



**Ayuntamiento
de Daimiel**

03.02.04.01 Informes Guardería rural

Trámite: Informe Arquitecta
Área/Servicio: OFICINA DE TRAMITACION/Urbanismo
Expediente: DAIMIEL2024/4777

INFORME ARQUITECTA MUNICIPAL

00425BBG

Expediente: INFORME GUARDERÍA RURAL SOBRE CONSTRUCCIÓN SIN LICENCIA EN POLÍGONO 160 - PARCELA 64 Y SOLICITUD LICENCIA CON PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN.	Núm. Expediente: DAIMIEL2024/4777
Interesado:	

Respecto a la solicitud de Licencia Municipal Urbanística de Obras realizada por CLARA COLADO ARROYO (NIF: 05703947Q), para "**Construcción de casa de campo, Nave agrícola y cocina campera**" en el Registro Gral. del Ayto. de Daimiel, y fecha de entrada 22 de noviembre de 2024, tras la denuncia recibida de guardería rural en la que se dejaba constancia de que se estaba ejecutando una obra sin licencia en la parcela 65 del polígono 160, toda vez que sobre dicha parcela constaba una calificación urbanística para "**nave de aperos agrícolas**", pero en visita de inspección se observó que la nave para la que se obtuvo calificación y licencia de obras, se había convertido en una vivienda, y se estaban ejecutando nuevas obras adyacentes a las autorizadas.

Por tanto, y dado que aún no se había solicitado ni concedido la licencia de primera ocupación de la nave de aperos para la que se obtuvo licencia en 2017, se requirió a la solicitante para que solicitara la modificación tanto de Calificación Urbanística como de licencia de obras, para acoger a legalidad las modificaciones y ampliaciones ejecutadas durante la obra, en la parcela 65 del polígono 160 del Catastro de Rústico de Daimiel, en caso de que la legalización de las mismas fuera posible.

Emitido informe el 28 de noviembre respecto de la documentación aportada, se requirió a la promotora para que la completara presentando:

- **Solicitud expresa de Modificación de Calificación Urbanística.**
- **Justificante de pago de tasas municipales por Calificación Urbanística Autonómica (380 €).**
- **Documentación registral de las nuevas fincas incorporadas al expediente (parcela 64 y 30).**

Se presenta dicha documentación el 27 de diciembre de 2024, incluyéndose a la Calificación 2 nuevas fincas registrales, que se corresponden con la 64 y la 30 (21278 y 17274 respectivamente).

Por tanto, procede iniciar la tramitación de la modificación de la Calificación urbanística, que quedará con las siguientes

CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 160, Parcela 65+64+30
- **Suelo:** Rústico No Urbanizable de especial Protección Cultural por su pertenencia al ámbito de protección A5 AZUER.
- **Fincas registrales:** 16955, 17954, 11111, 21278 y 17274
- **Superficie de la Parcela:** 54.223 m²,
- **Superficie ocupada por la edificación:** 356.14 m² en uso residencial y 210,27 m² en uso agrícola.
- **Superficie construida:** 356.14 m² en uso residencial y 210,27 m² en uso agrícola.
- **Figura de Planeamiento municipal:** Plan de Ordenación Municipal, Daimiel 2009 y sus modificaciones posteriores, de la 1 a la 7 y de la 9 a la 11.
- **Documentación Técnica y autor:** Proyecto Básico y de Ejecución redactado por D. José Jacinto Fernández López, Arquitecto.
- **Uso y Descripción:**

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



- Legalización de Vivienda de 320,79 m²
- Legalización de Trastero para el uso residencial de 35,35 m²
- Nave agrícola de 193,27 m²
- Almacén agrícola de 17,00 m²

	NORMATIVA URBANÍSTICA MUNICIPAL	ITP ORDEN 4/2020	REGLAMENTO SUELO RÚSTICO	CUMPLE: SI/NO
USO SEGÚN CALIFICACIÓN URBANÍSTICA	agricola Art. 41.1.b	Sector Primario ART. 4.1. PERMITIDO	Sector Primario ART.12 PERMITIDO	SÍ
	residencial Art. 41.1.e	Vivienda Unifamiliar ART. 5.3 PERMITIDO	Vivienda Unifamiliar ART.12 PERMITIDO	
PARCELA MÍNIMA	15.000 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²	54.223 m ²
	30.000 m ²	15.000 m ²	15.000 m ²	SÍ
OCUPACIÓN MÁXIMA	10% agricola	20 %	20 %	CUMPLE: 0,39% 193,27(PROYECTO) +17(EXISTENTE) CUMPLE: 0,66% 320,79+35,35(LLEGALIZACIÓN)
	2% residencial	2 %	2 %	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	10% agricola	20 %	20 %	CUMPLE: 0,39% 193,27(PROYECTO) +17(EXISTENTE) CUMPLE: 0,66% 320,79+35,35(LLEGALIZACIÓN)
	2% residencial	2 %	2 %	
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	2	2	2	1 SÍ
ALTURA MÁXIMA	8,5	8,5	8,5	3,80 m y 4,01 m: SÍ
SEPARACIÓN MÍNIMA A LINDEROS	5 m	5 m	5 m	>5 m: SÍ (una vez agregadas las parcelas)
SEPARACIÓN MÍNIMA A EJE DE CAMINOS	15 m	15 m	15 m	>15 m: SÍ
NÚCLEO DE POBLACIÓN (*)	3 EDIFICACIONES MÁXIMO EN UN CIRCULO DE 150 m DE DIÁMETRO, EXCLUIDA LA	3 EDIFICACIONES MÁXIMO EN UN CIRCULO DE 150 m DE DIÁMETRO,	3 EDIFICACIONES MÁXIMO EN UN CIRCULO DE 150 m DE DIÁMETRO, EXCLUIDA LA	SÍ

Documento firmado electrónicamente en el marco de lo dispuesto en los arts. 17 y siguientes de la Ley 11/2007, de 22 de junio y normas concordantes. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

	PROPUESTA. > 200m suelo urbano	EXCLUIDA LA PROPUESTA. > 200m suelo urbano	PROPUESTA. > 200m suelo urbano	
JUSTIFICACIÓN NECESIDAD UBICACIÓN SUELO	NO	NO	NO	CUMPLE: SÍ
JUSTIFICACIÓN RESOLUCIÓN INFRAESTRUCTURAS	NO	SÍ	SÍ	CUENTA CON POZO Y FOSA SÉPTICA: SÍ
Además, también se deberá justificar de forma expresa, el cumplimiento de todos los "REQUISITOS SUSTANTIVOS" QUE EN RELACIÓN DIRECTA CON EL USO AL QUE SE ADSCRIBE LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA, establece el Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU				
(*) La forma de determinar/evitar la Formación de Núcleo de Población, además de textualmente, deberá complementarse con la correspondiente JUSTIFICACIÓN GRÁFICA				

CONCLUSIONES:

Procede, por tanto a tal efecto, su inicio de tramitación, para lo cual deberá completarse el expediente y cumplirse con el trámite de Información Pública establecido por LOTAU, y se desarrolla en el art. 43.5 del Reglamento de Régimen de Suelo Rústico, según el cual, **el Ayuntamiento someterá al trámite de Información pública la solicitud de calificación y licencia, por plazo de 20 días debiendo para ello comunicarse a las Administraciones Públicas afectadas (Consejería de Cultura, Unidad de Patrimonio, Consejería de Medio Ambiente, Consejería de Agricultura y Consejería de Ordenación del Territorio y Urbanismo) y anuncio en el DOCM y en uno de los periódicos de mayor difusión de la Comunidad, comprendiendo ambas publicaciones la identificación precisa del acto de construcción o uso del suelo interesado, su emplazamiento y la oficina y horario de exposición al público.**

Firmado digitalmente en Daimiel.