

ESTUDIO DE DETALLE

PARCELA INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN A RESIDENCIAL

C/ Sara Montiel, 22 (D) c/v Trav. Lope de Vega

Campo de Criptana (Ciudad Real) 13.610

Promotor: INIESPINA, S.L.

Arquitecto: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

Junio de 2018

ÍNDICE

0. ANTECEDENTES

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

- 1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO
- 1.1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE PARCELACIÓN
- 1.1.3. PROPIEDAD DEL PROMOTOR
- 1.1.4. DESCRIPCIÓN CATASTRAL
- 1.1.5. DESCRIPCIÓN REGISTRAL

1.2. LINDEROS

1.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE

- 1.3.1. ESTADO ACTUAL EXTERIOR
- 1.3.2. ESTADO ACTUAL INTERIOR

1.4. SERVICIOS URBANOS

1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

2.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

2.3. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

- 2.2.1. ORDENANZA DE APLICACIÓN Y RESULTADO

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

4. CONCLUSIÓN

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

- INF-01. INFORMACIÓN. SITUACIÓN
- INF-02. INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

- ORD-01. ORDENACIÓN. NUEVA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO
- ORD-02. ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y VOLUMETRÍA PROPUESTA

ANEXO I. DATOS DESCRIPTIVOS Y CATASTRALES.

ANEXO II. CERTIFICACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º 2

ANEXO III. TASACIÓN DE MERCADO Y PROPUESTA ECONÓMICA

ANEXO IV. ESTATUTOS SOCIALES DE "INIESPINA, S.L."

0. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Campo de Criptana aprobó definitivamente por la CPU el 27/02/2003 el TEXTO REFUNDIDO del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL donde la finca objeto del presente Estudio de Detalle situada en la Calle Sara Montiel N.º 22 (D) c/v Travesía Lope de Vega, de Campo de Criptana, queda definida como Zona 6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN, ya que en esta parcela se situaba una antigua bodega.



Aunque realmente, tal y como se puede observar en la plano de ordenación, no tenía mucho sentido que se quedara como industrial en transformación, ya que toda la trama urbana que rodea a la parcela es uso residencial y equipamientos destinados al mismo.

El presente Estudio de Detalle, adaptará las determinaciones establecidas en el Texto Refundido del POM de Campo de Criptana de las áreas de Ordenanza N.º 6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN para USO RESIDENCIAL.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

El presente **Estudio de Detalle** se redacta por encargo de la propiedad de la parcela, la mercantil **INIESPINA, S.L.** con **C.I.F. B-13557830** y domicilio social en C/ Sara Montiel, 11 de Campo de Criptana (Ciudad Real) 13.610.

El técnico autor es **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**, arquitecto colegiado N.º 4.546 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha, con domicilio social en C/Victoria, 20, bajo, de Villafranca de los Caballeros (Toledo) 45.730, teléfono: 926 57 81 33 (email arquibur@arquibur.es).

Se redacta como instrumento de planeamiento que contempla el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Municipal de Campo de Criptana ya que en el **CAPÍTULO 7. ORDENANZA N.º 6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN**, apartado 2, donde se hace referencia a este tipo de parcelas incluidas en esta zona dice:

“CAPÍTULO 7. ORDENANZA N.º 6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

VII.7.1. Ámbito y características

2. Incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en zonas residenciales que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales.”

El objeto de este Estudio de Detalle es la sustitución por una edificación residencial de nueva construcción.

1.1.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO AFECTADO

El ámbito de estudio está clasificado como suelo urbano consolidado, situado al suroeste del casco urbano del municipio, en la Calle Sara Montiel N.º 22 (D) c/v Travesía Lope de Vega, de Campo de Criptana, calificada como zona 6 – industrial en transformación, está rodeado de la zona calificada 3 de uso característico residencial. Además de encontrarse próximo a equipamientos y servicios públicos de carácter deportivo y educativo.

1.1.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA OBJETO DE PARCELACIÓN

El área reparcelable se ajusta a la delimitación establecida por el presente ESTUDIO DE DETALLE PARCELA INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN A RESIDENCIAL que está compuesta por una parcela de 802 m², según catastro y medición actualizada.

El área reparcelable es la que comprende la parcela de 802 m² cuyos linderos son:

NORTE:	Trav. Lope de Vega
SUR:	C/ Sara Montiel
ESTE:	C/ Lope de Vega
OESTE:	Finca con referencia catastral: 8815111VJ8681N

Para el cálculo de las cesiones y reservas de suelo obligatorias se atenderá lo dispuesto en el punto 3, del subcapítulo 7.1. Ámbito y características, de la Ordenanza N.º6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, el cual indica lo siguiente en cuanto al Estudio de Detalle para transformar suelo industrial en transformación en suelo residencial:

“3. Para la transformación al uso residencial será condición previa la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a) Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de como mínimo treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones. En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

b) El nuevo viario previsto cumplirá las condiciones dimensionales establecidas en el artículo III.7.4.

c) Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes.”

- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA OBJETO

La parcela tiene una superficie de 802 m² con una forma poligonal irregular de siete lados, y con dos frentes de fachada, cuya referencia catastral es 8815188VJ8681N0001FG. En el registro de la propiedad de Alcázar de San Juan N.º 2, consta con el N.º 10.206, al folio 85 del tomo 2395, libro 472 de Campo de Criptana.

SUPERFICIE REAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL
802 m ²	1.246 m ²	802 m ²

1.1.3. PROPIEDAD DEL PROMOTOR

PROPIETARIO	SUPERFICIE	REFERENCIA CATASTRAL	FINCA REGISTRAL	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA PROPUESTA CON EL CAMBIO DE USO A RESIDENCIAL
INIESPINA, S.L.	802 m ²	8815188VJ8681N0001FG	10206 TOMO 2395 LIBRO 472 FOLIO 85 INSCRIPCIÓN 5ª	392.50 m ² c

1.1.4. DESCRIPCIÓN CATASTRAL

Los datos descriptivos del inmueble según consulta son los siguientes:

Referencia catastral: 8815188VJ8681N0001FG
 Año de construcción: DESCONOCIDO
 Superficie construida (m²): 0
 Superficie gráfica parcela (m²): 802
 Tipo de finca: Suelo sin edificar

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8815188VJ8681N0001FG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SARA MONTIEL 22[D] Suelo
13610 CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN:

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100.000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²):

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SARA MONTIEL 22[D]
CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **802** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

488,850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRG89 Miércoles, 14 de Febrero de 2018
 488,850 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

1.1.5. DESCRIPCIÓN REGISTRAL

Se adjunta en Anexo II, la certificación del registro de la propiedad de Alcázar de San Juan N.º 2, donde se certifica el dominio de la finca así como sus cargas.

1.2. LINDEROS

NORTE: Trav. Lope de Vega

SUR: C/ Sara Montiel

ESTE: C/ Lope de Vega

OESTE: Finca con referencia catastral: 8815111VJ8681N

1.3. EDIFICACIÓN EXISTENTE

La edificación existente corresponde a unas viejas dependencias abandonadas de una antigua bodega, sin uso alguno, las cuales se procederán a demoler previamente a la ejecución de la vivienda.

Se adjunta reportaje fotográfico mostrando el estado actual del exterior e interior de la parcela:

1.3.1. ESTADO ACTUAL EXTERIOR



1.3.2. ESTADO ACTUAL INTERIOR







1.4. SERVICIOS URBANOS

El terreno está calificado como **suelo urbano** industrial en transformación, por lo que dispone de todos los servicios e infraestructuras urbanas.

1.5. PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente corresponde al TEXTO REFUNDIDO del PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL de Campo de Criptana aprobado definitivamente por la CPU el 27/02/2003.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE SU REDACCIÓN

La actuación urbanística del presente Estudio de Detalle tiene como objetivo la transformación de suelo industrial en transformación a residencial, tal como ya prevé para esta parcela el TR del POM de Campo de Criptana, y por consiguiente la reordenación volumétrica de la edificación que se ejecutará posteriormente en la parcela objeto de este Estudio, sin producir aumento de la edificabilidad.

La motivación del volumen viene generada por las necesidades de la propiedad de edificar una vivienda y las ordenanzas municipales que regulan los aspectos volumétricos, y ya dejar un solo uso consolidado progresivamente dentro de la trama urbana de esta zona, lógicamente el residencial.

Se trata de una parcela de forma poligonal irregular de siete lados, y con dos frentes de fachada.

2.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE LAS SUPERFICIES ADJUDICADAS

Según el artículo 41. Contenido. Apartado d) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, especifica que solo en el caso de que sean necesarios, se establecerán criterios de valoración de las superficies adjudicadas, considerando no necesarios en este caso, ya que la parcela neta resultante se adjudica al mismo propietario, cuya propiedad, es la parcela íntegra objeto de este Estudio de Detalle.

2.3. JUSTIFICACIÓN NORMATIVA

La normativa que rige el Estudio de Detalle es el Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, que a su vez, cumple también con el Texto Refundido de la LOTAU, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de la Actividad de Ejecución del TRLOTAU.

Según el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

Artículo 28. *Los Estudios de Detalle.*

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.

Y según el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 72. *Estudios de Detalle (ED). Función.*

1. Los Estudios de Detalle (ED) establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones según proceda:

a) Señalamiento de alineaciones o rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieran señaladas en el Plan de Ordenación Municipal (POM), en el Plan Parcial (PP) o en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI).

b) Ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente.

El área descrita anteriormente, objeto de este instrumento de planeamiento, es una zona prevista para su transformación según el Texto Refundido de POM, por lo que se justifica la formulación del presente Estudio de Detalle.

La unidad urbana a transformar, está compuesta por dos parcelas, teniendo una de ellas una edificación de uso residencial existente (se adjuntan datos descriptivos y catastrales en Anexo I), con año de construcción en 1.985 y posterior reforma en 1.999, todas ellas, actuaciones previas a la aprobación definitiva del Texto Refundido del POM en 2.003, entendiéndose esto como un error en la redacción del planeamiento del área calificada.

Por tanto, el ámbito de actuación de la ordenación de aplicación resultado, queda justificado para únicamente la parcela restante, para la cual, se establecerán alineaciones y rasantes así como los aspectos volumétricos de acuerdo a las especificaciones del TR del POM.



Parcela fuera del ámbito de actuación al contar con una edificación de uso residencial existente como se muestra en la foto actual:



El **Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana** indica lo siguiente en cuanto al Estudio de Detalle para transformar suelo industrial en transformación en suelo residencial:

CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN

VII.7.1. *Ámbito y características*

“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 [6].”

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle se identifica con el código 6, por lo que se encuentra dentro del ámbito de aplicación.

“2. Incluye las parcelas ocupadas por edificaciones industriales o de almacenaje y situadas en zonas residenciales que por sus características de ocupación y funcionamiento pueden mantenerse, si bien pueden ser sustituidas por edificaciones residenciales.”

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle, puede ser por lo tanto, sustituida por una edificación residencial, en este caso; vivienda unifamiliar con garaje.

“3. Para la transformación al uso residencial será condición previa la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a) Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de como mínimo treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones. En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

b) El nuevo viario previsto cumplirá las condiciones dimensionales establecidas en el artículo III.7.4.

c) Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes.”

Todo lo aquí dispuesto se cumpliría con el TR del POM porque se tramitará el presente Estudio de Detalle que también delimitaría una Unidad de Actuación tal y como se define en el TR del POM.

Las reservas de suelo dotacional público, así como la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo se pasarán a justificar en el apartado siguiente de la presente memoria junto al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Con lo anteriormente expuesto, quedarían definidos los bienes que integrarán el patrimonio público de suelo.

Según el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).

“Artículo 77. Los bienes integrantes de los patrimonios.

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales de la Administración a los que una disposición legal o reglamentaria o el planeamiento territorial o urbanístico asigne expresamente tal destino, vincule a la construcción o rehabilitación de viviendas con sujeción a algún régimen de protección pública o atribuya cualquier otro uso de interés social.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico y los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en dinero.

c) Los derechos de aprovechamiento urbanístico, los terrenos y construcciones adquiridos, en virtud de cualquier título y, en especial, mediante expropiación, por la Administración titular con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta Ley.

d) Los recursos obtenidos por la Administración en sustitución de su participación en el aprovechamiento urbanístico o de las cesiones obligatorias en los casos y con los destinos legalmente previstos.”

2.2.1. ORDENANZA DE APLICACIÓN Y RESULTADO

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE CAMPO DE CRIPTANA	
Régimen del suelo Urbano.	
USO PROCEDENTE: (6) INDUSTRIAL DE TRANSFORMACIÓN	
USO DESPUES DE LA TRANSFORMACIÓN:	ORDENANZA 3. ENSANCHE

- **CONDICIONES PARA EL ESTUDIO DE DETALLE**

PLANEAMIENTO MUNICIPAL	PROYECTO
<p><i>Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de como mínimo treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones. En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo</i></p>	<p>Superficie de la Unidad de Actuación: 802 m² Superficie construida que propone: 392.50 m² Edificabilidad bruta máxima: 0.8 m²/m² Edificabilidad bruta proyecto: 0.489 m²/m² 392,50 x 0,38 m² (dotacional público) = 149.15 m²</p> <p>Como, Superficie destinada a dotacional público: 149.15 m² < 150 m² CUMPLE</p> <p>Se propone acuerdo con el Ayuntamiento para sustituir la cesión por una compensación monetaria.</p>
<p><i>Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes."</i></p>	<p>Se solicita sustitución de la cesión de la reserva de suelo con aprovechamiento lucrativo por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes. Se comprarían 39,25 m² de edificabilidad.</p>

- **ORDENACIÓN DETALLADA**

SUPERFICIE PARCELA	802 m ²	
EDIFICABILIDAD PARCELA	0,489 m ² /m ² t	392,5 m ² t

REPARTO DE EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL LIBRE 100%	392,5 m ² t

CÁLCULO DE SUPERFICIES CESIONES		
RESIDENCIAL		
DOTACIONAL PÚBLICO 38%	392,5 m ² * 38%	149,15 m ²
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO 10%	392,5 m ² * 10%	39,25 m ²

TABLA RESUMEN			
PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE NETA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
PARCELA 1	INIESPINA, S.L.	802 m ²	392,5 m ² t

La ordenación propuesta mantiene la parcela inicial, donde se ubicará la futura edificación residencial.

- **JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y DE LAS CESIONES NECESARIAS**

Las cesiones necesarias y reservas de suelo obligatorias se atenderán a lo dispuesto en el punto 3, del subcapítulo 7.1. Ámbito y características, de la Ordenanza N.º6 – INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN del Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana, el cual indica lo siguiente en cuanto al Estudio de Detalle para transformar suelo industrial en transformación en suelo residencial:

“3. Para la transformación al uso residencial será condición previa la delimitación de una Unidad de Actuación y la redacción de un Estudio de Detalle con las siguientes condiciones:

a) Se establecerá una reserva de suelo dotacional público de como mínimo treinta y ocho (38) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. El Ayuntamiento decidirá en cada caso si dicha reserva se destina a zona verde u otras dotaciones. En el caso de que la superficie resultante destinada a dotacional público sea inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, el Ayuntamiento podrá acordar la sustitución de la cesión por compensación monetaria que deberá destinarse a la conservación y ampliación del patrimonio público de suelo.

Como la superficie de reserva de suelo dotacional público resultante del cálculo anterior es de $149,15 \text{ m}^2 < 150 \text{ m}^2$ se propone la cesión por COMPENSACIÓN ECONÓMICA.

c) Se establecerá la reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el diez por ciento (10%) del total de la edificabilidad de la Unidad de Actuación. Esta cesión puede sustituirse por el abono en dinero al Ayuntamiento de su valor, tasado por éste en aplicación de las reglas legales pertinentes.”

Como la superficie de reserva de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo del 10% del total de la edificabilidad ascendería a $39,25 \text{ m}^2$, aprovechamiento de escasa entidad, también se propone la cesión por COMPENSACIÓN ECONÓMICA.

Adjunto a este Estudio de Detalle se aportará una tasación de mercado y una propuesta económica.

• **ADECUACIÓN A LA NORMATIVA URBANÍSTICA**

	PLANEAMIENTO		PROYECTO
	Referencia a	Parámetro/ Valor	Parámetro/ Valor
Superficie de parcela mínima	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.4. Condiciones de la parcela	La existente o 150 m ² con lindero frontal no inferior a 8 metros	Existente: 802 m² CUMPLE
Ocupación	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.6. Ocupación de la parcela	Con la modificación del uso industrial, el Estudio de Detalle definirá la ocupación no podrá superar el ochenta por ciento (80%) una vez descontada la superficie de las parcelas que se destinan a usos dotacionales y viario.	Se van a monetarizar las cesiones. La superficie ocupada del proyecto es = 392.50 m ² , se corresponde con un 48.94 % <80% CUMPLE
Nº de plantas Altura máxima	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.8. Altura de la edificación	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.	Dos Plantas Altura de cornisa: 7 CUMPLE
Edificabilidad m²/m²s	RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.7. Coeficiente de edificabilidad (OE)	0.8 m ² /m ² s	0.489 m ² /m ² s

<p>Posición de la edificación en parcela</p>	<p>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. VII.7.5. Posición de la edificación</p>	<p>1. Mientras se mantenga el uso característico actual, las nuevas edificaciones podrán coincidir con la alineación exterior debiendo retranquearse de los restantes linderos un mínimo de cuatro (4) metros. Podrán adosarse a alguno de los linderos laterales o testero cuando la construcción colindante sea ya medianera.</p>	<p>No se mantiene el uso característico actual, por lo tanto este artículo no es de aplicación.</p>
<p>Posición de la edificación en parcela</p>	<p>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.5. Posición de la edificación</p>	<p>2. Con la modificación del uso característico el Estudio de Detalle deberá fijar la posición de la edificación con la condición de que no queden medianeras al descubierto.</p>	<p>No quedan medianeras diferentes a las que en la actualidad existen, al descubierto, por lo tanto CUMPLE. No se exige ningún retranqueo</p>
<p>Condiciones estéticas</p>	<p>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.9. Condiciones estéticas</p>	<p>1. En tanto se mantenga como uso característico el industrial serán de aplicación los Artículos VII.6.10. y VII.6.11. que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza nº 5.</p>	<p>No se mantiene el uso industrial, por lo tanto este apartado no es de aplicación.</p>
<p>Condiciones estéticas</p>	<p>RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CAPÍTULO 7. ORDENANZA Nº 6 - INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN SECCIÓN 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.7.9. Condiciones estéticas</p>	<p>2. Con la modificación del uso característico al residencial serán de aplicación los artículos VII.4.8. y VII.4.9 que regulan las condiciones estéticas de la Ordenanza nº 3.</p>	<p>Es de aplicación, de uso residencial y se justifica a continuación:</p>

<p>Condiciones estéticas</p>	<p>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO VII.4.2. Uso característico El uso característico es el residencial SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.4.8. Cubiertas</p>	<p>1. Sólo será autorizable la cubierta inclinada, con teja curva cerámica en su color natural u otro material de aspecto exterior similar, pero nunca vidriado, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbres, remates laterales, etc.</p>	<p>1. Toda la cubierta de la edificación es inclinada con teja curva en su color natural, y los elementos complementarios (cumbres y remates) también guardan la armonía cromática.</p>
<p>Condiciones estéticas</p>	<p>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO VII.4.2. Uso característico El uso característico es el residencial SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VII.4.9. Fachadas</p>	<p>1. El tratamiento de las fachadas se realizará con revestimientos lisos y con acabado en color blanco y tonos ocre, dentro de la gama de las tierras, permitiéndose los colores azul-añil y almagra en zonas restringidas de las fachadas como zócalos o recercos de puertas, balcones y ventanas. También se permiten los zócalos realizados a base de placas de piedra natural o de mármol recompuesto de aspecto similar a la piedra arenisca o caliza de color ocre, sin que existan juntas de otros materiales. Los Servicios Técnicos Municipales dispondrán de muestras de los materiales y tratamientos permitidos.</p>	<p>El tratamiento de las fachadas será acabado mortero liso hidrófugo color blanco roto, con zócalo de piedra natural.</p>

Condiciones estéticas	<p>SECCION 1ª: CONDICIONES DE USO</p> <p>VII.4.2. Uso característico El uso característico es el residencial</p> <p>SECCION 2ª: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</p> <p>VII.4.9. Fachadas</p>	<p>2. Quedan expresamente prohibidos los materiales cerámicos vidriados, plásticos, fibrocemento y los revestimientos metálicos.</p> <p>3. Los materiales cerámicos sin vidriar sólo se permiten al sur del eje configurado por la travesía de la N-420 (Avenida de la Hispanidad y las calles Isaac Peral, Pedro Muñoz y Concepción).</p>	<p>2. No se utilizan materiales cerámicos vidriados, plásticos y los revestimientos metálicos.</p> <p>3. Dada la localización de esta parcela en AV de Sara Montiel queda fuera del ámbito de aplicación de este punto.</p>
------------------------------	---	--	---

Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

Artículo 73. Límites de los Estudios de Detalle (ED).

1. No podrán aprobarse Estudios de Detalle (ED) fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan de Ordenación Municipal (POM), Plan Parcial (PP) o el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) correspondiente.

2. Los Estudios de Detalle (ED) deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

- a) Alterar el uso global que define el destino del suelo, salvo que se atribuya a un uso dotacional público.*
- b) Aumentar el aprovechamiento urbanístico.*
- c) Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.*

3. Los Estudios de Detalle (ED) podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos derivados de su objeto, pero no podrán reducir la superficie de los previstos en el planeamiento aplicable.

4. Las determinaciones de los Estudios de Detalle (ED) en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 75. Documentación de los Estudios de Detalle (ED)

Los Estudios de Detalle (ED) contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito y gráfico como informático:

1. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

- a) Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.*

b) En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle (ED), con justificación de que se mantiene el aprovechamiento urbanístico.

2. Planos de información relativos a:

a) La ordenación detallada (OD) del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

b) La perspectiva de la manzana y su entorno visual.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

a) Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.

b) La ordenación de volúmenes en el ámbito correspondiente y su entorno.

c) La ordenación de alineaciones y rasantes en el ámbito correspondiente.

Todo lo aquí dispuesto se cumple en el presente Estudio de Detalle.

Se considera procedente la solución adoptada ya que las determinaciones contenidas no vulneran los parámetros urbanísticos vigentes y su adaptación de uso viene definida en el TR del POM de Campo de Criptana y también marca la figura de planeamiento que es la presente redactada:

- **No supone aumento del aprovechamiento.**
- **No supone superar la altura máxima permitida.**
- **No supone aumento de la ocupación del suelo.**

Artículo 144. Promoción de los Estudios de Detalle (ED)

Los Estudios de Detalle (ED) podrán ser promovidos, tanto por la Administración, de oficio, como por los particulares en las áreas y en los supuestos previstos en el planeamiento municipal.

Este Estudio de Detalle viene promovido por particular cumpliendo la posibilidad de actuación en el área ya prevista en el planeamiento municipal.

Artículo 145. Procedimiento para la aprobación de los Estudios de Detalle (ED)

Los Estudios de Detalle (ED) se atenderán al procedimiento establecido para los Planes Parciales (PP) en los artículos 138 y 139 de este Reglamento siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento-Pleno

El procedimiento a seguir para la aprobación del presente Estudio de Detalle, será el establecido para los Planes Parciales (PP) según artículos 138 y 139 siendo competente para su aprobación definitiva el Ayuntamiento-Pleno.

Artículo 138. Información pública de los Planes Parciales (PP).

1. Una vez presentados los Planes Parciales (PP) junto con la documentación legalmente exigible, la Administración actuante los someterá a información pública durante 20 días, mediante anuncio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad. Cuando se tramiten junto con Programas de Actuación Urbanizadora (PAU), serán aplicables las reglas correspondientes a éstos.

El comienzo del cómputo del plazo de información al público de los Planes Parciales (PP) comenzará al día siguiente de la publicación del último anuncio.

2. La exposición al público del Plan Parcial (PP) se habrá de atener a las siguientes reglas:

1.º El proyecto diligenciado del Plan Parcial (PP), deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en la sede de la Administración actuante.

2.º En el caso de un Plan Parcial de Mejora (PPM) que comporte reclasificación de suelo en los términos previstos en el artículo 57 de este Reglamento, se someterá a información pública junto con el Plan Parcial (PP), el Estudio de Impacto Ambiental.

No obstante, con carácter previo a su tramitación, se tendrá que estar a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico.

3.º Durante el periodo de información pública se habrán de requerir y evacuar informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos a los efectos de dar cumplimiento al trámite de concertación interadministrativa establecido en el artículo 10 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

En particular deberá figurar el informe de la Consejería competente en materia de obras públicas según lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, de 27 de junio, Reguladora del Ciclo Integral del Agua.

Sin perjuicio de lo anterior, la falta de emisión en plazo de los informes o dictámenes antedichos, no interrumpirá la tramitación para la aprobación del Plan Parcial (PP).

Artículo 139. *Aprobación de los Planes Parciales (PP).*

1. En los municipios de menos de 10.000 habitantes de derecho, previamente a la aprobación definitiva, será preceptivo solicitar informe técnico-jurídico de la Comisión Provincial de Urbanismo sobre la adecuación del Plan a las determinaciones correspondientes de la ordenación estructural (OE) definidas en el artículo 19 de este Reglamento, especialmente a las previstas en sus números 3, 6 y 7.

En los restantes municipios la emisión de dicho informe corresponderá a los servicios técnicos municipales.

Previa autorización expresa del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrán emitir dicho informe técnico aquellos municipios menores de 10.000 habitantes de derecho que se encuentren agrupados en Mancomunidades urbanísticas que en su conjunto superen esa cifra de habitantes, o que sin estar agrupados así lo soliciten de forma individual, siempre que acrediten la disposición de equipo técnico adscrito al servicio municipal de urbanismo o equivalente de la Mancomunidad, con relación funcional o en su caso laboral con plena dedicación, que se encuentre conformado, como mínimo, por un arquitecto superior, un letrado especializado en urbanismo y otro técnico especializado en infraestructuras urbanas.

2. Cuando un Plan Parcial de Mejora (PPM) comporte modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento, previamente a la aprobación definitiva, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante de la Comisión Regional de Urbanismo, cuando se trate de capitales de provincia y de municipios de más de 50.000 habitantes, o de las Comisiones Provinciales de Urbanismo en los restantes casos.

Una vez completado el expediente, el informe vinculante a que se refiere el párrafo anterior deberá ser evacuado en el plazo máximo de un mes.

3. Corresponderá al Ayuntamiento-Pleno:

a) La aprobación inicial de los Planes Parciales de Mejora (PPM) que comporten modificación de la ordenación estructural (OE) establecida en el planeamiento municipal, que deberá otorgarse antes de la emisión del informe vinculante a que se refiere el número 2 de este artículo.

b) La aprobación definitiva de todos los Planes Parciales (PP).

La aprobación inicial a que se refiere la letra a), se entenderá legalmente otorgada también en calidad de definitiva, cuando el informe vinculante anteriormente mencionado sea en sentido absolutamente favorable.

4. El plazo de la aprobación definitiva será de tres meses desde la entrada

3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

- **Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal aprobado definitivamente por la CPU el 27/02/2003 de Campo de Criptana.**
- **Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU).**
 - Título III. Capítulo III. Los Planes e Instrumentos Municipales. Sección 2ª. Los planes de desarrollo e instrumentos urbanísticos de apoyo. Artículo 28.
 - Título IV. Capítulo IV. Las parcelaciones y las reparcelaciones. Artículos 89 a 95.
- **Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**
 - Título I. Capítulo III. Sección Cuarta. Subsección Sexta. Estudios de Detalle. Artículos 72, 73, 74 y 75.
 - Título IV. Capítulo II. Sección Tercera. Procedimiento para la aprobación de los Planes Parciales. Artículos 138 y 139.
 - Título IV. Capítulo II. Sección Sexta. Procedimiento para la Aprobación de los Estudios de Detalle. Artículos 144 y 145.
- **Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.**
 - Título II. Reparcelación. Artículos 32 a 70.
- **Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.**

4. CONCLUSIÓN

Con la presente memoria y documentación gráfica que acompaña, se solicita la tramitación y aprobación del Estudio de Detalle propuesto, ya que se considera suficientemente justificado, que las modificaciones propuestas contenidas, no vulneran los parámetros urbanísticos vigentes y se adaptan en su totalidad, a las directrices marcadas en el Texto Refundido del Plan de Ordenación Municipal de Campo de Criptana.

A juicio del Técnico que suscribe, queda suficientemente especificado el cumplimiento de toda la normativa vigente referente al instrumento de planeamiento del Estudio de Detalle que se presenta.

En Campo de Criptana, junio del 2018

El promotor

El arquitecto

INIESPINA, S.L.

Gustavo A. Gómez Valadés

5. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

PLANOS DE INFORMACIÓN

INF-01. INFORMACIÓN. SITUACIÓN

INF-02. INFORMACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE ORDENACIÓN

ORD-01. ORDENACIÓN. NUEVA ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO

ORD-02. ORDENACIÓN. ALINEACIONES Y VOLUMETRÍA PROPUESTA

ANEXO I. DATOS DESCRIPTIVOS Y CATASTRALES.

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8815188VJ8681N0001FG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SARA MONTIEL 22[D] Suelo
13610 CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **---**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **---**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SARA MONTIEL 22[D]
CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **0** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **802** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

488.850 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Miércoles, 14 de Febrero de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8815111VJ8681N0001HG

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL SARA MONTIEL 32
13610 CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1985**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **838**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN
CL SARA MONTIEL 32
CAMPO DE CRIPTANA [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **838** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **725** TIPO DE FINCA: **Parcela construida sin división horizontal**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	1	00	02	394
VIVIENDA	1	00	01	25
VIVIENDA	1	00	03	172
VIVIENDA	1	01	01	197
ALMACEN	1	00	04	30
SOPORT. 50%	1	00	05	20

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

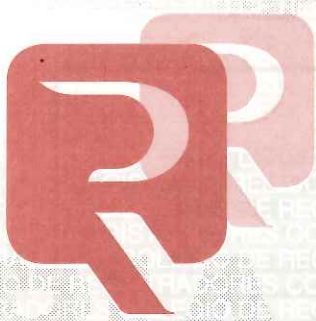
INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

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.

488.800 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Viernes, 11 de Mayo de 2018

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

ANEXO II. CERTIFICACIÓN REGISTRO DE LA PROPIEDAD N.º2.



CERTIFICACIÓN



EVA LEAL COLINO TITULAR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCAZAR DE SAN JUAN N° 2, PROVINCIA DE CIUDAD REAL, JURISDICCION TERRITORIAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CASTILLA-LA MANCHA.

CERTIFICO: Que en vista de la precedente instancia, he examinado en todo lo necesario los libros del Archivo a mi cargo, de los cuales **RESULTA:**

PRIMERO :

CRU : 13016000604241

Que la finca **10.206 de CAMPO DE CRIPTANA** de que se certifica tiene, según el Registro, la siguiente descripción:

RUSTICA: Una era de pan de trillar al sitio Eruelas en término de Campo de Criptana, que mide mil doscientos cuarenta y seis metros cuadrados, igual a mil cuatrocientas ochenta y cinco y media varas cuadradas. Linda: a Saliente, Camino de las Peñarrubias; Poniente, Constanza Quiros; y Norte, Clemente Romeral. REFERENCIA CATASTRAL: No consta.

SEGUNDO :

La entidad mercantil **INIESPINA S.L.** con CIF número B13557830, es titular del pleno dominio de la finca de que se certifica por COMPRA, mediante escritura otorgada en Campo de Criptana, el día diecisiete de noviembre de dos mil quince, ante su Notaria Doña Ana Sulleiro Avendaño, con número de protocolo 741, que motivó la inscripción 7ª de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince de la finca número 10206, al folio 85 del tomo 2395, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

TERCERO:

Que la finca de que se certifica tiene, según el Registro, las siguientes CARGAS:

1) Afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día siete de abril de dos mil quince, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, de dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad de 222.54 euros, satisfechas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 6ª de la finca 10206 al folio 85 del tomo 2395 del Archivo, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

2) Afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día siete de abril de dos mil quince, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, de dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad de 222.54 euros, satisfechas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 6ª de la finca 10206 al folio 85 del tomo 2395 del Archivo, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

3) Afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día siete de abril de dos mil quince, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, de dicha afección esta finca queda liberada por la cantidad de 222.54 euros, satisfechas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 6ª de la finca 10206 al folio 85 del tomo 2395 del Archivo, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

4) Afecta durante el plazo de cinco años a contar desde el día siete de abril de dos mil quince, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, de dicha afección esta fin-

ca queda liberada por la cantidad de 222.54 euros, satisfechas por autoliquidación, según resulta de la nota puesta al margen de la inscripción 6ª de la finca 10206 al folio 85 del tomo 2395 del Archivo, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

5) Afecta durante el plazo de cinco años, al pago de la liquidación que en su caso pueda girarse por el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según resulta de nota al margen de la inscripción 7ª de fecha veintinueve de diciembre de dos mil quince de la finca 10206 al folio 85 del tomo 2395 del Archivo, libro 472 de CAMPO DE CRIPTANA.

CUARTO:

No existe documento alguno presentado en el libro diario pendiente de inscripción o anotación relativo a la finca de referencia.

AVISO: Los datos consignados en la presente certificación se refieren al día 17 de mayo de 2018 antes de la apertura del diario.

Y a los efectos oportunos, libro la presente, que firmo y sello en Alcázar de San Juan, a diecisiete de mayo de dos mil dieciocho

Fdº.- Eva Leal Colino.

Honorarios sin I.V.A. : 33,06 Euros. (Números 1), 3.3:) y 4.1b) del Arancel.-

ADVERTENCIAS

Queda prohibida la incorporación de los datos que consta en la presente certificación a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/98)

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dicho libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

ANEXO III. TASACIÓN DE MERCADO Y PROPUESTA ECONÓMICA.

**TASACIÓN DE MERCADO Y PROPUESTA ECONÓMICA
EN CALLE SARA MONTIEL 22(D) c/v TRAV. LOPE DE VEGA**

CAMPO DE CRIPTANA (CIUDAD REAL) 13.610

Empresa: **ARQUINUR, ARQUITECTURA MANCHEGA SLP**
Tasador: **Gustavo Adolfo Gómez Valadés**
Cliente: **INIESPINA, S.L.**
Fecha: **24/05/2018**

ÍNDICE DE CONTENIDOS

- PORTADA
- CERTIFICADO
- CONTENIDO (este índice)
- TEXTO DEL INFORME
- SOLICITANTE
- 1. FINALIDAD
 - 1.1. Finalidad de la tasación
- 2. IDENTIFICACION
 - 2.1. Tipo de inmueble
 - 2.2. Municipio
 - 2.3. Ubicación
 - 2.4. Datos registrales
 - 2.4. Identificación Catastral
 - 2.5. Identificación Catastral
- 3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION
 - 3.1. Comprobaciones
- 4. LOCALIDAD Y ENTORNO
 - 4.1. Tipo de núcleo
 - 4.2. Número de habitantes
 - 4.3. Crecimiento de la población
 - 4.4. Delimitación del entorno
 - 4.5. Actividad dominante
 - 4.6. Nivel de Renta
 - 4.7. Rasgos urbanos del entorno
 - 4.7.1. Significación
 - 4.7.2. Infraestructura
 - 4.7.3. Equipamiento
 - 4.8. Consolidación
- 5. SITUACION URBANISTICA
 - 5.1. Clasificación urbanística
 - 5.2. Estado del planeamiento
- 6. CARACTERISTICAS URBANISTICAS
 - 6.1. Superficie
 - 6.2. Calificación urbanística y edificabilidad
- 7. REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION
 - 7.1. Ocupación
- 8. INFORMACION DE MERCADO
- 9. METODO DE CÁLCULO POR COMPARACION O PRECIO DE MERCADO
- 10. VALOR DE TASACION
- 11. PROPUESTA ECONÓMICA DE LA COMPENSACIÓN MONETARIA POR LAS CESIONES
- 12. FECHA DE EMISION Y FIRMA

CERTIFICADO DE TASACIÓN

Gustavo Adolfo Gómez Valadés, ARQUITECTO con N.I.F. 06249291F, facultado como técnico y que ha realizado el informe de tasación adjunto cuya redacción se ajusta a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles.

CERTIFICA

Que el inmueble del tipo solar, inscrito en el tomo 2395, libro 472, folio 85, finca 10206, inscripción 5º, sito en Calle Sara Montiel 22(D) de Campo de Criptana tiene un valor de 200.620,30 € (DOSCIENTOS MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS DE EURO.)

Lo cual hago constar, sometiendo a criterio de mejor consideración, en Villafranca de los Caballeros, a 6 de julio de 2018.

Fdo.: Gustavo Adolfo Gómez Valadés

INFORME DE TASACIÓN

Que emite Gustavo Adolfo Gómez Valadés, mayor de edad, provisto del N.I.F. 06249291F, ARQUITECTO. Con domicilio profesional en C/ Victoria 20 Bajo de Villafranca de los Caballeros.

De este informe de tasación deberían deducirse en su caso aquellas cargas o limitaciones que puedan recaer sobre el bien no incluidas en la documentación utilizada o motivadas por vicios ocultos no detectados en la inspección visual realizada.

El mismo se ha elaborado teniendo como referencia los requisitos de las EVS/EVA, normas europeas de valoración, y aplicaciones europeas de valoración, y de la norma ECO/805/2003, de 27 de marzo sobre normas de valoraciones de bienes fincas y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la cual se modifica la Orden ECO/805/2003 y la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la cual se modifica la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo.

SOLICITANTE:

INIESPINA, S.L., con domicilio en C/ Sara Montiel, 11, código postal 13610 de Campo De Criptana (CIUDAD REAL) y con N.I.F. B-13557830, y en su representación Don Juan José Iniesta Manjavacas, con domicilio en C/ Sara Montiel, 11, código postal 13610 de Campo de Criptana (CIUDAD REAL) y con D.N.I. 06.223.990-Y.

1. FINALIDAD:

1.1. Finalidad de la tasación:

La presente tasación tiene como finalidad la valoración del suelo, del solar objeto del ESTUDIO DE DETALLE de PARCELA INDUSTRIAL EN TRANSFORMACIÓN A RESIDENCIAL, para aportar al Ayuntamiento de Campo de Criptana, la estimación de la compensación monetaria que se derivará de la aprobación de los instrumentos de planeamiento mencionados anteriormente, por las cesiones, tanto de suelo dotacional público, 38% de los metros construidos (149,15 m²), como el 10% para cesión de lucrativo (39,25 m²).

2. IDENTIFICACION:

2.1. Tipo de inmueble:

El objeto de tasación del presente informe es un solar.

2.2. Municipio:

Campo De Criptana (Ciudad Real), código postal 13610.

2.3. Ubicación:

Calle Sara Montiel 22(D) c/v Trav. Lope de Vega.

2.4. Datos registrales:

Inscrita en el tomo 2395, libro 472, folio 85, finca 10206, inscripción 5ª.

2.5. Identificación Catastral:

Número de referencia catastral: 8815188VJ8681N0001FG.

3. COMPROBACIONES Y DOCUMENTACION:

3.1. Comprobaciones:

Se ha realizado la siguiente comprobación: adecuación al planeamiento vigente.

4. LOCALIDAD Y ENTORNO:

4.1. Tipo de núcleo:

El inmueble se encuentra enclavado en un pequeño núcleo autónomo.

4.2. Número de habitantes:

La población de derecho se encuentra en torno a 13.763 habitantes.

4.3. Crecimiento de la población:

Atendiendo a la evolución del censo puede afirmarse que recientemente ha disminuido el número de habitantes, por lo que la tendencia actual es indudablemente decreciente.

4.4. Delimitación del entorno:

Por la posición que ocupa en la población, podemos decir que el inmueble se halla en una zona de ensanche.

4.5. Actividad dominante:

La ocupación predominante de los residentes en esta población es la agricultura.

4.6. Nivel de Renta:

Dado que para la realización de este informe hemos estudiado los precios de inmuebles en la zona, ello nos ha permitido conocer también el nivel de renta de los habitantes de dicho entorno, que puede calificarse como medio.

4.7. Rasgos urbanos del entorno:

Dado que uno de los factores que condicionan el valor de un inmueble es el entorno próximo, entendiéndolo como tal el área que resulte homogénea con el emplazamiento del edificio, hemos de establecer qué rasgos específicos tiene.

Centraremos la caracterización del entorno en tres aspectos: Significación o tipo de edificación predominante, infraestructura existente, y por último equipamiento y comunicaciones.

4.7.1. Significación:

El entorno próximo al inmueble es de carácter claramente residencial.

4.7.2. Infraestructura:

Las infraestructuras o servicios urbanísticos con los que cuenta son pavimentado de calzadas, encintado de aceras, alumbrado público, red de alcantarillado, red eléctrica de baja tensión, suministro de agua potable, tendido telefónico, red de fibra óptica, cobertura de telefonía móvil y canalización de gas.

4.7.3. Equipamiento:

Distinguimos dos tipos de equipamientos: unos que denominaremos necesarios, por ser fundamentales para el desarrollo de una población, y otros no necesarios o lúdicos, que aunque contribuyen a dicho desarrollo, no son estrictamente imprescindibles.

En lo referente a los primeros, la zona cuenta con comercial necesario, sanitario, policía, educativo, administrativo, farmacia, guardería, gasolinera y reparación automóviles.

Respecto a equipamientos secundarios se observa que los equipamientos lúdicos de que dispone son parque público, zonas deportivas, teatro, bares y restaurantes y biblioteca.

4.8. Consolidación:

El nivel de consolidación del entorno es del 100 %.

5. SITUACION URBANISTICA:

5.1. Clasificación urbanística:

El solar se encuentra en un suelo calificado como Urbano, y por tanto apto para edificar, en el Plan General de Ordenación Urbana.

5.2. Estado del planeamiento:

El planeamiento se encuentra terminado, no siendo necesario desarrollar ningún tipo de plan general o parcial para edificar.

6. CARACTERISTICAS URBANISTICAS:

6.1. Superficie:

Superficie Catastral: 802,00 m².

6.2. Calificación urbanística y edificabilidad:

Los usos autorizados en este solar son residencial intensivo, comercial, hotelero, industrial (no molesta) y oficinas.

En cuanto a la edificabilidad, son cero las alturas permitidas. El solar respeta las alineaciones del planeamiento urbanístico vigente.

7. REGIMEN DE PROTECCION, TENENCIA Y OCUPACION:

7.1. Ocupación:

Desocupado

8. INFORMACION DE MERCADO:

Hemos consultado operaciones de venta de solares próximos, habiendo obtenido un precio medio, después de efectuadas las obras de urbanización, en torno a 227,34 €/m².

A continuación, incluimos un resumen de las operaciones utilizadas en la comparativa.

Testigo Nº 1:

Fecha Operación: 24/05/2018;

Situación: C/Cardaores 6;

C. Postal y Población: 13610 - Campo de Criptana;

Procedencia: Testigos Internos;

Superficie: 619,00;

Valoración: 164.035,00 €

Testigo Nº 2:

Fecha Operación: 24/05/2018;

Situación: C/ Alcázar 50;

C. Postal y Población: 13610 - Campo de Criptana;

Procedencia: Testigos Internos;

Superficie: 261,00;

Valoración: 71.775,00 €

Testigo Nº 3:

Fecha Operación: 24/05/2018;

Situación: C/ Cencibel 4A;

C. Postal y Población: 13610 - Campo de Criptana;

Procedencia: Testigos Internos;

Superficie: 176,00;

Valoración: 50.160,00 €