

Acta 10/2025

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D^a. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

VICEPRESIDENCIA SEGUNDA:

D. Daniel Corredor Román, Secretario General de la Consejería de Fomento.

VOCALOS CON DERECHO A VOTO:

D. Ángel José Esteban Romero, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D^a. Soraya Corroto Medina, en representación de la Consejería competente en materia de agricultura.

D^a. Inmaculada Gutiérrez Sánchez, en representación de la Consejería competente en materia de industria, energía y minas.

D. José Ramón Esteban Luna, en representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D^a Raquel Bonilla Cacho, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D^a. Ana Mascuñán Lletget, en representación de la Agencia del Agua de Castilla-La Mancha.

D. Juan José Ramón Vindel, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

ASISTENTES SIN DERECHO A VOTO:

D^a. Belén López Donaire, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

D^a Elena Pérez Payo, Secretaria General de la Consejería competente en materia de agricultura (invitada).

PONENTE:

D^a. Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA:

D^a. María de la O Gallardo Gómez, Asesora técnica de Planificación Territorial de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez horas y treinta minutos del día **22 de diciembre de 2025**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 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, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, por videoconferencia, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.



ORDEN DEL DÍA

- 1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de noviembre de 2025.**
- 2. Calificación urbanística para la construcción de un área de servicio de carreteras en la parcela 33 del polígono 11, en el término municipal de Cazalegas (Toledo).** Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 7/25 TO).
- 3. Autorización provisional para aparcamiento público en superficie, en las parcelas situadas en calle Silo, en el término municipal de Illescas (Toledo).** Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expdte. AP 22/25 TO).
- 4. Ruegos y preguntas.**

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes agradeciéndoles su presencia en la misma. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día.

- 1. Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 28 de noviembre de 2025.**

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 28 de noviembre de 2025, enviada junto a la convocatoria, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros presentes.

Se hace constar que D. Emilio Díaz Bravo se incorpora a la sesión a las 11:00 horas no estando presente en la aprobación del acta.

A continuación, la Vicepresidenta primera da paso a la ponente, D^a Verónica López Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal quien apoya su exposición en proyección digital de los proyectos objeto de informe.



2. Calificación urbanística para la construcción de un área de servicio de carreteras en la parcela 33 del polígono 11, en el término municipal de Cazalegas (Toledo). Informe según los artículos 64.4 del texto refundido de la LOTAU y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico (Expdte. SR 7/25 TO).

El presente punto del orden del día tiene como objeto el informe de calificación urbanística en relación con la construcción de un área de servicio, en la parcela 33 del polígono 11, en el término municipal de Cazalegas (Toledo).

El promotor es Intermediación Gestiones Patrimoniales S.L.U. y el redactor del proyecto D. Carmelo Cano Moreno, arquitecto técnico, colegiado en el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de la Edificación de Toledo. El documento presentado es una memoria de calificación urbanística de área de servicio integrada por una estación aislada de suministro de carburantes, una instalación de recarga de vehículos eléctricos y un establecimiento hotelero con cafetería y restaurante fechado en octubre de 2024 ascendiendo el presupuesto de ejecución material a 1.500.000,00 €.

La competencia para el otorgamiento de la calificación urbanística correspondiente a los actos que se pretenden ejecutar en áreas de servicio de carreteras, en cualquier municipio, corresponde a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 y 65.2 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 de Castilla-La Mancha, en los artículos 42.1.a) y 37.5 del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, así como en el artículo 9.1.r) 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.

Se muestra en imagen el marco jurídico de referencia que resulta aplicable al análisis, tramitación y resolución de la presente actuación, entre ellos, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cazalegas, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en sesión celebrada el 4 de noviembre de 1993.

A continuación, la ponente pasa a detallar la actuación objeto de informe consistente en la implantación de un área de servicio de carreteras a ubicar en una parcela que cuenta con una superficie total de 196.979 m², disponiendo de acceso rodado desde la carretera TO-1262, también conocida como carretera de la Presa.

Los linderos de la porción de la finca matriz destinada al emplazamiento del área de servicio proyectada quedan definidos del modo siguiente:

- Norte: Sector 3 de las Normas Subsidiarias de Cazalegas.
- Sur: Resto de la parcela 33 del polígono 11.



— Este: Carretera TO-1261 (glorieta de acceso).

— Oeste: Resto de la parcela 33 del polígono 11.

La porción de la parcela objeto de ocupación presenta una superficie de 6.415 m², disponiendo de acceso rodado a través de un camino interno que enlaza con la rotonda situada en la carretera TO-1261.

El lindero sur de la parcela se localiza a una distancia de 134 metros respecto de la arista exterior de la explanación del ramal de incorporación a la autovía A-5, circunstancia que determina que la actuación proyectada quede fuera de las líneas de afección y servidumbre establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

La finca carece en la actualidad de instalaciones urbanas, si bien, al encontrarse colindante con el Sector 3 de suelo industrial, dispone de posibilidad inmediata de conexión a los servicios de saneamiento, abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica, tanto en baja como en media tensión.

La ubicación seleccionada se considera adecuada, en atención a su proximidad a la autovía A-5 y a la facilidad de acceso desde la misma, así como a su óptima conexión viaria con el municipio de Talavera de la Reina y con los polígonos industriales de Cazalegas. Asimismo, concurren condiciones favorables de superficie, que permiten una adecuada disposición de zonas de aparcamiento para vehículos, y características topográficas apropiadas para la implantación de la actuación proyectada.

El complejo proyectado se configura mediante las siguientes dotaciones e instalaciones:

- Electrolinera, consistente en un área de recarga de energía eléctrica destinada a diez vehículos, tanto ligeros como pesados, dotada de marquesina independiente.
- Estación de suministro de carburantes, integrada por un área de repostaje para vehículos ligeros y pesados, compuesta por tres isletas, cada una de ellas equipada con un surtidor doble, con capacidad para la atención simultánea de seis vehículos, así como una isleta adicional destinada a dos vehículos pesados. El conjunto de la instalación se encontrará cubierto mediante marquesina.
- Edificio de control de la estación de servicio, en el que se dispondrá el mostrador de cobros, así como los vestuarios del personal, los aseos de uso público y una zona de tienda de pequeña superficie.
- Edificio hotelero con restaurante y cafetería, concebido como edificio de servicios, que contará con veinte habitaciones dobles, y que dispondrá de todas las dependencias



Acta 10/2025

auxiliares necesarias para su correcto funcionamiento, incluyendo, entre otras, aseos, almacenes, cuartos de instalaciones, oficinas y oficios.

- Zonas verdes perimetrales, resultantes del retranqueo del conjunto edificatorio respecto del perímetro de la finca, destinadas a la creación de espacios ajardinados.
- Zonas libres pavimentadas, destinadas a la circulación y maniobra de vehículos, así como al tránsito peatonal dentro del ámbito del complejo.

Las superficies correspondientes a la actuación proyectada son las siguientes:

▪ Estación de suministro de carburantes:	730 m ²
▪ Edificio de control gasolinera:	100 m ²
▪ Zona puntos de recarga eléctrica:	700 m ²
▪ Hotel, restaurante y cafetería:	720 m ²
Superficie total ocupada por las construcciones:	2.250 m ²
Superficie construida hotel, restaurante y cafetería:	1.510 m ²
Zonas verdes perimetrales:	1.400 m ²
Zonas pavimentadas para circulación:	2.765 m ²

Acto seguido la ponente relaciona los trámites administrativos seguidos en el expediente y a exponer los principales parámetros urbanísticos propuestos y reglamentarios para a continuación elevar a la Comisión la propuesta en los términos siguientes:

Por todo lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 64.4 y 65.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, en los artículos 42.1.a) y 37.5 del Reglamento de Suelo Rústico, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio, así como en el artículo 9.1.r) 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, se eleva propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo para que otorgue calificación urbanística a la construcción de un área de servicio, integrada por una estación aislada de suministro de carburantes, una instalación de recarga de vehículos eléctricos y un establecimiento hotelero con cafetería y restaurante, a implantar en la parcela 33 del polígono 11, con referencia catastral 45045A011000330000MF, sita en el término



Acta 10/2025

municipal de Cazalegas (Toledo), de acuerdo con las características definidas en el proyecto presentado y con el siguiente contenido:

Características de la actividad:

<i>Uso:</i>	<i>Uso dotacional de equipamiento - Servicios integrados en áreas de servicio vinculadas a las carreteras</i>
<i>Emplazamiento:</i>	<i>Parcela 33 del polígono 11</i> <i>Referencia catastral 45045A011000330000MF</i> <i>Término municipal de Cazalegas (Toledo)</i>
<i>Superficie parcela:</i>	<i>196.979 m2</i>
<i>Superficie vinculada:</i>	<i>6.415 m2</i>
<i>Ocupación:</i>	<i>2.250 m2 / 6.415 m2 = 35%</i>
<i>Clasificación del suelo:</i>	<i>Suelo no urbanizable común (suelo rústico de reserva)</i>
<i>Altura máxima:</i>	<i>2 plantas</i> <i>≤ 8,50 m (cubrera)</i>
<i>Retranqueos:</i>	<i>Distancia a linderos: 5 m</i> <i>Distancia a eje de caminos o vías de acceso: > 15m</i>

Condiciones para su materialización:

Se establecen como condiciones para la materialización de la actuación las determinadas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Cazalegas, así como las recogidas en los distintos informes y autorizaciones sectoriales que obran incorporados al expediente administrativo.

Asimismo, el Ayuntamiento de Cazalegas deberá proceder al cumplimiento de las siguientes actuaciones y verificaciones:

- Comprobar la inscripción registral de la afección real de la finca vinculada a la actividad a la que se otorga la calificación urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 58 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y en el artículo 17 del Reglamento de Suelo Rústico, verificando, igualmente, que la finca registral afectada se corresponde efectivamente con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.*



- *Fijar el importe del canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación urbanística, o bien, cuando así lo hubiera aceptado el municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo. La cuantía del canon será del tres por ciento del coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra a realizar, correspondiendo un dos por ciento al municipio de Cazalegas y el resto a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y se devengará en un único acto con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el artículo 64.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.*
- *Asegurar el cumplimiento de las condiciones legítimas de la calificación urbanística y de la licencia municipal mediante la prestación de garantía, que deberá formalizarse, una vez otorgada la licencia, ante la Administración municipal, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable, por un importe equivalente al tres por ciento del coste total de las obras o trabajos a realizar. Sin el cumplimiento de este requisito no podrá iniciarse la ejecución de las obras ni desplegarán eficacia los actos de calificación y licencia que las legitimen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.d) del Reglamento de Suelo Rústico, en relación con el artículo 63.1.2.º.d) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.*
- *Advertir expresamente que la caducidad de la licencia urbanística determinará, de forma automática, la caducidad de la calificación urbanística otorgada, conforme a lo dispuesto en los artículos 66.4 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 40 del Reglamento de Suelo Rústico.*
- *Comprobar el cumplimiento efectivo de los requisitos y condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales emitidos y en la normativa aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 66.1 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 40.1 del Reglamento de Suelo Rústico.*
- *Asimismo, de acuerdo con la información gráfica relativa a las edificaciones del entorno, recogida en el apartado 8.6 de la memoria y en el plano 4 de la documentación aportada, se identifica la existencia de una planta de hormigón inicialmente ubicada en el polígono 11, parcela 20. No obstante, según la información gráfica consultada en la Sede Electrónica del Catastro, dicha instalación se localiza en realidad en la parcela 33 del polígono 11, esto es, en la misma parcela en la que se proyecta el área de servicio, por lo que resulta necesario justificar su situación jurídica, habiéndose comprobado su compatibilidad urbanística con la actuación proyectada en lo relativo al cumplimiento de la superficie mínima de parcela exigible y de la ocupación máxima permitida.*



- *De la documentación obrante en el expediente se desprende que el abastecimiento de agua, el saneamiento y el suministro de energía eléctrica se pretenden articular mediante la conexión a las redes municipales existentes. No obstante, resulta necesario precisar que, de conformidad con el régimen jurídico propio del suelo rústico, la obtención de calificación urbanística no legitima, por sí misma, la utilización de infraestructuras y servicios de naturaleza urbana, ni ampara la generación o intensificación de demandas propias de procesos de urbanización.*

En este contexto, la clasificación del suelo como rústico determina que la actuación deba garantizar su funcionamiento autónomo, de manera que la prestación de los servicios necesarios para el desarrollo de la actividad proyectada deberá asegurarse mediante medios propios, técnica y jurídicamente suficientes, y plenamente compatibles con la normativa urbanística, ambiental y sectorial aplicable, sin perjuicio de las competencias municipales en materia de control y autorización.

- *Asimismo, aunque en la documentación aportada se indica que la actuación proyectada no se encuentra sujeta al cumplimiento del artículo 38.1.2.º del Reglamento de Suelo Rústico en materia de replantación, se constata que, si bien no resulta exigible el porcentaje del cincuenta por ciento, sí será obligatoria la reposición vegetal que, en su caso, establezca el procedimiento ambiental o determine el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias.*
- *Por otra parte, el documento técnico aportado (memoria) deberá integrarse necesariamente como parte integrante del preceptivo proyecto básico y de ejecución, el cual deberá estar suscrito por técnico competente, con la titulación habilitante adecuada a la naturaleza de las obras proyectadas, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y concordantes de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo. Dicho proyecto deberá encontrarse visado por el Colegio Profesional correspondiente, conforme a lo establecido en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.*

La referida documentación técnica deberá obrar incorporada en el expediente municipal con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística y, en todo caso, antes del otorgamiento de cualquier autorización que legitime el inicio de las obras, conforme a lo establecido en los artículos 166.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y 32.2.d) del Reglamento de Disciplina Urbanística, sin que pueda procederse a su ejecución mientras no se acredite el cumplimiento íntegro de los requisitos legalmente exigibles.

- *Finalmente, consta que se encuentra pendiente de inicio el procedimiento simplificado de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo indicado por el órgano ambiental competente.*



Acta 10/2025

Adicionalmente, se advierte al Ayuntamiento de Cazalegas que, de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente, y en particular con el régimen jurídico derivado de la publicación de los instrumentos de ordenación urbanística, debe tenerse en cuenta que únicamente la publicación válida de los planes de ordenación urbanística, en los términos legalmente establecidos, produce, conforme a su contenido, el efecto jurídico de vinculación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones al destino resultante de su clasificación y calificación urbanística, así como al régimen urbanístico que, en consecuencia, les resulte de aplicación.

En el presente supuesto, no consta producida dicha publicación, por lo que no se ha desplegado eficacia jurídica alguna de la pretendida clasificación del suelo como urbanizable derivada del procedimiento administrativo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora al que se alude en la documentación obrante en el expediente. En consecuencia, y a falta de publicación válida, dicha clasificación no resulta oponible ni vinculante, debiendo considerarse el suelo afectado sometido al régimen jurídico propio del suelo rústico, conforme a la clasificación vigente y eficaz.

En este contexto, procede recordar que el procedimiento administrativo de aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, en cuanto instrumento dirigido a la reclasificación del suelo y a la implantación de un nuevo régimen urbanístico, carece de eficacia jurídica mientras no se hayan cumplido los requisitos sustantivos y formales exigidos por el ordenamiento, singularmente los relativos a su publicación oficial. En consecuencia, dicho procedimiento deberá, de conformidad con la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, ser objeto de finalización expresa.

La eficacia de la calificación urbanística otorgada queda, en todo caso, condicionada a la obtención de los correspondientes informes o resoluciones favorables, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 63.1.2.º del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, extremo que será comprobado en el momento del otorgamiento de la licencia municipal. Dicha resolución deberá ser notificada a la Consejería de Fomento, en virtud de lo dispuesto en el artículo 29.5 del Reglamento de Disciplina Urbanística, debiendo pronunciarse expresamente el Ayuntamiento de Cazalegas sobre el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la presente calificación urbanística, en los informes sectoriales y en la normativa aplicable, dando de ello debida cuenta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Finalizada la intervención de la ponente, la Vicepresidenta primera abre turno de preguntas interviniendo en primer lugar D^a Inmaculada Gutiérrez Sánchez, interesando aclaración sobre los efectos de la calificación al estar en tramitación el correspondiente procedimiento ambiental, indicando la ponente que la misma queda condicionada a la evaluación de impacto



ambiental favorable por lo que, con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal deberá resolverse el procedimiento por parte del órgano ambiental.

Por su parte, D. Juan José Ramón Vindel cuestiona la competencia del técnico redactor de la redacción de la memoria presentada para la calificación urbanística, manifestando que los proyectos los ha de redactar técnico competente y ser visados por el colegio correspondiente y que, al haber un uso residencial de alojamiento, al menos esa parte deberá estar visada por arquitecto. Expresa el vocal sus dudas sobre que el técnico competente para redactar esta memoria técnica sea arquitecto técnico mostrando su desacuerdo con la calificación. La ponente indica que la documentación presentada es memoria y no proyecto por lo que la calificación está condicionada a que la memoria se integre en un proyecto básico y de ejecución; básico, como mínimo, para conceder la licencia de obras, y de ejecución, como mínimo, para dar comienzo a los trabajos, todo ello redactado por técnico competente, coincidiendo con el vocal que al menos para el uso residencial deberá ser arquitecto, y visado en todo caso. Es decir, la licencia se otorgará exclusivamente si se presenta un proyecto, que puede integrar la memoria ya aportada, la cual no tiene que estar visada ya que determina el cumplimiento de parámetros básicos urbanísticos como los de ocupación o superficie mínima, no entrando en ningún momento en cuestiones técnicas al no ser un proyecto.

El vocal entiende que el redactor tampoco sería competente para establecer las determinaciones urbanísticas, si bien comparte que para el otorgamiento de la licencia sea necesario un documento visado por el colegio competente, manifestando su voto en contra del otorgamiento de la calificación.

A continuación D. Serapio Cabañas manifiesta compartir el criterio de la ponente, señalando que el cumplimiento del código técnico y demás normas técnicas en este estadio de la tramitación, a su juicio, no procede al no encontrarnos en el momento de tramitación del proyecto de ejecución de obras, considerando suficiente la condición de que después se desarrollen los proyectos por técnico competente, y que negar la validez de la memoria sería un exceso por parte de la Comisión.

Por otro lado, el Sr. Cabañas refiere dudas sobre a qué se alude con la expresión “*con autonomía de los servicios urbanos*”, a lo que la ponente indica que en este caso, dado que se tramita una calificación, estamos ante el régimen jurídico del suelo rústico. En consecuencia, no se le puede conceder todos los servicios que confiere la condición de solar (abastecimiento, saneamiento, alumbrado) debiendo éstos satisfacerse de manera autónoma, ya que, de lo contrario, nada impediría que ese suelo, una vez conectado a las redes urbanas, se pudiera clasificar como suelo urbano sin haber cumplido con los deberes que exige el planeamiento. Es decir, al tratarse de un suelo rústico no se le puede dotar de servicios urbanos por lo que si se pretende abastecer a través de conexión a los mismos debería reclasificarse el suelo a urbanizable, en cuyo caso, sí se transformaría en suelo urbano con conexión propia a las redes existentes. Hasta que eso se



produzca nos encontramos ante una actuación en suelo rústico, por lo que para preservar el carácter rural ha de mantenerse la autonomía de todas las instalaciones e infraestructuras proyectadas, circunstancia ésta que ha motivado que una de las condiciones que se establecen en la ponencia, respecto a la conexión con las infraestructuras y servicios urbanos, sea la obligatoriedad de resolverlo de manera autónoma evitando la conexión a las infraestructuras existentes ya que la previsión de los servicios contemplada no sería válida.

El vocal resalta la importancia de esta circunstancia al poder determinar la viabilidad de la actuación.

No planteándose más cuestiones, se procede a la aprobación de la propuesta por mayoría de los miembros presentes con el voto en contra de D. Juan José Ramón Vindel.

Se hace constar que durante la exposición del informe y con anterioridad a la adopción del acuerdo abandona definitivamente la sesión D. José Ramón Esteban Luna no tomando parte en la votación.

3. Autorización provisional para aparcamiento público en superficie, en las parcelas situadas en calle Silo, en el término municipal de Illescas (Toledo). Informe según los artículos 172.1 del texto refundido de la LOTAU y 18.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística (Expdte. AP 22/25 TO).

El promotor de la actuación es el Ayuntamiento de Illescas y el proyectista el equipo técnico municipal del citado. El documento que se informa es el Proyecto de ejecución suscrito en septiembre de 2025 que establece un plazo de ejecución de 3 meses, un presupuesto de ejecución material de 459.479,57 €.

El análisis y tramitación de la presente autorización provisional se fundamenta en el bloque normativo aplicable que se proyecta en diapositiva, entre otros, el Plan de Ordenación Municipal de Illescas, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo en sesión de 31 de julio de 2009, en vigor en el momento de la tramitación.

La actuación propuesta consiste en habilitar un estacionamiento público en superficie, de carácter provisional, sobre los terrenos sitos en la calle Silo (junto a la estación de ferrocarril de Illescas).

La iniciativa se fundamenta en la necesidad de dar respuesta al notable incremento de la demanda de aparcamiento en la zona, motivado por la afluencia de vehículos de usuarios de la estación de tren (aparcamiento disuasorio de viajeros) y por la reducción de plazas disponibles en vía pública tras las recientes obras de reurbanización y mejora de accesibilidad en el casco



urbano. En este sentido, el Ayuntamiento busca aliviar la presión de estacionamiento en el entorno de la estación y barrios adyacentes, garantizando la adecuada funcionalidad de la movilidad mientras no se ejecutan las soluciones definitivas de planeamiento.

Se solicita instalar un total de 75 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros. De dichas plazas, 3 serán accesibles para personas con movilidad reducida, cumpliendo con la dotación mínima exigida. Asimismo, el proyecto prevé la instalación de 2 cargadores dobles para vehículos eléctricos, con capacidad de recarga simultánea de hasta 4 vehículos eléctricos, fomentando la movilidad sostenible en cumplimiento del Real Decreto Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan las medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables.

El aparcamiento se organiza en dos alineaciones longitudinales paralelas a la infraestructura ferroviaria, con un esquema de circulación interior lineal, acceso por el extremo sur de la calle Silo y salida por el extremo norte, garantizando una ordenación funcional de los flujos de tráfico.

La actuación incluye la renovación del firme, la adecuación de aceras y rampas peatonales, la instalación de alumbrado público, la señalización horizontal y vertical, la colocación de mobiliario urbano y la ejecución de zonas ajardinadas con arbolado de sombra.

Las obras comprenden la limpieza y preparación del terreno, la retirada de vegetación existente, el desmontaje y posterior recolocación de la valla metálica, la ejecución del paquete de firmes, y la implantación de redes soterradas de servicios.

Se proyecta una red de drenaje de aguas pluviales mediante sumideros prefabricados, colector enterrado de PVC corrugado de 315 mm, imbornales con rejilla antirrobo y conexión a la red general a través de pozo separador de grasas.

Asimismo, se contempla la instalación completa del alumbrado público mediante canalizaciones subterráneas, arquetas, cimentaciones de hormigón armado, columnas de seis metros y luminarias LED, junto con la infraestructura eléctrica necesaria para dos cargadores dobles de vehículos eléctricos.

Se incorporan medidas de accesibilidad universal mediante pavimentos táctiles y la correcta definición de itinerarios peatonales.

Finalmente, la actuación incluye la demolición parcial del muro de hormigón existente, la ejecución de un nuevo muro en el límite con la zona de protección ferroviaria, la demolición y reposición de aceras en el entorno de la estación, la colocación de una puerta de paso de carruajes para garantizar la continuidad de la vía pecuaria, así como las excavaciones, terraplenados, encintados de bordillos y comprobación previa de cotas necesarias para la correcta ejecución de las obras.



Acta 10/2025

Las parcelas destinadas al aparcamiento se encuentran en el entorno de la Estación de Illescas, con frente a la calle Silo. Según la documentación técnica aportada, el área total abarcada por la actuación es de aproximadamente $\sim 5.000 \text{ m}^2$, de los cuales una parte se destinará a las plazas de estacionamiento (marcaje de 75 plazas en unos 2.000 m^2) y el resto a viales interiores de circulación, accesos y áreas de maniobra. El solar se encuentra actualmente libre de edificaciones, con parte de su superficie ya habilitada precariamente como aparcamiento informal.

Dispone de cierre perimetral en parte de su lindero (existencia de vallado) y cuenta con algunos puntos de luz cercanos correspondientes al alumbrado público de la zona.

La actuación se desarrolla sobre varias parcelas catastrales contiguas, con el siguiente régimen dominical:

- Dos parcelas de mayor superficie, situadas al sur del ámbito, propiedad de ADIF.
- Una parcela al norte, propiedad de la mercantil Hermanos Gamboa, S.L.

Las referencias catastrales y la delimitación exacta de las fincas se recogen en la Ficha Urbanística y Topográfica incorporada como Anexo al proyecto.

Uno de los aspectos más relevantes del proyecto, desde la óptica jurídico-urbanística, es la heterogeneidad de la clasificación del suelo afectado, lo que exige un análisis pormenorizado de su encaje en el planeamiento municipal vigente.

Una parte del ámbito se encuentra clasificada como Suelo Urbano Consolidado, con calificación de viario público del sistema local, conforme a la ordenación detallada del Plan de Ordenación Municipal de Illescas. En este suelo, la implantación de un aparcamiento público en superficie resulta plenamente compatible con la calificación urbanística, en la medida en que se integra funcionalmente en el viario existente y refuerza su capacidad de servicio sin alterar su destino ni su estructura.

Otra parte significativa del ámbito se localiza en Suelo Urbanizable, integrado en el sector SUBCo-01. En relación con este suelo, el proyecto adopta un planteamiento deliberadamente conservador desde el punto de vista urbanístico, evitando cualquier actuación que pueda interpretarse como ejecución anticipada del planeamiento de desarrollo, consolidación de aprovechamientos o generación de derechos urbanísticos. La actuación se concibe expresamente como temporal, reversible y no consolidable, preservando íntegramente la capacidad futura de ordenación y transformación del sector conforme a los instrumentos de planeamiento que puedan aprobarse.

Finalmente, una franja del ámbito afecta a Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección por Vías Pecuarias, correspondiente a la Colada de Illescas a Yeles. El proyecto reconoce dicha afección y analiza las discrepancias existentes entre el trazado reflejado en el planeamiento



municipal, el visor autonómico y la realidad física del terreno, optando por una solución que respeta la continuidad funcional de la vía pecuaria, mantiene el paso existente y evita cualquier ocupación irreversible o incompatible con su régimen de protección.

La actuación presenta las siguientes afecciones sectoriales:

1. Infraestructura ferroviaria

El ámbito objeto de actuación se encuentra parcialmente incluido dentro de la zona de protección de la infraestructura ferroviaria, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, circunstancia que es expresamente identificada y analizada en la documentación técnica del proyecto. En atención a dicha afección sectorial, el diseño de la actuación ha tenido en cuenta las limitaciones derivadas del régimen jurídico de protección de la línea ferroviaria, respetándose las distancias mínimas legalmente exigibles respecto de la explanación y de los elementos funcionales de la infraestructura.

Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto asume de forma expresa la necesidad de obtención de informe favorable del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), como condición previa para la ejecución de las obras, en coherencia con la normativa sectorial aplicable.

2. Vías pecuarias

Una parte del ámbito de actuación resulta afectada por la vía pecuaria denominada Colada de Illescas a Yeles, clasificada como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección, conforme a las determinaciones del Plan de Ordenación Municipal y a la normativa sectorial en materia de vías pecuarias. El proyecto reconoce expresamente dicha afección y analiza las discrepancias existentes entre el trazado reflejado en el planeamiento municipal, el visor autonómico de vías pecuarias y la realidad física del terreno.

En este contexto, la solución adoptada en el proyecto garantiza la continuidad funcional de la vía pecuaria, manteniendo el paso existente y evitando cualquier ocupación irreversible o incompatible con su uso y régimen jurídico. A tal efecto, se contempla la colocación de una puerta de paso de carruajes, de modo que se preserve el tránsito propio de la vía pecuaria y se evite su interrupción, sin perjuicio de las competencias que correspondan al órgano sectorial competente en materia de vías pecuarias.

3. Patrimonio cultural y arqueológico

El proyecto incorpora un análisis específico del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos incluido en el Plan de Ordenación Municipal, constatándose la existencia de dos bienes catalogados en el entorno de la actuación. En particular, la Estación de Ferrocarril de Illescas (A-09) mantiene su protección integral, sin que la actuación proyectada suponga afección alguna



sobre el bien ni sobre su entorno inmediato. Por su parte, la Casa del Ferroviario (A-28), que figuraba catalogada con protección parcial, se encuentra actualmente desaparecida, planteándose de forma razonada la procedencia de su exclusión del catálogo conforme al procedimiento previsto en el propio instrumento de planeamiento.

Adicionalmente, la parcela se encuentra afecta por el Ámbito de prevención Illescas- Centro, catalogado como B1 del POM. Dado que se proyecta una ligera remoción del suelo para configurar la base y subbase de la explanada, en aplicación del art. 276.2 del POM vigente, una vez presentado el correspondiente proyecto de ejecución, previamente a la aprobación del mismo, deberá contar con control arqueológico previo, así como lo previsto en la Ley 4/2013 de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

De la documentación obrante se desprende una serie de consideraciones en relación con la clasificación del suelo, la compatibilidad urbanística del uso provisional pretendido y el cumplimiento de condiciones legales para su autorización:

➤ CLASIFICACIÓN DEL SUELO:

La mayor parte de la superficie se clasifica como Suelo Urbanizable (SUB), dentro del Sector de desarrollo SUBCo-01 (zona del entorno de la estación). Este sector a la fecha no cuenta con Programa de Actuación Urbanizadora aprobado ni en tramitación, ni se ha ejecutado urbanización en el mismo. Consecuentemente, tal como establece el art. 67 del TRLOTAU, “en el suelo urbanizable, en tanto no se haya aprobado el correspondiente PAU, será aplicable el régimen propio del suelo rústico de reserva”. En dicho régimen sólo caben autorizar, con carácter ordinario, las obras de infraestructuras y sistemas generales, así como las infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones de titularidad privada de carácter supramunicipal y –con carácter excepcional– obras provisionales que asuman la obligación de demolición sin derecho a indemnización cuando así lo requiera la Administración actuante.

Por tanto, la zona urbanizable pendiente puede acoger, con las debidas garantías, el uso provisional de aparcamiento pretendido. De hecho, la ordenación detallada prevista por el POM para este sector destina dichos terrenos a uso dotacional de zonas verdes, lo que implica que en el planeamiento definitivo el área se configurará como espacios libres de edificación. En consecuencia, la utilización temporal como estacionamiento no interfiere en esa futura materialización, siendo una ocupación transitoria compatible con el destino final. Se considera, por tanto, que el uso proyectado no dificulta la ejecución del planeamiento urbanístico, dada su limitada duración en el tiempo y la ausencia de construcciones permanentes que pudieran obstaculizar las obras de urbanización futuras.

Una porción menor del ámbito figura clasificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SRNUEP), con la subcategoría de protección ambiental de vías pecuarias. Ello



Acta 10/2025

obedece a la presencia de la antigua vía pecuaria “Colada de Illescas a Yeles” que atravesaba la estación.

El proyecto presentado respeta el trazado: se mantiene la puerta de paso existente en la valla de ADIF y no se ubican plazas de aparcamiento que invadan la franja de 12,60 m de anchura asignada a la vía pecuaria (más 3 m de servidumbre a cada lado). De esta forma, se evita cualquier afección irreversible a la vía pecuaria y se salvaguarda su continuidad, cumpliendo con las condiciones recogidas en el informe emitido por la Consejería competente en materia de vías pecuarias en la aprobación del POM.

➤ COMPATIBILIDAD DEL USO PROVISIONAL:

Analizada la normativa urbanística aplicable, se concluye que el uso de estacionamiento público propuesto no está prohibido por el planeamiento territorial ni urbanístico vigente en Illescas.

Al contrario, se trata de un uso dotacional viario que encaja dentro de las posibilidades de ocupación temporal del suelo mientras no se desarrolla el sector. En este caso, al no ser un uso residencial, se cumple también con la condición establecida en el art. 172 TRLOTAU y art. 18 RDU de excluir los usos residenciales de este régimen excepcional. Además, conforme a la ficha urbanística del sector SUBCo-01 en el POM, el uso de aparcamiento es un uso dotacional compatible en dicha zona, alineado con el destino futuro de sistemas locales previstos.

➤ CONDICIONES PARA LA AUTORIZACIÓN PROVISIONAL (ART. 172 TRLOTAU Y ART. 18 RDU):

El régimen legal de los usos provisionales impone una serie de condiciones que han de observarse rigurosamente en este expediente:

- Las obras a realizar deben ser desmontables o demolibles sin causar perjuicio al entorno ni al medio donde se ubiquen.

En este caso, se verifica que las obras proyectadas (pavimentación ligera, señalización, alumbrado desmontable, etc.) son de carácter reversible, pudiendo desmantelarse con relativa facilidad. No se erigen estructuras de difícil demolición ni se altera sustancialmente la topografía del terreno.

La solución constructiva propuesta está concebida para su futura retirada sin impacto significativo, tal como se expone en la memoria del proyecto.

- El uso, obra o actividad no puede estar prohibido por el planeamiento ni dificultar la ejecución de éste.

Tal y como se ha argumentado, el uso de aparcamiento público temporal no está prohibido por el POM de Illescas; es más, aparece entre los usos excepcionales admisibles en



suelo sin urbanizar (no residencial). Asimismo, no compromete la ejecución del planeamiento urbanizador futuro, dado su carácter transitorio y la ausencia de edificaciones permanentes. La actuación, pese que se solicita por plazo de 20 años, se limitará a un periodo de 4 años máximo, tras el cual se liberará el suelo para acometer las urbanizaciones previstas en el sector.

- Que no se trate de usos residenciales permanentes.

En efecto, el uso solicitado es dotacional (aparcamiento público), de naturaleza no residencial, lo que cumple con esta exigencia. Se ha dejado suficientemente justificado en los apartados precedentes que no estamos ante ningún asentamiento de población ni vivienda temporal.

- Las obras han de ser las mínimas imprescindibles para permitir instalaciones fácilmente desmontables, garantizando las condiciones de seguridad y demás requerimientos normativos.

Conforme al art. 18.4 del RDU, se debe limitar la intervención a lo estrictamente necesario. En la memoria técnica se describe una obra de urbanización muy básica (limpieza del terreno, capa de zahorra y asfaltado, pintar plazas, reparar vallado e instalar farolas), sin acometer infraestructuras costosas o irreversibles. Ello se considera suficiente para un aparcamiento funcional y seguro: se garantiza la resistencia del firme para el tráfico previsto, la accesibilidad de peatones, la iluminación nocturna y el drenaje de aguas, cumpliendo las normas sectoriales de seguridad vial, accesibilidad y edificación. No se detectan elementos superfluos en el proyecto; más bien, todo apunta a que se ha ajustado a las obras mínimas exigibles para poner en servicio el estacionamiento, conforme exige la normativa.

- Adicionalmente, el expediente debe sujetarse a las obligaciones legales propias de las autorizaciones provisionales: en particular, asumir formalmente la obligación de demolición y cese sin indemnización cuando la Administración lo requiera, e inscribir dicha condición en el Registro de la Propiedad. Sobre estos extremos se hará hincapié en la parte propositiva de este informe y en las condiciones de la autorización.

Tras la exposición de las condiciones para la autorización de la actuación, la ponente concreta su propuesta en los términos que se indican a continuación.

En virtud de las competencias atribuidas por el artículo 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 JCCM, se eleva la siguiente propuesta a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo:



Acta 10/2025

Informar favorablemente la instalación de un aparcamiento público en superficie, de carácter temporal, promovido por el Ayuntamiento de Illescas en la calle Silo del referido término municipal, con una vigencia máxima de CUATRO (4) AÑOS a contar desde la fecha de su aprobación.

La provisionalidad se fundamenta en la situación transitoria del ámbito, pendiente de la consolidación de las determinaciones urbanísticas definitivas previstas en el entorno de la estación ferroviaria.

En particular, el Plan de Ordenación Municipal, aprobado en el año 2009, contempla la expansión urbana del sector para un horizonte de doce años, estimándose que, en un plazo de cuatro años, podrían iniciarse las actuaciones urbanizadoras previstas, momento en el cual deberá cesar el uso de aparcamiento en superficie, sin que pueda producirse efecto alguno de consolidación del mismo.

La presente autorización provisional se concede al amparo de lo dispuesto en el artículo 172.1 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 de Castilla-La Mancha, así como de conformidad con el artículo 18 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, para la implantación de un uso no residencial, mediante obras de carácter desmontable, y sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente en materia de patrimonio de las Administraciones Públicas, ni del cumplimiento de las restantes autorizaciones, informes y pronunciamientos sectoriales que resulten legalmente preceptivos.

En particular, la eficacia de la presente autorización queda condicionada a la obtención de las autorizaciones que correspondan en materia ferroviaria por parte de ADIF, a la emisión del pronunciamiento de la Consejería competente en materia de desarrollo sostenible respecto de la compatibilidad de la actuación con el trazado de la vía pecuaria denominada Colada de Illescas a Yeles, así como al informe favorable de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes, y a cualesquiera otros informes o autorizaciones sectoriales que resulten exigibles con carácter previo.

Corresponderá al Ayuntamiento la obtención, coordinación y verificación del cumplimiento efectivo de dichos permisos y pronunciamientos sectoriales, con carácter previo a la puesta en funcionamiento del aparcamiento.

Asimismo, se recuerda al Ayuntamiento de Illescas que:

- *Carácter revocable y sin indemnización: La autorización provisional otorgada podrá ser revocada en cualquier momento, de forma motivada, por la Administración municipal, sin que ello genere derecho a indemnización alguna a favor del promotor o terceros. Llegado el caso de revocación –o expirado el plazo de 4 años–, el Ayuntamiento cesará la actividad de estacionamiento y procederá a la demolición o retirada de todas las obras e instalaciones*



Acta 10/2025

autorizadas, a su costa, en el plazo que se señale para ello. Esta obligación de restitución del terreno es consustancial al régimen de usos provisionales.

- *Aceptación y anotación registral: La eficacia de la autorización quedará supeditada a la aceptación expresa y previa de todas las condiciones impuestas por parte del promotor.*

Además, conforme al art. 172.5 TRLOTAU, se deberá hacer constar la presente autorización y sus condiciones en el Registro de la Propiedad competente.

- *Control de seguridad y normativa técnica: Antes de iniciar las obras, el Ayuntamiento deberá comprobar que el proyecto cumple con las garantías de seguridad exigidas por la normativa sectorial (seguridad estructural, accesibilidad, seguridad vial, prevención de riesgos, etc.), así como con cualquier otro requisito técnico que resulte aplicable según la normativa de edificación. Aunque se trate de obras provisionales, no se exime del cumplimiento de las disposiciones de calidad y seguridad propias de cualquier obra de urbanización.*

Tras la exposición del informe, la Vicepresidenta Primera abre turno de preguntas solicitando D. Juan José Ramón Vindel aclaración sobre el informe del órgano ambiental aludido en la exposición, a lo que la ponente indica que existe un informe emitido por la Consejería competente en el seno de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal que fijaba unas condiciones y que respeta la actuación. Lo anterior no impide que para este caso concreto se solicite informe al órgano ambiental y que por ello se recoge entre las condiciones a cumplir con carácter previo a la concesión de la licencia. Aclara la ponente que el informe de la Comisión Regional es un informe más en el seno del procedimiento municipal y que, con independencia de que la Comisión lo indique o no en el informe, el Ayuntamiento debe velar por el cumplimiento de toda la normativa.

Asimismo, y respecto al informe emitido por el órgano competente en materia de cultura aludido en la exposición el vocal solicita aclaración, indicando la ponente que, al no contar con el expediente administrativo, no es posible confirmar si el informe se ha solicitado ya. Dada la interrelación de la normativa ambiental, cultural, sectorial, con la normativa urbanística se recoge como condición en el informe, aclarando que en ningún caso el objeto de la Comisión es validar la concesión de la licencia.

A continuación, el vocal manifiesta la existencia de un aparcamiento al lado por lo que duda que las obras que se pretenden realizar sean las mínimas, interesando información sobre la situación legal de dicho aparcamiento. La ponente muestra en diapositiva la ubicación del mismo indicando que se encuentra en suelo urbanizable desconociéndose en qué momento ni en qué condiciones se ejecutó.



Acta 10/2025

No planteándose más cuestiones, se procede a la aprobación de la propuesta con la abstención de D. Juan José Ramón Vindel.

Se hace constar que durante la exposición de la ponente se ausenta de la sesión el Vicepresidente Segundo, D. Daniel Corredor Román, no tomando parte en la votación.

4. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día anterior, la Vicepresidenta Primera se dirige a los miembros invitándoles a plantear los ruegos y preguntas que consideren pertinentes. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión a las 11:33 horas.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

