



INFORME RELATIVO AL BORRADOR DE ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE DESARROLLO SOSTENIBLE, POR LA QUE SE APRUEBA EL PLAN RECTOR DE USO Y GESTIÓN DEL PARQUE NATURAL DE LAS LAGUNAS DE RUIDERA

Es objeto del presente informe valorar la incidencia de la Orden citada en el encabezamiento en las materias de planeamiento supramunicipal remitido por el Servicio de Normativa de la Consejería de Fomento.

La Orden consta de un artículo único, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera (en adelante PRUG), una disposición adicional (Vigencia y revisión), una disposición derogatoria única, y dos disposiciones finales (Desarrollo del PRUG y entrada en vigor) y un anexo (Plan rector de uso y gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera).

El apartado 2 relativo al ÁMBITO DE APLICACIÓN del PRUG se remite al Real Decreto 2610/1979, de 13 de julio, de Declaración del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera, el cual en su artículo 2.1 señala que *“El Parque Natural de las Lagunas de Ruidera y alrededores, con una superficie total de 3.772 Has., afecta a los términos municipales de **Argamasilla de Alba, Alhambra y Villahermosa**, en la provincia de Ciudad Real y de **Ossa de Montiel**, en la provincia de Albacete”*, así como a la Resolución de 5 de diciembre 1995 la Dirección General de Medio Ambiente Natural por la que se ordena la publicación en el D.O.C.M del Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de las Lagunas de Ruidera y que es objeto de derogación expresa por la orden aprobatoria del PRUG objeto de informe.

En consecuencia con lo anterior, las disposiciones contenidas en el PRUG son de aplicación a los municipios de **Argamasilla de Alba, Alhambra y Villahermosa**, en la provincia de Ciudad Real y de **Ossa de Montiel**, en la provincia de Albacete, localidades en las cuales, a fecha de emisión del presente informe ni se ha desarrollado ni se está tramitando instrumento alguno de carácter supramunicipal.

El apartado 6 relativo a NORMATIVA GENERAL DE PROTECCIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, APROVECHAMIENTOS Y ACTIVIDADES recoge como instrumentos jurídicos de aplicación, entre otros, la normativa sectorial en materia de urbanismo, indicando expresamente *“Será de aplicación el régimen sancionador establecido en las citadas disposiciones legales, así como el resto de normativa sectorial vigente. La normativa general de protección y la regulación de actividades, uso y aprovechamientos del presente plan rector se basa principalmente en el contenido de las citadas disposiciones normativas.”*

El PRUG clasifica los usos, aprovechamientos y actividades en:

“1. Compatibles: los que pueden realizarse de una forma, extensión e intensidad tales que pueden ser positivos o al menos no resultar lesivos para la conservación de los recursos naturales del Parque Natural. Estos usos y aprovechamientos tendrán la consideración de compatibles y se regularán por la normativa sectorial aplicable a los mismos.





Castilla-La Mancha

2. Autorizables: aquellos que en su normal desarrollo puedan generar un **impacto negativo** sobre los recursos naturales, los ecosistemas, la biodiversidad y el medio ambiente deberán ser objeto de **autorización ambiental expresa y previa** por la Administración con competencias en materia de medio ambiente. Las correspondientes autorizaciones incluirán el condicionado técnico preciso para que su impacto no resulte apreciable. La resolución será negativa cuando no se pueda garantizar la anterior condición.

Cualquier plan, programa o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del espacio o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable al patrimonio natural o cultural del Parque Natural, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el Parque Natural.

3. No compatibles: los usos y actividades que con carácter general puedan causar un **impacto grave o irreversible** tanto de manera directa como indirecta o cause un perjuicio importante para la conservación sobre alguno de los recursos o valores del Parque Natural, los ecosistemas, la biodiversidad, el paisaje o el medio ambiente, tendrán la consideración de incompatibles con los objetivos de conservación establecidos, resultando, por tanto, prohibidos con carácter general. Se considerarán así mismo como incompatibles las **actividades o actuaciones que puedan tener un efecto llamada o adicional y puedan afectar de manera importante a los valores expuesto anteriormente**

El apartado 6.29 (**Regulación relativa a la actividad urbanística y construcciones existentes**) recoge:

1) la prevalencia del PRUG sobre el planeamiento y su revisión de oficio por los órganos competentes cuando el mismo sea incompatible con las determinaciones del Plan conforme a lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 9/1999, de 26 de mayo, de Conservación de la Naturaleza

2) la modificación de la normativa urbanística de los municipios con territorio dentro del Parque Natural deberá contar con informe preceptivo y vinculante del Parque Natural sobre las repercusiones de esas modificaciones sobre los valores del Parque Natural.

3) la aplicación de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), con sus modificaciones y reformas correspondientes como normativa básica de obligado cumplimiento en Castilla-La Mancha.

Para las reformas y obras que se lleven a cabo en las distintas zonas del espacio natural protegido, independientemente de la emisión de las correspondientes licencias o permisos municipales, se establece la siguiente regulación:

- Normas generales para las construcciones serán aplicables en todo el Parque Natural salvo para el Casco Urbano de Ruidera

a) Con carácter general, no se autorizará la construcción de nuevas edificaciones o construcciones de carácter permanente. En recintos cerrados y delimitados, para el caso de





instalaciones poco impactantes sin necesidad de cimentación o soleras de hormigón ni afección al sustrato, se considera permitida la instalación de elementos no fijados al terreno para uso privado o público, tales como piscinas portátiles, carpas o casetas de aperos o herramientas. Si la superficie ocupada por estas instalaciones es mayor del 10 % de la parcela, deberá autorizarse expresamente por el órgano gestor del Parque Natural.

b) Para la realización de cualquier obra o reforma exterior de carácter permanente, deberá solicitarse **autorización** al órgano Gestor del Parque Natural. Estas solicitudes deberán ir acompañadas de una fotografía del estado actual, un croquis de situación, referencia catastral completa de la parcela donde se ubica y una descripción detallada de las obras a realizar.

c) En el caso de reformas interiores tales como cambios de solados, sustitución de ventanas o puertas, reformas en baños o cocinas, el propietario o persona interesada presentará ante el Órgano Gestor **comunicación de inicio de las obras** con una antelación de 10 días naturales y copia de la licencia municipal.

d) No se autorizarán obras permanentes que impliquen aumento del volumen o de la habitabilidad de lo construido, con la única excepción de instalaciones imprescindibles para el funcionamiento o habitabilidad de las existentes siempre que se cumplan los objetivos del PRUG y que deberán ser autorizadas expresamente por el órgano gestor del Parque Natural.

e) No se autorizarán obras que conlleven o puedan suponer cambios significativos de uso de las construcciones existentes produciendo un aumento de la presión sobre el medio, como mayor demanda de agua, producción de aguas residuales o nuevas demandas de infraestructuras.

f) **No se permitirán obras que supongan pérdida de suelo natural**, es decir no se podrán realizar nuevos asfaltados, encementados, o solados con piedra o baldosas en instalaciones privadas.

g) La carretera o caminos, fuera del casco urbano de Ruidera no podrán contar con alumbrado público o nuevo acerado.

h) Para la gestión del Parque Natural y cumplimiento de los objetivos del presente P.R.U.G, se podrán realizar obras de rehabilitación o adecuación de las edificaciones existentes en el Parque Natural, con el mayor impacto ambiental y paisajístico posible.

i) Los retejados se harán con teja tradicional árabe curva envejecida u otros elementos constructivos o estructurales similares debidamente autorizados.

j) Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje. Las fachadas podrán ser de piedra natural de la zona, aplacado de piedra en tonos marrones (nunca pizarra) y pintura blanca u ocre, pudiendo pintar de añil el zócalo de las viviendas. Se permite el uso de madera. No se





permitirá la utilización de baldosas como revestimiento de fachadas. Las casas o establecimientos que a la entrada en vigor de este PRUG se encuentren pintados con colores llamativos que desentonen con el paisaje o entorno del Parque Natural, cuando sean repintadas deberán cumplir estas indicaciones.

k) En las construcciones realizadas incumpliendo condicionados o sin autorización y cuyas infracciones o el deber de restaurar al estado original no hayan prescrito, no se autorizará ningún tipo de reforma, salvo las destinadas a la adecuación de la construcción al primitivo condicionado.

l) En las reformas de cerramientos o estructuras, se utilizará materiales de baja inflamabilidad e integrados en el paisaje. No se permitirán nuevos cerramientos o estructuras permanentes con ningún tipo de material que puedan conducir a que el cerramiento o estructura existente pase a considerarse habitáculo.

m) Previo informe favorable de la Junta Rectora y evaluación del impacto positivo sobre la economía local y el medio ambiente, el órgano gestor podrá autorizar la instalación de nuevos habitáculos y obras de modernización de antiguas infraestructuras dedicadas al sector de hostelería, siempre que suponga una **mejora en cuanto a un menor impacto sobre el Parque Natural**. Podrán ser fabricados en madera u otros materiales de obra en color ocre en sustitución de construcciones permanentes existentes dentro del Parque Natural.

El Órgano Gestor del Parque Natural, en colaboración con los ayuntamientos, colaborará en la redacción de un **instrumento de ordenación territorial y urbanística que regule y planifique detalladamente el urbanismo en el Parque Natural de las Lagunas de Ruidera**. En tanto no se apruebe este instrumento sectorial urbanístico, la zonificación del Parque Natural será la misma incluida en el PRUG aprobado mediante la Resolución de 5 de diciembre de 1995 por la Dirección General de Medio Ambiente Natural, con las modificaciones urbanísticas que se hayan aprobado posteriormente.

- **Zona urbana no consolidada.**

a) En esta zona únicamente le serán de aplicación las normas generales de este apartado, estando permitidas por lo tanto obras de consolidación o modernización de elementos estructurales, cubiertas o muros.

b) No se considera compatible la creación de nuevos Acerados, adoquinados, redes de alumbrado público u otras en la zona urbana no consolidada dentro del Parque Natural.

c) A los efectos de este PRUG los porches y similares contruidos con uralitas o chapas no se considerarán parte de la edificación a los efectos de modernización por lo que no podrán ser sustituidos por nuevas cubiertas con forjado y tejas, etc., siendo únicamente posible sustituirlos como en el resto de zonas del Parque Natural, con maderas, brezo, cañas, etc.





- Resto del Parque Natural:

a) **No se permitirán obras de modificación de elementos estructurales, cubiertas, cerramientos, alambradas o instalaciones permanentes.** Las obras que se consideren necesarias para garantizar la seguridad de las instalaciones o modernización en caso de establecimientos de hostelería que lo requieran, así como las que se consideren imprescindibles para el funcionamiento de instalaciones públicas o privadas que supongan una mejora de las condiciones ambientales y cumplimiento a la consecución de los objetivos del PRUG, se consideran autorizables, especialmente lo referente a nuevas tecnologías de eficiencia energética y lucha contra el cambio climático, obras de mejora de accesibilidad, las relacionadas con la conexión a la red de saneamiento o la mejora de la conectividad y cobertura de telefonía.

b) Los retejados o cambios de teja no se entenderán como modernización de elementos estructurales siempre que se hagan con teja árabe curva envejecida o elementos similares.

c) No se autorizará ningún tipo de rehabilitación y o mantenimiento de cualquier instalación o construcción que invada el Dominio Público Hidráulico o la zona de servidumbre, sin autorización previa del Órgano de cuenca.

d) **Todas las construcciones que se ubiquen en esta zona tendrán la consideración urbanística de fuera de ordenación.**

e) Las construcciones tradicionales existentes ligadas a actividades agrícolas o ganaderas, **no** tendrán la consideración de fuera de ordenación.

- Zona del Casco Urbano de Ruidera

LAS obras y reformas serán acordes con las ordenanzas municipales

El apartado 6.33 (**Espacio aéreo**) contempla la posibilidad de autorizar el vuelo, entre otras, para la planificación urbanística.

Por su parte, el apartado 8 relativo al DESARROLLO DE PLANES Y PROGRAMAS SECTORIALES indica que *“Los **planes sectoriales**, que constituyen un eslabón más detallado en el proceso de planificación y están **subordinados en su contenido a las previsiones del presente PRUG**, se desarrollarán en su período de vigencia, entre otros, con los siguientes ámbitos de gestión:*

h) Urbanismo”

El apartado 11 correspondiente a la COORDINACIÓN Y COOPERACIÓN CON LAS ADMINISTRACIONES, INSTITUCIONES Y TITULARES DE DERECHOS establece que se *“Para agilizar los trámites de la gestión, conseguir una integración y coordinación de las actuaciones que otras administraciones públicas pudieran realizar en el interior del Parque Natural, y tomar medidas de prevención frente a posibles **actividades incompatibles que se desarrollen en el exterior del Parque**, se colaborará y cooperará con las diferentes administraciones en lo relativo a ámbitos*





Castilla-La Mancha

relacionados con el Parque, **desarrollando instrumentos de colaboración** como convenios, acuerdos, programas multilaterales, programas comunes y horizontales, programas piloto, etc. Al respecto, se articularán instrumentos de colaboración al menos en los siguientes ámbitos:

(...)

Con los departamentos con competencias en obras públicas, **coordinación con instrumentos de planificación territorial y urbanística**, política hidráulica o de carreteras, incluida la coordinación relacionada con posibles actividades incompatibles que se desarrollen en el exterior del parque y puedan tener impacto negativo en su interior.”

Conclusión:

A la vista de la documentación examinada, a juicio de quien informa, el PRUG no afecta, por sí mismo, a las competencias de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo en materia de planeamiento supramunicipal ya que el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el mismo está vinculado al desarrollo de instrumentos en su ámbito de aplicación, circunstancia ésta que a fecha de emisión del presente informe no concurre.

El presente informe se emite sin perjuicio de los informes técnicos que pudieran recabarse al respecto y/u opinión mejor fundada en derecho.

La Asesora Técnica de Planificación Territorial

Firmado digitalmente el 18/03/2026 13:34
MARIA DE LA O GALLARDO GOMEZ

