



**EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE  
D A I M I E L**

**PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL**



2009

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
**26 MAR 2008**  
EL SECRETARIO

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
Febrero de 2009



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real



**CERTIFICA:** Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2009



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda del



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009

#### EQUIPO REDACTOR

Dirección:	Javier Elizalde, arquitecto, MCP
Ordenación, Catálogo Estudio socio econ.	Berta E. Selva, arquitecta
Red viaria:	José María Coronado, Ingeniero C,CyP
Infraestructuras:	Maddi Garmendia, Ingeniera C,CyP
Estudio Dominio Hidráulico:	Javier González, Ingeniero C,CyP
Estudio de Incidencia Ambiental:	Susana Díaz-Palacios, Ingeniero Agrónomo
Grafismo:	Ángel Santiago Plata, Coral Álvarez de Miguel
Edición:	Mar González Cid

Con la inestimable colaboración del equipo técnico municipal, Belén Bercebal Guerrero, Arquitecta municipal, Plácido Sánchez-Camacho González-Tejero, Aparejador municipal y Javier Núñez de Arenas Carranza, ingeniero municipal.



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



## ÍNDICE

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL

1. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN	3
2. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y CRECIMIENTO	5
2.1. Población y vivienda	5
2.2. Número de habitantes por vivienda	6
2.3. Vivienda Libre y de Protección Pública	6
2.4. Industria	7
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	8
3.1. La necesidad de una estructura viaria	8
3.2. Suelo Urbano Consolidado	9
3.3. Suelo Urbano No Consolidado: Unidades de Actuación Urbanizadora, UAs	12
3.4. La edificabilidad límite en cada Zona de Ordenación Urbanística	13
3.5. Clasificación del Suelo Urbanizable	14
3.6. Infraestructuras Previstas	16
3.7. Áreas de Reparto	17
3.8. Coeficientes Correctores	19
4. EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS GENERALES	20
4.1. Equipamiento existente en suelo urbano	20
4.2. Cumplimiento del estándar de calidad de zonas verdes de sistema general	21
4.3. Equipamiento escolar y deportivo en suelo urbanizable	24
5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	27
5.1. Viabilidad Financiera	27
5.2 Viabilidad de Gestión	34



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Pr  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009

de



## 1. CONTENIDO DEL DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

El presente documento tiene la finalidad de determinar el modelo urbano de la ciudad de Daimiel, describir la ordenación propuesta en el POM y justificar los objetivos y criterios establecidos para el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Los documentos que componen la descripción de la ordenación son:

- Memoria Justificativa, donde se resume el diagnóstico producido en el documento de información, se justifica el modelo territorial elegido y se recoge la cuantificación básica de la ordenación.
- Normativa Urbanística
- Anexo de Ámbitos de Desarrollo, con las Fichas de Ordenación Detallada de Unidades de Actuación Urbanizadora, Sectores Urbanizables, Estudios de Detalle y Ámbitos de Expropiación.
- Planos de Ordenación

La Memoria Justificativa se complementa con los siguientes documentos que se presentan como Documento o Anexos en volúmenes individuales:

Anexo I. Protección del Patrimonio Arqueológico

Anexo II. Catálogo de Bienes Inmuebles y Espacios Protegidos.

Anexo III. Infraestructuras, Estudio de Hidrología, Infraestructura viaria, Red Eléctrica

Anexo IV. Áreas de Planeamiento Incorporado

Anexo V. Informe de Concertación Interadministrativa y de Participación Ciudadana

Anexo VI. Alineaciones vigentes y modificadas.

El Documento de Información, presentado en Agosto de 2006 al Ayuntamiento, contiene la información socio-económica que fue necesaria para realizar el diagnóstico urbanístico planteado en el mismo Documento de Información, sirviendo de base para realizar las proyecciones de población y vivienda que se detallan en esta Memoria. Se anexa el Estudio Ambiental al Documento de Información.

Mediante las valoraciones realizadas en el Diagnóstico se establece el programa de Objetivos y Criterios propuestos para el municipio en los que se especifica la intencionalidad de los desarrollos previstos para la ciudad.

Como respaldo al diagnóstico urbanístico y como consecuencia de los objetivos propuestos se realiza una Proyección de población y vivienda, que determina el cálculo dimensionado del futuro crecimiento de Daimiel. Se redacta un apartado dedicado a la industria ya que es un elemento clave en el desarrollo de la ciudad debido a su reciente expansión.



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provin  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009

A continuación se describe detalladamente la ordenación propuesta fruto de los previos análisis y estudios realizados, y de la capacidad territorial justificada en el estudio medio ambiental.

Los Sistemas Generales se tratan aparte debido a su gran importancia para los daimieleños, ya que son los elementos que aportan unidad al territorio y permiten estructurar el espacio donde se asignan las actuaciones urbanísticas.

Por último se realiza el estudio que garantiza la viabilidad financiera y la capacidad de gestión del Ayuntamiento para acometer las distintas actuaciones del POM.



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESION DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,

Aprobado Definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



## 2. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y CRECIMIENTO

### 2.1. Población y vivienda

Las NNSS dieron por válida la estimación de que se llegaría a 17.420 habitantes y un parque residencial total de 8.009 viviendas. Como indican las estadísticas actuales, Daimiel ha crecido más de lo previsto, aunque el incremento no sea muy notable.

Teniendo en cuenta el incremento de 2,51% de la población en un periodo quinquenal; que el incremento se va a ver aumentado por la tasa de inmigración (con tendencia a crecer en los próximos años); y el incremento de población que va a suponer la creación de 5.000 nuevos puestos de trabajo debido al potente desarrollo industrial; se puede estimar el crecimiento de población en un 10% quinquenal. Aunque estas previsiones pueden resultar elevadas, la actualidad marca un incremento poblacional de las ciudades importantes de provincias que desahoguen las capitales, especialmente las que se encuentran en el radio de influencia de las capitales de provincia.

La previsión temporal sobre el crecimiento de Daimiel cubre un periodo de 12 años. Según datos estadísticos que se amplían en la Memoria del estudio socioeconómico, se prevén 5.000 puestos de trabajo en los próximos 12 años; la necesidad de vivienda consecuencia de este dato afecta aproximadamente a un 50% de los trabajadores. El parque residencial necesario podría rondar las 10.000 viviendas, persiguiendo que no se agote el suelo residencial diseñado nada más terminar el periodo de previsión. Con una estimación de 100 m<sup>2</sup>/vivienda y un 25% de calles, con un 38% de suelo destinado a dotaciones públicas y zonas verdes, podríamos suponer que en Daimiel se debe disponer de 200 Has nuevas de suelo para uso residencial.

Tabla de previsión inicial de crecimiento de población

	2005	crec 2000-05	2010	2015	2020
			crec 10%	crec 10%	
Ciudad Real	69063	12,77			
Valdepeñas	27634	4,48			
Manzanares	18525	7,07			
Daimiel	17721	2,51	19493	21442	23538
nº nuevas vdas previsibles con 2,2 hab/vda (dato procedente de la información municipal de ocupación actual de viviendas)			806	1692	2666
Nº viviendas proyectadas incluyendo previsión de viviendas secundarias y viviendas vacías					3.250
Con flexibilidad para 2,5 veces la proyección estricta (asumiendo flexibilidad de mercado, y la posibilidad de falta de desarrollo de al menos un 25% de los sectores previstos)					8.122 vdas
Suelo residencial con densidad media de 40 vdas/ha					203 has

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
**APROBADO**  
**PLENO MUNICIPAL**  
**26 MAR 2009**  
**EL SECRETARIO,**

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en s  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provinc  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
**CERTIFICA** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009





La reciente demanda de suelo industrial ha derivado en la necesidad de revisar el crecimiento de la población que se va a producir en Daimiel. La incorporación de cuatro sectores industriales/ terciarios nuevos a lo largo del proceso de redacción del POM ha generado una necesidad mayor de suelo residencial, por lo que se ha dado respuesta a tal crecimiento y aumento de puestos de trabajo previendo una capacidad de parque residencial de 8.956 viviendas, correspondiendo a una disponibilidad de suelo urbanizable residencial de 206 Has.

## 2.2. Número de habitantes por vivienda

De los datos de la Memoria de Información Socio Económica, y de los datos de proyección de nueva población y de viviendas previstas para el año horizonte 2020 del POM, resultan las siguientes cifras medias de habitantes por vivienda:

AÑO	Nº HABITANTES	Nº VIVIENDAS	HABITANTES/VDA
2001	17.326	7554	2,29
2007	18.178	8.994	2,02
Proyección 2020	23.538	Previstas sin incluir la previsión de exceso de 2,5 veces de suelo: 8994 + 2666 = 11660	2,02

Por tanto, se adopta para los cálculos de capacidad de servicios relacionados con el número de viviendas o de población del POM, la cifra promedio de 2,2 habitantes por vivienda.

## 2.3. Vivienda Libre y de Protección Pública

Se estima entre un 30 y un 50% la población en demanda de vivienda que requeriría algún tipo de protección pública para poder acceder a la vivienda. Ya se ha comentado en el Diagnóstico que la exitosa política del Ayuntamiento de los últimos años para abaratar el precio de la vivienda produce un deslizamiento de parte de la demanda de vivienda de protección pública, a la vivienda de régimen libre cuyo precio ha sido limitado previamente por adjudicación de concursos de enajenación de terrenos municipales.

También es previsible que en los próximos cinco años pueda elevarse ese porcentaje de la demanda de vivienda protegida para atender demandas de la población inmigrante que ha podido regularizar recientemente su situación administrativa, y por tanto ser considerada para este régimen de acceso a la vivienda.

Además, en los últimos años el bajo nivel y facilidad de obtención de créditos ha motivado a muchas familias a acceder a la compra de vivienda libre que más tarde pueden vender para obtener plusvalías, rentabilidad que requiere un periodo de tiempo incomparablemente más largo en la adquisición de vivienda de protección. Estando los tipos de interés a otro nivel actualmente y con

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO DEFINITIVAMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2009  
EL SECRETARIO,

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de febrero de 2009.  
TAU Planificación Territorial SL

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA. Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2009



dificultad de acceso a créditos, es probable que vuelva cierta demanda a fijarse en la vivienda de protección como mejor opción para su economía familiar.



En definitiva, no parece arriesgado suponer que al menos entre un 30 y un 40% de la población en busca de nueva vivienda pueda necesitar vivienda de protección pública, que de una proyección de población de 8.150 nuevos habitantes para 2020, supone un término medio de 1.270 viviendas de protección en 12 años, con una media entre 100 viviendas de protección al año en 2008, y 115 en 2020.

En cualquier caso, deberán cumplirse los mínimos legales de construcción de vivienda de protección pública en suelo urbanizable. Teniendo en cuenta que la capacidad teórica de viviendas en suelo urbanizable es muy superior a la proyección poblacional estricta, existe en suelo urbanizable capacidad muy superior a la necesaria para atender la necesidad prevista de vivienda de protección pública.

En consecuencia, cubriéndose así las estimaciones de demanda de vivienda de protección, no parece necesario, en términos cuantitativos, establecer la obligatoriedad de construir vivienda de protección en las operaciones de reforma interior que el POM delimita en suelo urbano no consolidado que por su escaso tamaño dificulten la conjunción de dos tipos de régimen de vivienda y de programa constructivo.

Sin embargo, se establece la obligatoriedad de reservar suelo para vivienda de protección pública en las Unidades de Actuación Urbanizadora que el POM delimita en aquellos ámbitos que se encuentran en situación perimetral al casco.

## 2.4. Industria

En cuanto a la demanda de suelo industrial, Daimiel es un municipio potencialmente atractivo y receptor de oferta industrial, reflejado en datos como que el polígono Daimiel Sur II va a ver colmatado en poco tiempo y que el polígono de SEPES al noreste va a duplicar su extensión para albergar grandes empresas. Por motivos explicados en la Memoria de información, Daimiel es un municipio que se presta a acoger grandes extensiones industriales. El hecho de que la autovía esté al servicio del municipio, y no al contrario, estimula el crecimiento; la red de infraestructuras que se ha tejido alrededor de la ciudad favorece la actividad empresarial.

Se prevén alrededor de 188 Has de nuevo suelo industrial para hacer frente a la fuerte demanda de actividad productiva de Daimiel.



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009







### 3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

#### 3.1. La necesidad de una estructura viaria

Con los antecedentes mencionados, parece necesario establecer una estructura que permita integrar las carreteras en el crecimiento urbano, más aún teniendo en cuenta la reciente cesión de la variante de la N-430 al Ayuntamiento y adaptar la ciudad a la existencia de la autopista, mejorando la posibilidad de franquear la barrera del ferrocarril para permitir el desarrollo de suelo entre el núcleo y la autopista.

En lo que respecta a la barrera ferroviaria, se plantea la construcción de un vial arterial que conecte la entrada desde Ciudad Real con la entrada desde Valdepeñas, de manera que este vial sirva de base para el desarrollo de los suelos al sur del ferrocarril. Se ha dibujado el paso en la zona donde sería más sencillo construir un paso sobre el ferrocarril, ya que más cerca de la estación éste va en terraplén.

Existe un paso inferior en el camino de Ureña con un gálibo aproximado de 6 x 3,5 m. suficiente para el paso de turismos, furgonetas y posiblemente pequeños autobuses urbanos.

En las cercanías de ese punto, y a falta de medición precisa de las diferencias de cota, se deja planteado otro paso, no imprescindible pero sí conveniente a largo plazo. Por último, al sur de la estación, al discurrir el ferrocarril en trinchera, es posible construir una pasarela peatonal que favoreciera la relación de los terrenos al sur del ferrocarril con el casco.

En lo que respecta a la actual variante, considerando su progresiva transformación en una vía de características más urbanas, se plantea la construcción de una glorieta que racionalice la compleja intersección del extremo Este, y permita darle continuidad a través de uno de los viarios principales del polígono industrial del SEPES, y desde allí cerrar con la ronda interior.

Por último, se propone la construcción de un vial intermedio entre la ronda y la variante, con una función más de distribución que de circunvalación, que conectaría con la entrada desde Manzanares de la N-430 y podría ser soporte de un carril bici o de espacios más orientados al peatón que la actual ronda y, por supuesto, que la variante.

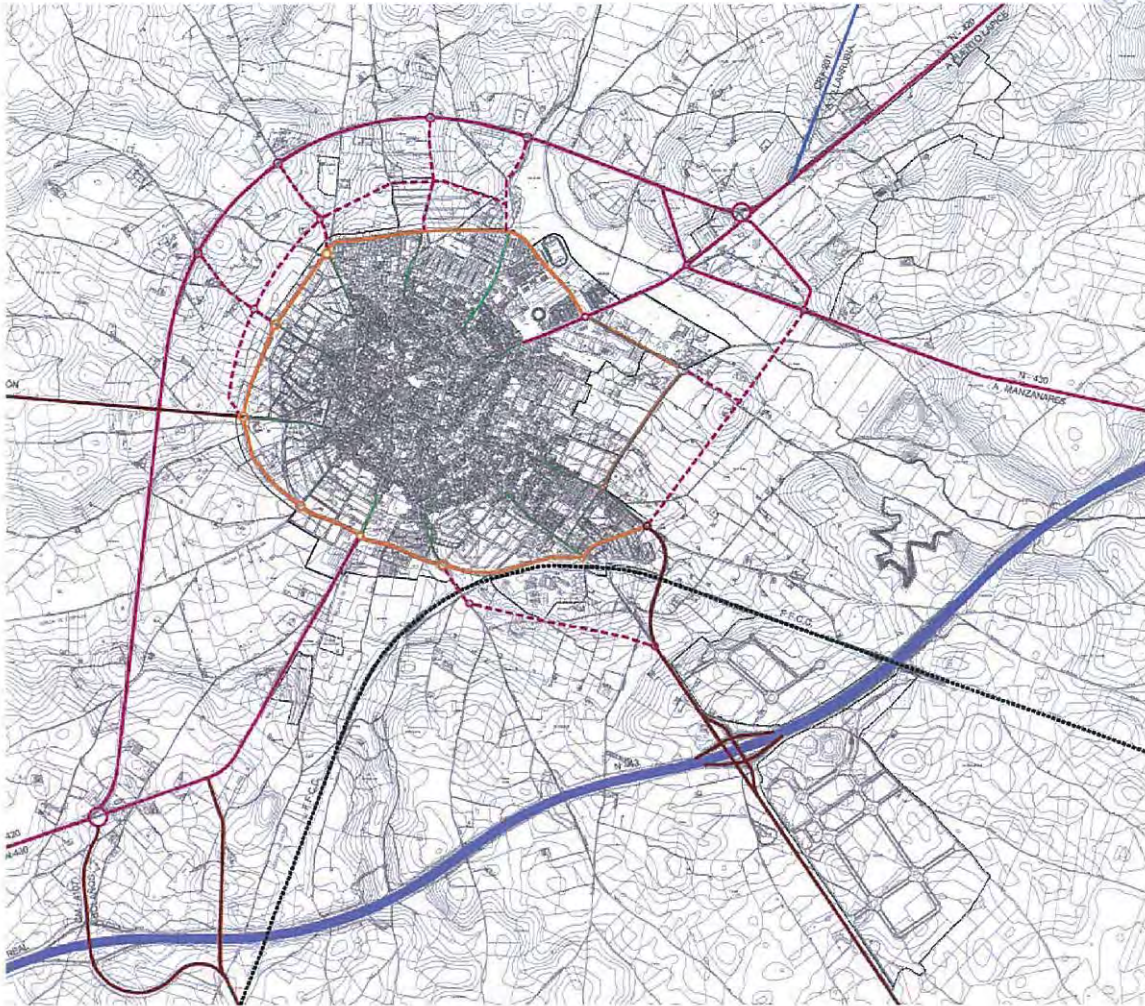
El resultado es un estructura de anillos formando espirales que permitirá evitar el paso por el estrecho viario del centro de localidad, pudiendo recuperarse éste, en la medida que se estime conveniente, para peatones y ciclistas, ya que las distancias en el casco no son muy grandes.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2009  
EL SECRETARIO,  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en su  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provinc  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial, S.L.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real.  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009



Plano de Estructura Viaria propuesta para la Alternativa de crecimiento II



### 3.2. Suelo Urbano Consolidado

La delimitación de suelo urbano consolidado solamente varía respecto al del planeamiento vigente en que se incorporan los suelos ya desarrollados que cuentan con urbanización y los ámbitos de alineación propuestos y descritos más adelante.

Los suelos con planeamiento de desarrollo ya aprobado que se encuentran en proceso de urbanización o ya completamente urbanizados durante la revisión del POM, se han incorporado al suelo urbano consolidado. Estos ámbitos son:

UAs Industriales- Paseo del Carmen, Dayfor, Sepes, Daimiel Ampliación, Carretera de las Tablas

UAs Residenciales- Pedreros Sur, San Roque RES, Ureña, Taray Res 1 y 2, Espinosa, Harinera, Flor de Ribera, Prim, Santa María, Los Pozos, Estación, Madrid, Jabonería, Sur, Calle Madara, Taray Mix, Pelayo, Alarcón.

Sectores industriales- Daimiel Sur I, CIDAG (Daimiel Sur II).

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



Sectores Residenciales- Cañada Mendoza, Albuera Norte, Terrero Blanco, Camino de Navaseca.



Existen dos "islas" de suelo urbano rodeadas de suelo urbanizable, una en la zona norte del casco, en el sector 5 La Aurora, y otra al oeste del casco apoyado en la carretera a Malagón, en el sector 1 Cruz de los Pajes.

El primero corresponde a una zona clasificada como urbana en el POM vigente, con calificación de ordenanza Productiva (asimilable al Industrial propuesto en Ordenanzas del POM), que recogía la situación de un centro comercial con licencia, situado en la circunvalación, denominado Daimiel I. Esta situación urbanística ha sido trasladada al POM propuesto, clasificando el suelo como urbano consolidado, asignando una calificación de 7-TER correspondiente a Terciario, para admitir su actual actividad. Se ha limitado la parcela a la estrictamente ocupada por la edificación, creando en torno a ella una zona de espacio libre de respeto con el resto de actividades propuestas para el sector.

La segunda isla de suelo urbano al oeste del casco corresponde con la estación de servicio situada al margen norte de la carretera CM 4114 a Porzuna, cuya concesión de licencia se efectuó el 8 de mayo de 2003, considerando en el POM la clasificación del suelo de la parcela como suelo urbano consolidado con calificación asignada de 7-TER, ordenanza de Terciario.

### 3.2.1. Tipologías Residenciales

El crecimiento radial justificado en las alternativas descritas en la Memoria de Información presenta tipología de edificación en manzana cerrada (EMC), en manzanas transversales a los "gajos" concéntricos proyectados entre el viario de comunicación de la ciudad. Las dimensiones de estas manzanas son de proporciones alargadas de aproximadamente 50-60 metros en su dimensión transversal y con dimensión variable longitudinal, a medida que se aleja la manzana del centro del casco. La tipología de vivienda residencial se encuentra zonificada en la ciudad, ubicándose la de uso plurifamiliar en el contorno del casco de la ciudad mientras que la vivienda unifamiliar se ubica en las zonas periféricas del casco urbano. La tipología de Edificación Aislada Adosada (EAA), de uso unifamiliar, ha marcado la tendencia en los últimos desarrollos ejecutados y responde a la creciente demanda de crecimiento.

Puntualmente se ubican zonas de vivienda colectiva en bloque abierto (tipología de Edificación Aislada, EA), siendo predominante la vivienda colectiva en manzana cerrada. Existen zonas disgregadas del centro de viviendas edificadas en cercados sin accesos urbanizados y con parcelación sin orden aparente que precisamente son objeto de tratamiento especial para integrarlas en los desarrollos proyectados en áreas delimitadas como UAs.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal el  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Prov  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2009

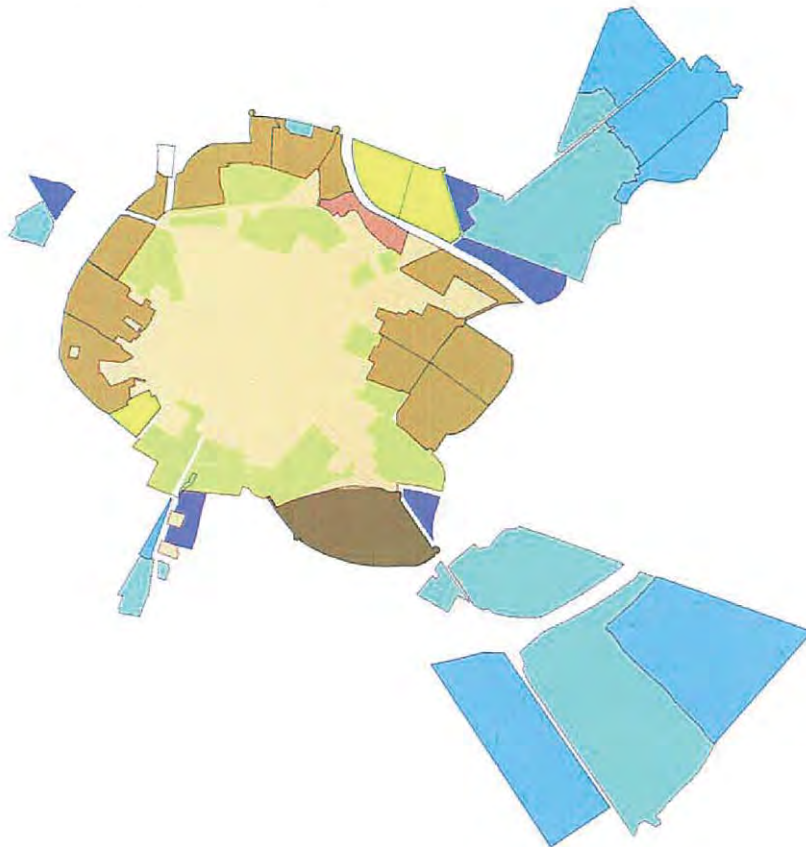


ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
SECRETARIO



### 3.2.2 Zonas de Ordenación Urbanística

Se identifican dos zonas de ordenación urbanística de uso residencial, la ZOU 1 denominada Barrios, y la ZOU 2, Unifamiliar. La ZOU 3 corresponde al uso Industrial. Su delimitación viene indicada en el Plano de Ordenación 4-Zonas de Ordenación Urbanística. En este plano se detallan tanto las ZOU de suelo urbano como de suelo urbanizable.



- ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- SUELO URBANIZABLE
- RESIDENCIAL MIXTA
  - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
  - TERCIARIO
  - INDUSTRIAL
  - LA ENCANTADA
  - DOTACIONAL
- SUELO URBANO
- BARRIOS
  - UNIFAMILIAR
  - INDUSTRIAL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009





### 3.2.3. Ámbitos de Actuación

Debido a que en algunos ámbitos no existe la necesidad de realizar una actuación de equipamiento se han delimitado como Ámbitos de Alineación, en los que el único requisito es la apertura de viario de conexión para aplicar la normativa de edificación en la zona, con la consecuente cesión del suelo y urbanización de dicho vial. En estos Ámbitos no se exigen las cesiones públicas correspondientes al suelo urbano no consolidado, ya que no hay incremento de edificabilidad. Las zonas con las características mencionadas son:

- AA Vega del Puente Viejo, situada al noreste del centro urbano en la vega del Río Azuer. Se trata de viviendas delimitadas por cercados sin una alineación regular ni viario urbanizado. Se propone un retranqueo de la propiedad coherente con la estructura parcelaria existente y un trazado viario lo más respetuoso posible con la edificación ya construida.
- AA El Alto, en la misma línea que el ámbito anterior se propone para esta zona una alineación de propiedad que permita la urbanización de viales respetando la construcción existente. Las conexiones viarias en esta zona son primordiales para el enlace con los nuevos desarrollos previstos periféricos.

### 3.3. Suelo Urbano No Consolidado: Unidades de Actuación Urbanizadora, UAs

Las Normas Subsidiarias vigentes proponían una serie de ámbitos de desarrollo interiores al casco urbano que requerían una reordenación estructural o una variación en sus condiciones urbanísticas ya que la aplicación de la normativa haría inviable su desarrollo. De las 27 Unidades previstas, un 30% se ha desarrollado, un 40% se encuentra en tramitación y otro 30% no se ha ejecutado, cifras muy similares al grado de desarrollo del suelo urbanizable. Se han estudiado las áreas de desarrollo incorporándolas al nuevo POM revisando sus condiciones urbanísticas para que su rentabilidad sea viable para los propietarios.

Se han estudiado ciertas zonas en el casco urbano donde existe la posibilidad de realizar una zona verde o un espacio dotacional para dar servicio a un barrio carente de espacio público. Para ello se han delimitado Unidades de Actuación, UAs, en los que se ha grafiado en planos la cesión correspondiente a zona verde o dotación comunitaria, y el viario necesario para realizar la operación. El resto de ámbitos delimitados son zonas que requieren una revisión de la ordenación propuesta en las NNSS vigentes o un cambio en sus condiciones urbanísticas.

Las siguientes Unidades han sido trasladadas de las NNSS vigentes con alguna modificación:

- UA Magdalena, se modifica la delimitación debido a que el anterior trazado impedía el desarrollo de dicha unidad; se varía la ubicación y dimensión de la zona verde para obtener un parque con apertura peatonal a dos calles, Don Tiburcio y San Antonio, y permitir la edificación de los espacios lucrativos.



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



- UA Flor de Ribera, esta Unidad se traslada con una modificación de la ordenación ya que resultaba más complicada en su ejecución y el espacio de cesión de zona verde era discontinuo.
- UAU Tesoro, se realiza una revisión de la ordenación y del trazado, excluyendo ciertas parcelas consolidadas y recomponiendo el trazado viario para mantener una dimensión de manzanas más regular.
- UAU Pedreros Norte, colindante con la UAU Tesoro, se establece una ordenación que mantenga la continuidad y la dimensión de manzanas pareja con las zonas adyacentes.
- UA Ardales, ámbito proveniente de las NNSS actuales que proponía una cesión de viario para enlazar las calles colindantes, se mantiene el trazado viario aunque el espacio libre se suprime ya que esta operación supone un obstáculo para el desarrollo del ámbito.
- UA La Dehesa, situado en el solar de una edificación que actualmente tiene uso religioso-militar, se delimita para cambiar el uso del suelo en residencial con la obtención de las cesiones de zona verde indicadas en plano.
- UA Carrizosa retoma el ámbito de las NNSS San Roque Ind que pasa a ser residencial y con trazado más coherente con el nuevo uso que se propone.
- UA Carretera de Ciudad Real, retoma el ámbito de las NNSS cambiando el uso parcialmente.

### 3.4. La edificabilidad límite en cada Zona de Ordenación Urbanística

El TRLOTAU, y su Reglamento de Planeamiento, en suelo urbano consolidado en que la aplicación del planeamiento anterior hubiera superado el límite máximo de 10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial bruta por hectárea (se entiende que se refiere al uso residencial mayoritario de cada ZOU), exigen no aumentar esa situación: "no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior" Art. 21.2 RP (es decir, la referencia es a la edificabilidad que permitía el planeamiento anterior). La forma de medición para el nuevo planeamiento dispone que se omita del cálculo la edificación ya realizada extremadamente superior a la admitida (art. 33.2 RP).

Por otro lado, dicha legislación admite la delimitación de ámbitos de suelo urbano como "Unidades de Actuación" (art. 29. RP), con objeto de obtener las reservas de suelo dotacional público por el procedimiento de equidistribución que corresponda. Una forma de equidistribución es la atribución de "una edificabilidad superior a la preexistente lícitamente realizada" (art. 32.2 RP), pues a dicho exceso de "edificabilidad superior" le corresponden las cesiones de calidad urbana establecidas por la ley.

En cualquier caso, para mayor seguridad jurídica comprobando el cumplimiento de esta exigencia legal, se ha calculado estimativamente por manzanas y por parcela de la edificabilidad de sus respectivas parcelas, la superficie edificada actual (y ajustada a las condiciones de las NNSS anteriores) de cada ZOU, y se ha obtenido por el área total de la ZOU y de sus sistemas generales adscritos



Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2009  
Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real en sesión de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



(exteriores o no a la ZOU); este cociente se demuestra ser menor que la unidad en todas las ZOUS de Daimiel, según se señala a continuación:

ZOU	sup ZOU medida con calles, zonas verdes y equipamientos excluyendo sistemas generales	coeficiente edificabilidad según ordenanzas	Edificabilidad Global Residencial m2t	% (techo edificable de la ZOU / TOTAL ZOUS)	Sup rectificada de ZOU incluyendo parte alicuota de SG de la ciudad	edificabilidad residencial corregida m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad Residencial Sobrante
SG total ciudad	1.240.562						
1- Barrios	1.462.846		2.193.772	0,67	2293287	0,9566	63.479
2- Res. Unifamiliar	902.845	1,2	1.083.414	0,33	1312966	0,8252	157.849
TOTAL ZOUS	2.365.691	TOTAL	3.277.186	1	3606253	0,9088	215.867

Se comprueba también que los incrementos de edificabilidad de las nuevas Unidades de Actuación Urbanizadora están dentro de los límites de edificabilidad máxima de la ZOU correspondiente.

El Ayuntamiento deberá establecer un Registro del incremento de edificabilidades en posteriores operaciones de mejora urbana que pudiera realizar, hasta agotar la superficie edificable restante de la ZOU.

### 3.5. Clasificación del suelo urbanizable

La consideración de varias alternativas de crecimiento y de las proyecciones de población y vivienda han llevado a la clasificación de suelo urbanizable que aparece grafiada en los planos de ordenación. El territorio de crecimiento presenta zonas de clara expansión por su natural continuidad con el suelo urbano, como las zonas noroeste y este. La zona suroeste presenta problemas de saneamiento debido a la diferencia de cotas del terreno, que se ha estudiado cuidadosamente proponiendo medidas para la evacuación de agua recogidas en la memoria hidrográfica. Se ha ampliado la zona correspondiente a Borreguera - La Encantada, donde se ubica actualmente la alcoholera Alvinesa, cuyo traslado está previsto en convenio con el Ayuntamiento, liberando el suelo para transformarlo en residencial, y proponiendo una edificación singular que destaque su situación desde la autovía. Esta operación produce una mejora en la ciudad ya que salvará mediante dos pasos a desnivel (uno ya existente) las vías del tren, comunicando una zona que quedaba inaccesible al resto de la ciudad. Se prevé una zona de crecimiento residencial de baja densidad adyacente a la vega del Río Azuer, que tendrá un sector de transición de uso terciario para separar esta zona residencial del polígono industrial de SEPES. Se prevé recuperar los sectores Azuer norte y sur de las NNSS vigentes como extensión dotacional del área de la Avenida de los Deportistas, creando un sector de Sistemas Generales dotacionales. La expansión industrial de Daimiel se ubicará al este del actual polígono CIDAG duplicando la superficie del polígono existente.

La dimensión de los sectores se ha contenido en cuanto a tamaño, las superficies brutas varían entre 4 y 16 Has, exceptuando el sector Industrial La Sendilla, que tiene una superficie de 68 Has. Estas dimensiones conllevan unas cesiones

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INDEFINITIVAMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE 26 MAR 2009  
SECRETARIO

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de febrero de 2009  
Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ciudad Real  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2009





públicas que aisladas podrían no ser funcionales, por lo que se diseñan contiguas a las de otros sectores adyacentes, obteniendo superficies de entre una y dos hectáreas para albergar grandes espacios deportivos o centros educativos, cumpliendo con los estándares de los Anexos al Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se ha buscado una ubicación preferente para estas dotaciones de forma que estén equilibradas en el conjunto de la ciudad. Las Condiciones Generales de desarrollo de los sectores urbanizables (Anexo de Ámbitos de Desarrollo del POM) determinan la forma de obtener los suelos de sistema general de sectores limítrofes a aquellos que fueran siendo desarrollados, de modo que pueda ser efectiva la ejecución de instalaciones escolares y deportivas en los terrenos destinados para ello.

Los sectores mantienen una continuidad con dos infraestructuras viarias: la Vía de Ronda, con tramos ya ejecutados, y la Vía Parque, viario de conexión entre los nuevos desarrollos cuyo trazado viene acompañado de zonas verdes y espacios dotacionales por los que los peatones y ciclistas puedan transitar de forma continuada y acceder a otros parques de la ciudad o dotaciones públicas.

Los sectores residenciales se han ordenado en función de su proximidad con sectores adyacentes ya desarrollados o en vías de desarrollo, como son Terrero Blanco, Cañada Mendoza y Jabonería Sur, por lo que el trazado establece una continuidad viaria así como la prolongación de la Vía de Ronda en las zonas donde aparecía una discontinuidad. En la actualidad se encuentran en tramitación los sectores Los Pozos, Santa María y Ureña, creando un enclave de expansión en el perímetro sur del casco antiguo.

La mayoría de los sectores se han previsto con tipología residencial mixta, por lo que tendrán un porcentaje de vivienda unifamiliar y otro tanto de vivienda colectiva, reservando esta libertad de elección al planeamiento de desarrollo de cada sector. El crecimiento residencial se ubica en una corona perimetral al noroeste del núcleo y al este, en torno al Camino de las Cañadillas. Como bolsa dotacional reconocida de Daimiel se ha propuesto el sector 6, estando parcialmente desarrollado (piscina cubierta municipal) o con proyectos pendientes de tramitación (pistas de tenis). Cruzando el río Azuer se ubican los sectores residenciales de baja densidad (sector 7 Vaciacubos y 8 El Zumacal) cuya ordenación y trazado viario es más blanda para permitir una parcelación más libre y tipos de vivienda con carácter extensivo. El sector 9 Cuevas del Haro, 10 Los Llanillos, se proponen como sectores terciarios para que realicen la función de colchón entre el sectores de uso residencial y polígonos industriales como SEPES o Daimiel Sur I. Los sectores 11-14 componen la expansión residencial al este de la ciudad, con una ordenación respetuosa con la parcelación existente y un trazado viario que se adapta al territorio ya construido. El sector 15 Camino del Pradillo se ubica lindando con las vías del tren en el acceso desde la autovía a Ciudad Real, con previsión de uso terciario para ubicar usos comerciales o una industria más ligera que la que se pueda ubicar en polígonos industriales. A continuación hacia el oeste del sector 15 se encuentran los sectores 16-17, La Encantada, recuperados de la zona de Borreguera ordenada en las NNSS, que se proponen para transformar la zona de la alcoholera en residencial y para revitalizar una zona actualmente degradada. Desde esta zona se van a realizar conexiones tanto para tráfico rodado como peatonal hacia el centro de la ciudad.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN Nº 26 MARZO 2009  
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009





Para la demanda industrial se proponen los sectores 18 La Sendilla y 19 Polán, con un trazado viario propuesto con sección ancha para ubicar grandes empresas. El sector 20 Palo del Duende se propone como sector que albergará una bolsa de vivienda protegida, junto con una actuación de espacios dotacionales, que complementarán la zona dotacional al noreste del núcleo. Los sectores 21, 22A, y 22B complementan el polígono de SEPES, respondiendo a la demanda actual de grandes empresas como García Carrión, situándose en la carretera a Manzanares, al noreste del casco. Se localiza en una de las entradas a Daimiel desde la carretera de Ciudad Real el sector 23 Camino de Barajas, cuyo propósito es recoger diversas empresas de uso terciario ubicadas en la zona del cementerio. El sector 24 Albillares, situado en la carreteras a Las Tablas, se propone como sector principalmente hotelero. El sector 25 Taray Ronda se recupera de las diversas modificaciones que ha sufrido el planeamiento desde su aprobación en 1998, con uso mayoritario residencial unifamiliar.

### 3.6. Infraestructuras Previstas

La actuación predominante en cuanto a infraestructuras viarias es el cierre de la vía de Ronda que presenta tramos ejecutados parcialmente. Su continuidad es imprescindible para el adecuado funcionamiento de tráfico rodado y los desarrollos residenciales previstos se han apoyado en la mencionada continuidad. Paralelamente a esta actuación se prevé una vía de comunicación que va a recoger el tránsito rodado de los nuevos sectores que llevará asociado un corredor verde para tránsito peatonal y ciclista, por el que se enlazarán el resto de zonas verdes y equipamientos de la ciudad. Esta Vía Parque tendrá su continuidad en las nuevas actuaciones y tendrá enlaces con las principales arterias de comunicación. En la circunvalación que rodea el núcleo se prevén rotondas en los principales cruces con las carreteras radiales del municipio para ralentizar el tráfico y aumentar la seguridad. Se prevén dos rotondas nuevas sobre la circunvalación en zonas de intersección difícil. Como conexión entre la zona de la Encantada y la zona sur del casco urbano, se propone un paso a desnivel por el ferrocarril para vehículos rodados y varias pasarelas peatonales por encima, para salvar la barrera que supone el tren.

### 3.7. Áreas de Reparto

- Las Áreas de Reparto (AR) son áreas de equidistribución de cargas y beneficios.
- El POM incluye en un mismo AR todos los sectores de suelo urbanizable con el mismo uso global, tipología y aprovechamiento unitario. Cada Área de Reparto tiene un Aprovechamiento Tipo, o edificabilidad unitaria ponderada de todas las parcelas que componen el AR.

En Daimiel se han definido ocho áreas de reparto para el suelo urbanizable. A continuación se listan las áreas consideradas:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2009  
SECRETARIO,  
Residencial Mixta  
Quintanar

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de C  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2009





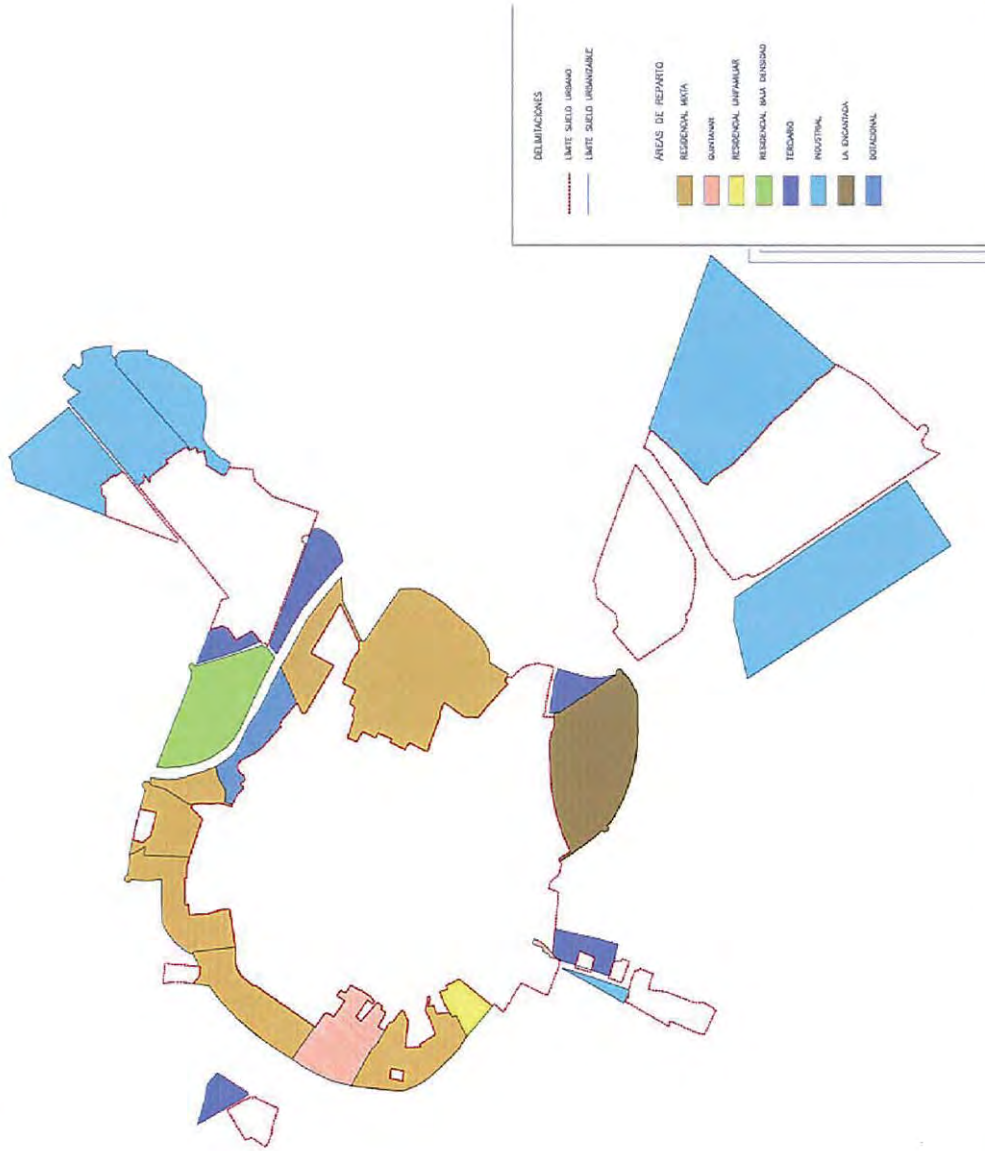
3. Residencial Unifamiliar
4. Residencial Baja Densidad
5. Terciario
6. Industrial
7. La Encantada
8. Dotacional

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,  
Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

### Plano de Áreas de Reparto



Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESION DE  
26 MARZO 2008  
EL SECRETARIO,



### 3.8. Coeficientes Correctores

Las Áreas de Reparto en suelo urbanizable se componen de sectores con el mismo uso global, por lo que el POM no aplica coeficientes correctores entre sectores del mismo Área de Reparto para hallar el aprovechamiento tipo correspondiente.

Dentro de un mismo ámbito de actuación, el POM únicamente señala usos lucrativos pormenorizados diferentes para el caso de vivienda de régimen libre y vivienda de régimen sujeto a protección pública, en cuyo caso se ha aplicado el correspondiente coeficiente para hallar el aprovechamiento unitario ponderado de cada sector.

Para tales casos, se estará a los valores señalados genéricamente por el Reglamento de Planeamiento, tomando como aprovechamiento unitario el de vivienda de régimen libre:

Uso pormenorizado	Coeficiente Corrector
Vivienda multifamiliar o unifamiliar	1,00
Vivienda de Protección Oficial	0,75
Vivienda de Protección de Precio Tasado	0,85
Industrial / Terciario	0,6

En ningún caso la aplicación de los coeficientes correspondientes supone un aumento o modificación de la edificabilidad materializable atribuida por el POM a cada ámbito de actuación o sector.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2009



Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



#### 4. EQUIPAMIENTOS Y SISTEMAS GENERALES

##### 4.1. Equipamiento existente en suelo urbano

En la actualidad Daimiel cuenta con un extenso elenco de dotaciones públicas: 8 edificios religiosos, 5 culturales, 9 edificios dedicados a la administración y servicio público, 6 elementos infraestructurales, 6 centros relacionados con la salud, 7 instalaciones deportivas y 11 centros de enseñanza.

Totalizan 443.616 m2 de superficie dotacional. Comparados con el estándar señalado por el Reglamento de Planeamiento para suelo urbanizable o urbano no consolidado (equivalente en dotaciones a 0,20 m2suelo/100 m2 construidos) requeriría un total de 188.320 m2 de suelo. Teniendo en cuenta que en el censo del INE 2001 existían 7.546 viviendas, y que en el periodo de 2001-2006 se realizaron 1.370 viviendas, totalizan 8.916 viviendas. Contabilizando unas 500 viviendas realizadas en el periodo de 2006-2009, se puede prever que hay 9.416 viviendas construidas. Computando 100 m2/vivienda, nos da un total de 941.600 m2e, que supera el mínimo del estándar de 188.320 m2.

- Daimiel está suficientemente dotada de equipamientos, superando el doble de la cifra estándar, por lo que las operaciones interiores (excepto las UAUs, consideradas perimetrales) que se realicen en el futuro realizarán cesiones sobre el incremento de edificabilidad, no sobre la totalidad de las viviendas que se prevean.

El cálculo se ha elaborado computando las dotaciones de las dos ZOUs residenciales. La siguiente tabla recoge el cómputo pormenorizado por cada ZOU.

	Nº viviendas	m2/vivienda	Edificabilidad	DC LOTAU	DC Existente
ZOU unifamiliar	3955	110	435019	87.004	111.411
ZOU barrios	5461	90	491515	98.303	265.311

Por tanto suficientes aunque con los problemas de distribución desigual habituales en una ciudad histórica. Los centros educativos se reparten en el territorio de forma irregular. En los barrios al sureste del centro urbano hay cuatro colegios y en la zona noreste se sitúan tres más. Hacia el oeste se encuentra el C.P. La Espinosa y al norte el C.P. La Albuera. La franja del centro de la ciudad queda desprovista de colegios y centros de enseñanza. Es lógico que aumente la población en los barrios al sureste, donde la ubicación de los colegios acerca a las familias. Convendrá proveer de dotación docente las zonas del norte y sur de Daimiel, impulsando el desarrollo de estas áreas.

El CEDT, Centro de Especialidades de Diagnóstico y Tratamiento, atiende el 90% de las necesidades asistenciales de la población que reside en Daimiel, Villarrubia de los Ojos y Las Labores.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 21  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO,  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación  
del Territorio y Urbanismo de la Consejería de  
Ordenación del Territorio y  
Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009





#### 4.2. Cumplimiento del estándar de calidad de zonas verdes de sistema general

Actualmente existen zonas verdes de sistema general suficientes para la población existente, según se expone a continuación.

ZONA VERDE DE SG ACTUAL	m2
Recinto ferial y parque mun.	39.553
Parque Félix Rguez Fuente	9.426
zona Cañada Mendoza	3.304
cerca subest. Eléct. Oeste	2.807
zona El Alto	4.621
Plaza de España	2.857
Parque de la Estación	6.408
Parque de San Isidro	5.255
Parque Sepes	21.202
Harinera	8.625
Taray Res 2	1.996
Taray Mix	5.351
Santa María	3.294
Plaza San Pedro	2.023
Plaza de la Libertad	3466
TOTAL	120.188

Estándar: 1.000 m2 por 200 hab.	
Nº habitantes actual	18.389
m2 necesarios	91.945

Las cesiones de suelo asignadas al suelo urbanizable residencial se atienen al estándar legal, siendo la superficie de zonas verdes generales holgadamente superior al requisito de 1.000 m2 por cada 200 habitantes.

Se ha ampliado la dotación de zona verde de sistema general para aumentar la calidad medioambiental de Daimiel, especialmente considerando la mejora que supone el corredor verde lineal de la Vía Parque. En los sectores urbanizables se ha proyectado entre 20 y 30% más de zona verde general para atender a tales mejoras.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO  
Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE 26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



	Población prevista	(Estándar 1.000 m <sup>2</sup> por 200 hab.) por nº total de habitantes nuevos	Zonas verdes de Sistema General previstos
Sectores	19.702 hab		124.341 m <sup>2</sup>
UAs	1.854 hab		5.427 m <sup>2</sup>
Total	21.556 hab	21.556 x 5 = 107.780 m <sup>2</sup> ZV SG	129.768 m <sup>2</sup>

Por tanto se excede la previsión de superficie de Zonas Verdes de Sistema General en un 20% las necesidades derivadas del estándar para nuevos habitantes. Sumado al superávit que ya existía, supone un aumento de zonas verdes de 50% respecto al estándar mínimo para la ciudad de Daimiel.

En Unidades de Actuación, se ha aumentado la cesión de zona verde local absorbiendo el estándar que correspondería a zona verde general, en previsión de que el reducido tamaño de las zonas de cesión no permiten cumplir con las dimensiones mínimas exigidas por LOTAU para este tipo de zona verde general.

En cuanto a las zonas verdes de Sistema Local, se ha realizado el cómputo de superficies para determinar el cumplimiento de los estándares de la LOTAU, indicados en la siguiente tabla. Las superficies de espacio libre en Daimiel resultan suficientes para cumplir los estándares de 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos que indica la LOTAU, por lo que las actuaciones que se realicen en el suelo urbano cederán equipamiento y zonas verdes en función del incremento de edificabilidad que se proponga (excepto las UAU, consideradas perimetrales y por tanto ceden en relación al total de viviendas).

	Nº viviendas	m <sup>2</sup> /vivienda	Edificabilidad	ZV LOTAU	ZV Existente
ZOU unifamiliar	3955	110	435019	78.303	97.460
ZOU barrios	5461	90	491515	88.473	92.324

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real

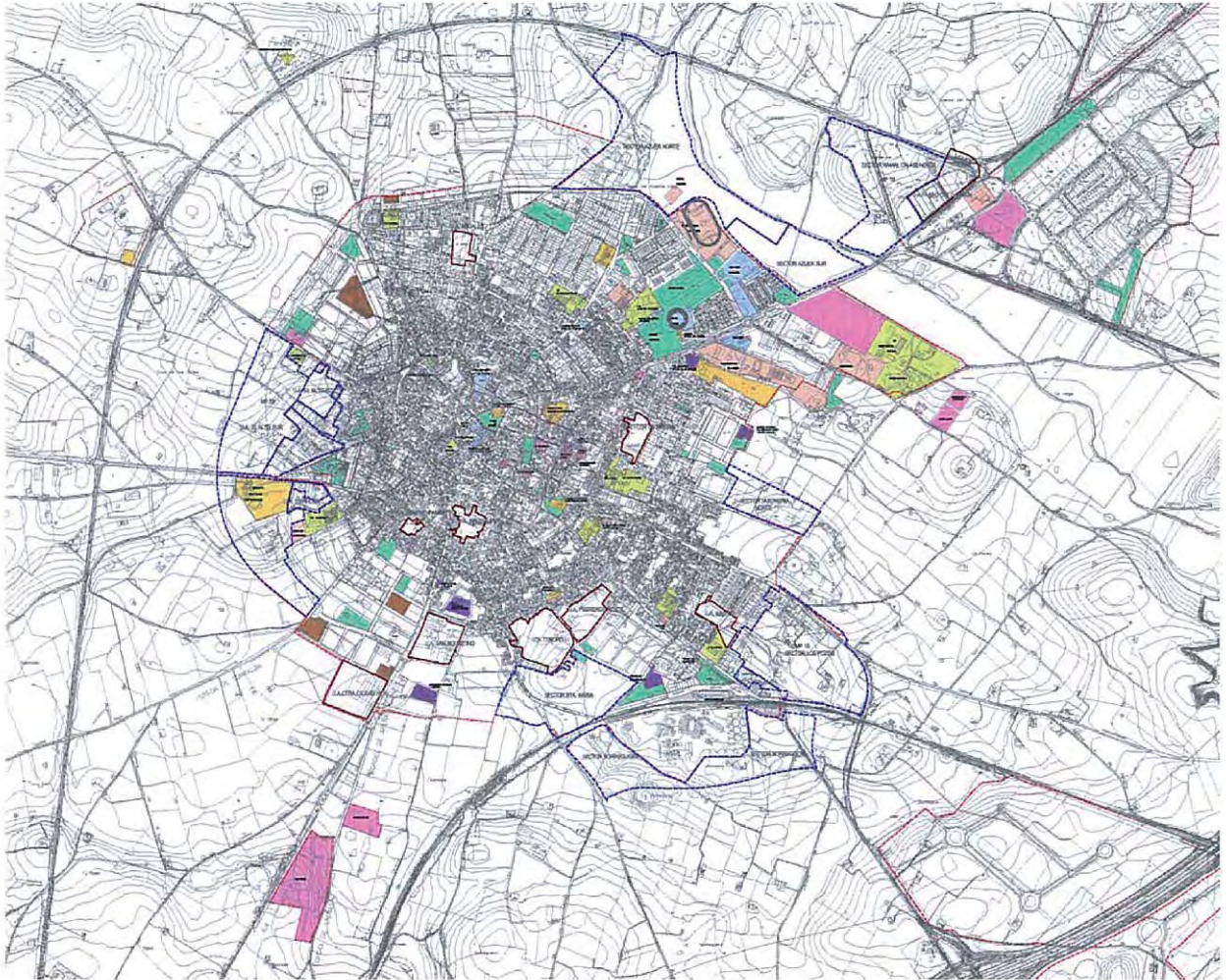


CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009

**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
**APROBADO INICIALMENTE POR EL**  
**PLENO MUNICIPAL EN SESION DE**  
**26 MAR 2008**  
**EL SECRETARIO,**  
 Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
 Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
 TAU Planificación Territorial SL



PLANO DE EQUIPAMIENTOS EN SUELO URBANO



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL





### 4.3. Equipamiento escolar y deportivo en suelo urbanizable

El POM prevé las dotaciones públicas requeridas por el municipio y contempladas en el TRLOTAU y su Reglamento, repartiendo en el territorio las instalaciones de forma que exista un equilibrio a nivel de barrio.

El POM congenia:

- la mayor facilidad de gestión del suelo urbanizable (sectores en general pequeños, de dimensiones medias de 14,4 has)
- la necesidad de obtener cesiones de tamaño suficiente para albergar los equipamientos que demandan mayor superficie (escolar y deportivo),
- la conveniencia de reunir zonas de equipamiento público de forma que su mantenimiento (seguridad, mantenimiento, abastecimiento, etc) no sea muy gravoso para la Administración, y
- la necesidad de que estén distribuidos de forma que den servicio a toda la población del modelo de ciudad proyectado,

El POM "especializa" algunos sectores urbanizables acumulando el suelo de zonas verdes y de dotaciones en un único uso, el de dotaciones públicas.

Así, se designan las parcelas de los sectores urbanizables que albergarán el equipamiento escolar y deportivo que determina el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, según se expone en los cuadros de la página siguiente. Se han agrupado por cinco zonas del nuevo desarrollo de Daimiel: Oeste, Norte, Noreste, Este y Sur.

De esta forma se equilibra espacialmente la oferta de plazas escolares e instalaciones deportivas. Las unidades escolares de los cuadros siguientes se han ajustado al número de viviendas correspondiente a los sectores de cada una de las cinco zonas citadas.

El Anexo de Ámbitos de Desarrollo del POM señala, en las Condiciones Generales de los Sectores Urbanizables, que "en los casos en que la Ficha respectiva indique que los terrenos destinados a uso escolar o deportivo deban complementarse con otros de otros Sectores aún no obtenidos, y la Administración competente en Educación o el propio Ayuntamiento determinen la necesidad de obtener estos últimos, el Ayuntamiento podrá aplicar de oficio el sistema de ocupación directa siguiendo el procedimiento del artículo 128 del TRLOTAU", procedimiento que garantiza la viabilidad de esta ordenación.

Se amplía la oferta dotacional en la ciudad de Daimiel con la propuesta del sector 6-Azuer Sur, cuya vocación será de equipamiento público para la totalidad de la superficie. Se establece el sector completo como Sistema General, y se desarrollará mediante gestión directa. Este aumento de Sistemas Generales de la ciudad creará una amplia reserva de dotaciones públicas que dará servicio a la población prevista y las expectativas de crecimiento propuestas en el POM.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO

Aprobado definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de O  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009



SECTORES	Nombre	DC escolar	DC deportivo	Nº máximo de viviendas
1	CRUZ DE LOS PAJES	2.163	9.556	655
2	QUINTANAR	14.295	0	661
3	BOLOTE	5.461	8.459	522
4	CERRO GORDO	12.293	0	681
5	LA AURORA	9.751	6.052	620
6	AZUER SUR	-	-	-
7	VACIACUBOS	5.132	0	225
8	EL ZUMACAL	3.917	4.211	236
9	CUEVAS DEL HARO	-	-	-
10	LOS LLANILLOS	-	-	-
11	CUEVA DE LA MORA	0	3.138	467
12	LAS CAÑADILLAS	0	2.944	347
13	LA MANCHUELA	15.741	0	630
14	GIL PÉREZ	10.842	7.178	732
15	CAMINO DEL PRADILLO	-	-	-
16-17	LA ENCANTADA	30.735	15.182	2477
18	LA SENDILLA	-	-	-
19	POLÁN	-	-	-
20	PALO DEL DUENDE	7.229	5.997	545
21	EL PICO	-	-	-
22 A	GARCÍA CARRIÓN	-	-	-
22 B	HUERTA DE VARGAS	-	-	-
23	CAMINO DE BARAJAS	-	-	-
24	ALBILLARES	-	-	-
25	TARAY RONDA	1.902	1.000	157
<b>totales</b>		<b>119.461</b>	<b>63.717</b>	<b>8956</b>

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL

SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
1			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
CRUZ DE LOS PAJES	655	1572	65	144	105	39
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
2			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
QUINTANAR	661	1586	66	145	106	40
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
3			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
BOLOTE	522	1254	52	115	84	31
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
4			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
CERRO GORDO	681	1635	68	150	109	41
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
5			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
LA AURORA	620	1487	62	136	99	37
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
7			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
VACIACUBOS	225	540	23	50	36	14
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
8			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
EL ZUMACAL	236	567	24	52	38	14
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
11			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
CUEVA DE LA MORA	467	1120	47	103	75	28
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
12			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
LAS CAÑADILLAS	347	833	35	76	56	21
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
13			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
LA MANCHUELA	630	1513	63	139	101	38
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
14			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
GIL PÉREZ	732	1757	73	161	117	44
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
16-17			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
LA ENCANTADA	2477	6441	248	545	396	149
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
20			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
PALO DEL DUENDE	545	1308	54	120	87	33
SECTOR No	nº vd as equ	Pobl equiv	Nº alumnos			
25			Infantil	Primaria	Secundaria	Bachillerato
TARAY RONDA	157	377	16	35	25	9

ALMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 DE FEBRERO 2009  
EL SECRETARIO,

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de febrero de 2009.  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en sesión de 26 de febrero de 2009.  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2009





## 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

### 5.1. Viabilidad Financiera

Las tablas siguientes valoran la inversión prevista por actuaciones del POM para doce años.

El coste de inversión en doce años es de 50,671 millones de euros, de los cuales el 37% corresponde a la iniciativa privada precisamente porque es el agente más beneficiado del desarrollo del POM; destaca la participación de la inversión en sectores urbanizables, que sólo por los conceptos de urbanización de su red viaria y red de saneamiento participa en un 38% del gasto total del desarrollo del POM en la ciudad.

Esa mayor participación es habitual en operaciones de desarrollo de la ciudad, y no entorpecen la viabilidad del proyecto, sino al contrario.

La mayor parte de las actuaciones se han diseñado previendo un beneficio para la promoción que las ponga en marcha. La repercusión del coste de urbanización de los suelos de cesión establecidos por ley para sectores urbanizables (acondicionamiento del suelo de las zonas verdes locales y generales, dotaciones comunitarias) y de urbanización del viario local y general, viene a ser de 1.265 euros por vivienda (incluyendo el equivalente en techo industrial, considerado a estos efectos con un coeficiente corrector de 0,5). Es evidente que el beneficio de la promoción inmobiliaria puede asumir esta repercusión, que se suma al coste de urbanización de la red viaria interna y de las propias manzanas edificables.

Las Unidades de Actuación Urbanizadora en suelo urbano no consolidado incrementan la rentabilidad de las operaciones bien por la revalorización inmobiliaria que produce la apertura de nuevos viales y plazas, bien por la mayor edificabilidad susceptible de apropiación que asigna el POM a esos ámbitos. La repercusión del coste de la urbanización señalada en el POM es de 1.412 euros por vivienda, calculado sobre todas las viviendas que pueden edificarse en esos ámbitos (es decir, las que ya hubieran podido edificarse antes de la delimitación de la UA, más las que la nueva ordenación del POM permite).

	estimación nº vdas	coste total mill euros	€/vda
Repercusión de urbanización del sector privado por vivienda: Uas	884	1,374	1555
	nº vdas	total euros	€/vda
Repercusión de urbanización del sector privado por vivienda: Sectores (vdas puras+equivalentes techo industrial)	13707	17,332	1264
vdas puras	8956		
vdas equivalentes por 1000 m2 ind o ter (0,5 x techo ind)/100 m2	4751		

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2009  
SECRETARÍA

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de marzo de 2009.  
Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 26 de febrero de 2009.  
TAU Planificación Territorial SL

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009





El mayor coste inicial de inversión derivado de actuaciones del POM se refiere a las infraestructuras del sistema general de infraestructuras y sistema viario general.

El sistema general de saneamiento, abastecimiento e infraestructuras básicas, con un gasto previsto total de 8,09 millones de euros, se financia inicialmente por el Ayuntamiento, y se repercutirá a la promoción de los sectores urbanizables (colectores de sistemas generales), así como los colectores de red secundaria (cuyo coste se repercutirá a los sectores y unidades de actuación urbanizadora afectadas).

La red viaria general tiene un coste total de 12,193 millones de euros, de los que un 85,8% será asumido por la promoción de los sectores urbanizables que los requieran para conectar sus futuros desarrollos al resto de la ciudad.

Respecto a la viabilidad financiera de la participación municipal, la inversión anual prevista no modifica la trayectoria de los últimos presupuestos municipales. La inversión anual media prevista para el Ayuntamiento es de 1.392.750 euros, perfectamente asumible como inversión en dotaciones e infraestructuras, máxime teniendo en cuenta que la inversión realmente esperable depende de que la capacidad territorial que el POM propone al crecimiento de Daimiel se colmatase, dato no siempre real. En efecto, conviene recordar, como se señaló en el capítulo de dimensionamiento del POM, que la ordenación territorial, por su propia lógica y plazo, excede de la previsión de crecimiento habitacional y productivo de los próximos doce años. Aunque las actuaciones de mayor coste señaladas en las tablas que siguen son las que deberán acometerse si la totalidad del programa se llevara a ejecución, al menos puede minorarse en un 50 % la previsión de desarrollo local real dentro de los doce años de previsión presupuestaria.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real



CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009

ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,  
Aprobado oficialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de  
Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



INVERSIONES EN EL PERIODO TOTAL DE 12 AÑOS PREVISTO POR EL  
POM

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL POM			AGENTE INVERSOR / MILLONES DE EUROS					
PROGRAMA	Nº en plano adjunto	ACTUACIÓN	AYTO	JCLM	ESTADO	OTROS: iniciativa privada	TOTAL	CUATRI ENIO
Saneamiento y Abastecimiento, Infraestructuras Básicas		Colector primario Oeste				0,723	0,723	I,II
		Colector primario Norte				0,504	0,504	I,II
		Colector primario Camino Cañadillas II				0,245	0,245	I,II
		Red de colectores secundarios				0,500	0,500	I,II
		Agua: depósito de cola en Peña de Ortega	0,400	0,400			0,800	II
	7	Canalización río Azuer por zona urbanizable				0,838	0,838	I,II,III
	7	Expropiación suelo rústico para canalización río Azuer	0,236				0,236	I,II
	13	Expropiación área de expansión avenidas Azuer	0,081				0,081	I
	10	Vertedero de la vega del Azuer	0,259				0,259	I,II
		Traída de agua potable de los Ojos del Guadiana				0,800	0,800	I
		Expropiación y recuperación primitiva laguna de Navaseca	0,252			0,252	0,505	I
	Ampliación EDAR (depuración terciaria y filtro verde)				2,600	2,6	I	
Viario General	2	Vía Parque cra a Malagón-Cº Terrero Blanco				3,13	3,134	sin plazo
	5	Vía Parque cra a Malagón-C. Molemocho				1,49	1,485	I,II
	6	Vía Parque Cº de las Cañadillas - Cº del Molinillo				1,44	1,443	I
	3	Vía Parque Cº a Manzanares - Cº Molinillo				2,26	2,259	III
	4	Vía Parque de La Encantada				1,14	1,140	II
	9	Dos rotondas sobre antigua circunvalación oeste	0,452				0,452	II
	15	Expropiación y urbanización c/ La Dehesa	0,400				0,400	II
	8	Paso bajo FFCC en la estación				0,900	0,900	II
	12	Pasarela peatonal sobre FFCC				0,100	0,100	I
	1	Rotonda y carretera de SEPES				0,880	0,880	I
Viario local en UAs		Urbanizar viario local de nueva creación en UAs				1,200	1,200	I, II, III
Espacios Libres de Sistema Local	14	Expropiación UA Calatrava para zona verde	0,501				0,501	I
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbano No Consolidado (UAs)				0,174	0,174	I, II, III
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbanizable				4,066	4,066	I, II, III
Espacios Libres de Sistema General		Acondicionar zonas verdes de Sistema General en Suelo Urbanizable	8,132				8,132	I, II, III
	7	Urbanizar área del río Azuer	0,233				0,233	II
Dotaciones Comunitarias y Urbanización		Equipamiento Local Genérico de Sectores sin escolar ni deportivo	3,863	3,863			7,725	I,II,III
		Nuevos complejos escolares en sectores urbanizables	1,241	4,964			6,205	I,II,III
		Nuevos complejos deportivos en sectores urbanizables	0,324	1,296			1,620	I,II,III
		Dotaciones Sistema Local en SUNC (UAs)	0,138	0,138			0,276	I, II, III
		Adecuación de ampliación del cementerio	0,100				0,100	I
		Actuación suelo industrial en CIDAG	0,100				0,100	I
<b>TOTAL</b>			<b>16,713</b>	<b>10,661</b>	<b>4,532</b>	<b>18,711</b>	<b>50,617</b>	

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA. Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
**APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE 26 MAR 2008**  
**EL SECRETARIO,**  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



**INVERSIONES PRIMER CUATRIENIO**

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PRIMER CUATRIENIO DEL POM								
PROGRAMA	Nº en plano adjunto	ACTUACIÓN	AGENTE INVERSOR / MILLONES DE EUROS			OTROS: iniciativa privada	TOTAL	CUATRIENIO
			AYTO	JCLM	ESTADO			
Saneamiento y Abastecimiento, Infraestructuras Básicas		Colector primario Oeste				0,362	0,362	I
		Colector primario Norte				0,252	0,252	I
		Colector primario Camino Cañadillas II				0,123	0,123	I
		Red de colectores secundarios				0,500	0,250	I
		Agua: depósito de cola en Peña de Ortega						
	7	Canalización río Azuer por zona urbanizable				0,279	0,279	I
	7	Expropiación suelo rústico para canalización río Azuer	0,118				0,118	I
	13	Expropiación área de expansión avenidas Azuer	0,081				0,081	I
	10	Vertedero de la vega del Azuer	0,130				0,130	I
		Traída de agua potable de los Ojos del Guadiana			0,800		0,800	I
	Expropiación y recuperación primitiva laguna de Navaseca	0,252		0,252		0,505	I	
	Ampliación EDAR (depuración terciaria y filtro verde)			2,600		2,6	I	
Viario General	2	Vía Parque cra a Malagón-Cº Terrero Blanco				1,04	1,045	sin plazo
	5	Vía Parque cra a Malagón-C. Molemocho				0,74	0,743	I
	6	Vía Parque Cº de las Cañadillas - Cº del Molinillo				1,44	1,443	I
	4	Vía Parque de La Encantada				1,14	1,140	I
	12	Pasarela peatonal sobre FFCC				0,100	0,100	I
	1	Rotonda y carretera de SEPES			0,880		0,880	I
Viario local en UAs		Urbanizar viario local de nueva creación en UAs				0,400	0,400	I
Espacios Libres de Sistema Local	14	Expropiación UA Calatrava para zona verde	0,501				0,501	I
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbano No Consolidado (UAs)				0,058	0,058	I
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbanizable				1,355	1,355	I
Espacios Libres de Sistema General		Acondicionar zonas verdes de Sistema General en Suelo Urbanizable	2,711				2,711	I
Dotaciones Comunitarias y Urbanización		Equipamiento Local Genérico de Sectores, sin escolar ni deportivo	1,288	1,288			2,575	I
		Nuevos complejos escolares en sectores urbanizables	0,414	1,655			2,068	I
		Nuevos complejos deportivos en sectores urbanizables	0,108	0,432			0,540	I
		Dotaciones Sistema Local en SUNC (UAs)	0,046	0,046			0,092	I
		Adecuación de ampliación del cementerio	0,100				0,100	I
		Actuación suelo industrial en CIDAG	0,100				0,100	I
<b>TOTAL</b>			<b>5,848</b>	<b>3,420</b>	<b>4,532</b>	<b>7,799</b>	<b>21,349</b>	

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
**CERTIFICA.** Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
**APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESION DE 26 MAR 2008**  
**EL SECRETARIO**

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
 Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
 TAU Planificación Territorial SL



**INVERSIONES SEGUNDO CUATRIENIO**

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL SEGUNDO CUATRIENIO DEL POM								
PROGRAMA	Nº en plano adjunto	ACTUACIÓN	AGENTE INVERSOR / MILLONES DE EUROS					CUATRIENIO
			AYTO	JCLM	ESTADO	OTROS: iniciativa privada	TOTAL	
Saneariamiento y Abastecimiento, Infraestructuras Básicas		Colector primario Oeste				0,362	0,362	II
		Colector primario Norte				0,252	0,252	II
		Colector primario Camino Cañadillas II				0,123	0,123	II
		Red de colectores secundarios				0,500	0,250	II
		Agua: depósito de cola en Peña de Ortega	0,400	0,400			0,800	II
	7	Canalización río Azuer por zona urbanizable				0,279	0,279	II
	7	Expropiación suelo rústico para canalización río Azuer	0,118				0,118	II
	10	Vertedero de la vega del Azuer	0,130				0,130	II
Viarío General	2	Vía Parque cra a Malagón-Cº Terrero Blanco				1,04	1,045	sin plazo
	5	Vía Parque cra a Malagón-C. Molemocho				0,74	0,743	II
	9	Dos rotondas sobre antigua circunvalación oeste	0,452				0,452	II
	15	Expropiación y urbanización c/ La Dehesa	0,400				0,400	II
	8	Paso bajo FFCC en la estación				0,900	0,900	II
Viario local en UAs		Urbanizar viario local de nueva creación en UAs				0,400	0,400	II
Espacios Libres de Sistema Local		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbano No Consolidado (UAs)				0,058	0,058	II
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbanizable				1,355	1,355	II
Espacios Libres de Sistema General		Acondicionar zonas verdes de Sistema General en Suelo Urbanizable	2,711				2,711	II
	7	Urbanizar área del río Azuer	0,233				0,233	II
Dotaciones Comunitarias y Urbanización		Equipamiento Local Genérico de Sectores sin escolar ni deportivo	1,288	1,288			2,575	II
		Nuevos complejos escolares en sectores urbanizables	0,414	1,655			2,068	II
		Nuevos complejos deportivos en sectores urbanizables	0,108	0,432			0,540	II
		Dotaciones Sistema Local en SUNC (UAs)	0,046	0,046			0,092	II
<b>TOTAL</b>			<b>6,299</b>	<b>3,820</b>	<b>0,000</b>	<b>6,016</b>	<b>15,885</b>	

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERTIFICA Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESION DE **26 MAR 2008**  
EL SECRETARIO

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL





**INVERSIONES TERCER CUATRIENIO**

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN EL TERCER CUATRIENIO DEL POM								
PROGRAMA	Nº en plano adjunto	ACTUACIÓN	AGENTE INVERSOR / MILLONES DE EUROS					CUATRIENIO
			AYTO	JCLM	ESTADO	OTROS: iniciativa privada	TOTAL	
Saneamiento y Abastecimiento, Infraestructuras Básicas	7	Canalización río Azuer por zona urbanizable				0,279	0,279	III
Viario General	2	Vía Parque cra a Malagón-Cº Terrero Blanco				1,04	1,045	sin plazo
	3	Vía Parque Cº a Manzanares - Cº Molinillo				2,26	2,259	III
Viario local en UAs		Urbanizar viario local de nueva creación en UAs				0,400	0,400	III
Espacios Libres de Sistema Local		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbano No Consolidado (UAs)				0,058	0,058	III
		Acondicionar zonas verdes de Sistema Local en Suelo Urbanizable				1,355	1,355	III
Espacios Libres de Sistema General		Acondicionar zonas verdes de Sistema General en Suelo Urbanizable	2,711				2,711	III
Dotaciones Comunitarias y Urbanización		Equipamiento Local Genérico de Sectores sin escolar ni deportivo	1,288	1,288			2,575	III
		Nuevos complejos escolares en sectores urbanizables	0,414	1,655			2,068	III
		Nuevos complejos deportivos en sectores urbanizables	0,108	0,432			0,540	III
		Dotaciones Sistema Local en SUNC (UAs)	0,046	0,046			0,092	III
<b>TOTAL</b>			<b>4,566</b>	<b>3,420</b>	<b>0,000</b>	<b>5,396</b>	<b>13,383</b>	

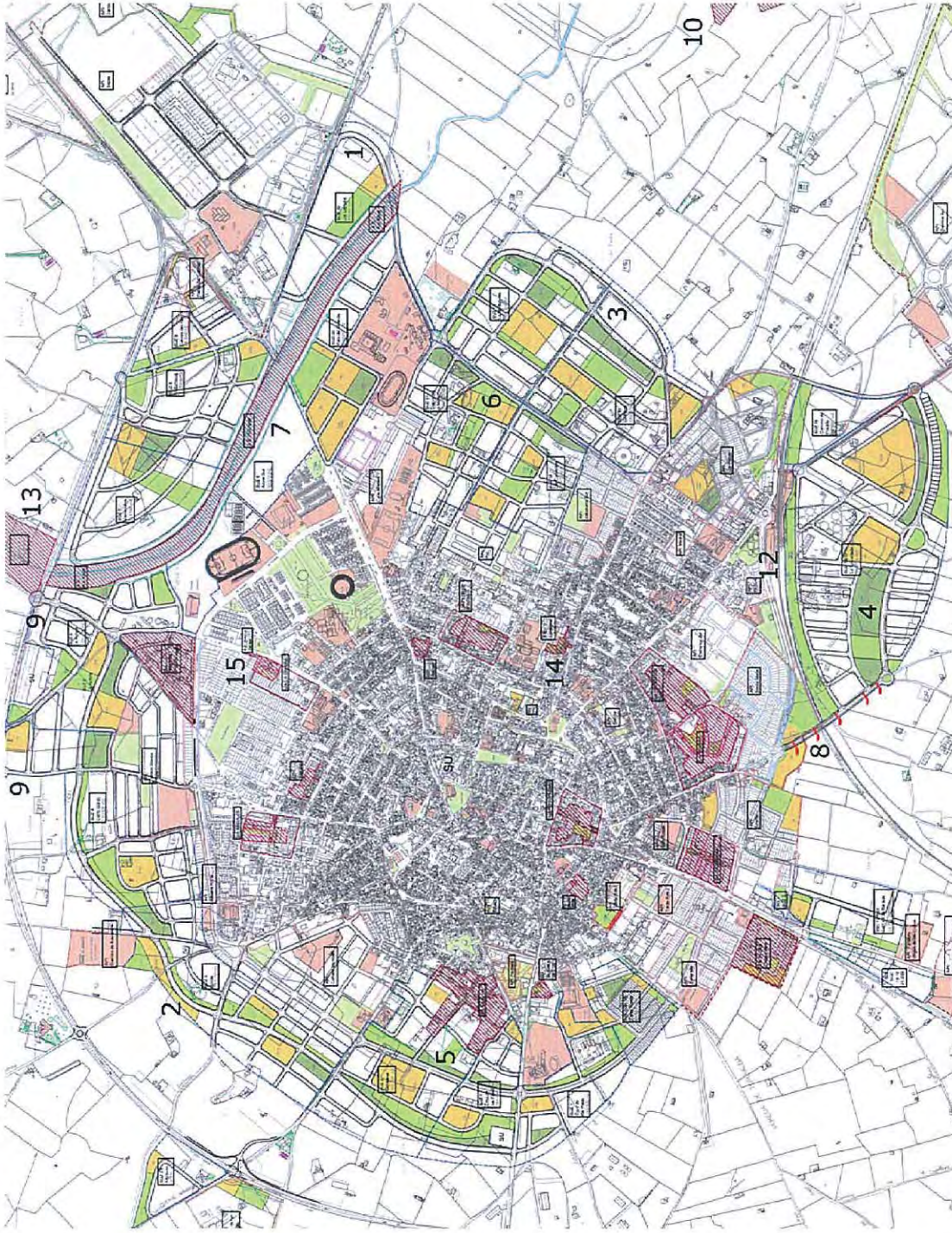
JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
**CERTIFICA** que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



**ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL**  
**APROBADO INICIALMENTE POR EL PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE 26 MAR 2008**  
**EL SECRETARIO,**  
 Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
 Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
 TAU Planificación Territorial SL

PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE DAIMIEL  
MEMORIA JUSTIFICATIVA

Documento de Aprobación Definitiva  
2009



JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario  
de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio  
y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del  
Territorio y Vivienda de  
Ciudad Real.  
CERTIFICA: que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de  
fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO,

Aprobado Inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL



## 5.2. Viabilidad de gestión

El POM ha diseñado o asumido un total de 25 sectores en suelo urbanizable con 423 has, con una superficie media de 16,9 hectáreas. De las cuales, 207 has corresponden a suelo urbanizable de uso residencial, con densidad media de 40 viviendas/ha. La superficie media de sectores de uso global industrial o terciario es de 21,4 has.

Estos tamaños, más reducidos de lo habitual en planeamiento general, aseguran una gestión privada más sencilla. Además, todos ellos han sido diseñados con ordenación detallada incluida, por lo que su desarrollo no presenta, en principio, problemas de incertidumbre administrativa.

Tampoco las Unidades de Actuación Urbanizadora deben presentar problemas de gestión, ya que su ordenación pormenorizada está ajustada tanto al entorno en que se insertan, como a la estructura de propiedad afectada.

JOSÉ ANTONIO GUERRERO ARROYO, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real  
CERIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 26 de Febrero de 2.009



ILMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2008  
EL SECRETARIO  
Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008  
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009  
TAU Planificación Territorial SL