



D^a. MARÍA 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 26 de mayo de 2025, en relación con el punto 5 del orden del día, referido al **PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR SUB-CO-06 DEL PLAN DE ORDENACIÓN MUNICIPAL DE ILLESCAS (TOLEDO)**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes con derecho a voto el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo establecido en el artículo 10 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 (TRLOTAU), así como en el artículo 93.2 en relación con el artículo 81.1 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR** sobre la Alternativa Técnica presentada por la mercantil Urbasagra, S.L., correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-CO-06 del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo), en fase de concertación interadministrativa, con sujeción a las siguientes observaciones:

- Las afecciones identificadas en el ámbito del sector requerirán la obtención de los correspondientes informes sectoriales preceptivos por parte de los organismos y administraciones competentes. En particular, deberá recabarse informe del titular de las infraestructuras eléctricas que atraviesan el sector, así como de la Confederación Hidrográfica del Tajo interesando pronunciamiento expreso sobre las zonas inundables y zonas de flujo preferente y de la Consejería de Desarrollo Sostenible. Del mismo modo, y de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, se consideran también preceptivos los siguientes informes:
 - Informe de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha, conforme al artículo 138 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento (RP).
 - Informe de la Consejería de Bienestar Social, en virtud de lo previsto en el artículo 4 de la Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras en Castilla-La Mancha.
 - Informe de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, de conformidad con el artículo 26.12 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, al afectar a elementos del patrimonio etnológico o territorial.
 - Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, en aplicación del artículo 50.2 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, por su eventual afección a la red pública de comunicaciones electrónicas o a su despliegue.
- Asimismo, se observa que la ficha del sector incluida en el POM parece clasificar parte del ámbito como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección – Vías Pecuarias (SRNUEPA-VP); sin embargo, dicha clasificación no aparece representada gráficamente en el plano anexo, a diferencia de lo recogido en el Visor de Planeamiento de Castilla-La Mancha. Esta discrepancia deberá ser objeto de aclaración expresa.
- En virtud de la Disposición adicional primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, cuando no existan hábitats de protección especial, y una vez emitido el informe del órgano competente en materia de aguas sobre el Estudio Hidrológico y el riesgo de avenidas, se deberá calificar como zona verde la banda de protección fluvial colindante al cauce que dictamine dicho informe, con una anchura mínima de 10 metros desde su límite exterior. Los usos permitidos en dicha franja serán los propios de zona verde, conforme a lo establecido para





las zonas de policía y servidumbre en la legislación de aguas, debiendo ejecutarse las labores de restauración ambiental con especies autóctonas de vegetación de ribera.

Los terrenos comprendidos entre la línea exterior de la banda de protección y el límite de 100 metros de la zona de policía podrán clasificarse como suelo urbanizable, de acuerdo con la clasificación de los suelos colindantes, aplicándoseles el régimen de usos que determine el planeamiento.

- En materia de movilidad, la ficha del sector del POM prevé la disposición de 550 plazas de aparcamiento público en el viario del sector, cifra que dobla ampliamente los estándares mínimos exigidos por la normativa urbanística aplicable. En consecuencia, deberá revisarse y adecuarse dicha previsión a las características reales del ámbito, evitando una sobredotación que afecte negativamente al equilibrio funcional y a la ocupación de espacios públicos.
- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decreto-ley 29/2021, de 21 de diciembre, relativo al fomento del autoconsumo y la movilidad eléctrica, el desarrollo del sector deberá incorporar la instalación de, al menos, cinco (5) estaciones de recarga para vehículos eléctricos en el sistema de infraestructuras viarias.
- Aun cuando la propuesta de ordenación formulada en el Plan Parcial de Desarrollo establece una cesión de suelo para el Sistema Local de Zonas Verdes superior a la exigencia mínima legal, se constata que el procedimiento de cálculo recogido en el apartado 3.6.4.2.c) de la Memoria Justificativa no aplica correctamente lo dispuesto en el artículo 31.c) del TRLOTAU. Dicho precepto establece que, cuando la edificabilidad lucrativa supere los 6.000 m² construibles por hectárea, la reserva mínima de zonas verdes del sistema local no puede limitarse al 10 % de la superficie del sector, sino que debe calcularse en proporción directa al techo edificable, siendo la exigencia mínima, en este caso, de 18 m² por cada 100 m² edificables, lo que se traduce en una reserva obligatoria de al menos 4.824 m². Por tanto, aunque la superficie efectivamente reservada cumple sobradamente con la exigencia normativa, se considera necesario subsanar la Memoria Justificativa del Plan Parcial a fin de corregir el fundamento normativo del cálculo aplicado y garantizar la coherencia técnica y jurídica del expediente, sin perjuicio de que el resultado cuantitativo se mantenga por encima del estándar requerido.
- Si bien, de forma inicial, la Memoria Justificativa del Plan Parcial identifica esta Zona Verde Local como área de juego al amparo de lo dispuesto en el artículo 24.1.a) del RP, el análisis técnico-morfológico del espacio permite concluir que su categorización más adecuada sería la de jardín urbano o, alternativamente, la de pantalla vegetal, conforme a los parámetros geométricos y funcionales establecidos en la normativa urbanística.
La superficie del ámbito supera los 1.000 m² y permite inscribir un círculo de 30 metros de diámetro, lo que permite su clasificación como jardín urbano, en atención a su dimensión, estructura y potencial funcional. Asimismo, su ubicación en el borde del sector, como franja de transición con el entorno periurbano y en conexión con el cauce del Arroyo Viñuelas, habilita su reconocimiento como pantalla vegetal, toda vez que cumple también con el requisito dimensional de permitir la inscripción de un círculo de al menos 10 metros de diámetro.
En ambos casos, la clasificación como zona de juego resulta insuficiente para reflejar la funcionalidad real del espacio, que asume un papel estructural en la ordenación del sector, tanto desde el punto de vista paisajístico y ambiental, como en términos de continuidad ecológica y articulación territorial.
Por tanto, se recomienda la subsanación del apartado correspondiente de la Memoria Justificativa, a fin de adecuar la denominación funcional del espacio a su configuración real y a los criterios establecidos en el RP.





- La Memoria Justificativa del Plan Parcial recoge correctamente el nuevo aprovechamiento tipo del sector, así como la actualización de las tipologías y coeficientes de homogeneización. No obstante, no se aporta una justificación completa conforme a lo exigido en el artículo 31 RP, que obliga a verificar que el incremento del aprovechamiento tipo no excede del 15 % respecto de la media de las Áreas de Reparto con uso global o pormenorizado similar.

Asimismo, para que la comparación entre aprovechamientos resulte técnica y jurídicamente válida, debe recalcularse el aprovechamiento tipo conforme a la ordenación del POM, aplicando los mismos coeficientes de homogeneización que se han utilizado en el Plan Parcial. El resultado obtenido — 0,31875 u.a.a./m² conforme al POM ajustado— frente al 0,547 u.a.a./m² propuesto en el Plan Parcial, supera ampliamente el margen del 15 % admitido, lo que implica un incremento sustancial del aprovechamiento tipo inadmisibles.

En consecuencia, se considera necesaria la subsanación de este aspecto esencial del documento.

- La determinación proporcional del porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo, para un aprovechamiento tipo de 0,547 u.a.a./m², debería situarse —según los rangos del POM— en el entorno del 11,5 %, y no del 10 % como se propone en la memoria.
- Por último, en lo relativo al marco de ejecución del planeamiento, cabe recordar que, según el artículo 51 de las Normas Urbanísticas de Illescas, la ejecución de los sectores de suelo urbanizable deberá ir precedida o desarrollarse de forma simultánea a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras (PEI). No obstante, se constata que dicho instrumento no ha sido incorporado al presente expediente, por lo que resulta necesario incluir una mención expresa a su situación actual en la documentación definitiva, toda vez que debió formularse tras la entrada en vigor del POM vigente. En relación con ello, el artículo 76.4 de las mismas Normas Urbanísticas establece que, previa o simultáneamente a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, deberá formularse y aprobarse el PEI o, en su caso, el Proyecto Complementario de Urbanización (PC), que incluya el Plan Director de Infraestructuras Hidráulicas, con arreglo a las bases establecidas en el propio planeamiento general.

Aunque la ordenación propuesta en el Plan Parcial de Desarrollo del Sector SUB-CO-06 no altera la ordenación estructural del planeamiento general, por lo que no resulta preceptiva la remisión del expediente completo a la Consejería competente a efectos de recabar el informe previo y vinculante previsto en el artículo 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y en el artículo 139.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, sí deberá procederse a su remisión, una vez subsanadas las deficiencias técnicas detectadas, en virtud de lo dispuesto en el artículo 39.5 del TRLOTAU y en el artículo 120.5 del Reglamento de Planeamiento.

En particular, y conforme a la normativa vigente, cuando la innovación del planeamiento conlleve una modificación en la calificación, zonificación o uso urbanístico de zonas verdes o espacios libres previamente previstos, será exigible el informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CROTU) previo al dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha».

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.

VºBº

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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

