



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 28/2020

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

D. RICARDO MARTÍN-PORTUGUÉS FERNÁNDEZ, SECRETARIO EN FUNCIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

CERTIFICO: Que, del examen de la documentación obrante en esta Secretaría General de mi cargo, resulta que en la **sesión ORDINARIA** celebrada por la **JUNTA DE GOBIERNO** de este Ayuntamiento el **día 10 de agosto de 2020**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

17.- NUEVA INFORMACIÓN PÚBLICA MODIFICACIÓN PUNTUAL 6 AL POM DAIMIEL

Se conoce la propuesta del Concejal Delegado de Urbanismo, cuyo texto literal es el siguiente:

"Vista la Nueva Documentación presentada por ALGOPAR S.L. el 10 de julio de 2020, en base al requerimiento realizado por la Junta de Gobierno Local del 23 de marzo de 2020, en base a la estimación de la Alegación presentada al expediente de Modificación Puntual nº 6 al POM Daimiel 2009, respecto de la "RECONSIDERACIÓN DE LA API UA PRIM II PARA EL RECONOCIMIENTO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO CONFORME A PLANEAMIENTO ANTERIOR Y DESVINCULACIÓN DE LAS DOTACIONES DISCONTINUAS".

Vista la tramitación realizada del expediente por el servicio de urbanismo del Ayuntamiento de Daimiel, cuyo proceso se recoge en el informe técnico adjunto.

Visto el informe emitido por la Arquitecta Municipal, Municipal de fecha de 30 de julio de 2020, según el cual, en la nueva documentación técnica presentada:

"se recogen las modificaciones estimadas en la alegación, a saber:

- Cambio de todos los planos en los que aparecían las parcelas 167 y 168 del polígono 121, y recogiénolas como Urbano No Consolidado, de uso equipamiento privado.
- Ficha del Ámbito de gestión UA Cementerio, con establecimiento de la ordenación detallada y plazo de gestión estimado de 4 años.
- Se incorporan las ordenanzas de aplicación de la clave 04, para la compatibilidad de usos de las parcelas de la calle Prim, y de la clave 08, para la compatibilidad de usos de la UA Cementerio"

Al considerarse sustancial la modificación realizada, se deberá volver a exponer públicamente para garantizar la información de todos los afectados, recabando nuevos informes de aquellos organismos afectados por la variación de la modificación.

Por todo ello, **PROPONGO a la Junta de Gobierno Local**, la adopción del siguiente acuerdo,

1º Proseguir con la tramitación necesaria para la aprobación de la Modificación/Innovación Nº 6 al POM de Daimiel 2009, debiendo, de conformidad con los art. 36 y 37 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 28/2020

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

Ley de Ordenación del Territorio y Actividad de Castilla La Mancha (TRLOTAU-CLM) y a sus modificaciones por la Ley 3/2017 de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas, someterse de nuevo a información pública por período mínimo de un mes, en el DOCM, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y mediante medios telemáticos en portal de transparencia del Ayuntamiento, así como solicitar los informes reglamentarios de los correspondientes departamentos y órganos competentes, dictamen de los municipios colindantes, informes reglamentarios del art. 135 del Reglamento de Planeamiento, considerados necesarios según el informe de la Arquitecta Municipal de fecha 30 de julio de 2020 (CSV: bMV6FHtRdcK/47mnrA9w)

2º Notificar el presente acuerdo a todos los que resulten interesados en el expediente."

Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente.

Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.

La presente certificación se expide en el marco de las atribuciones que me otorgan los artículos 204 al 206 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el último precepto mencionado.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, de orden y con el visto bueno del Alcalde, expido la presente certificación en Daimiel en la fecha indicada al margen.

Vº Bº
ALCALDE

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009

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



DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA

PLANOS DE INFORMACIÓN

Equipo redactor:

- Arquitecto Superior: Juan Carlos García Carrión.
- Abogado Urbanista: Rodrigo Caballero Veganzones.

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. MEDIO URBANO.
 - 5.1 Estructura de la Propiedad
 - 5.2 Infraestructuras
 - 5.3 Edificación y Usos del Suelo
 - 5.3.1. Usos y Tipologías existentes.
 - 5.3.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes.
 - 5.3.3. Suelo Vacante o infraocupado.
 - 5.3.4. Estado de conservación del conjunto.
 - 5.4 Estructura Urbana
 - 5.5 Zonas de Ordenación Urbanística
 - 5.6 Paisaje Urbano y Patrimonio.
6. FICHA DE PLANEAMIENTO VIGENTE

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.
- 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.

Al tratarse de una Modificación Puntual que afecta al Área de Planeamiento Incorporado API-PRIM, la información sobre la que trata la presente memoria se encuadra en los parámetros que afectan a dicha área, su manzana, y la ZOU-1, por lo que la información sobre el encuadre territorial, el medio físico de la totalidad del término municipal, y otras cuestiones propias de la Memoria Informativa se realizan con la profundidad precisa de acuerdo a la finalidad de este proyecto, y asumiendo en todo lo no reflejado lo que se expone en la memoria informativa del Plan de Ordenación Municipal 2009 de Daimiel.

1.2 Instrumentos de Ordenación Territorial Vigentes.

No existe ningún instrumento de ordenación del territorio en vigor que afecte al municipio de Daimiel

2. CARTOGRAFÍA Y FUENTES

Conforme se ha explicado en el apartado anterior, al tratarse de una Modificación puntual que afecta únicamente a una parcela, 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 para la presente Modificación hacer un análisis exhaustivo de la posición y encuadre territorial del municipio, ya que la parcela que nos ocupa se encuentra en el centro de Daimiel, en suelo urbano consolidado, por lo que no modificará en su configuración ni las infraestructuras existentes recogidas en la Memoria Informativa del POM Daimiel 2009, ni las 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 endorréicas, cerros y enclaves singulares.

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. Ámbito de la Modificación de Planeamiento

El ámbito objeto de la presente modificación de Planeamiento está conformado por las parcelas que se corresponden con el API UA - PRIM, si bien, para poder justificar el objeto de la modificación, así como el cumplimiento de los cuatro aspectos básicos que se derivan de la misma, encuadraremos el presente documento a la Zona de Ordenación Urbanística en la que se engloba la parcela dotada de edificabilidad residencial, ZOU-1, así como a la totalidad del Suelo Urbano Consolidado del Municipio de Daimiel, cuyos límites se establecieron en el POM 2009, manteniéndose iguales en la presente modificación.

Por tanto, enmarcamos la Modificación Puntual en la ZOU 1 Casco, que se define de la siguiente manera:

En Daimiel existen dos usos bien diferenciados en el núcleo urbano: residencial e industrial. El uso residencial viene definido por el grueso del núcleo histórico, comprendiendo la huella urbana de geometría más o menos circular, de manzanas y edificaciones que se han ido extendiendo

alrededor del centro urbano formado por el triángulo de la Plaza de la Iglesia de Santa María. El uso Industrial ha sido descentralizado y ha tomado peso apoyado en dos carreteras: la de Puerto Lápice y la de Valdepeñas.

En el uso residencial a su vez, se dan dos tipos de edificación que dan lugar a una tipología bien diferenciada: casco antiguo y barrios. Las edificaciones que forman el casco antiguo son construcciones características manchegas, de dos plantas con huecos rectangulares de ritmo constante formando fachadas homogéneas, generalmente con balcones y rejería de hierro forjado, grandes huecos en planta baja y molduras en los aleros de los tejados, generalmente a dos aguas. Los materiales suelen ser de piedra, ladrillo visto, en ocasiones enfoscado, con zócalos del mismo material que la fachada.

La zona de los barrios aledaños al casco antiguo no se diferencia en gran medida en cuanto a tipología residencial, ya que se mantienen las dos plantas, con huecos regulares y geométricos en ambas plantas, con grandes aperturas en planta baja, aunque el aspecto sea más descuidado. Los tejados a dos aguas de teja dan lugar a la misma concepción volumétrica que la zona del casco antiguo, por lo que cabe reunir el centro histórico con la zona aledaña en una única Zona de Ordenación Urbana, que denominaremos Barrios. Además, la ordenanza de aplicación en la gran mayoría de esta ZOU es la Ordenanza 4: Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada, dejando para otra ZOU (n° 2: Barrios) los barrios desarrollados por Planeamiento posterior, que responden a otra tipología edificatoria, más acorde a la tipología unifamiliar.

3.3 Medio Físico

La unidad urbanística que va a ser objeto de la modificación de Planeamiento es la parcela calificada actualmente **Área de Planeamiento Incorporado API-PRIM**, que se ubica en una manzana totalmente consolidada, trapezoidal, delimitada por la calle General Prim, donde tiene fachada, y calle Nueva a su espalda. Las otras dos calles que delimitan la manzana son la calle Jabonería y la calle de Manzanares.

La ordenanza de aplicación de la manzana completa es la 04, Residencial Plurifamiliar Intensiva en Manzana Cerrada, a excepción de la parcela que nos ocupa, que cuenta con la ordenanza reguladora específica del API-PRIM .

La altura máxima permitida en la calle en la que se inserta es de Planta Baja con 100 % de ocupación, planta primera y segunda a lo largo de 20 m de fondo edificable en la medianería derecha, y planta primera, segunda y tercera en la medianería izquierda, ambas con bajocubierta con una envolvente de 30 ° de cubierta inclinada, computable como superficie útil a partir del 1,50 m de altura libre interior, con una altura máxima de cumbrera respecto del último forjado de 4 m.

En cuanto a la otra parcela de la Unidad discontinua, que se propone que pase a ser Suelo Urbano Consolidado, por colindancia con el aparcamiento del cementerio, tendrá la misma finalidad dotacional privada que se prevé, contando con los servicios urbanos de la parcela colindante.

No se considera que la presente modificación puntual conlleve ningún tipo de afección ambiental en el entorno estudiado, y no reclasifica suelo rústico, por lo que, según el art. 121.3 del Reglamento de Planeamiento TRLOTAU, no requiere de la elaboración de Estudio de Impacto Ambiental.

3.4 Afecciones.

No está previsto ningún proyecto de Infraestructura en el ámbito objeto de la modificación por ninguna Administración.

La modificación de la calificación del área no conllevará ninguna variación en la red viaria ni en la accesibilidad, manteniéndose con las mismas características.

En los planos queda recogido el efecto de las afecciones derivadas de la presencia del cementerio en la parcela colindante al aparcamiento.

3.5 Otra Información Relevante

El solar que se encuentra dentro del casco consolidado, y que es objeto de la Modificación, lleva demolido más de 20 años. Aunque está vallado con chapa, el aspecto y las medianerías vistas, así como su estado de conservación no es bueno.

4. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO.

4.1 Población

Aunque no se considera relevante para la presente Modificación, se analiza someramente a continuación la evolución de la Población de Daimiel.

La población actual de Daimiel se cifra en 18.673 habitantes, según el Instituto Nacional de Estadística, datos tomados a 1 de enero de 2011. 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 30 y los 40 años. La franja de edad comprendida entre los 15 y los 30 años supone casi el 40 % de la población total, lo que establece una edad mayoritaria muy joven en Daimiel. 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.

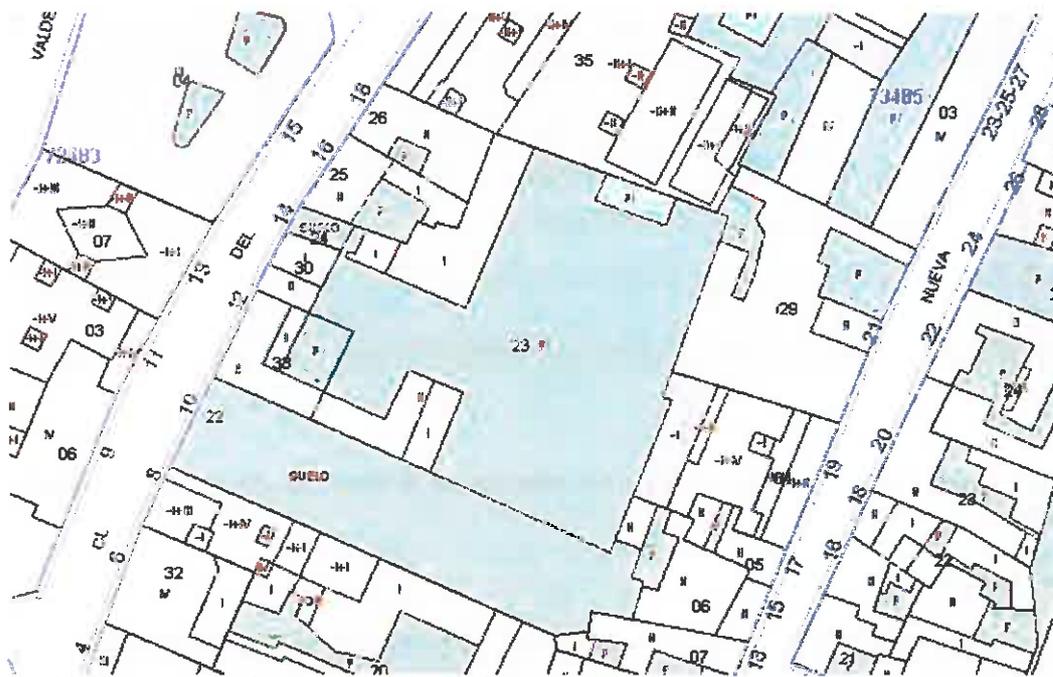
5. MEDIO URBANO.

5.1 Estructura de la Propiedad

El parcelario de la ZOU 1 se estructura en manzanas cerradas, existiendo en algunos casos bolsas interiores de antiguas bodegas y huertas, que dan lugar a patios de manzana, como el caso que nos ocupa.

La delimitación del perímetro calificado como API-PRIM afecta a las siguientes referencias catastrales

Calle General Prim, 10	7348522VJ4274N0001ZJ
Calle General Prim, 12 (D)	7348533VJ4274N0001QJ 7348533VJ4274N0002WK
Calle General Prim, 12 (BI:INDV)	7348523VJ4274N0001UJ 7348523VJ4274N0002IK 7348523VJ4274N0003OL 7348523VJ4274N0004PB
Calle General Prim, 14	7348524VJ4274N0001HJ



Es de destacar que la parcela de la Cl. General Prim, 16 no pertenece originalmente al área API-PRIM, según la innovación modificación puntual n-17.

Por otro lado, la parcela próxima al cementerio que forma parte de la Unidad discontinua se identifica catastralmente como:

13039A121001680000BS

13039A121001670000BE



La parcela inferior, 169 del polígono 121, ya fue obtenida en la ejecución de la UA discontinua Buero Vallejo

5.2 Infraestructuras

Aunque en el planeamiento en vigor estamos ante una Unidad de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado, lo cierto es que esa calificación se derivó de una operación urbanística de ajustes de aprovechamientos que exigía equidistribución. La presencia de infraestructuras y servicios urbanos en la propia del Suelo urbano consolidado, contando toda la manzana, y la parcela que nos ocupa en particular con todos los servicios exigibles por la Legislación para ser considerado como tal:

- Encintado de acera: en toda la calle
- Pavimentación de viales: asfaltado en caliente
- Red de Distribución de Agua Potable: existente en toda la calle, mediante red de fundición
- Red de Saneamiento Unitaria en toda la calle.
- Red Eléctrica, en tendido aéreo, que se soterra en cada intervención puntual. Red de telefonía, en tendido aéreo, que soterra en cada intervención puntual. Red de Distribución de Gas Natural

5.3 Edificación y Usos del Suelo

5.3.1. Usos y Tipologías existentes.

El crecimiento radial que marca la estructura urbana de Daimiel, presenta tipologías de edificación en manzana cerrada, manzanas transversales a los ejes concéntricos proyectados entre el viario de comunicación de la ciudad. Las dimensiones de estas manzanas son de proporciones alargadas de aproximadamente 50-60 metros en su dimensión transversal y con dimensión variable longitudinal, a medida que se aleja la manzana del centro del casco. La tipología de vivienda residencial se encuentra zonificada en la ciudad, ubicándose la de uso plurifamiliar en el centro y contorno del casco de la ciudad, mientras que la vivienda unifamiliar se ubica en las zonas periféricas del casco urbano.

El uso mayoritario en la ZOU 1 en la que se inserta el área que nos ocupa es el Residencial Plurifamiliar, en manzana cerrada. No obstante, las plantas bajas de esta tipología, se destinan en una gran parte a los usos terciarios compatibles, sobre todo en las calles principales del centro, como la calle General Prim. Se suele destinar la parte de planta baja indispensable para los accesos comunes a las viviendas de plantas superiores y las dependencias destinadas a accesos a garajes o trasteros. El resto de las plantas bajas se destinan a usos terciarios. Las plantas superiores se ocupan con viviendas.

En esta ZOU se ubican la mayoría de Equipamientos de Infraestructuras (Ayuntamiento, Casa de Cultura, Centro de Juventud, Centro Social, Centro de Salud, Teatro, Iglesias, varios Colegios, Plazas y Espacios Libres, Juzgados, Policía Municipal, Mercado Municipal, Escuela de Música, Oficina municipal de Atención al Consumidor, etc). La mayoría de ellos, al estar ubicados en el centro y no provenir del desarrollo de planeamiento, están computados como Sistemas generales, y se destinan al funcionamiento global de la Ciudad. No obstante, dentro de la ZOU 1 se han desarrollado algunas Unidades de Actuación de las que se han obtenido parcelas dotacionales como la que acoge actualmente la Escuela de Adultos. Daimiel cuenta con un extenso elenco de dotaciones públicas.

En el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009 están razonados el cumplimiento de estándares dotacionales en el suelo urbano.

En las ZOU Residenciales 1 y 2 (Barrios y Unifamiliar), se calcularon las edificabilidades existentes para el Plan de Ordenación recientemente elaborado. Se midieron mediante cartografía, documentación catastral y fotografías aéreas por manzanas y según las alturas asignadas, de tal forma que se obtuvieron las siguientes superficies edificadas:

ZOU BARRIOS: 2.195.288 m²c

ZOU UNIFAMILIAR: 1.083.414 m²c

Hay que señalar que en estas superficies se han englobado tanto las edificabilidades materializadas con uso residencial como aquellas pertenecientes a otros usos, a saber: equipamientos públicos, dotacionales privados en plantas bajas, como comercios, hostelerías, oficinas, academias, consultorios, almacenamientos compatibles, aparcamientos, etc.

Por tanto, se hacen las siguientes puntualizaciones:

- En la zona de Barrios, la mayoría de Plantas Bajas están destinadas a usos diferentes del residencial como los citados anteriormente (comercios, hostelería, consultorios, almacenes, aparcamientos, etc).
- Existen también usos compatibles diferentes del residencial en plantas Primeras (oficinas, academias, consultas, etc). También existen edificios completos con usos diferentes al residencial, como es el caso de todos los dotacionales públicos (edificios de servicios municipales, colegios, centros de barrio, centros sociales, de salud, etc).

Por tanto, se ha estimado un porcentaje real de edificabilidad con uso residencial en la zona Barrios del 65 % de la superficie construida medida, lo que nos daría una superficie residencial resultante de 1.425.952 m²tr

En la zona unifamiliar, el porcentaje destinado a otros usos distintos del residencial disminuye, ya que se reducen a pequeños locales habilitados en las plantas bajas de algunas viviendas para comercios de barrio, o almacenes y aparcamientos, así como algunas academias, por lo que el

porcentaje estimado para otros usos en esta ZOU se reduce al 15 %, suponiendo, por tanto una superficie construida destinada a uso residencial del 85 % de la total medida, lo que deja el dato en 920.902 m2tr

Por tanto, la superficie construida residencial en el suelo urbano consolidado de Daimiel es de 2.346.854 m2tr.

Aplicando los estándares establecidos para el uso residencial en el art. 31 TRLOTAU, a razón de 20 m2s dotacional por cada 100 m2c de uso residencial, serían necesarios al menos 469,370,8 m2s dotaciona, y en el cómputo de equipamientos realizado para el Plan de Ordenación Municipal, existen un total de 569.284 m2s dotacional, es decir, los estándares generales de suelo destinado a equipamientos están suficientemente cubierto para el suelo urbano consolidado de Daimiel.

En cuanto a los establecimientos susceptibles de generar tráfico, más allá de los colegios, que se insertan en calles peatonales durante el horario de entrada y salida, y algún supermercado que cuenta con la dotación correspondiente de plazas de aparcamiento, no existe ningún foco de generación de tráfico puntual, contando, de todos modos, con un Parking Subterráneo de gestión pública en la zona próxima al mercado municipal.

En general, debido al planteamiento zonal de la estructura de crecimiento del municipio, al existir 3 Polígonos Industriales Públicos, y otros dos privados, no existen actualmente en el casco urbano, y menos aún en la ZOU 1 instalaciones que produzcan, manipulen o almacenen sustancias peligrosas o nocivas, más allá de algunos pequeños talleres de reparación o pequeñas industrias familiares artesanales que aun coexisten en la zona.

En cuanto a los Espacios Libres de Sistema General, a pesar de estar también justificados en el POM Daimiel 2009, se extracta a continuación los cálculos correspondientes:

ZONA VERDE DE SG ACTUAL	m2
Reintn ferial y parque mun	39.553
Parque Félix Rquez Fuente	9.426
zona Cañada Mendoza	3.304
cerca subest. Eléct. Oeste	2.807
zona El Alto	4.621
Plaza de España	2.857
Parque de la Estación	6.408
Parque de San Isidro	5.255
Parque Sepes	21.202
Marinera	8.626
Taray Res 2	1.996
Taray Mix	5.351
Santa María	3.294
Plaza San Pedro	2.023
Plaza de la Libertad	3466
TOTAL	120.188

Teniendo en cuenta el dato de habitantes a 1 de enero de 2011, 18.673, según el estandar establecido de 1.000 m2 de Espacios Libres de Sistemas Generales por cada 200 habitantes, para

la población de Daimiel, serían necesarios 93.365 m², lo que nos situa con un excedente de 26.823 m².

5.3.2. Intensidad neta de la edificación y alturas existentes.

Al tratar la presente innovación la recalificación de un único solar, que se ubica en la ZOU 1 Barrios, en el presente epígrafe se va a justificar la intensidad neta de la edificación y alturas en la ZOU que nos ocupa, tomando los datos del Plan de Ordenación Municipal 2009. Según la Memoria Informativa del Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, la edificabilidad existente en la ZOU 1 Barrios, es la siguiente:

Se ha calculado la edificabilidad por manzanas, calculando la edificabilidad de sus respectivas parcelas, la superficie edificada ajustada a las condiciones de cada ZOU. En esta ZOU la edificabilidad está asignada con un 100% de ocupación en planta baja, y unas alturas que oscilan entre dos y cuatro sobre rasante (dependiendo de las calles), dividiendo por el área total de la ZOU y de sus Sistemas Generales Adscritos, exteriores o no a la ZOU, demostrándose este coeficiente menor que la unidad, en todas las ZOUs residenciales de Daimiel, como refleja el siguiente cuadro:

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

En estos cálculos, cabe señalar que no se ha discriminado por usos compatibles, es decir, de la edificabilidad computada por alturas, parcelas y manzanas, según la ordenación establecida en el POM Daimiel 2009, no se ha descontado la parte correspondiente a los usos compatibles con el residencial que, conforme a lo que se ha expuesto en epígrafes anteriores, se establece mayoritariamente en las plantas bajas de la ZOU 1, es decir, usos terciarios varios (comercio, hostelería, oficinas, etc), por lo que la edificabilidad residencial sería aún menor que la reflejada en el coeficiente de edificabilidad neta de 0,9566.

El Área API – PRIM tenía asignado en sus ordenanzas reguladoras una edificabilidad total de 10.000 m² sobre rasante aprobados en la Mod 17 del POM.

API PRIM	
Superficie de parcela	4591,01 m ²
Fondo Edificable:	no se establece planta baja
Alturas permitidas:	Baja, Primera, Segunda y ático retranqueado 4,75 m y Bajo cubierta aprovechable en una envolvente de 30 ° de inclinación desde la línea del último forjado, con una altura máxima de 4m, y computando a partir del 1,65 m como superficie útil.
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja:	2.291,00 m ²
Planta Primera:	2.846,00 m ²
Planta segunda:	2.846,00 m ²
Ático Retranqueado:	2.017,00 m ²
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual:	10.000,00 m ²

5.3.3. Suelo Vacante o infraocupado.

Del estudio de la edificabilidad por ZOUS, el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, estableció unos excedentes en cada ZOU de edificabilidad residencial, conforme a la tabla del apartado anterior, en nuestra ZOU, la edificabilidad sobrante asciende a: 63.479 m² residencial.

En función de este parámetro, se dotó a las Unidades de Actuación preexistentes en las anteriores Normas Subsidiarias de Daimiel, con unos incrementos de Aprovechamiento para conseguir así una mayor rentabilidad en las operaciones que consiguieran hacerlas viables, ya que, a lo largo de los 12 años de vigencia del Planeamiento anterior, la inviabilidad económica de las citadas unidades de actuación ocasionó que no se desarrollaran. Por tanto, del excedente de 61.963 u.a. de edificabilidad residencial con el que cuenta la ZOU 1, hay que detraer la parte que el POM Daimiel 2009 ya ha asignado a las diferentes unidades de Actuación Planificadas en esa ZOU, según el siguiente cuadro:

Ambito	Incremento Aprovechamiento Asignado
UA 1 ARDALES	2.503 u.a.
UA 2 LA DEHESA	1.792 u.a.
UA 6 FLOR DE RIBERA	2.056 u.a.
UA 7 MAGDALENA	2.118 u.a.
UA 9 TESORO	22.559 u.a.
UA 10 PEDREROS NORTE	13.688 u.a.
TOTAL	44.716 u.a.

Por tanto, si detraemos del excedente de 61.963 u.a. los 44.716 asignados ya a las Unidades de Actuación que se recogen en la Zona de Ordenación Urbanística 1, resulta un excedente hasta el límite del 1m²/m² de 17.247 u.a.

5.3.4. Estado de conservación del conjunto.

El estado de conservación general de los inmuebles de Daimiel es aceptable, si bien existen grandes casas de vecinos de unos 100 años que han ido manteniéndose mínimamente, y que, en la mayoría de los casos, al no tener constituida comunidad de propietarios, y ser comunidades de hecho, han llevado al abandono paulatino de las partes comunes no habitadas específicamente.

En general, existe un porcentaje de sustitución de inmuebles bastante elevado, lo que ha llevado a disminuir la media de edad de la mayoría de edificaciones residenciales del casco urbano de la ZOU Barrios.

En el caso específico que nos ocupa, el estado de la parcela a recalificar es malo.

5.4 Estructura Urbana

La casi totalidad de los habitantes del municipio reside en la ciudad, aunque el fenómeno de dispersión sobre la parcela de cultivo comienza a ser significativo y merecerá la atención debida en su momento. Pero el modelo de asentamiento es muy compacto, como es tradición en la ciudad manchega. La población termina bruscamente en el campo, sin solución de continuidad, a no ser por la aparición de ciertas construcciones precarias que denotan la inadecuación de los tejidos urbanos tradicionales a ciertos requerimientos actuales, en especial de la agricultura.

La tela de araña

Decimos que Daimiel tiene una morfología similar a la de la tela de araña, y es éste un símil que tanto vale para el proceso de crecimiento histórico como para el resultado formal, al menos si se considera la génesis y colonización del entorno del núcleo inicial hasta el momento en que, con motivo del inicio de la industrialización del país (años

60) se quiebra la tendencia natural. Tendencia que, como luego se verá, es preciso recuperar como alternativa más adecuada a esta villa, en la que, pasados unos años, veremos el crecimiento entre 1960 y el fin de siglo como una anomalía, algo así como los anillos de un árbol varían su

grosor y calidad en función de las características de cada ciclo, y los periodos de sequía o de mucha lluvia denotan años anormales.

Desde el núcleo originario de la población, relativamente pequeño y desordenado (como todos los cascos históricos europeos), los radios conectan Daimiel con su región : son los caminos tradicionales, casi todos ellos convertidos hoy en carreteras de acceso. Hay, pues, una fuerte estructura radioconcéntrica en Daimiel, que divide la ciudad en sectores, como una caja de quesitos en porciones. La persistencia de esta estructura soporta incluso la irrupción del tren, en su curva de aproximación al casco, sin alterar la fuerte concentricidad propia de un núcleo, sin vectores geográficos claros que hayan primado el desarrollo en uno u otro sentido, a no ser, acaso, en el de la más importante carretera (luego autovía) a Ciudad Real (luego autovía que aumentó su influencia hasta la carretera de Valdepeñas y Manzanares), a lo largo de la cual se han dispuesto algunas instalaciones industriales y equipamientos de relieve.

Nada, pues, más lógico que las necesidades de crecimiento se hayan planteado como se le plantean a la araña : uniendo entre sí los radios, en un tejido de tangentes al casco que va dejando unas distancias más o menos uniformes entre sí ; en el caso de la araña, suficientemente cortas como para que la mosca quede atrapada, en el caso de esta villa, con la distancia que manda la tipología habitual de casa-huerto, con una cadencia media de unos 50 metros, que es el paso adecuado para que cada manzana tenga una casa por cada frente largo. Entre la calle de la Estación y la calle Manzanares se extiende el sector más claro de esta morfología histórica, allí donde la ciudad se estiró para acercarse al tren.

El problema con esta manera de crecer es que, conforme nos alejamos del centro, las manzanas van haciéndose más y más largas, hasta que llega un momento en que hay que dividir las. Surgen así las calles intermedias, que pretenden mantener la longitud de las manzanas dentro de lo razonable, y los intentos de los sucesivos planes de abrir algunas calles (véanse, si no, calles como la de Alarcón). Lo mismo hacen las arañas, al tirar puntos intermedios en sus delicadas redes, para asegurar mejor la solidez y funcionalidad de su estructura. Surgen así calles como la del Tesoro, Borreguera o Calatrava.

5.5 Zonas de Ordenación Urbanística

Aunque a lo largo de la presente Memoria Informativa ya se han descrito, a continuación se exponen las Zonas de Ordenación Urbanísticas definidas en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009.

Se identifican dos zonas de ordenación urbanística de uso residencial, la ZOU 1 denominada Barrios, y la ZOU 2, Unifamiliar. La ZOU 3 corresponde al uso Industrial. Su delimitación viene indicada en el Plano de Ordenación 4 –Zonas de Ordenación Urbanística. En dicho plano se detallan tanto las ZOUs de suelo urbano como de suelo urbanizable previstas en el POM 2009.

La ZOU 1, se identifica con la edificación residencial plurifamiliar en manzana cerrada, afectada en su mayoría, a excepción de algunas parcelas calificadas con ordenanza de mantenimiento de edificación por circunstancias particulares, por la Ordenanza 4 del POM Daimiel, y, como ya hemos descrito anteriormente, se le asigna la edificabilidad resultante de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ocupación, fondo edificable y alturas. Cuenta con alturas asignadas en función de las calles (Ver Anexos III y IV). Se ubica en la almendra central del casco histórico, ocupando el centro de la tela de araña que constituye la estructura urbana de Daimiel.

La ZOU 2, Unifamiliar, se identifica con los desarrollos habidos a partir de los años 80-90, mediante tipología, en su mayoría, de vivienda unifamiliar en hilera, con grandes espacios para dotaciones y espacios libre desarrollados a la par que las edificaciones. Responden en su mayoría a la ordenanza 03 del POM Daimiel, aunque cada una tenga alguna particularidad en la ordenanza de su planeamiento de desarrollo. La edificabilidad asignada general es de 1,2 m²/m²s, independientemente de otros parámetros, no siendo, como en la ZOU 1, la resultante de la aplicación de ocupación, retranqueos y alturas. Se ubica rodeando a la ZOU 1, en la periferia del casco urbano, y actualmente conecta el centro con los nuevos sectores previstos en el POM

Daimiel. La ZOU 3 aúna todas las zonas de desarrollo Industrial ejecutadas en Daimiel en los últimos años, que han tendido a zonificarse en las afueras, bordeando las vías de comunicación del municipio con el resto del territorio, evitando así interferencias de convivencia con los usos residenciales. Las ordenanzas de aplicación en esta ZOU son la 6 (industrial, en sus diferentes grados) y la 7 (Terciario).

El TRLOTAU y su Reglamento de Planeamiento, exigen no superar el límite máximo de 10.000 m² de edificabilidad residencial bruta por Hectárea, según el cual: "no se podrá aumentar la edificabilidad residencial respecto de las previsiones del planeamiento anterior"

En la ZOU 3 la justificación no es necesaria, ya que todos los desarrollos industriales se han desarrollado con posterioridad a LOTAU, cumpliendo todos los estándares exigibles.

5.6 Paisaje Urbano y Patrimonio

El Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos de Daimiel se presenta como Anexo del Plan de Ordenación Municipal 2009, no afectando la presente Modificación a ninguno de los elementos Catalogados, ya que la parcela sobre la que pretende actuar la presente modificación no cuenta con ninguna catalogación propia ni está incluido en ninguno de los entornos protegidos, ya sea por su inclusión en las áreas de afección de los Bienes de Interés Cultural Existentes en Daimiel, o por su afectación por las ordenanzas de protección de entornos urbanos que recoge el POM Daimiel.

6. FICHA DE PLANEAMIENTO VIGENTE.

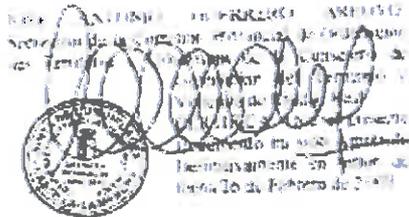
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	
Denominación	PRIM
Fecha Incorporación	2007
Tramitación	PERI
Estado de tramitación	Reparcelación
Uso global y pormenorizado	Residencial
ORDENANZAS REGULADORAS	
Definición	Regula los usos y la construcción de edificios cuyo uso característico es el residencial, en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados a la vivienda de tipología tradicional en casco. Se aplica sobre áreas consolidadas del caso urbano, tanto en frentes de calle como en aquellos espacios interiores de las manzanas cuyas características permitan el cumplimiento de las condiciones de salubridad y retranqueo exigidos.
Alineaciones y Rasantes	Serán las dispuestas en el plano correspondiente. Queda prohibido practicar cambios de alineaciones que no hayan sido expresamente grafados en el plano indicado. Por el exterior de la alineación oficial de fachada y/o de la alineación interior, se prohíben los cuerpos cerrados volados. Las terrazas y miradores sólo se permiten en calles de ancho superior a seis metros. Los balcones se permiten en cualquier calle.
Retranqueo	<u>A la alineación oficial de fachada</u> Es obligatorio realizar el retranqueo señalado en el plano correspondiente en la planta baja, de manera que se forme un espacio libre de uso público que se proyecta. Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación señalada en el resto de las plantas. <u>Al resto de los linderos</u> Queda prohibido retranquear la edificación respecto de la alineación mencionada, en la franja interior del fondo edificable
Fondo edificable	No se fija fondo edificable
Parcela mínima	Se fija una única actuación edificatoria para todo el ámbito de la UA.

10. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
 PROBADO INICIALMENTE POR EL
 ENO J. ALCALDE EN SESIÓN DE
 3 DE MARZO DE
 EL SECRETARIO

JOSE ANTONIO GUERRERO ARROYO Secretario
 de la Comisión Municipal de Planeación del Municipio
 de Daimiel, en virtud de sus facultades
 conferidas por el artículo 10 del Reglamento
 de Organización y Régimen de Interoptima-
 ciones de este Ayuntamiento, en sesión de
 03 de Marzo de 2020.

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL Documento de Aprobación Definitiva
 Areas de Planeamiento Incorporado 2009

Carácter de la edificación principal	Es vinculante la organización de los alzados y secciones indicadas en el correspondiente plano
Superficie de Ocupación	Vendrá fijada por el resto de los parámetros urbanísticos, así como por las restricciones que puedan plantear las condiciones particulares de cada uno.
Altura máxima	Serán las que quedan indicadas en el correspondiente plano.
Número máximo de viviendas	El número máximo de viviendas que podrán edificarse, sin contar el posible aprovechamiento bajo cubierta que se regula aparte, será de 67 (sesenta y siete) VIVIENDAS.
Edificabilidad	<p>Se fija una edificabilidad total para el ámbito de la Unidad de Actuación de 10.730 m² sobre rasante, resultado de aplicar los 10.000 m² aprobados en la Mod 17 del POM, más los 730 m² que resultan de aplicar la Clave 04 al solar que se incorpora.</p> <p>De conformidad con lo especificado en dicha Mod 17 del POM, 5.1. ORDENANZA RESIDENCIAL MANZANA CERRADA (RP) <u>Edificabilidad.</u> Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta en las condiciones que se fijan con carácter general en el POM de Daimiel para la Clave 04.</p> <p>Así pues en la nueva edificación se materializará la totalidad de la edificabilidad sobre rasante distribuida en plantas de locales y viviendas, con el soportal marcado en la planta baja abierto hacia la nueva plaza que se crea. Y además se materializará el aprovechamiento bajo cubierta en las mismas condiciones de edificabilidad e independencia funcional que rige con carácter general para la Clave 04.</p>
Usos pormenorizados de la edificación:	<p>Los usos se ordenan de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Residencial Plurifamiliar (RP): Característico b) Industrial y Almacenaje (IA): Prohibido c) Comercial (TC): Compatible



MEMORIA INFORMATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 POM DAIMIEL
Documento marzo 2020

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Áreas de Planeamiento Incorporado

Documento de Aprobación Definitiva
2009

d) Oficinas (TO): Compatible
e) Hotelero (TH): Compatible
f) Recreativo (TR): Compatible
g) Educativo (DEDU): Prohibido
h) Sanitario-asistencial (DSA): Compatible

SECRETARÍA MUNICIPAL DE DAIMIEL
Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación
del Territorio y Urbanismo, Consejo de la
Comunidad de Madrid
El presente documento es aprobado en sesión de
26 de febrero de 2020

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

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

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



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS DE ORDENACIÓN

Equipo redactor:

- Arquitecto Superior: Juan Carlos García Carrión.
- Abogado Urbanista: Rodrigo Caballero Veganzones.

ÍNDICE

0. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

1.2 Clasificación del suelo.

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

1.4 Usos, intensidades y densidades.

1.5 Delimitación de las zonas de Ordenación Urbanística.

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

1.7 Sistemas e infraestructuras generales.

2. ORDENACIÓN DETALLADA.

3. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

0. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

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

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

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

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

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

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

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

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

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

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

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

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

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

En cuanto a las intensidades, ya se ha justificado en la Memoria Informativa que no supone superar el límite de 10.000 m² edificable residencial por cada 10.000 m²_{suelo} quedando aún un margen de edificabilidad residencial sin agotar en todo el casco urbano, referenciado por ZOUS y descontando la que está prevista que se agote en el desarrollo de las Unidades de Actuación previstas en ambas zonas de Ordenación Urbanística.

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

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

1.2 Clasificación del suelo.

1.2.1.- SOLAR CALLE PRIM

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

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

Conviene recordar que, según el art. 45.2 TRLOTAU:

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

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

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

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

1.2.2.- SUELO COLINDANTE AL CEMENTERIO

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

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

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

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

1.4 Usos, intensidades y densidades.

1.4.1.- CALLE PRIM

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA
 MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 POM DAIMIEL
 Documento marzo 2020

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

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

ALTERNATIVA 0) SITUACIÓN ACTUAL

El Área API – PRIM tenía asignado en sus ordenanzas reguladoras una edificabilidad total de 10.000 m2 sobre rasante aprobados en la Modificación n° 17 del POM. No se contabiliza el solar de la Calle General Prim 16, por estar fuera del ámbito, aunque sea objeto de estudio gráfico en el tratamiento de las alturas y la imagen urbana.

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

A) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 1

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

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

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

B) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 2

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

C) ALTERNATIVA DE ORDENACIÓN 3

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

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

Esta edificabilidad será la adoptada por los siguientes motivos:

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

Densidad de vivienda:

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

Total	3.242,82 m2
-------	-------------

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

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2020

JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES DOTACIONALES EN LA SOLUCIÓN PROPUESTA

Quedaría por justificar que los estándares dotacionales de la ZOU en la que se integra la parcela objeto de la recalificación, siguen cumpliendo con lo establecido en TRLOTAU, considerando los 224.54 m² que en todo caso se generarían sobre la solución A) de solo tres alturas.

En el POM Daimiel 2009, el excedente de aprovechamiento resultante de no colmatar el 1 m²/1m², se calculó por ZOUS, resultando, en la ZOU 1 un excedente de 63.479 m² residencial. Parte de este excedente, se repartió entre las Unidades de Actuación existentes en dicha ZOU, asignándoles a cada una unos incrementos de edificabilidad respecto de las previstas en el Planeamiento anterior, de tal modo que, una vez descontados dichos incrementos asignados a las UAs de la ZOU 1, seguían quedando 18.763 metros cuadrados de edificabilidad residencial hasta llegar al límite del 1.

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

Plan de Ordenación Municipal de Edificabilidad
Aprobado en sesión de 14 de mayo de 2009

Reglamento de Planeamiento
Aprobado en sesión de 14 de mayo de 2009



4. TABLA DE SUPERFICIES DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

Ambito	Numero	Superficie m ²	Tipología	Incremento edificabilidad respecto al desarrollo actual	Zona verde local	Dotación Comunitaria	Zona Verde general	Tasa Superficie de edificación	aparcamiento	Verde	Edificabilidad total (edif con calles nuevas +10% lucrativo)	10% lucrativo para Ayl
UA 1	Ardalas	7.684	Manzana cerrada	2.341	1.270		275	1.545	13	1.903	7.344	250
UA 2	La Dehesa	3.938	Manzana cerrada	1.732	863		197	1.060	9	790	3.459	179
UA 6	Flores de Ribera	8.832	Manzana cerrada	2.056	374		228	1.100	10	1.631	9.386	206
UA 7	Magdalena	8.626	Manzana cerrada	2.118	1.926		233	1.253	11	1.343	7.887	212
UA 8	Carrozas	19.527	Unifamiliar	3.003	1.215		300	1.645	15	2.328	14.079	300
UAU 9	Tanor	26.356	Manzana cerrada	27.559	4.263	4.863	2.373	11.319	113	2.791	20.303	2.256
UAU 10	Pedrosos Norte	16.491	Manzana cerrada	13.656	2.373	2.595	1.352	8.763	68	2.044	12.319	1.369
UA 14	Cta. Ciudad Real	26.176	Unifamiliar	365	2.373	3.265	46	5.693	66	4.870	13.181	37
Total		181.884		48.860	14.106	19.751	5.427	30.284	365	17.908	87.891	4.868

Ambito	Numero	Superficie m ²	ZOU	Edificabilidad con calles nuevas	Aprovechamiento	Tot viviendas individuales con 110 m ² vda	Numero edificio de plantas	Superficie neta (descontando SG)	Coficiente de Edificabilidad Unitaria	Densidad residencial con 110 m ² por vivienda
UA 1	Ardalas	7.684	Barrios	7.596	0,99	69	8+1+ático	7.325	1,04	94
UA 2	La Dehesa	3.938	Barrios	3.636	0,92	33	8+1+ático	3.678	0,99	90
UA 6	Flores de Ribera	8.832	Barrios	8.802	0,97	82	8+1+ático	8.634	1,00	81
UA 7	Magdalena	8.626	Barrios	8.496	0,94	74	8+1+ático	8.319	0,97	89
UA 8	Carrozas	19.527	Unifamiliar	14.319	0,73	130	8+1	19.092	0,75	68
UAU 9	Tanor	26.356	Barrios	22.449	0,84	206	8+1+ático	25.301	0,87	79
UAU 10	Pedrosos Norte	16.491	Barrios	13.886	0,83	124	8+1+ático	14.506	0,94	86
UA 14	Cta. Ciudad Real	26.176	Unifamiliar	12.006	0,50	120	8+1	26.123	0,51	48
Total		181.884		82.699		843				

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

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL
Documento marzo 2020

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

Por tanto, el excedente de superficie dotacional en la ZOU 1 que considera el planeamiento general vigente (tomando en consideración por ello la entrada en vigor de la MP 1) es de 451,68 m².

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

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

- a) Con destino a zonas verdes, si la edificabilidad es superior a 6.000 m² construibles por Hectárea, 18 m² de suelo por cada 100 m² de edificación lucrativa.
- b) Con destino a la implantación de equipamientos públicos, 20 m² por cada 100 m² de edificación lucrativa.

Lo que supondría:

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

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

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

Por tanto, la necesidad total de reservas dotacionales de sistema local para la presente Modificación, será de 85.33 m²s. es decir, estaría cubierto con los excedentes asignados a las Unidades de Actuación recogidas en el Plan de Ordenación Daimiel para la Zona de Ordenación Urbanística 1, Barrios, que es de 415.68 m²s y que, a partir de la aprobación de la presente modificación, quedará reducido a 330.35 m²s.

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 POM DAIMIEL
Documento marzo 2020

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

1.4.2. TERRENOS ENTORNO DEL CEMENTERIO

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

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

1.5 Delimitación de las zonas de Ordenación Urbanística.

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

La tabla actualizada, quedaría de la siguiente manera:

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

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

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

1.7 Sistemas e infraestructuras generales.

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

En la Memoria Justificativa de la presente modificación, se calculó que, teniendo en cuenta el dato de habitantes a 1 de enero de 2011, 18.673, según el estándar establecido de 1.000 m² de Espacios Libres de Sistemas Generales por cada 200 habitantes, Daimiel cuenta actualmente con un excedente de 26.823 m² de Zonas Verdes de Sistema General.

Hay que tener en cuenta que, con la recalificación de la parcela que nos ocupa, se generan 224.54 m² de superficie residencial no computadas anteriormente. Aplicando los parámetros aprobados en las previsiones del POM 2009, en su memoria Justificativa, Pág. 5 y 6, obtendríamos el siguiente número de habitantes a incrementar para el cálculo de dotación de Zonas Verdes de Sistemas Generales:

Superficie media de vivienda en ZOU 1: 100 m².

Número de viviendas incrementado en la modificación: 3 viviendas.

Número de habitantes por vivienda: 2,02, según el Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, si bien, se realizan las comprobaciones con el estándar recogido en las Disposiciones Preliminares de TRLOTAU, en su artículo 13, al ser posterior y más restrictivo, de 3 habitantes por cada 100 m² edificables residenciales.

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

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

Esta cifra es perfectamente asumible por el excedente existente en las Zonas Verdes de Sistemas Generales previstas en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, que era de 26.598 m².

Al detraer de ese excedente el correspondiente a la edificabilidad residencial generada en la presente modificación, la cantidad excedentaria de Superficie de Zonas Verdes de Sistemas Generales quedará en 26.563 m²_{zvsg.}

1.8 Objetivos del planeamiento de desarrollo

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

1.9 Criterios para la ordenación del suelo rústico

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

1.10 Tratamiento de los bienes de dominio público.

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

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

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

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

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

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

1.13 Reservas de suelo para viviendas de protección pública.

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

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

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

2. ORDENACIÓN DETALLADA

2.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO CALLE PRIM

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

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

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

Esta edificabilidad será la adoptada por los siguientes motivos:

- 1) Ante la disyuntiva de elevar dos o tres plantas sobre la baja, esta solución produce un aprovechamiento inferior a la media de las dos soluciones A) y B).
- 2) Supone una edificabilidad sobre la parcela de 6.664,18,33 m² / 4.591,08 m² = 1,45 m²/m², muy inferior a la de las manzanas colindantes (a excepción de la manzana 10), incluso al resto de la propia manzana, como se muestra en el anexo V
- 3) El volumen generado armoniza con el entorno en cuanto alturas, y oculta en lo posible las medianerías de los edificios colindantes

Densidad de vivienda:

Planta Baja (20.0 m):	927.78 m ²
Planta Primera (20.0 m):	927.78 m ²
Planta segunda (17.50 m):	806.78 m ²
Ático Retranqueado (12.75 m):	580.48 m ²

Total	3242,82 m²
--------------	------------------------------

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2020

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

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

2.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD DE ACTUACIÓN CEMENTERIO

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

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

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

La superficie de suelo afectada es de 4.864,85 m², con un aprovechamiento tipo de 1,00 (referido al uso predominante). El resto de parámetros se recogen en la ficha de planeamiento y gestión y en las ordenanzas de aplicación.

3. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y LA MOVILIDAD

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

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

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

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

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

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

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

SOLAR CALLE PRIM

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN CEMENTERIO

- 1) Criterios de valoración de las actuaciones y reparto de costes:
La regulación contenida en la presente Modificación es suficientemente flexible como para que se puedan presentar diversas alternativas en el futuro desarrollo del PERI y del PAU que disciplinen este ámbito. De manera provisional se establece un estándar de costes de urbanización de 55 €/m²s, que deberá ser asumido por la propiedad del suelo.
- 2) Identidad de los agentes a los que se asigna su ejecución.
La actuación urbanística corresponde de manera inicial a la iniciativa privada (sea o no propietaria), sin que ello limite la potestad del Ayuntamiento pueda ver preciso adelantar la ejecución de esa unidad en función de las circunstancias concurrentes.
- 3) Capacidad inversora de los mismos, así como su solvencia para mantener y conservar las distintas infraestructuras y servicios previstos.
 - En cuanto a la transformación: deberá justificarse en el PAU que se promueva, aunque la propia titularidad del suelo es un elemento inicial de acreditación de capacidad.
 - En cuanto al mantenimiento de la urbanización: corresponderá al Ayuntamiento, que podrá optimizarlo con las funciones de mantenimiento del cementerio

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2020

existente, por lo que se cuantifica en un sobre coste de 2.000,00 € anuales para las arcas municipales, que sería absorbido por la tributación derivada de la actividad económica que pudiera generarse.

Debemos insistir en que la reconfiguración del instrumento formal no modifica los aspectos esenciales de la ordenación previa (suelo destinado a la ejecución de edificio residencial en la Calle Prim, suelo destinado a dotaciones públicas o privadas en el entorno del Cementerio), por lo que este documento no supone una variación significativa del contexto económico de partida.

No hay impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, porque no los hay; y si se considera que hay algo derivado de la Unidad de Actuación, no es distinto a lo que podía estar previsto en el planeamiento que se sustituye.

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

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE NORMATIVAS ESPECÍFICAS

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

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

Se refleja en los planos correspondientes.

6. NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1 (OE).-

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

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

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

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

Artículo 3. (OD)- Ordenanza de aplicación.

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

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

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

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

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

Anexo Ordenanzas Clave 4 y Clave 8

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

Definición.

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

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

Tipología y morfología edificatoria

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

Uso mayoritario (OE)

Residencial Plurifamiliar

Usos compatibles y prohibidos

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

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

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

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

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

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

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

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

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

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

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

Altura de cubierta

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

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

Fondo edificable

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

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

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 160 (ciento sesenta) m², excepto las existentes en el momento de la aprobación inicial del POM, cuya superficie se considerará mínima aunque no alcance la cifra mencionada.

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

Alineaciones y Rasantes

Las indicadas en los planos de Ordenación.

Retranqueos

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

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

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

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

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

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

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

Patios

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

Plazas de Aparcamiento

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

Otras condiciones:

Huecos en cubierta

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

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

Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

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

Condición Transitoria. Se admite la permanencia del uso industrial productivo intensivo en parcelas con ese uso actual y a las que el POM asigna esta Ordenanza o clave 4.PL.MC. En tal caso de permanencia del uso actual industrial productivo intensivo, las condiciones de urbanización y edificación serán las de la Ordenanza n° 6, Industrial y deberán cumplirse las condiciones legales de protección contra incendios para instalaciones industriales.

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	100
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	PRE
	1.3. Protección Oficial P	PRE
	1.4. Residencia Comunitaria RC	100
2. TERCARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1 .Comercio de barrio	COM
	2.1.2. Comercio de ciudad	ESP/2
	2.1.3. Centro comercial	ESP/3

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL
Documento marzo 2020

	2.2. HOTELERO	TH	ESP/2
	2.3. OFICINAS		
	2.3.1. Servicios profesionales		COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros		ESP/2
	2.3.3. Oficinas		ESP/2
	2.4. RECREATIVO		
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes		ESP/2
	2.4.2. Disco-bar		ESP/2
	2.4.3. Discotecas		ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc		ESP/4
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones		--
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo	IP	--
	3.2. Almacenes	IA	ESP/5
	3.3. Talleres		ESP/5
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES	DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)		100ESP/2
	4.1.2. Transportes		--
	4.1.3. Telecomunicaciones		ESP/6
	4.2. ZONAS VERDES	DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		100
	4.2.2. Jardín privado		COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS	DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas		ESP/6
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales		ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad		--
	4.3.5. Estaciones de servicio suministro de carburantes		--
	4.3.6. Cementerios, crematorios		--
	4.4. DOTACIONAL GENÉRICO		
	4.4.1. Educativo		ESP/7
	4.4.2. Cultural – Deportivo		ESP/7
	4.4.3. Administrativo – Institucional		ESP/7
	4.4.4. Militar		ESP/7
	4.4.5. Sanitario Asistencial		ESP/7

Usos pormenorizados de la edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

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

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

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

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

1. Sólo en manzana completa. Se admiten los existentes, y su renovación y sustitución.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. En caso de superar los 500 m² de superficie de venta o de estancia de clientes (o

MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 POM DAIMIEL

Documento marzo 2020

la capacidad de más de 40 camas en caso de uso hotelero), el Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los problemas de acceso y aparcamiento sin crear congestión de tráfico en zonas residenciales limítrofes.

3. Centro Comercial: únicamente presentando un PERIM. El Ayuntamiento podrá denegar el uso por las mismas razones de congestión de tráfico del número anterior.
4. Con un máximo de una por frente de manzana si éste fuese menor de 50 metros; y dos en otro caso.
5. Almacenes y talleres: Uso complementario en cualquier proporción siempre que la superficie techada no supere los 200 m², y sólo en plantas baja y sótano.
6. Instalaciones de telecomunicación: Uso complementario siempre que se sitúe en dependencias adecuadas sin efectos negativos sobre los usos residenciales del edificio.
7. En edificios de uso mayoritario residencial será complementario con las siguientes condiciones:
 - Si se trata de edificio exclusivo para este uso, será complementario al 100%
 - Si se trata de edificio no exclusivo, compartido por otros usos, será complementario exclusivamente en plantas sótano, baja y primera.

5. ORDENANZA O CLAVE 8. EQUIPAMIENTO.

Definición.

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

Esta Ordenanza o clave tiene dos grados:

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

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

Tipología y morfología edificatoria

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

Uso mayoritario (OE)

Equipamientos en su categoría de Dotacional Genérico.

Usos compatibles y prohibidos

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

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

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

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

Grado 2: Será 1,00 m²e/m²s.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

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

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

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

Fondo edificable

No se establece.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

La parcela mínima edificable será de 200 m² en la ZOU 1, y en el resto de ZOUs, 500 m².

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

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

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

Frente de parcela:

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

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

Alineaciones y Rasantes

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

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

Retranqueos

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

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

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

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

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

Plazas de Aparcamiento

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

Otras condiciones:

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

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieros	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
	2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2
	2.4.2 Disco-bar	ESP/4
	2.4.3. Discotecas	ESP/4
	2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2
	2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/3
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100

**MEMORIA JUSTIFICATIVA
MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 POM DAIMIEL
Documento marzo 2020**

4.1.3. Telecomunicaciones		100
4.2. ZONAS VERDES	DV	
4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques		100
4.2.2. Jardín privado		COM
4.3. EQUIPAMIENTOS	DE	
4.3.1. Infraestructuras urbanas		100
4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS		ESP/6
4.3.3. Infraestructuras locales		ESP/6
4.3.4. Infraestructuras de ciudad		--
4.3.5. Estaciones de servicio de suministro de carburantes		--
4.3.6. Cementerios, crematorios		--
4.4. DOTACIONAL GENÉRICO		
4.4.1. Educativo		ESP/7
4.4.2. Cultural – Deportivo		ESP/7
4.4.3. Administrativo – Institucional		ESP/7
4.4.4. Militar		ESP/8
4.4.5. Sanitario-Asistencial		ESP/7

Usos pormenorizados de la edificación de Equipamiento

PRE= MAYORITARIO

COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada

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

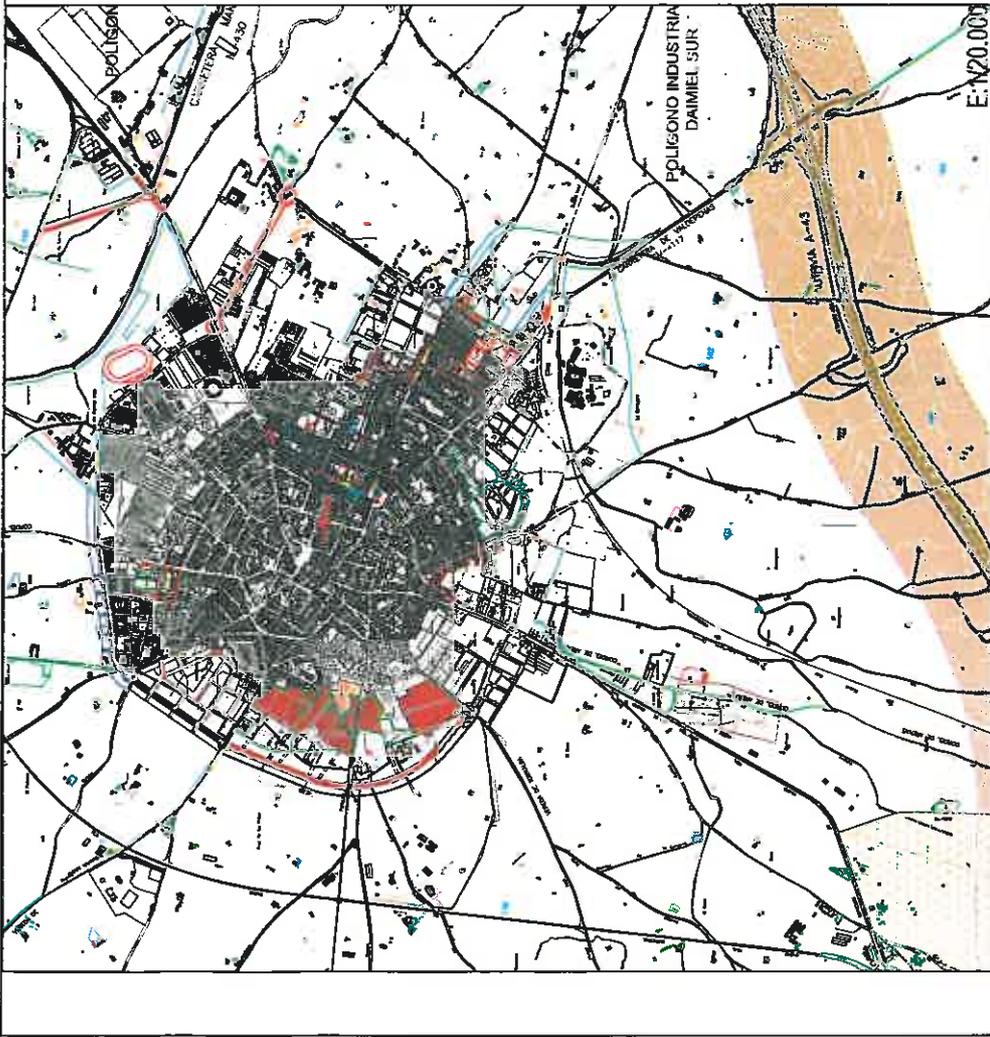
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

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

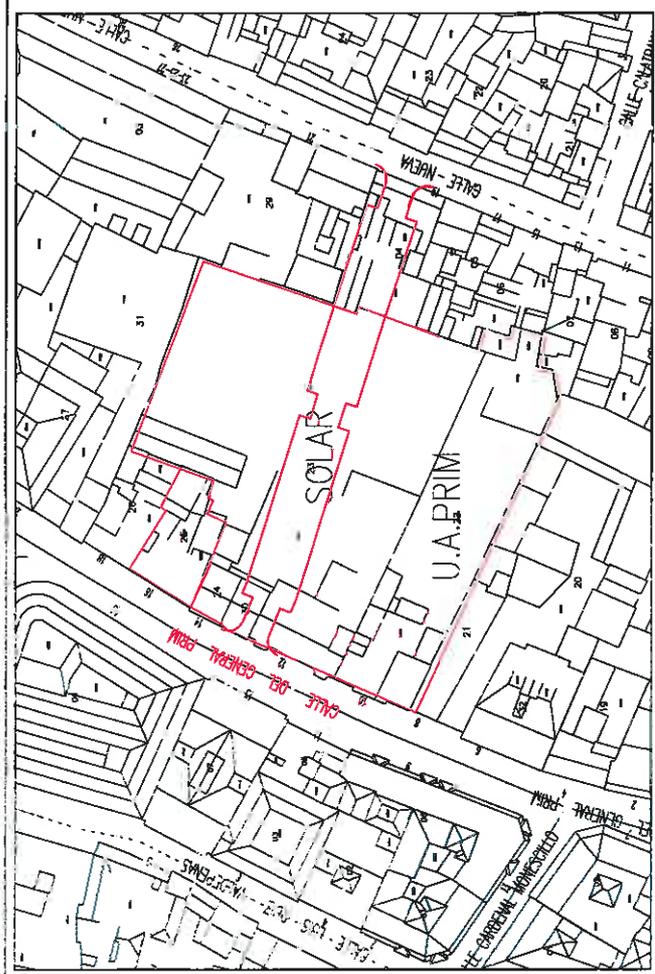
1. Sólo para guarda del equipamiento, con un máximo de una vivienda por instalación.
2. Sólo en planta baja, sótano o primera planta vinculadas al uso de la planta baja; o en edificio exclusivo. El Ayuntamiento podrá denegar el uso si no se demuestra que la planificación de la instalación resolverá los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

7. FICHA ÁMBITO DE GESTIÓN

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



LEYENDA	USOS DEL SUELO	ESTRUCTURACION
S.U. SUELO URBANO DELIMITACION DE SUZ	S.R.N.U. de E.P. Sector Urbano de Edificación y Equipamiento	CAJAS Y RED DE TUBO AZUL
S.Urbib. Sueo Urbana	S.R.N.U. de E.P. NATURAL	FRANJA 25m a cada lado del colector
S. Urbib. Sector delimitación de sector en su zona.	S.R.N.U. de E.P. AMBIENTAL	S.R. de R. SUELO RUSTICO DE RESERVA
S.R. SUELO RUSTICO CATEGORIAS	CAJAS Y RIENS EN QUADRA	S.R. de R. RURAL SUELO RUSTICO DE RESERVA RURAL
	NOTULAS	S.R. de R. URBANA SUELO RUSTICO DE RESERVA URBAN
	VAS RECURSOS	S.R. de R. de SERVICIO A LA AUTOVIA SUELO RUSTICO DE RESERVA DE SERVIDO A LA AUTOVA



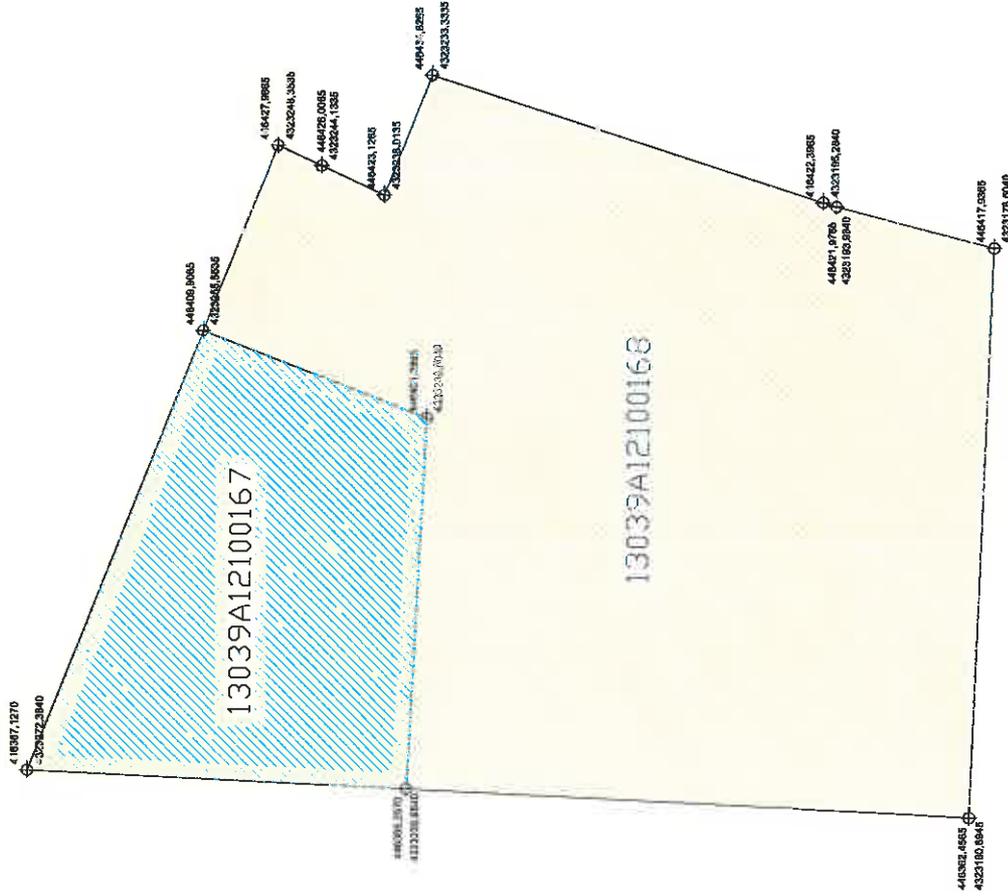
PLANO SITUACION AP/PRIM

JUAN CARLOS GARCIA CARRION. ARQUITECTO R.C.I.C. 1801
 C/ Alarcos nº 5-1º - CIUDAD REAL (R. y Inc.) - 928 21 55 74 - Móvil 650 383 222

MODIFICACION PUNTUAL Nº6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAIMIEL 2009

DIBUJADO: E.S.N.
 FECHA: FEBRERO 2020
 MODIFICADO: PI-01
 PROPIEDAD: ESCALA 1/25000 1/1000 1/2000
 ARQUITECTO

EXCMO AYUNTAMIENTO DAIMIEL
 JUAN CARLOS GARCIA CARRION



LISTADO DE COORDENADAS (UTM, ETRS-89, MUSEO 30)
DE LOS VERTICES QUE DEFINEN LOS LÍMITES
DE LA PARCELA

Coordenadas de la edificación.
REF. CATASTRAL: 13039A12100167
X=446401.3665 Y=432323.5040
X=446365.2570 Y=432323.5040
X=446387.1270 Y=432322.3140
X=446409.0005 Y=432333.3335
X=446401.3665 Y=432333.3335
REF. CATASTRAL: 13039A12100168

X=446417.9385 Y=432317.5040
X=446382.4565 Y=432318.0845
X=446355.2570 Y=432318.0845
X=446401.3665 Y=432333.3335
X=446409.0005 Y=432333.3335
X=446427.0885 Y=432324.3335
X=446428.0085 Y=432324.3335
X=446423.1285 Y=432323.5040
X=446427.0885 Y=432323.5040
X=446428.0085 Y=432319.2840
X=446431.9785 Y=432318.0840
X=446441.9785 Y=432317.5040



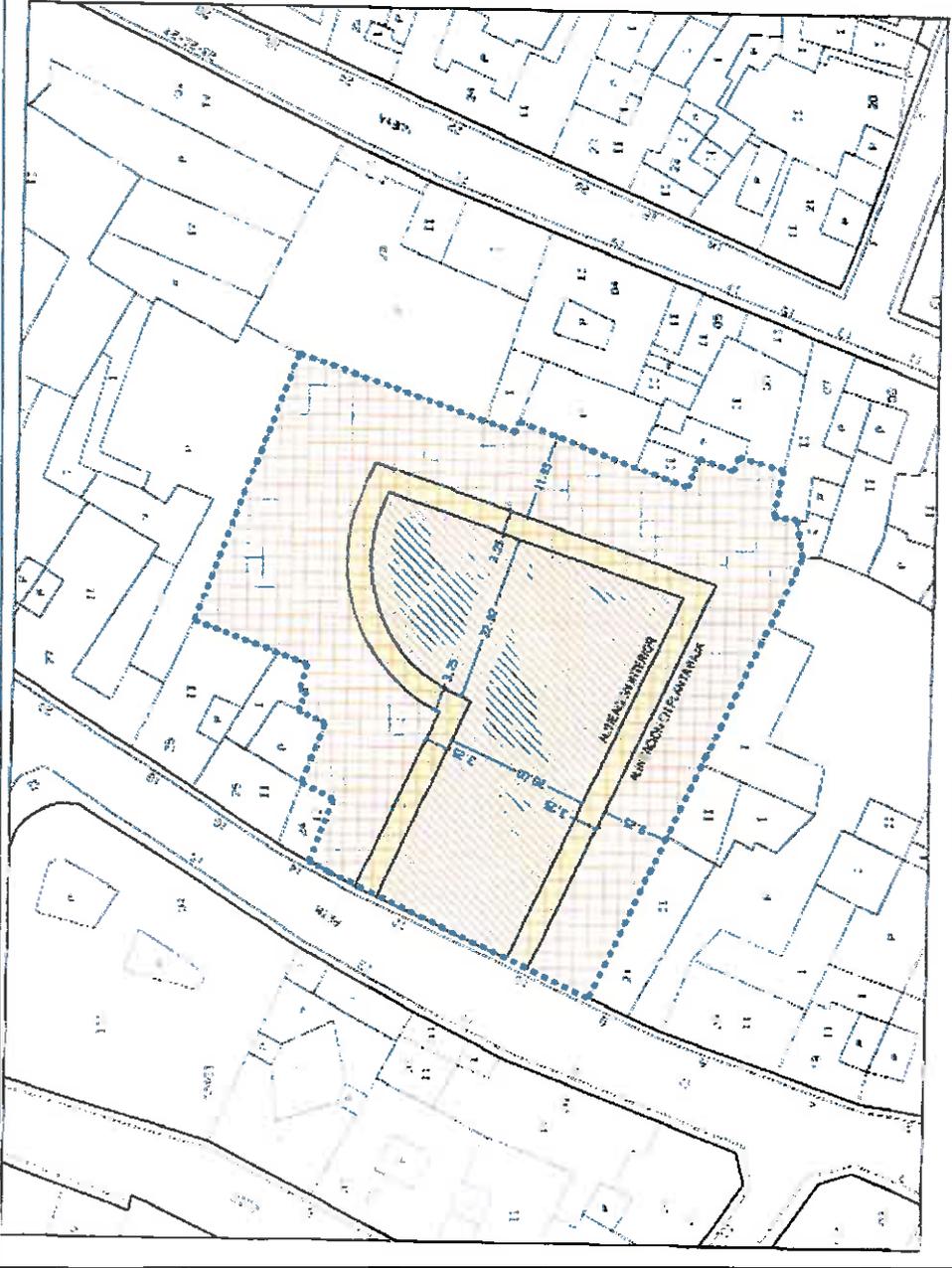
JUAN CARLOS GARCIA CARRION, ARQUITECTO Ref: 1801
c/ Alrota nº 5-1 - CIUDAD REAL (Ur. y Doc. - 926 21 55 74 - Mofl 650 353 222)

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAIMIEL 2009

DIBUJADO	E.S.N.	N°
FECHA	MAYO 2019	
MODIFICADO	E.S.N FEBRERO 2020	
PROPIEDAD		
PLANO DE INFORMACIÓN		
ESTRUCTURA CATASTRAL Y GEORREFERENCIACIÓN		
ESCALA		
S/E		
ARQUITECTO		

EXCMO. AYUNTAMIENTO DAIMIEL

JUAN CARLOS GARCIA CARRION



LEYENDA

- DETERMINACION DE LAS UNIDADES DE CALIFICACION URBANA
- RESTITUCIONAL INTERMEDIA
- SEPTIMO LINEA INTERMEDIA DE UTILIZACION PROPIEDAD Y USO PUBLICO

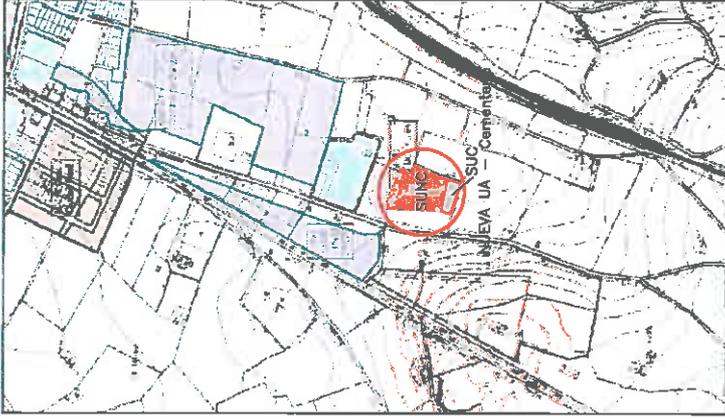
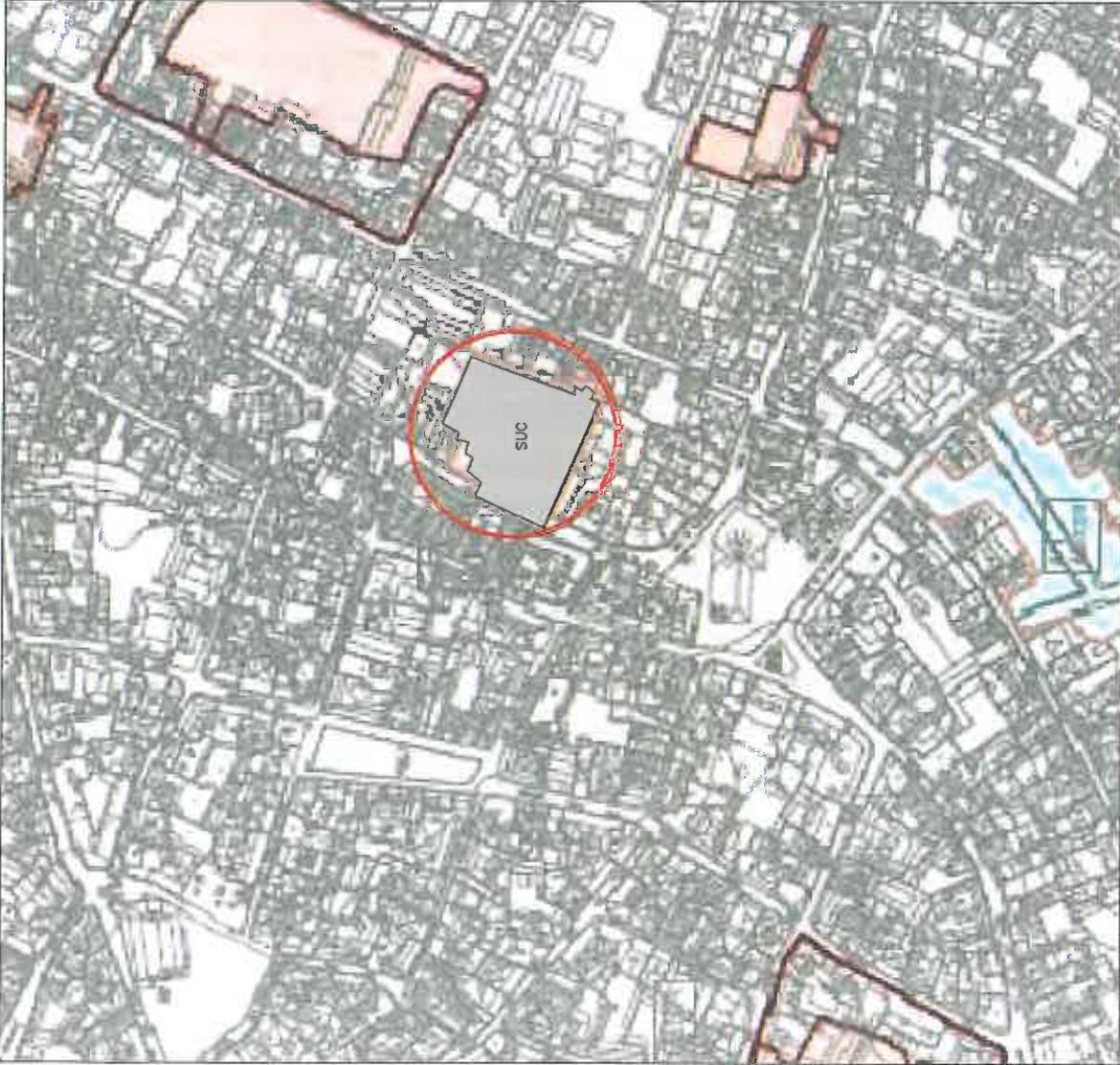


DIBUJADO	E.S.N.
FECHA	MAYO 2019
MODIFICADO	E.S.N. OCTUBRE 2019
PROPIEDAD	ARQUITECTO

JUAN CARLOS GARCIA CARRION. ARQUITECTO R.G.º: **1801**
 C/ Alberdi n° 5-1° - C.U.D.O. REG. U.R. y Terc. - 926 21 55 74 - Móvil 650 383 222

MODIFICACION PUNTUAL N°6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAMIEL 2009

PLANO DE INFORMACION PLANTEAMIENTO VIGENTE	
N°	PI-03
ESCALA	S/E



CLASIFICACIÓN D.: E.U.I.L.C

	SUELO URBANO (CONDOMINIO)
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (Vivienda de alquiler)
	SUELO URBANO (Casas)
	SUELO (SANEAMIENTO Y APROXIMADO) (Parcela de Puntón este de la parcela)

○ TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN



JUAN CARLOS GARCIA CARRION, ARQUITECTO Rfide: **1801**
 c/ Alarcos nº 3-1º, CIUDAD REAL (Tel. y fax: 926 21 55 74 - Móvil 650 382 222)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAMIEL 2009

DISEÑADO: E.S.N.
 FECHA: FEBRERO 2020
 MODIFICADO:
 PROPIEDAD:

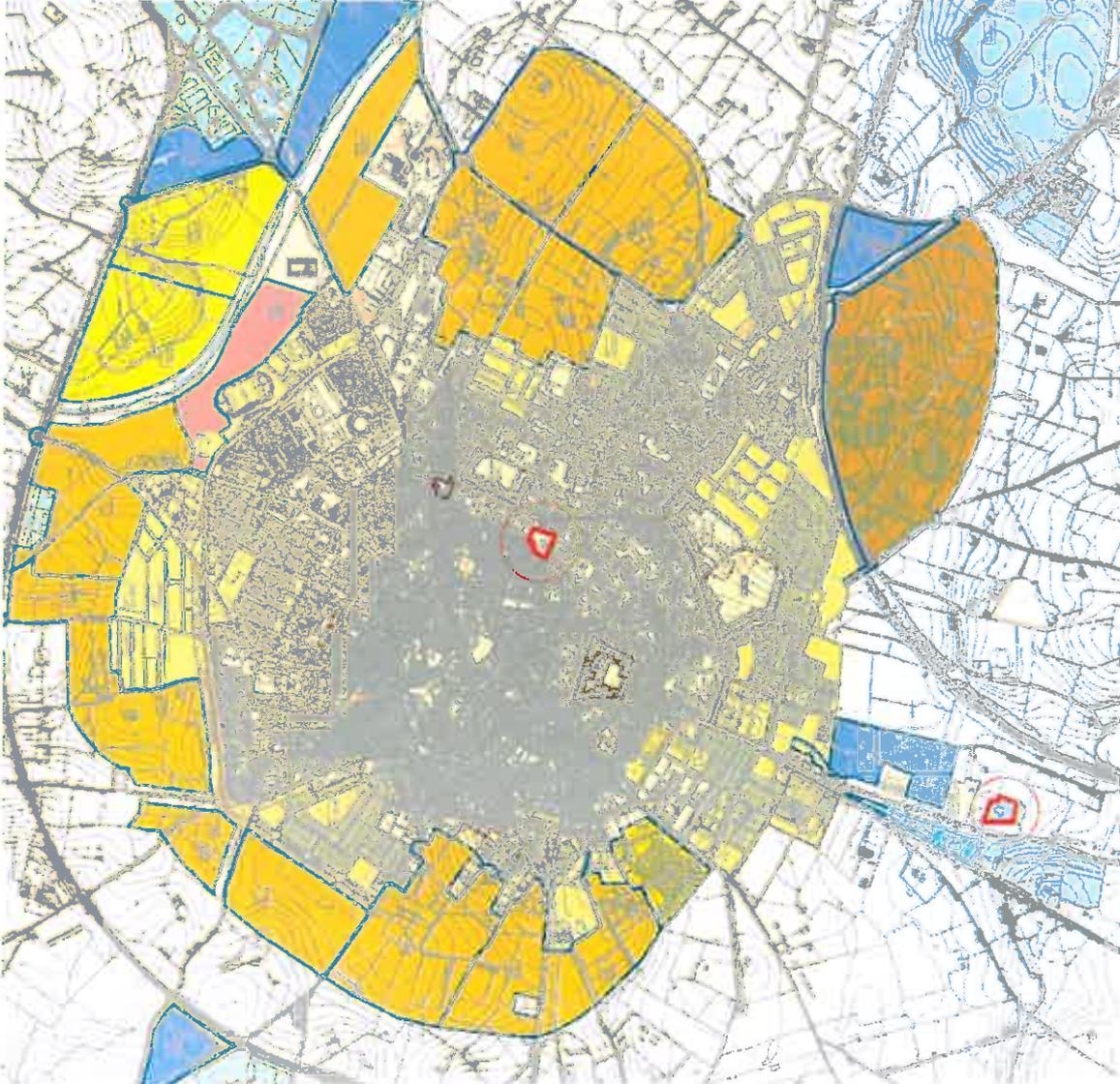
PLANO DE ORDENACIÓN:
 CLASIFICACIÓN SUELO

ESCALA: PO-01
 S/E

ARQUITECTO

EXCMO AYUNTAMIENTO DAMIEL

JUAN CARLOS GARCIA CARRION



DEFINICIONES

----- MAPA SUELO URBANO

----- MAPA SUELO URBANIZABLE

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUELO URBANIZABLE

- RESIDENCIAL MIPYU
- RESIDENCIAL URBANIZABLE
- SERVICIOS
- INDUSTRIAL
- ENERGÉTICA
- TÉCNICA

SUELO URBANO

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- SERVICIOS

○ TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

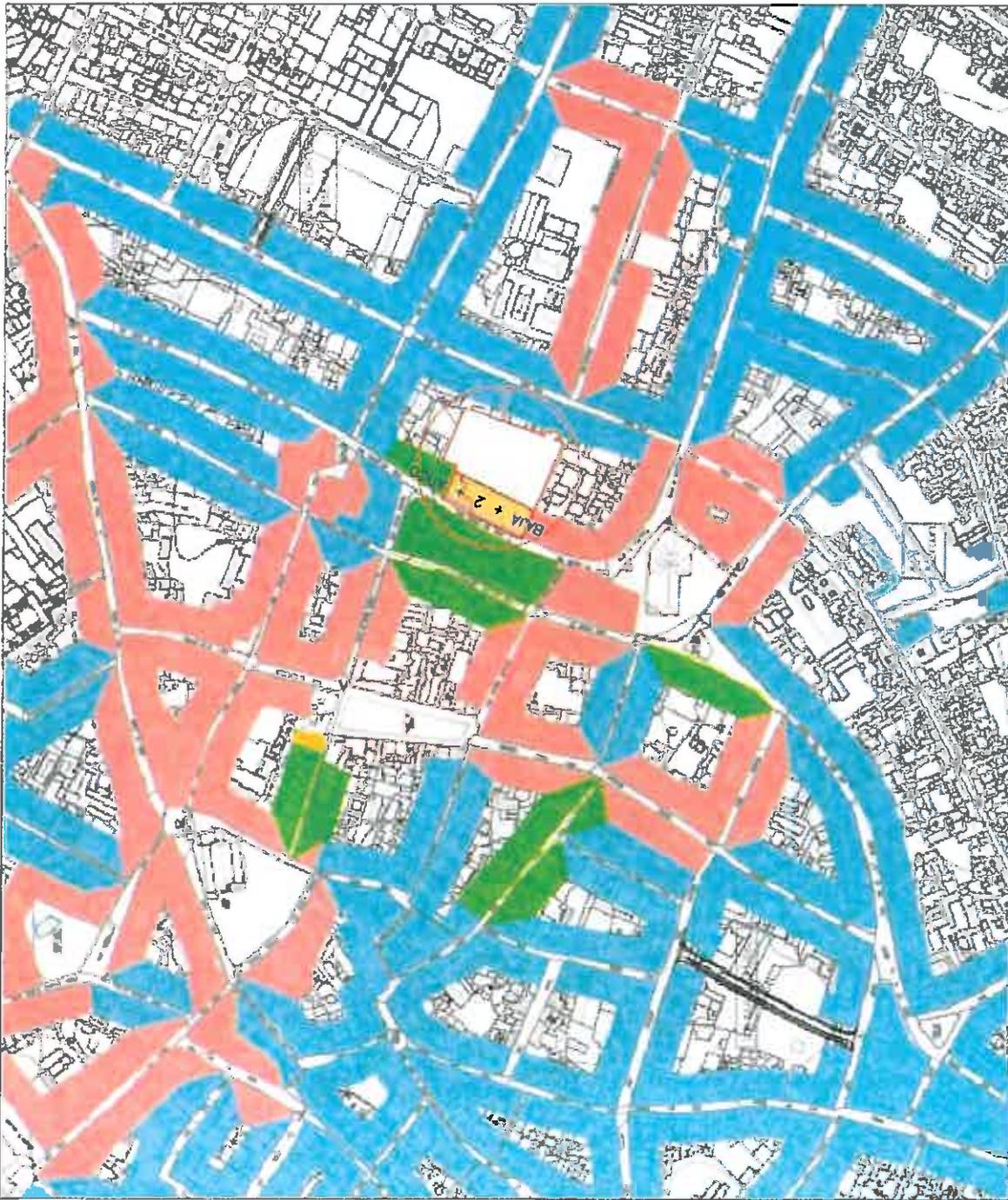


JUAN CARLOS GARCIA CARRION. ARQUITECTO R.C.A. **1801**
 c/ Mercedes nº 2-1º. CIUDAD REAL (C.R. y loc. - 026 21 56 74 - Móvil 650 383 222)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL D'AMIEL 2009

DIBUJADO	E.S.N.		Nº	
FECHA	FEBRERO 2020		PO-02	
MODIFICADO	ZOUS PLANEAMIENTO VIGENTE		ESC:UA	
PROPIEDAD	EXCMO AYUNTAMIENTO D'AMIEL		1/20000 1/1000 1/2000	
			ARQUITECTO	

JUAN CARLOS GARCIA CARRION



ALTURAS PERMITIDAS EN POM

ALTURAS MÁXIMAS

-  BAJA + 1
-  BAJA + 1 + ÁTICO = 9.75 M
-  BAJA + 2 = 9.75 M
-  BAJA + 2 + ÁTICO = 12.50 M
-  BAJA + 3 = 12.50 M

 SUELO URBANIZABLE

 UNIDADES Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

 ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADAS

* en clave 01 se permite la altura existente

-  LÍMITE DEL SUELO URBANO
-  LÍMITE DEL SUELO URBANIZABLE
-  VIARIO PROPUESTO

 TERRENOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN



JUAN CARLOS GARCIA CARRION, ARQUITECTO Rfo: **1801**
c/ Alcorca nº 5-1º - CIUDAD REAL (H. y fax. - 926 21 55 74 - Móvil 650 393 222)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAIMIEL 2009

DIBUJADO
 E.S.N.
 FECHA FEBRERO 2020
 MODIFICADO

PLANO DE ORDENACIÓN:
 ALTURAS

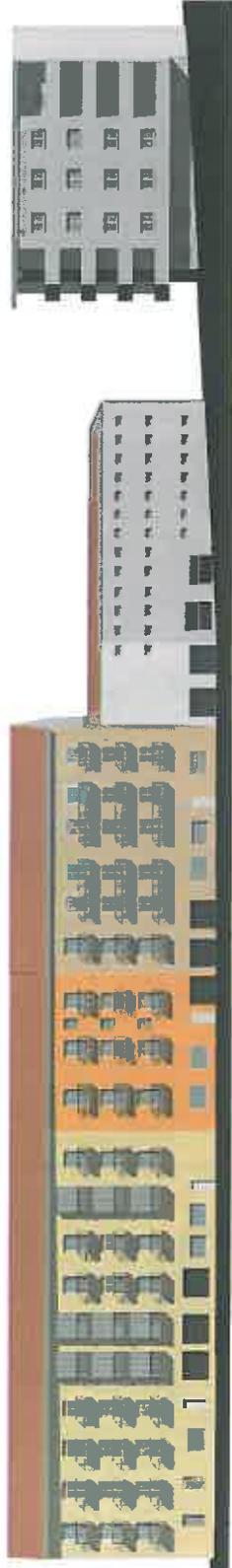
Nº **PO-03**
 ESCALA
 1/20000 - 1/1000 - 1/2000

PROPIEDAD

ARQUITECTO

EXCMO AYUNTAMIENTO DAIMIEL

JUAN CARLOS GARCIA CARRION



12.60 m

9.65 m



INmueble AM PRIM
 SOLAR: 248,09 m²
 PLANTA BAJA: 299,89 m²
 PLANTA PRIMERA: 616,30 m²
 PLANTA SEGUNDA: 504,80 m²
 PLANTA ATICO: 386,25 m²
TOTAL ANILAJE: 2103,63 m²

INmueble AMO 2da PRIMA
 SOLAR: 241,84 m²
 PLANTA BAJA: 281,80 m²
 PLANTA PRIMERA: 208,11 m²
 PLANTA SEGUNDA: 182,87 m²
 PLANTA ATICO: 128,04 m²
TOTAL: 762,66 m²

SUPERFICIES

INmueble AMO 1da PRIMA
 SOLAR: 143,15 m²
 PLANTA BAJA: 148,16 m²
 PLANTA PRIMERA: 312,88 m²
 PLANTA SEGUNDA: 272,38 m²
 PLANTA ATICO: 186,23 m²
TOTAL: 1042,78 m²

INmueble AMO 2da PRIMA
 SOLAR: 241,84 m²
 PLANTA BAJA: 281,80 m²
 PLANTA PRIMERA: 208,11 m²
 PLANTA SEGUNDA: 182,87 m²
 PLANTA ATICO: 128,04 m²
TOTAL: 762,66 m²



JUAN CARLOS GARCIA CARRION, ARQUITECTO ROLAR 1801
 V/ Avenida N° 3-17, Ciudad Real, B.H. - Tel: 608 31 80 74 - Email: 608_303_2331

MODIFICACION PUNTUAL N°6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DANIEL 2009

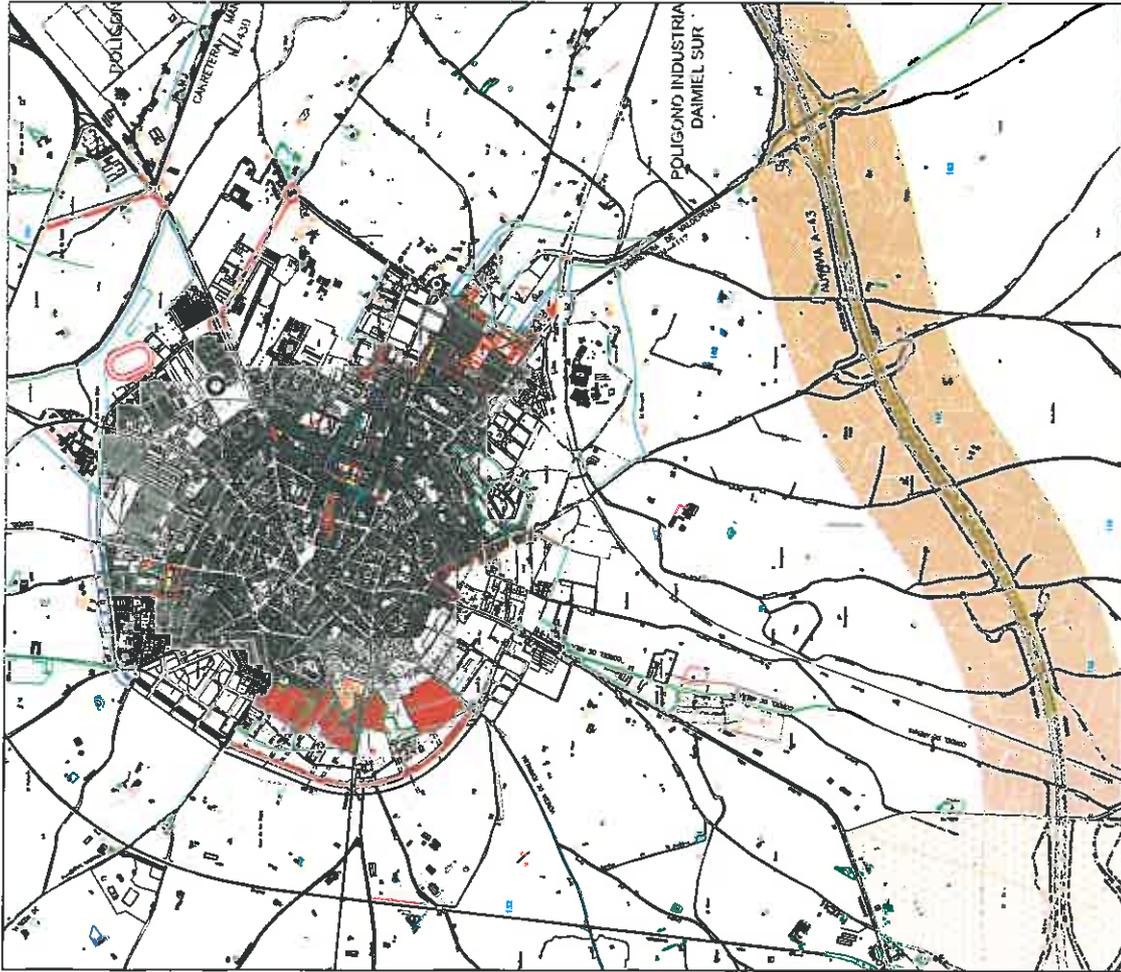
ESCALA: PO-04
 1/20000 1/1000

PROYECTO: IMAGEN URBANA

ESTUDIO: INGENIERIA CIVIL
 TECNICO: JUAN CARLOS GARCIA CARRION
 APROBADO: 17/06/2019

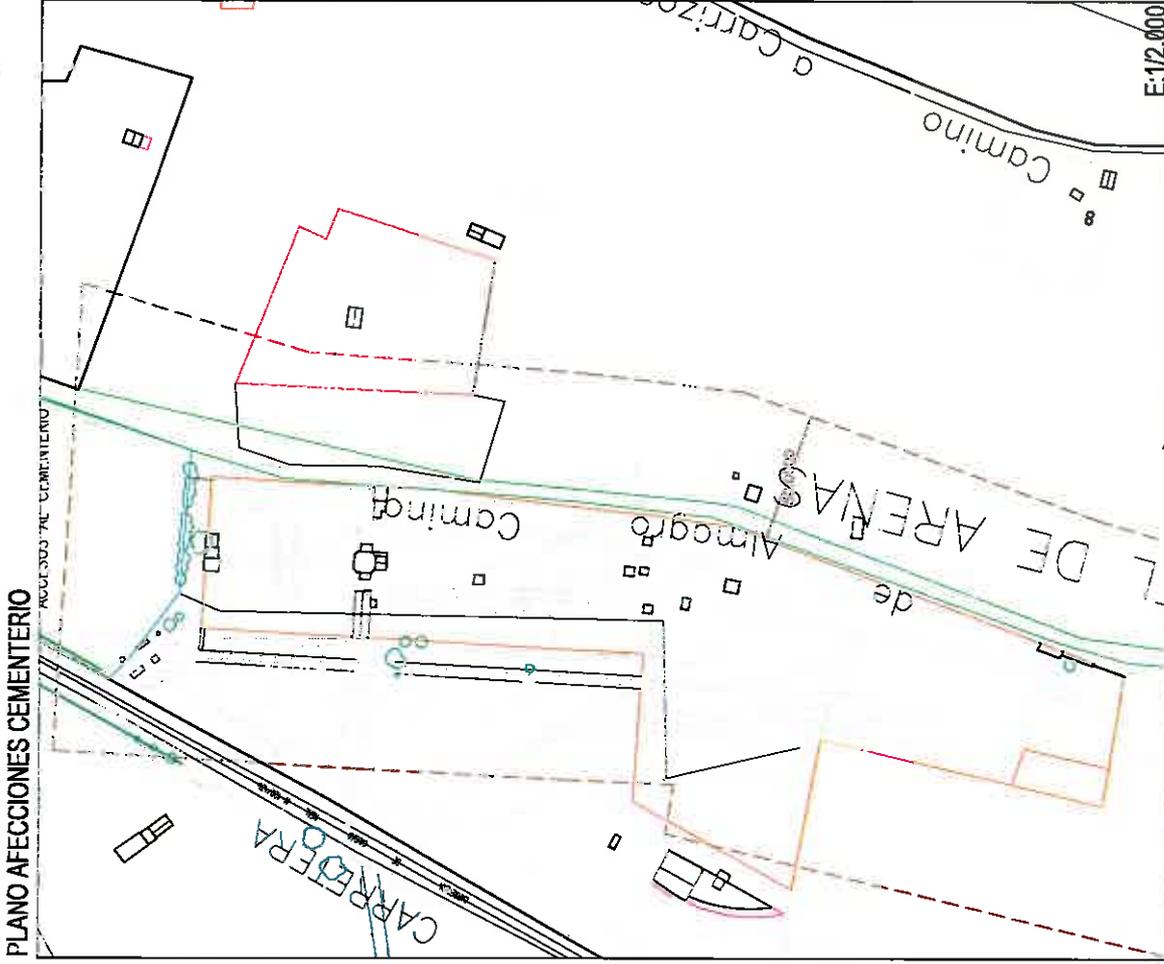
PROYECTO: ARQUITECTO

ESTUDIO: INGENIERIA CIVIL
 JUAN CARLOS GARCIA CARRION



PLANO GENERAL DE DAIMIEL

E:1/20.000



PLANO AFEECIONES CEMENTERIO

E:1/12.000

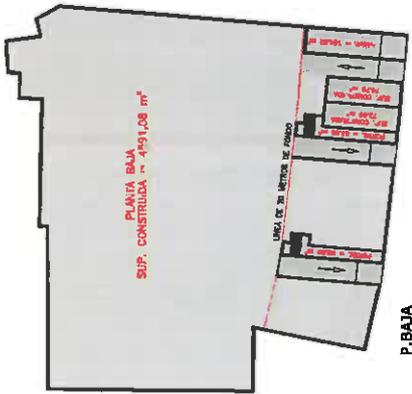


JUAN CARLOS GARCIA CARRION, ARQUITECTO Récip: 1801
 C/ Alarcos nº 5-1º - CIUDAD REAL (Df. y fax: 926 21 55 74 - Móvil 650 383 222)

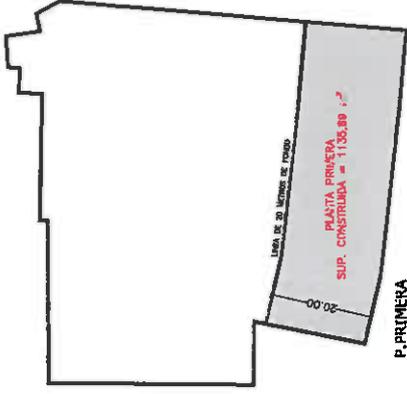
MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 AL PLAN DE ORDENACION MUNICIPAL DAIMIEL 2009

DIBUJADO	E.S.N.	Nº
FECHA	FEBRERO 2020	PO-05
MODIFICADO	1/20000	ESCALA
PROPIEDAD	1/1000	1/2000
		ARQUITECTO

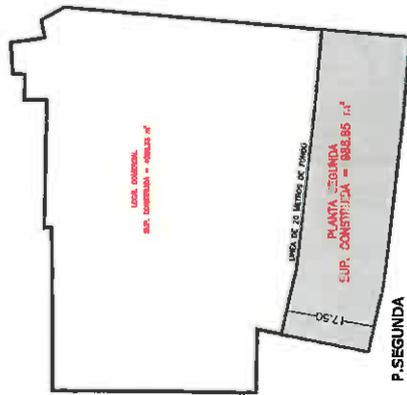
----- ZONA AFEECIÓN CEMENTERIO



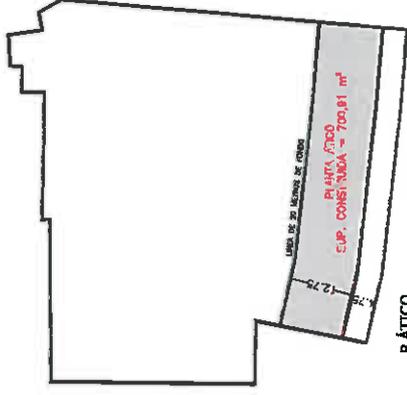
E:1/1.000



E:1/1.000



E:1/1.000



E:1/1.000

PLANTA	USO	SUPERFICIE
BAJA	COMERCIAL/RESIDENCIAL	4.591,08 m ²
PRIMERA	RESIDENCIAL	1.135,89 m ²
SEGUNDA	RESIDENCIAL	988,85 m ²
ÁTICO	RESIDENCIAL	700,91 m ²
TOTAL		7.416,73 m ²

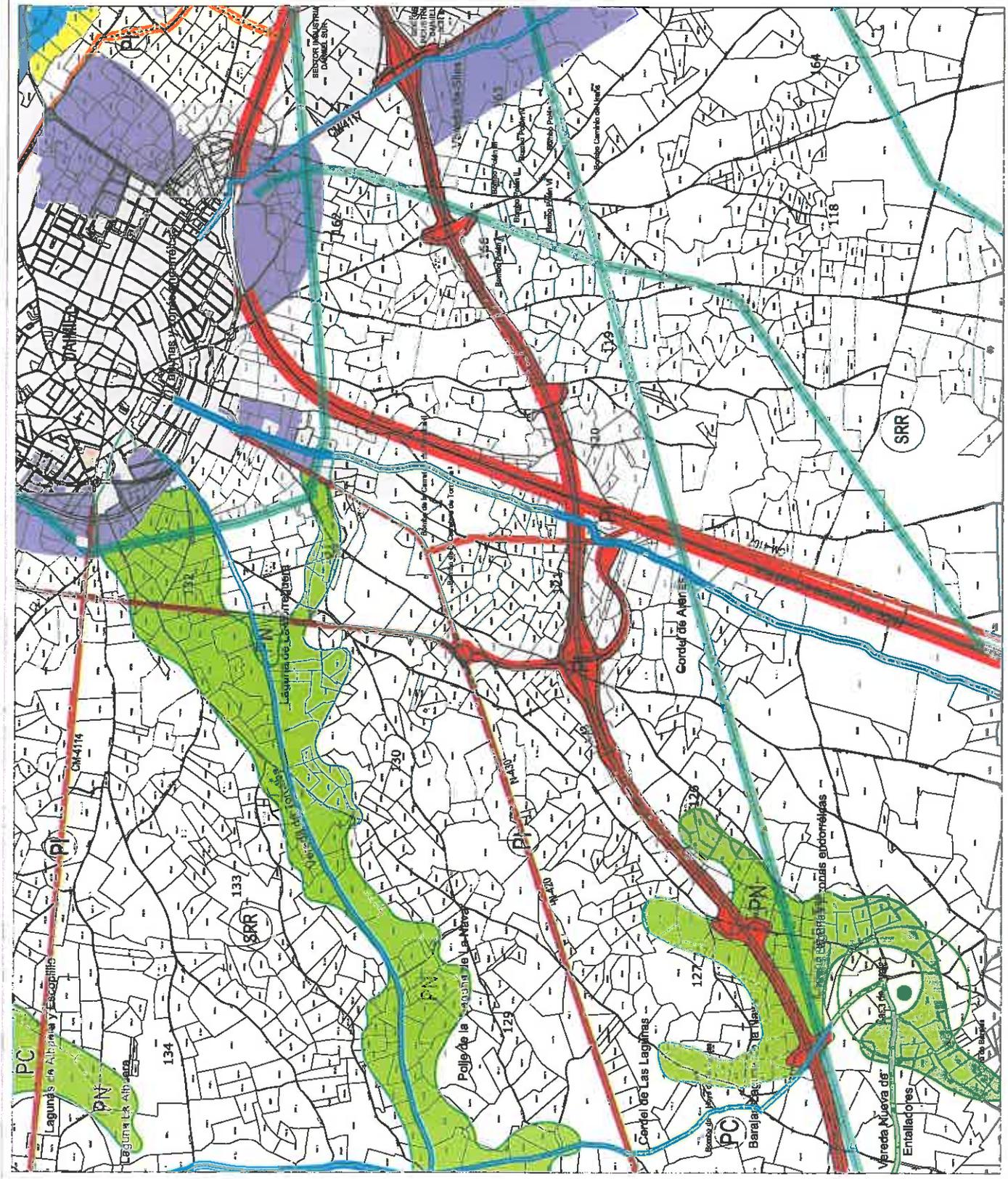


JUAN CARLOS GARCIA CARRION. ARQUITECTO R.G.C. 1801
 C/ Herrera, nº 9-1º. CIUDAD REAL (Ba. y Gen.- 928 21 55 74 - Móvil 650 383 222)

MODIFICACIÓN PUNTUAL N°6 AL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAMIEL 2009

DIBUJADO	E.S.N.	N°
FECHA:	MAYO 2019	PO-06
MODIFICADO	E.S.N FEBRERO 2020	ESCALA
PROPIEDAD	ARQUITECTO	1/1000

EXCMO AYUNTAMIENTO DAMIEL. JUAN CARLOS GARCIA CARRION



LEYENDA

- SUELO URBANO (SU)
- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ÁREAS DE PLANEAMIENTO SUPLENATORIO
- SUELO URBANIZABLE (SUB)
- SUELO RÚSTICO (SR)
- SR DE RESERVA (SRR)

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN NATURAL

- Paisaje Natural de "Las Tablas de Daimiel"
- Zona Protectora de Pájaros
- Paisaje Natural de "Las Tablas de Daimiel"
- Hábitat y Espesuras Comunitarias
- LIP AMBIENTAL (PA)

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

- Dominio Público Municipal y su zona de protección
- Zona de protección de arroyos del río Agón
- DOMINIO PÚBLICO RECANTADO Y SU ZONA DE PROTECCIÓN
- Carretera
- Canal
- Vivero
- Vía Pecuaria ordinaria con sus T.M.

SUELO ESTRUCTURAL (PE)

- Arroyo

SUELO CULTURAL (PC)

- SUELO CULTURAL NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL
- Área de Protección
- Área de Preservación
- Molinos y otros elementos singulares
- Ruta de Don Quijote

SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS (PI)

- Alcantarillado
- Caméras
- Fincancas
- Líneas
- Líneas eléctricas
- Colecciones de agua

SÍMBOLOS COMPLEMENTARIOS

- Límite del Municipio
- Polígonos y Parcelas
- Elementos singulares e insulares

AVANTAMIENTO DE MAPA DEL
COMUNIDAD CASTILLA-LA MANCHA
PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL
DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

MAPA DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL
 (SUELO)

8 de Mayo de 2017

PR-O-1

