



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

INFORME TÉCNICO

Expediente: DESAFECTACIÓN VIVIENDA DE MAESTROS DEL COLEGIO "SAN ISIDRO"	Núm. Expediente: DAIMIEL2024/6503
Solicitante:	

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

16124

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía, de 23 de mayo de 2024, en relación con el expediente relativo a la desafectación del inmueble sito en la Calle Prolongación Virgen de Guadalupe, 41, la parcela catastral 7843107VJ4274S0001BW, junto al C.E.I.P. San Isidro, Propiedad del AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL, para su calificación como bien de carácter patrimonial, el Técnico Municipal que suscribe, emite el siguiente informe.

PRIMERO.-Descripción del bien inmueble.

- - Situación geográfica: Calle Virgen de Guadalupe, 41
- - Superficie parcela: 142 m² (Catastral gráfica)
- Superficie edificación: 96 m² (catastral)

Finca registral: TOMO 543 LIBRO 304 FOLIO 64 FINCA 20391 INSCRIPCION 1ª.

La edificación proviene de la promoción de 6 viviendas para maestros que se ejecutaron con el Colegio original, según segregación inscrita el 14 de enero de 1961. En 2017 mediante proyecto de la Consejería de Educación, con nº de expediente de obra oficial del ayuntamiento de Daimiel 35/oficial 2017, se demuelen 5 de las 6 viviendas, dejando únicamente la vivienda de la esquina, que nos ocupa en el presente expediente de desafectación.

SEGUNDO.-Situación urbanística.

La parcela sobre la que se ubica, al pertenecer originariamente a la manzana ocupada por el Colegio y las viviendas afectas para maestros, se encuentra en suelo Urbano Y afectada por la ordenanza o **Clave 8: EQUIPAMIENTOS**, del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel 2009 y sus modificaciones puntuales posteriores. En el caso de esta parcela, le resultaría de aplicación un grado 1, cuya ordenanza se adjunta a continuación:

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada
de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



ORDENANZA O CLAVE 8. EQUIPAMIENTO.

Definición.

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

Esta Ordenanza o clave tiene dos grados:

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

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

Tipología y morfología edificatoria

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

Uso mayoritario (OE)

Equipamientos en su categoría de Dotacional Genérico.

Usos compatibles y prohibidos

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

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

Coeficiente Unitario de Edificabilidad (OE)

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

Grado 2: Será 1,00 m²e/m²s.

Altura máxima y número de plantas sobre y bajo rasante

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

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

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

Fondo edificable

No se establece.

Parcela mínima edificable y Frente mínimo de parcela

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2008
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016.

70

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Plurial nº 4 aprobada por Plena Municipal de 7 de septiembre de 2016



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

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

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

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

Frente de parcela:

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

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

Alineaciones y Rasantes

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

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

Retranqueos

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

En el resto de tipologías: retranqueo libre.

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

Porcentaje máximo de ocupación de parcela

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

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

Plazas de Aparcamiento

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

Aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de Marzo de 2006
Aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de Febrero de 2009
Recoge Modificaciones de Ordenación Detallada Aprobadas en Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada
de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016

DILIGENCIA: Aprobado definitivamente
en sesión del Ayuntamiento Pleno
de 7 de septiembre de 2016

 LA SECRETARIA

Usos pormenorizados de la edificación de Equipamiento

USO GLOBAL	GRUPOS (USO PORMENORIZADO)	COMPATIBILIDAD
1. RESIDENCIAL	1.1. Unifamiliar RU	ESP/1
	1.2. Plurifamiliar o Colectiva RP	--
	1.3. Protección Oficial P	--
	1.4. Residencia Comunitaria RC	--
2. TERCIARIO	2.1. COMERCIO TC	
	2.1.1. Comercio de barrio	--
	2.1.2. Comercio de ciudad	--
	2.1.3. Centro comercial	--
	2.2. HOTELERO TH	--
	2.3. OFICINAS	
	2.3.1. Servicios profesionales	COM
	2.3.2. Servicios personales y financieras	ESP/2
	2.3.3. Oficinas	ESP/2
	2.4. RECREATIVO	
2.4.1. Bares, cafeterías y restaurantes	ESP/2	
2.4.2. Disco-bar	ESP/4	
2.4.3. Discotecas	ESP/4	
2.4.4. Salas de espectáculos, cines, etc	ESP/2	
2.4.5. Parques de atracciones con instalaciones	ESP/3	
3. INDUSTRIA	3.1. Productivo IP	--
	3.2. Almacenes IA	ESP/5
	3.3. Talleres	ESP/2
4. DOTACIONAL	4.1: COMUNICACIONES DC	
	4.1.1. Aparcamiento (garajes)	100
	4.1.2. Transportes	100
	4.1.3. Telecomunicaciones	100
	4.2. ZONAS VERDES DV	
	4.2.1. Áreas de juego, jardines y parques	100
	4.2.2. Jardín privado	COM
	4.3. EQUIPAMIENTOS DE	
	4.3.1. Infraestructuras urbanas	100
	4.3.2. Infraestructuras y servicios urbanos DEIS	ESP/6
	4.3.3. Infraestructuras locales	ESP/6
	4.3.4. Infraestructuras de ciudad	--
	4.3.5. Estaciones servicio suministro de carburantes	--
	4.3.6. Cementerios, crematorios	--
	4.4. DOTACIONAL GÉNÉRICO	
	4.4.1. Educativo	ESP/7
	4.4.2. Cultural - Deportivo	ESP/7
	4.4.3. Administrativo - Institucional	ESP/7
	4.4.4. Millar	ESP/8
	4.4.5. Sanitario-Asistencial	ESP/7

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

Plan de Ordenación Municipal de DAIMIEL
Normas Urbanísticas 2009
Documento de aprobación definitiva que recoge las modificaciones de Ordenación detallada de la Modificación Puntual nº 4 aprobada por Pleno Municipal de 7 de septiembre de 2016



PRE= MAYORITARIO
COM= COMPATIBLE con máximo 50% de la superficie edificada
100= COMPATIBLE al 100% (en la totalidad del edificio o parcela), SIN LIMITACIONES
ESP/1= COMPATIBLE CON LIMITACIONES ESPECÍFICAS (Ver Notas a continuación)

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

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

Según la normativa de aplicación actual, la vivienda unifamiliar sería compatible por tratarse de la vivienda del guarda del equipamiento.

Una vez la vivienda resulte desafectada del uso público, a juicio del técnico que suscribe procedería una modificación puntual de planeamiento para modificar la especificidad ESP1 en la compatibilidad de usos, ya que debería permanecer la compatibilidad en residencial unifamiliar, con un máximo de 1 vivienda por Equipamiento, pero sin entrar en consideraciones del fin al que se deba destinar la misma.

TERCERO.-Valoración.

La valoración de dicha edificación municipal se cuantifica en 52.718,44 €, según resulta en el inventario de bienes.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.



**Ayuntamiento
de Daimiel**

Ayuntamiento de Daimiel

CUARTO.- Criterios de oportunidad de la desafectación .

Considerando que el inmueble descrito ya no cumple con la finalidad pública a la que fue destinado y que el resto de viviendas demolidas en su momento fueron incorporadas a la superficie del colegio ejecutándose sobre ellas una obra nueva que ya está en funcionamiento.

La parcela dotacional que nos ocupa, ha quedado en una zona netamente residencial, en la que el uso público asociado al personal al servicio de la Consejería de Educación no tiene sentido.

Por todo lo expuesto, se informa favorablemente el expediente para su **desafectación** al servicio público y su incorporación al patrimonio de la corporación como bien de carácter patrimonial, sin perjuicio de cualquier otra actuación de carácter urbanístico, jurídico o administrativo que pueda resultar necesaria en caso de pretender su enajenación.

Documento firmado electrónicamente en el marco de la normativa vigente. Puede comprobarse su autenticidad insertando el CVE reflejado al margen en la sede electrónica corporativa expresada.