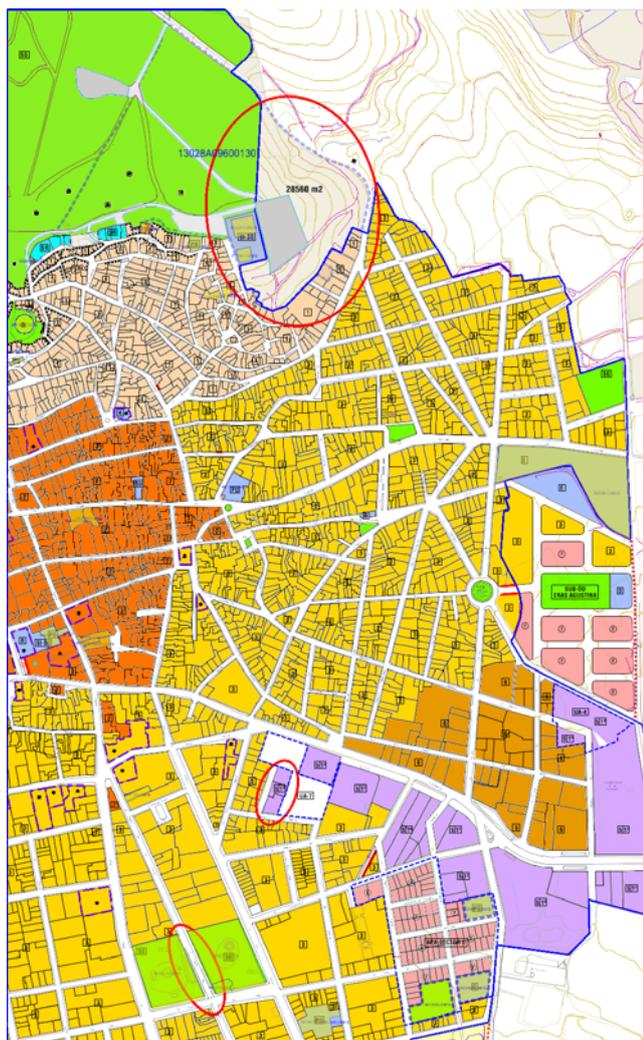


EXCMO AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN N° 1/2023 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL



MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 6

DOCUMENTO TÉCNICO PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA

MAYO 2025

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACIÓN 1/2023
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
ORDENANZA N° 6

DOCUMENTO TÉCNICO
PARA EXPOSICIÓN PÚBLICA

MAYO 2025

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
1. MEMORIA INFORMATIVA	3
1.1. MARCO NORMATIVO	4
1.1.1. Legislación urbanística aplicable	4
1.1.2. Legislación ambiental aplicable	5
1.1.3. Otras normativas de posible aplicación	5
1.1.4. Instrumentos de ordenación territorial vigentes	5
1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	6
1.3. MEDIO FÍSICO Y AFECCIONES	7
1.4. ANALISIS SOCIOECONÓMICO	7
1.5. MEDIO URBANO	8
1.6. PLANEAMIENTO VIGENTE	9
1.6.1. Régimen urbanístico	9
1.6.2. Edificabilidad asignada por el POM vigente	10
1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN	10
1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES	10
PLANOS DE INFORMACIÓN	12
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN	13
2.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	14
2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA: ESTRUCTURAL Y DETALLADA	14
2.3. RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE DOTACIONES	17
2.3.1. Edificabilidad propuesta	17
2.3.2. Cuantificación y localización de la reserva de dotaciones	18
2.4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	19
2.5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS	19
2.6. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	19
2.7. MODIFICACIONES DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA	21
ANEXOS	
ANEXO 1. Resumen de las características de la ordenación	22
ANEXO 2. Informe sobre los Estudios de Riesgo según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana	23
3. NORMAS URBANÍSTICAS	24
PLANOS DE ORDENACIÓN	26

INTRODUCCIÓN

La innovación de la ordenación urbanística del POM vigente que se plantea se inició en enero de 2023 con el envío por parte del Ayuntamiento al órgano sustantivo (Consejería de Fomento) de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada junto con el borrador de la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico. La innovación consiste, básicamente, en modificar la calificación del ámbito de suelo urbano consolidado, calificado en la actualidad con la Ordenanza nº 6 (Industrial en Transformación), para posibilitar la implantación de usos residenciales que colaboren en la regeneración de una zona de la ciudad que ha sufrido un proceso de notoria degradación. Con ello y con la calificación con la Ordenanza n.º 5 (Industrial) del resto de la zona, no queda ninguna zona del suelo urbano calificada con la Ordenanza n.º 6.

Asimismo, se trata de corregir un error material, que se arrastra desde la aprobación del POM en 2003, por el que tres parcelas en la calle Travesía Blasco Ibáñez, con una superficie total de 1.470 m², que hace más de tres décadas albergaron actividades productivas, fueron calificadas para uso industrial cuando ya existían en ellas usos residenciales.

El ámbito de la modificación cuya calificación pasa de industrial a residencial, en el borde oriental del núcleo urbano, entre las calles Concepción, Goya y la Travesía de Don Melitino, ha sufrido en los últimos decenios un notable deterioro. Actualmente apenas alberga actividad urbana, con numerosas edificaciones abandonadas y obsoletas. El POM la califica para usos productivos, si bien la propia normativa (en su Ordenanza n.º 6) contempla la posibilidad de su sustitución por usos residenciales.

Paralelamente existe en la actualidad una oferta mas que suficiente de suelo industrial, urbanizado adecuadamente y dotado de infraestructuras y servicios urbanos, tanto en la ampliación del Polígono Pozo Hondo y como en el Polígono Agrícola,

El Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual de la ordenación urbanística establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal con el objetivo principal de regenerar la zona oriental del núcleo urbano destinando a usos residenciales la mayor parte de los terrenos de Suelo Urbano Consolidado calificados con la Ordenanza nº 6 (Industrial en transformación) y ampliando, en consonancia con el aumento del número de viviendas que se posibilita, la superficie de suelo destinado a dotaciones públicas.

mayo, 2025



Santiago Téllez
arquitecto urbanista.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. MARCO NORMATIVO

1.1.1. Legislación urbanística aplicable

La modificación que se propone del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana debe enmarcarse en lo establecido en el 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 en Castilla-La Mancha (DOCM nº 45 de 06/03/2023), 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 propone cambiar tanto la calificación como la edificabilidad de terrenos de Suelo Urbano Consolidado (SUC) calificados con la Ordenanza nº 6, así como destinar determinados terrenos a usos dotacionales públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 119.2 del Reglamento de Planeamiento, se trata de la modificación de determinaciones de la ordenación estructural 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.a) del artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU hay que señalar que la modificación aumenta el aprovechamiento lucrativo privado del ámbito por lo que debe *mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos en este Reglamento*.

La tramitación de la modificación debe realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo tanto, se tramitará según lo establecido para tramitar 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 (en adelante CPOTyU) su aprobación definitiva.

Según 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 cuya ordenación 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.

1.1.2. Legislación medio ambiental aplicable

La modificación que se propone del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana debe enmarcarse en lo establecido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.

En este sentido, el Ayuntamiento de Campo de Criptana, respondiendo a lo exigido en el artículo 19 de dicha ley, elaboró la documentación necesaria para solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada que envió al órgano sustantivo (Consejería de Fomento). El Servicio de Urbanismo de la Dirección Provincial de la Consejería de Fomento dio su conformidad a la documentación y envió la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada al Servicio de Calidad Ambiental de la Delegación Provincial en Ciudad Real de la Consejería de Desarrollo Sostenible (expediente PLA-CR-24-0058).

La Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 13/12/2024, 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 las consideraciones dispuestas en la presente resolución”*. El cumplimiento de los condicionantes de dicha Resolución se recoge en el apartado 2.7 del presente documento.

1.1.3. Otras normativas de posible aplicación

Entre otras normativas de posible aplicación resulta pertinente referirse a la ley 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, que en su artículo 19 indica que *“los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género”*, así como a la ley 12/2010, de 18 de noviembre, de igualdad entre mujeres y hombres de Castilla-La Mancha cuyo artículo 6.3. señala que *“todos los anteproyectos de ley, disposiciones de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género”*.

En este marco legislativo sobre igualdad de género, no se considera necesario elaborar un informe de impacto de género de la presente modificación ya que ésta no debe ser sometida a aprobación ni del Consejo de Ministros ni del Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha. Además, esta modificación carece de incidencia *“ni en los roles ni en los estereotipos de género”* ya que de su implementación no *“se pueden identificar efectos, impactos o resultados, tanto positivos como negativos, para la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres”*¹ y no propone *“una ordenación de naturaleza discriminatoria”*².

1.1.4. 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 “Guía de evaluación del impacto de género”. Instituto de la mujer de Castilla-La Mancha. 2009

² Sentencia del Tribunal Supremo nº 1.750/2018 de 10 de diciembre (RC nº 3781/2017)

1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de la Modificación incluye cuatro zonas (ver plano de información I-1): la más extensa y que constituye el “núcleo básico” de la modificación, en la que se plantea el cambio a usos residenciales, se localiza en el borde Este del núcleo urbano con acceso sobre las calles Concepción, Goya y Travesía de Don Melitino (la zona indicada con el número 1 en el plano de información I-1). Esta zona ocupa una superficie bruta de aproximadamente 5 hectáreas de las que 26.678 metros cuadrados, de acuerdo con los datos catastrales, constituyen la superficie neta objeto del cambio de calificación a usos residenciales. Esta parte de la zona nº1 del ámbito de la Modificación incluye treinta y nueve parcelas catastrales agrupadas en cinco manzanas (de las que tres son manzanas completas). Además, se contempla el cambio de calificación a usos residenciales en otras dos parcelas (producto de un error material en la confección del POM en 2003 pues ya albergaban entonces usos residenciales) situadas en Avda. Sara Montiel esquina con Lope de Vega y con una superficie de 1.527 metros cuadrados cuya calificación actual con la Ordenanza 6 se modifica.

La otra parte de la zona nº 1 incluye otros 11.807 metros cuadrados netos que mantienen su destino para actividades productivas, con las mismas determinaciones sobre usos y aprovechamiento que en la actualidad, aunque cambiando la ordenanza de aplicación.

La zona señalada con el número 2 en el plano de información I-1 incluye tres parcelas catastrales, con una superficie total de 1.473 metros cuadrados, que se localizan en el callejón de la calle Travesía Blasco Ibáñez, a menos de 80 metros de la zona anterior, y cuya calificación actual con la Ordenanza 5–Industrial se modifica a Ordenanza 3–Residencial.

Se incluyen también en la modificación otras dos zonas que se destinan a usos dotacionales públicos para cumplir con los estándares mínimos de calidad urbana que establece el artículo 31 del Texto Refundido de la LOTAU. Una de ellas, la señalada con el número 3 en el plano de información I-1, se localiza próxima a las zonas 1 y 2 y se destina a espacio libre en el interior del suelo urbano consolidado en el Parque Municipal Luis Cobos (1.590 metros cuadrados hoy destinados a viario).

La cuarta de las zonas que constituyen el ámbito de la modificación (la número 4 del plano de Información I-1) son los aproximadamente 16.703 metros cuadrados de Suelo Rústico No Urbanizable de Protección Paisajística (SRP-P) que van a extender el sistema general de espacios libres del entorno de Los Molinos hacia el Este.

1.3. MEDIO FÍSICO Y AFECCIONES

La topografía de la zona 4 (la única que no forma parte del suelo urbano consolidado por la urbanización) es subhorizontal con una diferencia de cota de menos de 4 metros entre el punto más elevado en el extremo Noroeste y el más bajo en el extremo Sureste. Esta zona, que es la única que conserva sus rasgos naturales, desprovista totalmente de vegetación, se puede describir como el borde de la cresta que culmina la superficie morfológica de La Sierra de los Molinos, formada por calizas del Lías. Es el área dominante en cotas sobre el resto del núcleo urbano y en general sobre la llanura del Campo de San Juan que se extiende hacia el sur.

Desde el punto de vista hidrográfico en ninguna de las cuatro zonas que constituyen el ámbito de la modificación existen cursos de agua superficiales. En las condiciones actuales, las precipitaciones que soportan las zonas, salvo episodios excepcionales, son tan poco intensas que no llegan a formar ningún tipo de cauce y son recogidas por la red de alcantarillado existente.

El clima es de tipo mediterráneo continental pudiendo ser catalogado como cálido-templado. La temperatura media anual del mes más frío es de 5,1 ° C en el mes de enero y la más cálida de 27,1° C correspondiente al mes de julio. El mes que presenta el promedio más alto de lluvia es octubre con una precipitación media de 48 mm mientras que el más seco es julio con un promedio de 7 mm.

En relación con posibles afecciones, ninguna de las cuatro zonas que constituyen el ámbito está atravesada por caminos ni vías pecuarias. Tampoco las cruzan redes generales de infraestructuras, ni aéreas ni subterráneas, 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. Sin embargo, según Informe de la Unidad Técnica del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, la edificación denominada "Alcoholera de Don Melitino", en la calle Concepción n.º 71, está incluida en el Inventario de Patrimonio cultural. El área de la modificación no está afectada por ningún ámbito de protección o prevención arqueológica.

1.4. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Teniendo en cuenta que la presente modificación afecta exclusivamente a una superficie de 4 hectáreas de suelo urbano (aproximadamente el 1% del suelo urbano del núcleo), se deduce que su incidencia en la estructura socioeconómica del municipio, aunque positiva porque facilita la regeneración urbana de una zona degradada del suelo urbano, 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 previsiones de evolución, no se deducirían condicionantes socioeconómicos a tener en cuenta porque pudieran influir 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 últimos veinticuatro años, la población municipal ha experimentado una ligerísima disminución del 0,8% pasando de los 13.042 habitantes en el año 2000 a los 12.932 en 2024.
- la estructura de la población municipal por edades presenta un perfil más envejecido que el del conjunto de la población española: mientras que en el municipio el 13,3% tiene menos de 15 años y el 21,8% 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 20,4%.
- en la evolución futura de la población no se prevén cambios significativos en relación con los ligeros decrecimiento y 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 (con algunas empresas cuya presencia supera ampliamente los ámbitos provincial y autonómico) y terciario (especialmente en relación con la actividad turística) que han arraigado con fuerza.

1.5. MEDIO URBANO

El cuadrante Sudeste del núcleo 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 que albergan actividades ligadas, básicamente, al sector primario (bodegas, talleres, almacenes, etc.) y que se han implantado sobre grandes y medianas parcelas.

En la actualidad, el ámbito concreto que constituye la zona 1 de la modificación, como consecuencia del cambio en la oferta de suelo para desarrollar nuevas actividades productivas, ha visto reducida drásticamente la actividad urbana que albergaba, con numerosas edificaciones vacías, abandonadas y obsoletas, ofreciendo un escaso, por no decir nulo, atractivo para el asentamiento de nuevas actividades productivas.

El suelo del ámbito de la Modificación calificado con la Ordenanza n.º 6 dispone de acceso viario con redes de distribución de agua, saneamiento, energía eléctrica y telecomunicaciones con capacidad de servicio suficiente para el previsible aumento de viviendas que esta Modificación contempla. Se trata de un suelo urbano consolidado como las otras tres pequeñas zonas (zonas 2, 3 y 4) que constituyen el suelo urbano incluido en el ámbito de la modificación.

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 el Texto Refundido aprobado por el pleno del Ayuntamiento en sesión de 28/07/2022 que incluye todas las modificaciones aprobadas hasta esa fecha.

El POM vigente clasifica los terrenos de las zonas nº 1, 2 y 3 del ámbito como Suelo Urbano Consolidado (SUC). La zona 4 está clasificada como Suelo Rústico de

Protección Paisajística (SRP-P). En el plano de información I-2 se localizan las cuatro zonas cuya calificación se modifica, distinguiendo en la zona 1)calificada con la Ordenanza 6. Industrial en transformación) la parte que se califica con la Ordenanza 3 Residencial (la 1-A) y la parte que se califica con la Ordenanza 5 Industrial (la 1-B).

En ese mismo plano de información I-2 se recogen las determinaciones de la ordenación detallada que el POM establece para todas las zonas que constituyen el ámbito de la modificación y para su entorno.

1.6.1. Régimen urbanístico

El régimen urbanístico del suelo de la zona nº 1 es el que corresponde a su clasificación como Suelo Urbano Consolidado (SUC) y a su calificación con la Ordenanza nº 6 “Industrial en Transformación”. Sus principales determinaciones (establecidas en los artículos VII.7.1, VII.7.2, VII.7.7 y VII.7.8) son:

- ✓ *El uso característico es el industrial (talleres o pequeñas industrias y almacenes que por sus características no molesten al vecindario) ... Puede sustituirse por el uso residencial ... estableciéndose ... una reserva de suelo dotacional público de, como mínimo, treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones.*
- ✓ *El coeficiente de edificabilidad bruta máximo aplicado sobre la parcela actual no superará el cero con ocho (0,8) metros cuadrados por metro cuadrado de parcela.*
- ✓ *La altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2), incluida la baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros.*

De todas las determinaciones de la Ordenanza nº 6 sólo el coeficiente de edificabilidad bruta máximo se considera por el POM (de acuerdo con lo establecido en el artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), elemento de la Ordenación Estructural.

La zona nº 2 está calificada con la Ordenanza 5 1º Industrial cuyas determinaciones (establecidas en los artículos VII.6.1 a VII.6.11) son similares a las de la Ordenanza nº 6 salvo en lo que se refiere a que el POM no considera su sustitución por usos residenciales:

El régimen urbanístico del suelo de las zonas 3 y 4 es el correspondiente a su calificación como:

- espacio viario la zona n.º 3, y
- Suelo Rústico de Protección Paisajística la zona n.º 4.

El resumen de las calificaciones actuales y propuestas de la superficie del ámbito de la modificación es el siguiente:

ZONA	CALIFICACIÓN VIGENTE	CALIFICACIÓN PROPUESTA	SUPERFICIE
1-A	Ordenanza 6. Industrial en transformación	Ordenanza 3. Residencial	26.678 m ²
1-B	Ordenanza 6. Industrial en transformación	Ordenanza 5. Industrial	11.807 m ²
2	Ordenanza 5. Industrial	Ordenanza 3. Residencial	1.473 m ²
3	Viario	Sistema General de Espacios Libres	1.568 m ²
4	Suelo Rustico de Protección Paisajística	Sistema General de Espacios Libres	16.703 m ²

1.6.2. Edificabilidad asignada por el POM vigente

La edificabilidad actualmente asignada por el POM a las parcelas cuya calificación se modifica, lo que implica un aumento de su edificabilidad, responde a dos sumandos:

1.- a la superficie de 26.678 m² calificados con la Ordenanza n.º 6 (zona 1-A), el POM le asigna un índice de edificabilidad de 0,8 m²c/m²s lo que supone una edificabilidad de 26.678 x 0,8 = 21.342,4 metros cuadrados.

2.- a la superficie de 1.473 m² calificados con la Ordenanza n.º 5 (zona 2), el POM le asigna un índice de edificabilidad de 0,8 m²c/m²s lo que supone una edificabilidad de 1.473 x 0,8 = 1.178,4 metros cuadrados.

El cambio de ordenanza aplicable (de la actual Ordenanza n.º 6 “Industrial en transformación” a la propuesta Ordenanza 5 “Industrial”) en los 11.807 m² que ocupan las 17 parcelas de la zona 1-B (al Este de la Travesía Don Melitino) no supone ningún cambio de edificabilidad ya que ambas ordenanzas tienen asignado por el POM el mismo índice de edificabilidad de 0,8 m²c/m²s.

Así pues la edificabilidad actual que tienen los terrenos de la modificación en los que si que se producen cambios en la edificabilidad asignada es de:

$$21.342,4 + 1.178,4 = 22.520,8 \text{ metros cuadrados}$$

1.7. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN

En el momento actual se encuentra en tramitación la Modificación Puntual número 12/2018 del Texto Refundido del POM (Ordenación del suelo rústico) que propone el cambio de calificación de la zona 5 de la presente modificación. De culminarse dicha modificación en los términos que propone, supondría cambiar la calificación actual de los terrenos de esta zona (Suelo Rústico No Urbanizable con Protección Paisajística) a Suelo Rústico de Reserva lo que no afecta a la presente modificación.

1.8. DIAGNÓSTICO GENERAL. CONCLUSIONES

La zona nº 1 del ámbito de la modificación se sitúa en un área del núcleo que se ha ido configurando a lo largo de los años con los usos y edificaciones productivas tradicionales del municipio que albergaban actividades ligadas, básicamente, al sector primario (bodegas, talleres, almacenes, etc.) y que se implantaron sobre grandes y medianas parcelas. En la actualidad el área se encuentra muy deteriorada, con escasa actividad urbana y sus edificaciones han padecido un proceso evidente de obsolescencia que requiere la introducción de nuevos usos para su regeneración. Por su clasificación como suelo urbano y por disponer de una red viaria completamente urbanizada con infraestructuras y servicios adecuados, los terrenos incluidos en esta zona del ámbito de la modificación se consideran especialmente aptos para albergar los usos residenciales que la presente Modificación del POM permite. Teniendo en cuenta que existe una notable oferta de suelo industrial en otras zonas del núcleo urbano (Ampliación de Pozo Hondo y Polígono Agrícola) resulta razonable recoger la vocación de esta zona para albergar nuevos usos residenciales como los del entorno urbano en el que se inserta. Del mismo modo resulta razonable y oportuno consolidar las escasas actividades productivas que actualmente se desarrollan en esta zona y que tienen vocación de permanencia.

En el suelo de la zona nº 2, calificado para usos industriales, existen edificaciones destinadas originariamente a albergar actividades productivas ligeras (pequeños talleres y almacenes) que hoy conviven, en la misma parcela, con usos residenciales.

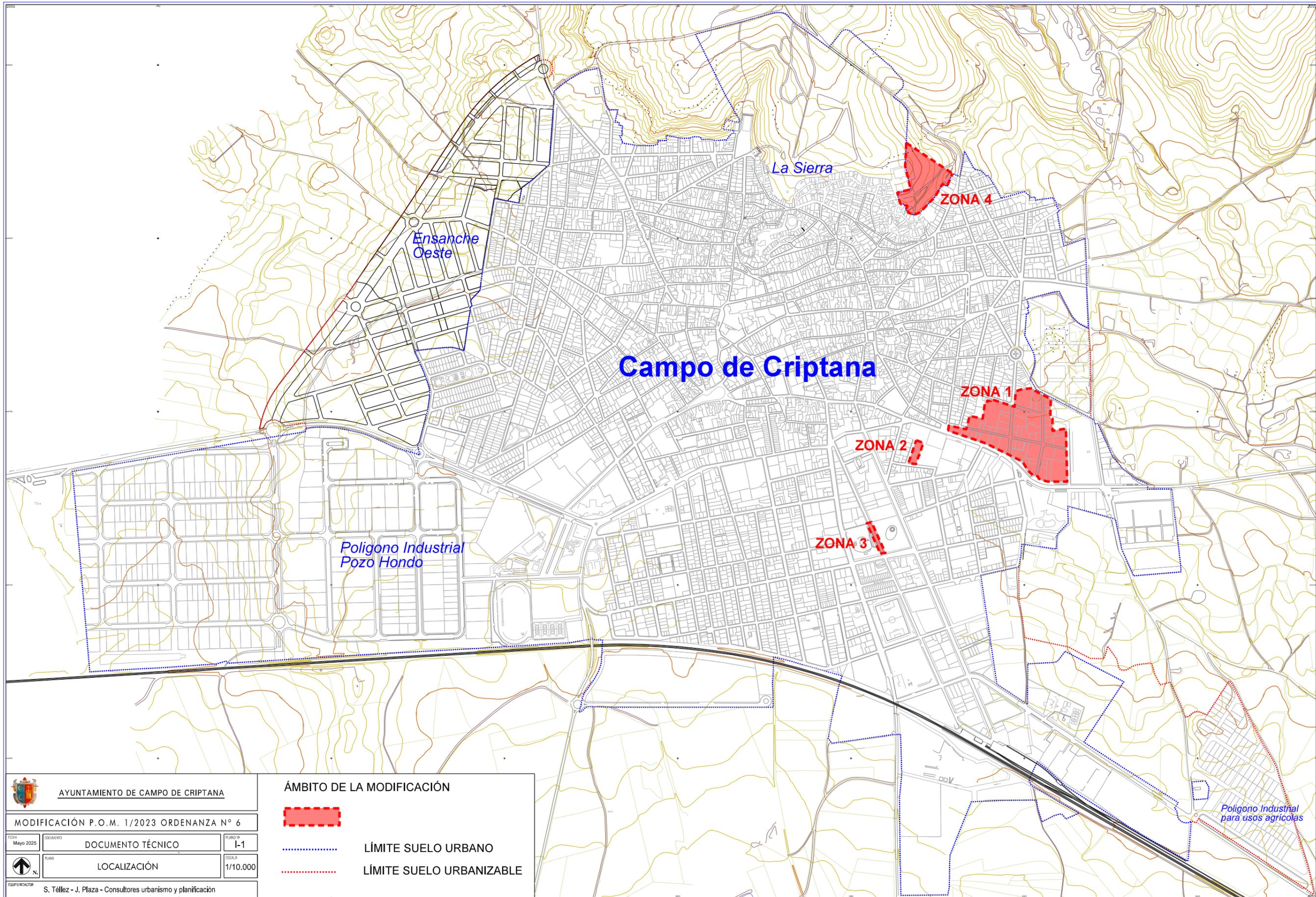
Aunque esta convivencia no resulta especialmente conflictiva, en la actualidad constituye una anomalía en la trama urbana de esta zona en la que el uso predominante, por no decir exclusivo, es el residencial.

Asimismo, los suelos de las zonas 3 y 4 del ámbito de la Modificación, por su localización (la primera en el interior del núcleo urbano y próxima a las zonas nº 1 y 2, y la otra en el norte del núcleo urbano, limítrofe con el elemento del Sistema General de espacios libres existente) y por sus características físicas, resultan totalmente adecuados a su destino como dotaciones públicas. Desde el punto de vista de su funcionalidad, resulta totalmente coherente destinar a espacio libre del sistema general los 1.568 m² que unifican las dos partes en que se encuentra dividido actualmente el Parque Municipal Luis Cobos.

Por tratarse de la modificación de elementos de la ordenación estructural, su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1. LOCALIZACIÓN	1/10.000
I-2. ORDENACIÓN DETALLADA definida en el POM. CALIFICACIÓN DEL SUELO	1/3.000



Campo de Criptana

 AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA		
MODIFICACIÓN P.O.M. 1/2023 ORDENANZA N° 6		
<small>FECHA</small> Mayo 2023	<small>DOCUMENTO</small> DOCUMENTO TÉCNICO	<small>PLANO Nº</small> I-1
	<small>PLANO</small> LOCALIZACIÓN	<small>ESCALA</small> 1/10.000
<small>EQUIPO REDACTOR</small> S. Téllez - J. Plaza - Consultores urbanismo y planificación		

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	
	LÍMITE SUELO URBANO
	LÍMITE SUELO URBANIZABLE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

La innovación de la ordenación urbanística del POM vigente que propone la presente modificación consiste, para cada una de las 5 zonas que constituyen su ámbito, en:

1.- Modificar la calificación actual con la Ordenanza 6 “Industrial en transformación” del suelo urbano consolidado incluido en la zona nº 1 del ámbito de la Modificación para calificarlo con la Ordenanza 3 para usos residenciales la zona 1-A occidental y con la Ordenanza 5 para usos industriales la zona 1-B oriental. Mientras que el cambio de la Ordenanza 6 a la Ordenanza 5 “Industrial” no modifica el aprovechamiento lucrativo de los terrenos, el cambio de la Ordenanza 6 a la Ordenanza 3 sí que implica un aumento de su aprovechamiento lucrativo pues se pasa de una edificabilidad de cero con ocho (0,8) m²c/m²s a una de 1,6 m²c/m²s.

2.- Modificar la calificación actual con la Ordenanza 5.1º “Industrial” del suelo urbano consolidado incluido en la zona nº 2 del ámbito de la Modificación para calificarlo con la Ordenanza 3 para usos residenciales Ello supone aumentar el aprovechamiento lucrativo de las tres parcelas afectada pues pasan de tener una edificabilidad de cero con ocho (0,8) m²c/m²s a una de 1,6 m²c/m²s s.

3.- Modificar la calificación actual como espacio viario de la zona nº 3 del ámbito de la Modificación (los 1.568 metros cuadrados del tramo de la calle Agustín de la Fuente que atraviesa el Parque Municipal Luis Cobos) para destinarlo a espacio libre de uso y dominio público.

4.- Calificar como Sistema General de Espacios Libres los aproximadamente 16.703 metros cuadrados de la zona nº 4 del ámbito de la Modificación que constituyen la parte de la parcela catastral 13028A09600130 que actualmente está calificada como Suelo Rústico de Protección Paisajística.

2.1. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Como se indica en el apartado de Introducción, la calificación como suelo urbano consolidado para usos residenciales de los 26.678 metros cuadrados netos que constituyen la mayor parte de la zona nº 1 (la 1-A del cuadro de la página 9) del ámbito objeto de la presente Modificación, trata de alcanzar el objetivo de incentivar la regeneración urbana de ese área mediante la introducción de usos residenciales en una zona deteriorada por la desaparición de los usos productivos preexistentes, por la escasa actividad urbana actual y por el abandono y obsolescencia de las edificaciones. Con la calificación con la Ordenanza 5 “Industrial” de los restantes 11.807 metros cuadrados netos incluidos en esta zona 1 (la 1-B del cuadro de la página 9), se consolidan los usos que albergan en la actualidad.

Con la Modificación del POM 10/2018 de la UA4 (Bodegas Símbolo) aprobada por la CPOTyU el 28/04/2021, se redujo la superficie del uso residencial en el área sudeste del núcleo urbano en 6.145 m². La presente Modificación reequilibra en buena medida los usos globales previstos en el POM para el cuadrante sudeste del núcleo urbano al aumentar la superficie neta para uso residencial en 26.678 m².

El cambio de calificación del suelo incluido en la zona nº 2 del ámbito responde al objetivo de legalizar la situación de hecho de las tres parcelas afectadas por una calificación que, cuando fue redactado el POM en 2003, ya no se correspondía con la realidad de ese momento.

El cambio de calificación del suelo de la zona nº 3 del ámbito responde al objetivo de cumplir con los estándares mínimos de calidad urbana que establece el artículo 31.1.c)

del Texto Refundido de la LOTAU. Se trata de aumentar las dotaciones públicas en relación con el aumento del uso residencial en esta zona oriental del núcleo urbano producto del cambio de la calificación del suelo en las zonas nº 1 y 2 de “industrial en transformación” e “Industrial” a la Ordenanza nº 3 cuyo uso característico es el residencial. Con este cambio de calificación se obtienen 1.568 metros cuadrados de nuevos espacios libres de uso y dominio público, superficie en cualquier caso insuficiente para compensar el aumento de la edificación de uso residencial permitido con la modificación.

Con este cambio, además, se elimina el tráfico rodado que actualmente atraviesa el Parque Municipal Luis Cobos con los riesgos que genera y se mejora la utilización de los dos espacios que integran el Parque unificándolos al conectarlos entre sí a lo largo de una franja de más de 100 metros liberada del tráfico rodado.

La cuarta zona que constituye el ámbito de la modificación son los aproximadamente 16.703 m² que extienden el sistema general de espacios libres y dotaciones del Norte del núcleo urbano. El objetivo es ampliar la dotación de este Sistema General para compensar las exigencias de las nuevas viviendas permitidas en las zonas 1 y 2, extendiéndolo hasta un hito físico reconocible como es el camino de la Guindalera.

2.2. ORDENACIÓN PROPUESTA. ESTRUCTURAL Y DETALLADA

Por el entorno urbano en el que se sitúan las zonas nº 1, 2 y 3 del ámbito de la modificación, en contacto por el Norte y por el Oeste con el continuo residencial del área oriental del núcleo urbano, la modificación encaja adecuadamente con la ordenación estructural establecida por el POM:

Cuantitativamente, los 28.151 m² netos de las zonas nº 1 y 2 del ámbito que se destinan a usos residenciales sólo suponen el 0,7% del suelo urbano del núcleo, mantienen su clasificación actual en el POM como suelo urbano consolidado y constituyen una extensión, sin solución de continuidad, del suelo urbano destinado a usos residenciales calificado con la Ordenanza 3 en el POM.

La superficie de suelo que se destina como dotación de Sistema General de Espacios Libres se produce en terrenos actualmente clasificados como Suelo rústico no urbanizable de protección paisajística (y que la Modificación 12/2018 Ordenación del suelo rústico, actualmente en tramitación, plantea su clasificación como Suelo Rústico de Reserva).

El plano O.1 “Calificación y Ordenación Detallada propuesta”, recoge la clasificación y calificación del suelo propuesta que es el resultado de:

- 1.- dar continuidad hacia el Este al destino para usos residenciales que el POM asigna a los terrenos limítrofes al Oeste de la zona 1 de la Modificación,
- 2.- consolidar los usos industriales que, de forma casi exclusiva, ocupan las tres manzanas que constituyen el borde oriental de la zona 1 de la modificación y que ya están en contacto con los usos industriales situados entre las calles Goya, Peñafiel e Isidro de las Heras,
- 3.- calificar para albergar actividades residenciales, como el POM establece en el entorno de la zona 2 de la Modificación, los 1.473 metros cuadrados de las tres parcelas que constituyen esta zona,
- 4.- calificar como espacio libre público los 1.568 metros cuadrados del tramo de la calle Agustín de la Fuente que atraviesa el Parque Municipal Luis Cobos para

compensar parcialmente las exigencias de las nuevas viviendas permitidas en las zonas 1 y 2 y mejorar la utilización del único elemento del Sistema General de Espacios Libres existente en el cuadrante Sudeste del núcleo urbano, y

5.- situar los 16.703 metros cuadrados de reserva de equipamiento, destinada al uso de Espacios Libres de uso y dominio público, en continuidad con terrenos que el POM califica actualmente para este uso en el borde Norte del núcleo urbano.

De acuerdo con la clasificación (actual y propuesta) como suelo urbano consolidado (SUC) de los terrenos de las zonas 1 y 2 objeto de la modificación, y considerando el estado en el que se encuentran en la actualidad (disponen de acceso pavimentado y tiene resueltas sus necesidades de conexión a las redes de infraestructuras existentes sin menoscabo de los estándares de servicio actuales de todos los servicios urbanos), no resulta necesaria la ejecución de obras de urbanización.

Los 1.568 metros cuadrados de suelo que constituyen la zona 3 necesitan la adecuación necesaria para que puedan albergar las actividades de relación, ocio y esparcimiento que se les asignan como nuevos espacios libres de uso público.

Del mismo modo, los 16.703 metros cuadrados que constituyen la zona 5 y se califican como Sistema General de espacios libres deberán su papel como entorno de protección paisajística del borde Norte del núcleo urbano manteniendo sus características físicas actuales.

A las dos zonas de reserva de suelo público de 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, por lo que queda suficientemente acreditado que, en este sentido, se ajusta a lo establecido en el apartado a) del artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

La dotación de aparcamiento que exige el artº 21.5 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU se obtiene en la red viaria existente de las que, en cumplimiento del Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, una plaza cada 50 o fracción del total estará reservada para personas con discapacidad.

2.3.- RESERVA DE SUELO PARA EL SISTEMA DE DOTACIONES

Con objeto de evaluar la superficie a destinar a suelo dotacional público como consecuencia de la presente modificación, se toma como referencia lo que establece el artículo 21 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU³. Para las zonas de ordenación urbanística (ZOU) de uso global residencial en las que se determina un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada y se superen los 6.000 metros cuadrados construibles destinados a usos lucrativos por hectárea. Los números 3 y 4.A) de dicho artículo exigen destinar a suelo dotacional público, al menos, las siguientes superficies: dieciocho metros cuadrados con destino a zonas verdes y veinte metros cuadrados con destino a equipamientos públicos por cada cien metros cuadrados de edificación lucrativa. Ello supone 38 metros cuadrados de suelo dotacional público por cada cien metros cuadrados del aumento de edificabilidad permitida por la modificación.

³ Coincidente con lo señalado en el artículo 31.1.c) del TRLOTAU para el suelo urbanizable residencial

En nuestro caso, aunque no se trata estrictamente de una ZOU, sí que se produce en su ámbito un incremento de la edificabilidad sobre la asignada por el planeamiento vigente (no sobre la preexistente lícitamente realizada) y se superan los 0,6 metros cuadrados construibles por cada metro cuadrado de suelo con el uso global residencial.

Para calcular el aumento de la edificabilidad lucrativa que implica la presente modificación partimos de las cifras recogidas en el apartado 1.6. de la Memoria Informativa, donde se recoge el cálculo de la edificabilidad actualmente asignada por el POM a las parcelas cuya calificación se modifica y que supone la cifra de 23.133,6 metros cuadrados

2.3.1. Edificabilidad propuesta

Para calcular la edificabilidad lucrativa que implica la modificación hay que tener en cuenta cuales son las determinaciones de la Ordenanza 3 Residencial, con la que se califican los terrenos de la modificación en los que se produce el aumento de edificabilidad. La Ordenanza 3 del POM vigente establece la edificabilidad en función del número máximo de plantas permitido (baja más una) y de la ocupación que, a su vez, depende del tamaño de las parcelas de forma que en las de menos de 100 m² de superficie puede ocuparse el 100% de la parcela (edificabilidad de 2 m²c/m²s) mientras que en las de más de 150 m² puede ocuparse el 80% de la superficie de la parcela (edificabilidad de 1,6 m²c/m²s).

De la aplicación de estas condiciones de edificabilidad de la Ordenanza 3 al nuevo suelo calificado para uso residencial se obtiene una edificabilidad de 26.678 x 1,6 = 42.684,8 metros cuadrados en la zona 1-A y 1.473 x 1,6 = 2.356,8 metros cuadrados en la zona 2. En total, pues, 42.684,8 + 2.356,8 = 45.041,6 metros cuadrados de edificación de uso residencial.

La edificabilidad para usos lucrativos (residenciales) que establece la modificación supone un aumento de 45.041,6 – 23.133,6 = 21.908 metros cuadrados respecto a la edificabilidad actualmente asignada por el POM a las parcelas cuya edificabilidad se modifica y que ocupan una superficie de 26.678 m² calificados hoy con la Ordenanza 6 (zona 1-A), y otros 1.473 m² calificados hoy con la Ordenanza 5 (zona 2).

2.3.2. Cuantificación y localización de la reserva de dotaciones

Resulta entonces que, evaluado en 21.908 metros cuadrados el aumento de la edificabilidad lucrativa que implica esta modificación, debe reservarse como suelo dotacional público una superficie de, al menos, $38 \times 21.908 / 100 = 8.325$ metros cuadrados.

El destino dotacional concreto de esta superficie, establecida a efectos de cálculo en dicho artículo 21.4.A) del Reglamento de Planeamiento, 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*.

Las zonas 1, 2 y 3 del ámbito de la Modificación se sitúan en una zona del núcleo urbano en la que, junto a los usos residenciales, conviven también algunas actividades “productivas” (pequeños talleres, almacenes y actividades agroalimentarias) lo que conduce a la muy baja densidad de población que presentan. Esta situación de hecho

supone que el Ayuntamiento no considera la necesidad de nuevos equipamientos públicos para atender demandas del entorno de estas zonas, salvo la conveniencia de nuevos espacios libres públicos para facilitar el ocio, la relación y el esparcimiento de la población residente. Tampoco ha detectado el Ayuntamiento demanda de posibles dotaciones a escala del conjunto de la ciudad.

Así pues, ya que la innovación que esta Modificación del POM establece supone aumentar el aprovechamiento lucrativo privado de los terrenos de las zonas nº 1 y 2 del ámbito, se debe contemplar el mantenimiento de *“la proporción y calidad de las dotaciones públicas”* respecto al incremento de la edificabilidad. Ello ha implicado que el Ayuntamiento destine terrenos de su propiedad a espacios libres de uso y dominio público: los 16.703 (zona 4) + 1.568 (zona 3) = 18.271 metros cuadrados de suelo que establece la modificación (casi una hectárea mas de los 8.325 estrictamente necesarios) lo que da por cumplidas las exigencias del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

2.4. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Dado el escaso alcance de esta Modificación del POM y que su desarrollo exige la aportación de un volumen muy limitado de recursos económicos públicos, su viabilidad económica y financiera depende básicamente de la capacidad económica de los agentes privados que vayan a intervenir en su implementación.

Las actuaciones públicas previstas se reducen a la ejecución de las obras de adecuación necesarias indicadas para las zonas 3 y 4, que deberán ser acometidas por el Ayuntamiento. En el suelo de la zona 4, por las características del entorno en que se encuentra (junto al Sitio Histórico de Los Molinos), debe evitarse cualquier intervención que modifique su estado actual (no se contempla introducir ni mobiliario urbano ni vegetación).

Teniendo en cuenta que en la zona 3 se trata de una “urbanización” muy ligera (no debería superar un precio medio de 15 €/m² de suelo) los costes se situarían en torno a los 1.568) x 20 = 31.360 euros. La escasa entidad de estos costes y considerando la capacidad económico-financiera con que cuenta el Ayuntamiento, se estima suficientemente justificada la viabilidad económica y financiera del desarrollo de la modificación.

2.5. CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

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

2.6. CUMPLIMIENTO DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Para iniciar la tramitación de la presente modificación, en enero de 2023 y de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2020, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, 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. Tal documentación fue enviada al órgano sustantivo (Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo) al objeto de iniciar el trámite de evaluación ambiental estratégica.

La solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el Borrador de la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico, tuvo entrada en la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real (Servicio de Calidad Ambiental) el 9 de febrero de 2023 (Expediente PLA-CR-24-0058). El 22 de febrero de 2023 se realizan las correspondientes consultas a las administraciones públicas afectadas y público interesado.

La Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, mediante Resolución de 13/12/2024, formuló Informe Ambiental Estratégico estimando que la modificación no tiene efectos significativos en el medio ambiente siempre que se realice recogiendo las medidas vinculantes que establece para la correcta integración medioambiental de sus determinaciones urbanísticas.

Considerando lo exigido en el apartado *Quinto: Medidas vinculantes* del Informe Ambiental Estratégico formulado, éstas han sido contempladas en los siguientes términos:

1.- el Informe del Servicio de Medio Natural se contempla incluyendo en las Normas Urbanísticas de esta modificación un artículo, con el número 7, que lo recoge

2.- según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana se incluye como Anexo 2 un Informe sobre Estudios de Riesgos según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana.

3.- la modificación no implica *“el incremento del riesgo de inundación por el incremento de superficies y acabados impermeables”*, sino que, por el contrario, supone su reducción al establecer el cambio de los 1.568 m² de superficie de asfalto (relativamente impermeable) de la zona 3 al uso de zona verde convirtiendo esa superficie en claramente drenante. Por ello no es preciso incluir un estudio hidrológico-hidráulico.

4.a.- se tiene en cuenta que en la zona 1 del ámbito de la modificación existe *“un inmueble incluido en el Inventario de Patrimonio Cultural, con el n.º 7130280079 “Alcoholera de Don Melitino. Patrimonio industrial” (según Catastro con Nº RC: 0017601VJ9601N0001SK)”*. Por ello se incluye en las Normas Urbanísticas de esta modificación un artículo, con el número 6, para exigir *“que cualquier actuación en este inmueble requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural (artº 27 LPCCLN)”*.

4.b.- por Resolución 22.0445-R1 de 5 de agosto de 2022 el Delegado Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes consideró *“concluidos de forma satisfactoria los trabajos de seguimiento y control de los trabajos arqueológicos realizados”* en relación con el Proyecto “Modificación de acceso al aparcamiento del Sitio Histórico de la Sierra de los Molinos” (el director de la obra certificó el 9/11/2022 que se han realizado conforme al proyecto presentado y que finalizaron el 10/06/2022). En consecuencia, se da por cumplido el condicionante planteado en el Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes sobre la zona 4 del ámbito de la modificación.

4.c.- el Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes sobre la zona 4 del ámbito de la modificación señala sobre la parcela 130 del polígono 96 la discrepancia entre lo que se indica en la Memoria de la modificación (que está clasificada por el POM como Suelo Rústico de Protección Paisajística) y las determinaciones escritas del POM (que en la tabla del listado de las parcelas catastrales afectadas como Suelo Rústico de Protección Paisajística y Cultural no aparece). La realidad es que la parcela aparece clasificada, tal como se recoge en la Memoria de la modificación, como Suelo Rústico de Protección Paisajística y Cultural en todos los planos de clasificación del POM: el C-1 a escala 8.000, el T1N a escala 1/25.000 y el T4-04 a escala 1/5.000, Su ausencia en el listado puede deberse bien a un error de transcripción o bien a que dicha parcela ha sufrido a lo largo de los años varios cambios y errores en su inscripción catastral, dentro de los procesos habituales de formación, actualización o conservación del Catastro. En todo caso debe incluirse en el listado de parcelas clasificadas como Suelo Rústico de Protección Paisajística y Cultural del Título V de las Normas Urbanísticas del POM en la página 125.

2.7. MODIFICACIONES DURANTE LA TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

La tramitación de la presente modificación se inició en enero de 2023 con el envío por parte del Ayuntamiento al órgano sustantivo (Consejería de Fomento) de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada junto con el borrador de la Modificación y el Documento Ambiental Estratégico.

En distintas etapas de la redacción del presente documento el Ayuntamiento mantuvo conversaciones con distintos propietarios afectados por las modificaciones propuestas. Fruto de los contactos mantenidos se descartó destinar a espacio libre de uso público el triángulo de aproximadamente 747 metros cuadrados en la esquina de la calle Socuéllamos con Puerto Lápice (que en el Borrador de enero de 2023 se contemplaba como zona 3). Aunque por su forma y dimensiones se ha mantenido mucho tiempo sin construir, su propietario planteó la conveniencia de mantener su calificación actual ante posibles expectativas de realizar su aprovechamiento urbanístico. Ello, unido a que la reserva de suelo dotacional propuesto supera ampliamente las exigencias del aumento de aprovechamiento urbanístico que plantea la Modificación, justifican la decisión de no cambiar su calificación.

ANEXO 1:

Resumen de las características de la ordenación propuesta

USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

ZONA	SUPERFICIE en m ² s	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA
ORDENANZA 3. RESIDENCIAL	28.151	2.930,40 m ² c
ORDENANZA 5. INDUSTRIAL	11.807	325,60 m ² c
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	18.293	0
TOTAL ÁMBITO	58.998	3.256,00 m² c

ANEXO 2:

INFORME SOBRE LOS ESTUDIOS DE RIESGO SEGÚN LO INDICADO POR EL SERVICIO DE PROTECCIÓN CIUDADANA

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN A INCLUIR SOBRE ESTUDIOS DE RIESGOS DE INUNDACIÓN Y MEDIDAS DE EVITACIÓN Y MITIGACIÓN, SEGÚN INDICACIÓN DE PROTECCIÓN CIUDADANA Y CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.

**MODIFICACIÓN n.º 01/2023 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
ORDENANZA N.º 6**

Marzo 2025

INFORME RELATIVO A LA DOCUMENTACIÓN A INCLUIR SOBRE ESTUDIOS DE RIESGOS DE INUNDACIÓN Y MEDIDAS DE EVITACIÓN Y MITIGACIÓN, SEGÚN INDICACIÓN DE PROTECCIÓN CIUDADANA Y CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA.

1. ANTECEDENTES

Este informe se redacta en cumplimiento del *apartado quinto* de la **Resolución de 13/12/2024, de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible de Ciudad Real, por la que se formula informe ambiental estratégico de la MODIFICACIÓN ORDENANZA N.º 6 POM CAMPO DE CRIPTANA, (expediente: PLA-CR-24-0058) promovida por el Ayuntamiento de Campo de Criptana en CAMPO DE CRIPTANA (Ciudad Real).**

Dicho apartado dice:

Quinto: Medidas vinculantes, Autorizaciones e informes

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

5.1 Informe del Ayuntamiento sobre verificación en los ámbitos correspondientes de los estudios de riesgo del municipio, según lo indicado por el Servicio de Protección Ciudadana, incluyendo los riesgos asociados al eventual incremento del riesgo de inundación por el incremento de superficies y acabados impermeables como se ha indicado en los informes de Protección Ciudadana y Confederación Hidrográfica.

5.2 El expediente de desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que justifique el eventual incremento del riesgo de inundación por el incremento de superficies y acabados impermeables, incluyendo las correspondientes medidas de evitación y mitigación.

2. PLANES DE PROTECCIÓN CIVIL CONSULTADOS Y VALORACIÓN DE RIESGOS

En el momento de elaboración de este informe no se tiene constancia que el ayuntamiento tenga aprobados los siguientes planes a los que se hace referencia en la Resolución:

- PLATEMUN : Plan territorial de emergencia municipal
- PAM IN: Plan de actuación municipal ante el riesgo de inundaciones:

Por tanto se han tenido en cuenta los planes de emergencia de orden superior que reseñan al municipio de Campo de Criptana, como el PLATECAM: Plan territorial de emergencia en Castilla-la Mancha, PRICAM: Plan Especial de Protección Civil ante el riesgo de inundaciones en Castilla-La Mancha, METEOCAM: Plan de riesgo por fenómenos meteorológicos adversos en Castilla-La Mancha y PETCAM: .

2.1 Determinaciones aplicables del PLATECAM

El documento disponible para su estudio es el Plan Territorial de Emergencia de Castilla-La Mancha Rev 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 frente a la modificación de planeamiento 01/2023 Ordenanza n.º 6 del POM, en la siguiente tabla

Se señalan únicamente los tipos de riesgo con pertinencia en el municipio de Campo de Criptana, aunque su factor generatriz se ubique fuera del término municipal.

<u>TIPO DE RIESGO</u>	<u>PERTINENCIA</u>	<u>VALORACIÓN y Plan aplicable</u>
Accidentes en transporte de mercancías peligrosas	El tramo de la CM-420 que atraviesa el casco urbano no está incluida en el RIMP. La variante sí.	No procede PETCAM
Vertidos industriales	Conexión red de saneamiento y depuración.	Bajo. Aplicación de protocolos y ordenanzas de vertido.
Inundaciones	El municipio tiene un ARPSIS en el cauce del río Cigüela.	Riesgo genérico PRICAM
Riesgo sísmico	Peligrosidad Sísmica de España IGN	Muy Bajo
Fenómenos meteorológicos adversos	El casco urbano, así como el municipio, tiene riesgo de lluvias torrenciales.	Riesgo genérico METEOCAM
Accidente FF.CC	No contemplado en el municipio	--
Incendio urbano	Las zonas 1 y 3 son casco urbano. El resto son zonas verdes o espacios libre del Sistema General.	Bajo. Aplicación Código Técnico y protocolos específicos
Incendio industrial	No contemplado en el municipio	--

2.2 Determinaciones aplicables del PRICAM

El 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:

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.

2.3 Determinaciones aplicables del METEOCAM

En el punto 2.2 del METEOCAM (Rev 2ª-2018) que se refiere a la evaluación del riesgo y vulnerabilidad se recoge para el municipio de Campo de Criptana:

2.2.5 Listados de municipios con índice de riesgo muy alto y alto para los fenómenos de nevadas, heladas, altas temperaturas, granizo, nieblas y lluvias

Índice de riesgo nieve: 8 Nivel de riesgo: Alto

Índice de riesgo granizo: 12 Nivel de riesgo: Alto

Índice de riesgo lluvias máximas: 12 Nivel de riesgo: Alto

Índice de riesgo altas temperaturas: 9 Nivel de riesgo: Alto

Índice de riesgo de niebla: 12 Nivel de riesgo: Alto

Y en el Anejo VIII del Plan Específico ante el Riesgo de Fenómenos Meteorológicos Adversos (METEOCAM Rev 2ª-2018) aparece el municipio de Campo de Criptana:

PROVINCIA	NÚCLEO DE POBLACIÓN	NIVEL DE RIESGO POR					
		LLUVIA	NIEVE	GRANIZO	HELADAS	OLA DE CALOR	NIEBLA
Ciudad Real	Campo de Criptana	Alto	Alto	Alto		Alto	Alto

En el momento de redactar esta modificación de planeamiento se desconoce la situación administrativa y operativa de dicho Plan Específico de Actuación Municipal ante el riesgo de Fenómenos Meteorológicos Adversos.

2.4 PETCAM

Plan de Emergencia de Transporte de Mercancías Peligrosas por Carretera y Ferrocarril de Castilla-La Mancha (II. Rev 2018)

En su apartado 2.2. Identificación de las vías y poblaciones con riesgo elevado por transporte de mercancías peligrosas figura:

Campo de Criptana. Nivel de riesgo Alto

Afección CM-420

Se diferencia el tramo urbano de la carretera CM-420 (N-420 en denominación de algunos documentos del Mº de Fomento y D.G.T), que no está incluido en la Red de Itinerarios de Mercancías Peligrosas, por existir una variante.

3. AFECCIÓN Y CUMPLIMIENTO

De acuerdo con lo expuesto en los puntos anteriores de este informe, la Modificación Puntual 01/2023 del T.R. 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 ordenanza de uso de suelo urbano propuesto por la modificación debe tener en cuenta el riesgo de incendio y de los fenómenos meteorológicos adversos, todos ellos riesgos genéricos. El riesgo de vertido de efluentes industriales se elimina, pues el cambio de uso que se propone es el de una ordenanza, donde se tolera el uso industrial junto con el residencial, a una nueva en donde el uso es residencial, así que la posible actividad industrial desaparece.

Por otra parte la afección por encharcamientos producidos por las lluvias torrenciales, ya que el riesgo de inundación no es posible por su situación topográfica, no es significativa. Tres de las cinco zonas de la modificación son áreas urbanizadas y edificadas, con los correspondientes servicios de alcantarillado, imbornales de pluviales y urbanización de vías públicas, no existiendo variación en la superficie de cubiertas de los edificios.

- PRICAM

El PRICAM estudia el riesgo de inundación por fuertes e intensas precipitaciones "in situ". Esta situación se contempla de manera genérica para todo el casco urbano. La modificación propuesta en las zonas de suelo urbano no modifica el riesgo que una situación de fuertes precipitaciones produce, pues no varían los parámetros considerados para estimar el efecto de un aumento o disminución de caudales de desagüe de las aguas pluviales, ni genera zonas sin pendiente que anulen la circulación de escorrentía.

Además en la dos zonas verdes en donde se aumenta su superficie se mantiene el terreno en las mismas condiciones e incluso se eliminan superficies asfaltadas para su transformación en áreas ajardinadas con substrato permeable. En el caso de Zona 5, próxima al altozano de Los Molinos de Campo de Criptana, se mantiene en las mismas condiciones de inexistencia de urbanización, como pastizal ralo con escasa cubierta vegetal sobre roca arenisca carbonatada y en pendiente. Su disposición topográfica favorece el drenaje y la infiltración y la fisuración de la roca compacta aumenta la permeabilidad del terreno. En esta zona no hay señales ni se conocen registros de episodios de encharcamiento.

De lo anterior se deduce que no existe el eventual aumento de superficies impermeables en todas las zonas consideradas en la modificación.

- METEOCAM

El terreno que corresponde al ámbito de suelo urbano que cambia de calificación urbanística no resulta significativo por su extensión superficial para ser merecedor de una valoración 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.

Los proyectos de urbanización y las ordenanzas municipales tienen en cuenta esta situación.

- PETCAM

El cambio de ordenanza de uso en suelo urbano consolidado a usos residenciales y el aumento de superficie de zona verde no genera efectos sobre el transporte de mercancías peligrosas. Las zonas del núcleo urbano no tienen colindancia con la variante de la carretera CM-420 y la más cercana se ubica a una distancia de 2,3 Km de la variante, que discurre alejada del núcleo urbano por su arco meridional.



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.

Campo de Criptana, marzo de 2025

NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.- 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 POM vigente.

Artículo 2.- En el suelo de la zona 1 del ámbito destinado a uso residencial, son de aplicación las condiciones específicas definidas por el POM vigente para la zona de ORDENANZA Nº 3.

Artículo 3.- En el suelo de la zona 1 del ámbito destinado a uso industrial, son de aplicación las condiciones específicas definidas por el POM vigente para la zona de ORDENANZA Nº 5 en su grado 1º.

Artículo 4.- En el suelo de la zona 2 del ámbito, destinado a uso residencial, son de aplicación las condiciones específicas definidas por el POM vigente para la zona de ORDENANZA Nº 3.

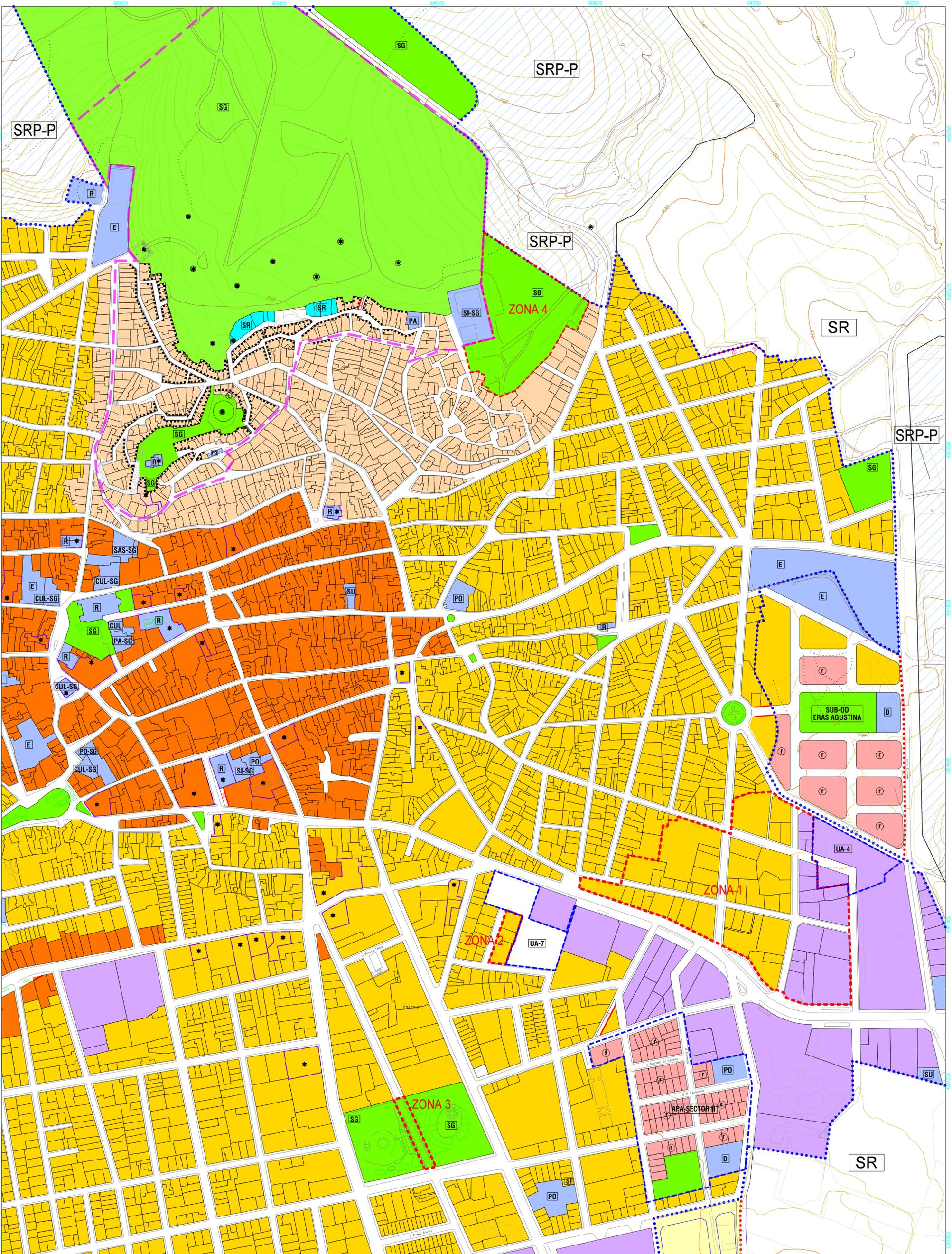
Artículo 5.- En las zonas 3, 4 y 5 del ámbito, destinadas a espacios libres de uso y dominio público, son de aplicación las determinaciones establecidas en el Capítulo 6 “Espacios libres públicos” del Título III de las Normas Urbanísticas del POM.

Artículo 6.- En aplicación del artículo 27 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, cualquier actuación en el inmueble denominado “Alcoholera de Don Melitino” existente en la finca catastral 0017601VJ9601N0001SK, calle Concepción, 71 (D), requerirá autorización previa de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural.

Artículo 7.- En caso de detectarse colonias de especies protegidas (hirundínidos, quirópteros, falcónidos o estrigiformes), tanto en la zona objeto de la modificación como en los edificios presentes en otras zonas colindantes, se establece que, con carácter general, para las obras derivadas de su aplicación, se implantará a sus cronogramas de ejecución las correspondientes paradas fenológicas en el periodo sensible de estas especies (15 febrero – 15 agosto, ambos inclusive, menos en el caso de los quirópteros, en que el único periodo hábil para acometer obras es desde el 1 septiembre hasta el 31 de octubre, ambos inclusive. También se establece la obligación de solicitar la autorización excepcional preceptiva a la Consejería de Desarrollo Sostenible, regulada por los artículos 65 y 66 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza, de la necesidad de su realización dentro de esta época sensible en el caso de que se dé la justificación dentro de sus supuestos de excepción al régimen general de protección. Dicha autorización preceptiva tiene el carácter de “autorización ambiental preceptiva” a que hace referencia el artículo 163 del 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.

PLANOS DE ORDENACIÓN

O-1. CALIFICACIÓN Y ORDENACIÓN DETALLADA PROPUESTA	1/3.000
O-2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO PROPUESTA	1/8.000



AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACION P.O.M 1-2023 ORDENANZA Nº 6

FECHA: Mayo 2023 PROYECTO: DOCUMENTO TÉCNICO FOLIO: O-1

ORDENACION DETALLADA. PROPUESTA ESCALA: 1/3.000

S.Téllez y J.Plaza, Consultores en Urbanismo y Planificación

SUELO URBANO

LÍMITE ●●●●●

1 ZONA 1 - LA SIERRA

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3 - ENSANCHE

NUEVAS ALINEACIONES

●●●●● FRENTES CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA

○ ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

① AP. CONDICIONES ESTÉTICAS DE ZONA 3

★ Determinaciones particulares Ver Planos C-2.4 y C-2.7

③ Determinaciones particulares Ver Plano C-2.5

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

4 TERCARIO

SR: SALAS DE REUNION

C: COMERCIO

▲: Ver ANEXO Tabla VIII

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL

1ª 2ª GRADO 2ª

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

★

INDUSTRIAL POZO HONDO AMPLIACIÓN

○ INDUSTRIAL ASIDA □ INDUSTRIAL ADOSADA

Compatibilidad de usos Salas de Reunión y otros ligados a actividades socio-culturales

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO

D: DEPORTIVO

CUL: CULTURAL

SAN: SANITARIO

SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

INDUSTRIAL POZO HONDO AMPLIACIÓN

INDUSTRIAL ASIDA □ INDUSTRIAL ADOSADA

Compatibilidad de usos Salas de Reunión y otros ligados a actividades socio-culturales

8 ZONA 6 - INDUSTRIAL DE TRANSFORMACION

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO

D: DEPORTIVO

CUL: CULTURAL

SAN: SANITARIO

SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

INDUSTRIAL POZO HONDO AMPLIACIÓN

INDUSTRIAL ASIDA □ INDUSTRIAL ADOSADA

Compatibilidad de usos Salas de Reunión y otros ligados a actividades socio-culturales

SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

SGF

DELIMITACIONES

UA-4: UNIDAD DE ACTUACION

PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO (Véase plano C-3)

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, t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE ●●●●●

SUB-OD: SECTORES CON ORDENACION DETALLADA

APA: SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA

PAU: NUEVOS SECTORES

LÍMITE SECTORES

SUELO RÚSTICO

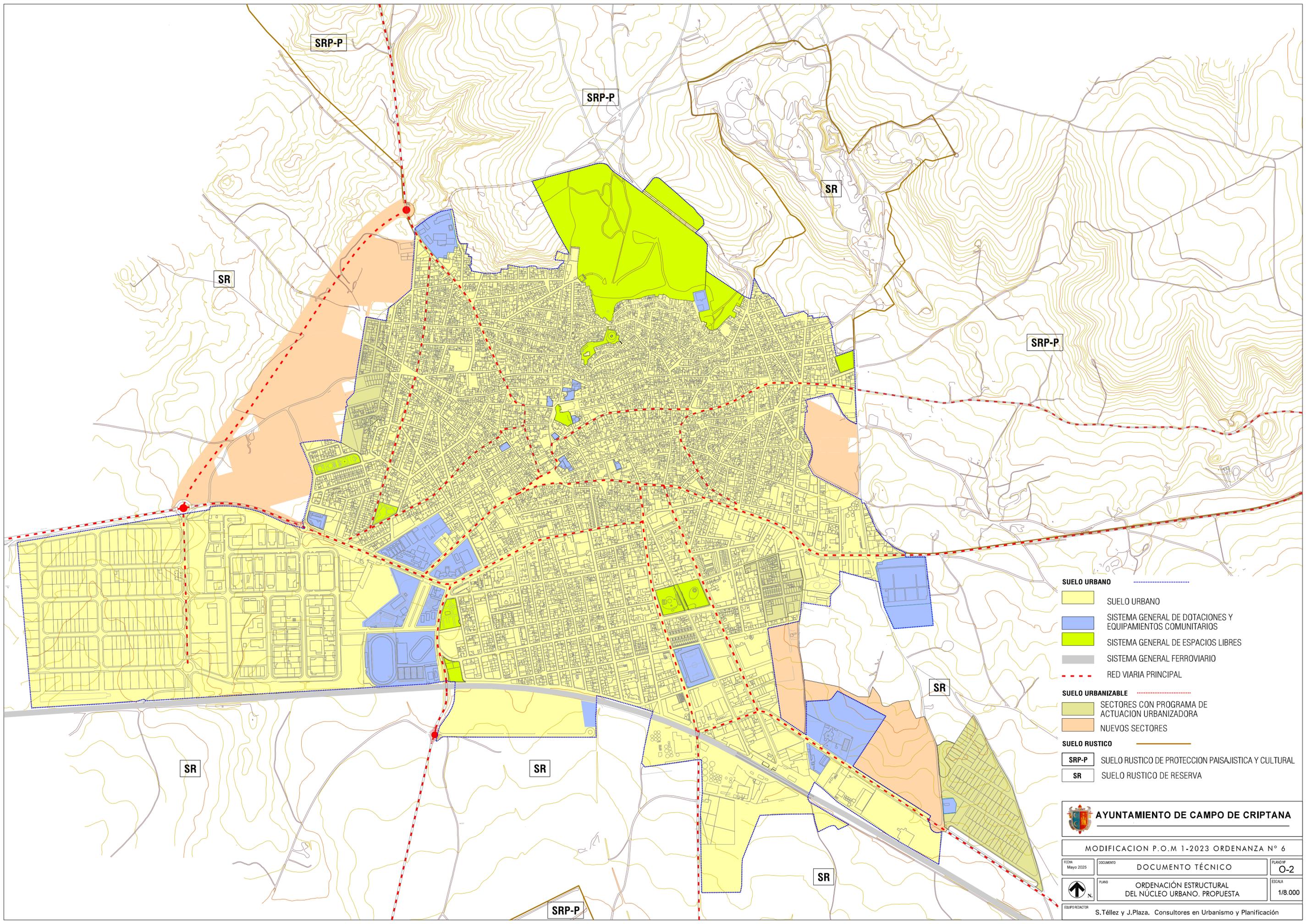
SR: SUELO RÚSTICO

SRP-P: SUELO RÚSTICO DE PROTECCION PASAJISTICA

AFECCIONES

Delimitación Sitio Histórico B.I.C. LOS MOLINOS

ámbito de la modificación



- SUELO URBANO**
- SUELO URBANO
 - SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
 - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
 - SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
 - RED VIARIA PRINCIPAL
- SUELO URBANIZABLE**
- SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
 - NUEVOS SECTORES
- SUELO RUSTICO**
- SRP-P SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA Y CULTURAL
 - SR SUELO RUSTICO DE RESERVA

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

MODIFICACION P.O.M 1-2023 ORDENANZA Nº 6

FECHA Mayo 2025	DOCUMENTO DOCUMENTO TÉCNICO	PLANO Nº O-2
↑ N.	PLANO ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL NÚCLEO URBANO. PROPUESTA	ESCALA 1/8.000
EQUIPO REDACTOR S. Téllez y J. Plaza. Consultores en Urbanismo y Planificación		