
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN Nº 2-2025 DEL
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**FICHA A-16 DEL TÍTULO VIII
CONDICIONES DE PROTECCIÓN
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

c/ ISAAC PERAL, 3



DOCUMENTO TÉCNICO

MARZO 2025

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

**MODIFICACIÓN 2/2025
DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**

**FICHA A-16 DEL TÍTULO VIII
CONDICIONES DE PROTECCIÓN
DEL PATRIMONIO HISTÓRICO**

c/ ISAAC PERAL, 3

DOCUMENTO TÉCNICO

marzo 2025

ÍNDICE

ANTECEDENTES	3
1. MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1. Marco normativo	4
1.2. Ámbito, medio físico y afecciones	5
1.3. Determinaciones urbanísticas vigentes	7
1.4. Estado actual de la edificación	9
1.5. Planeamiento en tramitación o ejecución	12
1.6. Diagnóstico general: conclusiones	12
PLANOS DE INFORMACIÓN	13
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
2. MEMORIA JUSTIFICATIVA	14
2.1. Justificación de la modificación	14
2.2. Descripción de la modificación	14
Refundido de las páginas 202 y 210 del Título VIII del POM	16
PLANOS DE ORDENACIÓN	19
O.1. Refundido del plano C-3 del POM (Edificios y conjuntos catalogados)	
O.2. Refundido del plano C-2.4 del POM (Calificación y Clasificación del suelo)	

ANTECEDENTES

La empresa DIPLACRUZ SL, con CIF B13557277, representada por D. Luis Manuel Díaz-Plaza Díaz-Hellín, con domicilio, a efecto de notificaciones, en la C/ Eruelas nº 4 de Campo de Criptana (Ciudad Real), inició ante el Ayuntamiento de Campo de Criptana los trámites oportunos para proceder a la demolición del inmueble existente en la parcela 06 de la manzana 94164 y dirección postal en la Calle Isaac Peral nº 3.

El inmueble existente en la actualidad en dicha parcela cuenta con el nivel de protección ambiental que establece la normativa urbanística del Plan de Ordenación Municipal (POM) en su Título VIII, en la Ficha nº A-16.

El 27 de septiembre de 2023, el Ayuntamiento de Campo de Criptana realizó consulta sobre la solicitud recibida a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real. Este órgano autonómico en su respuesta del 9 de octubre de 2023 hacía constar que, una vez revisado el Inventario de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, el inmueble “no se encuentra recogido en ningún ámbito de protección ni en la relación de bienes del patrimonio industrial y etnográfico” por lo que el ayuntamiento debe aplicar la normativa municipal vigente.

Dado el nivel de protección del inmueble, la posibilidad de proceder a su demolición exige eliminar su protección por lo que el Ayuntamiento (tomando como referencia lo establecido en el artículo 27 de la Ley 4/2013 del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha) ha considerado oportuno que, con carácter previo a la eliminación de la protección solicitada, se realice un Estudio de Valoración Patrimonial que contemple las exigencias indicadas en dicho artículo.

El proyecto de actuaciones arqueológicas y la solicitud de autorización de dichos trabajos arqueológicos fueron presentados por la promotora ante la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real el 23/01/2025 y la autorización previa de los trabajos arqueológicos fue emitida el 27/01/2025. Realizados los trabajos de campo, fue elaborado el Estudio de Valoración Patrimonial que fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real. Este órgano autonómico resolvió el 17/02/2025 autorizar la demolición solicitada condicionándola a su seguimiento y control arqueológico y a la recuperación de *“diferentes elementos de forja y rejería que conserva la vivienda para, posteriormente, volver a incorporarlos en la nueva edificación”*.

Con estos antecedentes, el Ayuntamiento, a solicitud de la promotora, inicia la modificación del POM para eliminar la protección que recae en el inmueble sito en la calle Isaac Peral nº 3.

Campo de Criptana, marzo 2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Santiago Téllez', is written over a light blue rectangular background.

Santiago Téllez
arquitecto urbanista

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Marco normativo

Según la **legislación urbanística aplicable**, la modificación que se propone del POM de Campo de Criptana debe enmarcarse en lo establecido en el Texto Refundido de la LOTAU, Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y en sus desarrollos reglamentarios.

Como la modificación se limita a eliminar la protección asignada a la parcela 06 de la manzana 94164, localizada en la Calle Isaac Peral nº 3 y no aumenta la edificabilidad global de los terrenos, el Ayuntamiento considera que es una modificación de determinaciones de la ordenación detallada del POM (artículo 20.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU).

En relación con lo establecido en el nº 1 del artº 120 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU hay que señalar que la modificación, como no aumenta el aprovechamiento lucrativo privado del ámbito, *mantiene la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares de calidad de la ordenación previstos.*

En 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.

La tramitación de la presente modificación debe 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 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 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 Fomento.

Teniendo en cuenta lo establecido en el número 4 de dicho artículo 152 no resultan preceptivas ni la concertación interadministrativa prevista en el artº 134 del Reglamento de Planeamiento (porque no se modifica el modelo territorial y urbano establecido en el planeamiento municipal) ni la solicitud de informe a los municipios colindantes a que hace referencia el artº 135.2.c) del Reglamento de Planeamiento al no existir contigüidad (ni siquiera cercanía) del ámbito espacial que se modifica con los términos municipales colindantes.

Asimismo, el contenido de la presente modificación sólo hace referencia a los aspectos pertinentes a contemplar y el orden de su exposición se hace de acuerdo con lo que establece la *Norma Técnica de Planeamiento para*

homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales (Decreto 178/2010, de 01/07/2010) en sus apartados 2.1.3 para la Memoria Informativa, 2.1.4 para los Planos de Información, 2.1.6 para la Memoria Justificativa y 2.1.7 para los Planos de Ordenación.

Respecto a la **legislación medio ambiental vigente**, la modificación que se propone debe enmarcarse en lo establecido en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, en particular en lo que establece en sus artículos 4 y 5.

La eliminación de la protección a la parcela objeto de esta modificación no constituye variación fundamental de ninguna determinación del POM. La modificación no afecta al medio natural ya que se trata de una edificación en un suelo urbano consolidado, tampoco afecta al DPH, ya que no existen cauces a menos de 3,8 Km. de distancia, ni al consumo hídrico ya que no se modifican ni los usos existentes, ni la intensidad de la actividad ni el número de viviendas que puede albergar la parcela,

En este sentido y teniendo en cuenta que se trata de una modificación menor en una zona de reducida extensión y que no constituye variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas del POM ni produce diferencias en los efectos previstos en el POM, el Ayuntamiento considera que no requiere ser objeto de ningún procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Respecto a la **legislación sobre protección del patrimonio cultural**, la modificación debe enmarcarse en lo establecido en la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha. En este sentido hay que señalar que la Delegación Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes en Ciudad Real ya ha emitido los informes pertinentes tal como se ha indicado en el apartado de Antecedentes.

1.2. Ámbito, medio físico y afecciones

El ámbito objeto de la presente Modificación lo constituye la finca situada en la manzana catastral 94164 del suelo urbano delimitada por las calles Convento, Castillo, Concepción y Travesía Convento (véase plano de información nº 1). Y se corresponde con la finca catastral 9416406VJ8691N0001FL cuyos datos numéricos y gráficos se reflejan en la página siguiente.

Abarca una superficie de 686 metros cuadrados según medición sobre la cartografía digital elaborada para la redacción del POM y de 647 metros cuadrados según datos catastrales.

La modificación se localiza en suelo urbano consolidado por lo que no resulta pertinente referirse a las características y condicionantes biofísicos (geología, topografía, hidrología, etc.) de la zona.

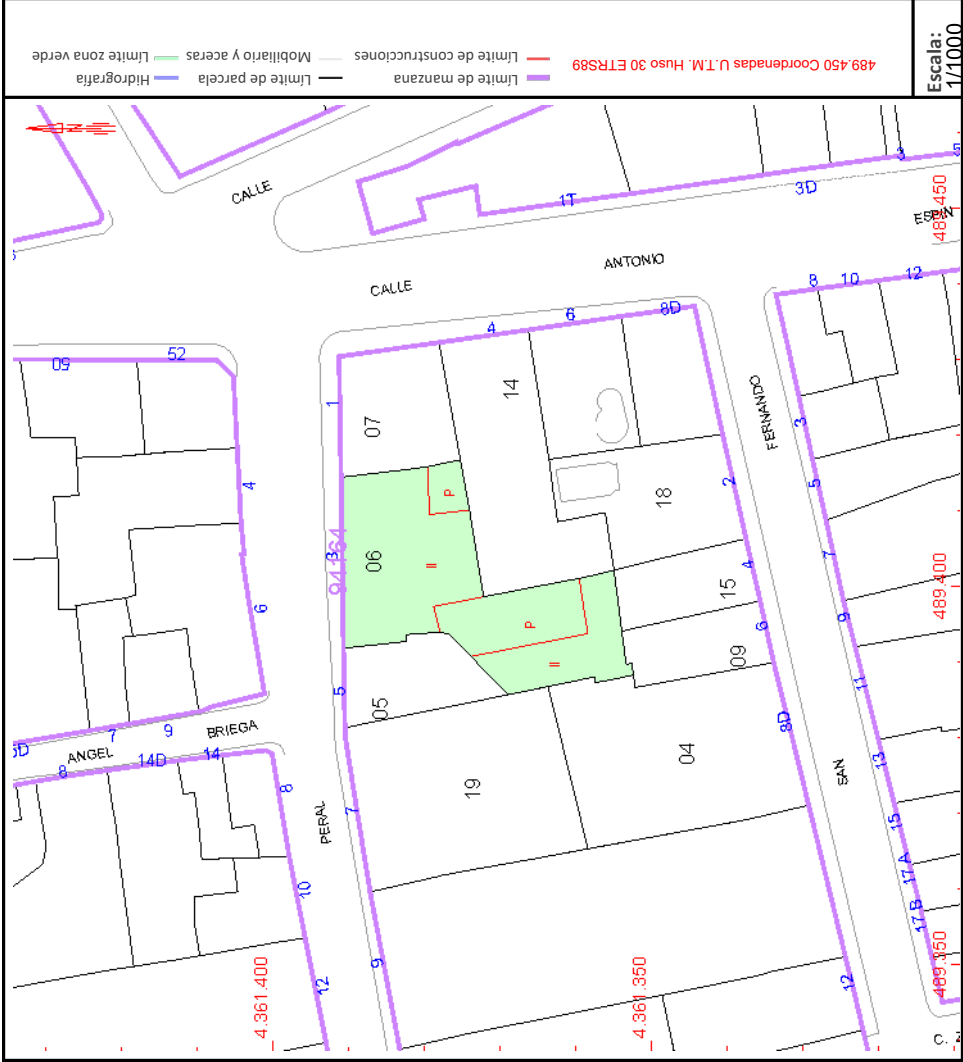
En relación con posibles afecciones, el ámbito no está atravesado por cauces, caminos públicos ni vías pecuarias. Tampoco está afectado por redes de infraestructuras que generen servidumbres..

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 94 16406VJ8691N0001FL

PARCELA

Superficie gráfica: 647 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL ISAAC PERAL 3 Pl:01 Pt:02
13610 CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

Clase: URBANO
Uso principal: Residencial
Superficie construida: 780 m2
Año construcción: 1900

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	/00/01	244
ALMACEN	/00/02	218
ALMACEN	/00/03	22
ALMACEN	/01/01	88
VIVIENDA	/01/02	208

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

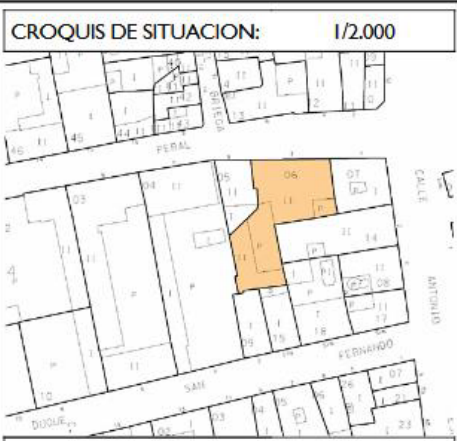
1.3. Determinaciones urbanísticas vigentes

El vigente Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal solo establece para el ámbito dos **determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural (OE)**: su calificación con la Ordenanza nº 3 para uso característico residencial y la edificabilidad que corresponde a la parcela por aplicación de las condiciones que se establecen en la Ficha A-16. Ninguna de estas determinaciones se modifica.

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, que establece tanto la ordenanza aplicable (Zona 3) como la aplicación de condiciones de protección del patrimonio arquitectónico,
- el plano C-3 "Edificios y conjuntos catalogados" a escala 1/3.000,
- la Ficha A-16 del Título VIII,
- la normativa específica de la ordenanza zonal aplicable, que es la "Ordenanza Nº 3", 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 la finca afectada por la Modificación le son aplicables las determinaciones de la Ficha A-16 que se reproduce a continuación.

LOCALIZACION: c/ Isaac Peral I		IDENTIFICACION: A-16	
		CROQUIS DE SITUACION: 1/2.000  PARCELA CATASTRAL: 9416406	
NIVEL DE PROTECCION: Ambiental		ORDENANZA DE APLICACIÓN: Zona 3	
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: Las establecidas en el punto 2 del artículo VIII.1.9.			

Por tratarse de una edificación con protección ambiental le son aplicables las determinaciones que establece el punto número 2 del artículo VIII.1.9:

se admiten con carácter general las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, manteniendo, en todo caso, las características estéticas de la edificación, entendiendo por tal las fachadas, cubiertas y remates visibles desde el exterior. También se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor siempre que la modificación de fachada que se pretenda realizar restituya las características originarias de la edificación.

Simultáneamente también le es de aplicación la normativa específica de la Ordenanza nº 3 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 ciento cincuenta (150) metros cuadrados y ocho (8) metros de lindero frontal
- la línea de la edificación coincidirá con la alineación exterior existente
- no se permiten retranqueos a linderos laterales que dejen medianerías vistas salvo que exista compromiso documentado entre propietarios colindantes
- no se permite ocupar mas del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela
- la altura máxima de la edificación en número de plantas es de dos (2) incluida la planta baja y la altura máxima de cornisa es de siete (7) metros
- sólo se autoriza la cubierta inclinada, con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto similar. Se permite la realización de azotea a partir de la segunda crujía, con superficie no superior al veinte por ciento (20%) de la superficie total de la cubierta y pavimentada con baldosín catalán u otro material de aspecto similar
- en parcelas de más de cuatrocientos (400) metros cuadrados y localizadas al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (como es el caso de la parcela objeto de la presente modificación) se permite una ordenación de la edificación en la que la altura de la edificación no supere las 3 plantas ni los 10 metros de altura de cornisa, no se ocupe más del 60% de la parcela ni se supere la edificabilidad de 1,6 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

1.4. Estado actual de la edificación

En este apartado se sintetizan los aspectos relevantes del estado actual del inmueble que se recogen en el Estudio de Valoración Patrimonial¹ elaborado en enero de 2025:

- la obra original, cuya construcción se realizó entre finales del siglo XIX y principios del XX², presentaba una composición y unos materiales habituales en esa época, todos ellos de tipo tradicional, sin especial valor patrimonial
- la intervención realizada a finales del siglo XX, sustituyó algunos de estos materiales tradicionales por otros industriales sin valor alguno, como baldosas de gres, azulejos en cocina y baño, enlucidos y pavimentos de cemento gris.
- los materiales constructivos son los habituales en inmuebles con cierta antigüedad, con zócalos contruidos en mampostería de piedra caliza (trabada con mortero de cal y tierra) y alzados en tapial de tierra separado por rafas de mampostería caliza y revestimientos exteriores de yeso o cal, en función de si estaban al exterior o eran paramentos interiores.
- los techos dejan ver las vigas de madera de los forjados intermedios en algunas habitaciones. En otras, aparecen enlucidos con yeso o con falsos techos de escayola.
- la fachada principal, originalmente encalada, perdió toda imagen tradicional al ser repicada y revestida de piedra artificial en el zócalo y mortero monocapa en el resto del paramento.
- en general, el inmueble presenta un mal estado de conservación, siendo los daños más destacables los que aparecen en la cubierta, completamente deformada y con derrumbes interiores.

En conclusión, el valor patrimonial del inmueble es prácticamente nulo, sin que existan elementos patrimoniales destacados dignos de conservación, salvo las rejas de los dos balcones de la fachada y la balaustrada de forja de la escalera interior que da acceso a la planta alta desde el zaguán de entrada.

En la página siguiente se reflejan gráficamente algunas de las características de la situación comentada reproduciendo parte del reportaje fotográfico incluido en el Estudio de Valoración Patrimonial citado.

1. Realizado por los arqueólogos D. Tomas Torres Gonzalez y D. Miguel Ángel Hervás Herrera a los efectos de obtener la autorización para la demolición del inmueble solicitada por la propiedad al Ayuntamiento

2. Todavía no aparece en la cartografía realizada en 1884 por el Instituto Geográfico (hoy IGN) bajo la dirección de Carlos Ibáñez de Ibero y la primera imagen obtenida de la edificación corresponde al “vuelo americano B” de 1956-57.



La fachada principal sobre la calle Isaac Peral, originalmente encalada, hoy presenta acabado de mortero monocapa



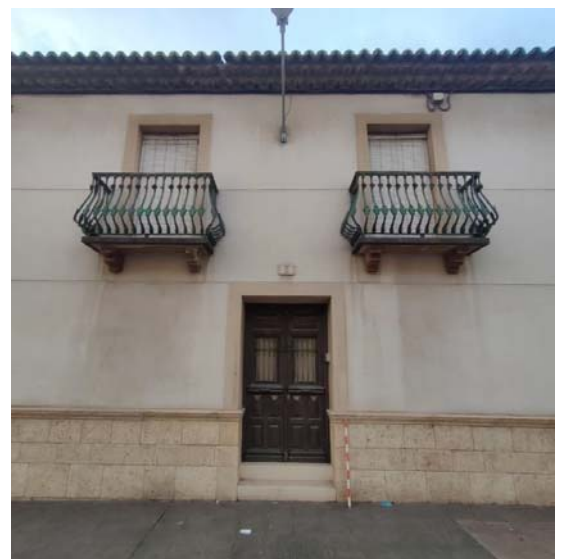
Zócalo revestido de piedra artificial



Escalera interior con balastrada de forja



Muros en tapial de tierra con rafas de mampostería caliza



Balcones con rejería de forja modernista de las primeras décadas del siglo XX



Solado de baldosa hidráulica



Cubierta deformada
por mal estado de la
estructura



Derrumbe parcial de la claraboya
que cubre el patio de luces central

1.5. Planeamiento en tramitación o ejecución

En el momento actual se encuentran en tramitación las Modificaciones Puntuales 12/2018 y 1/2023 del Texto Refundido del POM. Ni la primera de ellas (Ordenación del Suelo Rústico) ni la segunda (Ordenanza nº 6) guardan relación con la que se propone en este documento.

1.6. Diagnóstico general: conclusiones

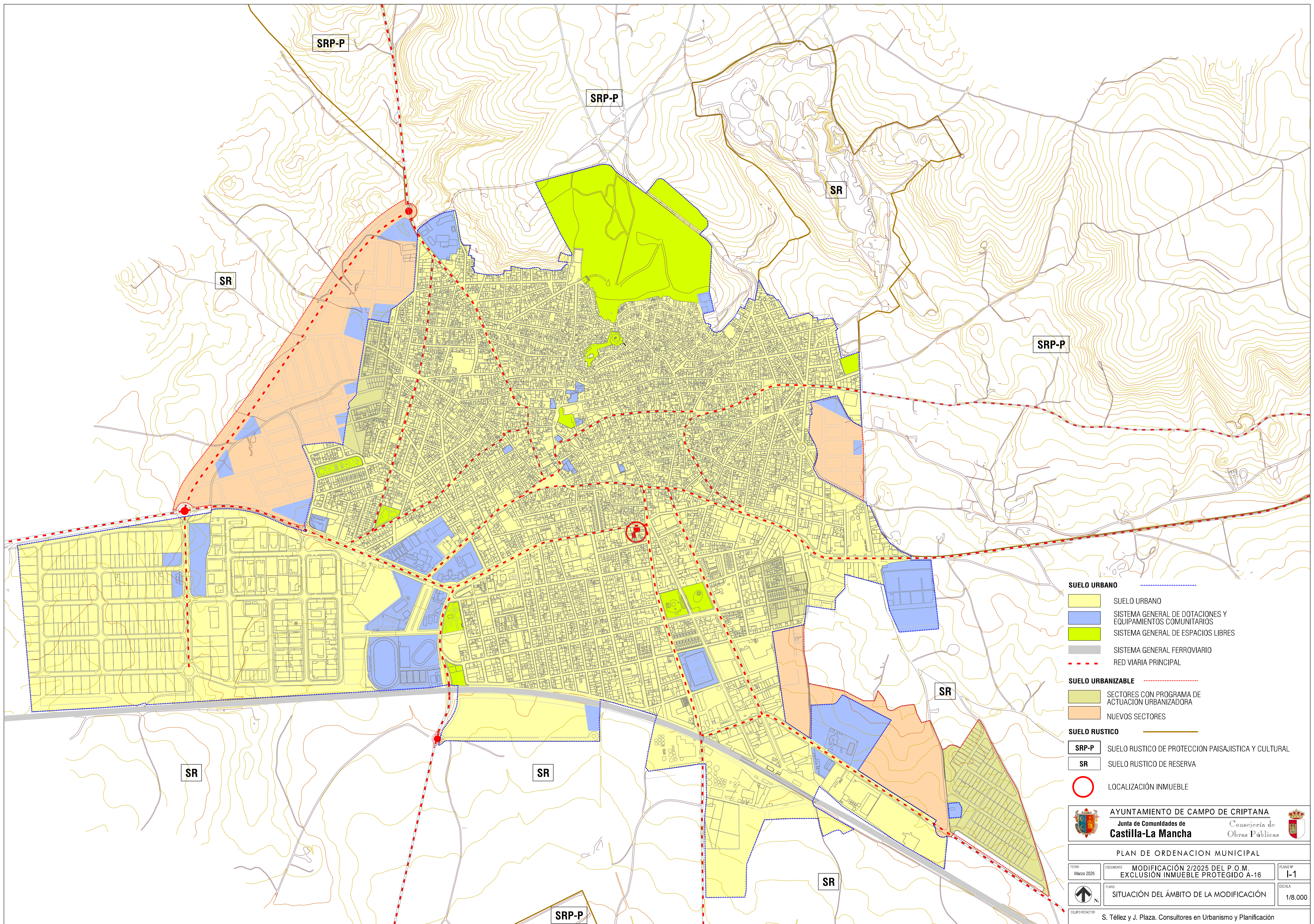
Por su localización, dimensiones, características físicas y situación en el suelo urbano y en relación a la red viaria del núcleo, a la red de carreteras del término y a las redes urbanas de infraestructuras y servicios, los terrenos del ámbito de la modificación se consideran especialmente aptos para albergar los usos y actividades que la presente Modificación del POM pretende regular.

Así pues, de acuerdo con la realidad física actual del inmueble, cuyo mal estado se resume en el apartado 1.4, **la modificación debe** acomodar a esta situación las determinaciones urbanísticas pertinentes y, en consecuencia, **eliminar las condiciones de protección** en la parcela catastral 9416406 en la que el inmueble se ubica.

La modificación no altera el aprovechamiento lucrativo privado asignado por el POM vigente a la parcela catastral 9416406 que se materializa en la edificabilidad de 1,6 m²/m² establecida en la Ordenanza 3. 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 asignada al ámbito. De acuerdo con lo que se indica en el apartado 1.1, **la modificación no altera determinaciones de la ordenación estructural** limitándose a matizar una determinación de la ordenación detallada: la que se refiere al tipo de obras permitidas en la parcela objeto de la modificación.

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. Edificios y conjuntos catalogados (plano C-3) E 1/3.000



SUELO URBANO

- SUELO URBANO
- SISTEMA GENERAL DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO
- RED VIARIA PRINCIPAL

SUELO URBANIZABLE

- SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA
- NUEVOS SECTORES

SUELO RUSTICO

- SRP-P** SUELO RUSTICO DE PROTECCION PAISAJISTICA Y CULTURAL
- SR** SUELO RUSTICO DE RESERVA
- LOCALIZACIÓN INMUEBLE

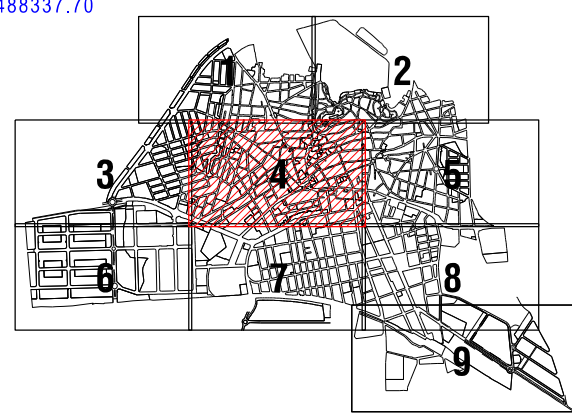
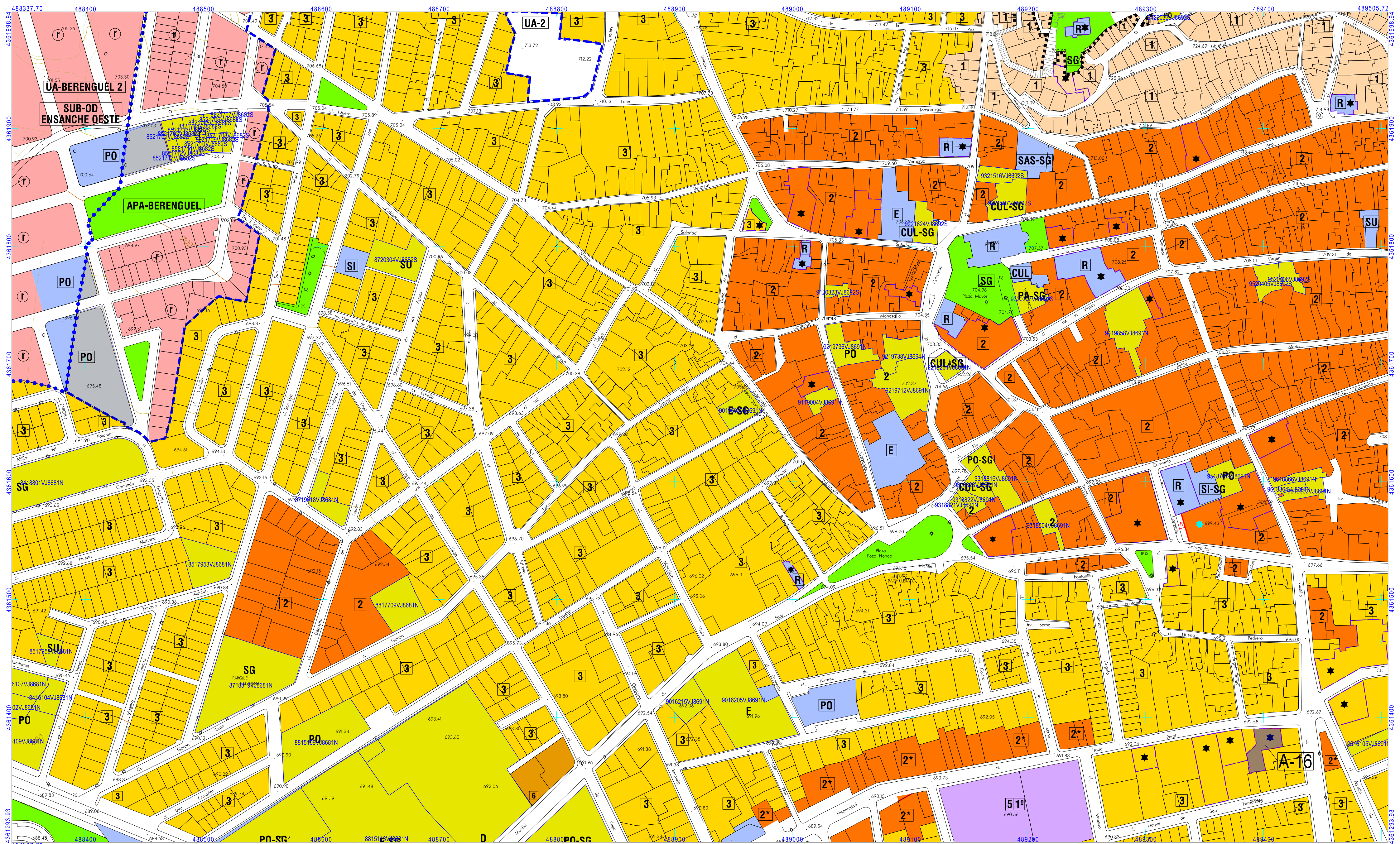
**AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA**
Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Consejería de
Obras Públicas

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

FECHA Marzo 2025	DOCUMENTO MODIFICACIÓN 2/2025 DEL P.O.M. EXCLUSIÓN INMUEBLE PROTEGIDO A-16	PLANO Nº I-1
PLANO Nº	SITUACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	
ESCALA 1/8.000		

EQUIPO REDACTOR
S. Téllez y J. Plaza. Consultores en Urbanismo y Planificación



SUELO URBANO

LÍMITE NUEVAS ALINEACIONES

1 ZONA 1 - LA SIERRA

FRENTES CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3

2* APLICACIÓN CONDICIONES ESTÉTICAS DE ZONA 3

★ No es de aplicación el punto 2 del artículo III.2.3

● Condiciones establecidas en ficha edificio E-9

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

4 TERCARIO

SR: SALAS DE REUNION

C: COMERCIO

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL

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

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

DOTACIONES PUBLICAS (SG - Sistemas Generales)

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO

D: DEPORTIVO

CUL: CULTURAL

SAN: SANITARIO

SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

R: RELIGIOSO

PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO

SU: SERVICIOS URBANOS

SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

PO: POLIVALENTE

SGF: SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE **LÍMITE SECTORES**

SUB-OD SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

APA SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UA-Nº UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

PAU NUEVOS SECTORES

La regulación específica de las zonas incluidas en el suelo urbanizable ordenado SUB-OD o en sectores de suelo urbano con Programa de Actuación Urbanizadora APA (r - residencial, i - industrial o t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Consejería de Obras Públicas

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MODIFICACIÓN 2/2025 DEL P.O.M. EXCLUSIÓN INMUEBLE PROTEGIDO A-16

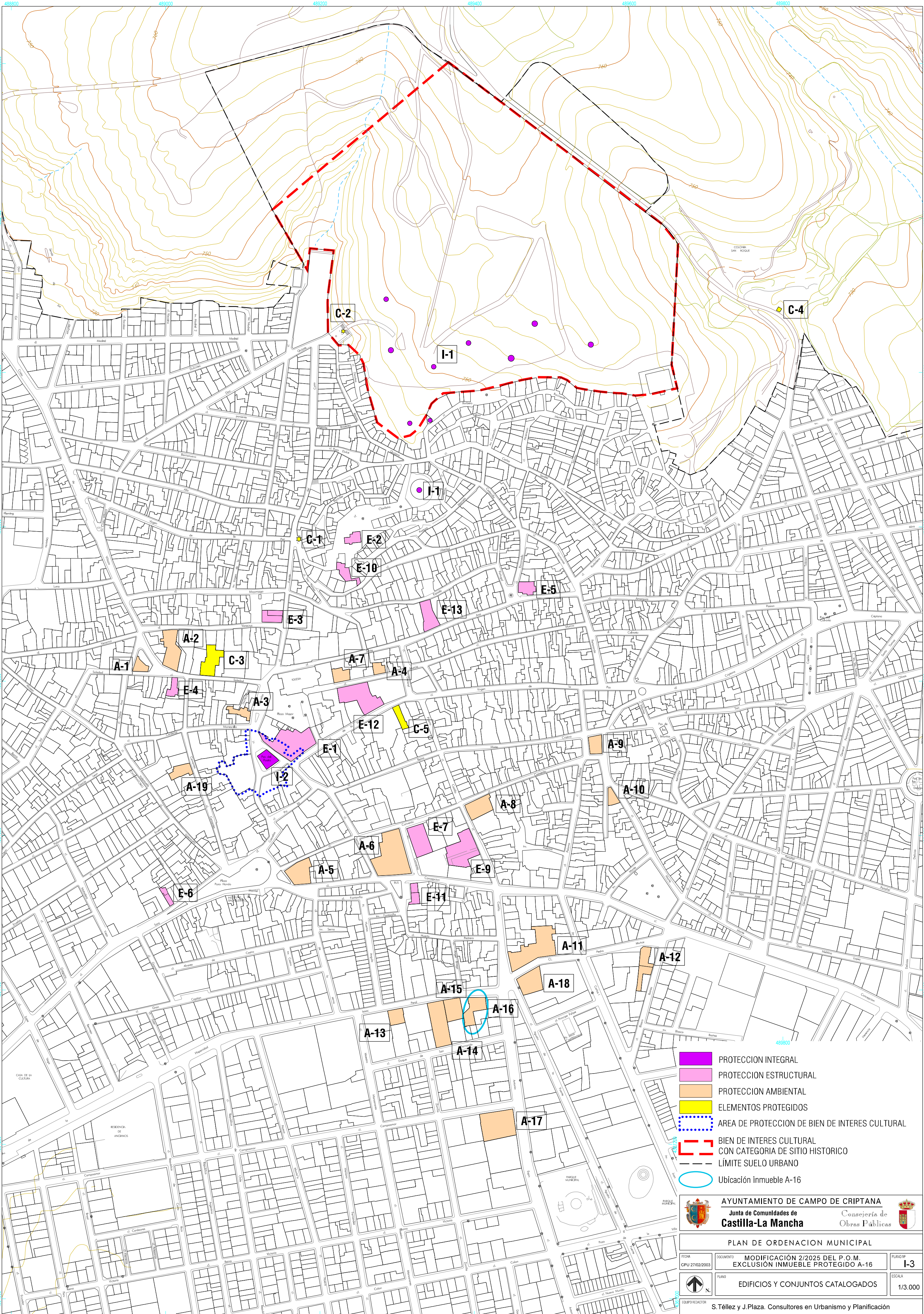
ORDENACIÓN VIGENTE

PLAN Nº I-2

ESCALA 1/2.000

FECHA Marzo 2025

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



- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ESTRUCTURAL
- PROTECCION AMBIENTAL
- ELEMENTOS PROTEGIDOS
- AREA DE PROTECCION DE BIEN DE INTERES CULTURAL
- BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE SITIO HISTORICO
- LÍMITE SUELO URBANO
- Ubicación inmueble A-16



AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA
Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha

Consejería de
Obras Públicas

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

FICHA CPU 27/02/2003	DOCUMENTO MODIFICACIÓN 2/2025 DEL P.O.M. EXCLUSIÓN INMUEBLE PROTEGIDO A-16	PLANO Nº I-3
PLANO EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS		ESCALA 1/3.000
EQUIPO REDACTOR S.Téllez y J.Plaza. Consultores en Urbanismo y Planificación		

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Justificación de la modificación

La protección que el POM, aprobado definitivamente por la C.P.U. el 27/02/2003, asigna al edificio sito en la calle Isaac Peral nº 3 del núcleo urbano, se basaba en que, en el momento de la redacción del POM se consideró que el conjunto de los cuatro edificios, de factura similar al que es objeto de la presente modificación, que se sitúan en la acera de los impares de la calle Isaac Peral (los números 3, 7, 9 y 13 que se reflejan en las fichas A-16, A-15, A-14 y A-13 respectivamente) presentaba un cierto interés. El hecho de responder al mismo esquema compositivo, producto en buena medida del momento histórico en el que se levantaron, les otorgaba ese valor aunque el valor individual de cada inmueble no fuese especialmente notable.

Posteriormente, en febrero de 2005, le fue remitida al Ayuntamiento la Carta Arqueológica del municipio que no incluía este inmueble entre los considerados de relevancia patrimonial en el casco urbano. En dicho documento el edificio no se consideraba relevante porque mostraba una fachada remodelada, con zócalo de piedra artificial y con el resto del paramento de fachada revestido con mortero monocapa lo que alteraba sus características originales. La regularidad de la fachada no se consideró relevante, sino una característica más de un inmueble sin más aspectos destacables desde el punto de vista constructivo y patrimonial.

Con el paso del tiempo, el edificio ha sufrido una evidente degradación que ha conducido al deteriorado estado en que se encuentra actualmente y que ha quedado reflejado en el apartado 1.4.

Por último, la Resolución dictada por el Delegado Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Ciudad Real el 14 de febrero de 2025, que se basa en el Estudio de Valoración Patrimonial elaborado en enero de 2025, autoriza la demolición del inmueble entendiendo que no se menoscaba el *“deber de prevención y conservación del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha”*.

Así pues, de acuerdo con la realidad física actual en la que se encuentra el inmueble y que además no presenta características que justifiquen su protección porque se ha constatado que *“no existen elementos patrimoniales destacados que sean dignos de conservación, salvo las rejas de los dos balcones de la fachada y la balaustrada de forja de la escalera interior”*, la modificación debe acomodar las determinaciones urbanísticas pertinentes y, en consecuencia, debe eliminar la exigencia de protección para el edificio A-16.

2.2. Descripción de la modificación

En síntesis, **la modificación consiste exclusivamente en establecer que, en la parcela catastral 9416406, se permiten obras de edificación de nueva planta** puesto que en la actualidad en esta parcela no existe ninguna edificación que contenga elementos patrimoniales destacados que sean dignos de conservación, salvo las rejas de los dos balcones de la fachada y la balaustrada de forja de la escalera interior,

La posibilidad de levantar nuevas edificaciones en la parcela 9416406 no supone, según la citada Resolución, ningún menoscabo del deber de prevención y conservación del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

La modificación se instrumenta documentalmente con:

- la eliminación del inmueble en el listado de edificios del artículo VIII.1.10. Relación de edificios con protección ambiental (página 202 de las Normas Urbanísticas de POM).
- la eliminación de la ficha A-16 correspondiente a la antigua edificación protegida que se levantaba en la parcela catastral 9416406 (página 210 de las Normas Urbanísticas del POM).
- la eliminación de la condición de protección ambiental de la parcela objeto de la modificación en los planos C-2.4 “Calificación del suelo y regulación de la edificación” y C-3 “Edificios y conjuntos catalogados” del POM en los que se recogía su condición de inmueble protegido.

En las dos páginas siguientes se reproducen las nuevas páginas 202 y 210 del Título VIII de las Normas Urbanísticas del POM en las que desaparece la mención al edificio A-16 en el *artículo VIII.1.10. Relación de edificios con protección ambiental* y la ficha correspondiente al edificio A-16 respectivamente.

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 3, y
- se mantiene su edificabilidad puesto que ésta se define por la aplicación del índice de edificabilidad de 1,6 m²/m² que no se modifica por lo que la edificabilidad total que se pueden materializar en el ámbito de la modificación es, exactamente, la permitida en el POM vigente.

**REFUNDIDO DE LAS PÁGINAS 202 y 210 DE LAS
NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM**

SECCIÓN 3ª: NIVEL DE PROTECCION AMBIENTAL**VIII.1.9. Determinaciones generales de protección ambiental**

1. La Protección Ambiental se aplica a los edificios que se relacionan en el artículo siguiente y que se señalan con el código "A" seguido de su número de identificación en el plano C-3 de Edificios y Conjuntos Catalogados.
2. En los edificios incluidos en el nivel de Protección Ambiental se admiten con carácter general las obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración, manteniendo, en todo caso, las características estéticas de la edificación, entendiéndose por tal las fachadas, cubiertas y remates visibles desde el exterior. También se admiten con carácter general las obras exteriores de reforma menor siempre que la modificación de fachada que se pretenda realizar restituya las características originarias de la edificación.
3. En los edificios para los que así se establece en su ficha correspondiente también se admiten obras de modificación controlada de fachadas, cubiertas y remates visibles desde el exterior.

VIII.1.10. Relación de edificios con protección ambiental

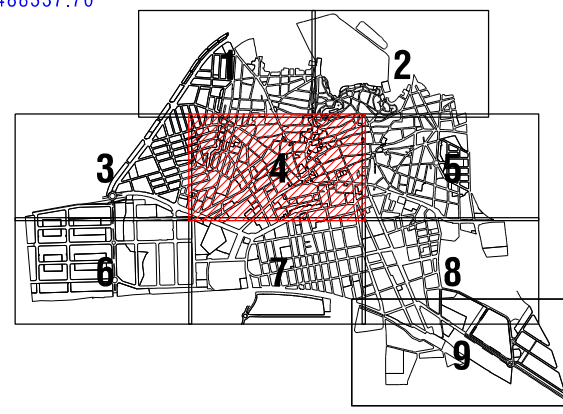
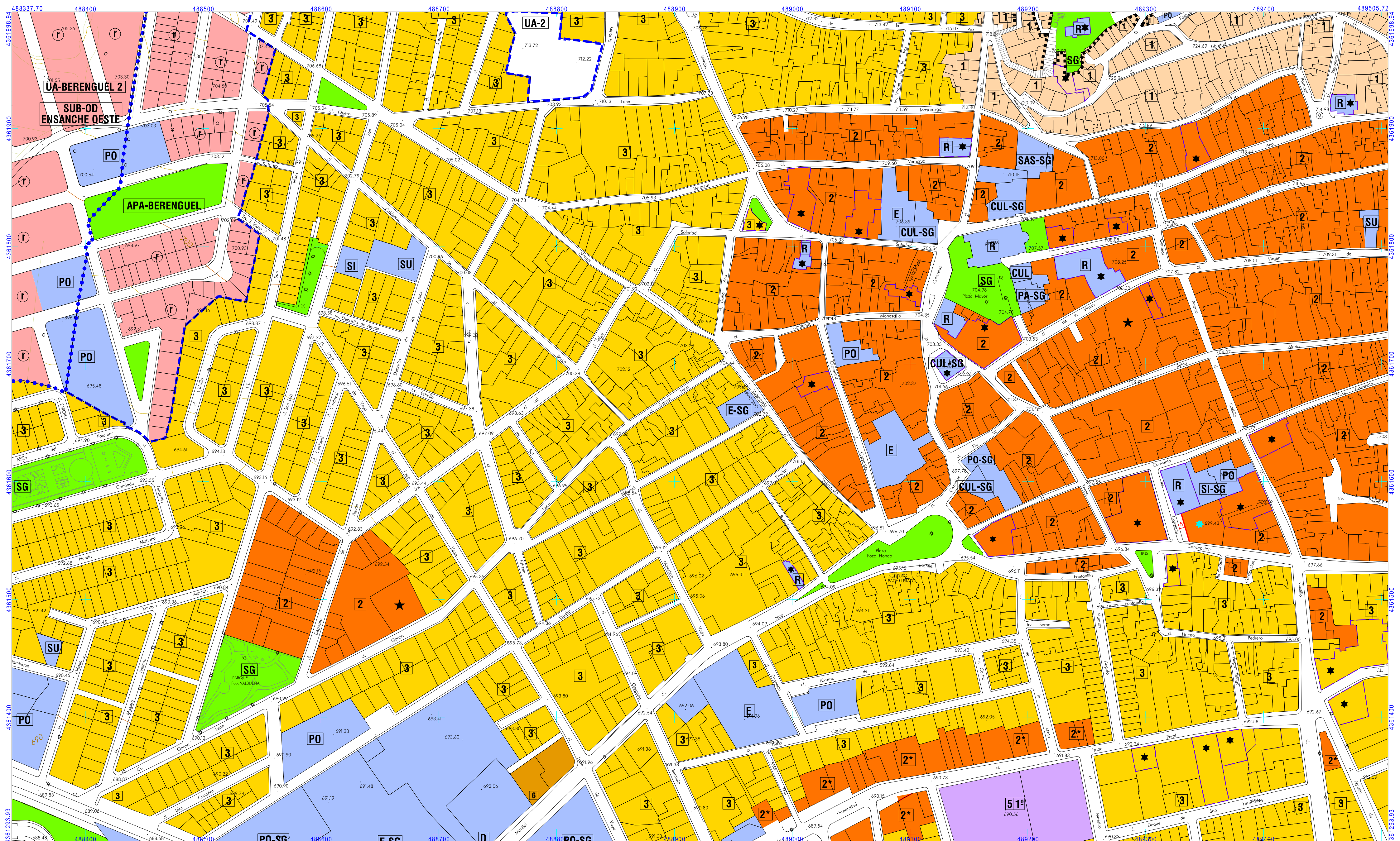
- A-1. c/ Soledad 20 c/v a Doña Ana
- A-2. c/ Soledad 18
- A-3. Plaza Mayor 10
- A-4. c/ Murcia 9-11
- A-5. Pza. del Pozo Hondo 24
- A-6. Casa de Los Peñalba. c/ Concepción c/v a Convento 14
- A-7. c/ Murcia 1
- A-8. c/ Convento 28 c/v a Castillo
- A-9. / Paloma 11 c/v a Reina Cristina y Convento
- A-10. c/ Monte c/v a Callejón
- A-11. c/ Castillo 53 c/v a Pedro Muñoz
- A-12. c/ Pedro Muñoz 6
- A-13. c/ Isaac Peral 11
- A-14. c/ Isaac Peral 7
- A-15. c/ Isaac Peral 5
- A-17. c/ Antonio Espín 4 c/v a Campoamor
- A-18. c/ Pedro Muñoz 2 c/v a Agustín de la Fuente
- A-19. Casa de Peñacarrillo. C/ Cervantes 22

LOCALIZACION: c/ Isaac Peral 5	IDENTIFICACION: A-15
	CROQUIS DE SITUACION: 1/2.000  PARCELA CATASTRAL: 9416404
NIVEL DE PROTECCION: Ambiental	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Zona 3
CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION: En la zona rayada se mantiene la edificabilidad y se admite las obras establecidas en el punto 2 del artículo VIII.1.9. En el resto se admiten además obras de nueva planta de acuerdo con la Ordenanza 3.	

PLANOS DE ORDENACIÓN

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

**REFUNDIDO DEL PLANO C-3 del POM
EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS**



SUELO URBANO

LÍMITE **NUEVAS ALINEACIONES** - - - - -

1 ZONA 1 - LA SIERRA

FRENTES CON UNA (I) PLANTA DE ALTURA MÁXIMA

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

2 ZONA 2 - CENTRO

3 ZONA 3

2* APLICACIÓN CONDICIONES ESTÉTICAS DE ZONA 3

★ No es de aplicación el punto 2 del artículo III.2.3

● Condiciones establecidas en ficha edificio E-9

4 Terciario

SR: SALAS DE REUNION

C: COMERCIO

5 ZONA 5 - INDUSTRIAL

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

6 ZONA 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

DOTACIONES PUBLICAS (SG - Sistemas Generales)

7 EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PUBLICOS

E: EDUCATIVO

D: DEPORTIVO

CUL: CULTURAL

SAN: SANITARIO

SAS: SOCIAL ASISTENCIAL

R: RELIGIOSO

PA: PUBLICO ADMINISTRATIVO

SU: SERVICIOS URBANOS

SI: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

PO: POLIVALENTE

SGF: SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

APA: SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

UA-Nº UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO O URBANIZABLE

★ PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO (Ver plano C-3)

ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PUBLICO

SUELO URBANIZABLE

LÍMITE **LÍMITE SECTORES** - - - - -

SUB-OD SECTORES CON ORDENACIÓN DETALLADA

APA SECTORES CON PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

PAU NUEVOS SECTORES

La regulación específica de las zonas incluidas en el suelo urbanizable ordenado SUB-OD o en sectores de suelo urbano con Programa de Actuación Urbanizadora APA (r - residencial, i - industrial ó t - terciario) se establece en los correspondientes instrumentos de desarrollo del POM

AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA

Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha

Consejería de Obras Públicas

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

MODIFICACIÓN 2/2025 DEL P.O.M.

EXCLUSIÓN INMUEBLE PROTEGIDO A-16

REFUNDIDO DEL PLANO C.2-4

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

DOCUMENTO

PLANO

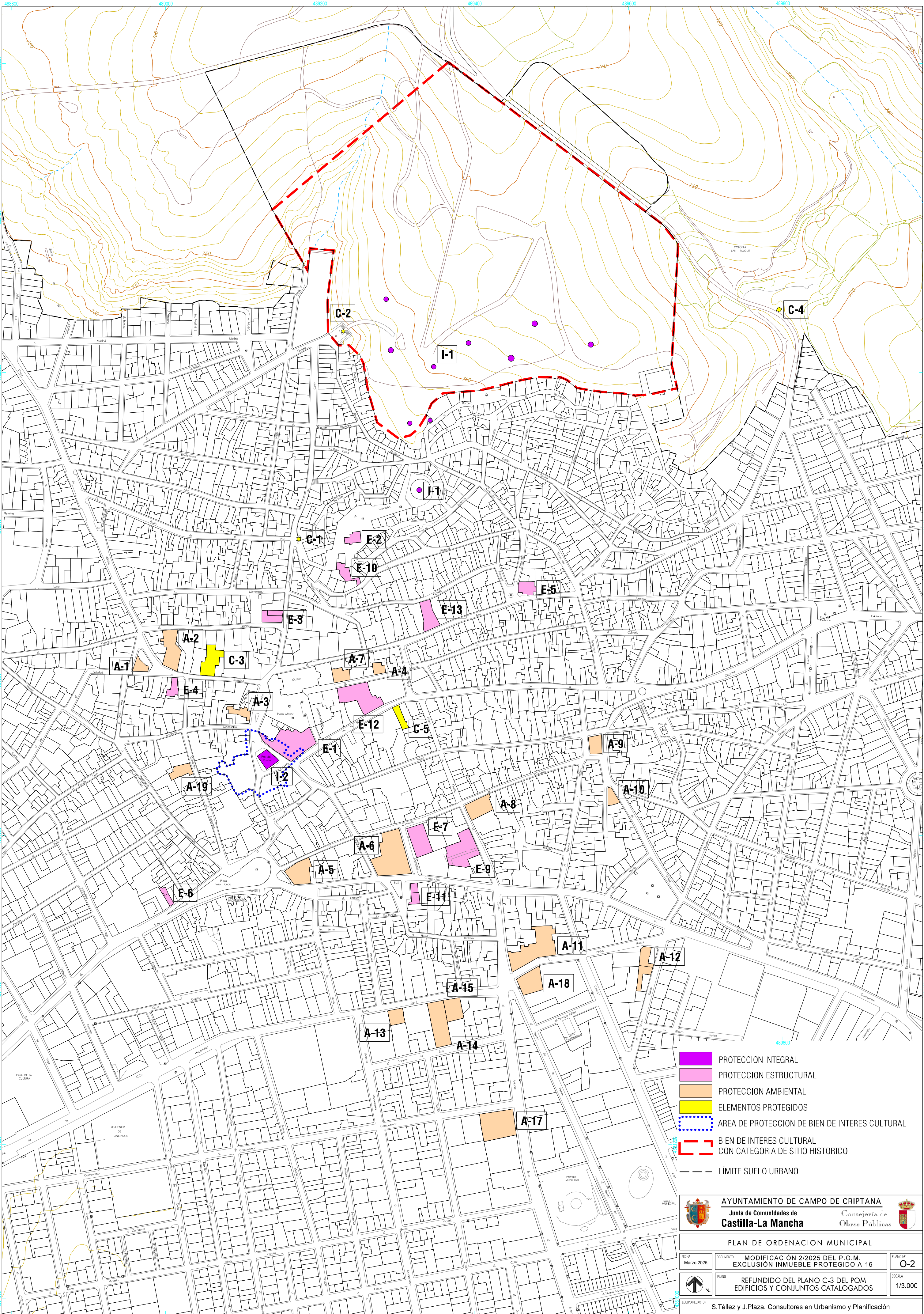
ESCALA

FECHA

O-1

1/2.000

Marzo 2025



- PROTECCION INTEGRAL
- PROTECCION ESTRUCTURAL
- PROTECCION AMBIENTAL
- ELEMENTOS PROTEGIDOS
- AREA DE PROTECCION DE BIEN DE INTERES CULTURAL
- BIEN DE INTERES CULTURAL CON CATEGORIA DE SITIO HISTORICO
- LÍMITE SUELO URBANO



AYUNTAMIENTO DE CAMPO DE CRIPTANA
Junta de Comunidades de
Castilla-La Mancha



Consejería de
Obras Públicas

PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL

FECHA
Marzo 2025

DOCUMENTO
MODIFICACIÓN 2/2025 DEL P.O.M.
EXCLUSIÓN INMUEBLE PROTEGIDO A-16

PLANO Nº
O-2

PLANO
REFUNDIDO DEL PLANO C-3 DEL POM
EDIFICIOS Y CONJUNTOS CATALOGADOS

ESCALA
1/3.000



Equipo Redactor
S.Téllez y J.Plaza. Consultores en Urbanismo y Planificación