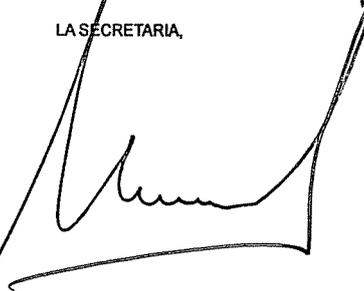


DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presentado documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 30 de Julio de 2009, Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 15 de Setiembre de 2009.

LA SECRETARIA,



**MÓDIFICACION PUNTUAL Nº 3 DEL
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DE CAMPO DE CRIPTANA**

OBJETO: CONSTRUCCIONES BAJO CUBIERTA

JUNIO - 2008.
Ayuntamiento de Campo de Criptana
(Ciudad Real)



Excmo. Ayuntamiento de
Campo de Criptana

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 30 de Julio de 2009. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 15 de Septiembre de 2009.

LA SECRETARIA,

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento que consta de cinco páginas de texto (2 a 6), es copia fiel de su original obrante en el Departamento de Obras, Urbanismo y Medio Ambiente, y se corresponde con la documentación técnica de la Modificación Puntual Nº 3/2008 del Plan de Ordenación Municipal de este Municipio tras la aprobación de su Texto Refundido, sometido al trámite de información pública previsto en el art. 36.2.A) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, por plazo de un mes, a efectos de presentación de alegaciones, habiendo aparecido publicado en el D.O.C.M número 95 de fecha 20 de mayo de 2009 y en el Diario La Tribuna de Ciudad Real de fecha 20 de mayo de 2009.

Campo de Criptana, a 21 de Mayo de 2009.



LA SECRETARIA,

Fdo. María Dolores Fernández Morón

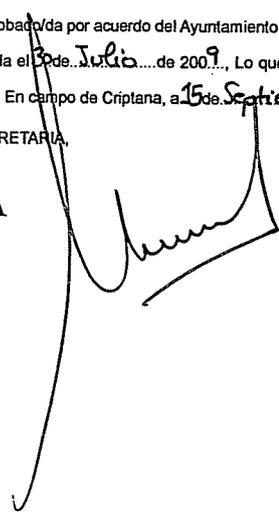
INDICE

- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- NORMATIVA APLICABLE
- CONTENIDO DE LA MODIFICACION
- PROCEDIMIENTO

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el día de Julio de 2009. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 15 de Septiembre de 2009.

LA SECRETARIA,



MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.- Situación actual.

El vigente Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el día 27 de febrero de 2003, regula en el Título II de sus Normas Urbanísticas las “Condiciones Generales de la edificación”, en concreto en su apartado II.2.4. “Medición de la altura en unidades métricas”, indicando en su apartado 5 lo siguiente:

“5. Por encima de la altura definida en el punto 1 sólo se permite:

- a) La construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.*
- b) En el ámbito de las Ordenanzas 2 y 3 se admite la construcción de una planta bajo cubierta siempre que el uso sea exclusivamente de vivienda unifamiliar.*

La superficie de la planta bajo cubierta o buhardilla no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la planta inferior.”

De tal regulación resulta que en la Ordenanza 2, que permite construir tres plantas incluida la planta baja, si la edificación se destina a vivienda unifamiliar se podrá destinar a zona habitable el espacio resultante de la planta bajo cubierta, ahora bien, siempre que no supere el cincuenta por ciento de lo construido en la planta inferior.

De contrario, y por exclusión, no se permite hasta ahora, una planta habitable bajo cubierta en las promociones de viviendas plurifamiliares.

Para esta Ordenanza 2 debemos recordar que el cálculo de la edificabilidad está sometido a excepciones que podrán influir en la modificación que ahora se plantea.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presentador documento

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 3 de Julio de 2009. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 15 de Septiembre de 2009.

LA SECRETARIA,

3

El aprovechamiento edificable se determina por la aplicación del coeficiente de edificabilidad de dos con uno (2,1) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela, excepto en las parcelas existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan de Ordenación Municipal con superficie igual o inferior a cuatrocientos (400) metros cuadrados en las que el aprovechamiento se determina exclusivamente por la aplicación del coeficiente de ocupación de la parcela y la altura de la edificación.

- En cuanto a la Ordenanza 3, la aplicación del precepto II.2.4. supone que a las dos alturas que se permiten, se podrá adicionar en las viviendas unifamiliares una planta más bajo cubierta, siempre que no exceda del 50% de la superficie construida en la planta inmediatamente inferior.

En este supuesto la edificabilidad se calcula en función de la ocupación y las alturas permitidas, a excepción de las parcelas de más de cuatrocientos (400 m²) metros cuadrados localizadas al sur del eje configurado por la travesía de la N.420 en las que se permite una edificabilidad de 1,6 m²c/1m²s.

2.- Justificación de la modificación.

Desde la vigencia del Plan de Ordenación Municipal se han venido observando por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento las circunstancias que acontecen cuando en viviendas plurifamiliares se plantea la ejecución de una planta bajo cubierta, haciendo extensivo lo previsto para las viviendas unifamiliares en las Ordenanzas 2 y 3; de tal modo que con el fin de equilibrar esta situación y evitar posibles vulneraciones de la normativa existente la Corporación Municipal ha creído conveniente hacer extensiva la prerrogativa de permitir la habitabilidad bajo cubierta en la viviendas plurifamiliares con los requisitos que a continuación se detallan:

- En cualquier caso la superficie la planta bajo cubierta no podrá superar el 50% de la planta inmediatamente inferior.
- La planta bajo cubierta deberá estar vinculada tanto arquitectónica como jurídicamente a la planta inmediatamente inferior, de tal modo que no se podrá inscribir aquella como finca independiente en el Registro de la Propiedad..
- La superficie construida bajo cubierta y destinada a vivienda computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 30 de Julio.....de 2009., Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de Septie...de 2009.

LA SECRETARIA,

NORMATIVA APLICABLE

- 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, que aprueba el Reglamento de Planeamiento de Castilla la Mancha.
- Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El apartado 5 del artículo II.2.4 del Capítulo 2 del Título II de las Normas Urbanísticas quedaría redactado de siguiente modo:

“5. Por encima de la altura definida en el punto 1 sólo se permite:

- c) La construcción de cajas de escaleras, depósitos, chimeneas y similares integrándolos dentro de la estructura estética del edificio.*
- d) En el ámbito de las Ordenanzas 2 y 3 se admite la construcción de una planta bajo cubierta, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

1.- La superficie de la planta bajo cubierta o buhardilla no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en la planta inferior, y el programa de la vivienda formará parte de la de la planta inferior.

2.- La planta bajo cubierta deberá estar vinculada tanto arquitectónica como jurídicamente a la planta inmediatamente inferior, de tal modo que no se podrá inscribir aquella como finca independiente en el Registro de la Propiedad.

3.- La superficie construida bajo cubierta y destinada a vivienda computará a efectos del cálculo de la edificabilidad total.

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

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el *30 de Julio*.....de 200*9*.. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a *15 de Septiem.* de 200*9*..

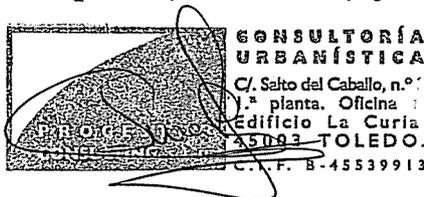
LA SECRETARIA,

PROCEDIMIENTO

La tramitación de la presente modificación se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 152 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, al tratarse de una modificación que afecta a la ordenación de detalle (OD), debiéndose tener en cuenta que con carácter previo a la tramitación de esta modificación, el Ayuntamiento tramitó el expediente de Innovación Puntual núm. 5 del P.O.M., resultando aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 10 de abril de 2.006 y publicado dicho acuerdo en el D.O.C.M. nº 109, de 26 de mayo, así como publicado su contenido documental normativo en el B.O.P. nº 59, de 17 de mayo, siendo, por tanto, competencia del Pleno de la Corporación Municipal la aprobación definitiva de esta modificación, todo ello conforme prescribe el tenor del art. 152.2 del Reglamento de Planeamiento.

Por lo tanto se tramitará la presente modificación según lo previsto para los Planes de Ordenación Municipal correspondiendo en este caso la aprobación definitiva al propio Ayuntamiento en Pleno, debiendo darse traslado del documento aprobado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Campo de Criptana (Ciudad Real), Junio de 2.008.



PROGESTUR CONSULTING, S.L.U.
Ldo. J. Ismael Trigo López.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente documento
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión
celebrada el 30 de Julio de 2009. Lo que yo, como Secretaria
certifico. En campo de Criptana, a 15 de Septie. de 2009.
LA SECRETARIA,