

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 46/2020

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

D^a PILAR CAMPILLO TORRES, SECRETARIA 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 **21 de diciembre de 2020**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

11.- INICIO DE TRAMITACIÓN DE MODIFICACIÓN/INNOVACIÓN PUNTUAL Nº 8 AL POM DAIMIEL 2009.

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

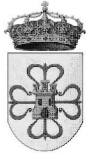
"A instancia del Sr. Alcalde, se promueve y realiza documentación técnica de fecha 19 de noviembre de 2020, redactada por la Arquitecta Municipal, D^a Belén Bercebal Guerrero, relativa a la Modificación Puntual Nº 8 del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009, cuyo objeto es la **"Recalificación de parcelas privadas destinadas a espacio libre en calle Calatrava, Manzanares y Sagunto"**

Visto el documento técnico redactado por la Arquitecta Municipal, según el cual:

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de la Calificación como Espacio verde del solar ubicado en Calle Calatrava, y Calle Manzanares. El solar que nos ocupa está compuesto por dos parcelas urbanas que, en el Planeamiento anterior al vigente (POM Daimiel 1997) estaban calificadas como Suelo Residencial Urbano, Afectado por la clave 04, residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada. Sin embargo, las previsiones de crecimiento urbano sobre las que se gestionó el Plan de Ordenación de Daimiel y el criterio político marcaron dichos solares con la Calificación de Zona Verde de Espacio Local. Todo ello previendo que la sustitución de edificación por renovación en la ZOU 1 haría necesario contar con más superficie destinada a Espacios verdes de sistema local para poder seguir cumpliendo estándares dotacionales según LOTAU.

Teniendo en cuenta el propio documento Técnico, en el que se establece que la documentación redactada se considera suficientemente definida para el fin de tramitar la presente Innovación del Plan de Ordenación Municipal, **PROPONGO a la Junta de Gobierno Local**, la adopción del siguiente acuerdo:

Iniciar la tramitación para la aprobación de la Modificación/Innovación Puntual Nº 8 al POM de Daimiel 2009, debiendo de conformidad con los art. 36 y 37 del Decreto Legislativo 1/2010, 18 de Mayo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha (TRLOTAU-CLM), 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 a información pública por período mínimo de un mes, en el Diario Oficial de Castilla La Mancha, en uno de los periódicos de mayor difusión de la provincia y mediante medios telemáticos en portal de transparencia del Ayuntamiento, así como solicitar los informes reglamentarios de los correspondientes departamentos y órganos competentes,



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 46/2020

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

dictamen de los municipios colindantes, informes reglamentariamente establecidos en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento.”

Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa Permanente 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 la 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 la 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



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

INDICE

- 1.- ANTECEDENTES.**
- 2.- JUSTIFICACIÓN.**
 - 2.1.- Inconveniencia morfológica de la Zona Verde Delimitada.**
 - 2.2.- Inconveniencia del sistema de gestión elegido.**
 - 2.3.- Cálculos Urbanísticos**
- 3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y TRAMITACIÓN.**
- 4.- CONCLUSIÓN.**
- 5.- PLANOS.**
 - O-0.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO**
 - O-1.- CALIFICACIÓN CASCO URBANO. PLANEAMIENTO ACTUAL.**
 - O-2.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. PLANEAMIENTO ACTUAL.**
 - O-3.- CALIFICACIÓN DEL SUELO. PLANEAMIENTO PROPUESTO.**
 - O-4.- APROVECHAMIENTO COMPUTABLE.**



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Se procede, a instancias del Sr. Alcalde, D. Leopoldo Sierra Gallardo a la tramitación de la Modificación Puntual nº 8 del POM Daimiel 2009, de **“Recalificación de parcelas privadas destinadas a espacio libre en calle Calatrava, Manzanares y Sagunto”**

1.- ANTECEDENTES.

El objeto de la presente Modificación Puntual es la modificación de la Calificación como Espacio verde del solar ubicado en Calle Calatrava, y Calle Manzanares.

El Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, nació en un marco de previsión de crecimiento urbano en los años previos a la crisis del 2008. El marco legislativo urbanístico de Castilla La Mancha recogía en aquel entonces las necesidades devenidas del elevado número de desarrollos urbanísticos que existían en el Territorio.

Pero, tras la crisis y desaceleración económica, el sector inmobiliario ha sufrido una recesión que ha hecho que no solo no se hayan cumplido las previsiones, sino que, en muchos casos, como en el casco urbano de Daimiel, se haya caído a niveles inferiores a los años en los que se llevaron a cabo los estudios previos a la elaboración del Plan de Ordenación Municipal.

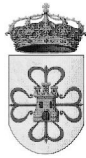
Estos factores, entre otros, han llevado a que las previsiones tanto de inversión económica municipal como de crecimiento urbano y necesidades dotacionales en el Casco urbano de Daimiel recogidas en el documento de memoria justificativa se hayan quedado fuera de orden.

El solar que nos ocupa está compuesto por dos parcelas urbanas que, en el Planeamiento anterior al vigente (POM Daimiel 1997) estaban calificadas como Suelo Residencial Urbano, Afectado por la clave 04, residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada. Sin embargo, las previsiones de crecimiento urbano sobre las que se gestionó el Plan de Ordenación de Daimiel y el criterio político marcaron dichos solares con la Calificación de Zona Verde de Espacio Local. Todo ello previendo que la sustitución de edificación por renovación en la ZOU 1 haría necesario contar con más superficie destinada a Espacios verdes de sistema local para poder seguir cumpliendo estándares dotacionales según LOTAU.

A pesar de todo, la superficie de las dos parcelas no llegó a computarse en las justificaciones de zonas verdes locales al preverse la adquisición mediante expropiación, pero no haberse llevado a cabo.

El porqué de la elección de esas dos parcelas, y no de cualquier otra de esa manzana, o de cualquier otra manzana colindante de la ZOU 1, no atiende a ningún criterio objetivable, ya que, si se hubiera limitado a calificar como espacio libre el solar de la calle Calatrava, que no contaba con ninguna edificación y estaba frente a un Centro Educativo, podría haber tenido cierta justificación, si bien, el hecho de incluir en la zona verde una parcela edificada, con una edificación en buen estado de conservación e incluso en uso, no hacía sino gravar la posibilidad de gestión de la actuación, dificultando hasta, finalmente imposibilitarla.

Superado por tanto, cualquier límite temporal y en vista de un periodo no más benigno económicamente hablando, desde el equipo de Gobierno se ha tomado la decisión de no



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

continuar gravando arbitrariamente a unos propietarios sin tener expectativas de desarrollo del sistema de expropiación y desarrollo de zona verde marcado en el POM 2009.

2.- JUSTIFICACIÓN.

2.1.- Inconveniencia morfológica de la Zona Verde Delimitada.

La delimitación de la zona verde, como ya hemos señalado en los antecedentes, no responde a ningún factor urbanístico lógico en cuanto a ubicación o morfología. El hecho de delimitarla siguiendo límites únicamente de propiedad mediante parcelas catastrales, hizo que, si la analizamos actualmente con los criterios establecidos en el Reglamento de Planeamiento, artículo 24: Tipos de zonas verdes (ZV) y equipamientos públicos. La dotación prevista no pase prácticamente ninguno de los filtros marcados en el apartado 2, según el cual:

"2. Las reservas de suelo para zonas verdes deberán:

a) Ubicarse en localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios, garantizando su universal accesibilidad y procurando, en caso de sistemas locales que sirvan a ámbitos con uso residencial, su centralidad.

Cuando se trate de sistemas generales de espacios libres se podrán localizar en parajes o zonas de valor natural o cultural para el municipio, debiéndose acondicionar adecuadamente tanto su superficie como su acceso desde los núcleos urbanos, preservándose dichos valores y atendiendo, en su caso, a su normativa específica.

b) Tener garantizado su soleamiento en relación a la edificación circundante.

c) Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

d) Dotarse con el mobiliario urbano y tratamiento acordes con su uso y con los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, así como ajardinarse en al menos el 60% de su superficie, pudiendo reducirse este porcentaje en áreas de juego o saludables de ejercicios. En los ámbitos o sectores industriales este tratamiento preferiblemente consistirá en el arbolado con la plantación de especies que contribuyan a la fijación de CO₂, con el objeto de compensar las emisiones a la atmósfera de las actividades a desarrollar. En todo caso, se procurará el mantenimiento de los ejemplares arbóreos existentes y la utilización de especies autóctonas."

A excepción de la ubicación en el centro de una manzana, lo que cumpliría el apartado a), la zona verde no tendría asegurado su soleamiento, al estar rodeado de edificaciones de hasta cuatro alturas en distancias abiertas máximas de 25 metros entre ellas. Tampoco posee el terreno las condiciones óptimas para la plantación de especies vegetales, ya que, al estar inmersa en una manzana residencial, las zonas medianeras deberían respetarse sin plantaciones, porque solo traerían problemas de humedades y raíces invasoras con colindantes.

Por otro lado, a lo largo de estos años se ha avanzado en el estudio de la igualdad de género como vertebrador de la organización urbana, tratándose en la actualidad de uno de los informes reglamentarios a solicitar a la hora de consultar transversalmente el Planeamiento. Este rasgo configurador de la ciudad quedaba claramente olvidado en un desarrollo que perseguía obtener una dotación destinada a espacio libre encajonada entre edificaciones y con algún acceso angosto, determinación claramente a evitar en planeamiento si atendemos a la igualdad de género, que persigue evitar la formación de espacios denominados inseguros.

2.2.- Inconveniencia del sistema de gestión elegido.

Igualmente, el criterio municipal de no vincular la adquisición a ningún desarrollo,



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

determinando la expropiación directa como sistema de gestión, no hizo sino sumar a las dificultades de partida más impedimentos para el futuro éxito del desarrollo, ya que el coste de ejecutar una zona verde, ya de por sí, elevado, si se quiere responder a los óptimos criterios de diseño legislados, hay que sumar el valor de expropiación de unos terrenos que, previamente a su delimitación como zona verde, contaban con un aprovechamiento residencial urbano correspondiente a su ubicación central en el municipio.

Por tanto, 11 años después de la aprobación del POM, a punto de llegar al límite temporal de vigencia del documento, carece de sentido mantener la carga sobre los propietarios que han esperado pacientemente a que la situación fuera más benigna y permitiera a las arcas municipales la consignación presupuestaria marcada en la memoria de gestión financiera que establecía en un total de 0,501 millones de euros la inversión para la expropiación y adecuación de la zona verde.

2.3.- Cálculos Urbanísticos

Al tratar la presente innovación la recalificación de dos únicas parcelas catastrales, que se ubican 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 y sus sucesivas modificaciones.



Plano de ordenación y calificación POM

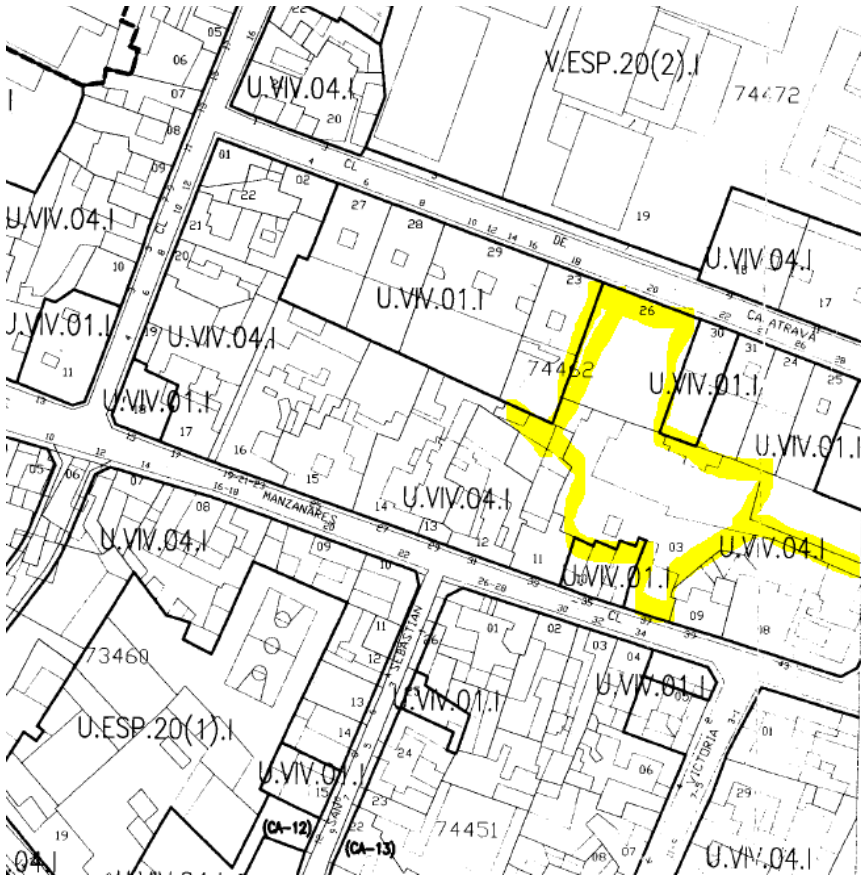
2009



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO



CLASES DE SUELO	V	SUELO URBANO DE DOMINIO PÚBLICO
	Q	SUELO APTO PARA URBANIZAR DE DOMINIO PÚBLICO
	S	SUELO DE SISTEMAS INTERIORES DE SUELO URBANO
	T	SUELO DE SISTEMAS GENERALES ADSORCIÓN
	M	SUELO DE SISTEMAS GENERALES ADSORCIÓN
R	SUELO NO URBANIZABLE	
USOS GLOBALES	VIV	VIVIENDA
	PRO	PRODUCTIVO (INDUSTRIAL, COMERCIAL Y SERVICIOS)
	LIB	LIBRE (PARQUES)
	COM	COMUNICACIONES Y SERVICIOS URBANOS
	ESP	INSTITUCIONES, EQUIPAMIENTOS Y ZONAS DE SERVICIOS
RUS	SUELO RUSTICO	
CLAVES DE ORDENANZA	00	REGULACION SEGUN INSTRUMENTO IDENTIFICATIVO
	01	MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION
	02	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD
	03	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD
	04	RESIDENCIAL INTENSIVA
	10	INDUSTRIA EXTENSIVA
	11	PRODUCTIVO EXTENSIVO
	12	PRODUCTIVO INTENSIVO
	20	EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (*)
	21	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
30	ESPACIOS LIBRES	
MODALIDAD		
I	ZONA DE APLICACION DIRECTA	
II	ZONA DE ORDENACION GRAFICA Y PLANIFICADA	
III		

Plano de ordenación y calificación POM Daimiel 1997.

La edificabilidad que les correspondería a ambas parcelas, según lo establecido en el Planeamiento Municipal de 1997, y que sería el que se les asignaría tras la recalificación pretendida en la presente Modificación Puntual, vendría dada por la resultante de aplicar la Clave u Ordenanza 04 , Residencial Plurifamiliar en manzana cerrada con las alturas asignadas a cada una de las calles a las que tienen frente cada una de las dos parcelas, que son, Baja y dos alturas a la calle Calatrava, y Baja, primero y ático retranqueado en calle Manzanares. Atendiendo que, en planta baja se asigna un 100 % de ocupación, 20 m de fondo edificable en las plantas primera y segunda, y el retranqueo del ático es de 4,75 m, el aprovechamiento que se pretende reconocer a cada parcela sería según se recoge en la siguiente tabla:

		PB	P1 ^a	P2 ^a
Parc. 2	C/ Calatrava	831 m ²	500.04 m ²	500.04 m ²
	C/ Manzanares C/ Sagunto	1.578 m ²	374.39 m ² 82.55 m ²	322.70 m ² 61.97 m ²
Total superficie		2.409 m ²	956.98 m ²	884.71 m ²
Total Superficie Construida		4.250,69 m ²		



INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: **7446203VJ4274N0001SJ**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **CL MANZANARES 37 Es:C PI:OP PL:RO**
13250 DAIMIEL [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: **Residencial** AÑO CONSTRUCCIÓN: **1900**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **33,330000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **315**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: **CL MANZANARES 37**
DAIMIEL [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **939** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **1.578** TIPO DE FINCA: **[division horizontal]**

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	163
ALMACEN	1	01	03	152

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

447.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Viernes, 3 de Julio de 2020

- 447.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE: **7446226VJ4274N0001RJ**

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN: **CL CALATRAVA 6 Suelo**
13250 DAIMIEL [CIUDAD REAL]

USO PRINCIPAL: **Suelo sin edif.** AÑO CONSTRUCCIÓN: **--**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: **100,000000** SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--**

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: **CL CALATRAVA 14**
DAIMIEL [CIUDAD REAL]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): **--** SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): **831** TIPO DE FINCA: **Suelo sin edificar**

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1000

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

447.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
Viernes, 3 de Julio de 2020

- 447.400 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89
- Limite de Manzana
- Limite de Parcela
- Limite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Limite zona verde
- Hidrografia



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Según la Memoria Informativa de la Modificación Puntual 6 del Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, que es la última que ha modificado las tablas de la edificabilidad existente en la ZOU 1 Barrios, es la siguiente:

Edificabilidad total en la ZOU 1 BARRIOS	2.191.953 m²
Edificabilidad neta en la ZOU 1 BARRIOS	0,9557 m²_t/m²_s
Edificabilidad sobrante en la ZOU 1 BARRIOS	65.298 m²
Total excedente Dotacional ZOU 1	330,35 m²_s
Total excedente Zonas Verdes SSGG	25.398 m²_{zvs}

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 0,9557.

Cabe hacer especial hincapié al hecho de que los cálculos se basan en la edificabilidad asignada, y no en la realmente materializada. Es decir, si computásemos realmente la superficie edificada en la ZOU 1 de Daimiel, quedaría muy por debajo de estos valores. 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 cuadro.

Se trata por lo tanto de una modificación estructural del planeamiento, por el cambio de calificación de zona verde local prevista a suelo urbano residencial, pero que habrá que justificar mediante el detalle que justifique que no es necesaria la previsión de una zona verde local de 2.409 m² de nueva creación para mantener a Daimiel dentro de los estándares marcados por TRLOTAU.

La simpleza del objetivo de esta modificación hace que la justificación y el planteamiento urbanístico sigan la misma sencillez de cálculos, buscando no perdernos en cifras que irían más allá del fin último de la innovación, que no es otra que devolver el aprovechamiento original asignado en el planeamiento original, justificando que la dotación de zonas verdes estaría cubierta por la dotación real existente en el Municipio de Daimiel.

Los cálculos totales harían incrementar en 4.250,69 u.a. la ZOU 1 Barrios en cuanto a edificabilidad (considerando, como siempre, en el sentido más desfavorable, es decir, que toda



INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

la edificabilidad fuera residencial).

No sería necesario detraer los 2.409 m² de zonas verdes, al no haber sido computadas en Planeamiento, por tratarse de una previsión. Pero se deberían compensar esos 2.409 m² de zonas verdes de los excedentarios existentes en las zonas verdes de Sistemas generales.

Por otro lado, al incrementar en 4.250,69 u.a. se deberá compensar también la dotación necesaria de sistemas generales de espacios libres por incremento de densidad residencial, a razón de 3 habitantes por cada 100 m² de edificación residencial:

$$4.250,69 \text{ u.a.} = 4.250,69 \text{ m}^2_{\text{tres}}$$

$$0,70 (4.250,69 \text{ m}^2_{\text{tres}}) \times 15 \text{ m}^2_{\text{zvssgg}} / 100 \text{ m}^2_{\text{tres}} = 446,32 \text{ m}^2_{\text{zvssgg}}$$

Es decir, el cuadro de Superficies y Excedentes de Zonas verdes de la ZOU 1, quedaría de la siguiente manera, una vez recalificadas las parcelas a Clave 04 y detraídas las superficies excedentarias de Zonas verdes de sistemas generales que tenía atribuidas el Plan de Ordenación Municipal y sus posteriores modificaciones:

Edificabilidad total en la ZOU 1 BARRIOS	2.191.953 m ² +4.250,69m ² = 2.196.203,69 m²
Edificabilidad neta en la ZOU 1 BARRIOS	<u>2.191.953 m² + 4.250,69 m²=</u> 0,9576 m²/m²_s 2.293.557,60 m ²
Edificabilidad sobrante en la ZOU 1 BARRIOS	65.298 m ² - 4.250,69m ² = 61.047,31 m²_t
Total excedente Dotacional ZOU 1	330,35 m ² _s
Total excedente Zonas Verdes SSGG	25.398 m ² _{zvsg} - 2.409 m ² _{zvsg} = 22.989 m²_{zvsg}

3.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS Y TRAMITACIÓN.

La presente modificación se fundamenta en las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo 1/2010 de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en su desarrollo reglamentario establecido en el Decreto 248/2004, de 14 de diciembre, que aprueba el Desarrollo de Planeamiento. En concreto, lo dispuesto en el artículo 39 de la TRLOTAU y en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

De acuerdo con el Art. 39.1 el procedimiento de aprobación de la innovación planteada será similar al procedimiento de aprobación de la misma clase de plan, en este caso Plan de Ordenación Municipal por lo que para la aprobación de la presente innovación/modificación puntual se estará a lo dispuesto en el Artº. 36 y 37 de la LOTAU, referente a la elaboración, tramitación y aprobación de los Planes de Ordenación Municipal.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Cumpliendo lo establecido en el art. 39.2 TRLOTAU, al desafectar un suelo que tenía destino público, se contemplan las medidas necesarias para mantener la proporción y calidad de las dotaciones, ya que se reduce el suelo previsto por planeamiento a zona verde de sistema local, pero se justifica dado que no se han materializado las previsiones de incremento de aprovechamiento en la ZOU1, y se compensa con el suelo destinado a espacios libres de Sistemas generales, manteniéndose dentro de los límites previstos en el Planeamiento de Daimiel, y siempre por encima de los estándares.

Al destinarse originariamente la parcela que se recalifica a zona verde, se considera necesario informe previo y favorable de la Comisión Regional y del Consejo Consultivo, así como a lo que disponga el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial.

Hay que señalar que en referencia a lo especificado en el Artº. 39.7.c) LOTAU-CLM, la presente innovación/modificación planteada supone, a juicio del técnico que suscribe, una mejora para la población de Daimiel en el sentido de conseguir la continuidad en el tejido urbano del centro del municipio, desbloqueando una actuación que ha supuesto que una de las principales calles de Daimiel en su zona más céntrica haya presentado un estado de deterioro. Junto con el perjuicio sufrido por los propietarios de la parcela que no han podido disponer del terreno ni han sido indemnizados con el justiprecio al no haberse llevado a cabo la expropiación.

Al tratarse además de unas parcelas de tipología de manzana cerrada con una densidad de viviendas acorde con el centro y la ZOU 1, junto con el hecho de que, una vez considerado urbano residencial, sin necesidades de urbanización ni de gestión conjunta facilitarán la ejecución de las edificaciones previstas y contribuirán a restablecer la imagen urbana del centro de Daimiel. Una vez que se reajustan los valores de aprovechamiento al continuo urbano que lo rodea. Por tanto se justifica que, una vez que, desde el 2009 el Planeamiento de Daimiel justificó los estándares dotacionales de las ZOUS, siendo estos excedentarios, no tiene sentido gravar el posible proceso edificatorio al que tendrían derecho los propietarios de los solares siempre que los valores a materializar estén dentro de los parámetros de su ZOU y de su clave u ordenanza de aplicación, (clave 4 plurifamiliar en manzana cerrada), y no se beneficien con aprovechamientos excedentarios.

La modificación de Planeamiento, se considera de ordenación estructural y deberá llevar la tramitación establecida en la Normativa vigente.

Como se comprueba en la ZOU 1, existiría edificabilidad sobrante, a pesar de que, como ya se ha explicado en el presente informe, la edificabilidad calculada en el POM ya recogía la suma de las distintas Areas de Planeamiento Incorporado que, a fecha de aprobación del POM (febrero de 2009) estaban aprobadas y adjudicadas.

Por otro lado, la parcela ya cuenta con la clasificación como urbano consolidado por lo que no es preceptiva la redacción del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, según al Art. 39.8 de la LOTAU, no obstante, se considera pertinente por parte del técnico que suscribe, que se realice la consulta al Servicio de Calidad Ambiental, por si tuvieran a bien estimar algún tipo de consideración al expediente.

4.- CONCLUSIÓN.

Los técnicos que suscriben consideran la presente Documentación suficientemente definida para el fin de tramitar la presente Innovación del Plan de Ordenación Municipal en la forma y



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

modo expresado anteriormente, debiendo tramitarse dicha innovación mediante el procedimiento establecido en los Artº. 36 y 37 LOTAU-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 de la siguiente manera:

Concluida la redacción técnica del Plan o instrumento, la Administración promotora del mismo, lo someterá simultáneamente a:

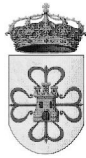
- A.** Información pública por un período mínimo de un mes, anunciada en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y en uno de los periódicos de mayor difusión en ésta. Durante ella, el proyecto diligenciado del Plan, deberá encontrarse depositado, para su consulta pública, en el Municipio o Municipios afectados por la ordenación a establecer.

El plazo anterior se ampliará al que señale la legislación ambiental a efectos de información pública en el supuesto de que el Plan deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta la información pública de ambos procedimientos.

El Plan deberá someterse nuevamente a información pública, por el plazo mínimo y en la forma establecidos anteriormente, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- o a) En todo caso, cuando se produzcan modificaciones sustanciales respecto al documento sometido a información pública.
 - o b) Cuando, tras la información pública, se incorporen al Plan nuevas determinaciones que no vengan derivadas de las alegaciones formuladas ni de los informes emitidos por otras Administraciones u organismos».
- B.** Informes de los distintos Departamentos y órganos competentes de las Administraciones exigidos por la legislación reguladora de sus respectivas competencias, salvo que, previamente, se hubieran alcanzado acuerdos interadministrativos. Entre ellos, se realizará la Consulta al servicio de Medio Ambiente respecto de la necesidad o no de redacción de informe ambiental.
- C.** Dictamen de los Municipios colindantes al que promueva el plan en los supuestos que reglamentariamente se determinen.
- D.** Informes Reglamentariamente establecidos en el art. 135 del Reglamento de Planeamiento, entre los que se encuentran los siguientes:
- a. Informe de la Consejería Competente en materia de obras públicas, según lo dispuesto en el art. 161 de la Ley 12/2002 de 27 de junio de Ciclo Integral del Agua.
 - b. Informe de la Consejería de Bienestar Social, así como de una entidad competente en la materia.
 - c. Informe de la Consejería Competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística.

Concluidos los trámites anteriores, el Ayuntamiento-Pleno u órgano competente de la Administración promotora del plan, resolverá sobre su aprobación inicial, con introducción de las rectificaciones que estime oportunas, y podrá remitirlo a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística interesando su aprobación definitiva.



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

Expediente: DAIMIEL2020/10247

INFORME TÉCNICO URBANISMO ELECTRÓNICO

Lo que informo para su conocimiento y consiguientes efectos.



Firmado por Arquitecta Municipal Belen Bercebal Guerrero el 19/11/2020

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