

# MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10. RECTIFICACIONES Y ACLARACIONES EN PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE ORDENANZAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009.

ENERO 2024



**Técnico Redactor:**  
**Belén Bercebal Guerrero.**  
Municipal

**Arquitecta**

## **I.- MEMORIA**

- 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**
- 3.- MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE**
- 4.- JUSTIFICACIÓN**
- 5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS**
- 6.- TRAMITACIÓN**
- 7.- NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**
- 8.- REFUNDIDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL POM DAIMIEL 2009**

## **1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.-**

El objeto de la presente Modificación Puntual, es el de reajustar ciertos parámetros establecidos en la Ordenación Detallada del Plan de Ordenación Municipal Daimiel 2009, que, a lo largo de estos años de aplicación han sido motivo de controversia, o, cuando menos, se ha comprobado que no estaban lo suficientemente bien recogidos y explicados en las normas urbanísticas, lo que ha supuesto algún problema de interpretación o situaciones sobrevenidas que no iban a favor de la imagen urbana del municipio.

Se trata por lo tanto de una modificación de detalle, no estructural del planeamiento, que no incluye incrementos de aprovechamiento, ni de parámetros urbanísticos, y que lo único que pretende es adaptar ciertos parámetros que contaban con limitaciones diferentes en cada Área de Planeamiento Incorporado sin tener ningún razonamiento que justificase dicha diferencia y puntualizar algunas consideraciones en cuanto a los zaguanes de aparcamiento para bloques plurifamiliares que provenían de la ordenanza detallada del Plan de Ordenación de Daimiel de 1997 y que en la actualidad no tiene sentido que sigan aplicándose, sin que ello suponga un detrimento de la imagen urbana del casco de Daimiel, unificando criterios para no dejar a interpretación de los técnicos la morfología de cerramientos que, en algunos casos no quedan debidamente recogidos.

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-**

La citada modificación de Ordenanzas tiene varios aspectos que vamos a detallar por separado, según el siguiente listado:

A Fachada mínima en clave 03 residencial unifamiliar intensiva y todas aquellas ordenanzas de residencial unifamiliar existentes en las diferentes Áreas de Planeamiento Incorporado.

Eliminar la consideración de que para vivienda libre la fachada mínima tenga que ser mayor que para vivienda protegida, unificando dicha fachada mínima a los 5,50 m mínimos que el valor inferior que consta en todas las ordenanzas de Unifamiliar de Daimiel.

B Innecesariedad de cerramiento en alineación de Zaguán Aparcamiento en clave 04.

La exigencia de la ejecución de un zaguán en el interior de la alineación oficial que, por aplicación e interpretación histórica se venía exigiendo sin cerramiento en alineación, lo que ha generado espacios de inseguridad con remetedos de fachada sin la iluminación suficiente donde se acumula suciedad y existe problemas de convivencia ciudadana.

## **A FACHADA MÍNIMA EN CLAVE 03 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA Y TODAS AQUELLAS ORDENANZAS DE RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXISTENTES EN LAS DIFERENTES ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.**

El ámbito de aplicación de esta especificación de Ordenación Detallada, está constituido por todas aquellas parcelas afectadas por Claves residenciales Unifamiliares Intensivas (no así las extensivas), ya sean la Clave 03, Residencial Unifamiliar Intensiva recogida en las Normas Urbanísticas del POM Daimiel, o cualquiera de las que provienen de todos y cada uno de las Áreas de Planeamiento Incorporado con las que cuenta Daimiel.

A nivel general, el tema de la existencia de una fachada mínima diferente según estemos en un ámbito u otro desarrollado cada uno de ellos mediante un Programa de Actuación diferente ha generado diferencias que no responden a necesidades diferentes, sino a que cada programa fue desarrollado por un técnico diferente cuya "identidad" redactora optaba por unos u otros parámetros.

De este modo, según el redactor de cada Plan Parcial o Plan Especial, nos encontramos con fachadas mínimas para vivienda unifamiliar que van desde los 5,50 m para viviendas sometidas a algún régimen de protección en alguno de los sectores desarrollados más recientemente (como es el caso de los Pozos), hasta los 10 m de fachada en los desarrollos más antiguos redactados al amparo de las primeras Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Daimiel.

Dado que, por regla general, la mayoría de los desarrollos ya están reparcelados y, en su mayoría colmatados, el hecho de permitir fachadas mínimas menores no va a conllevar ningún cambio en la densidad residencial de dichos ámbitos. Sobre todo debido a que nunca se ha tenido como mínimo de fachada en unifamiliar los 11 metros, que permitirían duplicar las parcelas iniciales en dos nuevas con la mitad de fachada. No obstante sí se ha observado que, en algunas zonas del casco urbano de Daimiel que han quedado incluídas entre los nuevos desarrollos y la transformación a residencial unifamiliar de antiguos cercados destinados a uso agrícola, en zonas calificadas con ordenanza unifamiliar o Clave 03, sí es necesario adecuar a la trama urbana dichos solares, lo que se facilita permitiendo fachadas menores para poder dividir las parcelas urbanas con usos agrícolas iniciales que desde el POM 2009 se calificaron con uso residencial unifamiliar.

Por tanto, el artículo que define la Ordenanza o Clave 03, cuya redacción actual es la siguiente:

### **ORDENANZA O CLAVE 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA**

#### **Definición.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es en las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **3-UNI**.

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 Aislada Adosada. Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar, en general en tipología de edificación adosada por dos linderos, o solamente por uno (edificación pareada) con otras parcelas.

#### **Uso mayoritario (OE)**

Residencial Unifamiliar.

### **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.

### **Coefficiente Unitario de Edificabilidad (OE)**

Será de 1,2 (uno coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

### **Altura máxima y número máximo de plantas sobre y bajo rasante**

La altura máxima será de 7 (siete) metros, con dos plantas.

La altura máxima de cumbrera será de 4,0 metros.

Número máximo de plantas bajo rasante: una planta.

### **Fondo edificable**

No se fija.

### **Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, debiendo tener en cualquier caso acceso desde la vía pública.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

**El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros.**

### **Alineaciones y Rasantes**

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

### **Retranqueos**

No será obligatorio al fondo de la parcela en Planta Baja, si bien, en caso de no adosar la edificación al lindero posterior, la distancia mínima a guardar respecto al mismo, será de 3 (tres)m, medidos perpendicularmente al mismo. En planta Primera y sucesivas si las hubiese, será obligatorio retranqueo a lindero posterior de 3 (tres) metros mínimo. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros (cinco metros en caso de

parcela en esquina) y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.(de aplicación independientemente del API en el que se ubique la parcela).

Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada.

Los vallados que delimiten la alineación exterior de las parcelas deberán guardar la siguiente composición:

La altura total de los mismos será igual o menor de 2,50 m, debiendo estar compuesta por un basamento de material opaco, cuya altura deberá estar comprendida entre 0,50 m y 1,50 m, y una parte superior traslúcida que complete el resto de la altura permitida.”

En aquellas parcelas calificadas para Uso Residencial Unifamiliar en cualquiera de las claves, Ordenanzas o Áreas de Planeamiento Incorporado de Daimiel, que deban guardar algún retranqueo a alineación oficial, será obligatorio, siempre que se solicite una licencia para “cercado” o “cerramiento opaco de parcela” que dicho cerramiento se retranquee del mismo modo que se exige a la edificación residencial , pudiendo ejecutar para delimitar la parcela privada del espacio público, un cerramiento de parcela conforme a lo especificado en el apartado anterior “Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada”

### **Porcentaje máximo de ocupación de parcela**

La ocupación máxima sobre rasante será del 80 (ochenta) % de la superficie de 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.

Quedaría como sigue:

## **ORDENANZA O CLAVE 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA**

### **Definición.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es en las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **3-UNI**.

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 Aislada Adosada. Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar, en general en tipología de edificación adosada por dos linderos, o solamente por uno (edificación pareada) con otras parcelas.

### **Uso mayoritario (OE)**

Residencial Unifamiliar.

### **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)**

Será de 1,2 (uno coma dos) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

### **Altura máxima y número máximo de plantas sobre y bajo rasante**

La altura máxima será de 7 (siete) metros, con dos plantas.

La altura máxima de cumbrera será de 4,0 metros.

Número máximo de plantas bajo rasante: una planta.

### **Fondo edificable**

No se fija.

### **Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, debiendo tener en cualquier caso acceso desde la vía pública.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible

por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

**El frente mínimo de parcela será de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros.**

### **Alineaciones y Rasantes**

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

### **Retranqueos**

No será obligatorio al fondo de la parcela en Planta Baja, si bien, en caso de no adosar la edificación al lindero posterior, la distancia mínima a guardar respecto al mismo, será de 3 (tres)m, medidos perpendicularmente al mismo. En planta Primera y sucesivas si las hubiese, será obligatorio retranqueo a lindero posterior de 3 (tres) metros mínimo. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros (cinco metros en caso de parcela en esquina) y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.(de aplicación independientemente del API en el que se ubique la parcela).

Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada.

Los vallados que delimiten la alineación exterior de las parcelas deberán guardar la siguiente composición:

La altura total de los mismos será igual o menor de 2,50 m, debiendo estar compuesta por un basamento de material opaco, cuya altura deberá estar comprendida entre 0,50 m y 1,50 m, y una parte superior traslúcida que complete el resto de la altura permitida.”

En aquellas parcelas calificadas para Uso Residencial Unifamiliar en cualquiera de las claves, Ordenanzas o Áreas de Planeamiento Incorporado de Daimiel, que deban guardar algún retranqueo a alineación oficial, será obligatorio, siempre que se solicite una licencia para “cercado” o “cerramiento opaco de parcela” que dicho cerramiento se retranquee del mismo modo que se exige a la edificación residencial , pudiendo ejecutar para delimitar la parcela privada del espacio público, un cerramiento de parcela conforme a lo especificado en el apartado anterior “Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada”

### **Porcentaje máximo de ocupación de parcela**

La ocupación máxima sobre rasante será del 80 (ochenta) % de la superficie de 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.

#### **B POSIBILIDAD DE CERRAMIENTO EN ALINEACIÓN DE ZAGUÁN APARCAMIENTO EN CLAVE 04 Y CLAVE 05.**

El Plan de Ordenación Daimiel 2009 mantuvo muchas de las consideraciones detalladas de determinados usos, tales como los de garajes residenciales, donde se definía la necesidad de ejecución de un zaguán en los aparcamientos colectivos de bloques residenciales que debían cumplir lo siguiente:

- **Zaguán:** el espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

La interpretación realizada a lo largo de los años de la frase “no pudiendo desarrollarse en el ninguna actividad” devino en la prohibición de instalación de puerta, cancela o cerramiento alguno de toda la superficie del zaguán, es decir, dejaba una zona de “entrante de la alineación oficial” hacia la parcela en cuestión, de 3 m de anchura y 4 metros de fondo donde los vehículos esperaban para incorporarse al tráfico rodado o al interior de los garajes sin interrumpir la circulación de la calle desde donde acometían.

Esta interpretación, si bien iba a favor de la fluidez del tráfico, ha contribuido a generar espacios inseguros en las calles que se han convertido en zonas de conflictos en cuanto a la convivencia ciudadana, ya que se producen acumulaciones de suciedad y suponen zonas escondidas y con poca visibilidad que potencialmente pueden provocar problemas.

Han sido varias las solicitudes de comunidades de vecinos que han solicitado en los últimos años permiso para instalar cancelas o puertas de garaje que cierren estos zaguanes, mediante dispositivos automatizados, que no impedirían la espera segura de los vehículos antes y después de incorporarse al tráfico rodado, siempre y cuando se tratara de dispositivos automatizados que no provocaran esperas y embotellamientos en la calle en cuestión, y que, a juicio del técnico que suscribe no iría contra lo estipulado en la ejecución del zaguán ni se puede considerar “desarrollar actividad”.

Debería, por tanto, incorporarse en el apartado del POM Daimiel 2009 “1.2 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD del TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN.

### 1.2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

#### b) Condiciones de garajes y aparcamiento

#### 3. Acceso rodado a la edificación

. ”, al que hace referencia las Ordenanzas residenciales en cuanto a las condiciones de los Garajes y que actualmente es el siguiente:

“3. Acceso rodado a la edificación, a través de zonas peatonales o zonas verdes colindantes: En caso de disposición de zona peatonal o zona verde colindante con fachadas de edificación, se admitirá el paso de carruajes para entrada en los mismos, en plataforma única y con pavimentación que admita las condiciones del paso de carruajes pero diferenciada para identificar su función principal, peatonal o de espacio libre. En el caso de parcelas con segunda fachada a zona verde, siempre que cuenten ya con acceso rodado desde la fachada principal, se podrá permitir abrir paso peatonal a la parcela desde zona verde privada o pública, siempre que el paramento desde el que se acceda, esté en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y no suponga deterioro del jardín, parque o zona verde con el que comparta alineación.”

Debería incluirse la definición de Zaguán usada desde la ordenación detallada el POM Daimiel 1997, pero con una puntualización que lo haría figurar como sigue:

“3. Acceso rodado a la edificación, a través de zonas peatonales o zonas verdes colindantes: En caso de disposición de zona peatonal o zona verde colindante con fachadas de edificación, se admitirá el paso de carruajes para entrada en los mismos, en plataforma única y con pavimentación que admita las condiciones del paso de carruajes pero diferenciada para identificar su función principal, peatonal o de espacio libre. En el caso de parcelas con segunda fachada a zona verde, siempre que cuenten ya con acceso rodado desde la fachada principal, se podrá permitir abrir paso peatonal a la parcela desde zona verde privada o pública, siempre que el paramento desde el que se acceda, esté en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y no suponga deterioro del jardín, parque o zona verde con el que comparta alineación.

3bis. En caso de tratarse de un garaje de bloque plurifamiliar (con más de 2 viviendas), deberá ejecutarse un zaguán de acceso que cumpla lo siguiente:

- Zaguán : el espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad, pero pudiendo cerrarse en alineación de fachada mediante instalación de puerta, cancela o barrera automática que no paralice el tráfico rodado del

vial de acceso pero permita la espera del vehículo en zona segura dentro de la alineación. La automatización de la cancela del paso rodado del garaje deberá ser independiente del paso al portal de acceso a viviendas. Deberá contar con las medidas oportunas para evacuación en caso de emergencia y fallo eléctrico.

### 3.- MARCO LEGAL Y PLANEAMIENTO VIGENTE.-

La presente MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 10 "RECTIFICACIONES Y ACLARACIONES EN PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009", se redacta al amparo del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

También son de aplicación las normas de desarrollo de la Ley Autonómica:

- Decreto 87/1993, de 13 de julio, modificado por Decreto 58/1994, de 21 de junio, sobre catálogos de suelo de uso residencial.
- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.
- Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 86/2018, de 20 de noviembre, de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios.
- Orden 4/2020, de 8 de enero, de la Consejería de Fomento, por la que se aprueba la instrucción técnica de planeamiento sobre determinados requisitos sustantivos que deberán cumplir las obras, construcciones e instalaciones en suelo rústico

A nivel local, se dispone del Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por el la Comisión de Ordenación del Territorio y Vivienda de Ciudad Real de fecha 26 de febrero de 2009, así como las Áreas de Planeamiento Incorporado y Planes Parciales o de Reforma Interior que esta Innovación modifica en algún aspecto de su ordenación detallada en el caso de las Ordenanzas Particulares de cada Área de Planeamiento Incorporado de uso Residencial Unifamiliar, y las modificaciones puntuales nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 9, aprobadas, todas ellas, definitivamente.

### 4.- JUSTIFICACIÓN.-

Como se ha dicho anteriormente, la modificación propuesta se justifica en conseguir una homogenización de criterios en temas que han tenido diversos tratamientos en cada Plan Parcial aprobado, así como de costumbres de aplicación sin una clara base normativa, siendo preferible la aclaración de conceptos y la uniformidad de criterios para evitar agravios comparativos.

Se intenta, por tanto, conseguir procedimientos y criterios más objetivos a seguir a la hora de aplicar el POM Daimiel 2009 solucionando así procedimientos conflictivos o mal definidos, siempre en aras de defender los derechos de los ciudadanos de Daimiel, que además, ya había llevado a interpretaciones particulares en algunos casos.

Se pretende, por tanto, con esta Modificación nº 10: RECTIFICACIONES Y ACLARACIONES EN PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DETALLADA DE ORDENANZAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DAIMIEL 2009, facilitar la aplicación de la ordenanza, evitando agravios comparativos o interpretaciones subjetivas.

## 5.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS.-

La presente modificación de diferentes aspectos de las Ordenanzas Urbanísticas del POM Daimiel 2009, será de aplicación a todos aquellos ámbitos definidos en cada uno de los parámetros a regular o modificar, tal y como se ha detallado en el presente documento y se fundamenta en lo especificado en el Artº. 39 TRLOTAU 1/2023, referente al régimen de innovación de la ordenación establecidas por los Planes.

De acuerdo con el Artº 39.1 el procedimiento de aprobación de la innovación planteada sería similar al procedimiento de aprobación de la misma clase de plan, en este caso, conforme se establece en el art. 39.7 b) Plan Parcial por ser ordenación detallada.

Las medidas compensatorias a las que se alude en el artº 39.2 LOTAU-CLM no serían necesarias ya que la presente modificación conserva intacto el índice de edificabilidad originario de Clave 03, y el cerramiento de los zaguanes de aparcamiento en clave 04 no incrementa aprovechamiento, al venir dado éste por ocupación, fondo edificable y alturas, en lugar de por coeficiente de edificabilidad. No se reduce el estándar de Calidad del Suelo ni se aumentaría el Aprovechamiento Lucrativo de ningún terreno; tampoco se desafectaría ningún suelo público.

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

Tampoco le resulta de aplicación el apartado 39.4, ya que la presente innovación no reclasifica suelo a urbano el que previamente fuera rústico, ni el 39.5, ya que no se legalizan actuaciones urbanizadoras irregulares. En cuanto al apartado 39.6, no afecta la modificación a ninguna parcela cuyo destino efectivo precedente haya sido el uso docente o sanitario.

Respecto a lo especificado en el Artº. 39.7.b) LOTAUTR referente a la posibilidad de modificación de la ordenación detallada mediante Planes Parciales y Especiales de aprobación municipal, así como en el art. 56 del Reglamento de Planeamiento y visto lo definido en el Artº. 137 y siguientes del RP LOTAU, que delimita el procedimiento de tramitación de Planes Especiales de Reforma Interior de Mejora de Ordenación Detallada, respecto a la presente innovación/modificación el presente caso se inscribiría en dicha posibilidad, ya que:

- No se afectan las directrices resultantes del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio asumido por el Plan de Ordenación Municipal.
- No se altera la Clasificación del Suelo Urbano, Urbanizable y Rústico.
- No se altera la delimitación de sector alguno de planeamiento parcial o de reforma interior, no afectándose la secuencia lógica del desarrollo del POM.
- No se afectan ni a sistemas generales ni a zonas destinadas a dotaciones y equipamientos comunitarios así como zonas verdes computables.

- No se afectan los objetivos a considerar por los instrumentos de desarrollo ni los criterios que rigen la ordenación del suelo rústico.

- No se alteran los usos globales de los sectores, no rebasándose ni las intensidades ni las densidades edificatorias máximas definidas para dicho ámbito en el Planeamiento Municipal de rango superior.

Por tanto, procede tramitarse así, mediante la Aprobación definitiva Municipal, previa aprobación inicial por el Ayuntamiento e informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, de acuerdo con lo establecido en el número 3 del artículo 38. c) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población, atendiendo a su diversidad, y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística enunciados en el número 1 del artículo 6 y de los estándares legales de calidad.

Se trata por lo tanto de una modificación de detalle, no estructural del planeamiento, que no incluye incrementos de aprovechamiento, ni de parámetros urbanísticos, y que lo único que pretende es adaptar ciertos parámetros que contaban con limitaciones diferentes en cada Área de Planeamiento Incorporado sin tener ningún razonamiento que justificase dicha diferencia y puntualizar algunas consideraciones en cuanto a los zaguanes de aparcamiento para bloques plurifamiliares que provenían de la ordenanza detallada del Plan de Ordenación de Daimiel de 1997 y que en la actualidad no tiene sentido que sigan aplicándose, sin que ello suponga un detrimento de la imagen urbana del casco de Daimiel, unificando criterios para no dejar a interpretación de los técnicos la morfología de cerramientos que, en algunos casos no quedan debidamente recogidos, todo ello en aras de conferir mayor seguridad jurídica y un mejor cumplimiento de los estándares de calidad urbana.

Por tanto, la presente innovación, al no modificar ningún aspecto de los enumerados en el Artº. 19 del R.P. LOTAU, que definen los principios de Ordenación Estructural, y englobarse dentro de los supuestos deconstituye una modificación de la Ordenación Detallada, no siendo necesario informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística (Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), tal y como se recoge en el Art. 139 del R.P. LOTAU.

Hay que señalar que en referencia a lo especificado en el Artº. 39.7.c) LOTAU-CLM, la presente modificación de las Ordenanzas Reguladoras planteada supone, a juicio del técnico que suscribe, una mejora para el desarrollo de las edificaciones residenciales, y de su inserción en el espacio público, facilitando la aplicación de las mismas al no depender de criterios interpretativos no regulados hasta esta modificación, ayudando a homogeneizar el perfil urbano del municipio de Daimiel, respondiendo al interés general, de acuerdo con lo prescrito en el Artº. 6.1 LOTAU-CLM.

## 6.- TRAMITACIÓN.-

La presente Modificación Puntual solo afecta a Ordenación Detallada, tal y como ha ratificado el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo de La Dirección Provincial de la Consejería de Fomento en su informe de concertación de 27 de febrero de 2024, por tanto se cumplirá con lo establecido en el Art 36.2 TR LOTAU (concertación interadministrativa) y el Art. 135 RP LOTAU:

- Acuerdo de sometimiento simultáneo a:
  - a) Información Pública: 45 días (1 mes sin evaluación ambiental) Tal y como se justificó en el informe de concertación, al tratarse de una modificación de ordenanzas no se considera que se incluya en ninguno de los apartados que determinan el ámbito de aplicación de una evaluación ambiental estratégica ni simplificada, ya que aunque se trata de una modificación menor (ordenanzas) no se modifica el marco para la futura autorización de legalmente sometidos a

evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo, ni se modifican las condiciones ya marcadas por el POM Daimiel y sus posteriores modificaciones a los espacios Red Natura 2000. Por todo ello no se redacta documento de inicio ambiental.

b) ) Informes sectoriales de las Administraciones

- Preceptivos RP LOTAU (Agencia del Agua, Bienestar Social y Fomento).

- Administraciones afectadas (J.C.C.M, Estado y Provincial).

c) El dictamen de los municipios colindantes.

Una vez concluidos los trámites anteriores y recibidos los informes que se consideren vinculantes, el redactor recogerá todo lo indicado en los apartados a), b) y c) y los introduce en el documento que no deberá ser nuevamente sometido a Información pública si de las consideraciones recogidas no se derivan modificaciones sustanciales al documento inicial.

En su caso, el plan pasaría a la fase regulada en el artículo 36.3 TR LOTAU y Art. 135.3 RP LOTAU (aprobación inicial):

- Ayuntamiento Pleno resuelve sobre su aprobación inicial.
- Resuelve las alegaciones presentadas en el trámite de información pública.
- Notificación de dicho acuerdo a los interesados en el procedimiento.
- Remisión a la Consejería de Fomento.

Comenzando la Fase Autonómica:

El documento debidamente presentado, deberá contener:

➤ Expte. Administrativo: ✓ Original o copia compulsada. ✓ Índice y foliado. ✓ Debidamente encuadernado.

➤ Proyecto: ✓ Dos ejemplares. ✓ Sellados en todas sus páginas. ✓ Diligenciado. ✓ Soporte informático portable y editable.

Se abre un periodo consultivo y de análisis por la Consejería de Fomento:

- ✓ Municipio y Administraciones cierran informes aclaratorios y preceptivos que falten.
- ✓ Si el expediente lo permite y al tratarse de ordenación detallada, la Comisión emite informe preceptivo y vinculante y lo remite al Municipio para que el Ayuntamiento Pleno otorgue la Aprobación Definitiva

## **7.- NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS AFECTADOS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN.**

### **7.1. MODIFICACIÓN FACHADA MÍNIMA CLAVE 03**

## **ORDENANZA O CLAVE 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA**

### **Definición.**

El ámbito de aplicación de la Ordenanza es en las parcelas grafiadas en los Planos de Ordenación como **3-UNI**.

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 Aislada Adosada. Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar, en general en tipología de edificación adosada por dos linderos, o solamente por uno (edificación pareada) con otras parcelas.

### **Uso mayoritario (OE)**

Residencial Unifamiliar.

### **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)**

Será de 1,2 (uno coma dos)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta.

### **Altura máxima y número máximo de plantas sobre y bajo rasante**

La altura máxima será de 7 (siete) metros, con dos plantas.

La altura máxima de cumbrera será de 4,0 metros.

Número máximo de plantas bajo rasante: una planta.

### **Fondo edificable**

No se fija.

### **Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 140 (ciento cuarenta)  $m^2$ , debiendo tener en cualquier caso acceso desde la vía pública.

No obstante, se admite reducir hasta un 20% la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común proindiviso de las parcelas individuales, cuya superficie equivalga al conjunto total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a esta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

El frente mínimo de parcela será de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros.

### **Alineaciones y Rasantes**

Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

### **Retranqueos**

No será obligatorio al fondo de la parcela en Planta Baja, si bien, en caso de no adosar la edificación al lindero posterior, la distancia mínima a guardar respecto al mismo, será de 3 (tres)m, medidos perpendicularmente al mismo. En planta Primera y sucesivas si las hubiese, será obligatorio retranqueo a lindero posterior de 3 (tres) metros mínimo. La franja de retranqueo a la alineación oficial de fachada podrá ser ocupada por edificación destinada a cochera, con un frente máximo de 3,50 metros (cinco metros en caso de parcela en esquina) y altura máxima la misma de la planta baja a la que se adose.(de aplicación independientemente del API en el que se ubique la parcela).

Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada.

Los vallados que delimiten la alineación exterior de las parcelas deberán guardar la siguiente composición:

La altura total de los mismos será igual o menor de 2,50 m, debiendo estar compuesta por un basamento de material opaco, cuya altura deberá estar comprendida entre 0,50 m y 1,50 m, y una parte superior traslúcida que complete el resto de la altura permitida.”

En aquellas parcelas calificadas para Uso Residencial Unifamiliar en cualquiera de las claves, Ordenanzas o Áreas de Planeamiento Incorporado de Daimiel, que deban guardar algún retranqueo a alineación oficial, será obligatorio, siempre que se solicite una licencia para “cercado” o “cerramiento opaco de parcela” que dicho cerramiento se retranquee del mismo modo que se exige a la edificación residencial , pudiendo ejecutar para delimitar la parcela privada del espacio público, un cerramiento de parcela conforme a lo especificado en el apartado anterior “Composición de vallados exteriores de parcela cuya edificación deba guardar algún retranqueo a fachada”

### **Porcentaje máximo de ocupación de parcela**

La ocupación máxima sobre rasante será del 80 (ochenta) % de la superficie de 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.

## 7.2. MODIFICACIÓN ZAGUÁN ACCESO A GARAJES EN BLOQUES PLURIFAMILIARES

“1.2 CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD del TITULO IV. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. ORDENANZAS ZONALES DE EDIFICACIÓN.

1.2. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD

b) Condiciones de garajes y aparcamiento

3. Acceso rodado a la edificación

“3. Acceso rodado a la edificación, a través de zonas peatonales o zonas verdes colindantes: En caso de disposición de zona peatonal o zona verde colindante con fachadas de edificación, se admitirá el paso de carruajes para entrada en los mismos, en plataforma única y con pavimentación que admita las condiciones del paso de carruajes pero diferenciada para identificar su función principal, peatonal o de espacio libre. En el caso de parcelas con segunda fachada a zona verde, siempre que cuenten ya con acceso rodado desde la fachada principal, se podrá permitir abrir paso peatonal a la parcela desde zona verde privada o pública, siempre que el paramento desde el que se acceda, esté en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, y no suponga deterioro del jardín, parque o zona verde con el que comparta alineación.

3bis. En caso de tratarse de un garaje de bloque plurifamiliar (con más de 2 viviendas), deberá ejecutarse un zaguán de acceso que cumpla lo siguiente:

- Zaguán : el espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad, pero pudiendo cerrarse en alineación de fachada mediante instalación de puerta, cancela o barrera automática que no paralice el tráfico rodado del vial de acceso pero permita la espera del vehículo en zona segura dentro de la alineación. La automatización de la cancela del paso rodado del garaje deberá ser independiente del paso al portal de acceso a viviendas. Deberá contar con las medidas oportunas para evacuación en caso de emergencia y fallo eléctrico.