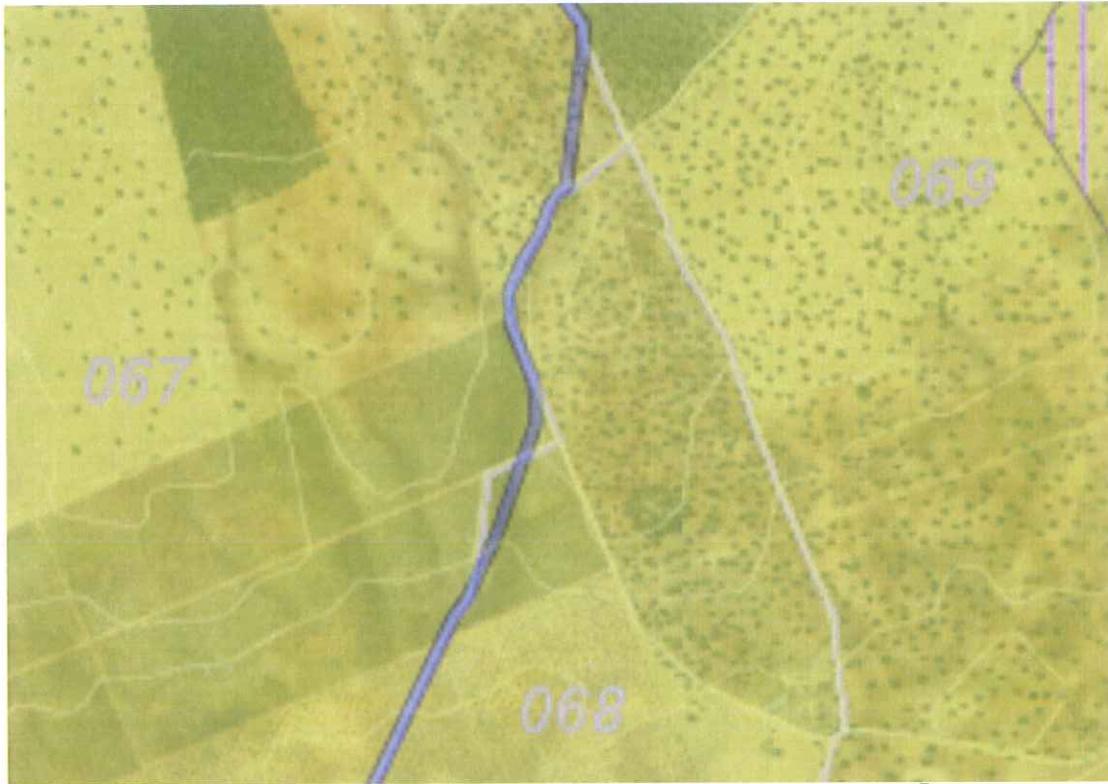




*Pilar Casapilla Torres*

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009

JULIO 2018



## DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

### MEMORIA JUSTIFICATIVA

Técnico Redactor: Belén Bercebal Guerrero. Arquitecta Municipal



**Ayuntamiento  
de Daimiel**  
( Urbanismo )

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  
20 de Diciembre de 2018



**DILIGENCIA:** Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno  
de 10 de septiembre de 2018



LA SECRETARIA

DAIMIEL

*Pilar Campillo Fong*



**Ayuntamiento  
de Daimiel**  
( Urbanismo )

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  
20 de Diciembre de 2018



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno  
de 10 de septiembre de 2018



LA SECRETARIA

DAIMIEL

*Pilar Campillo Torres*

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 m<sup>2</sup>suelo).
- 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.



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente  
en sesión del Ayuntamiento Pleno  
de 10 de septiembre de 2018



LA SECRETARIA

DAIMIEL

*Pilar Campillo Tomás*



DAIMIEL

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.

135

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.  
Bosque Modificaciones de Ordenación Delimitada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2015

## 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 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 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 m<sup>2</sup>suelo).
- 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 m<sup>2</sup>suelo).
- 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 m<sup>2</sup>suelo).
- 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 m<sup>2</sup>suelo).
- 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. Será necesaria la obtención de informe previo y vinculante del correspondiente Órgano u Órganos de la Administración competente en la protección del recurso natural protegido.*

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**  
(I Urbanismo I)

**RESUMEN INDICATIVO DEL RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO (1)**

	SRNUPN	SRNUPA	SRNUPE	SRNUPI (2)	SRNUPC	Suelo Rústico de Reserva
Usos agrarios	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Vallados	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Reforma o Rehabilitación de edificaciones	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Uso residencial familiar aislado	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Equipamiento Privado	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Demolición de construcciones	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Apertura de caminos	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Prohibido	Permitido
Tala de masas arbóreas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Dotaciones Públicas	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Terciario comercial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
Hotelero – Hostelero (3)	Permitido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Recreativo	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Parcelación	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Usos industriales:						
General	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Extracción	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Depósito materiales, residuos, almacenamiento vehículos	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Actividades clasificadas	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido
Estaciones de servicio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Prohibido	Permitido

(1) Es necesario confirmar en normativa las condiciones que pueden imponerse a cada uso para autorizarlo.

(2) Los usos y construcciones deberán cumplir con el régimen propio impuesto por cada legislación sectorial para sus zonas de protección

(3) Sólo permitido el subuso Turismo rural en edificaciones preexistentes según MP5 al POM DAIMIEL 2009 previo informe preceptivo y vinculante del órgano competente en la Protección del recurso natural protegido

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 20 de Diciembre de 2018



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente en sesión del Ayuntamiento Pleno de 10 de septiembre de 2018



LA SECRETARIA

*Pilar Campillo Tony*