



AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

D. DAVID SÁNCHEZ-MATEOS OCTAVIO, SECRETARIO EN FUNCIONES 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 25 de agosto de 2025**, se adoptó, entre otros, el acuerdo que, en su parte dispositiva, transcribo a continuación:

8.- INICIO DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA "CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE TURISMO RURAL"; EN POLÍGONO 82 PARCELA 61.

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

Vista la solicitud de Licencia Integrada de Actividad y Obras y Calificación Urbanística realizada por de .D. MANUEL SÁNCHEZ-MIGUEL VELÁZQUEZ, según la cual pretende realizar la actividad de "CAMBIO DE USO A VIVIENDA DE TURISMO RURAL" en la parcela 61 del polígono 82 del catastro de Rústica de Daimiel, con entrada en el Reg. Gral. del Ayto. nº 202599900006117, con fecha de registro 11 de junio de 2025.

ANTECEDENTES:

- La parcela sobre la que se solicita el cambio de uso que requiere Calificación Urbanística cuenta con el siguiente historial de licencias concedidas sobre ella:

1. L.O. 102/19 para legalización y primera ocupación de "edificación de piscina y cambio de uso a cocina campera de nave agrícola sin obra", concedida por Junta de Gobierno Local de 12 de julio de 2021.
2. L.O. 39/22 para "Ampliación de vivienda unifamiliar", concedida por Junta de Gobierno Local de 11 de abril de 2022, modificada según acuerdo de Junta de Gobierno de 3 de julio de 2023, al presentar documentación final de obra en la que se recogía la ampliación de 14 m² de superficie y la modificación de la distribución del proyecto original.
3. Con fecha 1 de agosto se solicita en este Ayuntamiento Calificación Urbanística para cambio de uso de la edificación (sin obra) a Vivienda de Turismo Rural.

- En virtud de lo recogido en la Ley 1/2023, 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 POM Daimiel 2009 y sus posteriores modificaciones, de la 1 a la 7 y de la 9 a la 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 de la Innovación Modificación nº 8 del POM Daimiel, al encontrarse en suelo Rústico de Reserva: Equipamiento Terciario de Uso Hotelero y Hostalero. Uso Turismo Rural. Posteriormente se procederá a la concesión de Licencia Municipal de Actividad y Puesta en Funcionamiento.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- La edificación sobre la que se pretende el cambio de uso afecta al uso Hotelero, se ubica en la parcela 61 del polígono 82 del catastro de rústica de Daimiel. La Parcela cuenta con 18.672 m², en su mayoría Suelo Rústico de reserva, a excepción de 2.023 m² que se encuentran categorizados como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección Ambiental, por discurrir el trazado del Antiguo cordel de Las Lagunas, en la que únicamente se encuentra una nave declarada FUERA de ORDENACIÓN desde julio de 2021, sobre la que no se actúa ni se incluye en la Calificación.

- 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 Procedimiento de Calificación, está recogido en el art. 43 del RSR, detallando los requisitos que debe cumplir la solicitud del particular. En este sentido, el proyecto presentado, redactado por técnico competente José Jacinto Fernández López y debidamente firmado, se presenta en forma de proyecto de actividad, sin visar, con el fin de ir tramitando las autorizaciones administrativas. No obstante, recoge justificación de que la obra a implantar (instalaciones de turismo rural) 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. 34.5 del CAPÍTULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO del POM Daimiel 2009, y en el art. 27 del Reglamento de Suelo Rústico de Castilla La Mancha, así como en la ITP, de 23 de enero de 2020, en su artículo 9.

- a) El uso terciario de equipamiento Hotelero y hostelero está expresamente permitido en el Planeamiento Municipal en el Suelo Rústico de Reserva (art. 42.1.I del CAPÍTULO IV: RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO RÚSTICO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS, ACTIVIDADES Y ACTOS CONSTRUCTIVOS EN SUELO RÚSTICO del POM Daimiel 2009).
 - La superficie de la finca donde se ubica la instalación, en la parcela 61 del polígono 82 es de 18.672 m², suficiente para el supuesto de Uso Hostelero y Hotelero para Turismo Rural (el mínimo en Suelo Rústico de reserva es de 10.000 m), deberán acogerse al Decreto 93/2006, de 11 de julio, de ordenación de alojamientos turísticos en el medio Rural de Castilla La Mancha, adjuntándose solicitud de informe al servicio de Turismo y Artesanía de la Consejería de Economía, Empresas y Empleo.
 - La superficie a ocupar por la edificación es de 119,22 m² (0,934% de ocupación total, más los 64 m² de la nave fuera de ordenación, porches aparcamiento, piscina, etc), Por tanto, se cumplen los parámetros. La superficie total edificada es 183,22 m² (0,98%).
- b) Se justifica el cumplimiento del art. 16 del RSR, así como el art. 36 del POM Daimiel 2009, en cuanto a las determinaciones subsidiarias para las construcciones que se justificaron en el expediente de obra anterior, ya que este expediente no modifica parámetros urbanísticos totales.
- c) Se mantienen las condiciones respecto del cumplimiento del art. 10 del Decreto 177/2010, respecto de la no formación de núcleo urbano.

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.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- d) La superficie mínima de la finca, 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 afección 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, 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) Se presenta registro de entrada n.º 3266426 de 7/08/2025 de declaración responsable ante la CONSEJERÍA DE ECONOMÍA, EMPRESAS Y EMPLEO – Dirección General de TURISMO Y ARTESANÍA CIUDAD REAL, de inicio de actividad de Turismo Rural.
- h) También se presenta consulta sobre la necesidad o no de tramitación ambiental del proyecto, que, el Ayuntamiento, como órgano sustantivo, ha remitido por ORVE en fecha 7 de agosto de 2025, a la Delegación Provincial de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural.
- i) El Ayuntamiento, en fecha 7 de agosto de 2025, ha requerido los siguientes informes sectoriales:
1. A Confederación Hidrográfica del Guadiana.
 2. A la Dirección Provincial de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes.

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 máquinas 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.
- Se deberá presentar certificación de los elementos de compartimentación (puertas





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

- y cortinajes), justificando su resistencia ante el fugo correspondiente.
- Que los gases, humos, vapores y olores salgan al exterior de forma que no incidan sobre viviendas y lugares de estancia, sobresaliendo 1 m por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructuras distantes menos de diez metros
 - Que se instalen extintores en cantidad y volumen adecuados.
 - El agua potable procederá de la red municipal. En caso de abastecimiento propio se precisará informe de potabilidad por técnico acreditado 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.
 - Los servicios higiénicos serán adecuados a la capacidad del local, siendo estos accesibles a minusválidos.
 - En los locales de almacenamiento y exposición deberá guardarse perfecta separación entre los productos alimenticios y los de cualquier otra naturaleza.
 - Los residuos sólidos serán almacenados en recipientes de cierre hermético y retirado diariamente. Barrido húmedo o aspiración.
 - Se efectuará limpieza con la periodicidad suficiente para evitar los olores.
 - Se practicarán operaciones periódicas de desinfección, desinsectación y desratización.
 - Se deberá presentar certificado de aforo del local según se establece en el CTE DB SI
 - Que la instalación eléctrica cumpla con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, acreditándose mediante dictamen favorable, puesta en servicio expedida por la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible.
 - Se dotará de número suficiente de aparatos, sistemas y toda clase de recursos que permitan prevenir los siniestros y evitar su propagación.
 - 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.

- 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. En este caso, la fianza sólo se impondrá sobre el coste de las actuaciones de adaptación a turismo rural, que asciende a 1,453,00 €, lo que supondrá una fianza de 43,59 €.

- Tal y como se recoge en el 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 será del 2 % del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

CERTIFICADO JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

una sola vez y con ocasión del otorgamiento de licencia urbanística. En este caso, y según el presupuesto que consta en los Proyectos presentados que se destinarán a la vivienda de uso turismo rural, es decir, los 9.330,34 € de la legalización y 21.719,03 del proyecto final de ampliación de vivienda. A esas cantidades deberá sumársele el presupuesto presentado en fecha 8/08/2025 de las actuaciones necesarias que se incluyen en la edificación para su adaptación a turismo rural, y que ascienden a 1,453 €, el importe del canon ascendería al 2 % sobre la suma final de todas las cantidades necesarias para la adaptación y la ejecución de los proyectos iniciales que asciende a 650,05 €.

- En cumplimiento del artículo 41.1e) del Reglamento de Suelo Rústico, al tener acceso la finca por el carril del Cambrón, perteneciente a la red de caminos municipales, no se considera que la actividad de turismo rural genere impacto en el tráfico del mismo.

CARACTERÍSTICAS:

- Situación: Polígono 82, parcela 61
- Finca Registral: 20.169
- Suelo: Rústico de Reserva.
- Superficie de la Parcela: 18.672 m²
- Superficie a ocupar por la edificación: 183,22 m² en total.
(Uso Turismo rural 119,22 m². Nave sin uso fuera de ordenación 64,00 m². Piscina 52,00 m²)
- Superficie edificada: (Uso Turismo rural 119,22 m². Nave sin uso fuera de ordenación) 64,00 m²
- Figura de Planeamiento municipal: Plan de Ordenación Municipal 2009.
- Documentación Técnica y autor: Proyecto de Adaptación, redactado por D. José Jacinto Fernández López.

Visto el informe emitido al respecto por la Arquitecta Municipal y el Ingeniero Técnico Municipal, de fecha 8 de agosto 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 del municipio.

Segundo: Iniciar la tramitación para la obtención de Calificación Urbanística Municipal y Licencia Integrada de Actividad y obras, sometiendo a Información pública la solicitud de calificación y licencia, por plazo de 20 días debiendo para ello comunicarse a las Administraciones Públicas afectadas (Servicio de Turismo, Viceconsejería de Medio Ambiente, Consejería de Fomento, Servicio de Cultura, CHG) 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, sede electrónica,

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.





AYUNTAMIENTO DE DAIMIEL
SECRETARIA

Nº 32/2025

**CERTIFICADO
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL**

consulta de documentos por CSV/CVE (Código de Verificación Electrónica) del Ayuntamiento de Daimiel, introduciendo el CVE PHuPoYq3Jdoyqf1jrRXD

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

