

JUNTA DE COMUNIDADES DE CASTILLA LA MANCHA REGISTRO SALIDA
CONSEJERÍA DE FOMENTO CIUDAD REAL
<b>22 MARZO 2021</b>
SALIDA Nº
296478

SR. ALCALDE PRESIDENTE

Fecha: 22 de marzo de 2021

AYUNTAMIENTO

URBANISMO: AM/PE

13250 DAIMIEL

ASUNTO: Rdo. Acuerdo CPOTyU  
15 de Marzo de 2021

Por medio del presente se notifica el siguiente acuerdo, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su reunión de 15 de Marzo de 2021, en base al borrador del Acta de la citada sesión y con la salvedad de los términos que resulten a su aprobación:

**3.2 - DAIMIEL - Modificación Puntual nº 6, que afecta a Ordenación Estructural, concretamente al solar de la antigua Unidad de Actuación denominada PRIM-II del Plan de Ordenación Municipal, que remite el Ayuntamiento solicitando su Aprobación Definitiva.**

**1.- ANTECEDENTES:**

- **Fecha Entrada del Expediente y Número de Registro:** 30 de Diciembre de 2020, R. Único de Entrada nº 3.716.952.
- **Autor Documento Urbanístico:** Juan Carlos García Carrión. Arquitecto.
- **Documento Técnico Visado por Colegio Profesional:** No
- **Fecha Redacción Documento Técnico:** Marzo 2020
- **Población:** 17.916 Habitantes (I.N.E. 1-1-2020)
- **Aprobación del Planeamiento Vigente y Publicación:** CPOTyU de 26 de Febrero de 2009, D.O.C.M. de 11 de Noviembre de 2009.
- **Promotor:** Ayuntamiento de Daimiel, a instancias de “Algopar, S.L.”

**2.- OBJETO:**

Básicamente, se pretende favorecer el desarrollo urbanístico de un ámbito ubicado en el centro urbano de Daimiel, que desde la Resolución de la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Urbanizadora denominada “PRIM



II” del POM al Agente Urbanizador “Urbanizaciones y Desarrollos INSER, S.A.”, quedó disponible para su nueva Programación por un nuevo Agente Urbanizador, o para la modificación de sus parámetros urbanísticos al no contar con ningún porcentaje de ejecución. Opción ésta última que finalmente ha considerado como mas oportuna el Ayuntamiento de Daimiel, abordando la presente Innovación de Planeamiento a instancias de los interesados (Algozar, S.L.) en desarrollar el ámbito transformado de la UA “PRIM II”.

Por tanto, en líneas generales, lo que plantea la Modificación Puntual es situar el ámbito de la actual UA/PRIM II/POM con las mismas características que tenía anteriormente a quedar recogida como un Área de Planeamiento Incorporado en el POM actualmente vigente en Daimiel, destacándose de esa vuelta al escenario urbanístico anterior, la disminución de Edificabilidad actual del ámbito, incremento que en su momento provocó precisamente la consideración del mismo como Suelo Urbano No Consolidado.

### 3.- TRAMITACIÓN:

1.- El expediente se tramita ante la CPOT y U para su Aprobación Definitiva según establece el Artículo 37 del T.R.L.O.T.A.U. y el Artículo 136 del R.P.L.O.T.A.U.

2.- Dadas las características demográficas de la localidad, esta Modificación Puntual no requiere trámite previo ante la Comisión Provincial de Concertación Interadministrativa al objeto de que ésta emita “Informe Único de Concertación”.

#### 1º Información Pública:

- Publicación D.O.C.M. nº 241, de 9 de Diciembre de 2019 y D.O.C.M. nº 169, de 24 de Agosto de 2020. Esta última publicación realizada como consecuencia de la estimación de la alegación presentada durante la primera exposición pública realizada, por parte de la SAREB, S.A.
- Publicación Diario “La Tribuna de Ciudad Real”, de 28 de Noviembre de 2019 y Diario La Tribuna, de 1 de Septiembre de 2020. Esta última publicación realizada igualmente, como consecuencia de la estimación de la alegación presentada durante la primera exposición pública realizada, por parte de la SAREB, S.A.
- Resultado de la Información Pública: Una alegación presentada por la SAREB, S.A. durante la primera exposición pública realizada, y ninguna alegación presentada durante la segunda exposición pública realizada.

Se resalta que la alegación presentada por la SAREB, S.A.: Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. durante la primera exposición pública que se realizó, fue estimada mediante acuerdo de la Junta de



Gobierno Local de 23 de Marzo de 2020, ya que la mencionada Sociedad, es titular de las Fincas Registrales 41.712 y 41.713 ubicadas en el ámbito (Discontinuo, junto al Cementerio Municipal) de la API/UA/PRIM II/POM. Estimación que provocó la segunda exposición pública a la que se hace referencia y posteriormente la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de referencia.

## 2º Concertación Interadministrativa:

- Ayuntamientos Colindantes que no han contestado al trámite de Consulta realizado:

- Almagro.
- Arenas de San Juan.
- Bolaños de Calatrava.
- Las Labores.
- Malagón.
- Puerto Lápice.
- Torralba de Calatrava.
- Villarrubia de los Ojos.

- Ayuntamientos Colindantes que si han contestado al trámite de Consulta realizado:

- Manzanares.
- Fuente el Fresno.

- Informes que establece el Artículo 135, 2, b) del R.P.L.O.T.A.U.:

El Ayuntamiento presenta los Informes Sectoriales de:

- La Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, emitido el 8 de Septiembre de 2020
- La Delegación Provincial de Bienestar Social, competente en materia de Accesibilidad. Se aportan dos Informes, uno emitido el 8 de Enero de 2020, y otro el 3 de Septiembre de 2020.
- La “Asociación Ciudad Accesible”, como Entidad competente en Materia de Accesibilidad. Es aportan dos Informes, uno emitido el 13 de Enero de 2020, y otro el 23 de Septiembre de 2020.
- El Informe que tiene que recabarse de la Consejería competente en materia de Ordenación Territorial y Urbanística, relativo al cumplimiento de las Disposiciones legalmente establecidas, puede asimilarse al Informe que del expediente realiza la Ponencia Técnica de la C.P.O.T. y U. IPT/CPOTyU que le fue enviado al Ayuntamiento a tal efecto en fecha 11 de Febrero de 2021 (R.U. de Salida nº 131.616).





- Informes Sectoriales:

<b>INFORMES SECTORIALES MÁS SIGNIFICATIVOS (Fecha Informe considerado o fecha de solicitud del mismo)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>	<b>Observaciones / Conclusión / Síntesis Resumida</b>
---	-----------	-----------	---

Confederación Hidrográfica del Guadiana		X	El Ayuntamiento ha considerado su innecesidad en base a las justificaciones técnicas literales que se citan de forma expresa (X)
Agencia del Agua de Castilla La Mancha (8/Septiembre/2020)	X		La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a las que hace referencia la Ley 2/2012, ya que no supone incremento respecto de la demanda de Abastecimiento, ni de Depuración, ni afecta a ninguna Infraestructura de nuestra competencia, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que continúe la tramitación de la misma.
Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento		X	No resulta necesario al no verse afectada ninguna Carretera de la Red General del Estado.
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Línea Férrea.

Dirección General de Carreteras de la J.C.C.M.		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Carretera de Titularidad Autonómica.
Carreteras de la Excma. Diputación Provincial		X	No resulta necesario, al no verse afectada ninguna Carretera de Titularidad Local
Patrimonio Cultural: Histórico, Artístico y Arqueológico		X	Ni se aporta, ni se hace referencia a la necesidad del mismo
Delegación Provincial competente en Materia de Salud: Sanidad Mortuoria, al verse afectado el entorno del Cementerio Municipal.	X		La Modificación Puntual nº 6 del POM de Daimiel, no incumple lo exigido por la Legislación de Sanidad Mortuoria de Castilla-La Mancha.





(3/Noviembre/2020)			
Delegación Provincial competente en Materia de Accesibilidad (8/Enero/2020) (3/Septiembre/2020)	X		La Innovación de planeamiento no afecta por si sola al espacio urbanizado y, por tanto, no altera las condiciones de Accesibilidad ya existentes.
Entidad competente en Materia de Accesibilidad: "Asociación Ciudad Accesible". (13/Enero/2020) (23/Septiembre /2020)	X		Informe dando por válido el Informe del Ayuntamiento de Daimiel. Por lo que a ésta Asociación corresponde, el Informe cumple con la Legislación vigente.
Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes		X	Ni se aporta, ni se hace referencia a la necesidad del mismo. No obstante, la nueva propuesta para la UA/PRIM II, plantea únicamente 40 nuevas viviendas.
Informe Sectorial, relativo al impacto y a la perspectiva de Género en el Planeamiento Urbanístico, emitido por la Delegación Provincial del Instituto de la Mujer de Castilla La Mancha en Ciudad Real		X	Ni se aporta, ni se hace referencia a la necesidad del mismo.

Compañía Suministro Eléctrico		X	No resulta necesario, puesto que no se plantea ningún proceso urbanizador.
Compañía Suministro Gas		X	No resulta necesario, puesto que no se plantea ningún proceso urbanizador.
Empresa Concesionaria / Municipal de Aguas		X	No resulta necesario, puesto que no se plantea ningún proceso urbanizador.
Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información; o su Entidad Privada equivalente, como pudiera ser la mercantil Telefónica SAU (Artº 35,2 LGT)		X	No resulta necesario, puesto que no se plantea ningún proceso urbanizador.
Compañía Logística de Hidrocarburos		X	No resulta necesario, puesto que no se plantea ningún proceso urbanizador.

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



- Respecto de la necesidad de Evaluación Ambiental y/o de Impacto Ambiental, el Ayuntamiento ha considerado su innecesidad en base a las justificaciones técnicas literales que se citan de forma expresa (XX)

(X) INFORME DEMANDA RECURSOS HÍDRICOS EN PLANEAMIENTO:

*En la tramitación del expediente se han solicitado en dos ocasiones el informe reglamentario establecido en el art. 134 b) RP LOTAU, a la Agencia del Agua, reguladora del ciclo integral del agua, informe que se recibe favorable el 8 de septiembre de 2020.*

*En cuanto a solicitar el informe previo a que refiere el artículo 25.4 de la Ley de Aguas, redactado en su redacción vigente por la Disposición Final Primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional, al no tratarse la presente modificación de aprobar un nuevo desarrollo urbanístico que no estuviera incluido en los cálculos de concesión estimados en el Plan de Ordenación Municipal de Daimiel aprobado definitivamente en el 2009, sino, más bien al contrario, tratarse de la disminución de edificabilidad, y por lo tanto de demanda de consumo de población, no se ha considerado necesaria la solicitud de emisión, **al no comportar nuevas demandas hídricas de las ya concedidas para el municipio de Daimiel, considerando como informe válido por tanto el emitido en su día para el POM Daimiel**, a sabiendas de que el perfil de volumen bruto y neto contemplado en el Plan Hidrológico Nacional en su ANEXO VI GUADIANA para Daimiel, presenta incrementos paulatinos hasta el 2027, no habiéndose ejecutado nuevos desarrollos urbanísticos que no estuvieran incluidos en el Plan de Ordenación desde su aprobación en el 2009.*

(XX) INFORME MEDIO AMBIENTE:

*En cuanto al Informe de Medio Ambiente, con fecha 23 de abril de 2020 se recibió en estas oficinas el informe relativo a la Consulta del Ayuntamiento respecto a la documentación inicial de la MP6, con expediente CON-CR-20-5078. En dicho informe se resuelve que los cambios planteados no constituyen modificación menor, al considerarse que los cambios de las características del plan aprobado no constituyen variación fundamental de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología y que tampoco se producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia, por lo que la modificación puntual de referencia no se precisa la tramitación del procedimiento de evaluación estratégica previsto (art. 5.3 Ley 2/2020).*

*Al modificarse el documento técnico por estimar la alegación presentada por un propietario, y volver a repetir la Información Pública, se notificó a Medio Ambiente que, al no proceder en la nueva documentación técnica a la reclasificación de ningún terreno, no resultaba necesaria la consulta, a lo que mediante correo electrónico del servicio, se*



ratificó que el citado informe emitido, seguía teniendo validez, al menos en la parte de la modificación puntual nº 6 que se consultó y que no se modifica tras la alegación, ya que en informe había dos partes:

- 1) Recalificación de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado de un solar en la calle General Prim, 10-12-14.
- 2) Reclasificación de suelo urbano (con uso dotacional para aparcamiento) a suelo rustico de terrenos del entorno del centenario.

- Se aporta además Informe Ambiental (Expte. CON-CR-20-5078) emitido por el Servicio de Medio Ambiente de la Delegación Provincial de Desarrollo Sostenible en fecha 17 de Abril de 2020, del que se destaca entre otras observaciones, el hecho de que la Modificación Puntual de referencia no precise de la Tramitación del Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica a la que se refiere el Artículo 5.3 de la Ley 2/2020 de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha

### 3º Aprobación Inicial:

- Ayuntamiento Pleno de sesión Ordinaria de 7 de Diciembre de 2020.

### 4.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La justificación de la Modificación Puntual propuesta se basa en lo siguiente:

- Reducir el exceso de aprovechamiento de las parcelas incluidas en la API/UA/PRIM II del POM, ubicada en la Calle Prim números 10, 12, 12(D) y 14, y asignarles el mismo aprovechamiento con el que cuenta toda la ZOU 1, lo que justifica la consideración como Suelo Urbano Consolidado de dichos solares, ajustándose por tanto a la que establece el Artículo 45.2 del Texto Refundido de la LOTAU, modificado por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en Materia de Gestión y Organización de la Administración y otras medidas administrativas, concretamente en el Artículo 8 de la Sección II del Capítulo 2. (Medidas en Materia de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística).
- Desvincular las áreas de las dos parcelas que se vincularon mediante la delimitación de la Unidad de Actuación Discontinua PRIM II, toda vez que la necesidad de ubicar unas dotaciones suplementarias en las parcelas ubicadas frente al Cementerio Municipal, surgió al dotar de un exceso de aprovechamiento a las parcelas ubicadas en la Calle Prim, por lo que la necesidad de ubicar dotaciones derivadas de dicho exceso, desaparece.
- Seguir la tendencia urbanística actual de sostenibilidad que busca la regeneración de los centros urbanos, desde la escala propia del municipio, sin sobrepasar los límites



lógicos de la estructura urbana de Daimiel, cerrando así la herida abierta en la trama urbana existente desde hace 13 años.

- Evitar la necesidad de establecer una Unidad de Actuación Discontinua y demás operaciones urbanísticas cuya complejidad y dificultad de gestión urbanística han llevado a dejar sin desarrollar una zona céntrica de Daimiel.

## 5.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

1.-En cuanto a las características actuales de la API/UA/PRIM II/POM/Daimiel:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4.591,08 m <sup>2</sup> s
Fondo Edificable	No se establece en 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 4 m, y computando a partir de 1,65 m como superficie útil
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja	2.291,00 m <sup>2</sup> t
Planta Primera	2.846,00 m <sup>2</sup> t
Planta Segunda	2.846,00 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado	2.017,00 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual	10.000,00 m <sup>2</sup> t
Número Máximo de Viviendas	67
Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela	2,18 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s

2.-En cuanto a la Descripción la nueva Ordenación.

Considerando finalmente por parte del Ayuntamiento de Daimiel, que el nuevo tratamiento del ámbito urbano afectado se debe abordar mediante una Modificación Puntual de Planeamiento que justifique Legalmente que los terrenos cuentan con todo lo exigible para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado (Artículo 45.1 A. a) del Texto Refundido de la LOTAU), puesto que el Suelo afectado está completamente urbanizado, ya que desde la Calle Prim, al que hace frente, cuenta con todos los Servicios Urbanísticos precisos para que los mismos sean considerados como Solar.

En cuanto a Alineaciones, la nueva Ordenación, propone continuar la Alineación Oficial de la manzana donde se ubica la UA PRIM II que desaparece como tal, reduciéndose así la línea de fachada que generaba el incremento de aprovechamiento en



el interior de la manzana. Los terrenos existentes a continuación de la nueva Alineación cumplen con todas las condiciones requeridas urbanísticas para ser considerados como Suelo Urbano Consolidado: acceso por vía pavimentada, suministro de agua potable y energía eléctrica, evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en toda la fachada a la Calle Prim.

Se advierte, además, que el Documento técnico inicial presentaba 3 Alternativas de nueva ordenación, en función de las diferentes alturas que en la zona centro aldeaña al ámbito asigna a las diferentes parcelas, ya que en el momento de asignar las alturas por calles durante la redacción del POM de Daimiel, al tramo de la Unidad de Actuación PRIM II no se asignó ningún número de alturas, al contar con su propia ordenación interna que se incorporó como un API en el POM.

Finalmente, el Ayuntamiento consideró como óptima la Alternativa 3, con aplicación de la Ordenanza Clave 4 “Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada” establecida en el POM, que fue la que tramitó y la que constituye la presente MP n°6/OE/POM, cuyas características más significativas son las siguientes:

Alternativa 3. Ordenación del Suelo de la Calle Prim números 10, 12, 12(D) y 14:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4.349,14 m <sup>2</sup> s
Fondo Edificable	No se establece en planta baja
Alturas permitidas	Baja, Primera, 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 <sup>2</sup> t
Planta Primera	927,78 m <sup>2</sup> t
Planta Segunda	806,78 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado	580,48 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Actual	6.664,18 m <sup>2</sup> t
Es decir una edificabilidad total de 6.664,18 m <sup>2</sup> t	

La Alternativa 3 elegida por parte del Ayuntamiento de Daimiel, supone la reducción de 3.335,82 m<sup>2</sup>c respecto de los 10.000 m<sup>2</sup>c (10.000 m<sup>2</sup>c - 6.664,18 m<sup>2</sup>c = 3.335,82 m<sup>2</sup>c) que se recogían en el Área de Planeamiento Incorporado de Unidad de Actuación Prim II, que se pretende eliminar.

Por lo que respecta a la nueva Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela, ésta ascendería a: 6.664,18 m<sup>2</sup> construidos/4.349,14 m<sup>2</sup> de suelo = 1,53 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, frente a una



Edificabilidad Neta Máxima actual del API/UA/PRIM II/POM que ascendería a 2,18 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, lo que supone una reducción de 0,65 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

En cuanto a la nueva Edificabilidad Residencial y a la nueva Densidad Residencial Máximas que arrojaría la Alternativa elegida, ésta sería la siguiente:

Planta Baja (20,0 m)	927,78 m <sup>2</sup> t
Planta Primera (20,0 m)	927,78 m <sup>2</sup> t
Planta Segunda (17,50 m)	806,78 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado (12,75 m)	580,48 m <sup>2</sup> t
Total	3.242,82 m <sup>2</sup> t

Se destaca, por tanto, que con un total de 3.242,82 m<sup>2</sup> construidos máximos de Uso Residencial, y considerando una media de 100 m<sup>2</sup> construidos destinados al Uso de Vivienda Plurifamiliar, el número máximo que de éstas se podrían construir ascendería a 33, frente a las 67 Viviendas que como máximo se establecen para la API/UA/PRIM II en el POM.

La elección de la Alternativa 3 por parte del Ayuntamiento, supone la integración y la continuidad de la imagen urbana, realizando la transición entre alturas por medio de Planta Baja, más dos alturas (una de ellas con menos fondo edificable, para equilibrar edificabilidades) y un Ático retranqueado en la Planta tercera que reduce en 4,75 m el fondo edificable que correspondería según la clave de la zona, y ensancha el perfil transversal de la calle sin perder la referencia de escala de calle principal del centro.

Se destaca además que en el documento presentado, aprovecha para establecer la superficie edificable en la nueva condición de la parcela ubicada en la Calle Prim nº 16, ya que a pesar de no estar incluida en el ámbito de la UA PRIM II, no contaba con altura asignada en el planeamiento, al estar, por error, incorporada en el plano de alturas con la UA PRIM II, debido a que, en su momento el PAU que se presentó y que se incorporó como API en el POM Daimiel 2009, la incorporaba como mejora a su propuesta. Por tanto, en los cálculos de Edificabilidad que se recogen en el Documento Técnico, a pesar de que en planos conste la parcela de la Calle Prim nº16, solo se han considerado los parámetros de las parcelas del API PRIM II. (Calle Prim números 10, 12, 12(D) y 14)

No obstante, el Documento Técnico de la Modificación Puntual, también recoge el nuevo balance de Edificabilidades de la Alternativa 3, considerando incorporando el Suelo Urbano Consolidado del inmueble ubicado en la Calle Prim nº 16, y que se refleja a continuación.

Alternativa 3. Ordenación del Suelo de la Calle Prim números 10,12, 12(D),14 y 16:

<b>API PRIM</b>	
Superficie de parcela	4.591,08 m <sup>2</sup> s

**Consejería de Fomento  
Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



Fondo Edificable	No se establece en planta baja
Alturas permitidas	Baja, Primera, Segunda y Ático retranqueado 4,75 m (con fondo 12,75)
De estos cálculos resultaban:	
Planta Baja	4.591,08 m <sup>2</sup> t
Planta Primera	1.135,89 m <sup>2</sup> t
Planta Segunda	988,85 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado	700,91 m <sup>2</sup> t
Edificabilidad asignada por Planeamiento Propuesto	7.416,73 m <sup>2</sup> t

Por lo que respecta a la nueva Edificabilidad Neta Máxima sobre Parcela, ésta ascendería a:  $7.416,73 \text{ m}^2 \text{ construidos} / 4.591,08 \text{ m}^2 \text{ de suelo} = 1,61 \text{ m}^2 \text{c/m}^2 \text{s}$ , frente a una Edificabilidad Neta Máxima actual del API/UA/PRIM II/POM que ascendería a  $2,18 \text{ m}^2 \text{c/m}^2 \text{s}$ , lo que supone una reducción de  $0,57 \text{ m}^2 \text{c/m}^2 \text{s}$ .

En cuanto a la nueva Edificabilidad Residencial y a la nueva Densidad Residencial Máximas que arrojaría la Alternativa elegida (Considerando el Suelo de la Calle Prim nº 16), ésta sería la siguiente:

Planta Baja (20,0 m)	1.135,89 m <sup>2</sup> t
Planta Primera (20,0 m)	1.135,89 m <sup>2</sup> t
Planta Segunda (17,50 m)	988,85 m <sup>2</sup> t
Ático Retranqueado (12,75 m)	700,91 m <sup>2</sup> t
Total	3.961,54 m <sup>2</sup> t

Se destaca, por tanto, que con un total de  $3.961,54 \text{ m}^2$  construidos máximos de Uso Residencial, y considerando una media de  $100 \text{ m}^2$  construidos destinados al Uso de Vivienda Plurifamiliar, el número máximo que de éstas se podrían construir ascendería a 40, frente a las 67 Viviendas que como máximo se establecen para la API/UA/PRIM II en el POM

### 3.-En cuanto a la Justificación de los Estándares Dotacionales existentes:

El hecho de que la parte del ámbito del API/UA/PRIM II/POM de Daimiel ubicada en la Calle Prim números 10, 12, 12 (D), 14 y 16, pase a tener la consideración de Suelo Urbano Consolidado, y que el ámbito discontinuo de la misma ubicado en la Unidad de Actuación denominada Cementerio, ámbito que asciende a ya que se localiza en las inmediaciones de éste, continúe como Suelo Urbano No Consolidado, no provoca ninguna disminución de Sistemas Locales puesto que por el contrario aumentará como demuestran los cuadros comparativos que se incorporan, al igual que sucederá con los Sistemas Generales, puesto que al reducirse la Edificabilidad neta Residencial, también disminuirá la Densidad Residencial y por tanto la Poblacional, análisis que se realiza tanto



en el ámbito de la ZOU-1 “Barrios” (Edificación Residencial Plurifamiliar en Manzana Cerrada) del POM en cuanto a Sistemas Locales, como en el ámbito total del POM en cuanto a la suficiencia de Sistemas Generales, ZOU en la que se encuentra el Suelo afectado por la Modificación Puntual de referencia. Estas particularidades quedan recogidas y justificadas en el Documento Técnico de la Modificación Puntual mediante los diferentes cuadros que se incorporan en el mismo.

Por lo que respecta al ámbito Discontinuo de Suelo Urbano No Consolidado que le correspondía al API/UA/PRIM II que desaparece, se comprueba que le continuaría siendo aplicable la Ordenanza Clave 08 “Dotación de Equipamiento” del POM, así como que su superficie continuaría ascendiendo a 4.864,85 m<sup>2</sup> de suelo, con una correspondiente a las dos Parcelas Catastrales propiedad de la SAREB, S.A.

Respecto del mencionado Suelo Dotacional de Equipamiento, ubicado en la UA denominada “Cementerio” en el POM, se aprecia que además, la Modificación Puntual reajusta la UA inicialmente considerada, ya que dentro de dicho ámbito también se encontraban las Cesiones Dotacionales de la UA/Buero Vallejo, que ascendían a 1050,02 m<sup>2</sup> de suelo, que ya fueron obtenidas cuando se desarrolló en PAU correspondiente a la misma, por lo que dicha superficie Dotacional se considera Suelo Urbano Consolidado. De ésta manera, la nueva UA/”Cementerio” englobaría únicamente las Cesiones Dotacional que le habrían correspondido a la UA/PRIM II, y que como se indica ascenderían a 4.864,85 m<sup>2</sup> de suelo Dotacional, correspondiente aproximadamente a la suma de la superficie de las Parcelas números 167 y 168 del Polígono Catastral de Rústica número 121 del Término Municipal de Daimiel. En cuanto a éste particular, se comprueba que en el Documento Técnico se incorpora la Normativa Urbanística aplicable al suelo afectado por la Modificación Puntual, destacándose del Artículo 2 (OE), apartado 2), y por lo que respecta al Suelo Urbano No Consolidado ubicado en la UA/”Cementerio”, que: *“se asume que se deberán cumplir los deberes urbanísticos en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de este Instrumento de Planeamiento”*.

La asignación de la misma Ordenación Detallada inicial de la parcela de la Calle Prim nº 16, no es determinante para el cálculo consideración y justificación de Estándares Urbanísticos de la presente Innovación, ya que la citada parcela siempre ha tenido la consideración de Urbano Consolidado, clave 4, a pesar de que se incorporó en la propuesta del PAU presentado en su día, actualmente sin efecto.

En cualquier caso, todos los excedentes, suficiencia o incrementos de Sistemas Locales y/o de Sistemas Generales que se justifican, están basados fundamentalmente en la reducción de Edificabilidad que conlleva pasar de 10.000 m<sup>2</sup>techo que se preveían en el API de la UA PRIM II, a los 6.664,18 m<sup>2</sup>techo en los que se sitúa la desaparición de la mencionada Unidad de Actuación.

## 6.- CONSIDERACIONES ADMINISTRATIVAS:

### Consejería de Fomento Delegación Provincial de Ciudad Real

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

www.castillalamancha.es



La Documentación Administrativa del Expediente deberá complementarse con:

- La “solicitud” de Informe Sectorial del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes, al objeto de descartar la posible afección patrimonial de algún elemento o entorno protegido por valores Culturales.

## 7.- OBSERVACIONES TÉCNICAS:

Sin Observaciones Técnicas que realizar al respecto, ya que se han subsanado y justificado, en fecha 22 de Febrero de 2021, las recogidas en el Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU que, a efectos de lo que establece el Artículo 135, 2, b) del RP/LOTAU, le fue enviado al Ayuntamiento el 11 de Febrero de 2021 (R.U. de Salida nº 131.616).

## ACUERDO CPOTyU:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en aplicación de lo que establece el Artículo 10 del Decreto 235/2010, de 30 de Noviembre de 2010, de “Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la JCCM”, relativo a las competencias de ésta Comisión, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios, acuerda APROBAR DEFINITIVAMENTE la Modificación Puntual de referencia, por considerarla ajustada a la Legislación y Reglamentación que en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla-La Mancha le resulta aplicable y exigible.

No obstante, se SUSPENDERÁ la publicación del acuerdo Aprobatorio, y por lo tanto la eficacia en cuanto a la aplicación y efectividad Legal del contenido de la Modificación Puntual de referencia, hasta que se complete el Expediente Administrativo y se corrija el Documento Técnico de ésta en cuanto a lo que expresamente se indica en el apartado número 6 del Informe de la Ponencia Técnica de la CPOTyU, relativo a “Consideraciones Administrativas”; concediéndoles para ello un plazo de tres meses para que completen y subsanen el Expediente, advirtiéndoles que transcurrido el mismo, este será Informado nuevamente por la Comisión al objeto de adoptar las medidas correspondientes. Comprobaciones que se realizarán por la Ponencia Técnica de la CPOTyU en aplicación de lo que establece el Artículo 37,5 del Texto Refundido de la LOTAU, quien verificará las correcciones Técnicas realizadas y la nueva Documentación Administrativa exigida en el acuerdo de la CPOTyU antes de que se ordene la Publicación de la Aprobación Definitiva de la presente Modificación Puntual.

Con carácter previo a la Publicación del Acuerdo Aprobatorio, el Ayuntamiento deberá presentar dos (2) ejemplares del Documento Técnico en formato papel, convenientemente firmados en Texto y Planos por el Redactor o Redactores del mismo, así como Diligenciados y firmados por el Ayuntamiento, igualmente en Texto y Planos,

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: dp.ciudadreal.fomento@jccm.es

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)



con la Aprobación Inicial de que fue objeto por su parte; debiendo aportarse también cinco (5) copias en CD-ROM, formato PDF; ejemplares que deberán estar corregidos y completados según se indica en el párrafo anterior.

Finalmente, y en aplicación del Artículo 157 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, el Ayuntamiento deberá publicar en el Boletín Oficial de la Provincia el presente acuerdo de Aprobación Definitiva, así como la Normativa Urbanística íntegra que proceda; correspondiéndole a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo únicamente la publicación íntegra del presente acuerdo en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

Adicionalmente, desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Expediente Urbanístico de referencia, éste deberá estar abierto al público en la página web o sede Electrónica del Ayuntamiento. Siendo asimismo objeto de publicidad en dicha sede Electrónica toda la información relativa a aquellos Procedimientos Judiciales abiertos que pudieran afectar al posterior desarrollo del mencionado Expediente Urbanístico, así como las Resoluciones Judiciales recaídas en éstos; todo ello según establece el Artículo 158,1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, Modificado por el Decreto 86/2018, de 20 de Noviembre, de Medidas para facilitar la Actividad Urbanística de la ciudadanía y los Pequeños Municipios.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente a su notificación, ante el mismo órgano que ha dictado el acto impugnado o bien se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Ciudad Real. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en los Artículos 8, 14 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, respectivamente.

El recurso potestativo de reposición se interpondrá a través del formulario incluido en la sede electrónica de la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha (<https://www.jccm.es/sede/ventanilla/electronica/KGW>) si está obligado a relacionarse electrónicamente con la Administración, según establece el Artículo 14.2 de la citada Ley 39/2015, de 1 de Octubre. Si se trata de persona física, podrá elegir este medio electrónico o su presentación en los lugares determinados en el Artículo 16.4 de dicha Ley.

La presentación electrónica del recurso se efectuará accediendo a “Inicio de trámites con certificado electrónico”, que se incluye en el referido hipervínculo de la sede electrónica de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.





Castilla-La Mancha

Por su parte, a efectos de la notificación electrónica de la Resolución del recurso, las personas físicas, caso de así solicitarlo, o bien los colectivos que señala el Artículo 14.2 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, deberán darse de alta en la plataforma de notificaciones telemáticas en la dirección <https://notifica.jccm.es/notifica/> salvo que ya estén dados de alta en dicha plataforma.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN  
PROVINCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO,

Fdo. Manuel Martín Acosta.

Documento Verificable en [www.jccm.es](http://www.jccm.es) mediante  
Código Seguro de Verificación (CSV): 504863D1CAF56FD4D747C9

**Consejería de Fomento**  
**Delegación Provincial de Ciudad Real**

Alarcos, 21 – 5ª Planta  
13071 Ciudad Real

Teléfono: 926 27 67 40 / 926 27 96 60  
email: [dp.ciudadreal.fomento@jccm.es](mailto:dp.ciudadreal.fomento@jccm.es)

[www.castillalamancha.es](http://www.castillalamancha.es)