



D. FRANCISCO JAVIER GRANERO SÁNCHEZ, 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 21 de marzo de 2024, en relación con el punto 3 del orden del día, referido a la **CONSULTA PREVIA SOBRE LA VIABILIDAD DE UNA ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO CLASIFICADO COMO SUELO NO URBANIZABLE COMÚN, UBICADO EN TERRENOS SITUADOS AL NOROESTE DEL CENTRO URBANO DE TOLEDO Y EN LA MARGEN DERECHA DEL RÍO TAJO A SU PASO POR ESTA CIUDAD, DENOMINADOS "PAU PALACIO"**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en los artículos 54.2 y 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 de la Actividad Urbanística, 13.2 y 36.3 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, y 9.1.x) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, 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 acuerda **INFORMAR** la consulta en cuestión, constatado que de la organización del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por el planeamiento vigente en el término municipal de Toledo, así como que de la organización temporal de la ejecución de dicho planeamiento, resulta posible el desarrollo urbanístico y edificatorio de un área de suelo clasificado como suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva), ubicado entre la Avenida Adolfo Suarez y la Autovía TO-21, denominándose al ámbito Sector PAU PALACIO, excepto en las siguientes cuestiones:

- Falta pronunciamiento por parte de la Administración municipal sobre la calidad, suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios proyectados para la actuación, así como de su conexión con las redes exteriores, e incidencia en la suficiencia y funcionalidad de éstas.
- Respecto a la propuesta de parámetros urbanísticos, el documento técnico no concreta el porcentaje de superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo regulado en el artículo 68.2 del TRLOTAU, que, en este supuesto concreto, queda establecido en la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 15% porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra el nuevo sector, correspondiendo dos tercios de éste al patrimonio público de suelo municipal y el resto al autonómico.
- Respecto a las aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo con objeto de garantizar la especial participación pública en las plusvalías generadas con la nueva actuación urbanizadora, de conformidad con lo regulado en los artículos 39.4 del TRLOTAU y 36.2. f) del RSR, si bien se establece una cesión del 2% del aprovechamiento de acuerdo con el informe municipal, se debe justificar este porcentaje en atención a la memoria económica de la actuación.

Se recuerda al Ayuntamiento que, en cumplimiento del artículo 64.7 del TRLOTAU y 36.4 del RSR, tras someter la consulta previa a información pública y al trámite de concertación interadministrativa y valorar la pertinencia y necesidad de la propuesta, la evolución del desarrollo urbanístico derivada del modelo de ocupación establecido por la planificación urbanística, y las circunstancias urbanísticas y ambientales concurrentes, resolverá motivadamente mediante acuerdo plenario sobre la viabilidad de la





actuación estableciendo, en caso de que se pronuncie en sentido positivo, los criterios mínimos definidores del contenido urbanístico, diseño urbano, conexión con las redes de servicios e infraestructuras exteriores existentes y demás condiciones preceptivas en virtud de lo regulado en los artículos 24 y 39 del TRLOTAU, y advirtiendo la necesidad de someter la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora al procedimiento del número 3 del artículo 38 de TRLOTAU y demás disposiciones concordantes de la legislación urbanística vigente de aplicación, con indicación de 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».

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 indicados en la firma electrónica.

Vº Bº

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

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

