

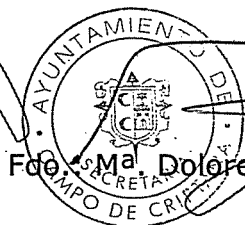


Excmo. Ayuntamiento de
Campo de Criptana

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento que consta de diez folios y dos planos, se corresponde con la documentación técnica suscrita por el equipo Tales-Ur C.B sobre expediente administrativo de aprobación de la Modificación Puntual Nº 5/2008 del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana que consiste en permitir como uso compatible las Salas de Reunión en el ámbito del Polígono Industrial "Pozo Hondo", sometido al trámite de información pública, por plazo de un mes, mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha número 5 de fecha 9 de enero de 2009 y Diario La Tribuna de Ciudad Real de fecha 9 de enero de 2009, a los efectos previstos en el artículo 36 del Decreto Legislativo 1/2004 de 28 de diciembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

Campo de Criptana, a trece de Enero de dos mil nueve.

LA SECRETARIA GENERAL,



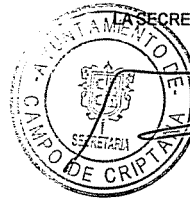
Fdo. Ma. Dolores Fernández Morón.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente. ~~h. h. h. h. h.~~

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

celebrada el 24 de MARZO de 2007. Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2007.



INDICE

0. ANTECEDENTES	1
1. MARCO LEGAL	2
1.1. Características y documentación	2
1.2. Procedimiento	2
2. MEMORIA INFORMATIVA	3
2.1. Ámbito	3
2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes	3
PLANOS DE INFORMACIÓN	5
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	6
3.1. Criterios y objetivos	6
3.2. Descripción de la modificación	6
REFUNDIDO DE LA PÁGINA 154 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL TEXTO REFUNDIDO DELPOM	8

0. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Campo de Criptana ha tenido que enfrentarse a lo largo del último año a los obstáculos que para la adecuada convivencia ciudadana vienen suponiendo las molestias que determinados locales de ocio y relación social producen a los vecinos que viven en sus inmediaciones y que no desean ver alterados sus periodos de descanso nocturno.

Asimismo, el Ayuntamiento es consciente de la necesidad de satisfacer la demanda que de este tipo de locales genera, especialmente, una buena parte de la juventud criptanense y que se concentra, normalmente, en los horarios nocturnos de los fines de semana.

El Ayuntamiento ha realizado numerosos esfuerzos para intentar conciliar ambas exigencias ciudadanas (limitar horarios, controlar los niveles de ruido que se producen tanto en el interior de los locales como en la vía pública, etc. etc.). Sin embargo, estos esfuerzos no han producido los resultados deseados.

Ante esta situación y para evitar que se sigan produciendo situaciones conflictivas que, aunque puntuales, suponen alteraciones indeseables de la convivencia ciudadana, el Ayuntamiento considera que la solución de tales situaciones pasa por dirigir la ubicación de este tipo de locales a zonas de la ciudad donde se eviten las molestias al resto de ciudadanos. Si, además, la ubicación elegida es cercana al núcleo urbano (lo que evita desplazamientos en vehículo y facilita el control social e institucional de las actividades que se desarrollen), parece que la solución resulta acertada desde todos los puntos de vista.

Entre las distintas localizaciones analizadas para ubicar estos usos y actividades se contempla como especialmente idónea, también desde el punto de vista urbanístico (accesibilidad, facilidad de aparcamiento), el Polígono industrial "Pozo Hondo" por responder a todas las condiciones comentadas

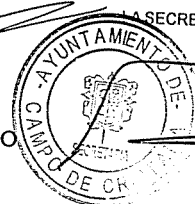
En base a estos antecedentes el Ayuntamiento de Campo de Criptana promueve la presente Modificación puntual de la ordenación urbanística detallada establecida por el vigente Plan de Ordenación Municipal para los terrenos del Polígono Industrial "Pozo Hondo", con objeto de adecuar la normativa urbanística municipal a la necesidad de permitir la implantación en ellos de estos usos, definidos en el POM como "Salas de reunión".

Campo de Criptana, diciembre de 2008
por **TALES-UR S.C.**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO.
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 21 de MARZO de 2009. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2009.

LA SECRETARIA,

Santiago Téllez Olmo



1. MARCO LEGAL

La presente modificación del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana se ha redactado de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Título Tercero del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004 y deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Título Cuarto de dicho Decreto.

1.1. Características y documentación

En relación con lo establecido en el artículo 119 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que se trata de la modificación de una determinación de la ordenación detallada del POM según establece el artículo I.1.5 de éste.

En relación con lo establecido en el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento hay que señalar que la modificación no aumenta el aprovechamiento lucrativo de ningún terreno y que afecta exclusivamente a suelo urbano consolidado por lo que no exige estudio, declaración o informe de su impacto ambiental.

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

1.2. Procedimiento

La tramitación de la presente modificación deberá realizarse de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento teniendo en cuenta, específicamente, lo establecido en los números 2 y 4 de dicho artículo.

Por lo tanto, la presente modificación se tramitará según lo establecido para los Planes de Ordenación Municipal con la particularidad de que corresponde al Ayuntamiento Pleno su aprobación definitiva. Una vez aprobada definitivamente se dará traslado del documento aprobado a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda.

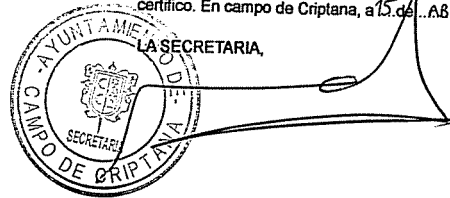
DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

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

celebrada el 24 de MARZO de 2007. Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2007.





2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. Ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituyen ocho manzanas del suelo urbano situadas al Suroeste del núcleo, entre la carretera CM-420 y el ferrocarril Madrid-Alicante (véase plano de información nº 1). Corresponden a las manzanas catastrales 80153, 82127, 82141, 82165, 83127, 84120, 84141 y 85135.

Abarcan una superficie de 186.820 metros cuadrados y se ubican en una zona de la ciudad en la que se ha implantado la inmensa mayoría de las nuevas industrias del municipio, en el Polígono "Pozo Hondo" promovido por SEPES en la última década del siglo pasado.

Estas manzanas están separadas de las zonas residenciales existentes y previstas en el planeamiento municipal: en el borde Este por los numerosos y extensos equipamientos públicos existentes en esa zona y en el borde Norte por la travesía de la carretera CM-420 y sus zonas verdes de protección.

Presenta una excelente accesibilidad desde el núcleo residencial mediante la travesía de la CM-420 y el viario interior del Polígono tiene unas dimensiones que facilitan el aparcamiento.

2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes

El vigente Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal solo establece para el ámbito dos determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural: su calificación con la Ordenanza nº 5 para uso industrial y la edificabilidad que corresponde a cada parcela por aplicación de las condiciones de altura y retranqueo.

Las determinaciones del POM para el ámbito que se refieren a su ordenación detallada (OD) se recogen en los planos C2-3, C2-6 y C2-7 de "Clasificación y Calificación del suelo y regulación de la edificación" a escala 1/2.000, en la normativa específica de la ordenanza zonal aplicable, que es la "Ordenanza Nº 5 - Industria", y en la normativa general sobre condiciones de la edificación (Título II del POM) y de los usos (Título III del POM).

Además de tener señaladas alineación y rasantes, a las manzanas afectadas por la Modificación les son aplicables las determinaciones de la ordenanza zonal 5 - Industria en el grado 2º (véase plano de información nº 2 que reproduce el plano de clasificación y calificación del POM) que, en síntesis, son las siguientes:

El uso característico es el de industria, categorías I y II.

Son usos compatibles:

- a) *Residencial: en parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) m² se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación y trescientos (300) metros cuadrados construidos por hectárea y sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.*
- b) *Terciario: Comercial, excepto el minorista que no se permite
Oficinas directamente relacionadas con las industrias*

c) *Dotacional: Se admiten los usos deportivo, cultural, público administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.*

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas de superficie inferior a quinientos (500) metros cuadrados y lindero frontal inferior a quince (15) metros.

La línea frontal de la edificación deberá retranquearse diez (10) metros como mínimo.

La edificabilidad máxima se determina por aplicación de las condiciones de altura y retranqueo.

La altura máxima de la edificación en número de plantas es de tres (3), incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de once (11) metros y la altura máxima total de doce con cincuenta (12,5) metros. Estas limitaciones de altura podrán ser superadas por aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo del proceso productivo.

De la normativa general sobre condiciones de los usos, establecida en el Título III de las Normas Urbanísticas del POM, resulta pertinente referirse a la SECCION 5ª: SALAS DE REUNIÓN del Capítulo 4 que establece la definición y las condiciones de aplicación a estos locales en los términos siguientes:

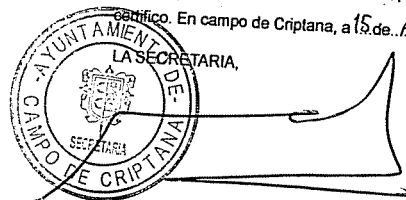
artículo III.4.12. Definición

Se consideran Salas de Reunión aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

artículo III.4.13. Condiciones de aplicación

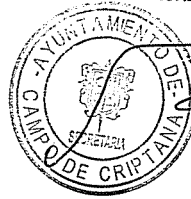
Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 24 de MARZO de 2007. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2007.



DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 24 de MARZO de 2007. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2007.

LA SECRETARIA,



PLANOS DE INFORMACIÓN

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. Ámbito de la modificación | E 1/8.000 |
| 2. Ordenación vigente | E 1/2.000 |

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente. b.a.c.u.t.e.n.p

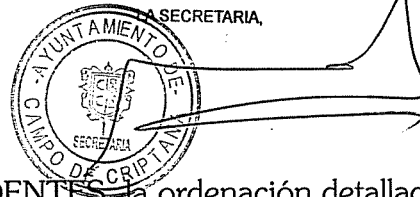
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión

celebrada el 24 de Mayo de 2009. Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a 15 de Agosto de 2009.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. Justificación de la modificación



Tal como se indica en el apartado de ANTECEDENTES, la ordenación detallada que la Modificación permite en su ámbito tiene su justificación en la necesidad de adecuar la normativa urbanística del POM para permitir la ubicación de locales destinados a albergar actividades ligadas al ocio, al recreo y la vida de relación social (acompañadas en ocasiones de música, espectáculos o juegos) en las manzanas afectadas.

La posibilidad de permitir la ubicación de estos usos y actividades en el ámbito objeto de la modificación no se contempla en las determinaciones del POM vigente puesto que en estas manzanas, además de los usos industriales, sólo se permiten los usos residenciales y de oficinas, en ambos casos ligados directamente a los usos industriales, los usos comerciales (excepto el comercio minorista) y algunos usos dotacionales (deportivo, cultural, público administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales).

La evidente necesidad de permitir también la ubicación de las actividades e instalaciones ligadas al ocio, al recreo y la vida de relación social (acompañadas en ocasiones de música, espectáculos o juegos) comentadas justifica la modificación de estas determinaciones del POM en el sentido de establecer dichos usos como compatibles en estas manzanas.

La modificación no altera el aprovechamiento lucrativo privado asignado por el POM vigente que se materializa en la edificabilidad resultante de aplicar unas condiciones de altura y retranqueos que no se modifican y que por tanto es la misma que asigna el POM vigente. La modificación se limita a considerar que, junto al uso característico y a los usos compatibles permitidos por la normativa urbanística vigente, pueda implantarse como uso compatible también el de "Salas de reunión" definidas en el artículo III.4.12 del POM.

En consecuencia, **la modificación no exige mayores dotaciones** de infraestructura o servicios urbanos (ni del sistema general ni de sistemas locales) de las previstas en el POM puesto que no se aumenta la intensidad de ocupación del ámbito.

De acuerdo con lo que se indica en el apartado 1.2, **la modificación no altera determinaciones de la ordenación estructural** limitándose a matizar una determinación de la ordenación detallada (la que se refiere a los usos compatibles permitidos).

3.2. Descripción de la modificación

En síntesis, **la modificación consiste exclusivamente en establecer que, en las ocho manzanas que integran su ámbito, se considera uso compatible el de salas de reunión.** Ello permite la ubicación en ellas de aquellos locales en que el servicio que se presta está destinado a actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.) así como las correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y

baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, siempre que se adecuen a las normativas sectoriales aplicables a las actividades e instalaciones concretas que se implanten.

La modificación se instrumenta documentalmente con una nueva redacción de la letra b) del número 2 del artículo VII.6.4. *Usos compatibles* de la Ordenanza nº 5-Industria que supone sustituir la redacción actual de dicha letra b) por la siguiente:

- b) *Terciario*: - *Comercial, excepto el minorista que no se permite.*
- *Oficinas directamente relacionadas con las industrias*
- *Salas de reunión en las manzanas catastrales 80153, 82127, 82141, 82165, 83127, 84120, 84141 y 85135 del Polígono "Pozo Hondo"*

En la página 9 de este documento se recoge la nueva página 154 de las Normas Urbanísticas del POM donde se refleja la redacción modificada del artículo citado.

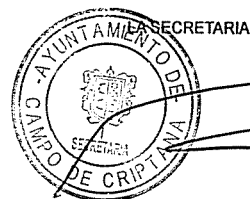
Teniendo en cuenta el escaso alcance de la modificación y su contenido, ésta no está limitada por ninguno de los condicionantes para la innovación de los instrumentos de ordenación urbanística que establece el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

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

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

- se mantiene su clasificación como suelo urbano,
- se mantiene su calificación con la ordenanza zonal 5-Industria, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que ésta se define por la aplicación de condiciones de altura y retranqueo que no se modifican por lo que la edificabilidad total que se pueden materializar en el ámbito de la modificación es, exactamente, la permitida en el POM vigente.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 24 de MARZO de 2001. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2001.



**REFUNDIDO DE LA PÁGINA 154
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
DEL TEXTO REFUNDIDO DEL POM**

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente **DOCUMENTO**
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el **24** de **MARZO** de 200**7**, Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a **15** de **ABRIL** de 200**7**.

LA SECRETARIA,



CAPÍTULO 6. ORDENANZA Nº 5 - INDUSTRIA

VII.6.1. Ambito y tipología

1. Su ámbito de aplicación son las zonas delimitadas en la serie de planos 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 aislado.

VII.6.2. 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 Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación con los códigos "1º" y "2º" a continuación del número 5 correspondiente a la ordenanza.

SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO

VII.6.3. Uso característico

1. En el grado 1º el uso característico es el de industria, categoría I salvo en las manzanas señaladas con un asterisco en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en las que el uso característico es el de industria, categorías I y II
2. En el grado 2º el uso característico es el de industria, categorías I y II

VII.6.4. Usos compatibles

1. Son usos compatibles en el grado 1º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación, y con una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.
 - b) Terciario: Se admiten los usos Comercial y Oficinas
 - c) Dotacional: Se admiten los usos deportivo, servicios urbanos y servicios infraestructurales
2. Son usos compatibles en el grado 2º los que se señalan a continuación:
 - a) Residencial: En parcelas de superficie igual o superior a dos mil (2.000) metros cuadrados se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita al edificio industrial, con un máximo de una (1) vivienda por instalación y trescientos (300) metros cuadrados construidos por hectárea y sin superar los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
 - b) Terciario: - Comercial, excepto el minorista que no se permite.
- Oficinas directamente relacionadas con las industrias.
- Salas de reunión en las manzanas catastrales 80153, 82127, 82141, 82165, 83127, 84120, 84141 y 85135 del Polígono "Pozo Hondo".

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO

Fue aprobado/a por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 24 de MARZO de 2009. Lo que yo, como Secretaria

Municipal, En campo de Criptana, a 15 de ABRIL de 2009.

