

Acta 2/2026

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

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

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

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

D. José María Michelena García, en representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D^a. Nuria Ruiz Cañizares, en representación de la Consejería competente en materia de Bienestar Social.

D. Fernando Pérez González, en representación de la Consejería competente en materia de Educación.

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

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

D. Rafael Pérez de Agreda, en representación de la Administración General del Estado.

D. Ángel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Félix Ruíz Rabadán, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D^a. María del Carmen Cruz Sánchez, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas e Ingenieros Civiles 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.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

D. Javier del Cerro Calderón, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

PONENTES:

D. Víctor Martínez Escobar, Técnico Superior del Servicio de Planeamiento Municipal

D^a Carmen López Gracia, Técnica Superior del Servicio de Planeamiento Municipal.

INVITADA

D^a. María José Hernández de la Torre Ruiz, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.

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 nueve horas y treinta minutos del día **10 de febrero de 2026**, 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 22 de enero de 2026.

2. Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso (Ciudad Real). Emisión de informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 38.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el artículo 137 del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 27/25 CR).

3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Urbanización "El Bosque" Modificado, en el término municipal de Pioz (Guadalajara). Emisión de informe conforme a lo establecido en los artículos 39.3 y 38.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en los artículos 120.5 y 141.2, en relación con los artículos 139.1 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento. (Expdte.: 39/25 GU)

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, e informando, para conocimiento de los miembros que no asistieron a la sesión del pasado 22 de enero de 2026, que en la citada sesión se despidió a D^a Verónica Lopez Miranzos, Jefa de Servicio de Planeamiento Municipal, poniendo en valor la entrega, compromiso y la calidad del trabajo realizado durante los cinco años en los que ha estado en la Consejería de Fomento, presentando a D^a María José Hernández de la Torre Ruiz, quien asume la Jefatura del Servicio de Planeamiento Municipal, resaltado sus años de experiencia en el servicio, y a D. Víctor Martínez Escobar y D^a Carmen López Gracia, ambos técnicos del servicio citado quienes intervendrán como ponentes en la presente sesión.

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 22 de enero de 2026.

Concedido turno para plantear cuestiones relativas al acta de la sesión anterior celebrada el 22 de enero de 2026, enviada con anterioridad a la celebración de la sesión, no se formula cuestión alguna siendo aprobada por unanimidad de los miembros.

Se hace constar la conexión de D. Serapio Cabañas Paez y de D. Rafael Pérez de Agreda si bien no es posible confirmar su presencia en el momento de la votación al tener la cámara apagada.

Por otro lado, D. Fernando Pérez González se incorpora a la sesión a las 10:01 horas, iniciada la exposición del punto 2, no estando presente en la aprobación del acta.

2. Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso (Ciudad Real). Emisión de informe de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 38.1 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como en el artículo 137 del Reglamento de Planeamiento (Expediente n.º 27/25 CR).

El ponente, D. Víctor Martínez Escobar comienza su exposición aludiendo al objeto del informe, proponer a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la emisión de informe de concertación relativo al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) de la UA P-30 del PGOU de Tomelloso.

La propuesta se formula 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 (TRLOTAU); en los artículos 141.2 y 138.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 248/2004, de 14 de septiembre (RP); así como en el artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Es de aplicación directa el artículo 38.1 del TRLOTAU (y concordante artículo 137 del Reglamento de Planeamiento), según el cual, los particulares podrán promover Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y otros Planes Especiales que afecten a la ordenación detallada, en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o en el que concurran para su adjudicación. No obstante, solo la Administración, de oficio, puede promover y aprobar tales planes con independencia y anterioridad a los Programas, conforme a la reserva competencial establecida en la normativa vigente.





No consta en el expediente remitido que la Alternativa Técnica presentada haya sido seleccionada por el Pleno del Ayuntamiento de Tomelloso, en el ejercicio de las competencias que le son conferidas por la normativa urbanística vigente.

Respecto al marco jurídico aplicable el ponente hace expresa alusión al Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso, aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Ciudad Real en sesión de 2 de noviembre de 1984, pasando a continuación a exponer la tramitación el procedimiento administrativo seguido hasta el momento.

La actuación propuesta mediante el Plan Especial de Reforma Interior tiene el objeto de desarrollar la Unidad de Actuación UA1 - P30 del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso (Ciudad Real). La UA1 – P30 se trata de un suelo calificado como Suelo Urbano No Consolidado de tipo industrial, cuyo desarrollo se condiciona mediante esta actuación a la incorporación de Zonas Verdes y espacios libres vinculados definidos en el Art. 31 del TRLOTAU.

La Unidad de Actuación UA1-P30 del Plan General de Ordenación Urbana de Tomelloso (Ciudad Real) se sitúa al norte del municipio, junto al cementerio municipal, formando parte del área industrial.

La actuación propone la división de la UA en dos sub-ámbitos, el primero de ellos (P- 30a) de forma triangular, e inicialmente definido por la UA, con una superficie de 166.174 m², se encuentra delimitado por las vías de servicio de las carreteras N-310 al sur, y CM-400 al norte, y por el Camino Alcázar y el cementerio Municipal al oeste. El vicep de los sub- ámbitos (P-30b) se desarrolla en previsión de la aplicación del art. 31 TRLOTAU, teniendo una configuración rectangular de 28.538 m², estando delimitada por Hospital Público General al norte, y por el Camino Vereda de Socuéllamos al oeste.

La superficie total de ambos sub-ámbitos desarrollados mediante el Plan Especial de Reforma Interior y Mejora suponen 194.712 m², un aumento de 28.538 m² con respecto a lo definido en el PGOU vigente.

En relación con las afecciones técnicas y funcionales, se identifican las siguientes infraestructuras:

- El Cementerio Municipal se encuentra próximo a la UA1-P30, compartiendo vía de acceso mediante la calle Camino Alcázar.
- Se localizan dos arroyos próximos a los dos sub-ámbitos de desarrollo de la unidad de actuación. El primero de ellos se ubica a 420 m del desarrollo industrial de la UA, mientras que el segundo transcurre paralelo a la CM-310, a 380 m del ámbito ubicado al sur del Hospital General Municipal, según memoria técnica aportado por el promotor.
- Paralela a la vía Camino Vereda Socuéllamos discurre la Cañada Real de Cuenca, la cual no interfiere con el desarrollo del del ámbito destinado a zona verde, pero se encuentra cercano a esta.





- El ámbito desarrollo industrial de la UA1-P30 se encuentran dentro de la zona de afección de las carreteras CM-400 y N-310, siendo estas de titularidad local y estatal, respectivamente.

Estas afecciones requerirán la obtención de informes sectoriales preceptivos de los organismos competentes: Consejería de Sanidad, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento y Consejería de Desarrollo Sostenible, junto con los informes preceptivos en la tramitación, entre otros, de la Agencia del Agua, de la Consejería de Bienestar Social, de la Consejería de Cultura y del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.

Indica el ponente que, entre la documentación técnica aportada y los documentos en posesión de este servicio, así como en la web del Ayuntamiento de Tomelloso, no se encuentran las fichas que establezcan las determinaciones urbanísticas referentes a la UA1-P30, siendo de aplicación del Art. 21 del Reglamento de Planeamiento, pasando a relacionar las determinaciones urbanísticas mínimas.

Localización	Planos 01,01 MP 1 del PGOU	OE	
Ámbito	UA1-P30	OE	
Superficie total (St)	166.174 m2s	OE	
Superficie de SG adscritos (SSGG)	0 m2	OE	
Superficie del ámbito (Sa = St -SSGG)	166.174 m2	OE	
Uso Mayoritario	Industrial	OE	
Superficie construida total (Sc)	129.112 m2c		
Edificabilidad del ámbito	4,00 m3c/m2s	OE	Art. 205 PGOU
	0,7769 m2c/m2s		
Aprovechamiento Objetivo (AO = AT/St)	143.397 m2c	OE	
Aprovechamiento Tipo (AT)	0,8629 ua/m2	OE	
Porcentaje de cesión de AT	10 %	OE	Art. 59.1. 2º TrLOTAU
Porcentaje mínimo de Vivienda Protegida	0 %	OE	
Superficie de Sistemas Locales Dotacionales	24.926,10 m²s	OD	15% St
- Zonas Verdes	16.617,40 m²s	OD	2/3 del 15%
- Equipamientos	8.308,70 m²s	OD	1/3 del 15%
- Red Vial	30.344 m²s	OD	
- Aparcamiento Públicos	323 plz.	OD	1/400 m²c
- Aparcamiento Públicos Accesibles	9 plz.	OD	1/40 plazas
- Aparcamiento Públicos Eléctricos	9 plz.	OD	1/40 plazas
Superficie de suelo neto lucrativo	113.125 m2	OD	

El PERI **incrementa la superficie de la UA hasta los 194.712 m2** incorporando el subsector 2, formado por una **única parcela de 28.538 m2**. La **variación de la superficie total** del sector supone la **modificación de los estándares mínimos de calidad urbana**, los cuales se pasan a analizar a continuación.





Ámbito	UA1-P30
Superficie total (St)	194.712 m2s
Superficie de SG adscritos (SSGG)	0 m2
Superficie del ámbito (Sa = St -SSGG)	194.712 m2
Uso Mayoritario	Industrial
Superficie construida total (Sc)	129.112 m2c
Edificabilidad del ámbito	4,00 m3c/m2s
	0,95 m2c/m2s
Aprovechamiento Objetivo (AO = AT/St)	143.974 m2c
Aprovechamiento Tipo (AT)	0,7394 ua/m2
Porcentaje de cesión de AT	10 %
Porcentaje mínimo de VPP	0 %
Superficie de SSSL Dotacionales	26.998,00 m²s
- Zonas Verdes	26.998,00 m²s
- Equipamientos	0 m²s
- Red Viaria	31.362 m²s
- Aparcamiento Públicos	431 plz.
- Aparcamiento Públicos Accesibles	16 plz.
- Aparcamiento Públicos Eléctricos	0 plz.
Superficie de suelo neto lucrativo	135.844 m2

En relación con los **Sistemas Generales**, la UA vigente **no define una superficie mínima, ni** en cuanto a **Comunicaciones ni** en lo que respecta a **Zonas Verdes**, por lo que la actuación propuesta **tampoco define ningún tipo de superficie adscrita** a dichos **Sistemas Generales**.

En cuanto al Sistema Local de Zonas Verdes y Dotaciones, originalmente la UA contaba con una superficie de 166.174 m²s, correspondiéndole, a falta de un documento definitorio por parte del PGOU, 16.617,40 m²s en aplicación del Art. 31.1.c del TRLOTAU, concordante con el Art. 21.4.B) del Reglamento de Planeamiento.

La justificación de las cesiones dotacionales locales destinadas a zonas verdes se encuentra desarrollado en el apartado 2.6.6. de la Memoria Justificativa del PERI, en el que se observa que no se aplica correctamente lo dispuesto en el artículo 31.c) del TRLOTAU.

En aplicación del Art. 31.c) debe justificarse para el caso que nos ocupa, un 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.

De igual manera 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. Apreciándose una carencia en el PAU propuesto una superficie de 2.208,80 m²s.

La propuesta de ordenación formulada en el Plan Especial de Reforma Interior únicamente establece una cesión de suelo para el Sistema Local de Zonas Verdes superior a la exigencia mínima legal, con una superficie de 26.998 m²s. La zona verde propuesta permite la inscripción de un círculo de diámetro de 122 m, siendo clasificada adecuadamente por la memoria en la categoría de Parque (Art. 24.1c) del RP).

En relación con el Sistema Local de Comunicaciones Viarias, la memoria no realiza una medición la superficie de ocupada, pero si define las características de cada uno de los viarios que forman parte del sector.

La memoria define 8 tipos de calle, de las cuales solo en 5 tienen actuación completa en la sección. En las Calles tipo E, F y N-310, únicamente se actúa en los extremos para introducir plazas de aparcamiento, mientras que las calles A1, A2, B, C y D definen una reestructuración completa del viario, estableciendo los anchos de acerado, aparcamiento, viario y calzada.

Destacar que pese a que el plano 03B de ordenación defina actuaciones en los viarios E, F y N-310, el ámbito de actuación del Sector viene determinado por el límite definido en el plano de ordenación 02, por lo que las actuaciones que pueda llegar a hacerse fuera de los límites del sector, no han de ser tenidas en cuenta en cuanto a la determinación de los estándares urbanísticos mínimos.

En materia de previsión de plazas de aparcamiento, el artículo 31.1.e) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) establece que, en los sectores de uso global industrial, deberá contemplarse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de techo potencialmente edificable del uso no residencial concreto previsto.

Considerando que el Plan Especial de Reforma Interior prevé una superficie de techo edificable total de 129.112,00 m²c, el número mínimo de plazas de aparcamiento públicas exigibles asciende a 323 plazas. De acuerdo con lo recogido en el apartado 2.6.5. de la Memoria Justificativa, el total de plazas de aparcamiento publicas previstas es de 447 unidades. Esta cifra garantiza el cumplimiento de los mínimos exigidos.

En cumplimiento del artículo 35.1 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se aprueba el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad universal en los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse una plaza accesible por cada 40 o fracción, lo que implica la obligatoriedad de al menos nueve (9) plazas para personas con movilidad reducida.

La memoria justificativa eleva esta reserva a un total de dieciséis (16) plazas accesibles, lo que permite superar el mínimo normativo.





Por último, y en cumplimiento del artículo 35.1 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se aprueba el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad universal en los espacios públicos urbanizados, deberá reservarse una plaza accesible por cada 40 o fracción, lo que implica la obligatoriedad de al menos nueve (9) plazas para personas con movilidad reducida. La memoria justificativa eleva esta reserva a un total de dieciséis (16) plazas accesibles, lo que permite superar el mínimo normativo y mejorar la adecuación del diseño a los principios de accesibilidad universal y no discriminación.

No obstante, no se justifica el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4 del Real Decretoley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento del autoconsumo y la movilidad eléctrica. Dicha norma establece que, en el marco del desarrollo urbanístico de nuevos sectores, deberá garantizarse la instalación de infraestructuras mínimas de recarga de vehículos eléctricos. En este caso, resultaría exigible la previsión de al menos nueve (9) estaciones de recarga.

Respecto al aprovechamiento lucrativo, indica el ponente que al no encontrarse en posesión de este servicio la ficha de la Unidad de Actuación, no se puede determinar el porcentaje de cesión del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la UA P-30. El documento técnico, en aplicación del artículo 69.1. 2º del TrLOTAU, establece un porcentaje de cesión del 10% del aprovechamiento resultante.

De acuerdo con los datos aportados en la Memoria Justificativa del PERIM, el aprovechamiento tipo preexistente es de 0,8629 u.a./m², debido a que el aprovechamiento objetivo se sitúa en 143.974 m²c para una superficie total de la UA de 166.174 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.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 31 del Reglamento de Planeamiento (RP), deberá justificarse expresamente que el incremento del aprovechamiento tipo propuesto en el Plan Especial no excede en más de un 15 % respecto de la media de los aprovechamientos tipo definidos para aquellas Áreas de Reparto (AR) que el planeamiento haya previsto con un mismo uso global o pormenorizado mayoritario. Esta justificación resulta imprescindible a efectos de





garantizar la coherencia del modelo distributivo y el equilibrio entre sectores análogos en términos de edificabilidad y cargas urbanísticas.

En virtud de lo expuesto, se propone a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo que emita *informe 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), en el marco del trámite de concertación interadministrativa, conforme a lo previsto 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 Castilla-La Mancha (TRLOTAU), así como en 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 TRLOTAU.*

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.

Abierto turno de preguntas D. Ángel Aulló plantea por un lado, y dada la propuesta del PERI consistente en un incremento de superficie de suelo urbano no consolidado significativa, alrededor de 28.000 m², si el documento justifica esa necesidad de reclasificación de suelo (rústico de reserva) que se incorpora al suelo urbano no clasificado y, por otro lado, si desde la Comisión o desde la Dirección General se entiende procedente una redelimitación de esa magnitud vía instrumento de desarrollo promovido por un particular o si por el contrario requeriría una modificación de planeamiento.

El ponente indica que el documento justifica que, para el desarrollo completo de este sector, del P-30, además del 28, la JCCM cedió esos terrenos de 28.000 m², al lado del hospital, para el desarrollo de los mismos, dado que no tenían una superficie de zona verde adscrita a ellos. No obstante, advierte el ponente que al no disponer de la ficha de la UA no se tiene constancia de que ese sector tuviera adscritas zonas verdes por lo que están entendiendo que dicha cesión se efectuó para que se pudiera desarrollar ese sector.

Por su parte, D^a María José Hernández de la Torre añade que se trata de un ámbito que ya está bastante edificado, y que la memoria justifica que, dado que las parcelas que quedan, vacantes, son pocas y dispersas, es más apropiado una zona verde conjunta fuera del ámbito, si bien es cierto que deben justificar el 89 RP en cuanto a las limitaciones que tiene un PERI para reclasificar suelo.

No obstante, el incremento de aprovechamiento que supone llevarse las zonas verdes fuera y poder edificar las parcelas vacantes y que no ha calculado el ayuntamiento, sí se ha contemplado por el servicio del planeamiento municipal, y por eso se indica que tiene un déficit de las dotaciones.

El suelo para zonas verdes, cedido por la JCCM al Ayuntamiento, es de titularidad municipal y consideraban una ventaja que el municipio participara de la actuación.

En cualquier caso, D^a María José Hernández indica que esto es una alternativa que se presenta como consulta previa, por lo que cuando el municipio justifique convenientemente tanto el





artículo 89 RP como la suficiencia de cesiones, teniendo en cuenta el incremento de aprovechamiento, se revisará. Apunta que en este expediente falta información sobre lo que establece realmente el plan general respecto de este ámbito y que con la información de la que se dispone se está considerando como una regularización.

Por otro lado, D. Ángel Aulló pregunta por la titulación de los redactores, indicando el ponente que es arquitecto.

D. Emilio Díaz manifiesta compartir las consideraciones efectuadas por el Sr. Aulló y pregunta si la superficie que ahora se une para esta regularización tenía la calificación de sistema general de zona verde en otro planeamiento anterior. A lo que el ponente indica que no.

No planteándose más cuestiones se aprueba la propuesta por unanimidad de los miembros.

Se hace constar la conexión de D. Rafael Pérez de Agreda si bien no es posible confirmar su presencia en el momento de la votación al tener la cámara apagada.

3. Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la Urbanización "El Bosque" Modificado, en el término municipal de Pioz (Guadalajara). Emisión de informe conforme a lo establecido en los artículos 39.3 y 38.3 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en los artículos 120.5 y 141.2, en relación con los artículos 139.1 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento. (Expdte.: 39/25 GU)

La ponente, D^a Carmen López Gracia, inicia la exposición del informe identificando al promotor de la actuación, Ayuntamiento de Pioz, al proyectista Alfonso Criado Ortiz de la Torre, arquitecto.

El objeto del informe es elevar a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo la propuesta relativa al Modificado Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) de la urbanización "El Bosque", según documentación técnica del 20 de noviembre de 2025, en el término municipal de Pioz (Guadalajara), con carácter previo al dictamen preceptivo del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

La tramitación se efectúa de conformidad con lo establecido en los artículos 39.3 y 38.3 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero (TRLOTAU); así como con los artículos 120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139.1 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RP); y con lo previsto en el artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la





transparencia de la actividad urbanística en el ámbito de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Se proyecta en imagen la normativa aplicable, pasando la ponente a señalar los antecedentes que se indican a continuación.

El municipio de Pioz cuenta con Plan de Ordenación Municipal (POM) aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 3 de febrero de 2003.

Con fecha 15 de diciembre de 2005, la Corporación municipal, en sesión plenaria, aprobó definitivamente el Documento Refundido de los Planes Parciales correspondientes a las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2 y UE-3, identificadas como O.A.-1.1, O.A.-1.2 y O.A.-1.3 del Plan de Ordenación Municipal de Pioz, que integran la urbanización denominada administrativamente "El Bosque".

El objeto del Documento Refundido consistió en adaptar los citados Planes Parciales de las tres Unidades de Ejecución al Plan de Ordenación Municipal de Pioz aprobado en 2003, como consecuencia de las modificaciones puntuales que dicho instrumento introdujo en las ordenanzas reguladoras de los Planes Parciales afectados.

Los Planes Parciales correspondientes a las Ordenaciones de Actuación O.A.-1.1, O.A.- 1.2 y O.A.-1.3 establecieron en su aprobación originaria la localización de las dotaciones mínimas exigidas por la normativa urbanística entonces vigente, especialmente la derivada de la Ley del Suelo aplicable en el momento de su tramitación.

Sin embargo, la refundición de dichos Planes Parciales en un único documento de ordenación dio lugar a una configuración dispersa de las parcelas dotacionales, situándose la mayor parte en los márgenes de la urbanización y presentando dimensiones insuficientes para albergar equipamientos de carácter funcional y adecuado a las necesidades del ámbito.

Recientemente el Ayuntamiento de Pioz ha tenido la oportunidad de construir un instituto de enseñanza secundaria (IES) con un modelo 12+6, lo que exige la necesidad de disponer de un único espacio urbano que permita albergar dicho modelo educativo, y por tanto la disponibilidad de una parcela con una superficie aproximada de 14.000 m², en una ubicación céntrica y accesible desde el desarrollo urbano de municipio, siendo la urbanización "El Bosque" la que reúne las condiciones urbanísticas adecuadas para albergar la infraestructura educativa. Para cuya materialización se aprueba por parte del Ayuntamiento Acuerdo del pleno extraordinario de 21 de agosto de 2025, dando inicio a la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora Urbanización "El Bosque" (PERIM) y se redacta el documento técnico de fecha septiembre de 2025.

Desde la Delegación Provincial de Guadalajara de la Consejería de Fomento se gestionaron todas las comunicaciones relativas a la concertación interadministrativa y la consiguiente petición de informes y dictámenes y la solicitud de requerimiento con fecha 27 de noviembre de 2025. En el mismo, se refiere que el reequipamiento del espacio urbano, por la reordenación de los





equipamientos dispersos para la creación de un equipamiento dotacional de carácter supramunicipal, es una modificación de la ordenación estructural y por sus características, un Sistema General, por lo que deberá tramitarse de conformidad con el art. 139.1 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento, por resultar una modificación sustancial respecto al documento redactado, así como someterlo a nueva información pública y nuevo trámite de alegaciones el documento subsanado.

Con fecha 28 de noviembre de 2025, en sesión celebrada por la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación al Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de septiembre de 2025, para la modificación de la Urbanización El Bosque adoptó por unanimidad acuerdo en el que, entre otros, se indicaba que, con fecha 21 de noviembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha el anuncio de información pública del Modificado del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora de la urbanización “El Bosque”, correspondiente a una tramitación vinculada a la modificación de fecha 20 de noviembre de 2025, de la cual esta Consejería de Fomento no tiene constancia. En consecuencia, se requiere al Ayuntamiento de Pioz la remisión inmediata de dicha modificación.

En contestación al requerimiento se recibe por parte del Ayuntamiento de Pioz parte de documentación administrativa relativa a la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora, completada además con documento técnico modificado con fecha 12 de enero de 2026 a través de la plataforma Almacén.

Asimismo, con fecha 03/02/2026 se completa la documentación técnica aportando nuevo fechado en enero de 2026, donde se incorpora apartado de Estudio de Tráfico y Movilidad, en respuesta al Informe de Viabilidad en materia educativa de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes emitido con fecha 6.10.2025.

Acto seguido la ponente expone el procedimiento seguido, para a continuación pasar a informar sobre el objeto de la actuación.

El objeto del presente Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) es la obtención de una parcela de dimensiones suficientes —aproximadamente 14.000 m²— para la implantación de un futuro Instituto de Educación Secundaria (IES), conforme al modelo educativo 12+6, promovido por el Ayuntamiento de Pioz y ubicado en el ámbito de la urbanización “El Bosque”.

La urbanización citada no dispone en la actualidad de una parcela dotacional única que cumpla por sí sola con los requisitos dimensionales y urbanísticos necesarios para albergar un equipamiento educativo de estas características. No obstante, la suma de las superficies de las parcelas dotacionales existentes es próxima a los 14.000 m² requeridos y se dispone, además, de una parcela céntrica calificada como zona verde, con dimensiones adecuadas para posibilitar la implantación de la indicada dotación educativa.

Según documento técnico modificado con fecha 20 de noviembre de 2025 para lograr tal fin, y posibilitar dicha obtención de una parcela de superficie adecuada para la implantación del





futuro instituto de Educación Secundaria, de marcado carácter estratégico y supramunicipal, que permitirá dar servicio no solo a la población residente, sino también a alumnado procedente de municipios del entorno, introduce una modificación en la Ordenación estructural (OE) establecida en el POM vigente de Pioz.

Se plantea, por tanto, la creación de la nueva parcela destinada a uso dotacional educativo de carácter supramunicipal, como nuevo Sistema General Dotacional dentro del planeamiento, y a través de un mecanismo de intercambio de calificaciones entre distintas parcelas del ámbito, sin generar cambios en los cómputos de superficie destinados a equipamientos existentes en la actualidad.

Por tal motivo, el PERIM proyecta la reubicación parcial de la zona verde existente, de modo que una parte de dicha superficie situada en suelo urbano dentro de la urbanización “El Bosque” sea recalificada de zona verde a dotacional educativo (DE), mientras que diversas pequeñas parcelas actualmente calificadas como dotacionales de equipamiento (DE) y distribuidas por el ámbito pasen a calificarse como zonas verdes (DV).

Esta modificación de las calificaciones urbanísticas lleva aparejada la alteración del uso del suelo de las parcelas afectadas, tanto de la parcela de origen, que pasa de zona verde a dotacional educativo, como de las parcelas de destino, que, de forma correlativa, pasan de dotacional a zona verde, manteniéndose en todo caso el equilibrio de estándares y la cuantía global de metros dotacionales previstos en el planeamiento vigente.

En este contexto, el presente PERIM tiene por finalidad articular el cambio de uso de zona verde a dotacional educativo, así como la recalificación de determinadas parcelas dotacionales a zona verde, sin reducción del cómputo total de superficie destinada a cada tipo de dotación. Todo ello responde a la necesidad de ubicar la nueva infraestructura educativa en un entorno residencial consolidado, dotado de infraestructuras y servicios urbanos suficientes y con condiciones topográficas, geotécnicas y de accesibilidad favorables, garantizando así una implantación adecuada.

Esta solución permite optimizar el aprovechamiento de la urbanización, favoreciendo la ubicación de un equipamiento supramunicipal estratégico como instituto, en un enclave urbano idóneo y ya urbanizado. Además, las parcelas originales calificadas como equipamientos se reconvertirán en zonas verdes distribuidas por la urbanización, lo que contribuirá a una mejor distribución de los espacios libre públicos destinados a áreas de juego o jardines.

Asimismo, la posición central de la nueva parcela resultante dentro del entramado urbano contribuye a completar y reforzar la trama consolidada de la urbanización “El Bosque”, mientras que la estructura viaria existente asegura la correcta integración física, funcional y paisajística del futuro equipamiento con el tejido urbano preexistente.





Asimismo, la futura parcela dotacional de equipamiento cuenta con la superficie mínima requerida para el uso educativo previsto conforme al Anexo IV del Reglamento de Planeamiento.

Con respecto a las características de las nuevas zonas verdes se constata que éstas cumplen los requisitos establecidos en el artículo 24 del Reglamento de Planeamiento.

El informe de Viabilidad en materia educativa emitido el 06.10.2025, relativo al PERIM concluye en referencia exclusiva a las reservas de uso educativo lo siguiente:

- El cambio de calificación de parte de la parcela de uso zona verde a equipamiento educativo, con superficie de 13.640 m² es favorable, ya que podría implantarse cualquier tipo de centro de educación secundaria + bachillerato de hasta 20+6 unidades para un total de 810 alumnos.
- Conforme a los datos catastrales y la observación in situ del estado de la urbanización “El Bosque”, se deberá asegurar que la superficie calificadas coincide con la catastral (superficie neta), ya que en la actualidad la parcela no está delimitada y las aceras no están ejecutadas, debiendo contar con la condición de solar, también en cuanto a acometidas de servicios y estar libre de servidumbres.
- Se estima necesario un estudio del tráfico, dadas las dimensiones que se pretende del centro, para que la ubicación en el interior de la urbanización no produzca problemas de tráfico y movilidad.

En respuesta a dicha petición, se incorpora en nuevo documento técnico de fecha enero de 2026, estudio de tráfico y movilidad sobre las condiciones de debe reunir la parcela en relación con la accesibilidad rodada desde la red principal (CM-2004 y GU-206), accesibilidad peatonal segura desde la urbanización y zonas residenciales, posibilidad de acceso de transporte escolar y de vehículos de emergencia, así como la ordenación interna.

La justificación del cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, conforme a lo expuesto en el documento técnico del presente PERIM, se articula en torno a las siguientes consideraciones:

- Dotar al municipio de una parcela destinada a equipamiento educativo, asegurando su adecuada integración en la trama urbana y su accesibilidad por parte de la población residente.
- Preservar y potenciar el arbolado existente.
- Aproximar las zonas verdes a las distintas áreas residenciales, configurándolas como espacios de encuentro, relación y recreación, contribuyendo a la equidad urbanística y a la mejora de la cohesión social.





- Incrementar la calidad ambiental del entorno urbano, favoreciendo estilos de vida saludables y sostenibles mediante la proximidad y funcionalidad de los espacios libres integrados en el ámbito.
- Reforzar el principio de justicia espacial, garantizando que todos los sectores de la población cuenten con acceso equitativo a los servicios, equipamientos y espacios públicos, conforme a los estándares establecidos por la legislación urbanística.

En cuanto a la delimitación del ámbito, las parcelas afectadas por el PERIM que se someten a modificación de su calificación urbanística son las siguientes:

- Parcelas dotacionales de equipamiento (DE) cuya calificación pasa a zona verde (DV) conforme a la ordenación propuesta. La suma de todas las superficies que pasan a ser zona verde es de 13.640 m².
- Parcela calificada originariamente como zona verde, con una superficie de 28.481 m² y, que, como consecuencia de la recalificación prevista en el PERIM, se segrega y pasa a identificarse como Parcela 7 (mantiene su uso como dotacional zona verde) y Parcelas 8 y 9 (modifican su uso a dotacional equipamiento).

Dado que el objetivo del PERIM es modificar la calificación del uso del suelo correspondiente a determinadas parcelas dotacionales, sin reducir en ningún caso el cómputo total de metros cuadrados destinados a cada tipo de dotación, procede exponer el balance resultante de las superficies afectadas.

Así, como consecuencia de las modificaciones de calificación previstas en el PERIM, se obtiene el siguiente cuadro de superficies, que refleja la situación previa y resultante tras la aplicación de la nueva ordenación:

PARCELAS DOTACIONALES DE ZONA VERDE (DV):

PARCELA 1: CL ANDALUCIA (7185946VK8778N0001KS).	Superficie: 1.724 m ²
PARCELA 2: PS BOSQUE (7185947VK8778N0001RS).	Superficie: 2.551m ²
PARCELA 3: CL EXTREMADURA (6886806VK8768N0000LU).	Superficie: 537 m ²
PARCELA 4: PS BOSQUE DEL HENARES (6588808VK8768N0001EI).	Superficie: 2.919 m ²
PARCELA 5: PS BOSQUE DEL HENARES (6588838VK8768N0000UU) PARTE .	Superficie: 332 m ²
PARCELA 6: CL LAGUNAS DE RUIDERA 558[D] (6085832VK8768N0001WI).	Superficie: 5.496 m ²
PARCELA 7: PS BOSQUE DEL HENARES (6787706VK8768N0001YI) PARTE .	Superficie: 14.922 m ²

SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE ZONA VERDE (DV): 28.481 m²





PARCELA DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTOS (DE):

PARCELA 8: PS BOSQUE DEL HENARES (6787706VK8768N0001YI) **PARTE.** Superficie: 13.509 m²

PARCELA 9: PS BOSQUE DEL HENARES (6787706VK8768N0001YI) **PARTE.** Superficie: 51 m²

PARCELA 10: CL EXTREMADURA (6886806VK8768N0000LU) **PARTE.** Superficie: 48 m²

PARCELA 11: PS BOSQUE DEL HENARES (6588838VK8768N0000UU) **PARTE.** Superficie: 32 m²

SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS (DE): 13.640 m²

Las parcelas 9, 10 y 11 albergan actualmente estafetas de correos, motivo por el cual su inclusión dentro del uso dotacional de equipamientos se considera adecuada y plenamente compatible con la finalidad y función de este tipo de dotaciones públicas.

En consecuencia, la propuesta de ordenación mantiene inalteradas las superficies dotacionales existentes, limitándose a ajustar su distribución interna y su calificación pormenorizada, sin merma alguna de los estándares dotacionales previstos en el planeamiento vigente.

SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE ZONA VERDE (DV)	
REFUNDIDO	PERIM
28.481 m ²	28.481 m ²
SUMA TOTAL PARCELAS DOTACIONALES DE EQUIPAMIENTOS (DE)	
REFUNDIDO	PERIM
13.640 m ²	13.640 m ²

Respecto a las afecciones existentes y condicionantes sectoriales, la ponente indica que, según documento técnico aportado, no se ha identificado ninguna afección hidrológica que pudiera incidir sobre el ámbito del PERIM, no constando la existencia de cursos de agua, arroyos, cauces, zonas de policía o servidumbres que condicionen la ordenación propuesta.

La Confederación Hidrográfica del Tajo informa, en virtud de las competencias que tiene atribuidas al respecto:

- Existencia de recurso hídrico, deduce que no supone un incremento significativo de la demanda de agua para abastecimiento del municipio.
- Afección de cauces públicos, no existen cauces de dominio público en el interior o las inmediaciones del ámbito de actuación.
- Vertidos e infraestructuras de redes de saneamiento, la documentación **no** hace referencia a la naturaleza de las redes existentes en el ámbito.
- Vertido de aguas residuales. Se debe garantizarse previa a conexión a infraestructuras de saneamiento y depuración existentes y autorizadas, que las mismas tienen capacidad suficiente para conducir y tratar adecuadamente los volúmenes de aguas residuales previstos.
- Afección a zonas protegidas. En el ámbito se encuentran las siguientes zonas protegidas:

o Zona vulnerable denominada Alcarria-Guadalajara.





o Zonas protegidas por la zona de abastecimiento “Urbanización Fuente Tajuña” y “Urbanización La Arboleda”, que deberán incluir a la solicitud de concesión o autorización de aprovechamiento o vertidos dentro de estas zonas protegidas, estudio específico en el que se evalúe la afección a la captación de agua para abastecimiento.

Del mismo modo, el documento técnico expresa que no se aprecian afecciones directas dentro del área objeto de ordenación, ni se localizan en su entorno inmediato carreteras, vías pecuarias, infraestructuras, edificaciones o elementos territoriales susceptibles de generar interferencias funcionales con la actuación planificada.

Asimismo, no existen espacios ambientales, patrimoniales o dotacionales sensibles en las proximidades del ámbito que pudieran resultar afectados por las determinaciones urbanísticas o edificatorias derivadas del PERIM, garantizándose así la compatibilidad territorial y ambiental de las actuaciones previstas.

En el interior del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) existen actualmente, en la Parcela 4, unas edificaciones correspondientes a la vivienda piloto de una promoción en curso dentro de la urbanización. Dichas edificaciones serán demolidas con el fin de adecuarse a las condiciones urbanísticas derivadas de su nueva calificación como zona verde, conforme a las determinaciones del PERIM.

Por su parte, las Parcelas 9, 10 y 11 albergan estafetas de correos, por lo que su inclusión dentro del uso dotacional de equipamientos resulta coherente y apropiada. De este modo, la propuesta mantiene intactas las superficies dotacionales existentes, limitándose a ajustar su distribución y calificación pormenorizada en atención a las necesidades de ordenación y equilibrio dotacional del ámbito.

Asimismo, la parcela propuesta para la nueva dotación educativa fue anteriormente ocupada por una planta de hormigonado, actualmente desmantelada. El área presenta un estado de deterioro, con restos de plataformas de hormigón, cotas alteradas y escasa vegetación, circunstancias que facilitan la intervención urbanística, al permitir localizar sobre dicha superficie la nueva parcela dotacional minimizando la afección al arbolado existente y al entorno natural. Ello posibilita, además, una recuperación funcional del suelo con bajo impacto ambiental, coherente con los principios de sostenibilidad y racionalidad urbanística.

En cuanto a las determinaciones urbanísticas, El PERIM Modificado, conforme a lo señalado en la Memoria Justificativa del documento técnico de fecha 20 de noviembre de 2025, “introduce una modificación en la Ordenación estructural (OE) establecida en el Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio de Pioz. Dicha modificación deriva de la creación de una nueva parcela destinada a uso dotacional educativo de carácter supramunicipal, lo que implica la incorporación de un nuevo Sistema General Dotacional dentro del planeamiento”.





Según recoge el documento técnico, “la inclusión de este equipamiento supramunicipal obliga a ajustar las determinaciones del planeamiento para garantizar su correcta integración funcional, territorial y urbanística”.

Asimismo, se incorpora que “la modificación propuesta no genera ningún menoscabo en los cálculos de superficie destinados a equipamientos existentes en la actualidad. Por el contrario, la nueva delimitación mantiene intactos los estándares dotacionales establecidos por el planeamiento vigente, asegurando que no se reduzca la superficie global asignada a sistemas y equipamientos públicos”.

Los cambios se circunscriben tanto al ámbito de la ordenación estructural (OE) establecida por el Plan de Ordenación Municipal vigente en el municipio de Pioz, obligando a ajustar la estructura territorial y funcional definida en el planeamiento general y a la ordenación detallada (OD).

El Plan de Ordenación Municipal de Pioz asigna al suelo dotacional de equipamiento del ámbito la Ordenanza de Equipamientos prevista en las Normas Urbanísticas del Documento Refundido de los Planes Particulares O.A.-1.1, O.A.-1.2 y O.A.-1.3, en las que se contemplan como usos característicos “el uso global de equipamiento o de servicios en categoría de administrativo, club social privado, sanitario y terciario privados”.

Con el PERIM propuesto se pretende adecuar los usos previstos a lo establecido en el Anexo I del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, de manera que, si bien el uso previsto para la parcela resultante es educativo (DEDU), el PERIM no limita su funcionalidad a este único destino, sino que mantiene abierto el uso característico a cualquiera de los comprendidos en el citado anexo, en cuanto vinculados al uso global de equipamiento, garantizando así la flexibilidad funcional del ámbito conforme al marco normativo.

Asimismo, se suprime toda referencia a usos de carácter privado, dado que el único uso permitido en el ámbito es estrictamente público, conforme a la naturaleza y funcionalidad de la dotación proyectada.

En relación con las condiciones de implantación, el punto 4 de la ordenanza aplicable establece una distancia mínima a linderos definida como “*la mitad de la altura del alero de la fachada correspondiente*”. Esta formulación podría generar dificultades de aplicación práctica, por su carácter variable y dependiente de parámetros edificatorios aún no definidos. Por ello, se considera más adecuado fijar los retranqueos mediante medidas constantes y expresadas en metros lineales, con el fin de garantizar claridad normativa y seguridad jurídica.

Respecto del punto 5, que establece una altura máxima edificable de dos plantas y 7,50 metros hasta el alero, se hace constar que, en ausencia del programa funcional del futuro Instituto de Educación Secundaria, dicha limitación podría resultar insuficiente para atender a las necesidades docentes, funcionales y tipológicas propias de un centro educativo con modelo





12+6. En consecuencia, se propone la fijación de una altura máxima de tres plantas y 11 metros, permitiendo así una mayor adaptabilidad en la definición del proyecto de edificación.

Los puntos 6 y 7 de la ordenanza regulan los parámetros de ocupación y edificabilidad máximas. Dado que todavía no existe un diseño arquitectónico concreto, se considera conveniente ampliar dichos límites para aportar mayor flexibilidad proyectual.

Se propone, a tal efecto, la adopción de los siguientes valores:

- Ocupación máxima: 70 %
- Edificabilidad máxima: 1,5 m²/ m²

Finalmente, el punto 9 establece una dotación mínima de plazas de aparcamiento que, en determinadas circunstancias, podría restringir la superficie útil destinada a la edificación, comprometiendo la viabilidad funcional del equipamiento educativo. Se sugiere, por ello, que dicha exigencia se ajuste a lo establecido por la normativa sectorial específica aplicable, a fin de optimizar el uso del suelo, asegurar la eficiencia en la distribución de espacios y evitar condicionantes desproporcionados en la implantación del centro.

En concreto, las modificaciones introducidas afectan a las Normas Urbanísticas del Documento Refundido de los Planes Parciales O.A.-1.1, O.A.-1.2 y O.A.-1.3, y, en particular, a la Ordenanza de Equipamientos (páginas 24, 25 y 26), cuyos contenidos quedan anulados y sustituidos por la siguiente nueva redacción:





Normas urbanísticas vigentes

24

La superficie edificable máxima será la resultante de la aplicación de todas las condiciones de esta Ordenanza.

Quedan completamente prohibidas las construcciones auxiliares, como almacenes de jardinería, casetas, etc.

Las plazas de aparcamiento, al aire libre, en el interior de la parcela no computarán en superficie y ocupación, quedando completamente abiertas en sus laterales y sin ningún tipo de cubierta.

9. APARCAMIENTO

Se ejecutará una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por vivienda.

Los garajes que tengan la consideración de anexos inseparables de la vivienda unifamiliar que formen parte de la misma y con el sólo destino de aparcamiento garaje, computarán volumen.

La superficie mínima se fija en 14 m².

Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 y 4,80 m. de anchura y longitud respectivamente.

Las caravanas y elementos móviles similares no podrán aparcarse ni en la red viaria de la urbanización ni sobre la superficie de cada parcela.

10. EDIFICACIÓN MÍNIMA

La edificación mínima que se podrá construir en una parcela será la de una vivienda de 50 metros cuadrados con el siguiente programa mínimo: Salón-Comedor, Cocina, Baño completo y Dormitorio doble, piezas todas ellas independientes entre sí.

11. JARDINERÍA

En el ámbito de este Plan Parcial está completamente prohibida la realización de huertos y cualquier plantación que no se trate de plantas y árboles exclusivamente ornamentales y de jardín, así como la crianza y mantenimiento de animales propios de granja (gallinas, patos, ocas, caballos, etc.) y en general cualquier tipo de explotación que tenga el mas mínimo carácter agropecuario impropio del uso residencial que prevé para estos terrenos este Plan Parcial. Todo ello regulado y sometido a lo indicado en el Plan Técnico de Tratamientos Silvícolas y Conservación del Arbolado en la urbanización "El Bosque de Pioz" y en concreto por el ANEXO NUMERO UNO de este Plan Parcial.

ORDENANZA EQUIPAMIENTO

1. TIPOLOGÍA

Edificación propia de los correspondientes usos de equipamiento. En función de su actividad y de las características de su entorno, no se



Normas urbanísticas modificadas por PERIM MOD.



La superficie edificable máxima será la resultante de la aplicación de todas las condiciones de esta Ordenanza.

Quedan completamente prohibidas las construcciones auxiliares, como almacenes de jardinería, casetas, etc.

Las plazas de aparcamiento, al aire libre, en el interior de la parcela no computarán en superficie y ocupación, quedando completamente abiertas en sus laterales y sin ningún tipo de cubierta.

9. APARCAMIENTO

Se ejecutará una plaza de aparcamiento, en el interior de la parcela, por vivienda.

Los garajes que tengan la consideración de anexos inseparables de la vivienda unifamiliar que formen parte de la misma y con el sólo destino de aparcamiento garaje, computarán volumen.

La superficie mínima se fija en 14 m².

Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 y 4,80 m. de anchura y longitud respectivamente.

Las caravanas y elementos móviles similares no podrán aparcarse ni en la red viaria de la urbanización ni sobre la superficie de cada parcela.

10. EDIFICACIÓN MÍNIMA

La edificación mínima que se podrá construir en una parcela será la de una vivienda de 50 metros cuadrados con el siguiente programa mínimo: Salón-Comedor, Cocina, Baño completo y Dormitorio doble, piezas todas ellas independientes entre sí.

11. JARDINERÍA

En el ámbito de este Plan Parcial está completamente prohibida la realización de huertos y cualquier plantación que no se trate de plantas y árboles exclusivamente ornamentales y de jardín, así como la crianza y mantenimiento de animales propios de granja (gallinas, patos, ocas, caballos, etc.) y en general cualquier tipo de explotación que tenga el mas mínimo carácter agropecuario impropio del uso residencial que prevé para estos terrenos este Plan Parcial. Todo ello regulado y sometido a lo indicado en el Plan Técnico de Tratamientos Silvícolas y Conservación del Arbolado en la urbanización "El Bosque de Pioz" y en concreto por el ANEXO NUMERO UNO de este Plan Parcial.

ORDENANZA EQUIPAMIENTO

1. TIPOLOGÍA

Edificación propia de los correspondientes usos de equipamiento. En función de su actividad y de las características de su entorno, no se





Normas urbanísticas vigentes

25

considera conveniente someter sus condiciones de edificación a alguna de las reguladas en otras ordenanzas.

2. USOS

2.1. Uso característico

Será el uso global de Equipamiento de Servicios en Categoría de Administrativo, Club Social Privado y Sanitario y Terciario privados.

2.2. Usos compatibles

Uso de oficinas y terciario privados en todas sus variantes.

2.3. Usos tolerados

- Residencial unifamiliar para viviendas de guardas y servicios.
- Servicio privado dotacional en sus categorías cultural, de relación y deportivo.

2.4. Usos prohibidos

Todos los no especificados en relación anterior.

3. FRENTE Y TAMAÑO MÍNIMOS DE PARCELA

Sin especificar, adecuada a la función del equipamiento y normativa específica de aplicación.

4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS

Alineaciones libres con retranqueos mínimos a linderos igual a la mitad de la altura del alero en la fachada correspondiente. No obstante podrá autorizarse la eliminación de retranqueos en la fachada con acceso principal y a linderos cuando la edificación u ordenanzas de las parcelas lindantes requieran la edificación adosada.

Normas urbanísticas modificadas por PERIM MOD.

AYUNTAMIENTO DE PÍOZ - SECRETARÍA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 15 DIC 2025.

25

considera conveniente someter sus condiciones de edificación a alguna de las reguladas en otras ordenanzas.

2.USOS

2.1 Uso característico

Uso Dotacional de Equipamientos (DE):

- Uso Educativo (DEDU): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, de titularidad pública.
- Uso Cultural-Deportivo (D-CU-DE): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, de titularidad pública.
- Uso Administrativo-Institucional (DAI): aquél uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirán en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, u otros análogos.
- Uso Sanitario-Asistencial (DSA): aquél uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, de titularidad pública.

2.2 Usos compatibles

Uso de oficinas y terciario en todas sus variantes.

2.3. Usos tolerados

- Residencial unifamiliar para viviendas de guardas y servicios.
- Servicio público dotacional en sus categorías cultural, de relación y deportivo.

2.4. Usos prohibidos

Todos los no especificados en relación anterior.

3. FRENTE Y TAMAÑO MÍNIMOS DE PARCELA

Sin especificar, adecuada a la función del equipamiento y normativa específica de aplicación.





Normas urbanísticas vigentes

25

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
La altura máxima será de dos plantas y 7,50 m. al alero.
6. CUERPOS VOLADOS
Se admiten siempre que no superen los retranqueos exigidos.
7. SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN
Será el 60% de la parcela neta.
8. EDIFICABILIDAD
La edificabilidad máxima será de 1 m ² /m ² .
9. APARCAMIENTOS
1.- Se crearán tantas plazas con superficie mínima de 20 m ² . - cómo sean exigidas por la legislación sectorial aplicable. 2.- En cualquier caso se creará un mínimo de una plaza por cada 300 m ² . de edificación. 3.- Además se resolverán dentro de la parcela las necesidades de suministro propios de la instalación de equipamientos. 4.- No obstante, se podrá eximir el cumplimiento de los puntos 2 y 3 anteriores cuando la escasa dimensión de la parcela o las difíciles condiciones de acceso a la misma así lo aconsejen.
10. CERRAMIENTOS DE PARCELA PARA TODAS LAS ORDENANZAS:
<ul style="list-style-type: none"> ■ Fachada o frente: 1 metro de altura de piedra del lugar o similar, más 1 metro de celosía metálica. ■ Medianerías: 2 metros de tela metálica o cerramiento vegetal.
Las dimensiones que se dan aquí son máximas.

ORDENANZA ZONAS VERDES

EMPLAZAMIENTO

Corresponde a todos aquellos espacios, tramados en el plano de zonificación, no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería.

Normas urbanísticas modificadas por PERIM MOD.

26

4. ALINEACIONES Y RETRANQUEOS
Alineaciones libres con retranqueos mínimos e linderos iguales a la mitad de la altura del alero en la fachada correspondiente. No obstante podrá autorizarse la eliminación de retranqueos en la fachada con acceso principal y a linderos cuando la edificación u ordenanzas de las parcelas colindantes requieran la edificación adosada.

5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN
La altura máxima será de tres plantas y 11,00 m. al alero.

6. CUERPOS VOLADOS
Se admiten siempre que no superen los retranqueos exigidos.

7. SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACIÓN
Será el 70% de la parcela neta.

8. EDIFICABILIDAD
La edificabilidad máxima será de 1,5 m ² /m ² .

9. APARCAMIENTOS:
1.- Se crearán tantas plazas con superficie mínima de 20 m ² . - cómo sean exigidas por la legislación sectorial aplicable. 2.- Además se resolverán dentro de la parcela las necesidades de suministro propios de la instalación de equipamientos.

10. CERRAMIENTOS DE PARCELA PARA TODAS LAS ORDENANZAS:
<ul style="list-style-type: none"> ■ Fachada o frente: 1 metro de altura de piedra del lugar o similar, más 1 metro de celosía metálica. ■ Medianerías: 2 metros de tela metálica o cerramiento vegetal. Las dimensiones que se dan aquí son máximas.

ORDENANZA ZONAS VERDES

EMPLAZAMIENTO

Corresponde a todos aquellos espacios, tramados en el plano de zonificación, no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería.

AYUNTAMIENTO DE PROZ - SECRETARÍA DILIGENCIA: Que se extiende para hacer constar que el presente documento fue aprobado por la Corporación en Sesión plenaria de fecha 8 de Octubre de 2026.



En definitiva, se confirma que “el PERIM se configura como un instrumento idóneo de transformación y mejora urbana, plenamente alineado con los principios de planificación racional, sostenibilidad, coherencia funcional y justicia social, en consonancia con las exigencias del TRLOTAU y con los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes”.

El PERIM Modificado se justifica como modificación de la ordenación estructural vigente del POM, mediante la creación de un sistema general dotacional educativo, según justificación y adecuación incluida en la Memoria Justificativa del documento técnico y en consecuencia los planos de ordenación correspondientes.

En la disposición preliminar del TRLOTAU se define como sistema general, la dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio



abarcen más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. A su vez, tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

El artículo 39.1 del TRLOTAU establece lo siguiente en relación al “régimen de la innovación de la ordenación establecida por los Planes”, que cualquier alteración que se pretenda introducir en sus determinaciones “deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales, conforme a lo dispuesto en las letras B) b), a y b), y C) del apartado primero del artículo 17”. En consonancia con lo anterior, el artículo 39.8 contempla la posibilidad de que los planes generales puedan ser modificados por los llamados PERIMs siempre que contengan la documentación complementaria.

Asimismo, y conforme con lo establecido en el artículo 39.3 del TRLOTAU se dispone la necesidad de contar con el informe previo favorable de la CROTU, así como dictamen del Consejo Consultivo, en los supuestos de comportar la innovación una diferente calificación, zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes, así como los artículos 120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139.1 y 139.2 del Reglamento de Planeamiento.

El PERIM justifica la creación de dicha infraestructura dotacional educativa, incorporándola como nuevo sistema general dotacional, sin que se genere variación de los cálculos de las superficies de los equipamientos existentes y manteniendo los estándares dotacionales establecidos, a partir de la redistribución más eficiente de las zonas verdes, redundando en una mejora de la funcionalidad y adecuación del sistema urbano a las necesidades de la población en términos de servicio público, calidad ambiental y accesibilidad y promoviendo la equidad urbana y el bienestar ciudadano, en definitiva completando y mejorando la ordenación vigente.

A la vista de lo anterior, y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 39.3 y 38.3 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 120.5 y 141.2, en relación con el artículo 139, del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 242/2004, de 27 de julio (RP); así como en el artículo 9.1.i) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia de la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se propone la emisión de *informe favorable respecto del Modificado del Plan Especial de Reforma Interior de Mejora (PERIM) presentado para la ubicación del Instituto de Educación Secundaria (modelo 12+6) en la urbanización “El Bosque”*.

La innovación proyectada permite:

- *Dotar al municipio de una parcela destinada a equipamiento educativo, asegurando su integración en la trama urbana y su accesibilidad por parte de la población residente.*





- *Preservar y potenciar el arbolado existente, incorporándolo como elemento de valor ambiental y paisajístico dentro de la ordenación propuesta.*
- *Aproximar las zonas verdes a las distintas áreas residenciales, configurándolas como espacios de encuentro y recreación, contribuyendo a la equidad urbanística y a la cohesión social.*
- *Incrementar la calidad ambiental del entorno urbano, favoreciendo estilos de vida saludables y sostenibles mediante la adecuada distribución y funcionalidad de los espacios libres.*
- *Reforzar el principio de justicia espacial, garantizando el acceso equitativo a los servicios, equipamientos y espacios públicos, conforme a los estándares urbanísticos legalmente establecidos.*

Se recuerda, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 24.2 del Reglamento de Planeamiento, que las zonas verdes deberán dotarse con el mobiliario urbano y tratamientos adecuados a su uso, así como a los valores naturales o culturales que, en su caso, existan en el terreno, debiendo ajardinarse al menos el 60 % de su superficie, sin perjuicio de que dicho porcentaje pueda reducirse en áreas de juego o espacios saludables.

Asimismo, deberá tenerse en cuenta que la nueva parcela dotacional educativa deberá cumplir, como mínimo, con la reserva de plazas de aparcamiento privado establecida en el artículo 21.5 del Reglamento de Planeamiento, sin perjuicio de lo establecido en las ordenanzas municipales o normativa sectorial de aplicación.

De conformidad con lo anterior, y en cumplimiento de los preceptos normativos citados, el expediente será remitido por esta Consejería al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha a los efectos de la emisión del preceptivo dictamen.

Finalizada la exposición del informe, se abre turno de preguntas en el cual D. Ángel Aulló manifiesta su interés por conocer los cambios efectuados con respecto al documento que en su día se sometió a informe de la Comisión.

La ponente indica que el documento coincide con la versión anterior si bien a requerimiento de la Delegación Provincial de Guadalajara se modifica la intervención como modificación del sistema general.

El Sr. Aulló indica que al tener que acometer la demolición de una vivienda piloto situada en suelo dotacional público, así como el acondicionamiento de la parcela, interesa saber quién afronta el coste, y si se va a llevar mediante obra pública ordinaria.





La ponente no puede precisar si esta información está recogida en el documento proponiendo cotejar como aborda el documento técnico estas cuestiones proponiendo dar respuesta a las mismas en la próxima sesión, siendo aceptado por el vocal.

Por su parte, D. Fernando Pérez plantea, por un lado, si en el Estudio de Tráfico y Movilidad se justifica la anchura de la vía existente para abastecer el futuro equipamiento de carácter supramunicipal y con un previsible flujo de vehículos en horas punta de entrada y salida significativo, y, por otro lado, si el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, puede afectar a la viabilidad o a algún tipo de autorización o si está en zona inundable o en policía de cauce.

La ponente indica que la Confederación no se pronuncia sobre la existencia de recursos suficientes para atender las nuevas demandas porque no lo menciona el documento, y además pedía un estudio específico que evalúe la afección de la captación de agua para el abastecimiento. Respecto a la anchura de la red viaria indica que el Estudio de Tráfico y Movilidad se ha visto en fase de concertación, proponiendo la revisión del documento para confirmar la suficiencia de la anchura de las vías presentada por el Ayuntamiento y dar contestación en la próxima sesión, siendo aceptado por el vocal.

No planteándose más cuestiones la propuesta es aprobada por unanimidad de los miembros presentes. Se hace constar la conexión de D. Rafael Pérez de Agreda si bien no es posible confirmar su presencia en el momento de la votación al tener la cámara apagada y que D. José Ramón Esteban Luna abandona la sesión a las 10:33 horas no estando presente en el momento de la votación.

4. Ruegos y preguntas.

Tras 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 10:58 horas.

V°B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta primera de la Comisión

