



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
SECRETARIA

Nº 28/2025

## CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

D<sup>a</sup> BEATRIZ GÓMEZ GÓMEZ, SECRETARIA INTERINA DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL

**CERTIFICO:** Que, del examen de la documentación obrante en esta Secretaría General de mi cargo, resulta que en la **sesión ORDINARIA** celebrada por la **JUNTA DE GOBIERNO** de este Ayuntamiento el **día 28 de julio de 2025**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

### **16.- INICIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA LOCAL PARA EVENTOS RECREATIVOS EN POLÍGONO 136 PARCELA 1**

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

“Vista la solicitud de licencia integrada de actividad en la que FERROAL GRUPO EMPRESARIAL S.L.U, pretende realizar la actividad de **“LOCAL DE REUNIÓN PARA EVENTOS RECREATIVOS”** en las edificaciones existentes en la parcela 1 del polígono 136 del catastro de Rústica de Daimiel, con entrada en el Reg. Gral. del Ayto. nº 202599900004724, con fecha de registro 11 de junio de 2025,

- Dicha parcela según el Plan de Ordenación Municipal vigente está categorizada como **SUELO RÚSTICO DE RESERVA**, en la mayoría de su superficie, y parte como SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN NATURAL, pero en el proyecto presentado se justifica que la zona protegida no queda afectada por la vinculación de la Calificación ni se ocupa en la actividad ni con acceso ni ninguna edificación. La edificación en la que se pretende realizar la actividad y por lo que resulta necesaria la Calificación urbanística, es una edificación preexistente, de más de 85 años, según consta en inscripción registral, no ejecutándose ninguna obra en la edificación salvo la colocación de elementos necesarios por la actividad pretendida.

- El uso pretendido es el de EQUIPAMIENTO TERCIARIO DE USO RECREATIVO. Por tanto, al tratarse de uno de los Usos recogidos en el art. 37.1 del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla-La Mancha, el procedimiento para la legitimación de este acto en suelo rústico está sujeto a la Calificación Urbanística de competencia Municipal, debiendo seguir el procedimiento estipulado para ello en el artículo 43 RSR. Posteriormente se procederá a la concesión de Licencia Municipal de Obras.

- La edificación se ubica en la parcela 1 del polígono 136 del catastro de rústica de Daimiel. La parcela cuenta con 154.457 m<sup>2</sup>, en su mayoría Suelo Rústico de reserva, excepto los aproximadamente 20.000 m<sup>2</sup> categorizado como Suelo Rústico de Especial Protección Natural, zona que no se vincula a la calificación. Tras la entrada en vigor de la Ley 1/2003, de 17 de enero, de Modificación de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, así como del Reglamento de Régimen de Suelo Rústico que lo desarrolla, y del Plan de Ordenación Municipal de Daimiel y sus modificaciones posteriores, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9,10 y 11 todas ellas aprobadas definitivamente, la construcción solicitada se encuentra incluida en el supuesto enumerado para la concesión de Calificación Urbanística Municipal en el artículo 54.1.3º.b de la Ley, en el art. 37.1.b del Reglamento de Suelo Rústico y en el art. 34, al encontrarse en suelo Rústico de Reserva: Equipamiento Terciario de Uso Recreativo es compatible





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
SECRETARIA

Nº 28/2025

## CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

-Al estar implantado en Suelo Rústico de Reserva, contar Daimiel con más de 10.000 habitantes, y según establece el art. 42.2 del RSR, **el Organismo competente para su calificación es el Ayuntamiento.**

- El proyecto presentado, redactado por técnico competente (Julia Moreno Crespo) y debidamente firmado, se presenta en forma de proyecto de actividad sin visar, ya que no es necesario al no considerarse se van a acometer obras de ejecución, sino sólo adaptación de instalaciones. No obstante, recoge justificación de que la actividad a implantar (usos terciarios recreativos) está incluido en los supuestos recogidos en el art. 11.4.b) , e igualmente justifica el cumplimiento de los condicionantes exigibles a este tipo de establecimientos en el art. 35 del POM Daimiel, y en el art. 28 del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha, así como en la nueva ITP, de 23 de enero de 2020, en su artículo 10, para lo que aporta la Tabla comparativa.

- a) El uso terciario recreativo está expresamente permitido en el Planeamiento Municipal en el Suelo Rústico de Reserva (art. 42.1.I POM Daimiel 2009).
- La superficie de la finca donde se ubica la instalación, en la parcela 1 del polígono 136 es de 154.457 m<sup>2</sup> pero solo se va a vincular a la Calificación la parte marcada en la documentación técnica de 15.881 m<sup>2</sup> suficiente para el supuesto de Uso Terciario recreativo (el mínimo en Suelo Rústico de reserva es de 15.000 m.) 794,01
  - La superficie ocupada por el total de la edificación es de 586,62 m<sup>2</sup> (3,69% de ocupación, sin considerar edificaciones auxiliares, explanaciones pistas o piscinas). Por tanto, se cumplen los parámetros. La superficie total edificada del edificio principal es de es 794,01 m<sup>2</sup> (4,99% ). Si bien, sólo habría que computar la planta baja que es la que se destina a la actividad, de lo que resultaría una edificabilidad de 3,69%.
  - En caso de querer incluir cualquier otra instalación diferente a la edificación principal, debería incrementarse la superficie a vincular.
- b. Se justifica el cumplimiento del art. 16 del RSR, así como el art. 35 del POM Daimiel 2009, en cuanto a las determinaciones subsidiarias para las construcciones de tener el carácter de aisladas, cumpliendo tanto la distancia de 5 metros a linderos como de 15 m a ejes de caminos .
- c. Se comprueba por parte de los servicios técnicos municipales el cumplimiento del art. 10 del Decreto 177/2010, respecto de la no formación de núcleo urbano.
- d. La superficie mínima de la finca, **(15.881 m<sup>2</sup>)** en función de la tipología de establecimiento hotelero a la que se acoja, deberá quedar vinculada legalmente a las obras. Esta vinculación legal implicará la afectación real de dicha superficie a las obras, construcciones e instalaciones o establecimientos legitimados por la calificación urbanística. Mientras ésta permanezca vigente, dicha superficie no podrá ser objetos de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. **Esta afectación real se hará constar en el Registro de la Propiedad conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria. La superficie de la finca que exceda de la mínima establecida,**





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
SECRETARIA

Nº 28/2025

## CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

**podrá no quedar vinculada a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.**

- e. En el art. 43.1b) se especifica entre la documentación a aportar, un plano y descripción sobre el entorno de 2 km alrededor de la construcción que se proyecta, que recogerá las edificaciones existentes, cuenten o no con licencia municipal
- f. El proyecto deberá resolver todas las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento, debiendo especificar **la procedencia del agua potable, ya que, al no proceder de la red municipal, deberá presentar certificado de potabilidad del agua. Igualmente ocurre con las aguas residuales, por lo que se deberá dotar al complejo de un sistema depurador eficaz antes del vertido final, con el correspondiente permiso de CHG o retirada de la fosa séptica por gestor autorizado.**
- g. Al tratarse de un complejo recreativo, se procede, en este mismo informe, en cumplimiento del art. 44 del Reglamento de Suelo Rústico y para englobar en la misma licencia urbanística los procedimientos de calificación urbanística y licencia de actividad, se procede a emitir propuesta de la calificación de la citada actividad:
  - Que se instale el separador acústico necesario que evite que en las viviendas afectadas llegue un ruido superior a lo establecido en la Ordenanza Municipal para el control de la contaminación de Ruidos y Vibraciones, entre las 8,00 y 22,00 horas 45 dB(A), y entre las 22,00 y las 8,00 horas 40 dB(A).
  - Que motores y maquinas no portátiles se instalen sobre bancada de masa adecuada debidamente aislada del suelo, pilares, paredes, etc. y de no ser posible se instalen sobre bancadas elásticas se absorban directamente las vibraciones.
  - Que se instalen extintores en cantidad y volumen adecuados, según lo establecido en el CTE DB SI
  - El agua potable procederá de la red municipal. En caso de abastecimiento propio se precisará certificado de potabilidad, y la instalación de clorador automático.
  - Dispondrá de agua potable caliente y fría.
  - Las aguas residuales tendrán como destino final la red de alcantarillado. En su defecto, se dotará de un sistema depurador eficaz antes del vertido final.
  - Ventilación suficiente, según lo establecido en el RITE
  - Se dispondrá de iluminación suficiente, apta para el desarrollo de la actividad a realizar, encontrándose protegida adecuadamente.
  - Los residuos sólidos serán almacenados en recipientes de cierre hermético y retirado diariamente.
  - Se efectuará limpieza con la periodicidad suficiente para evitar los olores.
  - Se practicarán operaciones periódicas de desinfección, desinsectación y desratización.
  - Las personas que manipulen alimentos, lo harán en las condiciones
  - Deberá obtener la preceptiva autorización de puesta en marcha de todas las instalaciones en de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
  - Se deberá presentar Certificación expedida por técnico competente, en la que se ponga de manifiesto la adaptación de la obra al proyecto, y el cumplimiento de las prescripciones reglamentarias.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
SECRETARIA

Nº 28/2025

## CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- h. El contenido del acto de concesión de la calificación urbanística y licencia de obras, deberá, y la exigencia, antes del inicio de las obras, de prestar una garantía no inferior al **3%** del importe de las obras y trabajos a realizar, quedando, en caso contrario, ineficaz el acto de calificación y concesión de licencia. **(176,96 €)**.
- i. Tal y como se recoge en al art. 33 del RSR, la resolución municipal de otorgamiento de licencia deberá bien fijar el importe que debe satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva del valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon, en cumplimiento de lo establecido en el art. 64.3.a) TRLOTAU 1/2023, será del **2 % del importe total de la inversión** en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de licencia urbanística. En este caso, y según el presupuesto que consta en el Proyecto presentado, el importe del canon ascendería a 2 % sobre 5.898,72 €, es decir, **117,97 €**.
- j. En cumplimiento del artículo 41.1e) del Reglamento de Suelo Rústico, al tener acceso la finca por el camino de la Flor de Ribera, perteneciente a la red de caminos municipales, se debe justificar que la actividad de uso recreativo no genere impacto en el tráfico del mismo, no obstante, **se solicitará informe de policía al respecto, que se incorporará como condicionante en el informe de actividad.**

### CARACTERÍSTICAS:

- **Situación:** Polígono 136, parcela 1
- **Suelo:** Rústico de Reserva.
- **Superficie de la Parcela:** 154.457 m<sup>2</sup>
- **Finca registral:** 18143
- **Superficie mínima a vincular a la Calificación:** 15.881 m<sup>2</sup>
- **Superficie a ocupar por la edificación:** 586,62 m<sup>2</sup> (máximo 5% superficie vinculada)
- **Superficie edificada:** 794,01 m<sup>2</sup> (destinada a actividad 586,62)
- **Figura de Planeamiento municipal:** Plan de Ordenación Municipal 2009.
- **Documentación Técnica y autor:** Proyecto Básico y memoria de actividad, redactado por D<sup>a</sup>. Julia Moreno Crespo.

Visto el informe emitido al respecto por la Arquitecta Municipal y el Ingeniero Técnico Municipal, de fecha 9 de julio de 2025. y con la conformidad jurídica de Secretaría, y en virtud de las atribuciones conferidas a esta Junta de Gobierno Local por delegación del Sr. Alcalde (Decreto 2023/423, de 20 de junio), **PROPONGO a la Junta de Gobierno Local**, la adopción del siguiente acuerdo,

**Primero:** Considerar la calificación urbanística conveniente para los intereses generales

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





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL  
SECRETARIA

Nº 28/2025

## CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

del municipio.

**Segundo:** Iniciar la tramitación para la obtención de Calificación Urbanística Municipal y Licencia Integrada de Actividad, sometiendo a Información pública la solicitud de calificación y licencia, **por plazo de 20 días** debiendo para ello comunicarse a las Administraciones Públicas afectadas 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

El citado informe lo podrá verificar y/o descargar en [www.daimiel.es](http://www.daimiel.es), sede electrónica, consulta de documentos por CSV/CVE (Código de Verificación Electrónica) del Ayuntamiento de Daimiel, introduciendo el CVE **Af1tr/m0ZpTM8/psZJQ/**

Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa Permanente de Urbanismo, Obras y Medio Ambiente.

**Sometido el asunto a votación, la Junta de Gobierno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, adopta el siguiente acuerdo:**

**Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.**

La presente certificación se expide en el marco de la atribuciones que me otorgan los artículos 204 al 206 del R.D. 2.568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de la Entidades Locales, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta de la sesión de referencia, de conformidad con lo dispuesto en el último precepto mencionado.

Y para que conste y surta los efectos pertinentes, de orden y con el visto bueno del Alcalde, expido la presente certificación en Daimiel en la fecha indicada al margen.

Vº Bº  
ALCALDE

