

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN
DEL PLAN PARCIAL
“POLÍGONO INDUSTRIAL
PARA USOS AGRÍCOLAS”**

COMPATIBILIDAD DE USOS



**DOCUMENTO TÉCNICO
PARA INFORMACIÓN PÚBLICA**

JULIO 2024

INDICE

0. ANTECEDENTES	2
1. MARCO LEGAL.....	3
1.1. Características y documentación	3
1.2. Tramitación	3
2. MEMORIA INFORMATIVA	5
2.1. Ámbito.....	5
2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes	5
PLANOS DE INFORMACIÓN.....	6
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.1. Objetivo de la modificación	9
3.2. Justificación de la modificación	9
3.3. Descripción de la modificación	11
3.4. Cumplimiento de la evaluación ambiental	12
3.5. Cumplimiento de normativas específicas	12
REFUNDIDO DE LA PÁGINA 30 DE LA NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL ..	14
ANEXO. INFORME DE VERIFICACIÓN DE PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL	

0. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Campo de Criptana aprobó en octubre de 2007 el “Plan Parcial de Mejora para implantar un Polígono Industrial para Usos Agrícolas” en el borde Sureste del núcleo urbano. El principal objetivo era desarrollar una actuación pública para proporcionar a los agricultores del municipio un suelo cuyo precio, localización y nivel de urbanización fueran idóneos para almacenar sus productos, maquinarias y utensilios agrícolas, así como facilitar suelo para desarrollar actividades productivas y de servicios relacionadas con la agricultura.

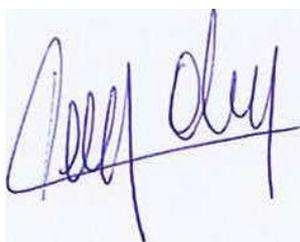
Aprobado el Plan Parcial, en febrero de 2008 fue aprobado el PAU que organizaba su ejecución por gestión directa. Posteriormente se redactó el Proyecto de Urbanización del ámbito y se ejecutó la urbanización de la primera fase de la actuación.

En octubre de 2011, en el marco de la crisis económica que desde 2008 afectó al conjunto de países occidentales, el Ayuntamiento aprobó una Modificación puntual con objeto de facilitar la adquisición del suelo urbanizado existente en el Polígono. La Modificación redujo el tamaño mínimo de las parcelas y aumentó la altura máxima de las edificaciones para posibilitar la guarda de maquinaria de mayores dimensiones. Permitía también que, además del almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas, se pudieran desarrollar también otras actividades relacionadas con la comercialización de estos productos.

En noviembre de 2020, ante la nueva situación de crisis socioeconómica provocada por la pandemia del Covid-19, el Ayuntamiento, para incentivar la instalación de nuevas actividades no ligadas exclusivamente al sector agrario, tramitó una nueva modificación para ampliar el abanico de actividades que se pueden permitir en el ámbito del Polígono.

Ante la escasa incidencia que han tenido las modificaciones comentadas en el desarrollo de nuevas actividades productivas en el municipio, el Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora “Polígono Industrial para Usos Agrícolas”, con objeto de adecuar su normativa a las demandas actuales y facilitar así el asentamiento de nuevas actividades productivas en su ámbito.

Campo de Criptana, julio de 2024



Santiago Téllez Olmo
arquitecto urbanista

1. MARCO LEGAL

La presente modificación del “Plan Parcial de Mejora para implantar un Polígono Industrial (Usos Agrícolas)” se redacta y tramita 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 Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004.

1.1. Características y documentación

En relación con lo establecido en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que se trata de la modificación de una determinación de la ordenación detallada del Plan Parcial de Mejora “Polígono Industrial para usos agrícolas” según establece el artículo 1.3. de éste al señalar que:

- 1. Se consideran determinaciones de la ordenación estructural la delimitación del sector como suelo urbanizable, el uso característico de las parcelas definido en el artículo 2.1. y la intensidad edificatoria definida en el artículo 1.2. punto 5.*
- 2. El resto de las determinaciones del Plan Parcial se consideran de la ordenación detallada.*

En relación con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento, se constata que la modificación:

- 1.- no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado de ningún terreno, no desafecta suelo de un destino público ni descalifica terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública,
- 2.- afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado por lo que no exige estudio, declaración o informe de su impacto ambiental,
- 3.- no regulariza actuaciones urbanizadoras irregulares,
- 4.- no afecta a parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, y
- 5.- tampoco comporta una diferente calificación de zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos.

En relación con lo establecido en el artículo 121 del Reglamento de Planeamiento, hay que señalar que la documentación que integra la modificación es la pertinente a sus características y contenido y se compone de: memoria informativa, planos de información, memoria justificativa y refundido de las nuevas determinaciones.

1.2. Tramitación

En relación con la legislación urbanística aplicable, la tramitación de la presente modificación debe realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta, específicamente, lo establecido en los números 2 (el Plan Parcial “Polígono Industrial para usos agrícolas” contiene en el artículo 1.3 de su normativa la

distinción expresa de las determinaciones de la ordenación estructural y de la detallada) y 4 de dicho artículo puesto que la modificación no afecta a la ordenación estructural.

Por lo tanto, la presente modificación se tramita según lo establecido para los Planes Parciales (artículos 137, 138 y 139 del Reglamento de Planeamiento) correspondiendo al Ayuntamiento Pleno su aprobación definitiva. Una vez aprobada definitivamente se dará traslado del documento aprobado a la Consejería de Fomento por ser la competente en materia de ordenación territorial y urbanística (artículo 152.2).

Asimismo, no es preceptiva la concertación interadministrativa prevista en el artículo 134 del Reglamento de Planeamiento ni la solicitud de informe a los municipios colindantes (artículo 152.4) puesto que el ámbito no es contiguo (ni siquiera presenta cercanía) a ningún municipio colindante.

Respecto a la legislación medio ambiental aplicable, la modificación que se propone del Plan Parcial de mejora “Polígono Industrial para usos agrícolas” se ha tramitado de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha. La modificación plantea cambios que constituyen, de acuerdo con las letras f y g del artículo 4.2. de dicha ley, “modificación menor” de una “zona de reducida extensión” por lo que se inició la tramitación del procedimiento de su evaluación estratégica simplificado (artículo 5.2.a de la Ley 2/2020).

En base a lo establecido en el último párrafo del nº 3 del artículo 5 de la Ley 2/2020, el 13 de julio de 2022 (Nº de registro: 2623600) se recabó informe de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real sobre la posibilidad de que no fuera preciso proceder a ningún tipo de evaluación ambiental estratégica. En su Informe de 11 de agosto de 2022, la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real indicó que *“la modificación puntual de referencia precisa la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificado”*.

En consecuencia y de acuerdo con el artículo 31 de la mencionada Ley 2/2020, el Ayuntamiento como órgano sustantivo, presentó el 6 de octubre de 2022, ante la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en Ciudad Real la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada de un Borrador de la modificación propuesta y del Documento Ambiental Estratégico.

La Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 13/06/2024, estableció que *se trata de una modificación menor ... como consecuencia, procede la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada ... con formulación del correspondiente informe ambiental estratégico*. Los condicionantes de dicha Resolución, publicada en el DOCM nº 123 de 27 de junio de 2024, se sintetizan en el apartado 3.4 de la presente modificación.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Ámbito de la modificación

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituyen las cinco manzanas destinadas a albergar usos agrarios/industriales en el Plan Parcial “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” aprobado por el Ayuntamiento el 31 de octubre de 2007 y que se sitúa al Sudeste del núcleo, sobre la carretera CR-1222 a Arenales de San Gregorio (véase plano de información *1.1.- Localización y ámbito*).

Las cinco manzanas afectadas por la modificación de la normativa aplicable (las señaladas en el plano de información *1.2.- Ámbito de la modificación* con las siglas A1, A2, A3, A4 y A5) abarcan una superficie de aproximadamente 6,9 hectáreas y se sitúan a más de 650 metros de las zonas residenciales existentes en el suelo urbano del municipio.

2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

La normativa vigente del Plan Parcial (tras la modificación puntual aprobada en noviembre de 2020) regula en su Capítulo 2 las condiciones de uso, de la edificación y de las parcelas destinadas a usos agrarios.

Específicamente, las determinaciones que el presente documento se propone modificar son las que se refieren a los usos compatibles recogidos en los números 1 y 2 del artículo 2.2 y a los usos prohibidos recogidos en el número 3 de dicho artículo. Éste tiene actualmente la siguiente redacción:

2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 1. Se consideran usos compatibles los relacionados con el manejo, transformación industrial y venta de productos agrícolas. Asimismo, se consideran compatibles las actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria.*
- 2. Se consideran usos compatibles los dotacionales deportivo, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales ya sean de titularidad pública o privada.*
- 3. Se consideran usos prohibidos todos los demás y especialmente los residenciales y los ganaderos.*

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1.- Localización y ámbito

I.2.- Ámbito de la modificación

PLANO I-1
LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO

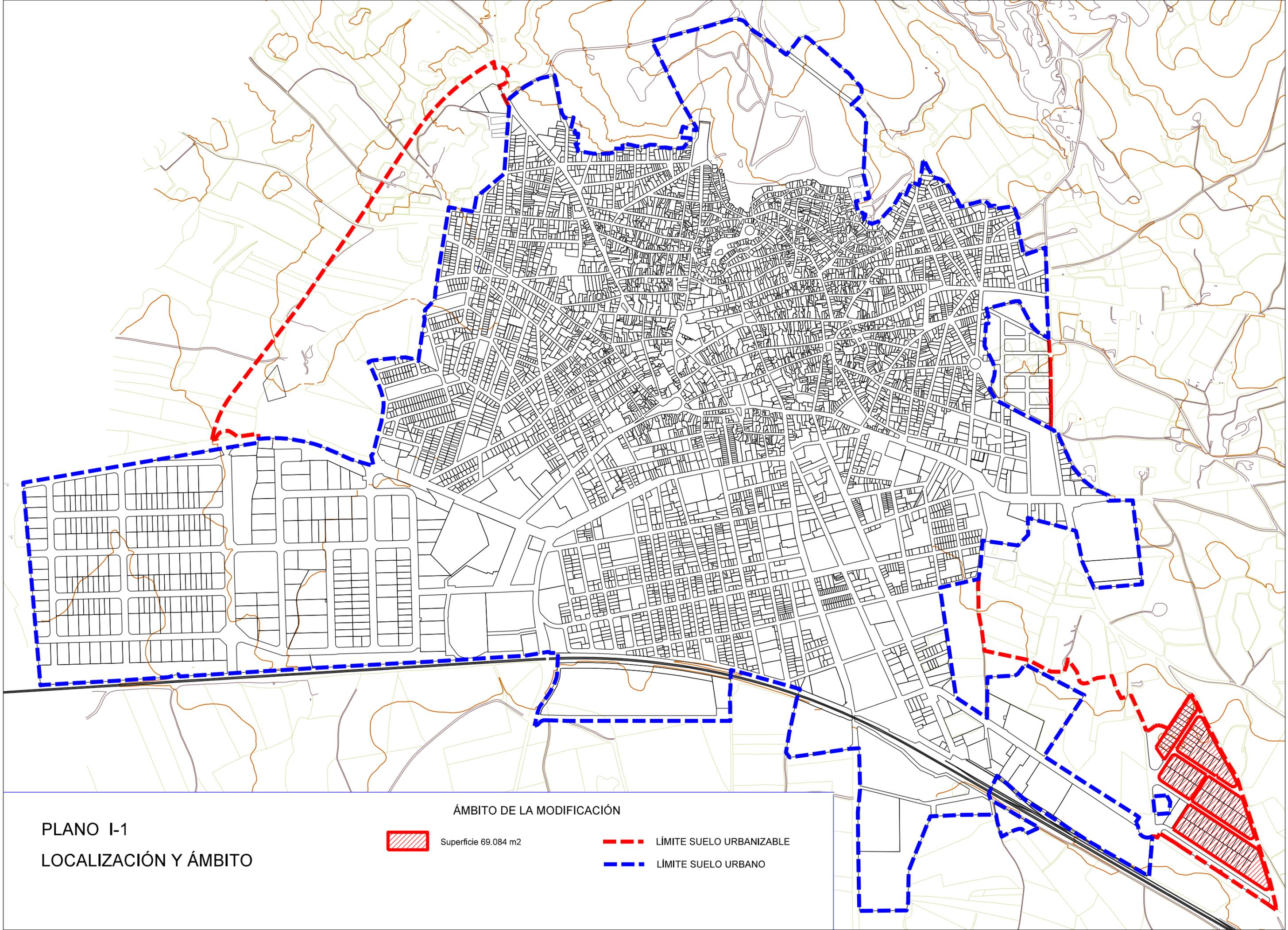
ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

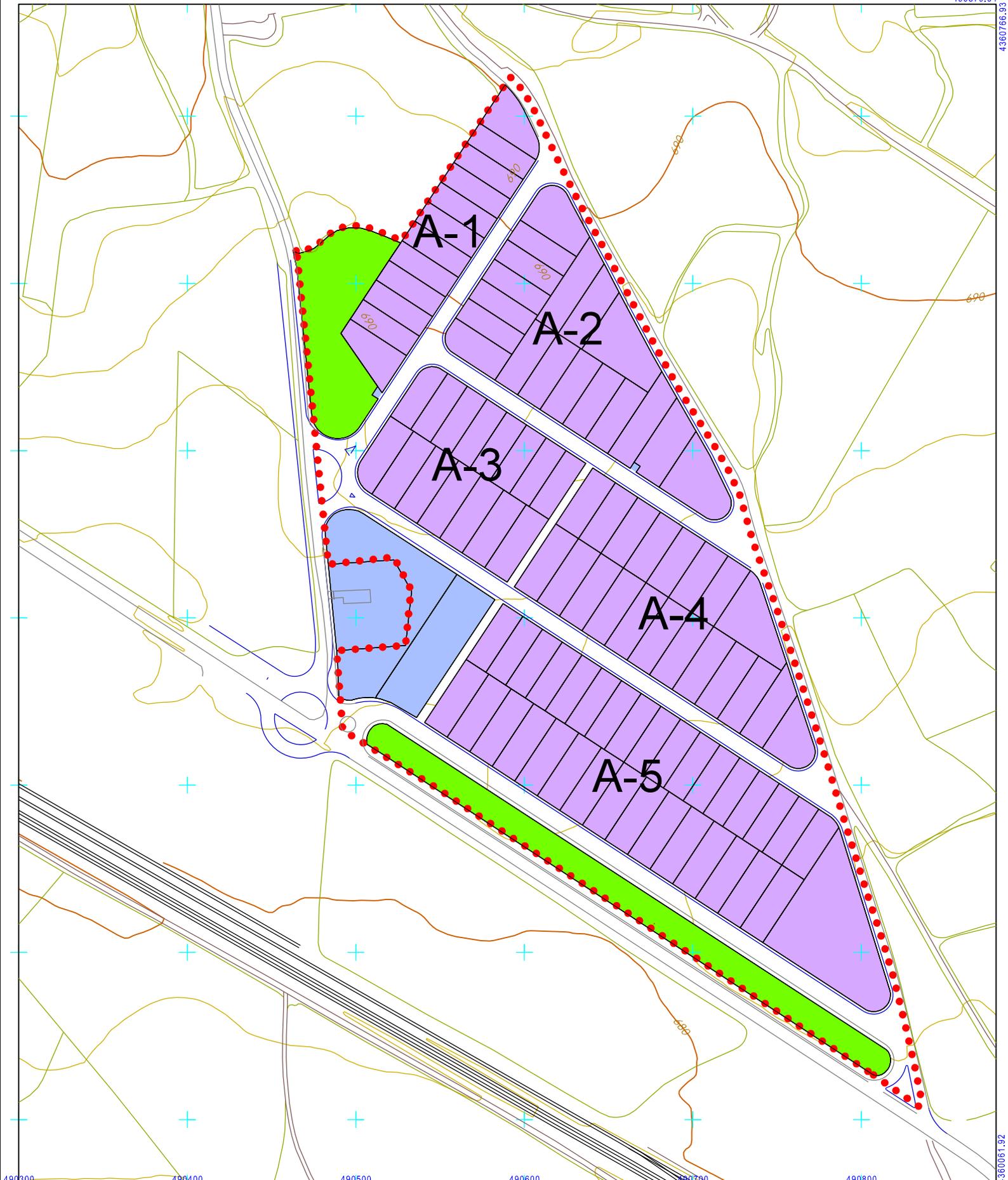


Superficie 69.084 m²

--- LÍMITE SUELO URBANIZABLE

--- LÍMITE SUELO URBANO





- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL
- EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS
- ZONA INDUSTRIAL
- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

A-n Identificador de manzana

		AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA	
MODIFICACIÓN 1/2022 DEL PLAN PARCIAL POLÍGONO INDUSTRIAL PARA USOS AGRÍCOLAS			
DOCUMENTO	DOCUMENTO TÉCNICO		PLANO Nº
PLANO	ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN		ESCALA
EQUIPO REDACTOR	S.TÉLLEZ y J.PLAZA consultores Urbanismo y Planificación		FECHA
			junio/2022

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Objetivo de la modificación

Tal como se indica en el apartado de ANTECEDENTES, la evolución de la situación económica general desde la aprobación del Plan Parcial (octubre de 2007) y sus modificaciones en octubre de 2011 y noviembre de 2020 ha conducido a que muchos de los potenciales compradores de suelo urbanizado del “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” tengan dificultades para adquirir las parcelas puestas en el mercado. Con el objetivo de facilitar que la actuación municipal de urbanizar el suelo del Polígono, realizada en 2010, pueda colaborar de forma eficaz a la mejora de la actividad económica del municipio, albergando actividades productivas, se trata de ampliar el abanico de usos que puedan instalarse además de los permitidos actualmente.

Esta ampliación de los usos permitidos que se plantea no se opone al criterio primigenio que inspiró el desarrollo del Polígono como un ámbito urbanizado cuyo uso característico (en el sentido que establece el POM en su artículo III.1.5.1¹) fuese, según establece el Plan Parcial en su artículo 2.1., el de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas.

3.2. Justificación de la modificación

La normativa vigente ya permite que se asienten en el Polígono actividades de transformación, pero limita a que esta transformación sea de productos agrícolas. Tal limitación supone una cortapisa a la implantación de nuevas actividades que no estén relacionadas directamente con el sector agrícola por lo que se plantea introducir la posibilidad de que se localicen en el polígono actividades productivas de transformación no ligadas exclusivamente al sector agrario.

Por otra parte, la normativa vigente, aunque también permite actividades de mantenimiento, reparación y venta de utensilios y maquinaria, carece de una definición específica de estas actividades.

Así pues, conviene aclarar las características de las actividades cuya implantación se permite en el ámbito de acuerdo con las definiciones que el POM establece en su *Título III–Condiciones generales de los usos*, tanto sobre “Categorías” (artículo III.3.2) como sobre “Situaciones” (artículo III.3.3) de la actividad industrial. De acuerdo con estas definiciones las actividades cuya implantación se propone permitir serían las correspondientes a:

- la Categoría I: talleres o pequeñas industrias y almacenes que por el escaso nivel de las molestias que producen (por gases, olores, ruidos o vibraciones) podrían permitirse, incluso, en zonas residenciales,
- la Categoría II: actividades que, independientemente de que tengan que cumplir con las exigencias de la legislación medioambiental aplicable, por las características del proceso productivo que desarrollan, por los insumos que necesitan o por los residuos que producen, podrían producir molestias o peligro si se instalaran en zonas residenciales pero que pueden autorizarse (eventualmente con las medidas necesarias para prevenir o corregir los efectos adversos sobre el medio ambiente que determine el “Estudio de

¹ “Uso característico es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, . . . por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera”.

impacto ambiental” del proyecto) en zonas industriales o aisladas de asentamientos residenciales, y

- en Situación C: actividades que se desarrollan en edificios situados en zonas industriales

También hay que tener en cuenta que el tamaño de las instalaciones productivas que se pueden situar en el Polígono está condicionado por las dimensiones del parcelario (entre los 560 y los 720 m² por parcela) por lo que las actividades que se puedan autorizar no supondrán ni grandes volúmenes de producción (y por tanto de insumos y deshechos) ni generarán elevados niveles de tráfico.

Para definir con mayor precisión el tipo de actividades o instalaciones a permitir en el Polígono se puede tomar como referencia aquellas que enumeran los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha y que son las que, por sus características, pueden afectar de forma significativa al medio ambiente y, en consecuencia, deben someterse a evaluación ambiental. Aunque el ámbito se sitúa a más de 650 metros de las zonas residenciales del núcleo urbano, para evitar cualquier incidencia negativa sobre ellas, estas actividades o instalaciones no deberían permitirse salvo que la administración competente en materia de protección del medio ambiente considere que puedan desarrollarse previa su evaluación de impacto ambiental.

La introducción de estos cambios supone ampliar la posibilidad de que se instalen nuevos usos y actividades en el Polígono y, en consecuencia, se aumenta la posibilidad de que se incremente la demanda de suelo. Pero, en todo caso, la ampliación del abanico de actividades permitidas, por las propias características de éstas, no supone alterar el carácter, fundamentalmente agrícola, con el que fue concebido el Polígono y cuya normativa sigue estableciendo (artículo 2.1 del Plan Parcial) que *“el uso característico es el de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas”*.

Por último, teniendo en cuenta que prácticamente la totalidad del suelo del polígono es de propiedad municipal, el Ayuntamiento considera oportuno no limitar los usos a los que destinar ese suelo, permitiendo especialmente aquellos que suponen la dotación de equipamientos y servicios públicos a la población. La ordenanza del POM que regula la implantación de usos dotacionales incluye, bajo la denominación de Equipamiento y Servicios Públicos, los siguientes: educativo, deportivo, cultural, sanitario, social-asistencial, religioso, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales. Por la localización del polígono, no parece razonable permitir todos ellos, pero los usos deportivos, los servicios infraestructurales (por ejemplo, los vinculados al suministro de agua, la energía, el saneamiento, telefonía, alumbrado, limpieza, etc.) o los servicios urbanos y público-administrativos, sí pueden tener cabida.

Como se indica en el apartado 1.2, la modificación no altera determinaciones de la ordenación estructural limitándose a matizar determinaciones de la ordenación detallada en lo que se refiere a los usos compatibles. Tampoco altera el aprovechamiento lucrativo que sigue siendo el resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad neta máxima de cero con ocho (0,8) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, el mismo que establece el Plan Parcial vigente y el POM para la Ordenanza nº 5, Industria en su grado 1º. En consecuencia, la modificación no exige mayores dotaciones de infraestructura o servicios urbanos (ni del sistema general ni de sistemas locales) de las previstas en el POM y en el propio Plan Parcial puesto que no se aumenta la intensidad de ocupación del ámbito.

3.3. Descripción de la modificación

En síntesis, la modificación consiste exclusivamente en establecer que, en las cinco manzanas que integran su ámbito, se consideren compatibles las actividades de transformación industrial de productos, en cualquier fase del proceso productivo, sin que obligatoriamente tengan que ser productos agrícolas.

Así pues, la modificación permite que en su ámbito se desarrollen actividades de transformación industrial siempre que sean autorizadas (eventualmente con condiciones) por la legislación sectorial aplicable y en el marco de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

También se propone permitir la implantación de dotaciones al servicio del conjunto de la población.

La modificación se instrumenta documentalmente con una **nueva redacción del artículo 2.2. Usos compatibles y prohibidos de la normativa del Plan Parcial**. Ello supone sustituir la redacción actual de dicho artículo por la siguiente:

2.2. Usos compatibles y prohibidos

- 1. Se considera uso compatible el industrial, definido en el artículo III.3.1 del POM y en sus categorías I y II definidas en el artículo III.3.2 del POM. Engloba las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos incluyendo las que se realizan en locales destinados a la conservación, almacenaje y distribución de éstos. Asimismo, se consideran compatibles tanto las actividades artesanales como las de mantenimiento, reparación y venta de productos ya sean de consumo industrial o doméstico.*
- 2. Se consideran usos compatibles los dotacionales Deportivo, Público-Administrativo, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales, ya sean de titularidad pública o privada.*
- 3. Se consideran prohibidas las actividades o instalaciones enumeradas en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha salvo que la administración competente en materia de protección del medio ambiente estime que puedan desarrollarse previa su evaluación de impacto ambiental. Especialmente quedan prohibidos los usos residenciales y ganaderos.*

En la página 14 de este documento se recoge la nueva redacción de la página 30 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial reflejando la redacción modificada de este artículo.

La modificación amplía la posibilidad de que se instalen nuevos usos y actividades en el Polígono aumentando la oferta de suelo para actividades productivas. Pero, en todo caso, la ampliación del abanico de actividades permitidas, por las propias características de éstas, no supone alterar el carácter, fundamentalmente agrícola, con el que fue concebido el Polígono.

Teniendo en cuenta el escaso alcance de la modificación tanto en extensión (afecta a una superficie de 6,9 hectáreas) como en su contenido (no afecta a determinaciones de la ordenación estructural), ésta no está limitada por ninguno de los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística que establece el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

Por las dimensiones del ámbito y por el limitado alcance de la modificación, su incidencia en la ordenación establecida por el POM carece de trascendencia.

La modificación ni afecta a las determinaciones de la ordenación estructural ni aumenta el aprovechamiento lucrativo de los terrenos ya que:

- se mantiene su clasificación como suelo urbanizable ordenado,
- se mantiene su calificación con la misma ordenanza zonal, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que ésta se define por un coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela de cero con ocho (0,8) metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo, que no se modifica. Así la edificabilidad total que se puede materializar en el ámbito de la modificación es, exactamente, la permitida en el Plan Parcial vigente.

3.4. Cumplimiento de la evaluación ambiental

Para iniciar la tramitación de la presente modificación y de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, el Ayuntamiento de Campo de Criptana envió el 06/10/2022 la solicitud de inicio de la evaluación ambiental (junto con el Borrador de la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico) a la Consejería de Desarrollo Sostenible (Expediente PLA-CR-23-0057).

La Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 13/06/2024 (DOCM de 27/06/2024 nº 123), formuló informe ambiental estratégico estableciendo como “medidas vinculantes” para la aprobación definitiva de la presente modificación la inclusión de determinada documentación. En este sentido:

1. En relación con lo formulado por la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas de Ciudad Real, se incluye como Anexo el *“Informe sobre cumplimiento y respeto de los estudios de riesgo de los Planes de Protección Civil aplicables”* indicado por el Servicio de Protección Ciudadana.
2. El Ayuntamiento tiene iniciado el procedimiento de revisión de la autorización de vertido (Informe del Comisario de Aguas de la CHG de fecha 02/03/2021).
3. El Ayuntamiento tiene solicitada la correspondiente concesión de aguas públicas para abastecimiento de la población de Campo de Criptana (Expediente 2568/2015. Informe del Jefe de Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico de la CHG, de fecha 27/05/2021).
4. En relación con lo indicado por el Servicio de Cultura, se recuerda que en el caso de la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el trascurso de obras permitidas por la presente modificación, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

3.5. Cumplimiento de normativas específicas

No se contempla la necesidad de que esta Modificación Puntual del “Plan Parcial del Polígono Industrial para Usos Agrícolas” tenga que imponer específicamente la obligación de cumplir otras normativas diferentes a las urbanísticas y medioambientales aplicables en el suelo urbano de Campo de Criptana.

**REFUNDIDO DE LA PÁGINA 30
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA
“POLÍGONO INDUSTRIAL PARA USOS AGRÍCOLAS”**

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LAS PARCELAS DESTINADAS A USOS AGRARIOS

2.1. Uso característico

El uso característico es el de almacenamiento de productos, maquinaria y utensilios agrícolas.

2.2. Usos compatibles y prohibidos

1. Se considera uso compatible el industrial, definido en el artículo III.3.1 del POM y en sus categorías I y II definidas en el artículo III.3.2 del POM. Engloba las operaciones de obtención, elaboración y transformación de productos incluyendo las que se realizan en locales destinados a la conservación, almacenaje y distribución de éstos. Asimismo, se consideran compatibles tanto las actividades artesanales como las de mantenimiento, reparación y venta de productos ya sean de consumo industrial o doméstico.

2. Se consideran usos compatibles los dotacionales Deportivo, Público-Administrativo, Servicios Urbanos y Servicios Infraestructurales, ya sean de titularidad pública o privada.

3. Se consideran prohibidas las actividades o instalaciones enumeradas en los anexos I y II de la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha salvo que la administración competente en materia de protección del medio ambiente estime que puedan desarrollarse previa su evaluación de impacto ambiental. Especialmente quedan prohibidos los usos residenciales y ganaderos.

2.3. Tipología de la edificación

La tipología de las edificaciones que se construyan responderá a las características propias de las construcciones agrarias destinadas al almacenamiento, esto es, naves con cubierta a dos aguas.

2.4. Condiciones de las parcelas

A efectos de segregación de parcelas y reparcelaciones la parcela mínima se establece en una superficie de quinientos cincuenta (550) metros cuadrados y un lindero frontal mínimo de catorce (14) metros.

2.5. Posición de la edificación

1. La línea frontal de la edificación quedará retranqueada cinco (5) metros de la alineación, salvo que ello impida alcanzar la ocupación máxima permitida (80%).

2. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales y testero, salvo en el caso de las parcelas que limitan con el suelo rústico o con zona verde en las que la edificación deberá retranquearse respecto al lindero correspondiente.

En caso de separarse a uno o a los dos linderos laterales o al lindero testero, el retranqueo será de tres (3) metros como mínimo.

En todo caso las medianeras que pudieran quedar vistas desde la vía pública deberán tratarse por sus propietarios con acabado similar al que se exige para las fachadas.

2.6. Ocupación de la parcela

El coeficiente de ocupación máxima se establece en el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela.

2.7. Coeficiente de edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad neta máxima por parcela es de cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.

ANEXO

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

INFORME SOBRE VERIFICACIÓN DEL 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 13/06/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe ambiental estratégico de la Modificación del Plan Parcial “Polígono Industrial para usos agrícolas” de Campo de Criptana promovida por el Ayuntamiento de Campo de Criptana (expediente: PLA-CR-23-0057). [2024/5055]

Dicho apartado dice:

Quinto: Medidas vinculantes

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

- Informe del Ayuntamiento sobre verificación en los ámbitos correspondientes de los estudios de riesgo en el municipio según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana.

El apartado *Tercero: Consultas* 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, con fecha de 22/02/2023, informa sobre los niveles de riesgo identificados en los diferentes Planes Especiales de Protección Civil de Casilla-La Mancha actualmente en vigor como son el Petcam y Pricam, por lo que se hace necesario un informe elaborado por personal técnico competente de verificación de que esta actuación cumple y respeta los estudios de riesgo de los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad en el municipio de Daimiel (sic) en función de su tipología (Territoriales, Especiales y Específicos)."

2. MARCO JURÍDICO

Legislación urbanística a contemplar

- 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. (estatal).

- 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 de Castilla-La Mancha (autonómica)

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 adecuar la normativa de usos permitidos en el Plan Parcial a las demandas actuales y facilitar así el asentamiento de nuevas actividades productivas en su ámbito.

Como no se altera su clasificación, se trata de un suelo en el que, por imperativo legal, se deben atender 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

1) Resulta evidente la imposibilidad de aplicar al ámbito de la Modificación “*los distintos Planes de Protección Civil existentes en la actualidad en el municipio de Daimiel*” tal como demanda la Resolución de 13/06/2024,

de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (último párrafo del apartado Tercero: Consultas).

2) En el momento de elaboración de este informe no se tiene constancia de que el Ayuntamiento de Campo de Criptana tenga vigente algún *Plan de Actuación Municipal* sobre alguno de los diferentes tipos de riesgos.

3) Dado que el Servicio de Protección Ciudadana de la Delegación Provincial de Hacienda y Administraciones Públicas hace referencia exclusivamente al *PETCAM* y al *PRICAM*, este Informe se limita a considerar ambos planes especiales, pero, a mayor abundamiento, se han contemplado también el *RADIOCAM* y el Plan Territorial de Emergencia *PLATECAM*.

4.1 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 viario que da servicio al ámbito 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.

4.2 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 inundación 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.

4.3 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.

4.4 PLATECAM

El documento manejado es el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha Revisión de 2021. 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 del Plan Parcial

“Polígono Industrial para usos agrícolas” de Campo de Criptana. Su valoración es la que se recoge en la tabla de la página siguiente.

<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	--
Subsistencia 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	--

5. AFECCIÓN Y CUMPLIMIENTO

De acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores, la Modificación del Plan Parcial “Polígono Industrial para Usos Agrícolas” de Campo de Criptana **no incide ni está afectada directamente** por las situaciones de riesgo contempladas en los Planes de Protección Civil considerados:

PETCAM

El cambio de calificación propuesto por la modificación en una superficie sin colindancia a la carretera CM-420 y situada a más de 600 metros del punto más cercano del trazado del ferrocarril, 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.

PRICAM

El cambio de calificación de suelo propuesto por la modificación no puede generar nuevos riesgos de inundación 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 suelo calificado garantizando el desagüe de las aguas pluviales. La Modificación tampoco altera la pendiente actual que permite la circulación de escorrentía.

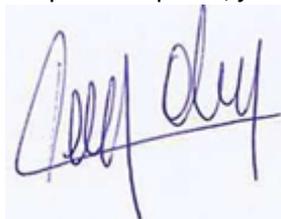
RADIOCAM

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

PLATECAM

Con el cambio de la normativa sobre usos compatibles y prohibidos propuesto por la modificación se deberá 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.

Campo de Criptana, julio de 2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Santiago Téllez Olmo', is centered on the page. The signature is written in a cursive style with a horizontal line crossing through the middle.

Este informe ha sido redactado por Santiago Téllez Olmo, arquitecto urbanista, con la colaboración de Jaime Plaza Ebrero, licenciado en Ciencias Geológicas, Diplomado ambiental U.N.E.P y Diplomado en Legislación de Proyectos Geológicos y Peritajes Judiciales por el Ilustre Colegio Oficial de Geólogos.