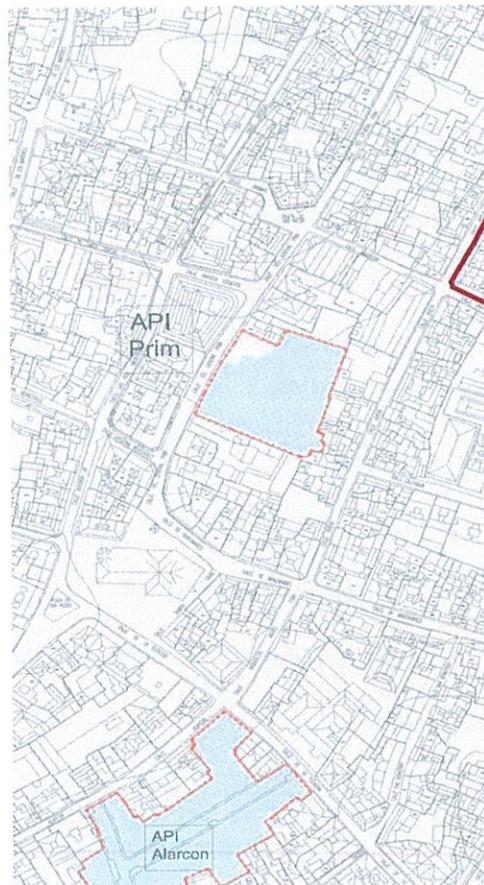


# MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009



## RECONOCIMIENTO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO DEL SOLAR DE LA ANTIGUA UNIDAD DE ACTUACIÓN PRIM 2



## DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



Equipo redactor:

- Arquitecto Superior: Juan Carlos García Carrón.
- Abogado Urbanista: Rodrigo Caballero Vezanzones.



0. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1.1 Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes.

1.2 Clasificación del suelo.

1.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB.

1.4 Usos, intensidades y densidades.

1.5 Delimitación de las zonas de Ordenación Urbanística.

1.6 Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento tipo y aprovechamiento tipo medio.

1.7 Sistemas e infraestructuras generales.

2. ORDENACIÓN DETALLADA.

3. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

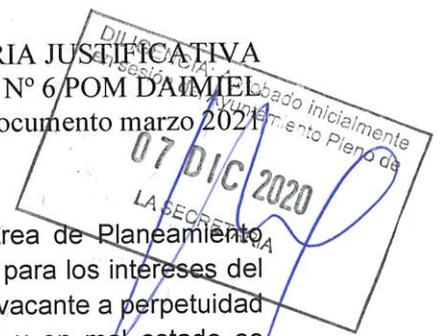
5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021





## 0. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual pretende la eliminación del actual Área de Planeamiento Incorporado API PRIM, cuya gestión y desarrollo ya no resulta necesaria para los intereses del municipio en los términos en los que se previó y cuya imagen como solar vacante a perpetuidad en el centro de la población, con las consiguientes medianerías vistas y en mal estado se pretende solventar.

Para ello se pretende hacer desaparecer el API UA – PRIM y la Unidad de Actuación discontinua que soporta, lo que generará dos consecuencias:

- a) La restitución del solar de la Calle Prim, enclavado en el casco urbano, a la condición de Suelo Urbano Consolidado, y por tanto, sin necesidad de gestión urbanística, aplicándosele el régimen general del entorno calificado como ZOU-1, desarrollado con la clave 04, residencial Plurifamiliar Intensiva en Manzana Cerrada y con altura acorde a los edificios colindantes.
- b) El mantenimiento de la clasificación de los terrenos de entorno del cementerio como suelo urbano no consolidado, con clave 08, Equipamiento, como una Unidad de Actuación específica.

En lo que se refiere al tratamiento del casco urbano en la Calle Prim, se da la salvedad de que las alturas permitidas varían a uno y otro lado del solar que nos ocupa, resultando planta baja + 3 en la medianería izquierda y planta baja + 2 en la medianería derecha. Asimismo las alturas del otro frente de la calle también son de planta baja+ tres.

A fin de mantener en lo posible una estética continuidad de cornisas, y evitar en lo posible la permanencia de grandes lienzos de medianerías vistas, se opta por utilizar la altura intermedia de planta baja + dos + Ático, ya contemplada en el POM de Daimiel.

El presente documento pretende, por tanto, justificar los siguientes aspectos:

1. Naturaleza de suelo urbano consolidado de las parcelas del API por suficiencia de la dotación de servicios.
2. Innecesariedad del aumento de aprovechamiento urbanístico que justificó la transformación del Suelo Urbano Consolidado original en una Unidad de Actuación discontinua.
3. Inexistencia de incremento del aprovechamiento urbanístico en la operación planteada, de modo que no se genera necesidad de reserva y cesión de suelo para dotaciones locales por el incremento de aprovechamiento.
4. Existencia en la ZOU de dotaciones suficientes previstas para garantizar los estándares dotacionales exigibles por el TRLOTAU.
5. La existencia de zonas verdes de carácter general suficiente para garantizar el estándar exigible por el incremento de edificabilidad residencial que supone la recalificación.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento  
ha sido Aprobado Definitivamente en  
sesión de fecha 15 de Marzo de 2021





## 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### 1.1 Descripción del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio adoptado y de las directrices de ordenación resultantes.

Dado que el cambio fundamental que se opera con esta modificación es la recalificación (entendida como cambio de categoría dentro de la misma clase de suelo) de una parcela dentro del continuo urbano, no se produce ninguna modificación en el modelo de evolución urbana. Más al contrario, se integra la Calificación de la parcela con la mayoritaria tanto en su manzana como en la Zona de Ordenación Urbanística en la que se ubica, ZOU 1 Barrios.

Al no existir planificación territorial, la modificación no altera ninguna determinación de dicha naturaleza. En todo caso, tampoco afecta al modelo territorial del POM ni a la posición territorial del municipio.

No altera los criterios de sostenibilidad tenidos en cuenta en la definición del POM 2009, que en realidad se asumen.

No se modifica el horizonte poblacional del plan, dado que no hay incremento de edificabilidad.

No supone ningún incremento considerable a la hora de limitaciones de capacidad de las infraestructuras generales previstas en el POM Daimiel 2009.

En cuanto a las intensidades, ya se ha justificado en la Memoria Informativa que no supone superar el límite de 10.000 m<sup>2</sup> edificable residencial por cada 10.000 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub> quedando aún un margen de edificabilidad residencial sin agotar en todo el casco urbano, referenciado por ZOUS y descontando la que está prevista que se agote en el desarrollo de las Unidades de Actuación previstas en ambas zonas de Ordenación Urbanística.

La presente actuación no prevé que genere tráfico intenso, siendo más probable, además, una vez recalificada la parcela a residencial clave 04, que, por la obligatoriedad de dotar a cada vivienda con una plaza de aparcamiento, se dote al centro de nuevas plazas de aparcamiento en una calle que, actualmente no cuenta con plazas de aparcamiento en superficie.

La recalificación no supone ninguna intervención que genere la necesidad de elaborar una nueva Evaluación Ambiental. No contraviniendo en nada la Evaluación Ambiental emitida para la redacción y aprobación del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009.

### 1.2 Clasificación del suelo.

#### 1.2.1.- SOLAR CALLE PRIM

La presente Modificación Puntual no modifica la Clasificación del Suelo del Término Municipal de Daimiel en lo que respecta al Solar de la Calle Prim, al no conferir mayor aprovechamiento del que actualmente tiene la parcela, por lo que el suelo seguirá siendo Suelo Urbano.

Se produce el ajuste en la categoría de gestión, al renunciarse al incremento de aprovechamiento que motivó en el pasado la delimitación (art. 45 TRLOTAU) de la fallida UA Prim discontinua, volviendo a los parámetros anteriores que permiten la consideración de Suelo Urbano en la categoría de Consolidado.

Conviene recordar que, según el art. 45.2 TRLOTAU:

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL  
Documento marzo 2021

2. Se clasificarán como suelo urbano consolidado por la edificación y la urbanización, los terrenos a que se refiere la letra a) del apartado A) del número anterior respecto de los cuales el planeamiento mantenga, sin incremento alguno, el aprovechamiento objetivo preexistente y los referidos en el apartado B), una vez completadas y recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización.

Es decir, en lo que respecta a esta Modificación, se considera SUC el suelo completamente urbanizado (que es el descrito en la letra a) del Apartado A) del número anterior), en el que el planeamiento no prevé incremento de aprovechamiento.

Si hubiera incremento de aprovechamiento, se debería categorizar como Suelo Urbano No Consolidado, lo que daría pie a soluciones distintas según lo previsto en el art. 69.1.2 y 69.1.3 TRLOTAU (unidad de actuación edificatoria para materializar las cesiones; reserva de edificabilidad de valor equivalente o entrega de equivalente económico).

Veremos más adelante cómo no hay incremento de aprovechamiento, por lo que al estar ante un suelo urbano que cuenta con todos los servicios urbanísticos, y en el que no hay incremento de aprovechamiento, se aplicará el citado art. 45.2 TRLOTAU, atribuyendo la clasificación y categoría de Suelo Urbano Consolidado.

#### 1.2.2.- SUELO COLINDANTE AL CEMENTERIO

La presente Modificación Puntual no modifica la Clasificación del Suelo del Término Municipal de Daimiel en lo que respecta al suelo de la antigua UA Prim colindante al cementerio, ni tampoco su Categorización, por lo que se mantiene como Suelo Urbano No Consolidado.

Atendiendo a la alegación formulada en trámite de exposición al público, se mantiene la situación urbanística anterior en ese terreno.

#### **1.3 Delimitación preliminar de ámbitos de actuaciones urbanizadoras por el plan. Secuencia de desarrollo del SUNC y del SUB.**

Como ya hemos justificado en el apartado anterior, al no conferir mayor aprovechamiento a la parcela, se produce una renuncia a la situación que generó la necesidad de crear una Unidad de Actuación discontinua. Por tanto, el objeto de la Modificación es hacer que desaparezca la Unidad de Actuación discontinua para que, constatado que no hay incremento de aprovechamiento con respecto a esa situación original, aplicar el régimen del SUC en el solar dentro del casco; y mantener el régimen anterior de SUNC en los terrenos colindantes al cementerio que en su momento se reclasificaron.

#### **1.4 Usos, intensidades y densidades.**

##### 1.4.1.- CALLE PRIM

Esta Modificación de Planeamiento estudia las distintas alternativas posibles de ordenación del suelo en la Calle Prim para, por un lado justificar la inexistencia (o si se quiere, renuncia) del incremento de aprovechamiento que justificó en la Modificación nº 17 la delimitación de esta UA; y por otro lado, para justificar que se opta por la mejor solución de acuerdo con la imagen urbana del entorno inmediato.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno de  
07 MAR 2021

La recalificación del terreno que nos ocupa conlleva la adecuación del mismo al uso mayoritario existente en la ZOU en la que se inserta, es decir, al uso Residencial, con la compatibilidad de uso Terciario en plantas bajas.

La intensidad será la misma asignada en general por la Ordenanza de Aplicación, que resulta de la aplicación de los parámetros: 100 % de ocupación en planta Baja, 20 metros de fondo edificable a partir de la planta primera, contando la Calle Gral. Prim con alturas máximas asignadas de Baja + 3 o baja + 2 y bajo cubierta.

ALTERNATIVA 0) SITUACIÓN ACTUAL

El Área API – PRIM tenía asignado en sus ordenanzas reguladoras una edificabilidad total de 10.000 m<sup>2</sup> sobre rasante aprobados en la Modificación nº 17 del POM. No se contabiliza el solar de la Calle General Prim 16, por estar fuera del ámbito, aunque sea objeto de estudio gráfico en el tratamiento de las alturas y la imagen urbana.

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4349.14 m2
Fondo Edificable:	no se establece en planta baja
Alturas permitidas:	Baja, Primera, Segunda y ático retranqueado 4,75 m
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja:	2.291,00 m2t
Planta Primera:	2.846,00 m2t
Planta segunda:	2.846,00 m2t
Ático Retranqueado:	2.017,00 m2t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual:	10.000,00 m2t
Es decir una edificabilidad total de 10.000 m2 t	

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



<sup>1</sup> Otras referencias a 10.730 m<sup>2</sup>t en el ámbito se refieren a la delimitación en la que se contabiliza el Suelo Urbano Consolidado de Calle Prim 16, a los meros efectos de dejar claro el equilibrio dotacional de la ZOU.

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 PQM DAIMIEL  
Documento marzo 2021



A) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1

Si se cambiara el régimen urbanístico actual a la Ordenanza 04, Residencial Plurifamiliar Intensiva, que asigna 100% ocupación en planta baja, y 20 m de fondo edificable en las plantas primera y segunda, se obtendría un nuevo aprovechamiento asignado de:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4591,08 m2
Fondo Edificable:	no se establece en planta baja
Alturas permitidas:	Baja, Primera y Segunda y ático retranqueado
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja:	4.591,08 m2t
Planta Primera:	927,78 m2t
Planta segunda:	927,78 m2t
Ático Retranqueado:	234,94 m2t
Edificabilidad asignada por Planeamiento propuesto:	6.681,58 m2t
Es decir una edificabilidad total de 6681,58 m2 t	

Es decir, con el cambio de ordenanza del inmueble que nos ocupa, no se genera incremento de aprovechamiento ya que el nuevo planeamiento no le asigna mayor aprovechamiento del aprobado actualmente.

B) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2

Si se cambiara a la de la Ordenanza 04, Residencial Plurifamiliar Intensiva, que asigna 100% ocupación en planta baja, y 20 m de fondo edificable en las plantas primera, segunda y tercera, como es el caso de los edificios situados al frente y en la medianería izquierda se obtendría una edificabilidad de **7.132,48 m2t**.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de

07/03/2021

SECRETARIA

C) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3

Si se cambiara a la de la Ordenanza 04, Residencial Plurifamiliar Intensiva, con 100% ocupación en planta baja, y 20 m de fondo edificable en la planta primera, 17.50 m en la segunda (con retranqueo posterior de 2.50 m), y ático retranqueado 4.75 m en la tercera (con fondo de 12.75), se obtendría un nuevo aprovechamiento asignado de:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4591,08 m2
Fondo Edificable:	no se establece en planta baja
Alturas permitidas:	Baja, Primera y Segunda y ático retranqueado 4,75 m (con fondo 12,75)
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja:	4.591,08 m2t
Planta Primera:	1.135,89 m2t
Planta segunda:	988,85 m2t
Ático Retranqueado:	700,91 m2t
Edificabilidad asignada por Planeamiento propuesto:	7.416,73 m2t

**Esta edificabilidad será la adoptada por los siguientes motivos:**

- 1) Ante la disyuntiva de elevar dos o tres plantas sobre la baja, esta solución produce un aprovechamiento inferior a la media de las dos soluciones A) y B).
- 2) Supone una edificabilidad sobre la parcela de  $7.416,73 \text{ m}^2 / 4.591,08 \text{ m}^2 = 1,61 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , muy inferior a la de las manzanas colindantes (a excepción de la manzana 10), incluso al resto de la propia manzana.
- 3) El volumen generado armoniza con el entorno en cuanto alturas, y oculta en lo posible las medianerías de los edificios colindantes

**Densidad de vivienda:**

Planta Baja (20.0 m):	927.78 m2
Planta Primera (20.0 m):	927.78 m2
Planta segunda (17.50 m):	806.78 m2
Ático Retranqueado (12.75 m):	580.48 m2
<b>Total</b>	<b>3.242,82 m2</b>

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real



CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021

En cuanto a la densidad de viviendas, se tiene en cuenta para los cálculos, 20 m de fondo en planta baja y primera, 17,50 m en planta segunda y 12,75 m en planta ático.

Por lo que daría un total de 3.242,82 m2 destinados a vivienda, y teniendo en cuenta 100m2 por vivienda, el número máximo de viviendas sería de 33.

Si tenemos en cuenta la edificabilidad de Prim 16, el total de edificabilidad residencial ascendería a 3.961,54, y teniendo en cuenta 100m2 por vivienda, el número máximo de viviendas sería de 40.

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES EN LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Quedaría por justificar que los estándares dotacionales de la ZOU en la que se integra la parcela objeto de la recalificación, siguen cumpliendo con lo establecido en TRLOTAU, considerando los 224.54 m<sup>2</sup> que en todo caso se generarían sobre la solución A) de solo tres alturas.

En el POM Daimiel 2009, el excedente de aprovechamiento resultante de no colmatar el 1 m<sup>2</sup>/1m<sup>2</sup>s, se calculó por ZOUs, resultando, en la ZOU 1 un excedente de 63.479 m<sup>2</sup> residencial. Parte de este excedente, se repartió entre las Unidades de Actuación existentes en dicha ZOU, asignándoles a cada una unos incrementos de edificabilidad respecto de las previstas en el Planeamiento anterior, de tal modo que, una vez descontados dichos incrementos asignados a las UAs de la ZOU 1, seguían quedando 18.763 metros cuadrados de edificabilidad residencial hasta llegar al límite del 1.

En las unidades de actuación, se previeron dotaciones locales, bien en forma de Dotaciones Comunitarias, bien en forma de Zonas verdes locales, aunándolas en la mayoría de los casos, tal y como permite el art. 21.4 del Reglamento de Planeamiento para cubrir los estándares de dichos incrementos asignados, según la siguiente tabla:

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL  
Anexo de Ámbitos de Desarrollo

Documento de Aprobación Definitiva  
2009

4. TABLA DE SUPERFICIES DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Ámbito	Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	Tipología	Incremento edificabilidad respecto edif. licitadamente realizada	Zona verde local	Dotación Comunitaria	Zona Verde general	Total Superficie de cesión	aparcamiento	viviario	Edificabilidad total materializable (edif con calles nuevas-10% lucrativo)	10% lucrativo para Ayt
UA 1	Ardales	7.688	Manzana cerrada	2.503	1.270		275	1.545	13	1.903	7.344	250
UA 2	La Dehesa	3.938	Manzana cerrada	1.792	863		197	1.060	9	700	3.459	179
UA 6	Flor de Ribera	9.932	Manzana cerrada	2.056	874		228	1.100	10	1.931	9.396	206
UA 7	Magdalena	8.626	Manzana cerrada	2.118	1.020		233	1.253	11	1.343	7.887	212
UA 8	Carrizosa	19.527	unifamiliar	3.000	1.215		330	1.545	15	2.326	14.019	300
UAU 9	Tesoro	26.856	Manzana cerrada	22.559	4.083	4.663	2.573	11.319	113	2.791	20.303	2.256
UAU 10	Pedreiros Norte	16.491	Manzana cerrada	13.688	2.512	2.699	1.552	6.763	68	2.044	12.319	1.369
UA 14	Cta. Ciudad Real	26.176	Unifamiliar	365	2.270	3.389	40	5.699	66	4870	13.164	37
<b>Total</b>		<b>181.684</b>		<b>48.080</b>	<b>14.106</b>	<b>10.751</b>	<b>5.427</b>	<b>30.284</b>	<b>305</b>	<b>17.908</b>	<b>87.691</b>	<b>4.808</b>

Ámbito	Nombre	Superficie m <sup>2</sup>	ZOU	Edificabilidad con calles nuevas	Aprovechamiento tipo	Tot viviendas indicativas con 110 m <sup>2</sup> /vda	Número máximo de plantas	Superficie neta (descontando SG)	Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	Densidad residencial con 110 m <sup>2</sup> por viv
UA 1	Ardales	7.688	Barrios	7.595	0,99	69	B+1+ático	7.325	1,04	94
UA 2	La Dehesa	3.938	Barrios	3.638	0,92	33	B+1+ático	3.678	0,99	90
UA 6	Flor de Ribera	9.932	Barrios	9.602	0,97	87	B+1+ático	9.634	1,00	91
UA 7	Magdalena	8.626	Barrios	8.099	0,94	74	B+1+ático	8.319	0,97	89
UA 8	Carrizosa	19.527	Unifamiliar	14.319	0,73	130	B+1	19.092	0,75	68
UAU 9	Tesoro	26.856	Barrios	22.559	0,84	205	B+1+ático	25.801	0,87	79
UAU 10	Pedreiros Norte	16.491	Barrios	13.688	0,83	124	B+1+ático	14.506	0,94	86
UA 14	Cta. Ciudad Real	26.176	Unifamiliar	13200	0,50	120	1	26.123	0,51	46
<b>Total</b>		<b>181.684</b>		<b>92.699</b>		<b>843</b>				

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 de 26 de Febrero de 2009  
LXI Planeación Territorial S.L.

PLANO MUNICIPAL DE DAIMIEL  
APROBADO INICIALMENTE POR EL  
PLENO MUNICIPAL EN SESIÓN DE  
26 MAR 2009  
SECRETARIO

Extractamos a continuación las Unidades de Actuación correspondientes a la ZOU 1, es decir, los que responden a la ZOU Barrios, que es la que nos ocupa, con sus correspondientes superficies dotacionales previstas, calculando, además, las que serían necesarias para cumplir los estándares exigibles, y el excedente que exista en cada caso, para poder disponer de esos excesos de tal manera que los 224.54 metros cuadrados de nueva edificabilidad residencial cuenten con sus correspondientes estándares dotacionales que garanticen la calidad urbana hasta ahora mantenida en Daimiel.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021



Ambito		Incremento asignado	Dotaciones locales previstas	Estándar necesario	Excedente
UA 1	Ardales	2.503	1.270	951,14	318,86
UA 2	La Dehesa	1.792	863	680,96	182,04
UA 6	Flor de Ribera	2.056	874	781,28	92,72
UA 7	Magdalena	2.118	1.020	804,84	215,16
UAU 9	Tesoro	22.559	8.746	8.572,42	173,58
UAU 10	Pedrerros Norte	13.688	5.211	5.201,44	9,56
Total excedente Dotacional ZOU 1 POM 2009					991,92
Total excedente Dotacional por incrementos tras MP 1 ZOU 1					415,68

Por tanto, el excedente de superficie dotacional en la ZOU 1 que considera el planeamiento general vigente (tomando en consideración por ello la entrada en vigor de la MP 1) es de 451,68 m<sup>2</sup>.

Calculemos ahora la dotación necesaria para cubrir la nueva superficie residencial generada con la presente Modificación:

Según establece el art. 21 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, en su apartado 4.A, en ZOU residenciales se deberá destinar:

- Con destino a zonas verdes, si la edificabilidad es superior a 6.000 m<sup>2</sup> construibles por Hectárea, 18 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación lucrativa.
- Con destino a la implantación de equipamientos públicos, 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación lucrativa.

Lo que supondría:

$$224.54 \text{ m}^2_{\text{techo residencial}} / 100 \text{ m}^2_{\text{techo residencial}} \times 18 \text{ m}^2_{\text{zv}} = 40.42 \text{ m}^2_{\text{zv}}$$

$$224.54 \text{ m}^2_{\text{techo residencial}} / 100 \text{ m}^2_{\text{techo residencial}} \times 20 \text{ m}^2_{\text{dot}} = 44.91 \text{ m}^2_{\text{dot}}$$

Y, haciendo aplicación del apartado 4 del art. 21 del Reglamento de Planeamiento, estas superficies de zonas verdes y equipamientos, se establecen a efectos de cálculo, puesto que su calificación definitiva será determinada por el Plan, que podrá respetar estas proporciones y usos o destinarlas a zonas verdes o equipamientos, en función de las necesidades manifestadas en el Plan.

Por tanto, la necesidad total de reservas dotacionales de sistema local para la presente Modificación, será de 85.33 m<sup>2</sup>s. es decir, estaría cubierto con los excedentes asignados a las Unidades de Actuación recogidas en el Plan de Ordenación Daimiel para la Zona de Ordenación Urbanística 1, Barrios, que es de 415.68 m<sup>2</sup>s y que, a partir de la aprobación de la presente modificación, quedará reducido a 330.35 m<sup>2</sup>s.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



**MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL**

Documento marzo 2021

DILIGENCIA  
del Sr. Abogado inicialmente  
del Ayuntamiento Pleno de  
15/03/2021  
LA SECRETARIA

Ámbito		Incremento asignado	Dotaciones locales previstas	Estándar necesario	Excedente
UA 1	Ardales	2.503	1.270	951,14	318,86
UA 2	La Dehesa	1.792	863	680,96	182,04
UA 6	Flor de Ribera	2.056	874	781,28	92,72
UA 7	Magdalena	2.118	1.020	804,84	215,16
UAU 9	Tesoro	22.559	8.746	8.572,42	173,58
UAU 10	Pedreros Norte	13.688	5.211	5.201,44	9,56
Total excedente Dotacional ZOU 1					991,92
Total excedente Dotacional por incrementos tras MP 1 ZOU 1					415,68
Total excedente Dotacional por incrementos alternativa 3 MP 6					330,85

**1.4.2. TERRENOS ENTORNO DEL CEMENTERIO**

Tal y como se ha indicado, se consideran como Suelo Urbano No Consolidado, con destino a Equipamiento Privado (Clave 08), sin perjuicio de la aplicación de las limitaciones derivadas de las afecciones por distancia establecidas en la normativa de Sanidad Mortuoria.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria (modificado por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre, se establece una zona de protección de 50 metros libres de toda construcción, donde solo podrán disponerse zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

**1.5 Delimitación de las zonas de Ordenación Urbanística.**

La presente Modificación no produce ninguna variación en cuanto a la Delimitación de las 3 ZOUs definidas en el POM Daimiel 2009, si bien se descuenta, de la edificabilidad residencial sobrante de la ZOU 1, los 224.54 metros cuadrados de nueva edificabilidad residencial, a pesar de que en estos cálculos, no se había discriminado por usos compatibles, es decir, de la edificabilidad computada por alturas, parcelas y manzanas, según la ordenación establecida en el POM Daimiel 2009, no se había descontado la parte correspondiente a los usos compatibles con el residencial que, conforme a lo que se ha expuesto en epígrafes anteriores, se establece mayoritariamente en las plantas bajas de la ZOU 1, es decir, usos terciarios varios (comercio, hostelería, oficinas, etc.), por lo que la edificabilidad residencial sería aún menor que la reflejada en el coeficiente de edificabilidad neta de 0,9566 que constaba en el POM Daimiel 2009.

La tabla actualizada, quedaría de la siguiente manera:

S.S.G.G. DAIMIEL	TOTAL				
	1.240.562 m <sup>2</sup>				
ZOU	Sup. ZOU, sin SSGG(m <sup>2</sup> )	Edificabilidad total(m <sup>2</sup> )	Sup. ZOU con SSGG(m <sup>2</sup> )	Edificabilidad neta(m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad sobrante(m <sup>2</sup> )
1. BARRIOS	1.462.846,00	2.195.577,00	2.293.287,00	0,9574	61.383,00
2. RESIDENCIAL	902.845,00	1.083.414,00	1.312.966,00	0,8252	157.849,00

**1.6 Delimitación de áreas de reparto. Determinación del aprovechamiento fino y aprovechamiento tipo medio.**

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

La presente Modificación no produce ninguna variación en cuanto a la Delimitación de las áreas de reparto, por lo que siguen siendo vigentes los aprovechamientos tipo y tipo medio del POM Daimiel 2009.

**1.7 Sistemas e infraestructuras generales.**

La presente Modificación no produce ninguna variación en cuanto a la Delimitación de los Sistemas Generales e Infraestructuras previstas por el POM Daimiel 2009, pero se procede a continuación a justificar que, con el incremento de edificabilidad residencial se siguen cumpliendo los estándares de Zonas Verdes de Sistema General exigidos por la Legislación actual.

En la Memoria Justificativa de la presente modificación, se calculó que, teniendo en cuenta el dato de habitantes a 1 de enero de 2011, 18.673, según el estándar establecido de 1.000 m<sup>2</sup> de Espacios Libres de Sistemas Generales por cada 200 habitantes, Daimiel cuenta actualmente con un excedente de 26.823 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes de Sistema General.

Hay que tener en cuenta que, con la recalificación de la parcela que nos ocupa, se generan 224.54 m<sup>2</sup> de superficie residencial no computadas anteriormente. Aplicando los parámetros aprobados en las previsiones del POM 2009, en su memoria Justificativa, Pág. 5 y 6, obtendríamos el siguiente número de habitantes a incrementar para el cálculo de dotación de Zonas Verdes de Sistemas Generales:

Superficie media de vivienda en ZOU 1: 100 m<sup>2</sup><sub>c</sub>

Número de viviendas incrementado en la modificación: 3 viviendas.

Número de habitantes por vivienda: 2,02, según el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, si bien, se realizan las comprobaciones con el estándar recogido en las Disposiciones Preliminares de TRLOTAU, en su artículo 13, al ser posterior y más restrictivo, de 3 habitantes por cada 100 m<sup>2</sup> edificables residenciales.

$224.54 \text{ m}^2_{\text{er}} / 100 \text{ m}^2_{\text{er}} \times 3 \text{ hab.} = 7 \text{ habitantes.}$

$7 \text{ hab.} \times 1.000 \text{ m}^2_{\text{zvsg}} / 200 \text{ hab.} = 35 \text{ m}^2_{\text{zvsg.}}$

Esta cifra es perfectamente asumible por el excedente existente en las Zonas Verdes de Sistemas Generales previstas en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, que era de 26.598 m<sup>2</sup>.

Al detracer de ese excedente el correspondiente a la edificabilidad residencial generada en la presente modificación, la cantidad excedentaria de Superficie de Zonas Verdes de Sistemas Generales quedará en 26.563 m<sup>2</sup><sub>zvsg.</sub>

**1.8 Objetivos del planeamiento de desarrollo**

No aplicable, a la vista del contenido y finalidad de esta Modificación.

**1.9 Criterios para la ordenación del suelo rústico**

No aplicable, a la vista del contenido y finalidad de esta Modificación.

**1.10 Tratamiento de los bienes de dominio público.**

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021



No aplicable, a la vista del contenido y finalidad de esta Modificación.

**1.11 Establecimientos susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.**

No aplicable, a la vista del contenido y finalidad de esta Modificación. Evidentemente, no se desconoce que el solar que se genera en la Calle Prim se promoverá con un edificio que dispondrá de viviendas y posibles actividades comerciales en planta baja, con sus correspondientes necesidades de aparcamiento. Pero esta Modificación no altera la previsión del planeamiento vigente al respecto; en todo caso supone una reducción de la edificabilidad residencial prevista.

Por tanto, la necesidad de aparcamiento, que no es extraordinaria y que no se incrementa en este documento, se resolverá conforme a la Ordenanza urbanística para la previsión de plazas de aparcamiento.

**1.12 Ordenación de la localización de establecimientos en donde se desarrollen actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas**

No aplicable, a la vista del contenido y finalidad de esta Modificación, que no cambia el régimen de usos.

**1.13 Reservas de suelo para viviendas de protección pública.**

No aplicable, al no producirse incrementos de aprovechamiento con respecto al planeamiento vigente.

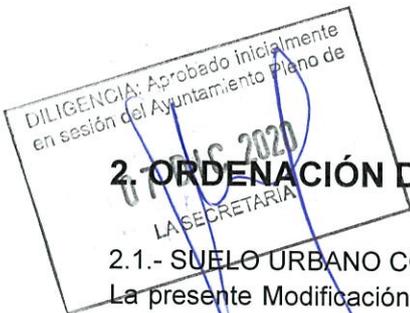
**1.14 Coherencia entre las determinaciones de la ordenación estructural y la de las áreas contiguas de los municipios colindantes.**

No aplicable, al no afectar esta modificación a ningún espacio contiguo a municipios colindantes.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021





## 2. ORDENACIÓN DETALLADA

### 2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO CALLE PRIM

La presente Modificación Puntual no supone alteración de la ordenación detallada salvo en la determinación concreta de la edificabilidad concreta que se atribuye al solar de la Calle Prim y la imagen urbana que se obliga a generar, según se ha descrito en líneas precedentes que procedemos a reproducir:

Si se cambiara a la de la Ordenanza 04, Residencial Plurifamiliar Intensiva, con 100% ocupación en planta baja, y 20 m de fondo edificable en la planta primera, 17.50 m en la segunda (con retranqueo posterior de 2.50 m), y ático retranqueado 4.75 m en la tercera (con fondo de 12.75), se obtendría un nuevo aprovechamiento asignado (Ver Anexo II) de:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4349.14 m2
Fondo Edificable:	no se establece en planta baja
Alturas permitidas:	Baja, Primera y Segunda y Ático retranqueado 4,75 m (fondo de 12.75, y por tanto, retranqueo de 2,5 respecto de plano de fachada posterior)
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja:	4.349,14 m2t
Planta Primera:	927,78 m2t
Planta segunda:	806,78 m2t
Ático Retranqueado:	580,48 m2t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual:	6.664,18 m2t
Es decir una edificabilidad total de 6.664,18 m2 t	

### Esta edificabilidad será la adoptada por los siguientes motivos:

- 1) Ante la disyuntiva de elevar dos o tres plantas sobre la baja, esta solución produce un aprovechamiento inferior a la media de las dos soluciones A) y B).
- 2) Supone una edificabilidad sobre la parcela de  $6.664,18,33 \text{ m}^2 / 4.349,14 \text{ m}^2 = 1,53 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , muy inferior a la de las manzanas colindantes (a excepción de la manzana 10), incluso al resto de la propia manzana, como se muestra en el anexo V
- 3) El volumen generado armoniza con el entorno en cuanto alturas, y oculta en lo posible las medianerías de los edificios colindantes

### Densidad de vivienda:

Planta Baja (20.0 m):	927.78 m2
Planta Primera (20.0 m):	927.78 m2
Planta segunda (17.50 m):	806.78 m2
Ático Retranqueado (12.75 m):	580.48 m2

---

Total 3242,82 m2

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
 CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

En cuanto a la densidad de viviendas, se tiene en cuenta para los cálculos, 20 m de fondo en planta baja y primera, 17,50 m en planta segunda y 12,75 m en planta ático (resultante de retranqueo frontal de 4,75 y posterior de 2,5).

Por lo que daría un total de 3.242,82 m<sup>2</sup> destinados a vivienda, y teniendo en cuenta 100m<sup>2</sup> por vivienda, el número máximo de viviendas sería de 33.

Si tenemos en cuenta la edificabilidad de Prim 16, el total de edificabilidad residencial ascendería a 3.961,54, y teniendo en cuenta 100m<sup>2</sup> por vivienda, el número máximo de viviendas sería de 40.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE NO INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN CASO DE COMPATIBILIDAD CON COMERCIAL.

En caso de compatibilidad con residencial, se tendrían en cuenta los siguientes parámetros. Según el POM Daimiel 2009, el coeficiente de ponderación de Uso terciario Comercial con el de vivienda libre, es de 1,1.

Teniendo en cuenta que se plantean las siguientes compatibilidades en la ordenanza con terciario:

	1.4. Residencia Comunitaria	RC	100
2. Terciario	2.1. COMERCIO	TC	
	2.1.1. Comercio de barrio		COM
	2.1.2. Comercio de ciudad		ESP/2
	2.1.3. Centro comercial		ESP/3
	2.2. HOTELERO	TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS		

2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o de estancia de clientes (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.

3. Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.

Nos lleva a que la máxima edificabilidad comercial en caso de desarrollarse en un edificio residencial, sería en planta baja y primera, pero siempre que no supere la categoría de Comercio de Ciudad, que se establece en un máximo de superficie de venta de 3.000 m<sup>2</sup>. O en edificio exclusivo (en cuyo caso no existiría edificabilidad residencial). En cada opción resultaría:

Uso compatible máximo:

Por edificabilidad, habría que detraer aproximadamente un 20 % necesario para accesos y usos compartidos con el residencial, por lo que, en las plantas en las que se podría compatibilizar el comercio, la superficie máxima destinada a uso comercial sería:

	80 % uso comercial	Coeficiente ponderador	u.a.	20 % uso residencial	total		
Planta Baja	3.673,44	x 1,1	4.040,78	918,36	4.959,14		
Planta Primera	908,71	x 1,1	999,53	222,18	1.226,70		
Planta Segunda	0		0	988,85	988,85		

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICADO: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021



Planta	0	0	700,91	700,91		
Ático	0					
					7.875,60	

Lo que quedaría aun por debajo de los 10.000 (10.730 si se tiene en cuenta (como en el máximo de edificabilidad la parcela de Prim 16))

Uso en edificio exclusivo:

Por edificabilidad, ya no habría que detraer aproximadamente el 20 % necesario para accesos y usos compartidos con el residencial, pero no se edificaría ni planta segunda ni ático.

	100 % uso comercial	Coefficiente ponderador	u.a.	0 % uso residencial	total		
Planta Baja	4.591,08	x 1,1	5.050,18	0	5.050,18		
Planta Primera	1.135,89	x 1,1	1.249,48	0	1.249,48		
Planta Segunda	0		0	0	0		
Planta Ático	0		0	0	0		
					6.299,66		

Lo que también quedaría aun por debajo de los 10.000 (10.730 si se tiene en cuenta (como en el máximo de edificabilidad la parcela de Prim 16))

## 2.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD DE ACTUACIÓN CEMENTERIO

La Unidad de Actuación Cementerio mantiene los rasgos de la ordenación hasta ahora vigente, constituyendo un espacio vinculado a uso de equipamiento, por su especial situación en el entorno del cementerio.

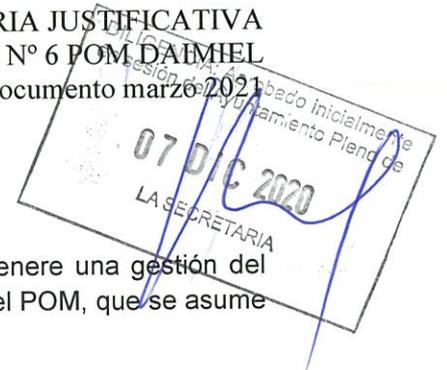
Como consecuencia de ello, en el ámbito se aplica la Clave 08.- Equipamiento, quedando pendiente la materialización de los deberes urbanísticos propios de la naturaleza y clasificación de este suelo.

Se toma en consideración la alegación realizada en fase de información pública por la propiedad (SAREB), de modo que no se desclasifica el ámbito. De nuevo hay que recordar que la reclasificación original de este espacio se debió a la necesidad de equilibrar el incremento de aprovechamiento que se produjo con la Modificación de Planeamiento inicial. Al renunciarse con esta modificación a dicho incremento, podría haberse desclasificado sin más este suelo, habida cuenta además de todo el periodo de tiempo que lleva este suelo sin ser objeto de transformación. Sin embargo, vista la alegación antedicha, se opta por fijar finalmente un plazo de 4 años para la materialización de los deberes urbanísticos, como forma de incentivar el proceso de transformación. Transcurrido dicho plazo, el Ayuntamiento podrá optar entre la promoción del ámbito por gestión directa o la desclasificación.

La superficie de suelo afectada es de 4.864,85 m<sup>2</sup>, con un aprovechamiento tipo de 1,00 (referido al uso predominante). El resto de parámetros se recogen en la ficha de planeamiento y gestión y en las ordenanzas de aplicación.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021





### 3. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD

No se produce ninguna alteración específica del modelo urbano que genere una gestión del tráfico y la movilidad distinta a la que se deriva del análisis realizado por el POM, que se asume como propio.

Tal y como hemos indicado repetidamente, el solar que se genera en la Calle Prim sigue siendo similar al que resulta del planeamiento vigente que se pretende modificar, aunque con una minoración de la edificabilidad proyectada. Por tanto, la única posible alteración sería una mitigación de los flujos de desplazamiento previstos.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



## MODIFICACIÓN



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno de

07/03/2021

LA SECRETARIA

### 4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Tal y como hemos indicado repetidamente, el solar que se genera en la Calle Prim sigue siendo similar al que resulta del planeamiento vigente que se pretende modificar, aunque con una minoración de la edificabilidad proyectada.

Por tanto, dado que estamos pasando de tener una Unidad de Actuación que se fundamentaba exclusivamente en un incremento de aprovechamiento (y no en la necesidad de ejecutar una actuación urbanizadora), a tener un solar en el casco y el entorno del cementerio como UA, no hay ninguna modificación en la previsión de inversión (pública o privada) o en los costes de mantenimiento de la urbanización que nos hagan apartarnos del Informe de Sostenibilidad Económica del POM.

Y por ello, esta Modificación asume como propio el Informe de Sostenibilidad Económica o documento equivalente del POM de Daimiel.

Según la NTP, el Informe de Sostenibilidad Económica debe contener:

- Los criterios de valoración de las actuaciones y de reparto de costes.
- La identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución.
- La capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.

#### SOLAR CALLE PRIM

- 1) Criterios de valoración de las actuaciones y reparto de costes:  
Se materializará como actuación edificatoria en suelo urbano consolidado. No se prevé intervención en la urbanización existente, ni creación de nueva urbanización, sin perjuicio de la reposición o mejora de lo afectado en el proceso constructivo, que sería una obligación de la propiedad.
- 2) Identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución.  
La actuación edificatoria corresponde a la propiedad del suelo.
- 3) Capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.  
Tal y como hemos dicho, no es aplicable al prever la materialización de un solar.

#### UNIDAD DE ACTUACIÓN CEMENTERIO

- 1) Criterios de valoración de las actuaciones y reparto de costes:  
La regulación contenida en la presente Modificación es suficientemente flexible como para que se puedan presentar diversas alternativas en el futuro desarrollo del PERI y del PAU que disciplinen este ámbito. De manera provisional se establece un estándar de costes de urbanización de 55 €/m<sup>2</sup>s, que deberá ser asumido por la propiedad del suelo.
- 2) Identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución.  
La actuación urbanística corresponde de manera inicial a la iniciativa privada (sea o no propietaria), sin que ello limite la potestad del Ayuntamiento pueda ver preciso adelantar la ejecución de esa unidad en función de las circunstancias concurrentes.
- 3) Capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.
  - En cuanto a la transformación: deberá justificarse en el PAU que se promueva, aunque la propia titularidad del suelo es un elemento inicial de acreditación de capacidad.
  - En cuanto al mantenimiento de la urbanización: corresponderá al Ayuntamiento, que podrá optimizarlo con las funciones de mantenimiento del cementerio existente, por lo que se cuantifica en un sobre coste de 2.000,00 € anuales para las arcas

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

municipales, que sería absorbido por la tributación derivada de la actividad económica que pudiera generarse.

Debemos insistir en que la reconfiguración del instrumento formal no modifica los aspectos esenciales de la ordenación previa (suelo destinado a la ejecución de edificio residencial en la Calle Prim, suelo destinado a dotaciones públicas o privadas en el entorno del Cementerio), por lo que este documento no supone una variación significativa del contexto económico de partida. No hay impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, porque no los hay; y si se considera que hay algo derivado de la Unidad de Actuación, no es distinto a lo que podía estar previsto en el planeamiento que se sustituye.

No hay tampoco especial diferenciación en cuanto al suelo destinado a usos productivos. Una edificación como la prevista en Calle Prim permite destinar la planta baja del edificio para distintas actividades comerciales, lo que podrá ser un elemento dinamizador del centro urbano, que generará ingresos tributarios directos e indirectos. Al ser suelo urbano consolidado sobre vías ya ejecutadas, no hay especial incidencia en el mantenimiento y conservación de infraestructuras y servicios.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



**5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS**

Es de aplicación el Decreto de Policía Sanitaria Mortuoria 72/1999, de 1 de junio, tras la modificación operada por el Decreto 175/2005, en cuanto a las afecciones del cementerio.

De acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 72/1999 de 1 de junio de 1999, de Sanidad Mortuoria (modificado por el Decreto 175/2005, de 25 de octubre, se establece una zona de protección de 50 metros libres de toda construcción, donde solo podrán disponerse zonas ajardinadas y edificios destinados a usos funerarios.

Se refleja en los planos correspondientes.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

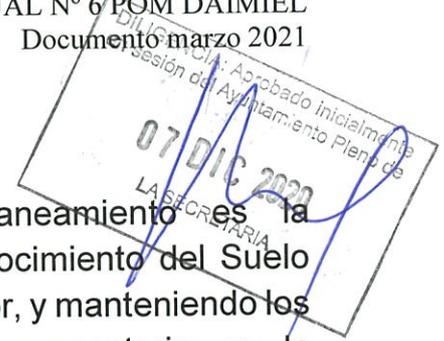
CERTIFICA: Que el presente  
Documento, ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



## 6. NORMATIVA URBANÍSTICA

### Artículo 1 (OE).-

El objeto de la presente Modificación de Planeamiento es la reconsideración de la API UA - PRIM para el reconocimiento del Suelo Urbano Consolidado conforme al planeamiento anterior, y manteniendo los terrenos exteriores y situados en el entorno al cementerio en la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado como una nueva Unidad de Actuación.



### Artículo 2. (OE)- Derogación del API y categorización del suelo

El API UA – PRIM queda derogado, pasando los terrenos incluidos en él a

- 1) Tener la categoría de Suelo Urbano Consolidado en el caso de los insertos en el núcleo de población correspondientes a la Calle Prim;
- 2) Mantener la clasificación y categoría de Suelo Urbano No Consolidado en el caso de los terrenos del entorno del cementerio, como nueva Unidad de Actuación, que deberá cumplir sus deberes urbanísticos en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de este instrumento de planeamiento.

### Artículo 3. (OD)- Ordenanza de aplicación.

1. Los terrenos objeto de esta modificación situados en la Calle Prim se regularán conforme a la Ordenanza Clave 4 “Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada” del POM de Daimiel, que se asume y reproduce como anexo en este documento, con las limitaciones en cuanto a edificabilidad y disposición de la edificación por plantas contenidas en la presente Modificación:

Ocupación: 100% ocupación en planta baja, y 20 m de fondo edificable en la planta primera, 17.50 m en la segunda (con retranqueo posterior de 2.50 m), y ático retranqueado en la tercera (4.75 m de retranqueo frontal y ocupación de 12,75 m, para así cumplir el retranqueo posterior de 2,50 m)

API PRIM	
Superficie de parcela	4349.14 m <sup>2</sup>
Planta Baja:	4.349,14 m <sup>2</sup> t
Planta Primera:	927,78 m <sup>2</sup> t
Planta segunda:	806,78 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado:	580,48 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual:	6.664,18 m <sup>2</sup> t
Es decir una edificabilidad total de 6.664,18 m <sup>2</sup> t	

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021





2. Los terrenos objeto de esta modificación situados en el entorno del cementerio se regularán conforme a la Ordenanza Clave 08 "Equipamiento" del POM de Daimiel, que se asume y reproduce como anexo en este documento, con destino a equipamiento privado.

3. La modificación de la regulación de estas Claves en el instrumento de planeamiento general extenderá sus efectos a este ámbito, salvo que hubiera determinación expresa en sentido contrario. En todo caso, esas modificaciones no afectarán a las limitaciones sobre edificabilidad y disposición, tal y como se establece en el apartado 1.

#### **Anexo Ordenanzas Clave 4 y Clave 8**

#### **4. ORDENANZA O CLAVE 4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA.**

##### **Definición.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza corresponde a las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **4-PL.MC**.

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

##### **Tipología y morfología edificatoria**

Tipología tradicional en casco, en general Alineadas a Vial en Manzana Cerrada, aunque se admite el retranqueo frontal en las condiciones señaladas en esta Ordenanza.

##### **Uso mayoritario (OE)**

Residencial Plurifamiliar

##### **Usos compatibles y prohibidos**

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

##### **Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)**

No se fija, quedando éste establecido mediante la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos. En el caso de retranqueo exigido por colindancia con edificio catalogado, la edificabilidad que correspondiese a la franja de retranqueo obligatorio se computará, admitiéndose que se materialice en una planta adicional retranqueada 4,75 metros de la fachada principal del nuevo edificio.

##### **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasar**

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL  
Documento marzo 2021

Alturas de la edificación principal: Para el establecimiento de las alturas de la edificación, se estará a lo dispuesto en el plano correspondiente (Plano 7: Alturas de la Edificación y Elementos Protegidos), de esta MP. Las alturas se expresan en número de plantas máximo.

Se admiten las siguientes excepciones, aunque en cualquier caso sin superar la superficie edificada total que correspondería si no se aplicasen tales excepciones volumétricas:

Para parcelas con frente menor de 20 metros entre edificaciones colindantes a ambos lados (pero no a un solo lado) de mayor altura a la señalada en el Plano 7, se admite igualar la altura en metros de la edificación más baja de las dos colindantes.

En caso de fincas catastrales con frente a dos calles que formen esquina, se aplicará la altura mayor de las resultantes en cada calle, hasta una distancia máxima de veinte metros medidos desde la esquina (tomada ésta como el vértice de encuentro de la prolongación de las fachadas coincidentes).

En caso de retranqueo obligado por existencia de edificio catalogado colindante, se admite una planta más, retranqueada tres metros de la fachada principal del nuevo edificio.

Alturas de la edificación interior: Los cuerpos de edificación que se construyan en el exterior de la franja definida por la alineación oficial de fachada (o la línea de retranqueo si éste fuese de aplicación) y la línea de fondo edificable, no rebasarán los 4,00 metros en ninguno de sus puntos.

#### Altura de cubierta

La pendiente de cubierta no sobrepasará los 30 grados sexagesimales, ni la altura de 4,00 metros de cumbre. En la franja de edificación principal, esta medida máxima (la del último forjado más los 3,50 metros de cumbre) se admitirá en fachadas interiores que den a patio interior de la propiedad, cumpliendo los patios la dimensión mínima respecto a esa altura total.

En edificación exterior a la franja de edificación principal, la altura máxima de cumbre será de 1,0 metros.

#### **Fondo edificable**

Fondo edificable: En planta baja el fondo edificable es libre. En plantas superiores, el fondo edificable máximo será de 20 (veinte) metros, medidos en todos sus puntos en luz recta desde:

- .- la alineación oficial de fachada, o
- .- de la línea de retranqueo que impusiese la condición anterior referente a edificios catalogados colindantes, o
- .- de la línea de retranqueo en caso de cambio de alineación.

#### **Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela**

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de  
07/03/2021  
LA ESCALERA

## MEMORIA JUSTIFICATIVA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 160 (ciento sesenta) m<sup>2</sup>, excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial del POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

El frente mínimo será de 7 (siete) metros lineales excepto para las parcelas existentes en la fecha de aprobación inicial del POM, cuyo frente se considerará mínimo aunque no alcance la cifra mencionada.

### **Alineaciones y Rasantes**

Las indicadas en los planos de Ordenación.

### **Retranqueos**

Retranqueo a la alineación oficial de fachada: En planta baja no se admite retranqueo; en plantas altas se admite con un máximo de tres metros. No obstante, en edificios colindantes con edificios catalogados que estuvieran retranqueados, deberá mantenerse ese mismo retranqueo, hasta un máximo de 3 (tres) metros.

Retranqueo al resto de los linderos: Queda prohibido retranquear la edificación respecto de los linderos laterales, en la franja interior del fondo edificable. Se hace la salvedad para aquellos casos de parcelas colindantes con edificio catalogado, donde la nueva edificación deberá mantener el retranqueo que estableciese la ficha correspondiente a aquél, ó 3 (tres) metros si el edificio contiguo tuviera catalogación como integral y además tuviera huecos (ventanas, puertas, etc) abiertas hacia el lindero común.

Chaflán: Es obligatorio excepto en edificios protegidos por Catálogo., y cumplirá las siguientes condiciones dependiendo del tipo de intersección de calles.

Tipo de intersección de calles	Longitud mínima de chaflán	Distancia mínima desde intersección de los dos lados hasta el paramento achaflanado
Ángulo obtuso	5 metros	1,50 metros
Ángulo recto	5 metros	2,0 metros
Ángulo agudo	3 metros	3,0 metros

### **Porcentaje máximo de ocupación de parcela**

La máxima ocupación sobre rasante será la que resulta de la aplicación de las condiciones anteriores, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uso.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

### **Patios**

Los patios de la edificación de uso residencial permitirán inscribir un cuadrado de lado la mitad de la altura de la edificación más alta que los delimite, excluyendo la altura de planta baja si estuviera cubierta, y con un mínimo de cuatro metros en cualquier caso.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021





**Plazas Comunitarias**

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

**Otras condiciones:  
Huecos en cubierta**

El ancho máximo del conjunto de huecos en cubierta inclinada será de un tercio de la longitud de la fachada correspondiente.

Son de aplicación las condiciones generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.

**Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**

La tabla siguiente señala los usos mayoritarios y compatibles de las parcelas sujetas a esta ordenanza, sin perjuicio de la aplicación de la Condición Transitoria siguiente.

Condición Transitoria. Se admite la permanencia del uso industrial productivo intensivo en parcelas con ese uso actual y a las que el POM asigna esta Ordenanza o clave 4.PL.MC. En tal caso de permanencia del uso actual industrial productivo intensivo, las condiciones de urbanización y edificación serán las de la Ordenanza nº 6, Industrial y deberán cumplirse las condiciones legales de protección contra incendios para instalaciones industriales.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	100
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Oficial P	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3
	2.2. HOTELERO TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2. Disco-bar	ESP/2
	2.4.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/4
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--

MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno de

3. INDUSTRIA	3.1. Productivo	IP	--
	3.2. Almacenes	IA	ESP/5
	3.3. Talleres		ESP/5
4. DOTACIONAL	4.1. COMUNICACIONES	DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)		100ESP/2
	4.1.2. Transportes		--
	4.1.3. Telecomunicaciones		ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES	DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		100
	4.2.2. Jardín privado		COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS	DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas		ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales		ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad		--
	4.3.5. Estaciones de servicio suministro de carburantes		--
4.3.6. Cementerios, crematorios		--	
4.4. DOTACIONAL GENÉRICO			
4.4.1. Educativo		ESP/7	
4.4.2. Cultural – Deportivo		ESP/7	
4.4.3. Administrativo – Institucional		ESP/7	
4.4.4. Militar		ESP/7	
4.4.5. Sanitario Asistencial		ESP/7	

**Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada**

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

100(ESP/2)= COMPATIBLE al 100%, CON CONDICIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN ORDENANZA PLURIFAMILIAR EN MANZANA CERRADA:

- Sólo en manzana completa. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
- Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m<sup>2</sup> de superficie de venta o de estancia de clientes (o la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
- Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
- Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 50 metros; y dos en otro caso.
- Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m<sup>2</sup>, y sólo en plantas baja y sótano.
- Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
- En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
  - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
  - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.



## **5. ORDENANZA O CLAVE 8. EQUIPAMIENTO.**

### **Definición.**

Esta Ordenanza es de aplicación en todas aquellas parcelas o terrenos incluidos en manzanas o partes de manzana a las que en los Planos de Ordenación se les asigna la clave **8-DE**, **Dotación y Equipamiento** genérico.

Esta Ordenanza o clave tiene dos grados:

- El Grado 1 se aplica en el continuo urbano.
- El Grado 2 se aplica en zonas de desarrollo (Unidades de Actuación y Sectores Urbanizables).

Todas las determinaciones siguientes son de Ordenación Detallada, excepto la relativa al uso mayoritario y al Coeficiente Unitario de Edificabilidad, que constituye una Ordenación Estructurante.

### **Tipología y morfología edificatoria**

Edificación Tipológica Específica determinada por el tipo de equipamiento al que se destina. Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos y privados.

### **Uso mayoritario (OE)**

Equipamientos en su categoría de Dotacional Genérico.

### **Usos compatibles y prohibidos**

Usos compatibles: Los indicados en la tabla final de esta Ordenanza, con las condiciones que se señalan.

Usos prohibidos: Todos los no indicados como mayoritario o compatibles, y que por su naturaleza no pueden asimilarse a éstos.

### **Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)**

Grado 1: Será la resultante de aplicar los parámetros urbanísticos indicados.

Grado 2: Será 1,00 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

### **Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante**

Con carácter general, el número de plantas permitido será de:

En la ZOU 1: Será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM. No obstante, se admite la altura del edificio colindante más alto ya edificado con anterioridad a la aprobación inicial de este POM.

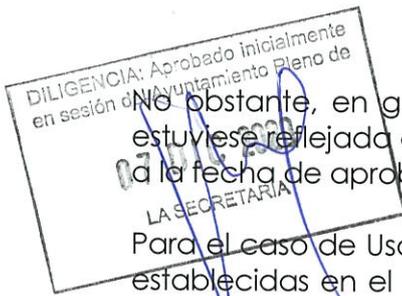
En el resto de ZOUs: será la altura señalada indicada en el plano de Alturas de la Edificación del POM, o de 12 metros si no viniera señalado.

### **Fondo edificable**

No se establece.

### **Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela**

La parcela mínima edificable será de 200 m<sup>2</sup> en la ZOU 1, y en el resto de ZOUs, 500 m<sup>2</sup>.



No obstante, en general se admite como edificable toda parcela existente si estuyese reflejada documentalmente en el Catastro de Urbana con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este POM.

Para el caso de Uso Educativo en parcela pública, se cumplirán las dimensiones establecidas en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación al número de viviendas a las que deberá servir el equipamiento en cuestión.

Para el caso de Uso Deportivo en parcela pública, se recomienda respetar las dimensiones mínimas establecidas en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, en relación al tipo de instalación prevista; en caso de no cumplir éstas, deberá justificarse la funcionalidad de la parcela para la instalación prevista.

Frente de parcela:

Grado 1: Se aplicarán los correspondientes a la Ordenanza nº 4 Manzana Cerrada (Residencial Plurifamiliar).

Grado 2: El frente mínimo será de 20 (veinte) metros, o el que tuviere en la fecha de aprobación inicial de este POM, si en la parcela se encontrase construido un edificio adscrito a este uso.

#### **Alineaciones y Rasantes**

Grado 1: En suelo urbano, se aplicarán las correspondiente a la Ordenanza nº 4 Manzana Cerrada (Residencial Plurifamiliar).

Grado 2: En suelo urbano no consolidado y urbanizable, serán libres.

#### **Retranqueos**

En edificación Aislada Exenta, el retranqueo a todos los linderos será la mitad de la altura, con mínimo de cuatro metros. No obstante, en los linderos con parcelas con ordenanza distinta a la de Equipamiento, los retranqueos se adecuarán a la tipología y condiciones de volumen de esa ordenanza (es decir, incluso sin retranqueo si en aquella no lo exige) evitando la aparición de medianerías vistas. En el resto de tipologías: retranqueo libre.

Separación entre edificaciones: la semisuma de la altura de ambos.

#### **Porcentaje máximo de ocupación de parcela**

La ocupación máxima será el 80% de la parcela. Sin embargo, si se justifica una mejora de la imagen o de la calidad urbana, el Ayuntamiento podrá aplicar las condiciones de la ordenanza predominante en la manzana donde se incluye la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la parcela.

#### **Plazas de Aparcamiento**

Se estará a lo dispuesto en el Apartado 1.2, CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD, del Capítulo I de este Título.

#### **Otras condiciones:**



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2021

Las generales de la Normativa Urbanística y de la Ordenanza Municipal de Edificación.



USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1	
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--	
	1.3. Protección Oficial P	--	
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--	
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC		
	2.1.1. Comercio de barrio	--	
	2.1.2. Comercio de ciudad	--	
	2.1.3. Centro comercial	--	
	2.2. HOTELERO TH	--	
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales	COM	
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2	
	2.3.3. Oficinas	ESP/2	
	2.4. RECREATIVO		
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2	
	2.4.2. Disco-bar	ESP/4	
	2.4.3. Discotecas	ESP/4	
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2	
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/3	
	3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
		3.2. Almacenes IA	ESP/5
3.3. Talleres		ESP/2	
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC		
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100	
	4.1.2. Transportes	100	
	4.1.3. Telecomunicaciones	100	
	4.2. ZONAS VERDES DV		
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100	
	4.2.2. Jardín privado	COM	
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE		
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100	
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6	
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6	
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--	
	4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes	--	

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021



MEMORIA JUSTIFICATIVA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL  
Documento marzo 2021

DILIGENCIA Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno de  
07 DIC 2020  
LA SECRETARIA

4.3.6. Cementerios, crematorios	--
4.4. DOTACIONAL GENÉRICO	
4.4.1. Educativo	ESP/7
4.4.2. Cultural – Deportivo	ESP/7
4.4.3. Administrativo – Institucional	ESP/7
4.4.4. Militar	ESP/8
4.4.5. Sanitario-Asistencial	ESP/7

**Usos pormenorizados de la edificación de Equipamiento**

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES

ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECIFICAS (Ver Notas a continuación)

NOTAS A CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS EN PARCELAS CON ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO

1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. El Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.
3. Parque de atracciones: Únicamente presentado un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Disco-bar y Discotecas: Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 50 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m2, y sólo en plantas baja y sótano.
6. Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. Uso mayoritario en la categoría que indique el Plano de Ordenación y Gestión.
8. Complementario al 100% en edificio exclusivo, o complementario en plantas sótano, baja o primera, pero únicamente para oficina del uso militar de Defensa.

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la  
Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y  
Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real

CERTIFICA: Que el presente  
Documento ha sido Aprobado  
Definitivamente en sesión de fecha  
15 de Marzo de 2021





## 7. FICHA ÁMBITO DE GESTIÓN

A.- DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO		UA - CEMENTERIO	
B.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO		SUNC	
C.- PLANO DE SITUACIÓN			
D.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
D.1.- Objetivos de la ordenación o de la operación de reforma interior:			
		Facilitar la dotación de espacios de servicio el entorno del cementerio, para las actividades conexas o para atención a usuarios	
D.2.- Superficie total (con SG adscritos, sean interiores y/o exteriores):		4.864,85 m2s	
D.3.- Superficie de SG adscritos		0,00 m2s	
		interiores	exteriores
D.3.1. Zonas Verdes:		0,00 m2s	0,00 m2s
D.3.2. Equipamientos		0,00 m2s	0,00 m2s
D.3.3. Red viaria:		0,00 m2s	0,00 m2s
D.3.4. Participación en la financiación de las nuevas infraestructuras generales:		N/A	
D.4.- Superficie del ámbito (total - SG).		4.864,85 m2s	
D.5.- Uso mayoritario:		Equipamiento	
D.6.- Edificabilidad del ámbito:		4.864,85 m2t	
D.7.- Densidad poblacional		N/A	
D.8.- Aprovechamiento objetivo del ámbito:		4.864,85 m2t	
D.9.- Área de Reparto y Aprovechamiento tipo:		1	
D.10.- Porcentaje de cesión de aprovechamiento tipo:		10%	
D.11.- Porcentaje mínimo de vivienda protegida:		N/A	
D.12.- Observaciones y condiciones de desarrollo		N/A	
E.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA			
E.1.- Reservas de suelo para sistemas locales.		729,73 m2s	
E.1.1. Zonas Verdes.		486,49 m2s	
E.1.2. Equipamientos		243,24 m2s	
E.1.3. Aparcamientos públicos		12,16 uds	
E.1.4 Red viaria		N/A	
E.2.- Superficie suelo neto lucrativo		4.135,12 m2s	
E.3.- Usos pormenorizados y Ordenanzas edificatorias de aplicación:		Clave 08, Equipamiento	
E.4.- Observaciones			
		Equipamiento privado	
		El plazo para cumplir con los deberes urbanísticos se fija en 4 años.	
		Aprovechamiento tipo referido al uso predominante.	

MANUEL MARTÍN ACOSTA, Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento de Ciudad Real  
 CERTIFICA: Que el presente Documento ha sido Aprobado Definitivamente en sesión de fecha 15 de Marzo de 2021

