



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

SERVICIOS TÉCNICO-JURÍDICOS MUNICIPALES

Se procede, a instancias del Sr. Alcalde, D. Leopoldo Sierra Gallardo a la tramitación de la Modificación Puntual nº 7 del POM Daimiel 2009, de **“Modificación del Régimen de Usos Compatibles con carácter provisional en edificios fuera de ordenación y Unidades de Actuación pendientes de Desarrollo”**

1.- ANTECEDENTES.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación del régimen de usos compatibles siempre con carácter provisional, en inmuebles existentes en los ámbitos de las Unidades de Actuación que aún no han sido desarrolladas, a efectos de permitir el ejercicio de ciertos derechos por parte de los propietarios de suelos y edificaciones que, desde su inclusión en Unidades de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado en el Plan de Ordenación Daimiel 2009, han quedado en situación de fuera de ordenación, no habiendo podido obtener ningún tipo de licencia de uso ni de obras al no haberse desarrollado el Plaenamiento de Desarrollo al que el POM Daimiel los remitía.

Ésto ha llevado a que edificaciones y solares que, a pesar de estar remitidos a alguna actuación urbanística a los efectos de conseguir una renovación urbana bien por cambio de uso, o por incremento de un aprovechamiento asignado por el mismo, hayan sufrido el paso del tiempo sin haber sido debidamente mantenidos a la espera de una bonanza económica que permitiera el total de las inversiones necesarias para el desarrollo completo de los ámbitos en los que se incluían.

Sin ánimo de asignar incrementos de edificabilidades ni de aprovechamientos, se pretende, con esta modificación, que, en tanto en cuanto no se desarrollen los Programas planificados en los diferentes ámbitos de suelo urbano no consolidado, se puedan conceder licencias provisionales que permitan el normal uso de las edificaciones preexistentes o de las parcelas, para usos que no requieran de construcciones de nueva planta, con el fin de que mientras el desarrollo urbanístico se materialice, al menos, se puedan conservar las edificaciones en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, pudiendo aprovechar los propietarios los derechos propios de sus inmuebles.

Por supuesto, la provisionalidad se establece para que las actuaciones que se pudieran autorizar no conllevaran impedimentos o dificultasen el ulterior desarrollo urbano previsto en dichos ámbitos. Esta provisionalidad conllevará, al igual que en las actividades provisionales reguladas en suelo urbanizable o rústico, la inscripción registral de que las actuaciones de adaptación u obras menores que se autoricen para el correcto desarrollo de las actividades pretendidas, no conllevarán ningún incremento de valor respecto del inmueble, y que serán inmediatamente desmontadas o demolidas a requerimiento de la Administración competente en caso de que se inicien las actuaciones urbanizadoras previstas en Planeamiento.

Se trata por lo tanto de una modificación de detalle, no estructural, del planeamiento, que no incluye incrementos de aprovechamiento, ni de parámetros urbanísticos, y que lo único que pretende es permitir el fomento de actividades económicas con control municipal en edificaciones que, en caso de no mantenerlas mediante el uso, podrían terminar en un arruinamiento de las edificaciones con el deterioro de la imagen urbana de los ámbitos sometidos a ulterior desarrollo en Daimiel. Favoreciendo así, además la economía que pudiera



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

devenir en la bonanza económica necesaria para acometer los desarrollos urbanísticos programados.

2.- JUSTIFICACIÓN.

Se trata por lo tanto de una modificación de detalle, no estructural, del planeamiento, que no incluye incrementos de aprovechamiento, ni de parámetros urbanísticos, y que lo único que pretende es permitir el fomento de actividades económicas con control municipal en edificaciones que, en caso de no mantenerlas mediante el uso, podrían terminar en un arruinamiento de las edificaciones con el deterioro de la imagen urbana de los ámbitos sometidos a ulterior desarrollo en Daimiel. Favoreciendo así, además la economía que pudiera devenir en la bonanza económica necesaria para acometer los desarrollos urbanísticos programados.

Para establecer el régimen de compatibilidad de usos en cada Unidad de Actuación, se tiene en cuenta el cuadro de Usos globales y compatibles establecido para cada clave de ordenación asignada en las futuras unidades de actuación, pero teniendo presente la situación actual de cada ámbito, ya que las actividades provisionales que se pretenden autorizar, deben resultar compatibles con la realidad urbanística y de usos existente en la actualidad, al no tener vocación de continuidad en el tiempo una vez se desarrollen los ámbitos.

Analizando cada una de ellas, obtenemos lo siguiente:



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

1.- U.A. 1 ARDALES

La unidad Ardales se ubica en el interior de una manzana calificada toda ella con la clave 04, reúne varias parcelas catastrales con mucha superficie libre interior, existiendo apenas 3 edificaciones tipo nave que podrían habilitarse para algún tipo de almacenamiento, o incluso pequeño negocio productivo, o como aparcamiento en superficie, por tanto, su compatibilidad más razonable es la que se recoge en la clave 04 y 06.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1	ARDALES
------------------------------	----------------

Localización.	Zona norte de la ciudad en la confluencia de las calles Albuera, Terrero y Griñón.	
Superficie afectada.	7.688 m ²	
Superficie total de la actuación	19.438 m ²	
% de ocupación preexistente	12%	
Objetivos.	Continuación de la Calle Ardales hasta la Calle Terrero. Continuación de la Calle Federico García Lorca hasta la Calle Ardales. Crear una zona verde de ámbito local.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a desarrollar por la propiedad.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	1,04 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	2.503 m ² e	
Techo materializable total	7.595 m ²	
Densidad Residencial	94 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,99 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1+ático	
Cesiones	Zona verde	1.545 m ²
	Dotación comunitaria	0
	Viario local	1.903 m ²
	Aparcamiento	13 plazas
Cesión del 10% lucrativo	250 m ²	
Aprovechamiento privativo	7.344 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	BARRIOS	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 4 MANZANA CERRADA	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% del incremento de edificabilidad. Se agruparán las cesiones locales de zona verde y dotación para la creación del parque público.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

2.- U.A. 2 DEHESA

La unidad Dehesa se ubica en el límite del casco interior con los primeros sectores residenciales unifamiliares que se desarrollaron en Daimiel, en su interior sólo se ubica una gran edificación sin terminar, a modo de convento que, en la idea de desarrollo final estaría destinada a vivienda plurifamiliar. Las ordenanzas plurifamiliar y unifamiliar conviven en ese límite. Es obvio que en caso de desarrollo de la Unidad, cualquier habilitación del continente a actividad provisional de las marcadas como compatibles en el presente documento, debería dismantelarse. Al igual que en el caso anterior, su compatibilidad más razonable es la que se recoge en la clave 04 y 06.

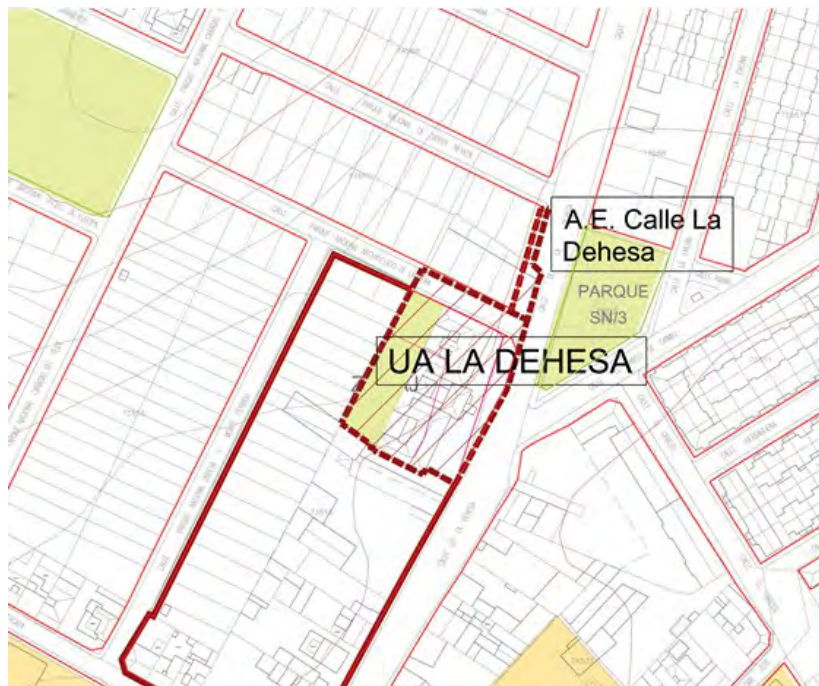




AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2	LA DEHESA
------------------------------	------------------

Localización.	Zona noreste de la ciudad, en la zona ocupada por una dotación privada religioso-militar, junto a la calle de la Dehesa a la altura de la calle Parque Nacional Archipiélago de Cabrera.	
Superficie afectada.	3.938 m ²	
Superficie total de la actuación	17.303 m ²	
% de ocupación preexistente	50%	
Objetivos.	Modificación de uso global y creación de espacio de zona verde.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a desarrollar por la propiedad.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	0,99 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	1.792 m ² e	
Techo materializable total	3.638 m ²	
Densidad Residencial	90 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,92 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1+ático	
Cesiones	Zona verde	1.060 m ²
	Dotación comunitaria	0
	Viario local	700
	Aparcamiento	9 plazas
Cesión del 10% lucrativo	179 m ²	
Aprovechamiento privativo	3.459 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	BARRIOS	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 4 MANZANA CERRADA	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad. Se podrán agrupar las cesiones locales de zona verde local, general y dotación para la creación del parque público.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

3.- U.A. 3 FLOR DE RIBERA

La unidad Flor De Ribera está incluida en su totalidad en la ZOU 1, en pleno casco urbano, con ordenanza de aplicación 04, Plurifamiliar en manzana cerrada. Se trata en la actualidad de una gran super La única nave existente en el ámbito podría encontrar diversas actividades provisionales para desarrollar en su interior, así como la superficie en general de la Unidad podría destinarse a aparcamiento disuasorio en superficie. De igual manera que unidades anteriores, su compatibilidad más razonable es la que se recoge en la clave 04 y 06.

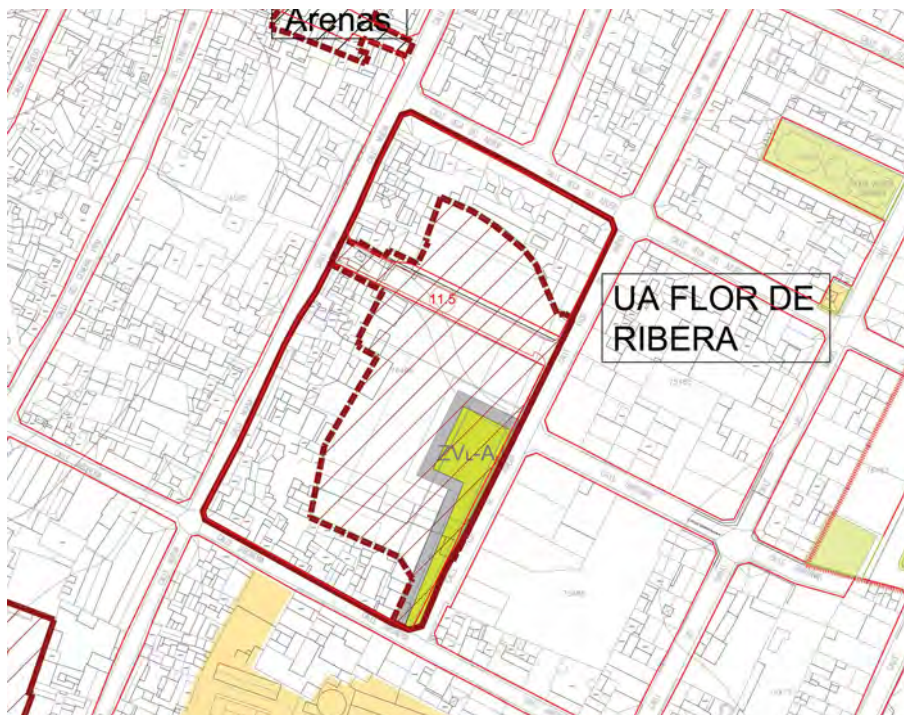




AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 6 | FLOR DE RIBERA

Localización.	Al este del centro de Daimiel en la calle Flor de Ribera a la altura de la calle Quintanar.	
Superficie afectada.	9.932 m ²	
Superficie total de la actuación	18.836 m ²	
% de ocupación preexistente	4%	
Objetivos.	Apertura de viario para la conexión de la Calle Flor de Ribera y la Calle Nueva. Creación de Zona Verde Pública.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a desarrollar por la propiedad.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	1,00 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	2.056 m ² e	
Techo materializable total	9.602 m ²	
Densidad Residencial	91 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,97 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1+ático	
Cesiones	Zona verde local	1.100 m ²
	Dotación comunitaria	0
	Viario local	1.931 m ²
	Aparcamiento	10 plazas
Cesión del 10% lucrativo	206 m ²	
Aprovechamiento privativo	9.396 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	BARRIOS	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 4 MANZANA CERRADA	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad. Se podrán monetizar las cesiones correspondientes a zonas verdes y dotaciones comunitarias.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

4.- U.A. 7 MAGDALENA

La unidad Magdalena está incluida en su totalidad en la ZOU 1, en la zona sur del casco urbano, con ordenanza de aplicación 04, Plurifamiliar en manzana cerrada. Este ámbito se caracteriza por tratarse de un gran interior de manzana con apenas fachada a calle actual, por lo que su estado interior es bastante abandonado. No obstante, existen algunas edificaciones que podrían adecentarse y ser aprovechadas para alguna pequeña actividad de pequeño comercio u oficinas para servicios personales. En este caso, claramente, la compatibilidad sería exclusiva con las de la ordenanza 04, no teniendo cabida la 06 de productivo industrial.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 7	MAGDALENA
------------------------------	------------------

Localización.	Al sur del casco urbano en la calle Magdalena a la altura de la calle Espartero.	
Superficie afectada.	8.626 m ²	
Superficie total de la actuación	19.841 m ²	
% de ocupación preexistente	30%	
Objetivos.	Apertura de viario para la conexión de la Calle Magdalena con la Calle San Antonio. Apertura de Zona Verde Pública.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a desarrollar por la propiedad.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	0,97 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	2.118 m ² e	
Techo materializable total	8.099 m ²	
Densidad Residencial	89 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,94 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1+ático	
Cesiones	Zona verde	1.253 m ²
	Dotación comunitaria	0
	Viario local	1.343 m ²
	Aparcamiento	11 plazas
Cesión del 10% lucrativo	212 m ²	
Aprovechamiento privativo	7.887 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	BARRIOS	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 4 MANZANA CERRADA	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad. Se podrán agrupar las cesiones locales de zona verde y dotación para la creación del parque público.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

5.- U.A. 8 CARRIZOSA

La unidad Carrizosa es una de las pocas que están incardinadas entre sectores de uso residencial unifamiliar ya desarrollados, pero a la vez es una de las que cuenta con más actividades en precario, debido a su frente a la antigua carretera de Madrid, hizo de este ámbito una zona de servicios en la entrada del municipio disponibles a pie de carretera nacional. Por tanto, es inherente sus edificaciones de naves grandes que han sido conservadas, y que con una escasa inversión para adaptarlas, podrían servir de contenedores a diversas actividades provisionales, con el empuje económico que podría suponer para la zona. Tanto la tipología edificatoria con la ubicación, con una enorme facilidad de acceso y suficiente distancia a las parcelas residenciales como para permitir ciertos negocios sin problemas de convivencia, hace que su compatibilidad coincida con las de las claves 04 y 06.



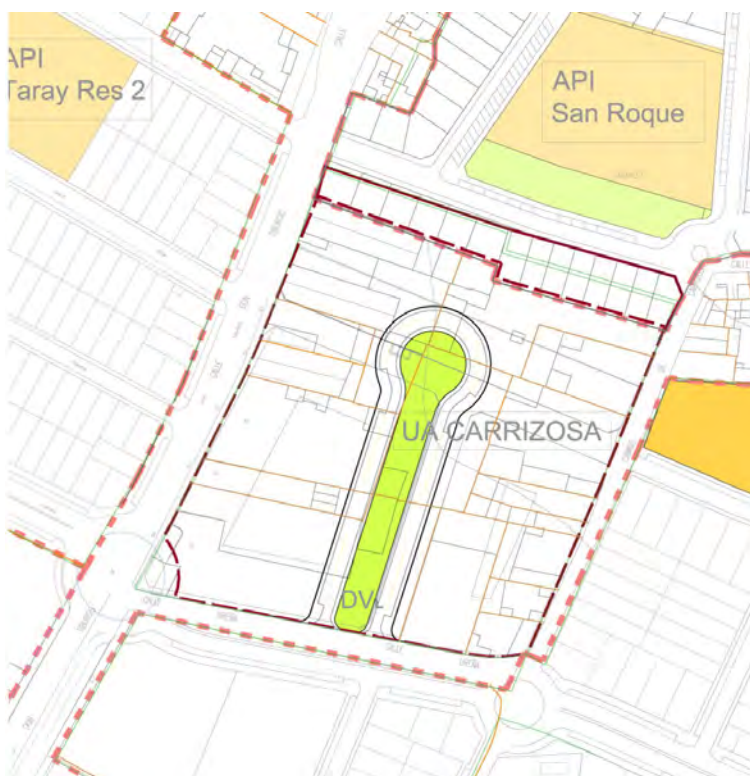
Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN	CARRIZOSA
8	

Localización.	En la carretera de entrada a la ciudad por el sur desde la autovía a Ciudad Real, por la calle Tiburcio a la altura de la calle Ureña.	
Superficie afectada.	19.527 m ²	
Superficie total de la actuación	21.659 m ²	
% de ocupación preexistente	65%	
Objetivos.	Apertura de viario para la conexión de la Calle Don Tiburcio con la Calle Camino de Carrizosa. Creación de una zona comercial y terciaria.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación a desarrollar por la propiedad. La Consejería de Medioambiente y Desarrollo Rural forma parte del ámbito y por tanto participará en la reparcelación.	
Uso Global.	RESIDENCIAL. Se permite el uso Terciario.	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	0,75 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	3.000 m ² e	
Techo materializable total	14.319 m ²	
Densidad Residencial	68 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,73 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1	
Cesiones	Zona verde local	1.545 m ²
	Dotación comunitaria	0
	Viario local	2.326 m ²
	Aparcamiento	15 plazas
Cesión del 10% lucrativo	300 m ²	
Aprovechamiento privativo	14.019 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	UNIFAMILIAR	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 3 Residencial Unifamiliar Intensiva y 6 Industrial.	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad. Se podrán monetizar las cesiones correspondientes a zonas verdes y dotaciones comunitarias.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

6.- U.A. 9 TESORO

La unidad Tesoro se incardina en el límite de Sureste de Daimiel, en una zona que queda como una bolsa entre el urbano consolidado de manzana cerrada con sectores desarrollados más al sur (pedreros sur y santa maría, en desarrollo este último) dejando unos restos de parcelas sin edificar en su mayoría, o con pequeñas edificaciones o naves que podrían ser incorporadas provisionalmente a algunas actividades de las que se desarrollan en la periferia. Tanto la tipología edificatoria con la ubicación, con una enorme facilidad de acceso y suficiente distancia a las parcelas residenciales como para permitir ciertos negocios sin problemas de convivencia, hace que su compatibilidad coincida con las de las claves 04 y 06.

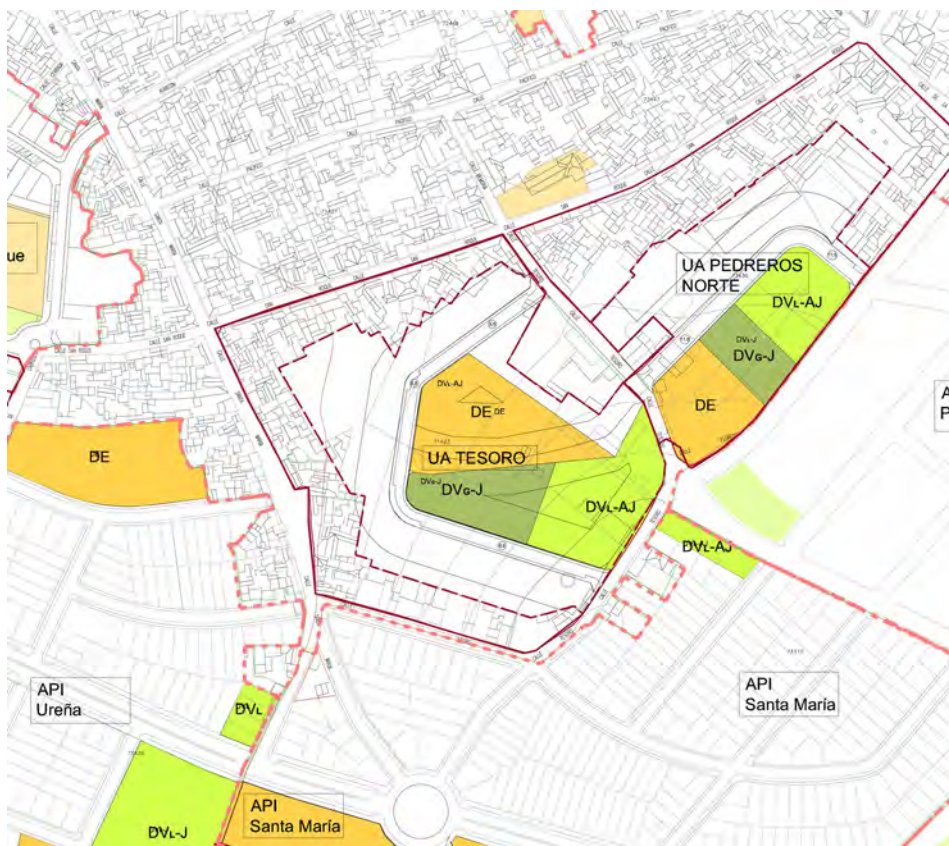




AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA 9	TESORO
---	---------------

Localización.	En la zona sur del casco, entre las calles Santa María, Tesoro y San Roque.	
Superficie afectada.	26.856 m ²	
Superficie total de la actuación	37.827 m ²	
% de ocupación preexistente	4%	
Objetivos.	Apertura de viario para la conexión de la Calle Santa María con la Calle Pedreros. Creación de Zona Verde y Dotación Pública.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución mediante PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, a desarrollar por la propiedad.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	0,94 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	22.559 m ² e	
Techo materializable total	22.559 m ²	
Densidad Residencial	79 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,84 m ² /m ²	
Número de plantas	B+1+ático	
Cesiones	Zona verde local	4.083 m ²
	Zona verde general	2.573 m ²
	Dotación comunitaria local	4.663 m ²
	Viario local	2.791 m ²
	Aparcamiento	113 plazas
Cesión del 10% lucrativo	2.256 m ²	
Aprovechamiento privativo	20.303 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	BARRIOS	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 4 MANZANA CERRADA	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad.	



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

7.- U.A. 10 PEDREROS NORTE

La justificación de la unidad Pedreros Norte es idéntica a la de tesoro, ya que podrían formar un único ámbito, por tanto, su tipología edificatoria con la ubicación, con una enorme facilidad de acceso y suficiente distancia a las parcelas residenciales como para permitir ciertos negocios sin problemas de convivencia, hace que su compatibilidad coincida con las de las claves 04 y 06.

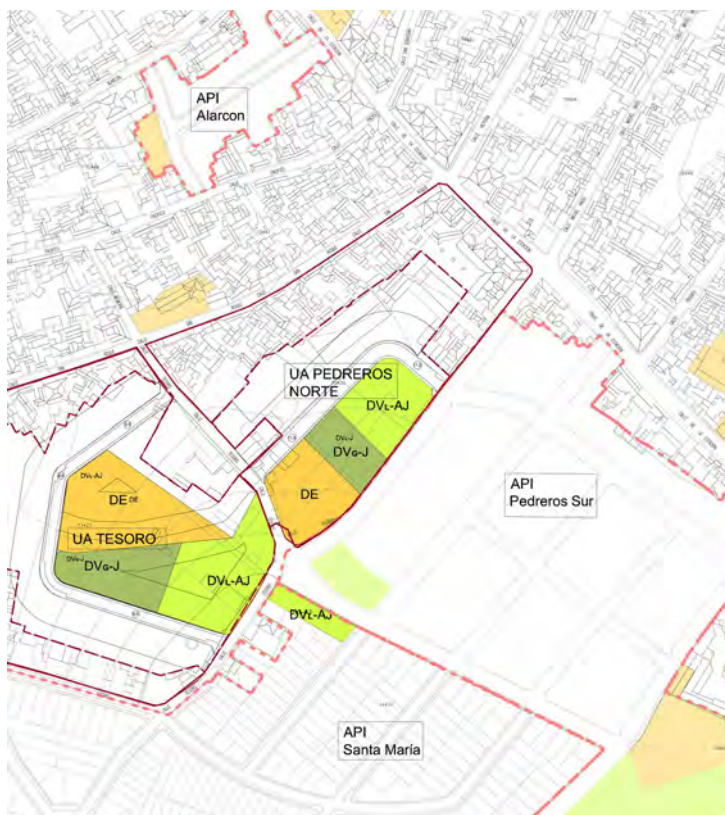




AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



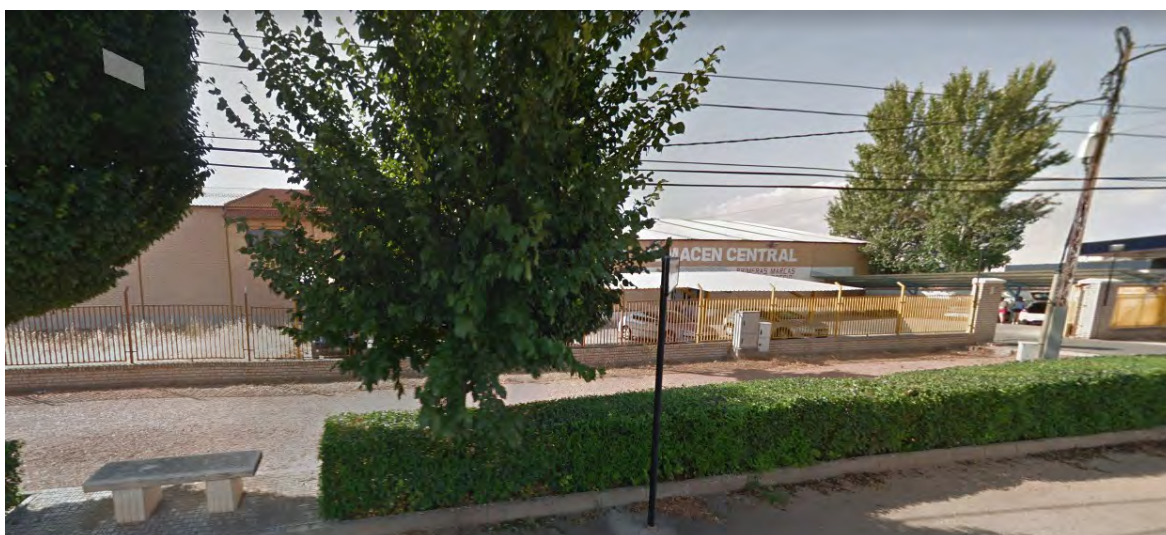
AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

8.- U.A. 11 CARRETERA DE CIUDAD REAL

La unidad Carretera de Ciudad real, junto con la de Carrizosa, es una de las pocas que están incardinadas entre sectores de uso residencial unifamiliar ya desarrollados, pero a la vez es una de las que cuenta con más actividades en precario, debido a su frente a la antigua carretera de Madrid, hizo de este ámbito una zona de servicios en la entrada del municipio disponibles a pie de carretera nacional. Por tanto, es inherente que su edificación de naves grandes que han sido conservadas, y en las que se han desarrollado actividades sin las debidas autorizaciones, solo precisarían de una escasa inversión para adaptarlas pudiendo legalizar al menos provisionalmente ciertas actividades que en ellas se realizan o podrían servir de contenedores a diversas actividades provisionales, con el empuje económico que podría suponer para la zona. Tanto la tipología edificatoria como la ubicación, con una enorme facilidad de acceso y suficiente distancia a las parcelas residenciales como para permitir ciertos negocios sin problemas de convivencia, hace que su compatibilidad coincida con las de las claves 04 y 06.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

UNIDAD DE ACTUACIÓN 14	CARRETERA CIUDAD REAL
-------------------------------	------------------------------

Localización.	Situada al suroeste del casco urbano, en la calle de salida de la ciudad c/ Don Tiburcio.	
Superficie afectada.	26.176 m ²	
Superficie total de la actuación	26.313 m ²	
% de ocupación preexistente	40%	
Objetivos.	Reordenar una zona periférica al casco urbano cuyo destino anterior productivo no encaja con el crecimiento del entorno. Se propone el cambio de uso a residencial manteniendo una parte productiva.	
Gestión del suelo.	Suelo Urbano No Consolidado. Ejecución PERI, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación a desarrollar por la propiedad. La Consejería de Medioambiente y Desarrollo Rural forma parte del ámbito como propietario del dominio público pecuario y por tanto participará en la reparcelación.	
Uso Global.	RESIDENCIAL	
Coefficiente de Edificabilidad Unitaria	0,51 m ² /m ²	
Aumento de edificabilidad respecto al del POM del 98.	365 m ² e	
Techo materializable total	13.200 m ²	
Densidad Residencial	46 viv/Ha	
Aprovechamiento tipo.	0,50 m ² /m ²	
Número de plantas	-	
Cesiones	Zona verde local	2.270 m ²
	Dotación comunitaria local	3.389 m ²
	Viario	4.870 m ²
	Aparcamiento	66 plazas
Cesión del 10% lucrativo	37 m ²	
Aprovechamiento privativo	13.164 m ²	
Zona de Ordenación Urbana	UNIFAMILIAR	
Ordenanza de aplicación	Ordenanza zonal 3 Residencial Unifamiliar Intensiva y 6.3 Industrial.	
Cargas Urbanísticas	Urbanización de los espacios de cesión. Cesión de 10% de incremento de edificabilidad. Se podrán agrupar las cesiones correspondientes a zonas verdes y dotaciones comunitarias.	

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en http://se7.dipucr.es:8080/SIGEM_GestionCSVWeb.



INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Por tanto, una vez analizados todos los ámbitos incluidos en la presente modificación, se ha realizado un cuadro de compatibilidad de usos detallados para las posibles actividades provisionales que se puedan desarrollar en las edificaciones existentes en las unidades de Actuación, o sobre los suelos incluidos en ellos. A pesar de que la compatibilidad con usos productivos del uso global industrial parecen fácilmente incardinables en las edificaciones preexistentes, el sentido común, que ha llevado a establecer regímenes transitorios que han ido eliminando los usos industriales de las zonas residenciales, y trasladándolos a los polígonos industriales disponibles en Daimiel, hace que sólo se permitan los subusos de almacenes y talleres, de igual forma que se compatibilizan en la ordenanza residencial de manzana cerrada. Tampoco se permiten determinados usos de Discotecas o disco bares que precisarían de unas inversiones muy elevadas para que las actividades fuesen provisionales, ya que temas como los aislamientos acústicos o protección contra incendios harían las inversiones en edificaciones antiguas inviables.

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La modificación de los Regímenes de Usos y Actividades Provisionales dentro de las Unidades de Actuación sin desarrollar, considerando las mismas como fuera de ordenación, se considera una determinación de Ordenación Detallada, en función de lo establecido en lo especificado en el Artº. 39.7.b) LOTAUTR referente a la posibilidad de modificación de la ordenación detallada mediante Planes Parciales y Especiales de aprobación municipal, así como en el art. 56 del Reglamento de Planeamiento y visto lo definido en el Artº. 137 y siguientes del RP LOTAU, que delimita el procedimiento de tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora de Ordenación Detallada, respecto a la presente innovación/modificación el presente caso se inscribiría en dicha posibilidad, ya que:

- No se afectan las directrices resultantes del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido por el Plan de Ordenación Municipal.
- No se altera la Clasificación del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.
- No se altera la delimitación de sector alguno de planeamiento parcial o de reforma interior, no afectándose la secuencia lógica del desarrollo del POM.
- No se afectan ni a sistemas generales ni a zonas destinadas a dotaciones y equipamientos comunitarios así como zonas verdes computables.
- No se afectan los objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo ni los criterios que rigen la ordenación del suelo rústico.
- No se alteran los usos globales del sector en cuestión, no rebasándose ni las intensidades ni las densidades edificatorias máximas definidas para dicho ámbito en el Planeamiento Municipal de rango superior.

De acuerdo con el Artº 39.1 el procedimiento de aprobación de la innovación planteada sería similar al procedimiento de aprobación de la misma clase de plan, en este caso PERI y PP, por lo que para la aprobación de la presente innovación se estaría a lo dispuesto en el Artº. 38 de la LOTAU-CLM, referente a la elaboración, tramitación y aprobación de los Planes Parciales, y en los artículos 53 y siguientes del Reglamento de Planeamiento LOTAU.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Las medidas compensatorias a las que se alude en el artº 39.2 LOTAU-CLM no serán necesarias ya que, al conservarse intacto el índice de edificabilidad originario, no se reduce el Standard de Calidad del Suelo en el ámbito de la Unidad de Actuación ni en el del Sector y no se aumentaría el Aprovechamiento Lucrativo de ningún terreno; tampoco se desafectaría ningún suelo público.

Así mismo, al no recalificarse ninguna zona verde o espacio libre previamente calificado, la presente innovación no se vería afectada por lo especificado en el Artº 39.3 LOTAU-CLM, no siendo necesario por tanto informe previo y favorable de la Comisión Regional de Urbanismo.

4.- TRAMITACIÓN.

El técnico que suscribe considera que la presente Modificación deberá tramitarse mediante el procedimiento establecido en los Art. 36, 37, 38 y 39 de la LOTAU-CLM, así como en el Art. 138 del Reglamento de Planeamiento, realizando las siguientes actuaciones:

- Inicio del trámite de la Modificación por la Junta de Gobierno Local.
- Trámite de información pública por un periodo de 20 días, publicado en el D.O.C.M y en uno de los diarios de mayor tirada provincial, así como exposición en el portal de transparencia municipal.

De acuerdo con el art. 38.2 TRLOTAU, no se requiere aprobación inicial después del trámite de información pública, correspondiendo al Pleno la aprobación definitiva, para lo que se precisa mayoría simple (art. 47.1 Ley 7/1985).

5.- PROCEDIMIENTO DE ACTUACIÓN.

El procedimiento a seguir se basará en lo recogido en el art. 18 del Reglamento de Disciplina Urbanística de LOTAU Castilla La Mancha, adaptándose según el siguiente articulado:

LICENCIAS URBANÍSTICAS PARA OBRAS, USOS Y ACTIVIDADES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

1. El Ayuntamiento de Daimiel podrá autorizar, excepcionalmente, usos, obras de adaptación y actividades justificados de carácter provisional, en suelo urbano no consolidado, incluido en ámbitos delimitados como tal en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, previo informe favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser consideradas obras de adaptación, reforma o instalaciones, desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. No se podrá incrementar la superficie construida existente, ni la superficie ocupada, salvo por instalaciones auxiliares móviles o desmontables.

4. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) que los usos u obras se encuentren entre los usos compatibles recogidos en las tablas



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

de compatibilidad de las claves u ordenanzas recogidas en las fichas de cada ámbito de desarrollo en el que se ubiquen los inmuebles.

b) que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.

c) que no se trate de usos residenciales.

5. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial de la actividad que se pretenda desarrollar provisionalmente, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación, y un certificado de estabilidad estructural.

6. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto. En previsión de esta situación, el solicitante de la licencia provisional, deberá presentar junto con la solicitud, un compromiso expreso firmado de acatar este acuerdo de revocación en caso de que fuera procedente.

7. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

8. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe del desmantelamiento o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

9. La tramitación de las licencias provisionales se realizará mediante el procedimiento completo de licencia integrada, no pudiendo acogerse a la Ordenanza de ordenanza municipal para la simplificación de la apertura de actividades económicas en el municipio de Daimiel, aunque la actividad a realizar se encuentre en el listado de epígrafes que en ella se recoge, y siendo necesaria la emisión de licencia de puesta en funcionamiento provisional una vez concluida la adaptación de la instalación y con carácter previo a la apertura de la actividad.

Esta regulación de las actividades provisionales para edificaciones preexistentes en Ámbitos de Desarrollo de Suelo Urbano No consolidado, se incardinará en el TÍTULO IX del POM Daimiel 2009, que recoge la Regulación Transitoria de edificios y Usos No Legalizados y/o Fuera de Ordenación, incorporándose en un tercer capítulo:

CAPÍTULO 3. USOS Y ACTIVIDADES PROVISIONALES AUTORIZABLES EN EDIFICACIONES PREEXISTENTES INCULIDAS EN ÁMBITOS DE DESARROLLO DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Artículo 1. Ámbito de Aplicación

Se incluyen dentro del ámbito de aplicación del presente apartado las siguientes Unidades de



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Actuación:

- 1.- U.A. 1 ARDALES
- 2.- U.A. 2 DEHESA
- 3.- U.A. 6 FLOR DE RIBERA
- 4.- U.A. 7 MAGDALENA
- 5.- U.A. 8 CARRIZOSA
- 6.- U.A. 9 TESORO
- 7.- U.A. 10 PEDREROS NORTE
- 8.- U.A. 14 CARRETERA DE CIUDAD REAL

Artículo 2. Procedimiento a seguir para la concesión de licencias urbanísticas municipales de obras, usos y actividades de carácter provisional.

1. El Ayuntamiento de Daimiel podrá autorizar, excepcionalmente, usos, obras de adaptación y actividades justificadas de carácter provisional, en suelo urbano no consolidado, incluido en ámbitos delimitados como tal en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, previo informe favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente. Tales actuaciones sólo serán autorizables cuando no dificultaren la ejecución de los instrumentos de planeamiento, y en el acto por el que se otorgue la autorización se hará constar expresamente su carácter provisional. Lo dispuesto en este artículo se aplicará aunque esté suspendido el otorgamiento de licencias.

2. Las obras deberán ser consideradas obras de adaptación, reforma o instalaciones, desmontables o demolibles sin causar perjuicios al entorno ni al medio en el que se ubiquen.

3. No se podrá incrementar la superficie construida existente, ni la superficie ocupada, salvo por instalaciones auxiliares móviles o desmontables.

4. La licencia de usos y obras provisionales precisará, además de lo establecido en el apartado anterior, la concurrencia de las siguientes condiciones:

- a) que los usos u obras se encuentren entre los usos compatibles recogidos en las tablas de compatibilidad de las claves u ordenanzas recogidas en las fichas de cada ámbito de desarrollo en el que se ubiquen los inmuebles.
- b) que los usos u obras no se hallen expresamente prohibidos por la normativa urbanística o sectorial, ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial.
- c) que no se trate de usos residenciales.

5. Las obras ejecutadas para usos provisionales han de ser las mínimas imprescindibles para permitir unas instalaciones fácilmente desmontables, y justificarán el cumplimiento de las garantías de seguridad establecidas en la normativa sectorial de la actividad que se pretenda desarrollar provisionalmente, así como del resto de requisitos que, en su caso, resultasen exigidas por la normativa sobre edificación, y un certificado de estabilidad estructural.

6. Dichas licencias podrán ser revocadas cuando así lo acuerde la Administración municipal de forma motivada, en cualquier momento y sin derecho a indemnización alguna. La persona titular de la licencia, previo requerimiento municipal, procederá a suspender las actividades y demoler o desmontar a su costa las obras o instalaciones autorizadas, en el plazo otorgado a tal efecto. En previsión de esta situación, el solicitante de la licencia provisional, deberá presentar junto con la solicitud, un compromiso expreso firmado de acatar este acuerdo de revocación en caso de que fuera procedente.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

7. La eficacia de las licencias correspondientes, bajo las indicadas condiciones, quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de éstas por parte de sus destinatarios y, tras ello, a su constancia en el Registro de la Propiedad de conformidad con su normativa propia.

8. En el supuesto que la entidad de las obras así lo aconseje, el Municipio podrá, como condición previa para el otorgamiento de la autorización solicitada, y previa valoración por los Servicios Técnicos Municipales del importe del desmantelamiento o erradicación de la obra o uso instalado y audiencia al interesado, exigir a éste la presentación de garantía por dicho importe. La prestación de dicha garantía no eximirá al interesado de la obligación de abono del mayor coste que pudiera derivarse de la demolición o erradicación efectiva de la obra o uso instalado.

9. La tramitación de las licencias provisionales se realizará mediante el procedimiento completo de licencia integrada, no pudiendo acogerse a la Ordenanza de ordenanza municipal para la simplificación de la apertura de actividades económicas en el municipio de Daimiel, aunque la actividad a realizar se encuentre en el listado de epígrafes que en ella se recoge, y siendo necesaria la emisión de licencia de puesta en funcionamiento provisional una vez concluida la adaptación de la instalación y con carácter previo a la apertura de la actividad.

Para todas ellas, se incorpora el cuadro de compatibilidad usos provisionales que se podrán desarrollar con carácter provisional, cumpliendo todos los requisitos de especificidades detallados a continuación.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Usos pormenorizados para actividades provisionales en Unidades de Actuación

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD	PRE=
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	--	
	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	100	
	2.1.2. Comercio de ciudad	100	
	2.1.3. Centro comercial	--	
	2.2. HOTELERO TH	--	
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales	100	
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/1	
	2.3.3. Oficinas	ESP/1	
	2.4. RECREATIVO		
2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/1		
2.4.2. Disco-bar	--		
2.4.3. Discotecas	--		
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	--		
2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	--		
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--	
	3.2. Almacenes IA	ESP/2	
	3.3. Talleres	ESP/2	
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC		
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100 ESP/1	
	4.1.2. Transportes	--	
	4.1.3. Telecomunicaciones	ESP/3	
	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/3	
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/3	
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/3	
	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/4	
4.4.2. Cultural - Deportivo	ESP/4		
4.4.3. Administrativo - Institucional	ESP/4		
4.4.4. Militar	ESP/4		
4.4.5. Sanitario Asistencial	ESP/4		

MAYORITARIO



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/3443

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

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)

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

1. 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 m² 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.
2. 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.
3. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
4. 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.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/4795

COMUNICACIÓN ADMINISTRATIVA ELECTRÓNICA

ANUNCIO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.2 a) del Decreto Legislativo 1/2010, 18 de Mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU-CLM), se expone al público por plazo de un mes, Modificación/Innovación Puntual Nº 7 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, cuyo objetivo es el “Establecimiento de un régimen de usos PROVISIONALES compatibles en edificios y suelos incluidos en ámbitos de Actuación de Suelo Urbano No Consolidado del POM Daimiel 2009”.

Durante dicho periodo el expediente podrá examinarse en las Oficinas Municipales de Urbanismo en calle Cardenal Monescillo, número 2, horario de 10 a 14 horas; y en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Daimiel (www.daimiel.es).

EL ALCALDE,-PRESIDENTE,

FDO.: LEOPOLDO SIERRA GALLARDO