

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA**

**MODIFICACIÓN N° 6 DEL  
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

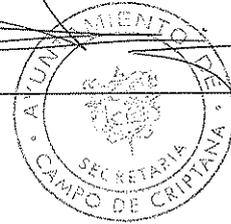
**FICHA E-9 DEL TÍTULO VIII  
CONDICIONES DE PROTECCIÓN  
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

**CASA DE DON MIGUEL**

TALES-UR S.C.P.  
marzo 2011

DILIGENCIA: Par... DOCUMENTO  
 Fue aprobada por act...  
 celebrada el 7 de Febrero de 11... yo, comi...  
 certifico. En campo de Criptana, a 19 de Julio de 2011  
 EL SECRETARIO ACCTAL.

ÍNDICE



1. MARCO LEGAL ..... 1

    1.1. Características y documentación ..... 1

    1.2. Procedimiento ..... 1

2. MEMORIA INFORMATIVA ..... 2

    2.1. Ámbito ..... 2

    2.2. Determinaciones urbanísticas vigentes ..... 5

    PLANOS DE INFORMACIÓN ..... 7

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA ..... 8

    3.1. Justificación de la modificación ..... 8

    3.2. Descripción de la modificación ..... 9

REFUNDIDO DE LA PÁGINA 178 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM (TÍTULO VIII) ..... 11

REFUNDIDO DEL PLANO C-3 (EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS) .....

REFUNDIDO DEL PLANO C-2.4 (CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN) .....

## 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 se ha tramitado de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II del Título Cuarto de dicho Decreto.

Este documento constituye el refundido del sometido a información pública por acuerdo municipal de 18/11/2009 (DOCM nº 243 de 15/12/2009) y da cumplimiento al acuerdo de aprobación definitiva adoptado por el pleno municipal de 7 de febrero de 2011.

### 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 (OD) del POM según establece el artículo I.1.5 de éste (Texto Refundido de junio de 2008).

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 se realiza 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 puesto que se trata de la innovación de una determinación de la ordenación detallada y el POM vigente contiene la identificación y distinción expresa de este tipo de determinaciones.

Por lo tanto, la presente modificación se tramita 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 7 de Febrero de 2011. Lo que yo, como Secretario  
certifico. En campo de Criptana, a 19 de Julio de 2011.

EL SECRETARIO ACCIDENTAL



## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. Ámbito

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituyen dos fincas situadas en la manzana catastral 95187 del suelo urbano delimitada por las calles Convento, Castillo, Concepción y Travesía Convento (véase plano de información nº 1).

Las fincas incluidas en el ámbito se corresponden con las fincas catastrales 9518714VJ8691N0001RL y 9518715VJ8691N0001DL cuyos datos numéricos y gráficos se resumen en las dos páginas siguientes.

Abarca una superficie de 2.506 metros cuadrados según medición sobre la cartografía digital elaborada para la redacción del POM y de 2.512 (1.350 + 1.162) metros cuadrados según datos catastrales.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente **DOCUMENTO**  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el **7** de **SEPTIEMBRE** de **2011**. Lo que yo, como Secret.  
certifico. En campo de Criptana, a **19** de **JULIO** de **2011**.

**E LA SECRETARÍA ACCTAL**



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de CAMPO DE CRIPTANA Provincia de CIUDAD REAL

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
**9518715VJ8691N0001DL**

## DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN  
**CL CONCEPCION 19 Es:1 Pt:01**  
**CAMPO DE CRIPTANA 13610-CIUDAD REAL**

USO LOCAL PRINCIPAL  
**Industrial**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN  
**100,000000**

AÑO CONSTRUCCIÓN  
**1915**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**1.120**

## DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN  
**CL CASTILLO 46**  
**CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]**

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)  
**1.120**

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)  
**1.162**

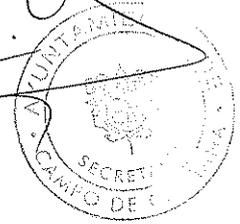
TIPO DE FINCA  
**Parcela con un unico inmueble**

## ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1	00	01	195
ALMACEN	1	00	02	925

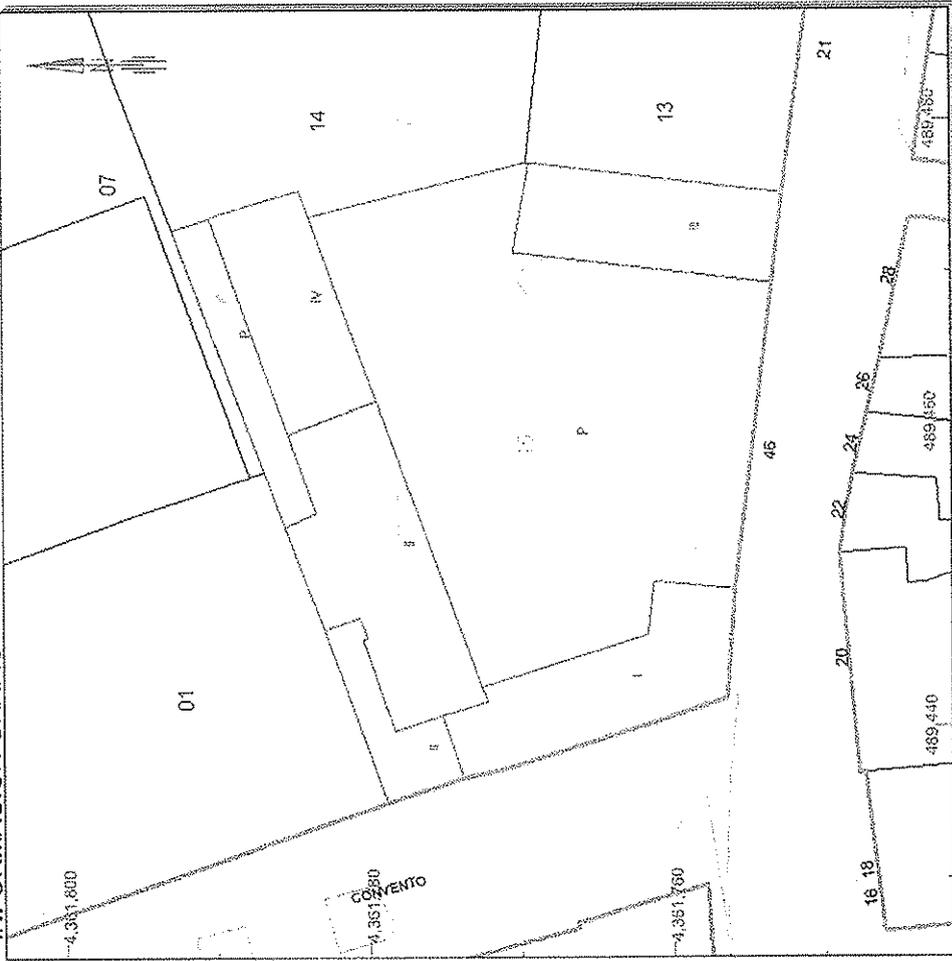
DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente inscripción fue aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, celebrada el 7 de febrero de 2011. Lo que yo, como Secretario certifico. En campo de Criptana, a 19 de febrero de 2011.

EL SECRETARIO ACCTAL



## INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500

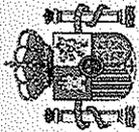


Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Martes, 3 de Marzo de 2009

- Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

DOCUMENTO



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

Oficina Virtual del Catastro

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**

9518714VJ8691N0001RL

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL CASTILLO 44

CAMPO DE CRIPTANA 13610-CIUDAD REAL

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

1.208

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

CL CASTILLO 30

CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m<sup>2</sup>)

1.208

SUPERFICIE SUELO (m<sup>2</sup>)

1.350

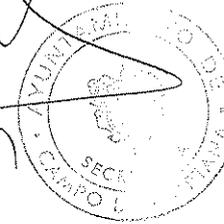
TIPO DE FINCA

Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie (m <sup>2</sup> )
VIVIENDA	1	00	01	195
ALMACEN	1	00	02	397
ALMACEN	1	00	03	24
VIVIENDA	1	01	01	195
ALMACEN	1	01	02	397

SECRETARÍA ACCTAL.



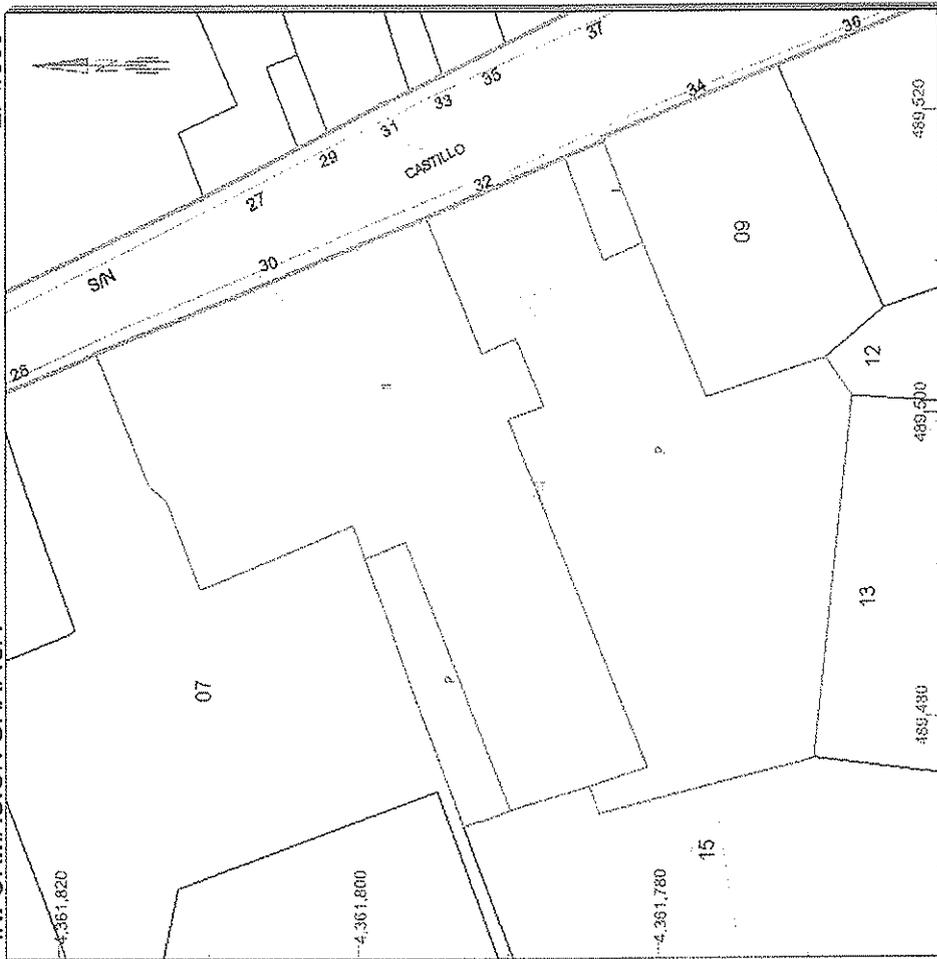
DILIGENCIA: Parc. hacer constar que ella presente. DOCUMENTO  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en es:  
celebrada el 7 de febrero de 2011. Lo que yo, como  
certifico, En campo de Criptana, a 19 de Julio de 2011

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**

Municipio de CAMPO DE CRIPTANA Provincia de CIUDAD REAL

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

Martes, 3 de Marzo de 2009

- 489.520 Coordenadas UTM, en metros.
- 489.520 Límite de Manzana
- 489.520 Límite de Parcela
- 489.520 Límite de Construcciones
- 489.520 Mobiliario y aceras
- 489.520 Límite zona verde
- 489.520 Hidrografía

## 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 2 para uso característico residencial y la edificabilidad que corresponde a cada parcela por aplicación de las condiciones que se establecen en la Ficha E-9.

Las determinaciones del POM para el ámbito que se refieren a su **ordenación detallada (OD)** se recogen en:

- el plano C-2.4 de "Calificación del suelo y regulación de la edificación" a escala 1/2.000,
- el plano C-3 "Edificios y conjuntos catalogados" a escala 1/3.000,
- la Ficha E-9 del Título VIII,
- la normativa específica de la ordenanza zonal aplicable, que es la "Ordenanza Nº 2 - Centro", y
- la normativa general sobre condiciones de la edificación (Título II del POM) y de los usos (Título III del POM).

Así pues, además de tener señaladas alineaciones y rasantes, a las fincas afectadas por la Modificación les son aplicables las determinaciones de la Ficha E-9 que se reproduce en la página siguiente y la normativa específica de la Ordenanza nº 2 que, en síntesis, supone:

- el uso característico es el residencial siendo compatibles, en determinadas condiciones, determinados usos productivos, terciarios y dotacionales
- no se permiten segregaciones de las que resulten parcelas de menos de 150 m<sup>2</sup> de superficie y 8 metros de linderos frontal
- no se permite ocupar más del 80% de la superficie de la parcela
- la altura máxima de la edificación es de tres (B+2) plantas y diez (10) metros de cornisa
- la edificabilidad máxima es de 2,1 m<sup>2</sup> construidos por m<sup>2</sup> de suelo
- sólo se autoriza la cubierta inclinada, preferentemente con teja árabe tradicional.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente...  
Fue aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 7 de Febrero de 2011. Lo que yo, como Secretario, certifico. En campo de Criptana, a 19 de Julio de 2011.

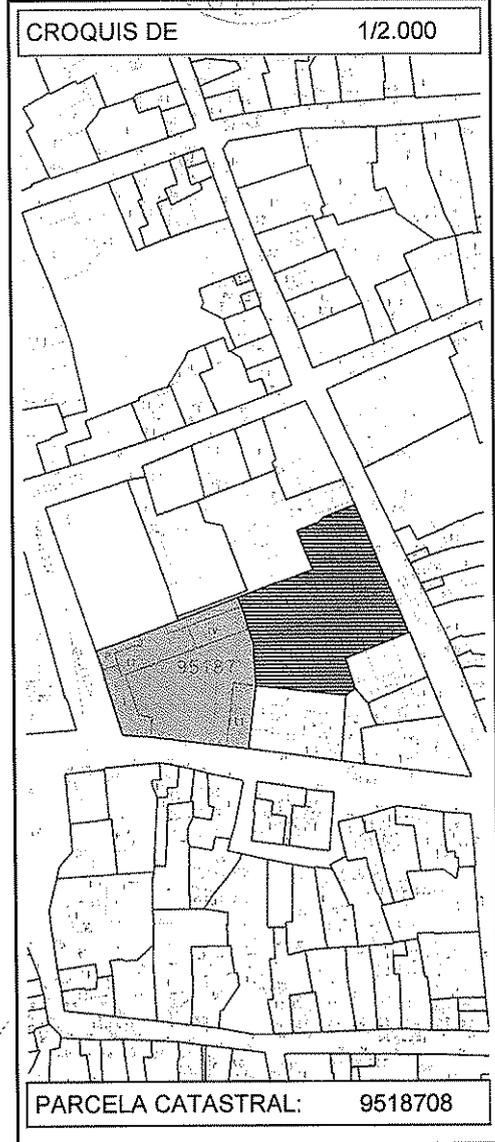
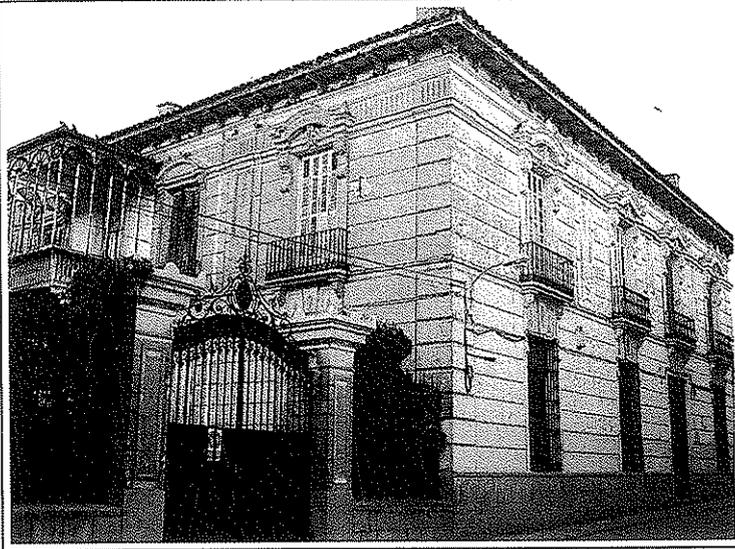
EL SECRETARIO ACCTAL



**Casa de Don Miguel**

**LOCALIZACIÓN:** c/ Castillo, 30

**IDENTIFICACION:** E-9



**DESCRIPCION:**

Data de finales del siglo XIX y fue construida según proyecto de su propietario D. Miguel Henríquez de Luna, prohombre criptanense autodidacta que acometió diversas obras públicas y privadas en el municipio. Hasta la pasada década fue sede de una institución bancaria.

**NIVEL DE PROTECCION:** Estructural

**ORDENANZA DE APLICACIÓN:** 2 - Centro

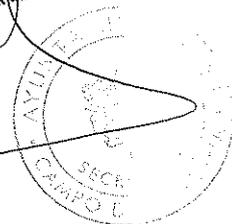
**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:**

En la zona tramada sólo se admiten obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento. En el resto de la parcela se admiten además obras de rehabilitación y de reestructuración, pudiendo aumentar la altura de la edificación a II plantas (B + 1) cuando la edificación existente no la alcance.

DILIGENCIA: Para hacer constar que alia presente DOCUMENTO  
fue elaborada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 7 de Febrero de 2011. Lo que yo, como Secre  
certifico. En campo de Criptana, a 14 de Julio de 2011.

EL SECRETARIO

SECRETARÍA



## PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.1. Situación del ámbito de la modificación E 1/2.000
- I.2. Ordenación vigente (plano C-2.4) E 1/2.000
- I.3. Edificaciones y conjuntos catalogados (plano C-3) E 1/3.000



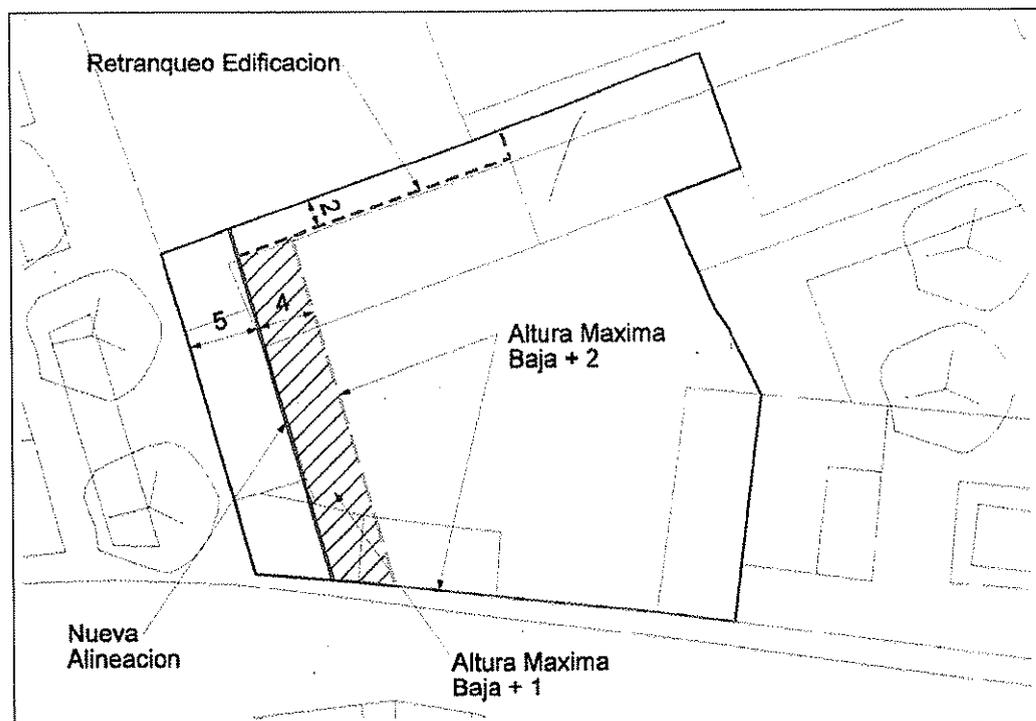
### 3.2. Descripción de la modificación

En síntesis, la modificación consiste en establecer para la parcela catastral 9518715 una nueva alineación sobre la calle Travesía del Convento y permitir en ella obras de edificación de nueva planta puesto que esta parcela no presenta ninguna vinculación específica (salvo su proximidad) con la que alberga el edificio protegido "Casa de Don Miguel".

La posibilidad de levantar nuevas edificaciones en la parcela 9518715 no supone ningunaafección al edificio protegido situado en la parcela limítrofe por el Este (edificio E-9), sin embargo, las nuevas edificaciones que se permiten deben responder a determinaciones específicas de localización y volumetría con el objetivo de preservar y realzar la percepción de la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas que se sitúa en la parcela limítrofe al Norte y que es un edificio al que, por sus valores históricos y arquitectónicos, el POM cataloga asignándole el nivel de protección estructural (edificio E-7).

Con las condiciones de localización y volúmen que deben cumplir las nuevas edificaciones se pretende mantener exento el edificio de la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas así como preservar y realzar la percepción de éste desde el espacio público, especialmente desde las calles Travesía Convento y Concepción. Con este objetivo:

- se establece una separación de, al menos, dos (2) metros respecto a la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas para que este edificio, de interés histórico y arquitectónico, quede totalmente exento
- se retranquea cinco (5) metros la alineación sobre la calle Travesía Convento para ampliar este espacio público, liberar la esquina Suroeste de la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas y ampliar la perspectiva sobre ésta
- se limita la altura máxima sobre la calle Travesía Convento a dos plantas (Baja + 1) para limitar la ocultación de la fachada Sur de la Iglesia, permitiéndose alcanzar las tres plantas (Baja + 2) a partir de la segunda crujía sobre la calle Travesía Convento así como en el resto de la parcela,



De acuerdo con el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico, aprobado en su sesión de 20/07/2010, previamente a la aprobación de cualquier proyecto de edificación sobre la parcela, se exige la redacción de un Estudio de Detalle para controlar la disposición volumétrica de la edificabilidad permitida de forma que no incida negativamente en la percepción desde el espacio público de la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas que se sitúa en la parcela limítrofe al Norte.

La modificación se instrumenta documentalmente con:

- una nueva redacción del apartado "Condiciones particulares de ordenación" de la ficha correspondiente al edificio protegido E-9 "Casa de Don Miguel".
- la nueva delimitación de la parcela adscrita a la edificación protegida E-9 en el "Croquis de situación" de dicha ficha.
- la introducción en dicha ficha de las condiciones de control aplicables a las nuevas edificaciones que se levanten en la parcela catastral 9518715. Estas condiciones se refieren a la exigencia de redactar un Estudio de Detalle que incluya planos de perspectiva visual de la manzana y su entorno y de ordenación de volúmenes.
- la nueva delimitación de la parcela adscrita a la edificación protegida E-9 "Casa de Don Miguel" en los planos C-2.4 "Calificación del suelo y regulación de la edificación" y C-3 "Edificios y conjuntos catalogados" del POM.
- la introducción en el plano C-2.4 "Calificación del suelo y regulación de la edificación" de la nueva alineación definida para la parcela catastral 9518715 sobre la calle Travesía del Convento y la indicación de que dicha parcela está sometida a condiciones específicas que se recogen en la ficha del edificio protegido E-9.

En la página siguiente se recoge la nueva página 178 del Título VIII de las Normas Urbanísticas del POM donde se refleja la redacción modificada del apartado citado y se incluyen las determinaciones gráficas indicadas.

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 no afecta a las determinaciones de la ordenación estructural ya que:

- se mantiene su clasificación como suelo urbano,
- se mantiene su calificación con la ordenanza zonal 2-Centro, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que esta se define por la aplicación del índice de  $2,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  que no se modifica.

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

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

celebrada el **7 de Febrero** de 200**1**. Lo que yo, como Secretaria

certifico. En campo de Criptana, a **19 de Julio** de 200**1**.

EL SECRETARIO **ACCIDENTAL**

**REFUNDIDO DE LA PÁGINA 178 DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM**

**FICHA E-9**

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

Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión celebrada el 7 de febrero de 2011. Lo que yo, como Secretaria certifico. En campo de Criptana, a 19 de julio de 2011.

GL SECRETARIA LOCAL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPO DE CRIPTANA

TALES UR S.C.

**Casa de Don Miguel**

**LOCALIZACIÓN:** c/ Castillo, 30

**IDENTIFICACION:** E-9



**CROQUIS DE SITUACION:** 1/2.000

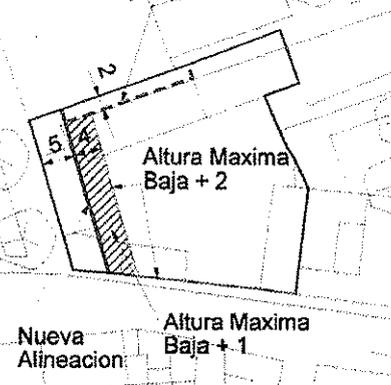


**PARCELA CATASTRAL:** 9518714



**CONDICIONES PARA LA PARCELA 9518715**

**Retranqueo Edificación**



**DESCRIPCIÓN:**

Su construcción finalizó en 1906 según proyecto de su propietario D. Miguel Henríquez de Luna, prohombre criptanense autodidacta que acometió diversas obras públicas y privadas en el municipio. Destaca el mirador sobre dos esbeltas columnas de fundición, su gran escalera de mármol y el magnífico vitral de San Miguel.

**NIVEL DE PROTECCION:** Estructural

**ORDENANZA DE APLICACIÓN:** 2 - Centro

**CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION:**

Sólo se admiten obras de restauración, conservación, consolidación y acondicionamiento.

En la parcela catastral limítrofe 9518715 se aplica la Ordenanza 2-Centro con las limitaciones señaladas en el esquema adjunto. Previo a la aprobación de un proyecto de edificación deberá redactarse un Estudio de Detalle que ordene volumétricamente la edificabilidad y justifique que no se incide negativamente en la visión, desde el espacio público, de la Iglesia del antiguo Convento de Carmelitas.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el/la presente DOCUMENTO  
Fue aprobado/da por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en esta sesión  
celebrada el 7 de Febrero de 2011. Lo que yo, como Secretaria  
certifico. En campo de Criptana, a 11 de Julio de 2011.

LA SECRETARIA ACC TAL

## PLANOS DE ORDENACIÓN

REFUNDIDO DEL PLANO C-2.4  
CALIFICACIÓN DEL SUELO Y REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

REFUNDIDO DEL PLANO C-3  
EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS