

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009

NOVIEMBRE 2017



DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

**MEMORIA INFORMATIVA
PLANOS DE INFORMACIÓN**

Técnico Redactor: Belén Bercebal Guerrero. Arquitecta Municipal

0. ÍNDICE

1. MARCO NORMATIVO

- 1.1 Legislación Aplicable
- 1.2 Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes.

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

- 3.1 Encuadre Territorial
- 3.2 Ámbito de la Modificación de Planeamiento
- 3.3 Medio Físico
- 3.4 Afecciones.
- 3.5 Otra Información Relevante

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO.

- 4.1 Población
- 4.2 Estructura Económica

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

- 5.1 Definición Existente en POM Daimiel 2009 Uso Compatible a incluir.
- 5.2 Compatibilidad de usos existente en POM Daimiel 2009 para SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL.

6. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

1. MARCO NORMATIVO

1.1 Legislación Aplicable

La presente Modificación Puntual se redacta bajo las directrices establecidas en la siguiente Legislación:

Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio.

Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

Reglamento de Planeamiento de LOTAU, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre.

Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de LOTAU, aprobado por Decreto 29/2011 de 19 de abril.

Reglamento de Disciplina Urbanística de LOTAU, aprobado por Decreto 34/2011, de 26 de abril.

Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio.

Decreto 124/2006, de 19 de diciembre, de Transparencia Urbanística.

Decreto 35/2008, de 11 de marzo, por el que se regulan los órganos en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, modificado por el Decreto 83/2009, de 23 de junio.

Decreto 83/2009, de 23 de junio, por el que se establecen medidas de agilización y de apoyo a los Municipios en la concertación interadministrativa de Instrumentos de Ordenación Territorial y Urbanística.

Orden de 31/03/2003, de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba la Instrucción Técnica de Planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico.

Plan de Ordenación Municipal de Daimiel, 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 celebrada el 26 de febrero de 2009, y publicado en el DOCM el 11 de Noviembre de 2009, así como sus 2 Modificaciones Puntuales:

M.P. nº 1: "Recalificación de un inmueble sito en la calle Fontecha, 7", aprobada definitivamente por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 19 de marzo de 2013.

M.P. nº 2: "Cambio de trazado del viario del API Daimiel Ampliación y reubicación de dotaciones públicas del API Sepes y API Daimiel Ampliación en el sector 22-a Garcia Carrión Ampliación", aprobada definitivamente por Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 27 de septiembre de 2013.

M.P. nº 3: "Supresión de la zonificación de la ordenación detallada en el suelo urbanizable", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 6 de febrero de 2017, previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo de sesión de 8 de septiembre de 2016 y dictámen Favorable del Consejo Consultivo, de 21 de diciembre de 2016. Publicación Aprobación definitiva: B.O.P. Ciudad Real nº 34, 20 de Febrero de 2017. D.O.C.M. nº 40, 27 de Febrero de 2017.

M.P.nº 4: "Rectificaciones y aclaraciones en parámetros de ordenación detallada", aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 7 de Septiembre de 2016. Publicación Aprobación definitiva: B.O.P. Ciudad Real nº 187, 27 de Septiembre de 2016. D.O.C.M. nº 194, 4 de Octubre de 2016.

Al tratarse de una Modificación Puntual que afecta a la compatibilidad de usos en el Suelo Rústico, y para más detalles, exclusivamente en una de las Categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, la información sobre la que trata la presente memoria se encuadra en los parámetros que afectan a dicha clase y categoría de suelo de suelo, no estimando necesario aportar información respecto del encuadre territorial, ni del medio físico de la totalidad del término municipal, ya que todo ello sigue conforme lo expuesto en la memoria informativa del Plan de Ordenación Municipal 2009 de Daimiel y las modificaciones aprobadas.

1.2 Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes.

Con fecha 28 de septiembre de 2010, se aprobó inicialmente el Plan de Ordenación Territorial de Castilla La Mancha, si bien, aún no cuenta con aprobación definitiva, no afectando en cualquier caso sus determinaciones a la ordenación detallada cuya zonificación pretende suprimir esta Modificación, ni al cómputo de estándares dotacionales supramunicipales y su justificación.

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Conforme se ha explicado en el apartado anterior, al tratarse de una Modificación puntual que afecta únicamente a la compatibilidad de Usos en SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL, no se va a acometer ningún cambio cartográfico, ni se van a modificar ninguno de los planos que forman parte del POM Daimiel, por lo que la cartografía considerada, así como las imágenes de vuelos aéreos se basan en la información catastral empleada en el POM Daimiel 2009, es decir, base catastral de 2006 y fotografías aéreas del 2005.

3. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

3.1. Encuadre Territorial

No se considera relevante en la presente Modificación, ya que la modificación que nos ocupa, no cuestiona en ningún momento el modelo de crecimiento adoptado y justificado en el POM Daimiel 2009, por lo que no modificará en su configuración ni las infraestructuras existentes recogidas en la Memoria Informativa del POM Daimiel 2009, ni los cálculos exigibles de dotaciones territoriales existentes o en proyecto, ni las interrelaciones con otros núcleos urbanos o desarrollos urbanísticos existentes o previstos, que puedan influir en las determinaciones del plan.

No obstante, se describe a continuación el papel del municipio de Daimiel dentro de un marco territorial más amplio del municipal.

La ciudad está situada en el corredor Puertollano – Ciudad Real – Manzanares a través de la A-43 y unida a la A-4 por tan solo 20 km.

Daimiel cuenta con una línea de ferrocarril que une Madrid con Badajoz y se sitúa a tan solo 15 minutos por autovía de la estación de AVE de Ciudad Real (línea Madrid – Sevilla) y a 15 minutos de la Universidad de Castilla– La Mancha.

Daimiel ha experimentado en los últimos años un crecimiento económico y empresarial imparable, apostando al mismo tiempo y de manera decidida por la innovación y el desarrollo tecnológico.

Daimiel supone una rótula, en el territorio, de conexión entre las áreas de la Capital-Puertollano, y La Mancha.

Una extensa parte del territorio de Daimiel está integrado por las Tablas, formadas por la confluencia de los ríos Cigüela y Guadiana, con una extensión de 1.928 Ha, protegido como Parque Nacional desde 1.973 y cuenta con una importante riqueza faunística, sobre todo de aves migratorias y flora.

Otras áreas protegidas por el planeamiento vigente son el cauce y riberas del río Guadiana, y la vega cultivada del río Azuer, así como antiguas lagunas endorr icas, cerros y enclaves singulares.

La modificación que se plantea busca la reafirmación de los valores naturales de Daimiel, de manera que, sin acometer nuevas edificaciones, se puedan adaptar algunas de las existentes en SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL, para darles uso de turismo rural que permita la puesta en valor del medio natural daimiele o sin perjudicarlo ni suponer ningún impacto al paisaje ni a los recursos.

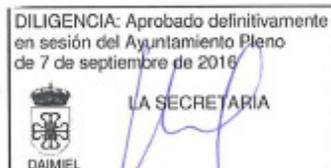
Daimiel posee gran riqueza en suelos cultivados, o potencialmente cultivables, protegidos según categorías por el planeamiento vigente.

El territorio de la ciudad de Daimiel debe ser entendido teniendo en cuenta las nuevas infraestructuras de comunicación y su conexión con las ya existentes, que han ido corrigiendo paulatinamente la morfología de la ciudad y su forma de interrelacionarse con los demás municipios, y de estructurarse en su funcionamiento interno a las distintas situaciones de jerarquía viaria.

3.2.  mbito de la Modificación de Planeamiento

El ámbito objeto de la presente modificación de Planeamiento es únicamente el suelo Clasificado como Rústico, únicamente en la Categoría determinada como **SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL**, que seguir  con la misma clasificación, si bien, el objeto de la modificación se ciñe exclusivamente al ámbito de la **compatibilidad de usos en edificaciones existentes**, por lo que encuadraremos el presente documento a la citada categoría de Suelo rústico de Daimiel, cuyos límites se establecieron en la Innovación n  8 al POM Daimiel 1997, y se mantuvieron e integraron en el POM 2009, manteniéndose iguales en la presente modificación:

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



1. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELO RÚSTICO

2. El Suelo Rústico No Urbanizable de **PROTECCIÓN NATURAL** queda delimitado por:

a) El **Parque Nacional "Las Tablas de Daimiel"** como humedal del interés internacional cuya protección como espacio natural se inició en 1966, y declarado Parque Nacional en 1973. Otras categorías de protección de las que goza es Humedal RAMSAR, zona núcleo de la Reserva de la Biosfera de La Mancha Húmeda, Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Interés Comunitario (LIC), incluyéndose por ello en la RED NATURA 2000, la red de espacios naturales protegidos de la Unión Europea. Se ha incluido también en esta categoría de Suelo su "**Zona Periférica de Protección del Parque Nacional Las Tablas de Daimiel**". La delimitación cubre una franja de entre 100 y 500 m. sobre el borde exterior del Parque Nacional.

b) La franja al norte del Parque Nacional, del encinar adhesionado de Zacatena, denominado "**Dehesa de Zacatena y Casa Blanca**".

c) Hábitats y Elementos Geomorfológicos de Protección Especial. Los terrenos incluidos son los siguientes:

- Dehesas: (Hábitat seminatural de interés especial), la "**Dehesa de Zacatena y Casa Blanca**", ya mencionada, y la "**Dehesa de Los Ardales**" localizada al norte y al sur de la carretera comarcal Daimiel – Malagón entre el P.K. 6 y 7.
- Poljes: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial), localizadas al norte y al oeste del término municipal:
 - Al oeste del término municipal y a lo largo del entorno de la Vereda de Torralba se encuentra el **Polje de la "Laguna de La Nava"**, ocupando una gran extensión de terreno.
 - Al norte del término municipal de Daimiel limitando con el término municipal de Villarrubia de los Ojos, y en el entorno del Cordel de Arenas, el **Polje de los "Ojos del Guadiana"**.
- Dolinas: son varias las morfologías catalogadas en el municipio que responden a una génesis kársticas de disolución, como son las dolinas, junto a los poljes.
- Paleodunas: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial), localizado al norte del término Municipal.
- Turberas: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial). Se localizan principalmente en el cauce y vegas del río Guadiana, incluyendo el Parque Nacional de Las Tablas de Daimiel.

104

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
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



- Formas de Origen Volcánico: (Elemento Geomorfológico de Protección Especial). Se corresponde con el Cerro de "Las Tiñosas" y un pequeño ámbito situado al sur del término municipal y al este del Cordel de Arenas.
- Zonas Endorreicas del término municipal por ser áreas de conexión de infiltración al acuífero de la Mancha Occidental. En estas zonas no se permitirá ninguna actividad constructiva ni industrial. Todo ello de acuerdo con el Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de fecha 22 de junio de 2006. Son las siguientes:

- **Laguna de La Albuera**
- **Laguna de La Nava**
- **Laguna de Escoplillo**
- **Laguna de Navaseca**, que sirve de filtro verde
- **Laguna de Barajas**
- **Laguna de las Salinas**

d) Zona con presencia de avutarda, sisón y ganga: **Hábitat de Protección de Aves Esteparias "Adanes"**. Estas especies están catalogadas como "vulnerables" según el Catalogo Regional de Especies Amenazadas (Decreto 33/98). Quedan afectadas las parcelas catastrales insertas en un radio de 1.000 metros respecto al punto geográfico con coordenadas UTM: X = 450.905 e Y= 4.316.008.

e) Enclaves singulares:

- **"El Cerro de Las Cabezas"**, afloramiento del zócalo paleozoico anterior al relleno de las cuencas sedimentarias terciarias.

3. El Suelo Rústico No Urbanizable de PROTECCIÓN AMBIENTAL queda delimitado por:

a) **Bienes de Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección** (ríos Guadiana, Azuer...). Siendo los más destacados:

- **El cauce y su zona de protección (zona de servidumbre y zona de policía) del río Guadiana**. Se trata de antiguas zonas húmedas de carrizales, masegares, juncuales y tarayales que, linealmente, acompañan al río

Por tanto, enmarcamos la Modificación Puntual nº 5 en el suelo RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL delimitado en el POM Daimiel 2009.

3.3 Medio Físico

La unidad urbanística que, en realidad va a ser objeto de la modificación de Planeamiento son todos los terrenos clasificados y categorizados como RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL, tal y como se ha explicado en el epígrafe anterior.

En su mayoría se trata de parcelas de secano de mayor superficie cuanto más se alejan del núcleo urbano.

Existen algunas edificaciones no registradas provenientes de antiguas casas de labor o segundas residencias, así como naves agrícolas y ganaderas.

No se cuestiona en la presente modificación la idoneidad del suelo clasificado y categorizado en su día en el POM Daimiel 2009 como rústico de protección natural, ya que se mantiene todo con la misma clasificación, por lo que no viene al caso volver a incidir en las características del medio físico de dicho suelo.

3.4 Afecciones.

Al no variar ninguna clasificación del suelo, sino simplemente permitir un nuevo uso compatible, y además, sin permitir edificaciones de nueva planta, sino solo adaptaciones de edificaciones existentes con el fin de mejorarlas, adecuarlas y adaptarlas mejor a su entorno permitiendo un uso no invasivo como es el del turismo rural, las afecciones existentes en el POM original no sufren ningún tipo de variación.

3.5 Otra Información Relevante

Desde la aprobación del Plan de Uso y Gestión (PRUG) del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel (Ciudad Real), se intenta que los usos permitidos en la zona de preparque y parque tiendan a la puesta en valor de los recursos naturales y permitan compatibilizar el disfrute humano con el medio natural. La adaptación de edificaciones existentes que en la actualidad no se mantienen por no tener una rentabilidad en espacios para el turismo rural pueden llevar a mejorar el paisaje que rodea el parque mejorando edificaciones deterioradas o de escasa calidad constructiva para conseguir integrarlas en el entorno y hacerlas atractivas al viajero.

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO.

4.1 Población

Se analiza someramente a continuación la evolución de la Población de Daimiel.

La población actual de Daimiel se cifra en 18.647 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística, datos tomados a 1 de enero de 2014. La evolución que ha experimentado Daimiel es muy parecida a la que han percibido los pueblos aledaños. Ciudad Real es el único municipio que presenta una evolución distinta, por su carácter de capital de provincia. El resto de municipios que conforman el tejido urbano territorial aumentan de población de forma lineal a lo largo de los años, con un incremento de entre 0,3% y 2 %, cifra poco relevante en cuanto a situaciones concretas que hayan podido incentivar crecimiento.

En cuanto a la estructura de la población de Daimiel, la mayoría se encuentra entre los 40 y los 50 años. El 49,82 % son hombres, siendo el 50,18 % restante mujeres.

La población de Daimiel vinculada al municipio se compone de un 90% que reside en el municipio y un 10 % que no. Un 75% de la población sólo reside en Daimiel, mientras que un 25% reside y trabaja.

Según los datos recogidos para el municipio de Daimiel, aproximadamente el 55% de los residentes proceden de Daimiel; un 33 % proceden de otros municipios de la misma provincia. Solo un 9% procede de otras comunidades, y poco más del 7 % son nacidos en el extranjero.

4.2 Estructura Económica

La agricultura es el sector económico más importante de esta localidad. El viñedo puede considerarse el cultivo básico en la zona. Se produce como cultivo único o como cultivo asociado, generalmente con el olivo. Dentro de la ganadería, destaca la producción láctea para la elaboración de queso de Origen Manchego. Destaca la actividad agroalimentaria, maderas e industrias tradicionales. El sector servicios con el comercio y la hostelería son dos piezas clave para la zona, cuyo desarrollo turístico al amparo del Parque Nacional de las Tablas de Daimiel está en alza. La construcción era uno de los sectores más dinámico de la economía daimieleña, si bien, en la actualidad la crisis del sector se ha dejado notar considerablemente. Desde marzo de 1998, con la inauguración del primer Polígono Industrial desarrollado por SEPES, comienza el auge industrial de Daimiel, que, gracias a la ubicación estratégica en las nuevas infraestructuras de comunicación (autovía, Alta Velocidad, etc), que, actualmente cuenta con 3 polígonos industriales de promoción pública y 2 privados. Este desarrollo ha permitido la instalación en el municipio de grandes empresas referentes de sus sectores, como J. García Carrión, Prodevisa o Vestas.

Precisamente el difícil equilibrio entre el sector agrícola y el sector servicios en aras del desarrollo del sector servicios en el privilegiado ámbito natural con el que cuenta Daimiel, es el motivo de esta modificación puntual. Los sectores urbanizables propuestos en el POM Daimiel 2009, sobre todo los industriales, se planificaron junto a los ya existentes, en zonas de suelo rústico próximas a los nudos de infraestructuras necesarios para que las zonas industriales cuenten fácilmente con todos los servicios necesarios para su desarrollo. La planificación llegó al grado de zonificar la Ordenación detallada para facilitar la implantación de cualquier empresa que mostrase interés por ubicarse en Daimiel, tal y como había ocurrido en ocasiones anteriores.

La estructura originaria bajo dichos sectores responde a la tipología de plantío de viñedo, con parcelas de tamaño medio 2 hectáreas o superiores.

La reciente revisión de ponencias catastrales del municipio, así como la aplicación legislativa a la hora de obtener las valoraciones catastrales de las parcelas de uso agrícolas sobre las que planificaron los sectores industriales para el futuro desarrollo de Daimiel, supone un gravamen tributario excesivo para los propietarios de dichos terrenos, ya que, a pesar de seguir cumpliendo un fin agrícola, al contar urbanísticamente con la ordenación Detallada y zonificación aprobada, la Jurisprudencia de aplicación de la Legislación Catastral, los considera urbanos, valorándolos como tal aunque no se haya presentado ninguna iniciativa para su desarrollo, lo que, a efectos de valoraciones inmobiliarias de mercado, los mantendría en valor de suelo rústico.

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009.

Fecha de Aprobación Definitiva: 26 de febrero de 2009

Fecha de Publicación en DOCM: 11 de Noviembre de 2009.

Desde la Entrada en vigor del Planeamiento General Vigente en Daimiel, se han aprobado las siguientes modificaciones y figuras de Planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior De La Unidad De Actuación Estación Sur

Fecha de Aprobación Definitiva: 1 de marzo de 2010
Fecha de Publicación en BOP: 22 de diciembre de 2010.

Innovación 1/2010 De las Ordenanzas del Plan Especial De Reforma Interior De La Unidad De Actuación Estación Sur Y Del Plan Parcial Del Sector Urbanizable Residencial Los Pozos.

Fecha de Aprobación Definitiva: 13 de diciembre de 2010.
Fecha de Publicación en DOCM: 7 de enero de 2011
Fecha de Publicación en BOP: 28 de enero de 2011.

Innovación Nº1/2.009 De la Ordenanza de Los Planes Parciales "Daimiel Sur" Y "Complejo Industrial Daimiel Alto Guadiana"

Fecha de Aprobación Definitiva: 14 de diciembre de 2009.
Fecha de Publicación en BOP: 21 de Mayo de 2010.

Plan Parcial "Sector Urbanizable Industrial J. García Carrión Ampliación"

Fecha de Aprobación Definitiva: 1 de febrero de 2010.
Fecha de Publicación en DOCM: 16 de marzo de 2010

Innovación Nº1/2.012 De la Ordenanza del Plan Parcial "Terrero Blanco"

Fecha de Aprobación Definitiva: 6 de febrero de 2012.
Fecha de Publicación en BOP: 7 de Marzo de 2012.

Innovación Nº1 Del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel: "Recalificación de un inmueble sito en la calle Fontecha, 7"

Fecha de Aprobación Definitiva: 20 de marzo de 2013.
Fecha de Publicación en BOP: 6 de Mayo de 2013.

Innovación Nº2 Del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel: "CAMBIO DE TRAZADO DEL VIARIO DEL API DAIMIEL AMPLIACIÓN Y REUBICACIÓN DE DOTACIONES PÚBLICAS DEL API SEPES Y API DAIMIEL AMPLIACIÓN EN EL SECTOR 22-A GARCIA CARRIÓN AMPLIACIÓN"

Fecha de Aprobación Definitiva: 27 de septiembre de 2013.
Fecha de Publicación en BOP: 19 de noviembre de 2013.

Innovación nº 3 Del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel: "SUPRESIÓN DE LA ZONIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA EN EL SUELO URBANIZABLE"

Fecha de Aprobación Definitiva: 6 de febrero de 2017.
Fecha de Publicación en BOP: 20 de Febrero de 2017.

Innovación nº 4 Del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel: "RECTIFICACIONES Y ACLARACIONES EN PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA"

Fecha de Aprobación Definitiva: 7 de septiembre de 2017.
Fecha de Publicación en BOP: 27 de septiembre de 2017.

Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Estación Sur

Fecha de Recepción: 6 de septiembre de 2012

Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Residencial Los Pozos

Fecha de Recepción: 6 de septiembre de 2012

Programa de Actuación Urbanizadora "Sector Urbanizable Industrial El Campillo"

Fecha de Recepción: 16 de enero de 2015

1ª Fase del Proyecto de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora "Sector Urbanizable Industrial J. García Carrión Ampliación"

Fecha de Recepción: 30 de abril de 2013

Programa de Actuación Urbanizadora "Sector Urbanizable Industrial El Campillo"

Fecha de Recepción: 16 de enero de 2015

5.1 Definición Existente en POM Daimiel 2009 Uso Compatible a incluir

Se pretende incluir sólo la posibilidad de compatibilizar el uso establecido en el apartado 5 del artículo 34 del CAPÍTULO IV DEL POM DAIMIEL 2009: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO. , que establece las condiciones a cumplir por los alojamientos de turismo rural.

Artículo 34: EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO HOTELERO Y HOSTELERO.

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos los establecimientos hoteleros, hosteleros, los campamentos de turismo e instalaciones similares.
2. En todo caso, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores existentes o programados en el futuro.
3. Los establecimientos hoteleros y hosteleros que no superen los 750 metros

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 25 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2015.

131

5.2 Compatibilidad de usos existente en POM Daimiel 2009 para SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:
- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
 - b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
 - c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
 - d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
 - e) Demolición de construcciones.
 - f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - g) La tala de masas arbóreas.
 - h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
 - i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
 - j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la legislación urbanística y, en su caso, la legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

6. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN O EN EJECUCIÓN

Programa de Actuación Urbanizadora "Sector Urbanizable Industrial J. García Carrión Ampliación"

Fecha de Aprobación Definitiva: 1 de febrero de 2010.

Proyecto de Reparcelación Aprobado en fecha 11 de octubre de 2011. Acuerdo de Aprobación publicado en el DOCM nº 224, de 16 de noviembre de 2011.

Obras de Urbanización finalizadas en una primera fase.

Resto de fase sin comenzar.

Proyecto de Urbanización del Sector Urbanizable Residencial Santa María

Fecha de Aprobación Definitiva: 18 de junio de 2010.

Estado de Ejecución a fecha octubre de 2015: 60 %.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 5 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009

NOVIEMBRE 2015



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Técnico Redactor: Belén Bercebal Guerrero. Arquitecta Municipal



1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1 Definición del Uso Terciario Turismo Rural.

**2.2 Nueva Definición del Régimen de Usos
compatibles en SUELO RÚSTICO NO
URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
NATURAL.**

1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual pretende la inclusión de un nuevo Uso Compatible dentro del Régimen de compatibilidad de usos en el Régimen de Suelo Rústico, pero únicamente en la Categoría de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL. Además, la compatibilización de este uso se restringirá a la adaptación de edificaciones existentes, lo que minimizará el posible impacto de la aparición de nuevas edificaciones en el suelo protegido por valores naturales.

No se pretende, por tanto, ni la obtención de nueva materialización de aprovechamiento no tenido en cuenta, ni la reclasificación de ningún tipo de suelo.

El uso que se pretende autorizar con esta Modificación Puntual se encuentra recogido en el POM Daimiel dentro del Uso HOTELERO HOSTELERO, pero se circunscribe solo al subuso definido en el art. 34.5:

5. Los alojamientos de turismo rural, calificados como tal según la legislación y normativa de turismo aplicable, se someterán a las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
- b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie vinculada.

El motivo de esta inclusión de compatibilidad se justifica en varios puntos:

- a. Dentro de los usos compatibles ya establecidos en el SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL, se recoge la posibilidad de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes para cualquier edificación, siempre que dicha rehabilitación no afecte a elementos estructurales o fachada o cubierta, en su apartado b). O incluso, la reforma y rehabilitación afectando a elementos estructurales, fachada o cubierta si el uso fuera el de residencial unifamiliar, en su apartado c). Se pretende por tanto, continuar con este hilo en el que no se permite nueva edificación, pero sí habilitar o adaptar las construcciones ya existentes para usos que colaboren a la puesta en valor tanto de los valores naturales de Daimiel como del sector Turismo, siempre dentro del ámbito del turismo más sostenible y que menos impacto genera en el medio natural Daimieleño.
- b. Se pretende compatibilizar sólo el uso de turismo rural, ya que es este tipo de turismo el que menos impacto genera en el entorno, tanto por afluencia de gente de una manera menos masificada como por necesidad de infraestructuras. Además, al permitirse sólo en edificaciones ya existentes, no existe en Protección natural ninguna edificación que pudiera adaptarse a un uso hotelero sin la calificación de turismo rural, con los condicionantes que a ese uso se le imponen en el Suelo Rústico en Castilla la Mancha.
- c. El Propio Parque Nacional de las Tablas de Daimiel requiere de una infraestructura de turismo rural en los alrededores de la zona del parque que promueva el conocimiento de los valores naturales del mismo siempre de manera sostenible, por lo que determinadas edificaciones de entidad preexistentes, con esta compatibilidad, como "La casa de la Duquesa" o "La Casa del Príncipe" podrían implementar dicha infraestructura.

Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:
- a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
 - b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
 - c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
 - d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
 - e) Demolición de construcciones.
 - f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - g) La tala de masas arbóreas.
 - h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
 - i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
 - j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.1 Definición del Uso Terciario Turismo Rural.

El uso que se pretende compatibilizar ya está definido en el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, por lo que no se modifica su definición ni sus parámetros, que permanecen tal y como se definen en el apartado 5 del artículo 34 del CAPÍTULO IV DEL POM DAIMIEL 2009: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO:

“Artículo 1: EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO HOTELERO Y HOSTELERO.

1. Están incluidos en esta clase de equipamientos los establecimientos hoteleros, hosteleros, los campamentos de turismo e instalaciones similares.
2. En todo caso, deberán resolver satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores existentes o programados en el futuro.
3. Los establecimientos hoteleros y hosteleros que no superen los 750 metros cuadrados construidos, cuyas condiciones morfológicas sean las típicas de la arquitectura tradicional y popular de la zona y posean un adecuación paisajística respecto del entorno, se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 7,5% de la superficie vinculada.
 - c) No podrá existir en un radio de 5 kilómetros dentro del término municipal otros establecimientos hoteleros y hosteleros de la misma clase y condición.
4. Los establecimientos hoteleros y hosteleros distintos a los señalados en el apartado anterior se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima será de 3 hectáreas (30.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 5% de la superficie vinculada.
 - c) Estarán situados a una distancia de 3 kilómetros del borde del suelo urbano o urbanizable
5. Los alojamientos de turismo rural, calificados como tal según la legislación y normativa de turismo aplicable, se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima será de 1 hectárea (10.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 10% de la superficie vinculada.
6. Los campamentos de turismo (camping) o similares se someterán a las siguientes condiciones:
 - a) La superficie mínima será de 1 hectárea y media (15.000 m²suelo).
 - b) La ocupación máxima será del 2% de la superficie vinculada.
7. Podrá variarse la superficie mínima y ocupación máxima para los supuestos de Proyectos turísticos, de acuerdo con la Legislación urbanística.
8. En lo no previsto en este artículo, se aplicarán los requisitos sustantivos establecidos en los artículos correspondientes del Reglamento de Suelo Rústico.
9. La superficie mínima de la finca quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, las construcciones y las instalaciones legitimadas por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, dicha superficie no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.
La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida en el párrafo anterior podrá no quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. De no quedar vinculada podrá ser objeto de parcelación, división, segregación o fraccionamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 35 RSR.”

2.2 Nueva Definición del Régimen de Usos compatibles en SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL.

El único artículo que se verá modificado en la presente Modificación Puntual será el artículo en el que se definen los Usos Compatibles en el Suelo Rústico No Urbanizable de especial Protección Natural, es decir, el artículo 37 del CAPÍTULO IV DEL POM DAIMIEL 2009: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO:

“Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:
 - a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.
 - b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
 - c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.
 - d) Usos dotacionales de equipamiento privado.
 - e) Demolición de construcciones.
 - f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - g) La tala de masas arbóreas.
 - h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.
 - i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.
 - j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.
2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.

Al que se le incluirá en el apartado i) un nuevo apartado, y quedará redactado como sigue:

Artículo 37: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL DE PROTECCIÓN NATURAL

1. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PERMITIDOS. Se permitirán los siguientes actos:

a) Usos agrarios o de carácter rural, esto es, cualquier obra, construcción e instalación adscrita al sector primario que guarde relación con la explotación rural de la finca con independencia de que supere los 6 metros de altura. Así como su reforma o rehabilitación, con independencia que afecte o no a elementos estructurales.

b) La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

c) La reforma o rehabilitación de construcciones destinadas al uso residencial familiar aislado, con independencia de que afecte a elementos estructurales.

d) Usos dotacionales de equipamiento privado.

e) Demolición de construcciones.

f) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.

g) La tala de masas arbóreas.

h) Usos dotacionales de titularidad pública: las obras, construcciones, instalaciones y actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

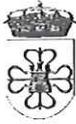
i) Usos terciarios:

Usos comerciales: aquellos de carácter residual vinculados de forma subsidiaria a alguno de los usos dotacionales permitidos en este suelo.

Uso Turismo Rural: La reforma o rehabilitación de construcciones cualquiera que fuese su uso anterior, destinadas al uso turismo rural, con independencia de que afecte a elementos estructurales. Se permitirá una ampliación del 5% de la superficie construida existente si fuera necesario para alguna adaptación funcional necesaria para el funcionamiento de las instalaciones. La adaptación deberá incluir la integración de la edificación en el paisaje, al tratarse de terrenos con Protección Natural.

j) La parcelación, agregación, división de fincas o la segregación de terrenos, de acuerdo con la Legislación urbanística y, en su caso, la Legislación agraria de Castilla-La Mancha.

2. ACTOS DE APROVECHAMIENTO PROHIBIDOS. Los demás actos de aprovechamiento quedarán prohibidos.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
(CIUDAD REAL)



DOÑA PILAR CAMPILLO TORRES, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL.

CERTIFICO: Que la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día veintisiete de noviembre de dos mil diecisiete adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

SÉPTIMO.- INICIO DE TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN / INNOVACIÓN PUNTUAL Nº 5 AL POM DE DAIMIEL 2009.

Visto el documento técnico de Modificación Puntual Nº 5 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, redactado por D^a. Belén Bercebal Guerrero, Arquitecta Municipal de este Ayuntamiento, siendo el objetivo de dicha modificación la inclusión de un nuevo Uso Compatible dentro del Régimen de compatibilidad de usos en el Régimen de Suelo Rústico, pero únicamente en la Categoría de SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL. Además, la compatibilización de este uso se restringirá a la adaptación de edificaciones existentes, lo que minimizará el posible impacto de la aparición de nuevas edificaciones en el suelo protegido por valores naturales.

Teniendo en cuenta el dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente, la Junta de Gobierno Local en votación ordinaria y por unanimidad, acuerda: Autorizar la Modificación Puntual Nº 5 al POM de Daimiel 2009, debiendo de conformidad con los art. 36 y 37 del Decreto Legislativo 1/2010, 18 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU-CLM), someterse a información pública por período mínimo de **un mes**, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y mediante medios telemáticos en la página web del Ayuntamiento, así como solicitar los informes reglamentarios de los correspondiente departamentos y órganos competentes y dictamen de los municipios colindantes.

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente certificación de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Daimiel a veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete.

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo.: Leopoldo Sierra Gallardo

