

**CERTIFICADO
PLENO**

DON JOAQUÍN AVILÉS MORALES, SECRETARIO GENERAL DE PLENO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

CERTIFICA: Que, el PLENO en la sesión ORDINARIA el día 31 de octubre de 2025, adoptó el siguiente acuerdo:

7.- PROCEDIMIENTO GENÉRICO PLANEAMIENTO. CONSULTA PREVIA LA MINA. VIABILIDAD MUNICIPAL.

VISTA la propuesta de acuerdo cuyo tenor literal es el siguiente:

"Asunto: Procedimiento Genérico Planeamiento. CONSULTA PREVIA LA MINA. viabilidad municipal.

AYTOCR2024/34231

CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA DENOMINADA "LA MINA", PRESENTADA POR IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U y DESARROLLO DE SUELO Y CONSTRUCCIONES HABITAT, S.L

Visto el expediente administrativo sobre CONSULTA PREVIA SOBRE VIABILIDAD DE ACTUACION URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA DENOMINADA "LA MINA":

" ASUNTO: INFORME TECNICO-JURÍDICO

En Ciudad Real, octubre 2025

Examinado el expediente administrativo de referencia, que se instruye en el Servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos, resultan acreditados los siguientes:

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 1





CERTIFICADO
PLENO

I ANTECEDENTES.

Con número de registro de entrada 202299900016989 de fecha 05-08-2022, se presenta por D. Rafael Humbert Fernández en representación de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U, Consulta Previa para realizar actuación urbanizadora en suelo rustico de reserva, denominada "La Mina". A partir de este momento los trámites realizados han sido los siguientes:

- 1 En fecha 2/11/2022 se emite informe de requerimiento, sobre la documentación presentada para la viabilidad de actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva.
- 2 En fecha 26/01/2023 se emite nuevo informe de requerimiento que completa el anterior de 2/11/2023, incorporando un anexo que analiza la regulación para los expedientes de Consultas Previas que contempla la legislación en Castilla la Mancha para su tramitación, así como las exigencias técnicas que para este tipo de expedientes se precisan.
- 3 En sesión ordinaria celebrada por la **Junta de Gobierno Local el día 30 de enero de 2023**, sobre la propuesta de INFORME REQUERIMIENTO. VIABILIDAD ACTUACION URBANIZADORA EN SUELO RUSTICO DE RESERVA. CONSULTA PREVIA LA MINA se acordó:

]

PRIMERO.- Proceder al inicio de los trabajos previos para la tramitación de la viabilidad de la consulta previa, indicando que esta conllevará necesariamente la posterior y consecuente tramitación de la modificación del planeamiento municipal para dar la cobertura normativa necesaria para la consecuente tramitación posterior del PAU del ámbito de actuación.

SEGUNDO.- Dar traslado del requerimiento al interesado, al objeto de que cumpla con el contenido del mismo en el plazo de un mes desde la notificación del presente requerimiento.

TERCERO.- Dar cuenta del anexo normativo DENOMINADO:

II.REQUERIMIENTOS TÉCNICOS A CUMPLIR POR LAS CONSULTAS PREVIAS, siendo este la base normativa y justificativa del requerimiento de subsanación y

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



**CERTIFICADO
PLENO**

complemento de documentación, relativo a los tramites de la consulta previa regulada en la legislación urbanística...]

- 4 **En fecha 17-3-2023** se presenta por D. Rafael Humbert Fernández en representación de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U, escrito solicitando ampliar el plazo, al objeto de cumplir con lo requerido.
- 5 Con número de registro de entrada 202399900015401 de **fecha 12-6-2023**, se presenta por D. Rafael Humbert Fernández en representación de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U, nueva documentación de Consulta Previa para realizar actuación urbanizadora en suelo rustico de reserva, denominada "La Mina".
- 6 **En fecha 05/02/2024** se informa conjuntamente de forma desfavorable la propuesta para viabilidad de consulta previa la Mina por el Jefe de Servicio y la Jefa de Sección de Planeamiento, basado en la documentación presentado y requerida en fecha 2-11-2022, requerimiento que fue ratificado en la propuesta de la JGL DE FECHA 30 DE ENERO DE 2023, donde se informa de forma desfavorable.
- 7 Con número de registro de entrada 202499900010244 de **fecha 23-4-2024**, se presenta por D. Rafael Humbert Fernández en representación de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U, nueva documentación de Consulta Previa para realizar actuación urbanizadora en suelo rustico de reserva, denominada "La Mina", queda asimismo acreditado el pago de las tasas
- 8 **En 23-07-2024**, se emite informe técnico por parte de la jefa de Sección de Planeamiento, donde se indica que la documentación presentada por D. Rafael Humbert Fernández en representación de IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U, *cumple los contenidos mínimos suficientes para impulsar el procedimiento relativo al sometimiento de información pública de la Consulta Previa la Mina.* Art. 36.2 RSR.

Asimismo, se emite informe jurídico de inicio de tramitación para la viabilidad de la consulta previa con fecha 07-11-2024

II CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

1.- DOCUMENTACION ACREDITATIVA DE LOS PARAMETROS URBANISTICOS.

- 1.1 **Propuesta de ámbito espacial de la actuación que se propone.** Consulta Previa con un área de actuación propuesta de 114.742 m2, situados en el Noroeste del Municipio, en

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



**CERTIFICADO
PLENO**

el entorno de la Carretera de Porzuna CM 403.

En cuanto a la delimitación geométrica, no son exclusivamente límites de propiedad o límites de carácter administrativo. Se presenta una propuesta de ámbito espacial cuya delimitación geométrica responde a criterios de racionalidad acordes para un futuro crecimiento dando como respuesta un tejido urbano continuo.

Límite de la actuación:

Noreste Ctra. CM-403.

Noroeste Parcela 608 Polígono 209

Suroeste Resto de Parcela 605 Polígono 209

Sureste Futura 2ª Ronda.

1.1.1 Propuesta de integración.

La Consulta Previa planteada estudia el modelo de evolución y de ocupación del territorio, reflejando las pautas de los elementos estructurales para ser asumibles por la ocupación de los usos urbanos y para la salvaguardia ambiental de los espacios valiosos del término municipal.

Se entiende una integración con el planeamiento vigente, ya que en el tejido urbano consolidado el Plan General de Ordenación Urbana, tiene la facultad de agotar la ordenación en cuanto a regulación de los procesos de transformación, usos pormenorizados y aprovechamientos. Las consultas previas no inciden de manera directa en este nivel de ordenación y sus indicaciones más importantes se habrán de referir a la previsión de los elementos claves que definirán la estructura urbana de la nueva extensión.

En previsión a la expansión urbana, el Plan General de Ciudad Real, establece con tal fin un suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano y cuya interpretación según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha se puede clasificar como suelo rústico de reserva.

1.1.2 Establecimiento, sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio.

En cuanto al establecimiento sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, de las directrices que resulten del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, hay que destacar:

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



**CERTIFICADO
PLENO**

- La actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva es una unidad funcional en si misma puesto que desarrolla la ejecución de las infraestructuras necesarias como soporte para su viabilidad, con gestión de residuos y utilización de energías renovables, así como la conservación de los recursos energéticos y materiales.
- La actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva está armónicamente integrada en el entorno urbano más inmediato, ya que se diseña como una prolongación natural de la ciudad, con similares tipologías, densidad y estructura urbana.
- En cuanto a la integración con el Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, éste establecía con tal fin un suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano y cuya interpretación según el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha se puede clasificar como suelo rústico de reserva.
- Integración con el medio natural. Se respeta que en los límites de la actuación no sean incluidos ningún Espacio Natural Protegido, Zona Sensible ni Hábitat de Protección Especial.

1.1.3 Integración temporal en la ejecución del planeamiento

Se propone una secuencia lógica de desarrollo factible al ser una actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, y dentro de las previsiones de expansión urbana contenidas en el Plan General como suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano, en previsión a una expansión urbana, conforme al artículo 13 del Reglamento de Suelo Rústico. Determinando condiciones objetivas y establecimiento de prioridades previas para su programación o incorporación de dichos suelos al proceso de urbanización.

1.2 Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras.

Estudio, análisis y definición con detalle suficiente de las infraestructuras preexistentes y futuras, definiendo la calidad, suficiencia, funcionalidad y actuaciones sobre las siguientes redes de infraestructuras que afectan al municipio de Ciudad Real:

Se aporta un estudio, análisis y definición con detalle suficiente para los fines pretendidos de las infraestructuras preexistentes y futuras, definiendo la calidad, suficiencia, funcionalidad y actuaciones sobre las siguientes redes de infraestructuras que afectan al municipio de Ciudad Real. Reseñando:

Infraestructuras preexistentes:

Realizado un análisis tanto en la zona de actuación como en el área espacial colindante para su conexión como propuesta de integración, en la documentación técnica aportada se significa:

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





**CERTIFICADO
PLENO**

- *Infraestructura viaria:* acceso se produce desde la carretera CM-403 de Ciudad Real a Porzuna y la vía de servicio de la futura 2ª Ronda.
- *Red de saneamiento:* por la futura 2ª Ronda discurre el emisario norte-oeste de la ciudad a una profundidad media de 6-7 metros.
- *Red de abastecimiento de agua:* por la futura 2ª Ronda discurre una de las arterias principales de la ciudad con tubería de fundición de diámetro 500 mm.
- *Red de gas natural:* Por el margen de la carretera CM-403 llega a la ciudad la red general de gas desde el gaseoducto de transporte, situado más al oeste de la misma.
- *Red eléctrica:* El ámbito del sector está cruzado por dos líneas aéreas de media tensión. Ambas cruzan la carretera CR-403 y, una de ellas continua por nuestro ámbito paralela a la carretera hacia el oeste, la otra llega hasta el extremo sureste del ámbito, hasta el borde de la 2ª Ronda.
- *Red de telefonía:* La red de telefonía llega al borde de la 2ª Ronda.

Infraestructuras futuras:

Se deberán suplementar las siguientes infraestructuras:

- *Red de saneamiento:* La propia red de saneamiento interior del sector con vertido al emisario norte-oeste.
- *Red de abastecimiento de agua potable:* La propia red de abastecimiento interior del sector con dos conexiones con la red general para formar un anillo de abastecimiento.
- *Abastecimiento de energía eléctrica:* En los planos de infraestructuras eléctricas está recogido el punto de conexión para el suministro del sector. En cualquier caso, se deberán soterrar las dos líneas aéreas existentes sobre el sector.
- *Red de telefonía:* La red de telefonía del sector saldrá de las puntas situadas en UEMAT y de la red aérea de borde de la carretera CM-403 y segunda Ronda.
- *Red de gas:* La conexión para dar servicio al sector se realizará desde la red de MP frente a la Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- *Recogida de residuos sólidos:* Será necesaria la ampliación del servicio de recogida de residuos. El almacenamiento de determinado tipo de residuos hasta su recogida puede regularse con la implantación de varios puntos limpios con contenedores de superficie o subterráneos.
- *Dotación para recarga de vehículos eléctrico:* De conformidad con la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014 y el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, los nuevos viales proyectados deberán incluir la infraestructura necesaria para garantizar el suministro a estaciones de recarga eléctrica.

Compromisos asumidos:

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





**CERTIFICADO
PLENO**

- Ejecución de Sistema General de Zonas Verdes del sector.
- Ejecución de Sistema General de viales de segunda ronda desde la carretera CM-403 (glorieta existente) hasta la calle Raña, todo el frente del sector para garantizar la continuidad del mismo con la trama urbana.
- Garantizar la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras en el ámbito de actuación, mediante una correcta ejecución de la urbanización asumiendo cargas suplementarias necesarias que garanticen la calidad suficiencia y funcionalidad para la viabilidad de la actuación, garantizando la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales.
Para ello se han recabado en la documentación *Anexo de Infraestructuras* los informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad y calidad de las redes generales existentes, así como las condiciones de conexión a aquellas y las redes de distribución interior del sector.
- Ejecución, así como redacción de los proyectos necesarios y tramitación, para la correcta conexión del sector con las redes generales de infraestructuras de comunicaciones.

1.3 Propuesta de determinaciones de ordenación.

1.3.1 Justificación de los objetivos funcionales básicos.

La propuesta pretende:

- Resolver el acceso al sector con la urbanización del tramo de Ronda de Circunvalación desde la carretera CM-403 hasta la calle Raña, todo el frente del sector con el suelo urbano, que será costeadado por la propia actuación.
- Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.
- Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicios existentes o deseables.
- Urbanizar completamente el sector propuesto.
- Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y suelos dotacionales públicos del ámbito de actuación totalmente urbanizados.
- De acuerdo con el artículo 68.2.c del TRLOTAU, obtener gratuitamente la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto que corresponda con el quince por ciento, correspondiendo dos tercios de este al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.
- Dotar de las infraestructuras y servicios con la calidad, suficiencia y funcionalidad necesarios para satisfacer las demandas del sector propuesto.
- Definir el producto inmobiliario adecuado que satisfaga las demandas y necesidades

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



**CERTIFICADO
PLENO**

efectivas del mercado.

1.3.2 Adecuación de las determinaciones de ordenación estructural (OE)**1.3.2.a. Documentos de información sobre terrenos afectados.**

- Clasificación actual del suelo. Suelo no urbanizable reservado al desarrollo urbano según se contempla en el art. 2.1.4.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Suelo rústico de reserva en la clasificación que contempla el TRLOTAU.
- Estructura catastral vigente del terreno.

PROPIEDAD	POLIGONO/ PARCELA	SUPERFICIE m2	REFERENCIA CATASTRAL	PORCENTAJE %
Iberdrola Inmobiliaria, S.A.U. 50% <u>Gedapex, S.A. 50%</u>	209/606	53.947,00	13900B209006060000AY	47,02
Casimiro Herrera Zamorano	209/55992	26.462,00	13900B209860300000AD	23,06
Desarrollo de Suelo y C. <u>Habitat</u> , S.L.	209/86030	28.101,00	13900B209559920000AD	24,49
Mariano Moreno Delgado	209/605	4.846,00	13900B209006050000AB	4,22
Ctra. CM-403		1.386,00		1,21
TOTAL		114.742,00		100,00

Usos actuales del suelo. Los terrenos se destinan a cultivo de secano cereal y regadío, no existiendo vegetación arbórea ni arbustiva, ni cultivos leñosos.

- Edificaciones y aprovechamientos existentes. Se diferencia una nave agropecuaria y alguna construcción menor.
- Vegetación existente. En los terrenos del ámbito de actuación no se distinguen masas arbóreas.
- Infraestructuras existentes (en la zona de actuación) según lo reseñado en el presente informe en el apartado 1.2. *Indicaciones acerca de la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras.*
- Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas, no se han detectado hasta el momento.
- Afecciones impuestas por la legislación sectorial:

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





CERTIFICADO
PLENO

- Afecciones por la carretera CM-403, perteneciente a la Red Básica de Castilla la Mancha. Reguladas por la Ley 9/1990 de 28/12 de Carreteras y Caminos de Castilla la Mancha y el Decreto 1/2015 de 20/01/2015 Reglamento de dicha ley.

Recibido informe de la Consejería de Fomento, Dirección General de Carreteras de Castilla la Mancha, donde se establecen las directrices y criterios que se deben tener en cuenta para la elaboración de la documentación definitiva del planeamiento para desarrollar el Sector La Mina de entre otras según el informe:

- Definición de las zonas de afección y las restricciones de uso de forma particularizada para la carretera CM-403.
- Se tendrá en consideración para mantener el nivel de servicio y seguridad vial de las carreteras, las intersecciones con las mismas deberán reducirse al mínimo, por lo que se intentará canalizar el tráfico mediante vías de servicio que conecten con la carretera en un único punto que sirva de elemento diferenciador entre el tráfico urbano e interurbano.
- Estudio de tráfico y capacidad en el que se analice la incidencia del desarrollo urbanístico "La Mina" en el nivel de servicio de la carretera CM-403. En el caso de que se deduzcan del estudio afecciones graves al nivel de servicio de la citada carretera, se deberán proyectar y adoptar a cargo del promotor del desarrollo urbanístico las medidas oportunas para garantizar el mantenimiento del nivel de servicio del tráfico en la carretera CM-403.
- Estudio acústico que determine la servidumbre generada por las infraestructuras afectadas. Zonificación Acústica para cada uno de los suelos en función del uso.
- Afecciones por la existencia de líneas aéreas eléctricas. La afección de estas líneas aéreas desaparecerá con el soterramiento de las mismas.
- Terrenos pertenecientes a la concentración parcelaria de El Vicario como zona regable. Por el Real Decreto 1510/1977, de 20 de mayo, se declara de utilidad pública la concentración parcelaria de la zona de El Vicario (Ciudad Real), constando entre su finalidad la transformación en regadío, con las aguas procedentes del embalse de El Vicario, ejecutado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La realidad social y económica de la zona no es la prevista cuando se justificó la necesidad de transformación del regadío, de manera que es posible excluir determinadas parcelas de la transformación de la zona regable El Vicario en el término municipal de Ciudad Real modificándose su perímetro al tratarse actualmente de terrenos que han perdido la aptitud para el riego, de tal forma que la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural a instancias del interesado, tramita la exclusión de parcelas de la transformación de la zona regable El Vicario, estando solicitado por el interesado de la Consulta Previa dicha tramitación que genera una afección económica condicionada a el pago de la red de infraestructura

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





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

de riego creada.

Todas ellas son afecciones tanto físicas como jurídicas que influyen en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio u otros factores análogos.

1.3.2.b Propuesta de ordenación.

- Clasificación del suelo: Suelo reservado para el desarrollo urbano según el PGOU de Ciudad Real. Suelo rústico de reserva en aplicación del TRLOTAU.
- Uso global mayoritario residencial.
- Se establece una Única Área de Reparto, que coincide con la delimitación del Sector.

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 10





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

Superficie Sector (m2)		114.742,00
Aprovechamiento Tipo (AT) (m2c/m2)		0,566
Aprov Lucrativo 0,85xAT (15%) (m2c/m2) art. 68.2 c TRLOTAU siendo 2/3 para Ayto y 1/3 para JCCM		0,4815
Aprovechamiento Lucrativo Propietarios m2c		55.250,00
Aprov. Patrimonializable (m2c)		9.750,00
Superficie. max. Construida (m2c)		65.000,00
Residencial bloque	BLQ libre (m2c)	22.746,47
	BLQ VPT (m2c)	26.000,00
Residencial Unifamiliar aislada (m2c)		1.428,15
Residencial Unifamiliar adosada (m2c)		14.825,35
Nº viviendas		574
Densidad viv/hect max. art. 19.4 RP		50,025
Viviendas sujetas a un régimen de protección pública (m2)		26.000,00
Viviendas sujetas a un régimen de protección pública		260
SSGG Zonas Verdes y espacios libres 15/100 ms/mt art. 19.5.RP (m2s) y art. 24 TRLOTAU		9.750,00
SL Zona verde 10% superf. Sector (m2s) art.31 TRLOTAU		10.704,85
SL Dotaciones 20 m2s/100m2c art.31 TRLOTAU		13.000,09
Viario (m2s)		31.947,38
TOTAL CESIONES (m2s)		65.402,32

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 11





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

En cumplimiento del art. 120.2 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, se propone garantizar la especial participación pública en las plusvalías que se generen por la cesión de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 15 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.

- En aplicación del art. 19.8 *Determinaciones de la ordenación estructural (OE)* del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 12



**CERTIFICADO
PLENO**

Planeamiento del TRLOTAU. Será necesario que el Programa de Actuación Urbanizadora justifique la reducción de vivienda establecida por dicho articulado en un 50% de la total edificabilidad residencial materializable del sector.

- Se detecta que se obvia la definición de ciertos parámetros urbanísticos que deberán estar contemplados y reflejados en la documentación gráfica en el Programa de Actuación Urbanizadora a presentar para la tramitación del nuevo sector La Mina, como son:

Reserva dotacional de uso educativo.

Reserva dotacional de uso deportivo

Plazas de aparcamiento de carácter privado

Plazas de aparcamiento de carácter público

Plazas de aparcamiento para movilidad reducida

- Se deberán fijar objetivos, determinaciones y criterios a considerar en la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora, como son: aprovechamiento sostenible de recursos energéticos y materiales, integración del medio natural en el medio urbano; mediante ficha-resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación estructural prevista, así como la necesidad de someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental.
- Se estima el siguiente plan de etapas:

	PLAZO	DOCUMENTACION
Aprobación consulta previa	6 meses	Presentación Alternativa Técnica
Adjudicación PAU	6 meses	Presentación Proyecto Urbanización
Aprobación Proyecto Urbanización	6 meses	Presentación Proyecto Reparcelación
Aprobación Reparcelación	24 meses	Fin obra urbanización

Se crea una única ZOU que tiene como delimitación todo el ámbito de la Consulta Previa con la intensidad y densidad anteriormente definidas.

1.3.2.c Criterios de diseño en la ordenación.

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





**CERTIFICADO
PLENO**

En aplicación del artículo 14 bis del TRLOTAU, *Determinaciones sobre desarrollo sostenible*, los instrumentos de ordenación territorial y urbanística deberán cumplir el principio general de preservar el conjunto de los recursos de la tierra, así como el resto de los principios y objetivos contenidos en la Ley 7/2019, de 29 de noviembre, de Economía Circular de Castilla-La Mancha, y dentro de su respectiva competencia, tendrán los siguientes objetivos:

- Fomentar el crecimiento compacto de los núcleos de población
- Lograr la mejor interacción entre los ámbitos urbano y rural
- Favorecer la protección, gestión, ordenación y fomento del paisaje
- Diseñar las actuaciones de mejora de la eficiencia energética, fomentando los principios de la economía circular
- Establecer determinaciones sobre el mejor diseño urbano y de espacios públicos, en pos de una mayor y más eficiente movilidad sostenible y con especial atención a la diversidad funcional
- Favorecer la accesibilidad universal

El sector propuesto se encuentra delimitado por la carretera CM-403 y la Segunda Ronda de la ciudad, desde donde se producirán los accesos al interior del mismo. Se propone un acceso desde la carretera y dos desde la Ronda, uno de ellos a lo largo del límite sur sector para propiciar la conexión con futuros desarrollos contiguos.

La ordenación propuesta, define una manzana paralela a la carretera CM-403, tres manzanas paralelas a la Ronda, y otras tres manzanas paralelas a los límites sur y oeste del sector, protegidas de los viarios de alto tráfico mediante franjas de zonas verdes de Sistema General.

Las dotaciones se ha buscado su centralidad para las zonas verdes de sistema local y la agrupación de la edificación para las dotaciones de equipamiento local.

El vial vertebrador del sector lleva proyectada una franja de zona verde del sistema local, a modo de bulevar, que atraviesa el sector desde la Ronda hasta el límite oeste.

2.- ESTUDIO DE MERCADO.

La consulta previa La Mina ha presentado unos parámetros urbanísticos basados en un estudio de mercado, rigurosamente justificados en función, por un lado, de las previsiones establecidas en el planeamiento municipal vigente respecto del modelo de ocupación y crecimiento del municipio, conforme a lo establecido en la letra g) del artículo 9.1, y la secuencia temporal lógica para su desarrollo urbanístico, y, por otro, del estado en que se encuentra efectivamente dicho desarrollo.

Se ha realizado una cuantificación de la oferta real y efectiva a la fecha del planeamiento general vigente, definiendo la oferta prevista en el planeamiento pendiente de desarrollo y determinando la capacidad de absorción del Plan General de la demanda

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



**CERTIFICADO
PLENO**

actual. Así como una cualificación de la oferta real y efectiva a la fecha según demanda actual en el municipio, para conocer las necesidades del mercado.

3.- DOCUMENTACIÓN ACREDITATIVA DE LA SOLVENCIA ECONÓMICA Y EMPRESARIAL.

Acreditación de la personalidad del solicitante, así como justificación de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y ejecución de la actuación urbanizadora por cualquiera de las formas previstas en la legislación de contratos del sector público.

1.1 Documentos de acreditación de las características jurídicas de la empresa.

Se aporta la siguiente documentación de Iberdrola Inmobiliaria SAU:

- Acreditación de la personalidad jurídica y de la capacidad de obrar de las personas jurídicas, mediante acreditación del Registro Mercantil.
- Acta de Titularidad Real en virtud de la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.
- Documentación justificativa en aplicación del artículo 71 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas de hallarse al corriente de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social, en los términos establecidos en los artículos 13 a 16 del Reglamento de dicha ley.

Se aporta la siguiente documentación de Desarrollo de Suelo y Construcciones Hábitat SL:

1.2 Documentación para acreditar los medios financieros de la empresa.

Se aporta la siguiente documentación de Iberdrola Inmobiliaria SAU:

- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2021.
- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2022.
- Justificación fehaciente de la representación y del apoderamiento.
- Solvencia técnica. El redactor de la Consulta Previa es el estudio de arquitectura y urbanismo de Rafael Humbert Fernández, arquitecto colegiado nº 0241 en el C.O.A.C.M., con residencia en Ciudad Real, que en la capital ha realizado los siguientes desarrollos urbanísticos: UEG-1; UEG 2-3, UEAVE, UEMIG, UEPGALL,

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





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

UEVAL, UECORR, SA-PGALL, SA-PTLL, SACALZ, SA-UNIV, AREA CC, y UEC.

Se aporta la siguiente documentación de Desarrollo de Suelo y Construcciones Hábitat SL:

- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Se aporta la siguiente documentación de Iniciativa y Desarrollo Inmobiliario Reifer SL:

- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

Se aporta la siguiente documentación de Inmobiliaria Reinon SA:

- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

4.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

Justificado en el documento de memoria de la Consulta Previa, donde se especifica:

“Las infraestructuras urbanísticas necesarias para dar servicio al sector están en el borde del mismo. Disponemos de emisario norte-oeste de la ciudad, red de abastecimiento de agua y red de telefonía, todas ellas con capacidad suficiente para el suministro al sector. Por tanto, la implantación de servicios no supondrá un sobre costo por encima de lo normal de cualquier sector.

Se deberán soterrar las dos líneas aéreas de media tensión que afectan al sector, lo que implica un sobre costo adicional, por otro lado, habitual en los suelos del extrarradio.

La orografía del terreno es suave, por lo que no se deben prever excesivos movimientos de tierras para adecuarse a las rasantes de las vías de acceso, carretera CM-403 y segunda Ronda de Circunvalación y obtener una correcta evacuación de aguas de lluvia del viario interior.

**ESTIMACION COSTOS IMPLANTACION DE LA URBANIZACION
RESUMEN DE PRESUPUESTO
(€)
SUMINISTRO ELECTRICO Y ALUMBRADO**

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 16





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

**CERTIFICADO
PLENO**

<i>Redes de media tensión</i>		<i>407.000,00 €</i>
<i>Redes de baja tensión</i>	<i>442.200,00 €</i>	
<i>Alumbrado público</i>	<i>576.000,00 €</i>	
TOTAL	1.425.200,00 €	
RETRANQUEO	125.466,96 €	
LINEAS AEREAS INFRAESTRUCTURA ELECOMUNICACIONES		DE
<i>Arquetas, pedestales y armarios</i>		<i>59.451,00 €</i>
<i>Canalizaciones</i>	<i>274.897,20 €</i>	
<i>Gestiones y permisos</i>	<i>2.580,00 €</i>	
TOTAL		336.928,20 €
PAVIMENTACIONES, RED AGUA, SANEAMIENTO, RED DE GAS Y JARDINERIA		
<i>Viales 1 a 8</i>		<i>2.303.458,02 €</i>
<i>Nueva Ronda</i>	<i>686.275,20 €</i>	
<i>Actuaciones previas</i>	<i>90.000,00 €</i>	
<i>Jardinería</i>	<i>652.769,79 €</i>	
<i>Red de riego</i>	<i>179.807,99 €</i>	
<i>Gestión residuos</i>	<i>37.534,89 €</i>	
<i>Seguridad y salud</i>	<i>39.498,45 €</i>	
TOTAL		3.989.343,90 €
TOTAL SECTOR	5.876.938,16 €	

REPERCUSION URBANIZACION: 51,22 €/M2S. DEL SECTOR INCLUIDA SEGUNDA

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 17



**CERTIFICADO
PLENO**

RONDA

El mantenimiento de los servicios corresponderá al Ayuntamiento de Ciudad Real, una vez terminada y recepcionada la urbanización del sector.

La implantación y prestación de servicios públicos, como el transporte urbano y la recogida de residuos urbanos, al tratarse de un sector colindante con el actual suelo urbano consolidado, solo necesita la prolongación de los mismos por el interior del sector.

Del Portal de Transparencia de costes de servicios de las entidades locales del Ministerio de Hacienda se obtiene el coste del mantenimiento de servicios públicos del Ayto. de Ciudad, que para el año 2.022 supuso la cantidad de 14.492.820 € para una superficie urbanizada de 10 km². Para el Sector La Mina, de 114.742 m²s los costos de mantenimiento de servicios serían 165.218 € al año."

5.- COMPROMISO DE APORTACIONES SUPLEMENTARIAS AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO PARA GARANTIZAR LA ESPECIAL PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LAS PLUSVALÍAS QUE SE GENEREN.

- Ejecución de Sistema General de Zonas Verdes del sector.
- Ejecución de Sistema General de viales de segunda ronda desde la carretera CM-403 (glorieta existente) hasta la calle Raña, todo el frente del sector para garantizar la continuidad del mismo con la trama urbana, con todas las canalizaciones y conexiones adecuadas con las redes como son: saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica, telefonía, gas y recogida de residuos sólidos.
- Garantizar la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras en el ámbito de actuación, mediante una correcta ejecución de la urbanización y se asumen las cargas suplementarias necesarias que garanticen la calidad suficiencia y funcionalidad para la viabilidad de la actuación, garantizando la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales.
- Ejecución, así como redacción de los proyectos necesarios y tramitación, para la correcta conexión del sector con las redes generales de infraestructuras de comunicaciones.

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





CERTIFICADO
PLENO

- Garantizar la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras en el ámbito de actuación, mediante una correcta ejecución de la urbanización asumiendo cargas suplementarias necesarias que garanticen la calidad suficiencia y funcionalidad para la viabilidad de la actuación, garantizando la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales.

Para ello se han recabado en la documentación *Anexo de Infraestructuras* los informes de las compañías suministradoras sobre la capacidad y calidad de las redes generales existentes, así como las condiciones de conexión a aquellas y las redes de distribución interior del sector.

6.- CONCLUSIONES.

a Determinaciones de ordenación estructural

En cumplimiento del art. 13 del Reglamento de Suelo Rústico para actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva, al entenderse justificado que:

1. La organización del modelo de desarrollo urbanístico así lo permite, considerándose las directrices resultantes del modelo de evolución y de ocupación del territorio que definan las previsiones de expansión urbana contenidas en el Plan General.
2. La organización temporal de la ejecución del planeamiento lo permite, considerándose las previsiones contenidas en el Plan General sobre su secuencia lógica de desarrollo.
3. Con todo lo anteriormente expuesto se formula la presente Consulta Previa sobre actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva, según lo establecido en el art. 64.7 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 la Actividad Urbanística TRLOTAU y en el artículo 36 del Reglamento de Suelo Rústico. Todo ello según lo previsto en el artículo 54.2 del TRLOTAU.

Así como lo dispuesto en el art.20.1.b RDL 7/2015 TR Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al contemplar una **reserva de suelo para la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección pública mayor del 40% de la total edificabilidad residencial materializable**.

Y en cumplimiento del art. 120.2 del Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, al entenderse garantizada la especial participación pública en las plusvalías que se generen por la **cesión de la superficie de suelo**

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





CERTIFICADO
PLENO

urbanizado con aprovechamiento lucrativo capaz para materializar el 15% del aprovechamiento tipo del área de reparto, así como los compromisos asumidos.

b Criterios de diseño de la ordenación.

La ordenación planteada es indicativa y no vinculante, y su análisis y estudio será objeto de definición en el desarrollo del Programa de Actuación Urbanística (PAU), para el cual se reconsiderarán la plena integración de los crecimientos planteados y los que pudieran surgir, y así resolver la continuidad entre los diferentes ámbitos.

c Compromisos asumidos.

Se asumen cargas suplementarias para la viabilidad de la actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva para garantizar la suficiencia, calidad y funcionalidad de las infraestructuras en el ámbito de actuación.

- La garantía para la suficiencia, calidad y funcionalidad de las infraestructuras y servicios para la unidad de actuación, se realizarán mediante **cargas suplementarias**. Por ello la unidad de actuación debe ser **suplementada** con obras de infraestructuras y servicios exteriores precisos para garantizar tanto la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales como para el mantenimiento de la **funcionalidad global** de las mismas. Estas cargas suplementarias deberán ser determinadas y previstas en el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora.

- Ejecución de Sistema General de Zonas Verdes del sector.
- Ejecución de Sistema General de viales de segunda ronda desde la carretera CM-403 (glorieta existente) hasta la calle Raña.
- Ejecución, así como redacción de los proyectos necesarios y tramitación, para la correcta conexión del sector con las redes generales de infraestructuras de comunicaciones.

En consecuencia, el técnico que suscribe en relación con dicho proyecto presentado **informa favorablemente** la actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva denominada **"La Mina"** debiéndose recoger en los instrumentos urbanísticos a presentar en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), lo detallado en los apartados precedentes de este informe. Todo ello, sin perjuicio del resto de informes que deban emitir los órganos competentes.



**CERTIFICADO
PLENO**

I CONSIDERACIONES JURIDICAS

La consulta objeto del presente informe ha se formulado en virtud de los artículos 64.7 del texto refundido de la LOTAU y 36.1 del Reglamento del Suelo Rústico, que establecen que los particulares interesados deberán someter a consulta previa del Municipio las actuaciones urbanizadoras en suelo rústico de reserva que se prevén en el número 2 del artículo 54, a fin de que se pronuncie sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que se pretende llevar a cabo, enlazando con lo establecido en el Art. 103.1 del TRLOTAU y con estricta sujeción a lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.

El marco legal en el que se ha sustentado la tramitación de esta consulta previa ha sido:

- En el Texto Refundido de La Ley de Ordenación de Territorio y Actividades Urbanísticas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero. TRLOTU
- Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004. RP.
- Reglamento de Suelo Rustico del TRLOTAU. Decreto 242/2004 de 27 de julio. RSR.

PRIMERO: TRAMITACIÓN:

1.1 Información Pública (Art. 36.4 RSR).

Por Decreto de la Concejal Delegada del Área de Urbanismo y Promoción Económica nº 2024/6547 de fecha 12/11/2024, se dispuso someter a información pública por periodo de veinte días hábiles el documento técnico de la consulta previa simultáneamente en:

- Diario Oficial de Castilla la Mancha de 4-12-2024, nº 235
- Diario La Tribuna de fecha 03-01-2025.
- Web del Ayuntamiento (Servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos) 11-11-2024
- Tablón de edictos del 15-01-2025 al 12-02-2025.

Se ha comunicado a todos los interesados el periodo de información pública. No constan

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



**CERTIFICADO
PLENO**

alegaciones durante el trámite de información pública en el Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos.

1.2 Concertación Interadministrativa. Art. 10 TRLOTAU Y 36.3 RSR

a.A Concertación con Administraciones Públicas.

Se procede a informar de los aspectos de los informes recibidos y que se deben recoger en el documento técnico de la actuación para poder así proseguir el trámite hasta su Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento:

- 1.1 Consejería de Desarrollo Sostenible. Agencia del Agua de Castilla la Mancha.** Con fecha 16/12/2024 y nº de registro de entrada 202400028160, informa en el apartado Conclusión que:

La actuación propuesta no incide en los proyectos u obras a que hace referencia de la Ley 2/2022, por lo que no hay impedimento relacionado con las competencias de la Agencia del Agua para que se continúe con la tramitación.

- 1.2 Confederación Hidrográfica del Guadiana.** Con fecha 28/01/2025, nº registro de entrada 20250002325. Informe que tienen varias consideraciones respecto a consumo de agua y redes de saneamiento.

...)

Se le requiere para que aporte la información complementaria que se cita a continuación:

Consumo de agua

- Incremento de consumo hídrico que supondrá el desarrollo del nuevo sector.
- Volumen suministrado, en alta, para abastecimiento del municipio actualizado, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de abastecimiento.
- Posible consumo comprometido para el desarrollo de sectores pendientes de desarrollo.

Redes de saneamiento, depuración y vertido

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



**CERTIFICADO
PLENO**

- Volumen actual de aguas residuales, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de saneamiento.

- Incremento de aguas residuales que supondrá el desarrollo del nuevo sector.

Todos los datos se expresarán en m3/año.

Las consideraciones de este informe se han remitido al interesado-promotor para su conocimiento con fecha 03/02/2025 y quedan recogidas en este informe.

1.3 Consejería de Fomento. Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo. CROTU. El día 04/02/2025, nº de registro 202500003032, se recibe informe favorable, pero con consideraciones que tienen que aprobarse con carácter previo a la resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento:

...)

- **Aportaciones al patrimonio municipal de suelo:** Se deberán establecer aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la participación pública en las plusvalías generadas por la actuación urbanizadora, de conformidad con los artículos 39.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.2.f) del Reglamento de Suelo Rústico. A tales efectos, se propone una aportación del 17,037% de la edificabilidad máxima, pero ésta deberá calcularse sobre el aprovechamiento atribuido (uas), resultando imprescindible justificar la citada cesión en atención a la memoria de viabilidad económica de la actuación.

- **Concertación interadministrativa:** De conformidad con el artículo 10.4 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, será necesario acreditar la efectiva realización del trámite de concertación interadministrativa, incluyendo copia de las solicitudes de informe a las siguientes Administraciones:

- Confederación Hidrográfica del Guadiana.
- Municipios colindantes*
- Consejería de Bienestar Social.
- Consejería de Desarrollo Sostenible.

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





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

- Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
- Consejería de Educación, Cultura y Deportes

Queda acreditada la concertación realizada a estas administraciones con los correspondientes informes recibidos y comentados por fechas y número de registro de entrada que se están poniendo de manifiesto a lo largo de este informe.

Entre las fechas comprendidas entre el 12-02-2025 y 18-02-2025, siendo una de las consideraciones del informe de la CROTU se realizó la concertación a los municipios colindantes (Alcolea de Cva, Ballesteros de Cva, Cañada, Carrión de Cva, Corral, Miguelturra, Picón, Poblete, Pozuelo de Cva y Villar del Pozo).

De los municipios consultados, hasta la fecha ha respondido Alcolea de Cva, el día 18-03-2025.

Asimismo, en el apartado de *Consideraciones Técnicas (Documentación acreditativa de los parámetros urbanísticos)* de este informe conjunto en el punto 1.2. se aporta un estudio, análisis y definición con detalle suficiente de las infraestructuras preexistentes y futuras, y compromisos asumidos que *definen la calidad, suficiencia, funcionalidad y actuaciones sobre las redes de infraestructuras que afectan al municipio de Ciudad Real.*

- **Acreditación de la personalidad jurídica y solvencia de los promotores:** Aunque se ha presentado documentación que acredita la solvencia técnica y económica de Iberdrola Inmobiliaria S.A.U. (Anejo 5), no consta información relativa al segundo promotor propuesto, Desarrollo de Suelo y Construcciones Habitat S.L., por lo que no es posible verificar que cumpla con los requisitos de solvencia económica exigidos. Será imprescindible aportar la documentación que acredite dicha solvencia.

Se aporta la siguiente documentación de Desarrollo de Suelo y Construcciones Hábitat SL:

- Cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.
- **Dotación para recarga de vehículos eléctrico:** De conformidad con la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 1053/2014 y el Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, los nuevos viales proyectados deberán incluir la infraestructura necesaria para garantizar el suministro a estaciones de recarga eléctrica. En cumplimiento de esta normativa, se deberá prever que al menos nueve

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





**CERTIFICADO
PLENO**

plazas de aparcamiento en los nuevos viales estén equipadas con estaciones de recarga eléctrica, dando cumplimiento a los estándares de movilidad sostenible.

Con fecha 20/02/2025 se remite a Rafael Humbert en representación Iberdrola Inmobiliaria S.A.U y arquitecto redactor de esta consulta previa, el informe recibido de la CROTU con el fin de valorar todas las consideraciones y que las pueda tener en cuenta en el documento técnico de la consulta antes de ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento.

Con fecha 27/06/2025, y nº de registro de entrada 202599900016588 se recibe escrito de D. Rafael Humbert dando respuesta a las consideraciones del informe de la CROTU, con los aspectos que deben ser justificados con carácter previo a la resolución del Pleno que y han sido recogidos en este informe técnico conjunto.

1.4 Consejería de Educación, Cultura y Deportes. Sección de Patrimonio. Con fecha 04/03/2025. Registro de entrada nº 202500005104. Informa favorablemente a la actuación y que esta es:

***COMPATIBLE** con la preservación del Patrimonio Cultural de la zona. A tener de ello, no se aprecia inconveniente alguno, desde la normativa cultural, a la continuidad de la tramitación administrativa ante los organismos competentes.*

1.5 Consejería de Desarrollo Sostenible. Con fecha 27/03/2025. nº de registro de entrada 202500006649 informan como una consulta que:

La parcela en cuestión no está incluida en ningún área protegida en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, y en la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza.

1.6 Confederación Hidrográfica del Guadiana (Organismo de Cuenca). Con fecha 07/05/2025 y nº de registro de entrada 202500010209 informa sobre dos puntos.

Se resumen los puntos en los que se base este informe son dos:

1. *Afección al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en los terrenos de dominio público hidráulico (DPH) y en sus zonas de servidumbre y policía.*

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



**CERTIFICADO
PLENO**

- Cauces, zona de servidumbre, zona de policía y riesgo de inundación
- Consumo de agua en el municipio.
- Redes de saneamiento, depuración y vertido.

2. Existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer nuevas demandas hídricas.

Tal como se manifiesta en este informe, el mismo no es definitivo, tiene un carácter previo con el objeto de informar sobre la viabilidad de la actuación citada, tal como fue solicitado por el Ayuntamiento. El informe definitivo sobre existencia o inexistencia de recursos hídricos que tiene que realizar este Organismo según lo establecido en el artículo 25.4 del TRLA, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, se emitirá antes de la aprobación definitiva de esta actuación.

Informe que fue remitido al Sr. Humbert por carta digital de fecha 25/06/2025.

1.7 Consejería de Bienestar Social. En fecha 25/06/2025 y nº de registro de entrada 202500013532 se recibe informe de esta consejería y se informa en el apartado de conclusiones:

...)

El documento aportado no contiene la documentación necesaria para valorar convenientemente las condiciones básicas de accesibilidad que debe cumplir los espacios urbanizados.

El informe preceptivo de accesibilidad, deberá solicitarse con la documentación completa del PAU que desarrollo la consulta previa de Viabilidad.

A modo informativo, se recogen a continuación en el Anexo 1, los criterios generales que deben tenerse en cuenta en la redacción del PUE, y en el Anexo 2, la normativa aplicable en materia de accesibilidad.

Por carta digital de fecha 27/06/2025, se remite a Rafael Humbert el informe recibido por esta Consejería.

1.8 Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural. Con fecha 03/07/2025, nº registro de entrada 202599900017327, se recibe informe que hace referencia a Terrenos pertenecientes a la concentración parcelaria de El Vicario como zona

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





CERTIFICADO
PLENO

regable, queda explicado en las consideraciones técnicas de este informe en el apartado: Adecuación de las determinaciones de ordenación estructural (OE)

...)

1.3.2.a. Documentos de información sobre terrenos afectados.

Terrenos pertenecientes a la concentración parcelaria de El Vicario como zona regable. Por el Real Decreto 1510/1977, de 20 de mayo, se declara de utilidad pública la concentración parcelaria de la zona de El Vicario (Ciudad Real), constando entre su finalidad la transformación en regadío, con las aguas procedentes del embalse de El Vicario, ejecutado por la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

La realidad social y económica de la zona no es la prevista cuando se justificó la necesidad de transformación del regadío, de manera que es posible excluir determinadas parcelas de la transformación de la zona regable El Vicario en el término municipal de Ciudad Real modificándose su perímetro al tratarse actualmente de terrenos que han perdido la aptitud para el riego, de tal forma que la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural a instancias del interesado, tramita la exclusión de parcelas de la transformación de la zona regable El Vicario, estando solicitado por el interesado de la Consulta Previa dicha tramitación que genera una afección económica condicionada a el pago de la red de infraestructura de riego creada.

Todas ellas son afecciones tanto físicas como jurídicas que influyen en la ordenación establecida, tales como limitaciones y servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio u otros factores análogos.

1.9 Consejería de Fomento. Dirección General de Vivienda. Informe solicitado el día 12/12/2024. Se solicitó por ser más completo el trámite de la concertación interadministrativa pero no es un informe decisivo para la tramitación de la consulta.

1.10 Consejería de Fomento, Dirección General de Carreteras. Se recibe informe con fecha 18/09/2025 y nº de registro de entrada 202500019587.

En el apartado conclusiones,

Una vez examinada la documentación presentada, esta Dirección General de Carreteras informa que el desarrollo del planeamiento para la transformación urbanizadora en suelo rústico de reserva para el sector "La Mina", en el término municipal de Ciudad Real,

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





**CERTIFICADO
PLENO**

deberá contemplar los aspectos descritos en el presente informe.

Esta Dirección general, se limita a establecer los criterios que se deben cumplir en caso de desarrollarse el correspondiente PAU.

Igualmente, y para su conocimiento en fecha 19/09/2025 se ha remitido a D. Rafael Humbert el último informe recibido de la Consejería de Fomento. Dirección General de Carreteras, con la finalidad de conocer las consideraciones que debe tener en cuenta el documento definitivo del Plan o Programa a desarrollar.

a.B Informes de redes de servicios

- 1.1 Telefónica-España S.A.U.** Con fecha 11/12/2024, se solicita informe a esta entidad. Se recibe informe con fecha 27/12/2024, nº registro entrada 2024000028955.

...)

Informan que es imprescindible la firma previa de un acuerdo/convenio por parte de la entidad que desarrolle el proyecto de referencia, sin el cual no es posible emitir ningún tipo de certificado o informe.

- 1.2 Unión Fenosa. Grupo Naturgy.** Con fecha 16/01/2025 y nº registro de entrada. Se recibe informe con las manifestaciones al respecto que se deben cumplir cuando se desarrolle el PAU correspondiente (se adjunta informe, dado lo extensión del mismo).

- 1.3 AQUONA.** Con fecha 04/03//2025, nº de registro de entrada 202500005123, se solicitan por parte de este servicio una relación de datos que hay que aclarar:

- Incremento de consumo hídrico que supondrá el desarrollo del nuevo sector. Esta información deberá ser aportada por el agente urbanizador.
- Volumen suministrado, en alta, para abastecimiento del municipio actualizado, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de abastecimiento. Esta información deberá ser remitida por la Mancomunidad de Servicios Gasset.
- Posible consumo comprometido para el desarrollo de sectores pendientes de desarrollo. Esta información deberá ser aportada por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

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





CERTIFICADO
PLENO

- Volumen actual de aguas residuales, acreditado mediante certificado de Ayuntamiento o empresa gestora de saneamiento. AQUONA, como gestor del servicio de saneamiento y depuración de Ciudad Real, informa que en el año 2024 el volumen total de agua residual que ha llegado a la EDAR proveniente de la red de Ciudad Real ha sido 5.854.232 m3.
- Incremento del volumen de aguas residuales que supondrá el desarrollo del nuevo sector. Esta información deberá ser aportada por el agente urbanizador.

1.4 Grupo Naturgy-NEDGIA SA. Con fecha 23/04/2024 y nº registro de entrada 202499900010244, este informe indica que *el suministro de gas natural en el reseñado ámbito es viable desde las infraestructuras de la propiedad de Naturgy existentes en la zona.*

No obstante, será necesario que antes del inicio de los obras se contacte con esta entidad con tiempo suficiente para proceder a un estudio más detallado de las condiciones técnico-económicas y establecer un convenio de colaboración, que permita tramitar en tiempo y forma las correspondientes autorizaciones administrativas que sean necesarias según estable el RD 1434/2002, de 27 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimiento de autorización de instalaciones de gas natural. El reseñado convenio también establecerá, entre otros, los plazos, fases y coordinación de los diferentes trabajos que sea necesario realizar.

En cualquier caso, las indicaciones facilitadas tienen un carácter orientativo y no implica ningún tipo de compromiso para la realización de la infraestructura necesaria, y quedaría siempre condicionada a los restantes permisos de organismos y servicios que pudieran resultar afectados, en base al R.D.919/2006 de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos (instrucción técnica complementaria ICG 01) y normas UNE 60310 y 60311, entre otras.

Asimismo, con fecha 12/03/2025 por carta digital se remitieron a D. Rafael Humbert en calidad de representante de la mercantil IBERDROLA INMOBILIARIA S.A.U los informes recibidos por los siguientes organismos con las consideraciones solicitadas y que deben ser aclaradas antes de la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento:

- Consejería de Desarrollo Sostenible. Agencia del Agua de Castilla la Mancha

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



**CERTIFICADO
PLENO**

- Consejería de Educación Cultura y Deportes. Sección Patrimonio.
- Consejería de Fomento. Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.
- Telefónica de España S.A.U
- Grupo Naturgy
- AQUONA

SEGUNDO: El documento técnico de la Consulta previa “La Mina”, se ha subsanado con la incorporación de las consideraciones correspondientes, que dan respuesta a las observaciones manifestadas en los informes emitidos durante la concertación interadministrativa; dando cumplimiento al art. 36.3 del RSR, donde se desprende que el órgano competente para resolver motivadamente de la actuación es el Pleno del Ayuntamiento. *“Para ello valorará:*

- *La pertinencia de la propuesta.*
- *La evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística.*
- *Las demás circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes*
- *Etc.*

TERCERO: En cumplimiento del art. 64.7 del TRLOTAU y 36.4 del RSR, concluidos los trámites anteriores (información pública y concertación interadministrativa) y valorando la pertinencia y necesidad de la propuesta y la circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, el Pleno será quien resuelva motivadamente sobre la viabilidad de la actuación.

Si la resolución del Pleno es favorable, el acuerdo plenario deberá:

- a Contener los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicio e infraestructuras existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo dispuesto en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU.
- b Indicar la necesidad de presentar un Programa de Actuación Urbanizadora y de someter su aprobación al procedimiento establecido en la norma art. 38.3 del TRLOTAU. Respecto del Plan Parcial a incluir en el PAU, la resolución deberá indicar la necesidad de contar con informe previo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial urbanística para el caso de que el Plan Parcial vaya a comportar modificación de la ordenación estructural establecida

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



**CERTIFICADO
PLENO**

en el plan de ordenación municipal.

- c Indicar la necesidad de someterse al procedimiento de evaluación ambiental correspondiente según la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla la Mancha.

Advertir que el acuerdo de viabilidad de una consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora, ni tampoco supone vinculación a la potestad del planeamiento.

Asimismo, habrá que proceder a la tramitación de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular incorporando Plan Parcial de Mejora para el ámbito de la unidad de actuación que nos ocupa, todo ello con el fin de lograr el crecimiento lógico y sostenible de la ciudad, en aplicación de los art. 24 y 39 del TRLOTAU.

Por todo lo anteriormente expuesto en este informe técnico-jurídico a la vista de la consulta previa presentada, se informa favorablemente para su elevación al Pleno Municipal.

En Ciudad Real, a 16 de octubre de 2025 "

PROPUESTA ACUERDO-PLENO.

Por todo cuanto antecede, desde el punto de vista técnico-jurídico procede proponer al Pleno, si lo considera oportuno:

PRIMERO.- La aprobación de la declaración de interés público, por su incidencia económica y social de la Consulta Previa para actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva denominado "La Mina"

SEGUNDO.- La declaración favorable sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva siempre y cuando se recojan en los instrumentos urbanísticos preceptivos a presentar en la Alternativa Técnica del Programa de Actuación

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





Ciudad Real
AYUNTAMIENTO

Nº 21/2025

CERTIFICADO PLENO

Urbanizadora lo detallado en las consideraciones técnicas del informe transcrito; sometiéndose la aprobación del PAU al procedimiento marcado por el TRLOTAU, sin perjuicio de las incidencias que pudieran surgir en la casuística del procedimiento concreto, a la que habrá que estar en los distintos casos.

En todo caso, en aras de garantizar la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras, si finalmente y tras la tramitación procedente se produjera la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, este preverá expresamente tanto las obras de infraestructuras necesarias para garantizar tanto la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales como las necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad global de éstas, así como cualesquiera otras cargas complementarias que se impongan a los terrenos, incluyendo las aportaciones necesarias para poder materializar lo indicado.

TERCERO.- Dar traslado del presente acuerdo al aspirante a agente urbanizador, para que proceda en su caso a la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora de iniciativa particular, en el plazo máximo de cinco meses desde la notificación de la declaración de viabilidad de la Consulta Previa, por cualquiera de los cauces procedimentales previstos en el TRLOTAU: tramitación ordinaria art. 120 o tramitación simplificada art. 121. sin perjuicio de las especialidades procedimentales que puedan surgir ante las incidencias que pudieran darse en el procedimiento concreto.

Asimismo, se indica que el acuerdo relativo a la consulta previa en nada vincula el propio del Programa de Actuación Urbanizadora ni tampoco supone vinculación alguna a la potestad de planeamiento."

Sometido el asunto a votación, el Pleno de la Corporación, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar la transcrita propuesta, sin enmienda alguna.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, sin perjuicio de los efectos prevenidos en la legislación vigente, de Orden y con el Visto Bueno de la Presidencia

Vº Bº
LA PRESIDENCIA,

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

Sede electrónica <http://www.ciudadreal.es>

Pág. 32

