



D. DAVID CRESPO TRUJILLO, SECRETARIO DE LA COMISIÓN REGIONAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO, CERTIFICA:

Que la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 22 de enero de 2025, en relación con el punto 4 del orden del día, referido a la **CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO RÚSTICO DE RESERVA, EN EL ÁMBITO DENOMINADO “LA MINA” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE CIUDAD REAL**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.7 y 54.2 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 de la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha, en los artículos 36.3 y 13.2 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y en virtud de la competencia atribuida por la letra x) del artículo 9.1 del Decreto 235/2010, de 30/11/2010, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo **INFORMA FAVORABLEMENTE** la Consulta Previa sobre la viabilidad de la Actuación Urbanizadora en el suelo rústico de reserva, en el ámbito denominado “La Mina” en el término municipal de Ciudad Real, que tiene por objeto delimitar un nuevo sector de suelo urbanizable destinado a uso global residencial sobre suelo rústico de reserva, fundamentado en la necesidad de atender la creciente demanda de suelo residencial en Ciudad Real, justificada por la limitación de suelos disponibles y la ralentización de la construcción de viviendas plurifamiliares, **condicionándola al cumplimiento de los siguientes requerimientos, los cuales deberán ser justificados con carácter previo a la resolución definitiva por parte del 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.
 - Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural.
 - Consejería de Educación, Cultura y Deportes.





Asimismo, deberá incorporarse al expediente el informe técnico municipal correspondiente, en el que se especifique la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados, así como su conexión con las redes exteriores y su impacto en la suficiencia de estas últimas.

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

Finalmente se recuerda que, en cumplimiento del artículo 64.7 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 36.4 del Reglamento de Suelo Rústico, **el Ayuntamiento deberá someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa, valorando la pertinencia y necesidad de la propuesta.**

Con base en el análisis de la evolución urbanística derivada del modelo de ocupación vigente, las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, el Pleno resolverá motivadamente sobre la viabilidad, si procede, de la actuación.

En caso de resolución favorable, el acuerdo plenario deberá establecer los criterios mínimos relativos al contenido urbanístico, el diseño urbano, la conexión con las infraestructuras exteriores y demás condiciones preceptivas, en aplicación de los artículos 24 y 39 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. Además, deberá advertirse expresamente que:

- El acuerdo sobre la consulta previa no implica en ningún caso vinculación respecto a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- La aprobación del PAU deberá someterse al procedimiento establecido en el artículo 38.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y demás disposiciones normativas vigentes de aplicación, entre otras, el procedimiento de evaluación ambiental correspondiente según la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.





Castilla-La Mancha

Comisión Regional de Ordenación
del Territorio y Urbanismo

Lo que hago constar para los efectos oportunos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, estando pendiente de aprobación el acta de la citada sesión, en lugar y fecha indicados en la firma electrónica.



Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN
P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN