

**MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚM. 2 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL).**

**OBJETO: CAMBIO DE USO DEL SOLAR SITUADO EN LA CALLE COSTA RICA ESQUINA CALLE REINA VICTORIA DE CAMPO DE CRIPTANA**

**INDICE**

**I. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA**

Capítulo 1.- Generalidades

- 1.1. Objeto
- 1.2. Antecedentes
- 1.3. Fines y Objetivos

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2001. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

Capítulo 2.- Información

- 2.1 Generalidades
- 2.2 Modificación del Plan de Ordenación Municipal



Capítulo 3.- Descripción y Justificación

- 3.1 Descripción propuesta
- 3.2 Justificación de Integración
- 3.3 Justificación de la Innovación Territorial y Urbanística
- 3.4 Justificación de la reserva de suelo para vivienda pública

Capítulo 4.- Ordenación Estructural y Detallada.

- 4.1 Ordenación
- 4.2 Desarrollo y gestión de la Ordenación

**FEBRERO 2010.**

**AYUNTAMIENTO CAMPO DE CRIPTANA**

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda del Ayuntamiento de Ciudad Real  
**CERTIFICA.** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



CONSULTING, S.L.U.- Consultoría Urbanística.

om C/ Salto del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

## II.- NORMATIVA

## III.- PLANOS

1. Plano POM. Serie General. Situación. Escala 1:2000.
2. Plano POM. Clasificación y calificación de suelo. USO ACTUAL. Escala 1:2.000,
3. Plano POM. Clasificación y calificación de suelo. USO MODIFICADO. Escala 1:2.000.
4. Plano topográfico y de delimitación del solar

## ANEXOS.

1.- Convenio Urbanístico firmado el 23 de Enero de 2006 por el Ayuntamiento de Campo de Criptana y los representantes de la mercantil GESTIÓN Y PRODUCCIÓN DE FINCAS S.L

2.- Addenda al Convenio Urbanístico antes citado firmada por el Ayuntamiento de Campo de Criptana y la mercantil Gestión y Producción de Fincas, S.L. en fecha 30 de mayo de 2.008.

3.- Certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble sito en Calle Costa Rica esquina C/ Reina Victoria de Campo de Criptana.

4.- Informe de los Servicios Técnicos Municipales expedido en fecha 30 de mayo de 2.008 justificativo de la sustitución económica y la valoración efectuada por las cesiones correspondientes al cambio de uso.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1 de OCTUBRE de 2009. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



LA SECRETARIA,

ULTING, S.L.U.- Consultoria Urbanística.

C/ Salto del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

## I. MEMORIA JUSTIFICATIVA E INFORMATIVA

### CAPITULO 1.- GENERALIDADES

#### 1.1.- OBJETO

Por encargo del Ayuntamiento de Campo de Criptana se redacta el presente documento de modificación del planeamiento general de dicho municipio cuyo objeto lo constituye el cambio de uso del solar situado en la Calle Costa Rica esquina C/ Reina Victoria, cuya clasificación es suelo urbano en el vigente Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) de Campo de Criptana (Ciudad Real).

Este documento modifica el POM de Campo de Criptana, ya que establece una innovación que incide sobre la ordenación estructural del mismo, en tanto que modifica el uso global previsto en el mismo, pasando de uso industrial (uso actual) a uso residencial.

En este sentido, es de reseñar que el procedimiento a seguir para su aprobación definitiva es el previsto en el art. 39 TRLOTAU relativo al régimen de innovación establecida en los planes vigentes.

Dado que la presente innovación no supone modificación alguna de la clasificación del suelo, no es necesario contar con el estudio de impacto ambiental a la que se refiere el apartado 8.c) del artículo 39 TRLOTAU, ni la documentación prevista en el apartado 1.c) del artículo 96 del RPLOTAU).

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente documento  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 1...de OCTUBRE...de 2009... Lo que yo, como Secretaria  
certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO...de 2010..

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 28 de Abril de 2.010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente Documento  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 1. de OCTUBRE de 2007. Lo que yo, como Secretaria  
certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

## 1.2.- ANTECEDENTES

El término municipal de Campo de Criptana cuenta con un POM aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real de 27 de febrero de 2003.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, inició, impulsó y tramitó el expediente de Modificación Puntual núm. 7 del planeamiento general, para la implantación de un Polígono Agrícola, todo ello en virtud de la reserva de suelo que el Pleno Municipal había aprobado en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2004. La justificación del mismo se basa fundamentalmente en mejorar las determinaciones del P.O.M. en aras a evitar que proliferen edificaciones en el medio rural para albergar aperos de labranza así como el almacenamiento de productos agrícolas, dando así solución a la problemática planteada por los agricultores del municipio para guardar sus productos, maquinaria y utensilios cuando no puedan ser almacenadas en la propia finca en la que laboran y obtienen los productos, todo ello teniendo en cuenta la inexistencia de sectores urbanizables con uso agrícola similar al propuesto. En concreto, a través de la modificación puntual antes citada (núm. 7) se ha llevado a cabo la reclasificación de 103.997 m<sup>2</sup>. de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable destinado a Instalaciones Agrícolas (Polígono Agrícola), afectando a las parcelas 11 y 12 del Polígono Catastral de Rústica núm. 102 y que corresponden con las parcelas registrales 6.326 y 41.216 respectivamente.

Paralelamente, el Ayuntamiento de Campo de Criptana ha tramitado un Plan Parcial de Mejora en el que se delimita y define el ámbito de dicho Polígono Agrícola y se propone la gestión directa del mismo, el cual fue objeto de informe preceptivo y vinculante, en sentido favorable, por la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real en sesión de fecha 28 de septiembre de 2007, habiendo



sido aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario adoptado en sesión de fecha 31 de octubre de 2.007.

Sobre esta perspectiva, para facilitar y reducir los costes en la obtención de suelo en dicho ámbito, el Ayuntamiento ha suscrito Convenios Urbanísticos con distintos propietarios, entre los que se cuenta el titular del solar que constituye el objeto de la presente modificación, habiéndose suscrito el mismo en fecha 23 de enero de 2.006, comprometiéndose la propiedad a ceder las parcelas 11 y 12 del Polígono Catastral de Rústica nº 102, que se corresponde con las fincas registrales 6.326 y 41.216, un total de 21.430 m<sup>2</sup>, todo ello con el compromiso municipal de redactar, tramitar e impulsar una modificación puntual del planeamiento general sobre el solar que dicho propietario cedente posee en C/ Costa Rica esquina C/ Reina Cristina del municipio, quedando el solar citado con calificación de suelo urbano residencial – en la actualidad es suelo urbano industrial-, resultando ahora de aplicación la Ordenanza nº 3 de Suelo Urbano, susceptible de parcelación o edificación para el nuevo uso propuesto, debiéndose significar que la Ordenanza que actualmente le resulta de aplicación (Ordenanza 5.1º) permite y contempla la transformación del uso conforme recoge la presente modificación.

Con posterioridad, en concreto el 30 de mayo de 2.008, se ha suscrito una Addenda al precitado Convenio Urbanístico, por la cual el propietario del solar se compromete y obliga a realizar las cesiones urbanísticas diseñadas en el art. 69 TRLOTAU al tratarse de un suelo urbano no consolidado, incluyendo la cesión del 10 % de las plusvalías generadas por el cambio de uso, con un total de 280,80 m<sup>2</sup>; la cesión de terrenos destinados a dotaciones públicas, y así se fijan 808,70 m<sup>2</sup>s con destino a zona verde y 898,56 m<sup>2</sup>s con destino a otras dotaciones públicas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1 de OCTUBRE de 2007. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



S.L.U.- Consultoría Urbanística del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO



Habida cuenta del alto nivel dotacional que concurre en dicha zona tal y como se refleja en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales evacuado en fecha 30 de mayo de 2.008 (y que se incorpora al expediente de la modificación puntual como Anexo núm. 4), ello unido a la escasa superficie de suelo dotacional que resulta de cesión obligatoria y gratuita y de acuerdo al artículo 16 y Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo, se estima más oportuno y conveniente para los intereses municipales proceder a la sustitución a metálico de dichas superficies.

En lo que respecta a la valoración o monetización equivalente a dichas cesiones, se ha procedido a consultar las Ponencias de Valores aprobadas con motivo de la revisión del Catastro de Urbana de municipios del entorno más próximo (Alcázar de San Juan, Campo de Criptana, etc.), llegando a la conclusión u obtención de los siguientes valores económicos que responden a la realidad del mercado:

- \* Valor m2s con destino a zona verde: 10 €/m2.
- \* Valor m2s con destino a equipamientos: 75 €/m2.
- \* Valor m2 de suelo lucrativo residencial: 280 €/m2.

Por el contrario, para obtener el valor de canje o diferencial, se ha procedido a valorar el suelo rústico (por estar así clasificado el que cede el propietario para su incorporación al polígono agrícola de gestión directa por el Ayuntamiento) en 3,60 €/m2 al coincidir este valor con la media de los valores manejados en las transmisiones de dominio de fincas rústicas realizadas en la localidad (equivalente a 36.000 €/hectárea), todo ello con el detalle que se refleja en el Anexo núm. 4.

DILIGENCIA. Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2009. Lo que yo, como Secretaria

de Campo de Criptana, certifico.

Como consecuencia de lo anterior, el propietario del solar sito en C/ Costa Rica esquina C/ Reina Victoria debe abonar como compensación económica la cantidad de 76.955,00 € además de la cesión obligatoria y gratuita previamente establecida de los 21.430 m2 de suelo rústico



(parcelas 11 y 12 del polígono 102 del Catastro de Rústico), cantidad ésta que deberá ser abonada dentro del mes siguiente a la notificación de la ratificación por el Ayuntamiento Pleno de la Addenda del Convenio Urbanístico suscrita con fecha 30 de mayo de 2.008.

En consecuencia, la Modificación Puntual se redacta de acuerdo con los antecedentes citados, resultando de aplicación la siguiente normativa básica y general vigente:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

- Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2004, de 28 de diciembre (TRLOTAU).

- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP-LOTAU).

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Suelo Rústico. (RSR-LOTAU)

- Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana de 27 de febrero de 2003.

- Orden de 31 de marzo de 2003 de la Consejería de Obras Públicas, sobre Instrucciones Técnicas de Planeamiento, sobre determinados requisitos sustantivos.

- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

### 1.3.- FINES Y OBJETIVOS

El presente documento se redacta con el fin de poder desarrollar el POM de Campo de Criptana de acuerdo con sus determinaciones de planeamiento urbanístico. Con el mismo se detalla la ordenación concreta del solar

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO FUE aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1 de OCTUBRE de 2007. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

LA SECRETARIA,

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICADO: Que el presente Documento ha sido aprobado definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



situado en la Calle Costa Rica esquina Calle Reina Victoria.

Esta innovación corresponde con la modificación del uso establecido en el POM, con el fin de poder contar con uso residencial, en lugar del uso industrial previsto en la redacción original del POM. Se pretende la recalificación a suelo residencial en base a los motivos que se exponen a continuación:

En el POM resulta de aplicación al solar la Ordenanza nº 5, GRADO 1º denominada INDUSTRIAL EN TRANSFORMACION y que el POM preveía en las zonas de perímetro urbano. En la actualidad por parte del Ayuntamiento de Campo de Criptana se pretende modificar los emplazamientos de las zonas industriales interiores al suelo urbano que estaban previstos en el POM y poder emplazarlos en el extrarradio, en aquellas zonas en las que no existen usos residenciales y se pueden ubicar usos industriales sin problemas para los habitantes.

Por este motivo el POM de Campo de Criptana ya prevé como uno de los objetivos del mismo la recalificación de estos terrenos como suelo residencial, todo ello en una zona de lógico crecimiento urbano. En este sentido no existe ningún valor propio del terreno ni de su situación que condicione el uso citado ni que haga aconsejable el mantenimiento del mismo. Tales aspectos que vienen recogidos en la legislación nacional y en la legislación autonómica, no viéndose reducidos con la transformación del uso en el presente solar.

Con la aprobación del vigente POM por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Ciudad Real de 27 de febrero de 2003 es necesario proceder a la iniciación del procedimiento correspondiente para llevar a cabo la transformación de los usos industriales enclavados en el tejido residencial del municipio. De esta forma y con el fin de poder contar con un documento acorde con la

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente Documento fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2001. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

S.L.U.- Consultoria Urbanística  
del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 145003 - TOLEDO



**Modificación Puntual núm. 2 del P.O.M. de Campo de Criptana. Cambio de uso del solar sito en C/ a Rica esquina C/ Reina Victoria.**

realidad física, urbanística y jurídica actual es necesario proceder a una nueva ordenación detallada del solar.

La presente modificación puntual corresponde con un documento de innovación de planeamiento, cuyo procedimiento se establece en el artículo 39 del TRLOTAU, que determina lo siguiente:

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento.

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

celebrada el 1 de OCTUBRE de 2007. Lo que yo, como Secretaria

Técnica. En Campo de Criptana, a 2 de FEBRERO de 2010.

Artículo 39. El régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los Planes deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B), b) y C) del artículo 17.

2. Toda innovación de la ordenación establecida por un Plan que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para 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 legales de calidad de la ordenación.

3. La innovación de un Plan que comporte una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requerirá previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

4. Las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera rústico deberán cumplir lo dispuesto en los números 1 y 2 de este mismo artículo, previendo las obras de urbanización necesarias y las aportaciones al patrimonio municipal de suelo suplementarias para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen.

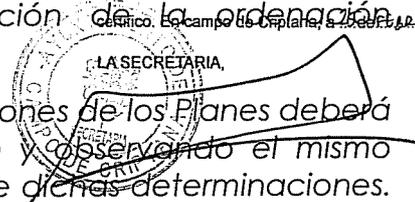
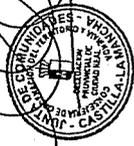
5. La innovación de los Planes que legalice actuaciones urbanizadoras irregulares deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

6. Los Planes calificarán como suelo dotacional las parcelas cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario, salvo

Equipo Redactor: **PROGESTUR CONSULTING, S.L.U.- Consultoría Urbanística.**

[www.progesturconsulting.com](http://www.progesturconsulting.com) C/ Salto del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha. Que el presente Decreto ha sido aprobado definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010.



que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad del destino del suelo a tal fin, en cuyo caso se destinará este a otros usos públicos o de interés social.

7. La aprobación de Planes que alteren la ordenación establecida por otros que hayan sido aprobados por la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) Son modificables, mediante Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior de aprobación municipal, con las salvedades expresadas en el número 1 del artículo 38, las determinaciones correspondientes a la ordenación detallada previstas en el número 2 del artículo 24.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

celebrada el día 28 de Abril de 2010. Que yo, como Secretaria

de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, de 2010.

Son modificables mediante Plan Parcial o Especial de Reforma Interior las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural contempladas en el número 1 del artículo 24, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38.

c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciadados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

8. Los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior modificadorios de los Planes de Ordenación Municipal deberán contener la documentación complementaria siguiente:

a) Justificación detallada de la modificación, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto del sector o ámbito de reforma interior, y su entorno inmediato, con especial referencia a las infraestructuras y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural.

b) Planos de la ordenación detallada del sector o ámbito de reforma interior, y de sus inmediaciones, que demuestren gráficamente la mejora de la ordenación en un contexto espacial más amplio.

Si la propuesta implica variaciones en las infraestructuras o dotaciones correspondientes a la ordenación estructural, además, nuevo plano de

la ordenación, a igual escala que el del Plan de Ordenación Municipal y referido a la total superficie del núcleo de población, barrio o unidad geográfica urbana afectada, existente o en proyecto, sin excluir sus ensanches potenciales.

c) Estudio de impacto ambiental, si se pretende la reclasificación de suelo rústico de reserva.

9. Las modificaciones de cualquier Plan que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán comprender la documentación prevista en el número anterior.

Todo Plan que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente documento fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2001. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

## **CAPITULO 2. INFORMACION**

### **2.1 GENERALIDADES**

Con la presente modificación no se altera en absoluto las condiciones básicas que se recogían en el documento del POM vigente, siendo válidas las memorias justificativas e informativa del mismo que se mantienen invariables.

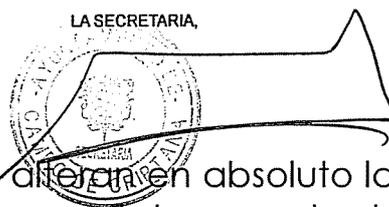
Con la presente modificación no se amplía la superficie de suelo urbano, ni el del suelo urbanizable al mantenerse el mismo perímetro existente actualmente.

Únicamente se modifica el uso previsto en un solar, contando el mismo, a partir de la entrada en vigor de la modificación, con uso residencial, manteniendo en ambos su condición de suelo urbano.

En el plano topográfico de estado actual se reseña el solar objeto de esta recalificación de uso.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad/Real de SALTO DEL CABALLO-LA MANCHA

**CERTIFICA:** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010



El solar situado en la C/ Costa Rica c/v C/ Reina Victoria se corresponde con la referencia catastral 9113803VJ8691S0001SR y que se observa en la imagen adjunta del plano catastral.

La parcela catastral afectada es la siguiente:

SOLAR	SUPERFICIE
9113803VJ8691S0001SR	5.616 m2

El solar figura con una superficie total de 5.979 m2 y una edificación en planta de 3.432 m2 y en planta primera de 324 m2., según Escritura de Propiedad otorgada el 17 de enero de 2.005 ante la Notaria de Alcázar de San Juan, D<sup>a</sup>. María Victoria Valiente de Rafael, si bien según reciente medición de esta finca, la superficie real del solar es de 5.616 m2.

La ordenanza actual del solar cuya recalificación se pretende es la ORDENANZA N<sup>o</sup> 5. – INDUSTRIA, que en síntesis, establece:

#### Ámbito y tipología

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en la serie de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en los que se identifica con el código (5).
2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de la edificación entre medianeras o en edificio asilado.

#### Clasificación en grados

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en la serie de

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2009., Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.



SULTING, S.L.U.- Consultoría Urbanística.  
! C/ Salto del Caballo, 3 1<sup>a</sup> Planta. Ofic. 1.45003 - TOLEDO 12

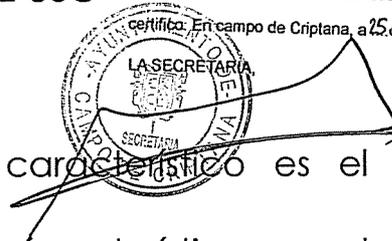
Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos "1º" y "2º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2009., Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

## SECCION 1ª: CONDICIONES SE USO

### Uso Característico

1. En el grado 1º el uso característico es el de industria, categoría I.
2. En el grado 2º el uso característico es el de industria, categorías I y II.



## 2.2.- MODIFICACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

La Modificación presente contiene los siguientes aspectos básicamente:

- a) Modificar la calificación del POM en el solar de la Calle Costa Rica esquina Calle Reina Victoria, de manera que cuente con un uso residencial de tal manera que tal y como marca el POM de Campo de Criptana para el suelo industrial en transformación cuando este se recalifique en suelo residencial se regirá por la Ordenanza nº 3 para uso residencial.

Respecto del cómputo de la edificabilidad se deberá tener en cuenta que el aprovechamiento bajo cubierta será computable a partir de una altura mínima de 1,5 metros, independientemente tanto de la superficie que se ocupe en relación con la planta inferior, como de su vinculación con ésta.

Tales aspectos son fruto de la iniciativa municipal con el fin de ajustar el planeamiento general a la realidad física del suelo urbano y a las necesidades previstas por el mismo.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010



**L.U.- Consultoría Urbanística.**  
**el Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente Documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1. de OCTUBRE de 2009. Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

## CAPITULO 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN

### 3.1.- DESCRIPCIÓN PROPUESTA.

Con la presente modificación se pretende ~~ejecutar los aspectos definidos en el punto anterior de esta Memoria.~~

El suelo se mantiene con la misma clasificación de suelo urbano. El solar cuenta con una superficie real de 5.616 m<sup>2</sup> según reciente medición.

Los límites son los mismos y figuran definidos en el plano de clasificación de suelo, manteniéndose el resto de las determinaciones establecidas en el vigente POM.

Al tratarse de un cambio de uso global del mismo (de uso industrial a la implantación de un nuevo uso residencial), el tratamiento del terreno es la de un suelo urbano no consolidado de ahí que resulte necesario proceder a calcular las cesiones obligatorias y gratuitas, suscribiéndose una Addenda al Convenio Urbanístico firmado el 23 de enero de 2.006, procediéndose a realizar cesiones adicionales o complementarias a las ya efectuadas en virtud de dicho Convenio (cesión de una finca de 21.430 m<sup>2</sup>), todo ello conforme al detalle que se refleja en la referida Addenda y en el Informe de los Servicios Técnicos Municipales suscritos ambos en fecha 30 de mayo de 2.008, y que forman parte inseparable de la presente Modificación Puntual.

Como consecuencia de la presente modificación se aplica la Ordenanza 3 de suelo urbano residencial (Ensanche) con los parámetros urbanísticos que se contienen en el Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal, (páginas 148 a 150), resultando de aplicación los parámetros urbanísticos allí recogidos.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010

Equip  
WWW.



Consultoría Urbanística.

allo, 3<sup>ª</sup> Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

### 3.2.- JUSTIFICACIÓN DE INTEGRACIÓN

Tal y como se reseña en este documento en este solar se dan las condiciones precisas que justifican plenamente el desarrollo del planeamiento, tal y como establece el artículo 59.2 b) RPLOTAU.

La Edificabilidad Industrial se considera equivalente al Aprovechamiento Urbanístico Residencial, por lo que no se pondera; estando justificada dicha equivalencia en base a que los Estudios de Mercado de la localidad al día de hoy demuestran que Aprovechamiento Industrial y Residencial en la zona donde se ubica la Modificación Puntual son prácticamente similares.

No obstante, si las circunstancias de equivalencia cambiaran, estas serían tenidas en cuenta en el Programa de Actuación Urbanizadora que desarrolle la Unidad de Actuación que ahora se delimita y define, ponderación que se realizaría a través de los correspondientes Coeficientes Correctores.

En las determinaciones del futuro P.A.U. deberá justificarse necesariamente que la Edificabilidad Residencial Máxima que resulta de aplicar el coeficiente de Edificabilidad Residencial Neta de 1,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, y que asciende en principio a 8.985 m<sup>2</sup>t, no implica que se supere el coeficiente de Edificabilidad Residencial Global de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, que como máximo podrá materializarse sobre la Z.O.U. donde se ubica el Suelo Recalificado por la presente Modificación (Ordenanza nº 3 del P.O.M.)

Evidentemente con la modificación del POM, en el presente solar, no se desvirtúa ninguna de las directrices básicas de ordenación del municipio de Campo de Criptana, manteniendo la capacidad, la funcionalidad de las infraestructuras y los servicios y de las dotaciones previstas en aquella, y cumple con eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en la ordenación primitiva del municipio.

En el POM redactado en el año 2003 y que fija en la fecha de su horizonte un número máximo previsto de habitantes 16.654 (hoy 13.054), determina que los estándares urbanísticos están fijados según la Orden del Ministerio de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de 1996, y resultan SEGÚN LA MEMORIA DE INFORMACIÓN DEL POM, muy suficientes y superiores a los mínimos establecidos en ese Orden Ministerial, ya que en la legislación vigente (R.P art. 19.5), éstos Estándares aún resultan inferiores a los establecidos en el propio POM.

Pues bien, el suelo residencial aumenta en tan sólo 0.56 has. (5.616 m<sup>2</sup>), que suponen una superficie máxima edificable de 8.985 m<sup>2</sup> (5.616 m<sup>2</sup> \* 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>), que originarían un máximo de 75 viviendas y un número de habitantes no superior a 247 (75 v \* 3,3 h/v), aumentando en el caso más desfavorable en el número de habitantes a 16.901 (16.654 +247). Y resultar unos Estandares Urbanísticos proporcionales tanto en zonas verdes como en otros dotacionales muy superiores a los fijados en el referido artículo 19.5 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística.

### **3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA**

La innovación que se propone no supone ninguna modificación de la Ordenación territorial del municipio de Campo de Criptana, ya que en la actualidad no existe ninguna ordenación de este tipo en la presente comarca. Tampoco en la actualidad existe ningún plan sectorial que afecte a la presente zona en la que se prevé la ordenación presente.

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de



Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 28 de Abril de 2.010

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente Documento  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 1 de ABRIL de 2011., Lo que yo, como Secretaria  
certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

LA SECRETARIA,

ING, S.L.U.- Consultoría Urbanística.

Calle del Caballo, 3 1ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

En función de las particularidades reseñadas parece evidente que se respetan los criterios de ordenación primitiva, máxime en este caso en el que se vuelve a una ordenación coherente con el POM del municipio vigente actualmente, y se mantienen los objetivos que buscaba el citado documento del planeamiento general en el momento de su redacción y que se mantendrán tras la aprobación de la modificación puntual.

Por este motivo es evidente que con la ordenación propuesta no se produce ninguna alteración del modelo territorial previsto en el actual POM de Campo de Criptana.

### **3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PÚBLICA.**

En primer lugar, el suelo proveniente del 10% del aprovechamiento lucrativo del Ayuntamiento se encuentra vinculado a la construcción de vivienda pública en alguna de sus categorías.

Por otro lado, de conformidad con lo previsto en el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 2/2008 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo se deberá hacer al menos una reserva del 30% de la edificabilidad lucrativa para vivienda pública.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presentador/a

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

de fecha 11 de FEBRERO de 2009, Lo que yo, como Secretaria

certifico: En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

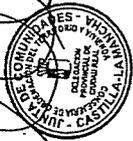
## **CAPITULO 4. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y DETALLADA.**

### **4.1.- . ORDENACIÓN**

Como se ha indicado anteriormente con la presente innovación se modifica la ordenación estructural del POM en lo que se refiere a la calificación de un suelo urbano de uso residencial, en lugar del industrial inicialmente previsto, previendo ya el citado planeamiento general su transformación en el nuevo uso propuesto y delimita una Unidad de Actuación Urbanizadora Discontinua, en consonancia con el artículo 29 del RP, que para su



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real.  
SEPTIENCA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



perfecta identificación y operativa se denominará: "UA Discontinua Costa Rica/Reina Victoria", conformando el referenciado solar una única área de reparto.

#### **4.2.- . DESARROLLO Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

El desarrollo de las determinaciones de la presente Modificación puede ponerse en marcha, a corto plazo, mediante un Programa de Actuación Urbanizadora, compuesto de Plan Especial de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización.

El futuro PAU, deberá delimitar y localizar el ámbito de la actuación (Discontinua) en la que se localizaran los Sistemas Locales que no se ubican en el ámbito de actuación del PAU y sí de forma externa a él.

Los Sistemas Locales de Zonas Verdes y de Equipamiento justificados en el P.A.U. estarán en función de la Edificabilidad Bruta Residencial que permita materializar la Z.O.U. donde se ubica el Suelo Recalificado (Sistema Locales Discontinuos), es decir, en función de la Edificabilidad Bruta Residencial Final, en base a la que también se exigirán las Plazas de Aparcamiento Privadas y Públicas que procedieran, estando estas últimas en función de las características de superficie potencialmente edificable de las futuras viviendas a promover sobre el área de actuación del P.A.U.

En el P.A.U. se indicará necesariamente el incremento de la Densidad Residencial que provoca, indicándose las Viv/Ha y el nº máximo de éstas que se podrán edificar en el desarrollo del Suelo Recalificado.

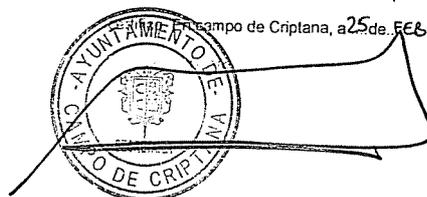
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente **DOCUMENTO**

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

celebrada el **1** de **OCTUBRE** de 200**1**, Lo que yo, como Secretaria

de Campo de Criptana, a **25** de **FEBRERO** de 201**0**.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
**CERTIFICA:** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2.010



**S.L.U.- Consultoría Urbanística.**

Respecto de los Sistemas Generales que requiera el incremento de Densidad Residencial, se indicará necesariamente la superficie que de dicho Sistema (excedentario en el P.O.M) será absorbido por la nueva población procedente de la Recalificación de Suelo que la provoca.

El futuro P.A.U, deberá ajustarse a lo que en su caso establezca el Informe de Sanidad, dado que el ámbito del Suelo que se recalifica está inmerso en una zona con Uso Industrial; Informe que deberá presentarse necesariamente cuando se desarrolle el P.A.U.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1 de OCTUBRE de 2001. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.



## FICHA RESUMEN

**Denominación:** U.A DISCONTINUA "COSTA RICA/REINA VICTORIA"

**Superficie:** 5.616 m<sup>2</sup>

**Modo de ejecución:** mediante Programa de Actuación Urbanizadora compuesto de plan especial de reforma interior (PERI) y proyecto de urbanización para la ejecución de las obras necesarias para dotar al suelo de todos los servicios, si fuera el caso.

Certificación administrativa para la inscripción de las cesiones correspondientes al Ayuntamiento o, en su caso, inscripción de las nuevas parcelas

### Cesiones:

- 280,80 m<sup>2</sup>s para la materialización del 10% del AT.
- 808,70 m<sup>2</sup>s para zona verde
- 898,56 m<sup>2</sup>s para otras dotaciones públicas.

Dada la escasa superficie de las cesiones dotacionales y de aprovechamiento lucrativo, las mismas se podrán sustituir en metálico, previa valoración por los servicios municipales y la legislación vigente (Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Suelo R.D. Leg. 2/2008).

**Reserva de suelo para vivienda protegida:** Comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo incluido en la presente unidad de actuación, más la superficie de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento en concepto participación en las plusvalías generadas.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 28 de Abril de 2010



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 1 de OCTUBRE de 2010. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.



.TING, S.L.U.- Consultoria Urbanística.  
/ Salto del Caballo, 3.ª Planta, Ofic. 1 45003 - TOLEDO

## **II. NORMATIVA**

La presente modificación puntual del POM de Campo de Criptana, mantiene el documento vigente de las Normas Urbanísticas, sin que se modifiquen las normas generales de aplicación, salvo lo que respecta a la Ordenanza que ahora resulta de aplicación al solar (Ordenanza nº 3).

En tal sentido será de aplicación el articulado del vigente POM, que se deberá aplicar de acuerdo con las determinaciones que establece el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

En este sentido se mantienen las condiciones de volumen, higiénicas, estéticas, y de uso que establece la vigente norma urbanística.

## **DOCUMENTO III.**

### **PLANOS.**

La presente modificación puntual del POM de Campo de Criptana, mantiene la documentación gráfica del documento vigente correspondiente con las Normas Urbanísticas, en las que se establecen las alineaciones y usos del suelo.

Únicamente se modifican dichos documentos gráficos con la zona objeto de modificación para lo que se adjuntan los planos de dicha zona, que se incorporan al presente documento de modificación.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente **DOCUMENTO** Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el **1** de **AGOSTO** de 200**1**, Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a **25** de **FEBRERO** de 20**10**.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Vivienda de Ciudad Real

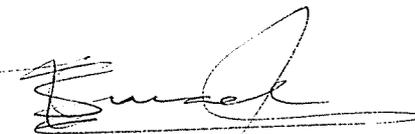
**CERTIFICA:** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha **28** de Abril de 20**10**



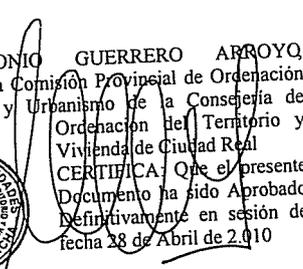
Modificación Puntual núm. 2 del P.O.M. de Campo de Criptana. Cambio de uso del solar sito en C/ Costa Rica esquina C/ Reina Victoria.

1. Plano POM. Serie General. Situación. Escala 1:2000.
2. Plano POM. Clasificación y calificación de suelo. USO ACTUAL. Escala 1:2.000,
3. Plano POM. Clasificación y calificación de suelo. USO MODIFICADO. Escala 1:2.000,
4. Plano topográfico y de delimitación del solar

Campo de Criptana (Ciudad Real), Febrero de 2010.

  
**ISMAEL TRIGO LÓPEZ**  
**ABOGADO URBANISTA**  
**Cgdo. 2.576 I.C.A.T.**  
**PROGESTUR CONSULTING, SLU.**

  
**JOSÉ A. ROSADO ARTALEJO**  
**ARQUITECTO**  
**Cgdo 5.024 C.O.A.C.M.**  
**ACRO ARQUITECTOS, S.L.**

  
**JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO,**  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real



**CERTIFICA** Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 28 de Abril de 2.010

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el/la presente. DOCUMENTO  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 1 de ABRIL de 2010. Lo que yo, como Secretaria  
certifico. En campo de Criptana, a 25 de FEBRERO de 2010.

**LA SECRETARIA,**

