



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 **28 de noviembre de 2025**, adoptó el siguiente acuerdo:

6.- URBANISMO-PLANEAMIENTO: MODIFICACIÓN N° 21 DEL PGOU DE CIUDAD REAL. DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS.

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

**"Asunto: MODIFICACIÓN N° 21 DEL PGOU DE CIUDAD REAL.
DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS.**

AYTOCR2025/16065

PROPUESTA PLANEAMIENTO. MODIFICACIÓN N°21.DEL PGOU CIUDAD REAL. DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS

Visto el expediente administrativo sobre Modificación N.º 21 del PGOU de Ciudad Real, se ha emitido informe Técnico y Jurídico del servicio de Planeamiento y Oficina de Supervisión de Proyectos con el siguiente tenor literal:

"INFORME TÉCNICO

En Ciudad Real, septiembre de 2025

Se presenta la documentación para la Modificación N° 21 del PGOU vigente para su tramitación, por iniciativa municipal de fecha 24 de septiembre de 2025.

La documentación es realizada por Don ISIDRO JAVIER ZAPATA ROMERO en representación de ESTRATEGIAS URBANAS Y CIVILES SL.

Como antecedentes del expediente, el 27 de noviembre de 2024, se realiza informe de necesidad, por el Director General de Urbanismo.

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



**CERTIFICADO
PLENO**

Mediante Decreto 2025/720, de 4 de febrero de 2025, se acuerda la licitación de la “**REDACCIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL**”.

Mediante Decreto 2025/1561, de 6 de marzo de 2025, se adjudica el contrato a **ESTRATEGIAS URBANAS Y CIVILES S.L.**

El objeto de la modificación “... es el cambio de clasificación del suelo que en la actual planificación urbanística aparece como Sistema General de Infraestructuras viarias y de Zonas Verdes y espacios libres a Suelo Rústico de Reserva, adecuándolo a su estado actual original”, como se refleja en el apartado 2.1.1, del documento técnico.

La memoria justifica la innecesidad en base al estudio de movilidad realizado (apartado 2.2.1.A).

Dado que se declaró la necesidad municipal, y se presenta la documentación técnica de la modificación del PGOU, conformada por el documento de Modificación y el documento refundido del PGOU y conforme se indica en el apartado 1.1.3, “*El carácter de la modificación no requiere Evaluación de Impacto Ambiental, ya que no concurren ninguna de las circunstancias previstas en los artículos 39.8 y 39.9 del TrLOTAU.*

La tramitación mediante la Disposición Adicional Cuarta del TrLOTAU indica que para las tramitaciones que se realicen de desclasificación de ámbitos que cumplan las condiciones del artículo no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental.”

Siendo una modificación del PGOU donde se altera la clasificación y usos del suelo, el documento técnico da respuesta a la necesidad municipal.

Conforme a los precedentes del expediente y la documentación presentada, no existe inconveniente en la tramitación para su aprobación conforme a la legislación vigente.”

“ ASUNTO: INFORME JURIDICO AL AMPARO DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA TrLOTAU

Ciudad Real, octubre de 2025

Referente al cambio de clasificación del suelo según el PGOU reservado al desarrollo urbano no consolidado no programada que en su transposición a la nomenclatura del

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





CERTIFICADO
PLENO

TrLOTAU es Suelo Rústico de Reserva reservado a desarrollo urbano.

Afecta esta modificación a la franja de sistema generales de infraestructuras viarias y zonas verdes que discurre desde la Calle Sol hasta la Carretera de Puertollano, atravesando las conexiones con la carretera de Piedrabuena N-430, el Camino de Sancho Rey y la Carretera de Porzuna CM-4212 siendo presentada la documentación correspondiente por iniciativa municipal.

Según el artículo 44 del texto Refundido de La Ley de Ordenación de Territorio y Actividades Urbanísticas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero. TrLOTAU, únicamente el planeamiento puede clasificar el suelo.

Partiendo de esta premisa, y siguiendo con el texto de este artículo: “*la totalidad del suelo del correspondiente término municipal deberá clasificarse en alguna de las clases de urbano, urbanizable y rústico*, salvo en los Municipios exentos del deber de formulación de Plan de Ordenación Municipal.

Considerando esta apreciación el suelo objeto de desclasificación en esta modificación puntual nº 21 del PGOU es suelo URBANO NO CONSOLIDADO NO PROGRAMADO.

ANTECEDENTES.

Primero: En fecha 27 de noviembre de 2024, se realiza informe técnico de necesidad, por el Director General de Urbanismo, se justifica plenamente la necesidad de contratar una empresa especializada externa para la redacción de un estudio de movilidad para el análisis del impacto generado por la construcción de la ronda oeste. Esta contratación permitirá garantizar la correcta definición del citado estudio de movilidad, sin comprometer el normal desarrollo del trabajo prestado por el Servicio de Movilidad del Ayuntamiento de Ciudad Real.

Segundo: Por Decreto 2025/720, de fecha 4 de febrero de 2025 se acuerda la licitación de la “REDACCIÓN DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE CIUDAD REAL”.

Tercero: Mediante Decreto 2025/1561, de 6 de marzo de 2025, se adjudica el contrato a ESTRATEGIAS URBANAS Y CIVILES S.L. La documentación es realizada por Don ISIDRO JAVIER ZAPATA ROMERO en representación de ESTRATEGIAS URBANAS Y CIVILES SL.

Se presenta la documentación para la Modificación N.º 21 del PGOU vigente para su

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





**CERTIFICADO
PLENO**

tramitación, por iniciativa municipal y designada la asistencia técnica adjudicada con número de registro de entrada municipal 202599900012532 de fecha 13 de mayo de 2025.

Cuarto: Por carta digital de fecha 03/06/2025 se realiza requerimiento a la empresa sobre la documentación formal y consideraciones a tener en cuenta a subsanar, declarada su viabilidad municipal conforme se identifica en la documentación presentada (acuerdo municipal de 3 de febrero de 2025).

Quinto: Atendiendo al requerimiento efectuado, en fecha 24 de septiembre de 2025 se recibe a través de aplicación Almacén (Portal de la Administración Electrónica) y por registro telemático el día 07/10/2025 con nº de registro de entrada 202599900025764 la documentación subsanada para la Modificación N.º 21 del PGOU vigente para su tramitación, por iniciativa municipal fundamentada en documento técnico compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, cumpliendo por tanto con lo dispuesto en la norma, realizada por Don Isidro Javier Zapata Romero en representación de ESTRATEGIAS URBANAS Y CIVILES SL.

Sexto. En fecha 29 de septiembre se emite informe técnico por parte del Jefe de Servicio de Planeamiento. *Conforme a los precedentes del expediente y la documentación presentada, no existe inconveniente en la tramitación para su aprobación conforme a la legislación vigente.*

El objeto de la modificación "... es el cambio de clasificación del suelo que en la actual planificación urbanística aparece como Sistema General de Infraestructuras viarias y de Zonas Verdes y espacios libres a Suelo Rústico de Reserva, adecuándolo a su estado actual original", como se refleja en el apartado 2.1.1, del documento técnico.

Según documento técnico, el estudio de movilidad realizado justifica la innecesidad de la ejecución de los Sistemas Generales previstos, motivado en la aplicación de los criterios de eficiencia y sostenibilidad, que deben de regir las actuaciones de la administración pública, todo ello en base a que el modelo actual es eficiente, y no altera el modelo urbanístico previsto en el PGOU del año 1997, (apartado 2.2.1.A).

CONSIDERACIONES JURIDICAS-TRAMITACIÓN

El marco legal que regula en Castilla la Mancha las consideraciones previas, viabilidad, contenido y tramitación de esta Modificación Puntual nº 21 del PGOU, es la siguiente:

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 Texto Refundido de La Ley de Ordenación de Territorio y Actividades Urbanísticas aprobado por Real Decreto Legislativo1/2023, de 28 de febrero. TrLOTU.
- Reglamento de Planeamiento. Decreto 248/2004 de 14 de septiembre de 2004. RP.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS y R)
- Reglamento de Suelo Rustico del TrLOTAU. Decreto 242/2004 de 27 de julio. RSR.

Tramitación-Procedimiento específico de desclasificación TRLOTAU

La modificación nº 21 del PGOU se tramitará al amparo de la DA4, del TrLOTAU, en base a la nueva redacción dada por la Ley 1/2024, de 15 de marzo, de Medidas Administrativas y de Creación de la Agencia de Transformación Digital de Castilla la Mancha, quedando el precepto con la siguiente redacción:

“Disposición adicional cuarta: Régimen de clasificación de ámbitos de suelos urbanizables y **urbanos no consolidados no programados** para los que haya transcurrido la fecha legalmente establecida para ello.

Disposición que en su apartado primero contempla la posibilidad de que los terrenos clasificados como urbanizables o urbanos no consolidados y se encuentren sin programar, pese a haber transcurrido los plazos legalmente establecidos para ello, puedan ser objeto de desclasificación a suelo rústico. **Para ello se exige que la desclasificación se fundamente en un documento compuesto de memoria informativa y justificativa y planos, y el cumplimiento de los siguientes trámites:**

a) Incoación por acuerdo del Pleno del municipio correspondiente.

b) Sometimiento a información pública por plazo de veinte días, con simultánea audiencia a los titulares de derechos reales sobre los terrenos afectados.

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





CERTIFICADO
PLENO

c) *Informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.*

d) *Resolución por el Pleno del municipio correspondiente".*

Asimismo, conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo de este apartado para estos procedimientos, “no será necesario el sometimiento a evaluación ambiental en los términos contemplados en la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha, siempre que su resultado sea el mantenimiento de la clasificación y de la situación originaria del suelo afectado”, esto es que no concurra ninguna de las circunstancias previstas en los art. 39.8 y 39.9 del TrLOTAU.

Consideraciones a tener en cuenta con la nueva redacción de la DA4:

Primero: La nueva redacción de la DA4, incorpora la desclasificación de ámbitos de suelos **urbanos no consolidados no programados** para los que haya transcurrido la fecha legalmente establecida para ello. Suelos que son susceptibles de ser desclasificados según el procedimiento que nos ocupa, lo que implica no haber un PAU previamente aprobado, puesto que, de ser así, estaríamos ante un suelo programado

Segundo: Atendiendo al espíritu de la DA4, los suelos que se pretenden desclasificar tendrán que ser a SUELO RÚSTICO, que en el caso que estamos y por transposición a la nomenclatura del TrLOTAU, sería a suelo rústico de reserva, por aplicación del Art. 2.1.4. de las NNUU del PGOU

Teniendo en cuenta estas consideraciones, está claro que la pretensión del legislador ha sido la de simplificar la tramitación y la documentación requerida, por lo que en este contexto los trámites a seguir serán:

1. Considerando la necesidad municipal y examinada la documentación técnica compuesta por memoria informativa y justificativa y planos **se iniciará el procedimiento de desclasificación por acuerdo municipal de Pleno, en aplicación del art. 123.1.i de la LRBRL.**

...)

123.1. Corresponden al Pleno las siguientes atribuciones:

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



CERTIFICADO
PLENO

i) La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística

De conformidad con el art. 123. 2) del mismo texto legal, se requerirá el voto favorable de la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno, para la adopción de los acuerdos referidos en los párrafos c), e), f), j) y o) y para los acuerdos que corresponda adoptar al Pleno en la tramitación de los instrumentos de planeamiento general previstos en la legislación urbanística.

Los demás acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos.

2. Por Decreto de la Concejal Delegada del Área de Urbanismo, se someterá la **Modificación Puntual nº21 del PGOU al trámite de información pública por un plazo de 20 días hábiles**, contados desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el DOCM, así como en uno de los periódicos de mayor difusión, y en la sede electrónica de este Ayuntamiento, a efectos de que se formulen cuantas observaciones y alegaciones se estimen convenientes.

Asimismo, se notificará dicho trámite a los titulares de derechos reales afectados que tengan tal consideración conforme a lo dispuesto en art. 80 del TrLOTAU.

3. Dando cumplimiento a lo dispuesto en el apartado c) de la DA4 TrLOTAU, se solicitará el **informe preceptivo y vinculante de la Consejería Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo**.

4. Tras someter a información pública y obtener el informe de la CROTU, el *Pleno del Ayuntamiento* será el órgano competente para resolver motivadamente la aprobación de esta modificación.

A pesar de NO exigirse en la DA4 la necesidad de publicación del acuerdo de aprobación de esta modificación por la que se DESCLASIFICA ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS, para que entre en vigor la misma, conviene tener en cuenta el art. 42.2 del TrLOTAU, publicando íntegramente el contenido de este acuerdo en el Diario Oficial de Casilla la Mancha o en el BOP según corresponda su contenido.

Observaciones

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





**CERTIFICADO
PLENO**

Abundando en la situación, no podemos obviar que esta desclasificación afecta a la franja de sistema generales de zonas verdes y aun concurriendo los requisitos previstos en la DA4 del TrLOTAU se advierte que conforme a lo establecido en los art. 39.3 TrLOTAU y 120.5 del RP, dado que la desclasificación implica una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, se requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha, extendiendo su función consultiva no solo a verificar si concurren los requisitos de procedimiento y competencia para realizar esta desclasificación, sino también si hay razones de interés público general que la justifiquen, como garante último en el ámbito administrativo del interés público.

Por lo que se advierte que antes de su aprobación plenaria, y previo informe favorable previo de la CROTU, haya que requerir el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Castilla la Mancha antes de su aprobación por Ayuntamiento Pleno.

En todo caso será el informe preceptivo de la CROTU el que se pronunciará sobre este aspecto.

Conclusión-tramitación.

Como resultado del procedimiento específico de desclasificación de la Disposición Adicional Cuarta del TrLOTAU, se producirá una modificación de planeamiento para incorporar una nueva clasificación de los suelos inicialmente urbanos no consolidados no programados, los cuales pasarán a clasificarse como suelo rústico de reserva, por aplicación del art. 47.2. 2.2.

...)

2. De conformidad con los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan de ordenación Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva.

2.2. Los terrenos que no se adscriban a la categoría de suelo rústico no urbanizable de especial protección deberán serlo a la de suelo rústico de reserva.

Asimismo, se aplicará el régimen propio del suelo rústico de reserva siguiendo lo establecido en la sección 3.^a "El régimen del suelo urbano y urbanizable (Art. 67 a 69 TrLOTAU)

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



**CERTIFICADO
PLENO**

Es cuanto cabe informar, esta tramitación se entiende sin perjuicio de las incidencias que pudieran surgir en la casuística de los procedimientos concretos que pudieran plantearse, a las que habrá que estar en cada caso concreto.

ACUERDO-PLENO

1. Acordar la incoación del expediente de tramitación de desclasificación MODIFICACIÓN N.º 21 DEL PGOU DE CIUDAD REAL. DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS
2. Someter a información pública por un plazo de 20 días hábiles la Modificación puntual nº 21.
3. Notificar el acuerdo de pleno a los titulares de derechos reales afectados que tengan tal consideración conforme a lo dispuesto en art. 80 del TrLOTAU.
4. Solicitar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

PROPIUESTA ACUERDO-PLENO

1. Acordar la incoación del expediente de tramitación de desclasificación MODIFICACIÓN N.º 21 DEL PGOU DE CIUDAD REAL. DESCLASIFICACIÓN DE ÁMBITOS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS NO PROGRAMADOS
2. Someter a información pública por un plazo de 20 días hábiles la Modificación puntual nº 21.
3. Notificar el acuerdo de pleno a los titulares de derechos reales afectados que tengan tal consideración conforme a lo dispuesto en art. 80 del TrLOTAU.
4. Solicitar informe preceptivo y vinculante de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo."

Sometido el asunto a votación, el Pleno de la Corporación, en votación

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





**CERTIFICADO
PLENO**

ordinaria y con los votos a favor de los Concejales del Grupo Municipal Popular (11) y del Concejal no adscrito (1) y la abstención de los Concejales del Grupo Municipal Socialista (8), del Grupo Municipal VOX (3) y del Concejal del Grupo Mixto (1), 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.

