral con anterioridad al año 1973.

Esperando que con lo expuesto se vea satisfecha la petición de información formulada en su escrito y manifestando nuestra disposición a aclarar cualquier otra cuestión relacionada con este asunto.

Ciudad Real, 15 de noviembre de 2017
Tecnico Superior Catastral
MIRIAM OLIVA ENCABO

Documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación (CSV): C208YE0WSRZD1JPC

CSV: C208YE0WSRZD1JPC (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>)

ANEXO 5

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO Y RESPETO DE LOS ESTUDIOS DE RIESGO DE LOS PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL APLICABLES

INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO Y RESPETO DE LOS ESTUDIOS DE RIESGO DE LOS PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL APLICABLES

1. ANTECEDENTES

Este informe se redacta en cumplimiento del *apartado quinto* de la Resolución de 08/04/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe ambiental estratégico de la Modificación Puntual número 9/2018 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal 2008 de Campo de Criptana promovida por el Ayuntamiento de Campo de Criptana (expediente: PLA-CR-19-0059). [2024/2756]

Dicho apartado dice:

Quinto: Medidas vinculantes

La aprobación definitiva de esta modificación puntual debe incluir la siguiente documentación:

- Informe sobre cumplimiento y respeto de los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil aplicables, conforme con lo indicado por la Dirección General de Protección Ciudadana.

El apartado *Tercero: Consultas previas* de la mencionada Resolución sintetiza así la contestación del Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real a las Consultas Previas a las administraciones públicas afectadas:

"El Servicio de Protección Ciudadana informa que se debe verificar, mediante informe elaborado por el personal técnico competente, que los correspondientes estudios o proyectos técnicos de estos planes o actuaciones cumplen y respetan los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad, en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos), y en particular hay que tener en cuenta que el municipio de Campo de Criptana se deben tener en cuenta el Platecam, Petcam y Pricam."

2. MARCO JURÍDICO

Legislación urbanística 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. Art 20, 1,c); Art 21, 2, a) y Art 22, 2.*

Legislación urbanística autonómica

- *Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística*

- *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*

- *Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico y modificaciones posteriores*

Legislación sobre protección civil autonómica

- *Decreto 36/2013, de 4 de julio, por el que se regula la planificación de emergencias en Castilla-La Mancha (D.O.C.M. nº 129 de 05/07/2013).*

- *Orden 130/2017, de 14 de julio, de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas, por la que se revisa el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha (D.O.C.M. nº 147 de 31/07/2017)*

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La innovación que se propone consiste en modificar la calificación de suelo rústico de reserva a suelo urbano para regularizar la situación de una empresa familiar que viene desarrollando su actividad (compatible con el uso industrial contemplado en la Ordenanza Nº 5-Industria de las Normas del POM) en los 4.070 m² de superficie que constituyen el ámbito de la Modificación.

El suelo objeto de modificación se clasifica como suelo urbano. Por tanto es un suelo en el que se atienden

las situaciones contempladas en el artº 20,1,c) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entre ellas los principios de *prevención de riesgos naturales y de accidentes graves*.

4. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL CONSULTADOS Y VALORACIÓN DE RIESGOS

Los Planes de Protección Civil estudiados son los siguientes:

- PLATECAM Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha
- PLANES ESPECIALES: INFOCAM, PRICAM, METEOCAM, PETCAM, RADIOCAM y SISMICAN.

En el momento de elaboración de este informe no se tiene constancia de la existencia de un *PLAN DE ACTUACIÓN MUNICIPAL* sobre alguno de los diferentes tipos de riesgos.

4.1 PLATECAM

El documento manejado es el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha Revisión de 2017. En su apartado 1.4.6 se definen los tipos de riesgo, el índice de riesgo y los tipos de daños y en el Capítulo 3 se desarrollan y exponen los escenarios y consecuencias previsibles.

De la discusión, exposición y referencias de los riesgos contemplados en el PLATECAM se puede colegir su valoración en relación con los que se pueden generar en el ámbito de la presente modificación de planeamiento 9/2018 (TRAVESÍA MOTA) del POM. Su valoración es la que se recoge en la siguiente tabla.

| <u>TIPO DE RIESGO</u> | <u>PERTINENCIA</u> | <u>VALORACIÓN</u> |
|---|--|---|
| Accidentes graves en instalaciones industriales | No procede | -- |
| Accidentes en transporte de mercancías peligrosas | No procede. El núcleo urbano no está incluido en la Red de Itinerarios de MP | -- |
| Riesgo nuclear | No procede | -- |
| Riesgo radiológico | No procede | -- |
| Conducciones de gas, hidrocarburos y eléctricas | No procede | -- |
| Vertidos industriales | Por la necesidad de su conexión a la red de saneamiento y depuración | Riesgo Bajo. Aplicación de protocolos y ordenanzas de vertido. |
| Contaminación del aire | No procede | -- |
| Inundaciones | El municipio de Campo de Criptana tiene Índice de Riesgo = 2,62 | Riesgo genérico PRICAM |
| Riesgo sísmico | Peligrosidad Sísmica de España. IGN Estudio RISCAM | Riesgo Muy Bajo SISMICAN |
| Fenómenos meteorológicos adversos | El municipio de Campo de Criptana tiene un nivel de riesgo alto | Riesgo genérico METEOCAM |
| Cambio climático | No procede | -- |
| Riesgo de sequía | No procede | -- |
| Riesgo volcánico | No procede | -- |
| Desprendimientos | No procede | -- |
| Subsidencia y hundimientos | No procede | -- |
| Tornados | No procede | -- |
| Incendios forestales | No procede | -- |
| Emergencias en centros de pública concurrencia | No procede | -- |
| Riesgos aeroportuarios | No procede | -- |
| Accidentes tráfico carretera | No procede | -- |
| Accidente FF.CC | No procede | -- |
| Incendio urbano | Posible. NO es casco histórico-artístico. Construcciones y edificaciones nuevas. | Riesgo Bajo. Aplicación del Código Técnico y protocolos específicos |
| Incendio industrial | No contemplado en el municipio | -- |
| Otros (aglomeraciones, baño, deportes de riesgo, sanitario, terrorismo, etc.) | No procede | -- |

4.2 INFOCAM

Plan de Emergencia por Incendios Forestales de Castilla-La Mancha

En relación con los incendios forestales, la Unidad de Coordinación de Agentes Medioambientales informó, en la fase de Consultas Previas al Informe Ambiental Estratégico, que en el ámbito de la Modificación no hay presencia de vegetación natural.

4.3 PRICAM

Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en Castilla-La Mancha.

En el caso del municipio de Campo de Criptana predomina la metodología de Evaluación Multi-Criterio para la valoración del riesgo, frente a la modelización hidrológico-hidráulica. Considera el riesgo de inundabilidad por precipitaciones "in situ" como un factor significativo en el que influye la intensidad de la precipitación y otros factores meteorológicos.

En la Clasificación jerarquizada de la Evaluación del riesgo por inundaciones según proceso EMC, la entidad de población Campo de Criptana figura con estos valores:

| NÚCLEO DE POBLACIÓN | CENTSI | PELIGROSIDAD | EXPOSICIÓN | VULNERABILIDAD | RIESGO |
|---------------------|-----------|--------------|------------|----------------|-------------|
| Campo de Criptana | 130280002 | 1,65 | 3,94 | 2,39 | 2,62 |

Este valor se corresponde con un nivel de riesgo A2 en las categorías de la Directriz de Protección Civil al riesgo de inundaciones.

4.4 METEOCAM

Plan Específico ante el riesgo por Fenómenos Meteorológicos Adversos en Castilla-La Mancha (2ª Revisión 2018).

En el punto 2.2 del METEOCAM que se refiere a la evaluación del riesgo y vulnerabilidad, su apartado 2.2.5 recoge para el municipio de Campo de Criptana los siguientes índices y niveles:

| | | |
|---|----|------------------------------|
| <i>Índice de riesgo nieve:</i> | 8 | <i>Nivel de riesgo:</i> Alto |
| <i>Índice de riesgo granizo:</i> | 12 | <i>Nivel de riesgo:</i> Alto |
| <i>Índice de riesgo lluvias máximas:</i> | 12 | <i>Nivel de riesgo:</i> Alto |
| <i>Índice de riesgo altas temperaturas:</i> | 9 | <i>Nivel de riesgo:</i> Alto |
| <i>Índice de riesgo de niebla:</i> | 12 | <i>Nivel de riesgo:</i> Alto |

Por otra parte, en el apartado **6. Implantación y mantenimiento** del METEOCAM y en concreto el punto **6.5**, establece que, en función de los niveles de riesgo señalados (recogidos asimismo en el Anejo VIII del METEOCAM) el municipio de Campo de Criptana debe elaborar un Plan Específico de Actuación Municipal ante el riesgo de Fenómenos Meteorológicos Adversos.

En el momento de redactar esta modificación del POM de Campo de Criptana no existe un Plan Específico de Actuación Municipal ante el riesgo de Fenómenos Meteorológicos Adversos.

En cualquier caso, la modificación de planeamiento propuesta, que se refiere a un cambio de clasificación de suelo rústico a urbano, en un ámbito muy pequeño (4.070 m²) y que no altera su situación física actual, no tiene suficiente entidad para coadyuvar un riesgo específico, debiendo contemplarse para el ámbito de la modificación el mismo riesgo genérico que posee el resto del núcleo urbano.

4.5 PETCAM

Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril de Castilla-La Mancha (2ª Revisión 2018).

En su apartado 2.2. Identificación de las vías y poblaciones con riesgo elevado por transporte de mercancías peligrosas figura el municipio de Campo de Criptana con Nivel de riesgo Alto, afectado por la carretera N-420 y la línea de FF.CC Madrid-Albacete-Valencia.

El núcleo urbano de Campo de Criptana no está incluido en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas por existir una variante de la carretera N-420 que evita su paso por el suelo urbano del municipio.

4.6 RADIOCAM

Plan Especial de Protección Civil ante el Riesgo Radiológico en Castilla-La Mancha.

El municipio de Campo de Criptana no figura entre los ámbitos de riesgo radiológico.

4.7 SISMICAN

Plan Especial por Riesgo Sísmico en Castilla-La Mancha

El municipio de Campo de Criptana figura en la cartografía de Índice de daño medio en edificios, para periodos de retorno de 475 y 975 años, con un valor menor de 0,5. (Valor mínimo del índice: 0; Valor máximo del índice: 2).

5. AFECCIÓN Y CUMPLIMIENTO

De acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores de este informe, la Modificación Puntual 9/2018 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana **no incide ni está afectada directamente** por las situaciones de riesgo contempladas en los siguientes Planes de Protección Civil:

PLATECAM

El cambio de calificación de suelo urbano propuesto por la modificación debe tener en cuenta, cuando se implanten las actividades autorizadas, el riesgo de vertido de efluentes industriales, el riesgo de incendio y de manera genérica los fenómenos meteorológicos adversos y la afección por encharcamientos producidos por las lluvias torrenciales, ya que el riesgo de inundación no se contempla por su situación topográfica.

La nueva clasificación como urbano de una superficie de 4.070 metros cuadrados de suelo que se destinan a actividades productivas, y ubicada en el núcleo urbano, no genera directamente un aumento en ninguno de los riesgos contemplados en este plan territorial.

PRICAM

El cambio de clasificación de suelo rústico a urbano propuesto por la modificación no puede generar nuevos riesgos de los considerados en este Plan puesto que la Modificación no contempla ninguna actuación que altere la situación física actual de los terrenos afectados.

No obstante, el PRICAM estudia el riesgo de inundación por fuertes e intensas precipitaciones "*in situ*". Esta situación no la altera la Modificación pues existe red de saneamiento que da servicio al nuevo suelo calificado garantizando el desagüe de las aguas pluviales. La Modificación tampoco altera la pendiente actual que permite la circulación de escorrentía.

METEOCAM

El terreno que corresponde al ámbito de suelo rústico que cambia de clasificación urbanística no resulta significativo por su extensión superficial (4.070 m²) para ser merecedor de una valoración de aumento de riesgo específica, por lo que la valoración de riesgo es la genérica para el conjunto del núcleo urbano. El fenómeno a considerar a efectos urbanísticos es la precipitación, en especial la pluviometría y la intensidad de dicho meteoro, que puede suponer un valor de peligrosidad alto durante tormentas estivales, según registros históricos.

La ordenación prevista por la Modificación para el ámbito no contempla la apertura de nuevas calles por lo que el viario que da acceso a la nueva superficie clasificada como suelo urbano mantiene la pendiente y sentido de la escorrentía.

PETCAM

El cambio de calificación de suelo rústico a urbano propuesto por la modificación en una superficie de 4.070 m² del núcleo urbano, sin colindancia a la carretera CM-420 y situado a más de 600 metros del lugar más cercano del trazado del ferrocarril (ver ubicación en los planos de la Modificación), no genera nuevos riesgos en relación con el transporte de Mercancías Peligrosas por ambas vías.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5 del Real Decreto 97/2014, de 14 de febrero, por el que se regulan las operaciones de transporte de mercancías peligrosas por carretera en territorio español, el ámbito de la modificación no está afectado por la situación de riesgo citada en este Plan.

SISMICAM

La modificación de planeamiento propuesta no afecta a la evaluación realizada en el *Análisis de Riesgo Sísmico en la Comunidad de Castilla-La Mancha (RISCAM)* de octubre de 2016. Sin embargo, debe señalarse que existe una normativa estatal, de tipo preventivo y de seguridad frente a este tipo de riesgo, y que es de aplicación obligada en el diseño de las construcciones y edificaciones. Así, para las zonas urbanas como la que nos ocupa, es de aplicación del Real Decreto 997/2002, de 27 de septiembre, por el que se aprueba la Norma de construcción sismoresistente. El Código Técnico de la Edificación también recoge esta norma que es de obligado cumplimiento en las edificaciones y construcciones de nueva planta.

Campo de Criptana, de 20



Este informe ha sido redactado por Jaime Pedro Plaza Ebrero

Licenciado en Ciencias Geológicas. Universidad Complutense de Madrid. 1977

Diplomado ambiental U.N.E.P (*United Nations Environmental Program*).

Diplomado en Legislación de Proyectos Geológicos y Peritajes Judiciales. Ilustre Colegio Oficial de Geólogos.

NORMAS URBANÍSTICAS

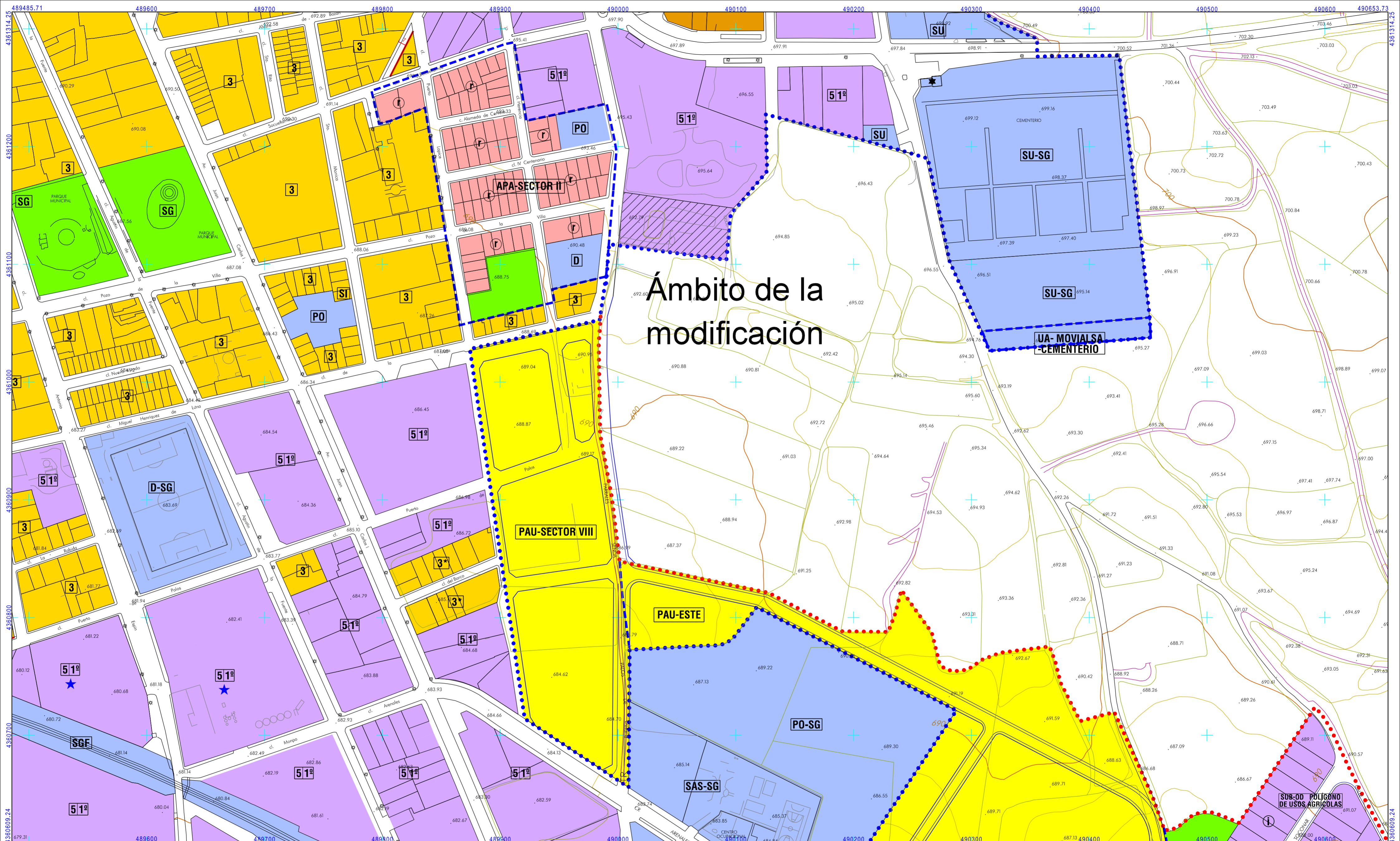
Artículo 1.- El ámbito de la modificación queda calificado como suelo urbano consolidado (SUC).

Artículo 2.- La normativa urbanística aplicable en lo que se refiere a las condiciones generales de la edificación y de los usos coincide con la definida, respectivamente, en los Títulos II y III de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal vigente.

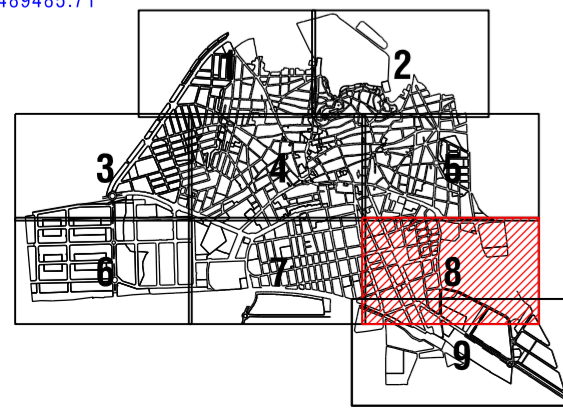
Artículo 3.- En el suelo destinado a uso industrial son de aplicación las condiciones específicas definidas por el Plan de Ordenación Municipal vigente para la zona de ORDENANZA N° 5 - INDUSTRIA en su grado 1º con el uso característico de industria categorías I y II (Capítulo 6 del Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal).

PLANOS DE ORDENACIÓN

| | |
|--|---------|
| O-1. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA | 1/2.000 |
| O-2. REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL POM (C-1) | 1/8.000 |
| O-3. REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL POM (C-2-8) | 1/2.000 |



Ámbito de la modificación



SUELO URBANO

LÍMITE: NUEVAS ALINEACIONES: | 10 |

1 ZONA 1 - LA SIERRA
FRENTE CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3

3* Edificabilidad: 1,417 m²/m²s

4 Terciario

SR: SALAS DE REUNION
C: COMERCIO

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL

1º GRADO 1º
2º GRADO 2º

★ En estas manzanas el uso característico es el de Industria, categoría I y II

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

DOTACIONES PUBLICAS (SG - Sistemas Generales)

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO
D: DEPORTIVO
CUL: CULTURAL
SAN: SANITARIO
SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

R: RELIGIOSO
PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO
SU: SERVICIOS URBANOS
SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
PO: POLIVALENTE
SGF: SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (Ver plano C-3)

SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE LÍMITE:

SUB-OD SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

APA SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PAU NUEVOS SECTORES

LÍMITE SECTORES

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

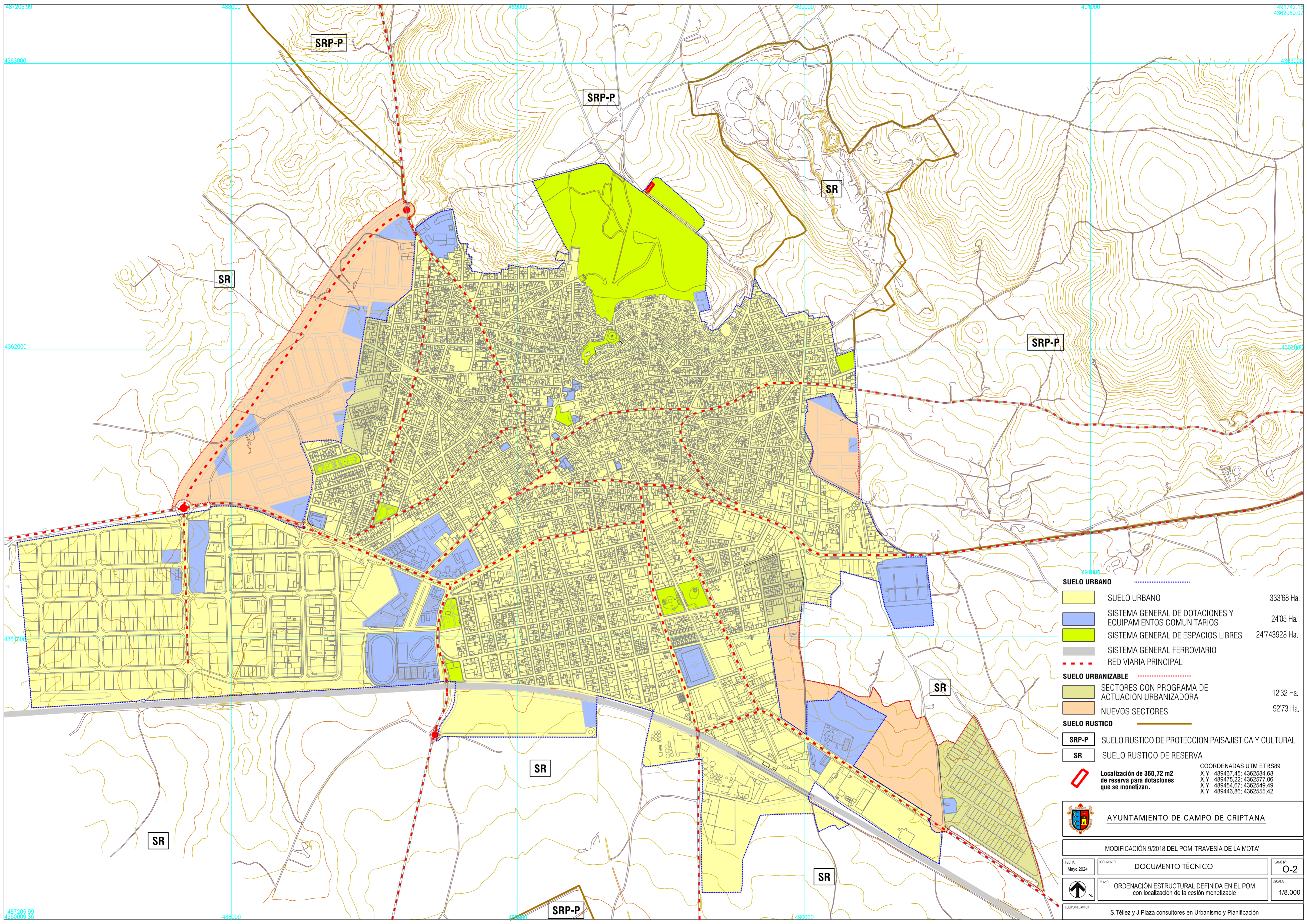
MODIFICACIÓN 9/2018 DEL POM 'TRAVESÍA DE LA MOTA'

FECHA: Mayo 2024 DOCUMENTO: DOCUMENTO TÉCNICO PLANO Nº: O-1

PLANO: CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA ESCALA: 1/2.000

EQUIPO REDACTOR: S. Télez y J. Plaza consultores en Urbanismo y Planificación

La regulación específica de las zonas incluidas en el suelo urbanizable ordenado SUB-OD o en sectores de suelo urbano con Programa de Actuación Urbanizadora APA (r - residencial, i - industrial ó t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

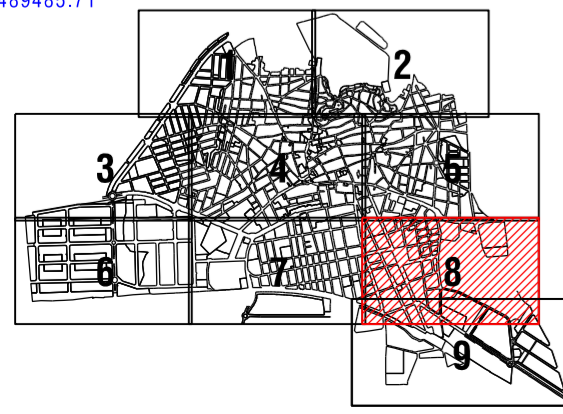
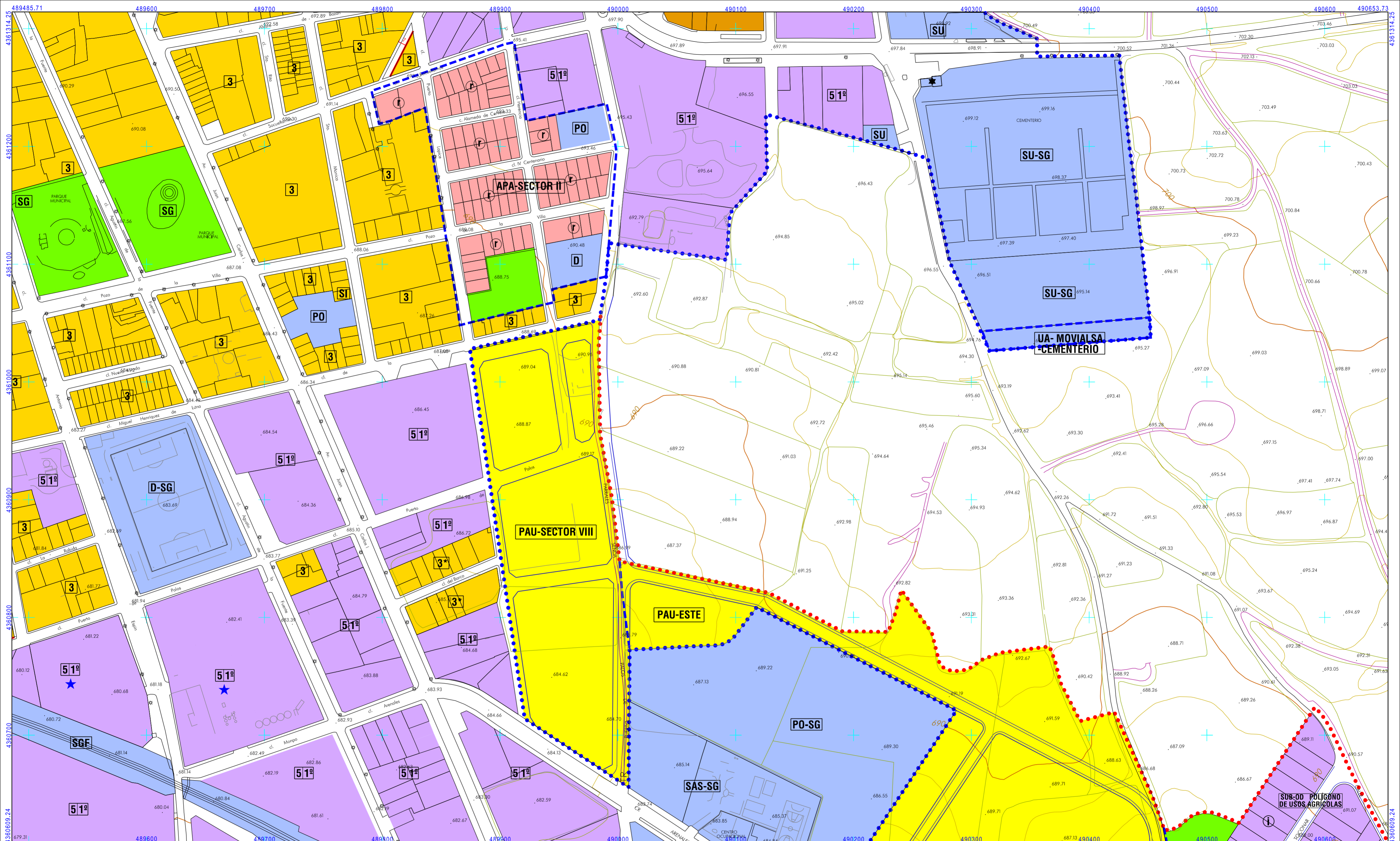


| SUELO URBANO | | |
|-------------------|--|--|
| | SUELO URBANO | 333'68 Ha. |
| | SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS | 24'05 Ha. |
| | SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | 24'743928 Ha. |
| | SISTEMA GENERAL FERROVIARIO | |
| | RED VIARIA PRINCIPAL | |
| SUELO URBANIZABLE | | |
| | SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA | 12'32 Ha. |
| | NUEVOS SECTORES | 92'73 Ha. |
| SUELO RUSTICO | | |
| | SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA Y CULTURAL | |
| | SUELO RUSTICO DE RESERVA | |
| | Localización de 360.72 m2 de reserva para dotaciones que se monetizan. | COORDENADAS UTM ETRS89 X, Y: 489467,45; 4362584,68 X, Y: 489475,22; 4362577,06 X, Y: 489454,67; 4362549,49 X, Y: 489446,86; 4362555,42 |

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN 9/2018 DEL POM 'TRAVESÍA DE LA MOTA'

| | | |
|--|---|-------------------|
| FECHA Mayo 2024 | DOCUMENTO DOCUMENTO TÉCNICO | PLANO Nº O-2 |
| PLANO Nº ↑ | ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEFINIDA EN EL POM con localización de la cesión monetizable | ESCALA 1/8.000 |
| EQUIPO REDACTOR S. Téllez y J. Plaza consultores en Urbanismo y Planificación | | |



SUELO URBANO

LÍMITE: NUEVAS ALINEACIONES: | 10 |

1 ZONA 1 - LA SIERRA
FRENTE CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA
ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3

3* Edificabilidad: 1,417 m²/m²s

Son determinaciones de la Ordenación Estructural: la clasificación del suelo, la delimitación de zonas y sectores y el señalamiento de los sistemas generales

4 TERCIARIO

SR: SALAS DE REUNION
C: COMERCIO

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL

1º GRADO 1º
2º GRADO 2º

★ En estas manzanas el uso característico es el de Industria, categoría I y II

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

DOTACIONES PUBLICAS (SG - Sistemas Generales)

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO
D: DEPORTIVO
CUL: CULTURAL
SAN: SANITARIO
SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

R: RELIGIOSO
PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO
SU: SERVICIOS URBANOS
SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES
PO: POLIVALENTE
SGF: SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (Ver plano C-3)

SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

SUELO URBANIZABLE LÍMITE:

SUB-OD SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

APA SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PAU NUEVOS SECTORES

LÍMITE SECTORES

La regulación específica de las zonas incluidas en el suelo urbanizable ordenado SUB-OD o en sectores de suelo urbano con Programa de Actuación Urbanizadora APA (r - residencial, i - industrial ó t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN 9/2018 DEL POM 'TRAVESÍA DE LA MOTA'

FECHA: Mayo 2024 DOCUMENTO: DOCUMENTO TÉCNICO PLANO Nº: O-3

PLANO: REFUNDIDO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Plano C-2-8 del POM ESCALA: 1/2.000

EQUIPO REDACTOR: S.Téllez y J.Plaza consultores en Urbanismo y Planificación