

D^a MARIA DE LA O GALLARDO GÓMEZ, SECRETARIA 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 10 de febrero de 2026, en relación con el punto 2 del orden del día, referido al **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y MEJORA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN POLÍGONO 30 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TOMELLOSO (CIUDAD REAL)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero; en los artículos 141.2 y 139.1, del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio; y 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, relativo a la regulación de competencias y al 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 acuerda **INFORMAR** sobre la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Asfaltos y Hormigones de la Mancha S.A., correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) de la UA P-30 del PGOU de Tomelloso (Ciudad Real).

Dicho informe se propone con sujeción a las siguientes observaciones:

- Se corrijan las expresiones utilizadas en el documento técnico a fin de que estas sean más comprensibles a la hora de analizar la documentación final, siendo más correctas para el ámbito del urbanismo.
- En aplicación del Art. 31.c) debe justificarse para este sector de uso industrial, que la reserva de suelo dotacional público, sin computar el viario, será como mínimo el 15 % de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes. Por lo que, según lo descrito en la memoria, el sector tiene una superficie total ordenada de 194.712 m²s, correspondiéndole una reserva de 29.206,8 m²s para uso dotacional público. De esa reserva deberá destinarse como mínimo 19.471,20 m²s (dos tercios del 15%) a zonas verdes del sistema local, y 9.735,60 m²s (un tercio del 15%) a la implantación de otras dotaciones y equipamientos.

A su vez, según lo expresado en el Art. 21.4 del RP, las superficies de zonas verdes y equipamientos podrán respetar estas proporciones y usos, o destinarlas a zonas verdes o equipamientos en función de las necesidades manifestadas en el planeamiento. Por lo que, en caso de querer destinarlas únicamente a zonas verdes, se deberá justificar de manera expresa en la memoria, destinando el total de 29.206,80 m²s. Siendo carente en el PAU propuesto una superficie de 2.208,80 m²s.

- De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Justificativa del PERIM, el Aprovechamiento Tipo preexistente es de 0,8629 ua/m²s. Teniendo en cuenta que la superficie de la unidad de actuación se ve incrementada hasta los 194.712,00 m²s, y que su aprovechamiento objetivo, aparentemente permanece invariable en 143.974 m²c, el aprovechamiento tipo propuesto por el PERIM es de 0,7394 ua/m²s. No obstante, en la memoria de PERIM, en el apartado 2.3.3, se fija un aprovechamiento de 1,06 m²c./m²s, de manera errónea.

La variación del aprovechamiento debe situarse dentro de los márgenes legalmente admisibles, establecidos en el artículo 69 del TrLOTAU que permite una modificación del aprovechamiento tipo de hasta un 15 % respecto al valor inicialmente previsto, siempre que esté debidamente justificada técnica y económicamente. Esta variación admisible debería arrojar un valor de entre 0,7503 ua/m²s y 0,9923 ua/m²s, por lo que el aprovechamiento objetivo debería situarse en valores de entre 149.092,41 m²c y 193.212,72 m²c.



Solicitados los informes pertinentes, y corregido el documento técnico, en cumplimiento del Artículo 39.5 del TrLOTAU, deberá remitirse el expediente completo a esta Dirección General, por cuanto la actuación urbanizador irregular deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación, requiriendo en todo caso previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el cual se referirá a su vez a todos los contenidos que deban ser objeto de informe por la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística».

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 el lugar y fecha indicada en la firma electrónica.

Vº Bº

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

