

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 28 de noviembre de 2025, en relación con el punto 8 del orden del día, referido al **PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE MEJORA PARA CAMBIO DE USO DE LA PARCELA R4C DE “LA LEGUA” EN EL MUNICIPIO DE TOLEDO**, ha adoptado por unanimidad de los miembros presentes el siguiente **ACUERDO**:

«De conformidad con lo dispuesto 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, en los artículos 141.2 y 138.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio y en virtud de la competencia atribuida a dicho órgano por el artículo 9.1.x), del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, por el que se regulan las competencias y se fomenta 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** el Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) para el cambio de uso de la parcela R4C de la urbanización La Legua en Toledo, en fase de concertación interadministrativa con las siguientes observaciones:

- Promotor del PERIM. Conforme al artículo 38.1 del TRLOTAU y al artículo 137 del Reglamento de Planeamiento, solo la Administración, de oficio, puede promover Planes Especiales de Reforma Interior con independencia y anterioridad a los Programas. En consecuencia, el promotor del PERIM debe ser necesariamente el Ayuntamiento.
- Reserva para vivienda protegida. De acuerdo con el artículo 20.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la reserva de suelo para vivienda sujeta a protección pública, si procede al considerar que la operación interior deriva de la ejecución de un desarrollo urbanístico, aun cuando en este momento no se plantee la ejecución de una actuación urbanizadora, debe comprender, como mínimo, los terrenos necesarios para materializar el 20 % de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizado. En consecuencia, debe revisarse la reserva para vivienda protegida prevista en el PERIM, por resultar inferior al estándar legal.
- Aprovechamiento tipo. Conforme al artículo 32.1 del Reglamento de Planeamiento, debe justificarse que el aprovechamiento tipo entre áreas de reparto con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario no excede del 15 %, circunstancia que no consta acreditada en la documentación examinada.
- Definiciones en las Normas Urbanísticas. Las Normas Urbanísticas del PERIM reproducen conceptos ya definidos en el planeamiento municipal vigente (“solar”, “alineaciones oficiales”, “parcela edificable”, etc.). No resulta necesario incorporarlos nuevamente y, de mantenerse, deberá garantizarse su plena correspondencia con las definiciones del Plan General.
- Compatibilidad de usos. Debe revisarse la previsión contenida en las Normas Urbanísticas relativa a la posibilidad de implantar uso terciario y equipamiento privado como usos compatibles con el residencial plurifamiliar “incluso en parcela única”, por incompatibilidad con la parcelación definida en el PERIM.

- Ficha de gestión. Debe incorporarse en la documentación del PERIM la ficha de gestión del ámbito, de acuerdo con el Anexo II de la Norma Técnica de Planeamiento, a efectos de homogeneizar el contenido de los planes municipales.
- Plazas de aparcamiento y recarga eléctrica. Deberá instalarse, como mínimo, una estación de recarga por cada 40 plazas de estacionamiento o fracción, conforme a la normativa sectorial vigente.
- Número de sistemas locales de aparcamiento. En el apartado 1.1 de la memoria justificativa se mencionan “dos” sistemas locales dotacionales viarios con 69 plazas de aparcamiento, cuando solo existe uno, por lo que debe corregirse.
- Cesiones de las parcelas L3 y L5 y ajardinamientos exteriores al ámbito. Las cesiones de las parcelas L3 y L5, así como el ajardinamiento de esta última y de otra parcela de zona verde exterior al ámbito, no constituyen obligaciones impuestas por la legislación urbanística vigente. El propio documento las califica como “propuestas”, por lo que, si se consideran procedentes, deberá concretarse su finalidad en relación con los objetivos del PERIM y justificarse su inclusión en su ámbito.

En caso contrario, tales actuaciones deberán formalizarse mediante un convenio independiente, ajeno al contenido propio del Plan Especial, y el planeamiento vigente deberá modificarse, en su caso, a través del instrumento adecuado para habilitar la actuación que corresponda.

Estas cuestiones deberán ser atendidas y corregidas en la documentación del PERIM a fin de garantizar su adecuación al ordenamiento urbanístico vigente.

Una vez aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, deberá remitirse el expediente completo a esta Dirección General, por cuanto el plan afecta tanto a la ordenación detallada como a la ordenación estructural, solicitando el informe previo y vinculante previsto en el artículo 38.4 del TRLOTAU y en el artículo 139.2, al que remite el artículo 141.2, del Reglamento 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

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN