

Acta 3/2025

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. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local. Asiste telemáticamente.

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación. Asiste telemáticamente.

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

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

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

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

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

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

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

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

D^a María Cruz Sánchez, en representación del Colegio de Ingenieros Técnicos de Obras Públicas. Asiste telemáticamente.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

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

PONENTES:

D^a. Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D^a. Verónica López Miranzos, Jefa del 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, Jefa de Sección de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento. Asiste telemáticamente.

En la ciudad de Toledo, siendo las 12:36 horas del día **14 de marzo 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, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento y en modalidad telemática a través de la plataforma Microsoft Teams, 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 14 de marzo de 2025.**
2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SAU-16, SUB-PE 07, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/25 TO).
3. **Modificación Puntual nº31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo.** Informe según los artículos 37.3 del Texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/22 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 a la presentación del orden del día, presentando a las ponentes que van a intervenir y los temas a tratar.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 5 de marzo de 2025.**

Tras preguntar a los miembros si existe alguna cuestión relativa al acta correspondiente a la sesión anterior (nº 2/2025), enviada junto con la convocatoria, los miembros no plantean cuestión alguna siendo aprobada la misma por unanimidad.

Tras la aprobación del acta de la sesión anterior, la Vicepresidenta primera concede la palabra a la ponente D^a Mercedes Villanueva Melero, funcionaria de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.

2. **Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SAU-16, SUB-PE 07, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas (Toledo).** Informe según el artículo 125 del texto refundido de la LOTAU (Exp. RES.PAU 1/25 TO).



Acta 3/2025

La ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, apoyándose en una proyección, comienza su exposición haciendo referencia a los antecedentes de hecho del procedimiento y al marco jurídico de aplicación, pasando a continuación a referir las consideraciones que motivan su propuesta, siendo, en síntesis, las que se indican a continuación.

La relación jurídica entre la Administración y el agente urbanizador, derivada de la adjudicación de un PAU, es de naturaleza contractual pública, lo que determina la aplicabilidad de la legislación de contratación del sector público.

Dado que el régimen jurídico aplicable para la resolución de la adjudicación de un PAU viene determinado por la fecha de su adjudicación, en el presente caso, 24 de septiembre de 2003, resulta, por tanto, de aplicación la LOTAU de 1998, y, con carácter supletorio, el régimen de extinción previsto en el TRLCAP de 2000, conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público.

Respecto al procedimiento para la resolución de la adjudicación del PAU, de acuerdo con el principio *tempus regit actum*, debe ser el vigente en la fecha del Acuerdo municipal de inicio del expediente de resolución que, al ser en el presente caso, el 25 de abril de 2024, el procedimiento aplicable para su resolución es el regulado en el artículo 114.2 del RAE.

La ponente indica que se han cumplido los trámites previstos en el artículo 114.2 del RAE, en resumen, inicio mediante Acuerdo de Pleno, trámite de audiencia a los interesados, emisión de informe técnico relativo a la ejecución de las obras de urbanización del PAU, e informe jurídico sobre las alegaciones presentadas durante el trámite de audiencia, así como que, el presente expediente aún no ha caducado, dado que el propio Acuerdo de Pleno de 25 de abril de 2024, en su apartado cuarto, acordó la suspensión del procedimiento por el tiempo que mediara entre la petición del informe a la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y su recepción, por un máximo de tres meses, de conformidad con lo previsto en el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, concluyendo, por tanto, dicho plazo el 25 de marzo de 2025.

Por otro lado, dada la naturaleza mixta que presentan los PAU - obra y servicio - es lógico concluir que a la parte de la prestación que se vincule a la categoría de servicio público le son de aplicación las causas resolutorias correspondientes a esta última y, a la parte de la prestación relativa a obras, le son de aplicación las que afectarían a este último tipo de contrato, esto es, las causas resolutorias previstas en el artículo 111 del TRLCAP.

Sin embargo, apunta la ponente, en este expediente se da una circunstancia excepcional que tiene una relevancia jurídica determinante y es que existe una resolución judicial, la Sentencia núm. 00160/2023, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Toledo, la cual en su fundamento de derecho cuarto manifiesta, en síntesis, que la ejecución de un 21 % del proyecto, constituye un incumplimiento con trascendencia resolutoria resultando procedente la resolución de la adjudicación por parte de la administración ya que una demora equivalente a



Acta 3/2025

cinco veces el plazo del contrato no es una demora o retraso, sino un incumplimiento de la prestación debida.”

El incumplimiento, además, queda acreditado en la instrucción del procedimiento, mediante informe técnico municipal de 23 de mayo de 2006, en el que se hace constar, que las obras se iniciaron en junio de 2007, sin que haya habido ninguna solicitud de ampliación de plazo por parte del urbanizador, por lo que se debían haber concluido en junio de 2010. Así como que, a fecha de julio de 2008, se cuantificó un porcentaje de obra ejecutada del 21,42%, estando, desde esa fecha, las obras paradas.

A continuación, la ponente alude a las alegaciones formuladas por personas interesadas durante el trámite de audiencia, analizadas en la instrucción del procedimiento mediante informe jurídico emitido con fecha 14 de junio de 2014.

Respecto a los efectos de la resolución de la adjudicación del PAU, conforme a lo dispuesto en el artículo 125 de la LOTAU, determinará la cancelación de la programación, sin perjuicio de las responsabilidades económicas que procedan, y prevé una serie de cuestiones sobre las que, cuando proceda, se deberá pronunciar el correspondiente acuerdo de resolución. Cuestiones a las que hace referencia la Sentencia núm. 00160/2023 citada.

En el presente caso, en principio, a la vista del informe técnico municipal de 23 de mayo de 2024, no procede que el acuerdo de resolución se pronuncie sobre las cuestiones previstas en las letras a) y b) del citado artículo 125 puesto que, según dicho informe, respecto de la primera cuestión, las parcelas pertenecientes al sector, no reúnen la condición de solar y, respecto a la segunda cuestión, solo se ha ejecutado un 21,42% de las obras de urbanización, lo que acredita que no están avanzadas dichas obras.

Por el contrario, sí procede un pronunciamiento sobre las cuestiones previstas en las letras c) y d), esta son la pertinencia de incoar procedimiento para una nueva programación, y la pertinencia de comenzar la tramitación de los procedimientos declarativos del incumplimiento de deberes urbanísticos.

En concreto, en cuanto a la posibilidad de acordar una nueva programación, la mencionada Sentencia núm. 00160/2023, en su Fundamento de derecho TERCERO ha señalado que “[...] *la resolución no sólo es determinante del fin de la relación contractual entre el adjudicatario del PAU y el ayuntamiento. Tiene implicaciones respecto de la programación y la planificación, afectando a los propietarios y, por tanto, los efectos deben ser analizados caso por caso. Por tanto se puede distinguir las cuestiones propiamente urbanísticas derivadas de la resolución del PAU que son relativas al contenido del art. 125 TRLOTAU y que afectan a la programación, en la medida en que existe la posibilidad de acordar una nueva programación y ello es una facultad de la propia administración que ha de ejercerla conforme al interés general y la*



Acta 3/2025

discrecionalidad que le es propia y que aquí no podemos sustituir y que requiere inexcusablemente del informe de la comisión de urbanismo.[...]"

Además de estos efectos previstos en el artículo 125 de la LOTAU, se debe estar a los efectos derivados de la resolución del contrato previstos en el artículo 113 del TRLCAP, cuyos apartados cuyos apartados 4 y 5 establecen que cuando el contrato se resuelva por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada, debiendo el acuerdo de resolución contener, en todo caso, un pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía.

Así lo señala también la repetida sentencia en la letra b) de su Fundamento de derecho TERCERO, cuando dice que: *"Las cuestiones contractuales propiamente dicha como la incautación de la garantía se deben tramitar dentro de ese procedimiento"*

En cuanto a la culpabilidad del urbanizador, la cual determinará la incautación de la garantía, también hay un pronunciamiento expreso en el Fundamento de derecho QUINTO, apartado I, de la sentencia: *"Las actuaciones para la incautación de la garantía serían necesariamente realizadas dentro del procedimiento a tramitar (art. 113.4 RDLeg 2/2000), donde se ha de declarar el carácter culpable del incumplimiento y se ha de dar las audiencias preceptivas a todos los que afecte, como son los avalistas. [...]"*

Por ello, el Acuerdo Plenario de 25 de abril de 2024, por el que se inicia el procedimiento, en su apartado PRIMERO, propone la incautación del aval depositado por el urbanizador en concepto de garantía del PAU, por cuanto concurre la causa de resolución prevista en el artículo 111, letra h) del TRLCAP, produciéndose una demora en el cumplimiento del plazo total para la ejecución de las obras; y ello, a efectos de responder de las obras pendientes y responsabilidades que, en su caso, resulten.

Si bien se entiende que esa propuesta de incautación de garantía lleva implícito el reconocimiento de la culpabilidad del urbanizador, en el acuerdo de resolución que ponga fin al procedimiento deberá declarar el Ayuntamiento esa culpabilidad expresamente.

Por otro lado, en cuanto a la reparación de posibles daños y perjuicios ocasionados a los propietarios de terrenos del PAU o a terceros interesados, el artículo 118.7 de la LOTAU determina que será el urbanizador quien responda por los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, extremo sobre el que el Ayuntamiento deberá pronunciarse y, en su caso, sustanciarse en un procedimiento posterior al de la resolución de la adjudicación del PAU. En esa línea se pronuncia la mencionada Sentencia núm. 00160/2023, en su Fundamento de derecho QUINTO, apartado II.



Acta 3/2025

Finalmente, y al objeto del oportuno control y seguimiento de los asuntos sometidos a informe de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se considera oportuno que, dictada la resolución por la que se declare la extinción del PAU, se dé traslado de la misma a este órgano asesor.

Tras la exposición la ponente eleva su propuesta a los miembros de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo consistente en INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SAU-16, SUB-PE 07, del Plan de Ordenación Municipal de Illescas, acordada a favor de la UTE "Las Cárcavas", al concurrir la causa de resolución prevista en la letra h) del artículo 111 del TRLCAP, debiendo tener en cuenta el Ayuntamiento en el acuerdo de resolución los efectos expuestos.

Abierto el turno de preguntas, D. Rafael Pérez de Agreda pregunta si han sido los propietarios de los terrenos afectados por las obras ejecutadas los que han formulados las alegaciones o si existen otros propietarios que no han alegado porque no se han ejecutado obras en sus terrenos porque el Ayuntamiento no lo deja claro. La ponente se ofrece a realizar la comprobación en el informe técnico municipal donde se describe el grado de ejecución e indica que los alegantes ponen de manifiesto las aportaciones realizadas a fin de que, a la hora de resolver la adjudicación del PAU, se les devuelva, o si se sigue adelante se tenga en cuenta todo lo abonado, si bien apunta que hasta que no esté ejecutado al cien por cien el PAU, y se recepcionen las obras de urbanización, no se puede materializar ninguna asignación de terreno.

Tras lo anterior, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta. Acto seguido, la Vicepresidenta primera concede la palabra a D^a Verónica López Miranzos.

3. Modificación Puntual nº31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según los artículos 37.3 del Texto refundido de la LOTAU y 136.3 del Reglamento de Planeamiento (Exp. 11/22 TO).

La ponente, D^a Verónica López Miranzos, apoyando la exposición de su ponencia sobre una proyección digital del proyecto, comienza su intervención presentando la normativa aplicable, el objeto del mismo y su justificación debido a la creciente demanda de suelo industrial en el municipio de Toledo, derivada del repunte económico y, en particular, del auge del sector logístico y de distribución multifuncional.

En consecuencia, se considera oportuno proceder a la reclasificación de determinadas áreas de suelo rústico de reserva y suelo rústico de especial protección, actualmente asimilables a las categorías de suelo no urbanizable y suelo no urbanizable protegido, respectivamente, conforme al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo de 1986, los cuales se transformarían en suelo urbanizable de uso industrial.

La modificación tiene como objetivo prioritario generar una superficie apta para la configuración de un sector industrial que responda a las exigencias contemporáneas del



Acta 3/2025

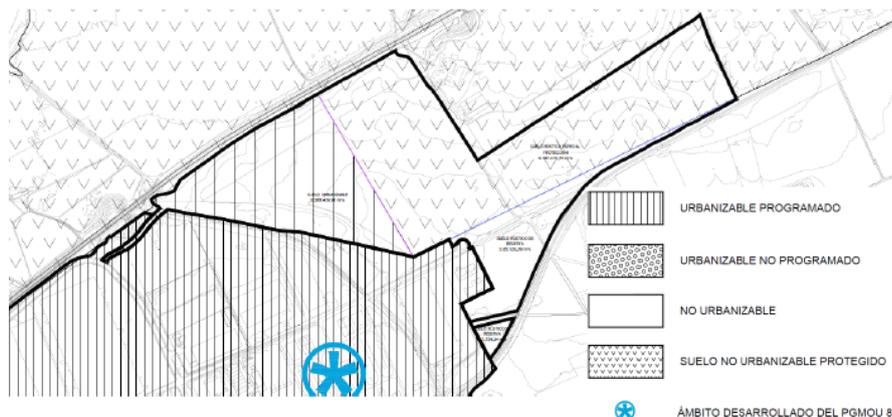
desarrollo urbano, basado en la creación de manzanas y parcelas adaptadas a la implantación de grandes empresas y se considera altamente beneficiosa para los intereses estratégicos del municipio de Toledo, no solo por la evidente escasez de suelo industrial apto para la implantación de grandes empresas, particularmente del sector logístico, sino también por su alineación con los modelos de desarrollo implementados en municipios circundantes. Esta transformación territorial se configura, por tanto, como un elemento dinamizador clave para la economía local, al propiciar un entorno propicio para la atracción de inversiones y la consolidación de Toledo como un nodo logístico de referencia.

Asimismo, la modificación contribuye a la optimización de la gestión y el aprovechamiento de las infraestructuras y recursos, tanto los ya existentes como aquellos proyectados a futuro, garantizando una planificación urbana eficiente y sostenible.

Desde una perspectiva territorial, la ubicación del sector reclasificado resulta especialmente adecuada debido a su continuidad con el suelo industrial ya consolidado, lo que favorece su integración funcional y operativa. Además, el uso actual del suelo objeto de reclasificación es calificado como "improductivo, sin ningún uso agrícola", por lo que "no existe ningún valor propio del terreno, ni de su situación, ni edificación de interés que impida la citada modificación". La intervención no supone una alteración significativa del paisaje ni del tejido económico preexistente, sino que, por el contrario, representa una mejora en la planificación y ordenación del territorio con el fin de maximizar su potencial económico e industrial.

La Modificación Puntual plantea la reclasificación de una parte del suelo no urbanizable (rústico de reserva) y de otro segmento clasificado como no urbanizable protegido (rústico de especial protección) a suelo urbanizable. Este nuevo ámbito, en conjunción con los terrenos correspondientes a la Unidad Urbanística 25 de Toledo, configurará un sector de suelo urbanizable industrial destinado a actividades logísticas.

Desde un punto de vista geográfico, el sector se emplaza en la zona oriental del término municipal de Toledo, dentro del polígono industrial de Santa María de Benquerencia. Se proyecta imagen



Acta 3/2025

El proceso de delimitación del nuevo sector ha supuesto la reorganización de un total de 483.338,19 m² de suelo rústico, desglosados en los siguientes componentes:

- 95.727,49 m² previamente clasificados como suelo no urbanizable (rústico de reserva) en el PGMOU.
- 387.610,70 m² correspondientes a suelo no urbanizable protegido (rústico no urbanizable de especial protección).

Dentro de esta superficie total, 2.972,66 m² mantendrán su clasificación como suelo rústico, si bien se recalifican como suelo no urbanizable de especial protección, distribuyéndose del siguiente modo:

- 2.865,06 m² bajo la denominación de suelo rústico no urbanizable de especial protección para vías pecuarias.
- 107,60 m² bajo la denominación de suelo rústico no urbanizable de especial protección para dominio público hidráulico.

En consecuencia, de los 483.338,19 m² de suelo rústico objeto de ordenación, 480.365,53 m² serán reclasificados como suelo urbanizable con la finalidad de constituir un nuevo sector industrial. Este se integrará con los terrenos previamente clasificados como urbanizables en el PGMOU dentro de la Unidad Urbanística 25, que comprenden 200.439,98 m².

En términos globales, la nueva delimitación dará lugar a un sector de suelo urbanizable industrial con una superficie total de 680.805,51 m², enmarcado dentro de un ámbito de ordenación de 683.778,17 m².

La composición definitiva del sector es la siguiente: 483.338,19 m² de suelo reclasificado y 200.439,98 m² de suelo ya clasificado como urbanizable dentro del sector UU-25.

La diferencia entre el ámbito total de ordenación (683.778,17 m²) y la superficie urbanizable (680.805,51 m²) asciende a 2.972,66 m², correspondientes a los terrenos de la vía pecuaria "Paso de ganados sobre el camino de Aranjuez a Toledo" (2.865,06 m²) y el arroyo de Ramabujas (107,60 m²).

Este planteamiento responde a una estrategia de desarrollo territorial fundamentada en criterios de racionalización del suelo, sostenibilidad y adecuación a las exigencias del mercado logístico e industrial, garantizando la compatibilidad de la transformación urbanística con las áreas de especial protección.

Se proyecta imagen en la que se muestra la UU-25 (en rojo) y el ámbito que se reclasifica (en verde):



Acta 3/2025

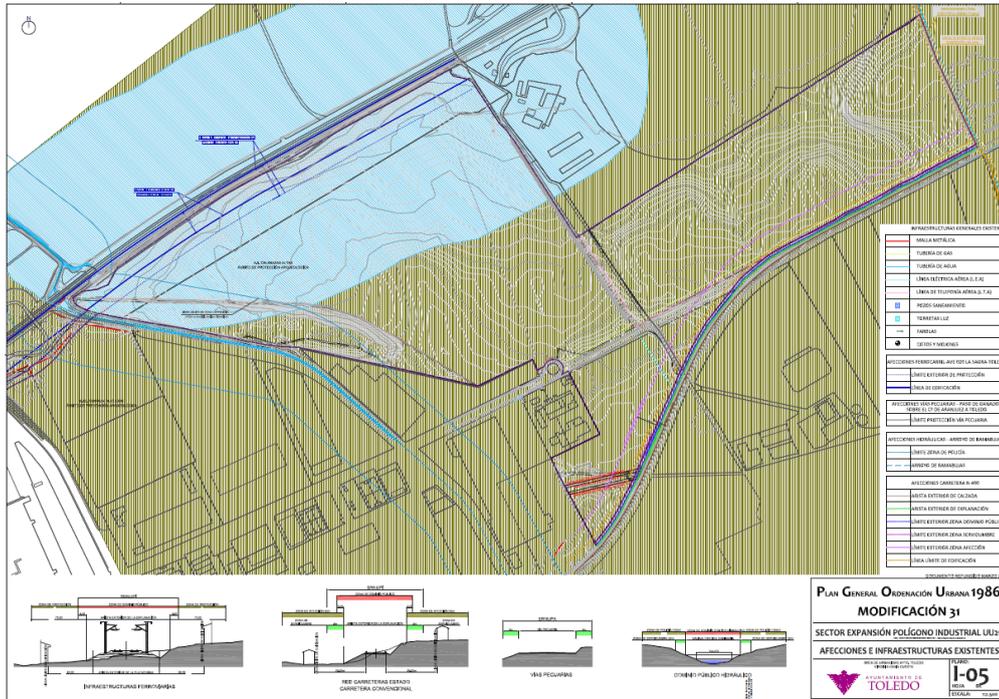


Adicionalmente, se ha determinado la inclusión de 1.432,46 m² correspondientes a la zona de protección de la vía pecuaria dentro del área de reparto, dado que dichos terrenos no ostentan la condición de dominio público y, en consecuencia, pueden ser asimilados a un sistema general exterior de suelo rústico. Esta medida tiene por objeto garantizar su adecuada gestión y facilitar su obtención con fines de protección del bien pecuario, en estricta conformidad con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 19.5.1 del Reglamento de Planeamiento.

En virtud de esta disposición, la delimitación del área de reparto no se corresponderá estrictamente ni con el área total de ordenación (683.778,17 m²) ni con el área total de suelo urbanizable delimitada como sector industrial (680.805,51 m²), sino que incorporará la referida superficie con el propósito de garantizar la plena compatibilidad del planeamiento con la normativa vigente, optimizando la funcionalidad del sistema general y asegurando su integración en la estructura territorial de forma coherente y eficaz.

La ponente relaciona las afecciones y servidumbres que deben considerarse en la ordenación del sector propuesto mostrándose en la siguiente imagen:





Documento Verificable en www.jccm.es mediante Código Seguro de Verificación (CSV): 4D4730E7F94B3042EB4D48

Asimismo, se proyectan imágenes con los parámetros urbanísticos propuestos, siendo la edificabilidad total 427.950,08 m² construidos y el aprovechamiento tipo: 0,32618 uu.aa/m² de suelo

CONDICIONANTES URBANÍSTICOS Y AMBIENTALES II 19

Parámetros Urbanísticos del nuevo sector:

UU25 + AMPLIACION	
SUPERFICIE DE ACTUACION	683.778,17 m ² s
SUPERFICIE DE S.R.N.U.E.P.VP	2965,06 m ² s
SUPERFICIE DE S.R.N.U.E.P.A-DPH	107,60 m ² s
SUPERFICIE DEL SECTOR (SUPERFICIE DE ACTUACION S.R.N.U.E.P.)	680.805,51 m²s
SISTEMAS ESTRUCTURANTES	12.415,80 m ² s
SISTEMAS LOCALES DEIS	28.952,39 m ² s
SISTEMAS LOCALES DEIS-CT	178,83 m ² s
COEF.EDIFICABILIDAD SOBRE LA SUP. DEL SECTOR	0,62859
DOTACIONAL DE COMUNICACIONES (DC) VIARIO	33.613,93 m ² s
DOTACIONAL PUBLICO (SLDP)	33.424,87 m ² s
DOTACIONAL VERDE (SLDV)	66.849,89 m ² s
SUPERFICIE SUELO PARCELAS LUCRATIVAS	505.369,80 m ² s
	Industrial 505.369,80 m ² s
SUPERFICIE CONSTRUIDA LUCRATIVA	427.950,08 m ² c
SUPERFICIES EDIFICABLES	Industrial 427.950,08 m ² c

DENOMINACION	SUPERFICIE
SISTEMAS GENERALES EXTERIORES	0,00 m ² s
SUPERFICIE URBANIZABLE	200.439,98 m ² s
SUPERFICIE A CLASIFICAR COMO URBANIZABLE* (INCLUYENDO LOS POSTERIORES TERRENOS CLASIFICADOS COMO S.R.N.U.E.P.CA + S.R.N.U.E.P.VP)	483.338,19 m ² s
SUPERFICIE DEL AREA TOTAL DE ACTUACION	683.778,17 m²s

DENOMINACION	SUPERFICIE
SUPERFICIE DEL AREA TOTAL DE ACTUACION	683.778,17 m ² s
SUPERFICIE DE S.R.N.U.E.P.VP (SIN INCLUIR ZONA DE SERVIDUMBRE DE LA V.P)	1.432,60 m ² s
SUPERFICIE DE S.R.N.U.E.P-CA	107,60 m ² s
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA REPARTO	682.237,97 m²s



En cumplimiento del artículo 31 del TRLOTAU, se deben reservar, como mínimo, en sectores de suelo urbanizable industrial, el 15% de la superficie total ordenada, destinándose dos tercios de

Acta 3/2025

dicha reserva a zonas verdes. Por tanto, de la superficie total ordenada, 680.805,51 – 12.415,80 (sup. sistema estructurante) arroja una superficie de 668.389,71 m² de suelo. El 15% asciende a 100.258,46 m² de suelo, de los cuales dos tercios se destinan a zonas verdes (66.838,97 m² de suelo) y un tercio a equipamientos (33.419,49 m² de suelo), satisfaciéndose así las superficies mínimas de dotación pública.

Respecto a la reserva de plazas de aparcamiento, se cumplen las determinaciones establecidas en el artículo 22 del reglamento de planeamiento y 31 del TRLOTAU reservándose 1.070 unidades a plazas privadas y 535 a plazas públicas, de éstas 1 cada 40 se reservan para personas con movilidad reducida que ascienden a un total de 14 unidades.

Además, el suelo dotacional comprende las infraestructuras y servicios esenciales para la funcionalidad urbana, incluyendo el ciclo hidráulico (almacenamiento, distribución y depuración), instalaciones de energía y telecomunicaciones, gestión de residuos y estacionamientos al aire libre, todas ellas se califican como Sistema Local Dotacional de Equipamientos de Infraestructuras y Servicios.

De acuerdo con el TRLOTAU, se establece la obligatoriedad de ceder la superficie destinada al Sistema Local Dotacional de Comunicaciones, la cual, en este sector, asciende a 33.613,93 m²s.

Con respecto al porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico, las cesiones al patrimonio público comprenderán la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo, capaz para materializar el porcentaje del aprovechamiento tipo del área de reparto. Dicho porcentaje conforme a lo dispuesto en el art. 68.2.c del TRLOTAU sería del 10% (9750,00 m²t). Teniendo en cuenta que el aprovechamiento total del ámbito es de 222.534,04 uu.aa, la cesión del aprovechamiento urbanístico es de 2.2253,404 uu.aa, que podrá ser sustituida por el abono en dinero a la administración actuante e ingresado, en todo caso, en el patrimonio público de suelo.

En la presente modificación puntual los usos establecidos para el ámbito son los siguientes: Uso Global: Industrial; Uso Pormenorizado: Industrial Logístico; Uso Mayoritario: Industrial; Uso Compatible: Terciario, y Uso Prohibido: Residencial (excepto la construcción de una vivienda destinada al servicio de vigilancia de la instalación y con una serie de requisitos en cuanto a superficie).

La presente Modificación Puntual no fragmenta el sector en varias Unidades de Ejecución, sino que se define como una única Unidad de Ejecución, conforme al articulado normativo y los límites señalados en los planos de la Ficha de Gestión Urbanística. No obstante, podrán desarrollarse varias unidades de actuación si ello resulta conveniente para la implantación de las diferentes industrias.

Se analiza y justifica la suficiencia y funcionalidad de las infraestructuras y servicios, pues de ello depende en gran medida la viabilidad de la actuación, en concreto, abastecimiento de agua, el saneamiento de aguas fecales y pluviales y el suministro eléctrico. No obstante, en relación con



la red de telecomunicaciones, exclusivamente se menciona en la memoria justificativa que: “Se dotará al sector de los servicios de telecomunicaciones necesarios para el uso a que se destinan”.

A continuación, la ponente alude a los hitos más relevantes de la tramitación administrativa del expediente, que son mostradas en diferentes diapositivas, con mención a los condicionantes establecidos por esta Comisión Regional en sesión celebrada el 31 de enero de 2023 y a la contestación que a los mismos efectúa el Ayuntamiento de Toledo. Se proyectan imágenes correspondientes a las modificaciones introducidas en la ordenación del sector como consecuencia de informes sectoriales emitidos por el servicio de cultura de la delegación provincial de Educación, Cultura y Deporte de Toledo y por el servicio de medio natural de la delegación provincial de Toledo



CONDICIONANTES SECTORIALES I 30

Afecciones arqueológicas:

Un informe arqueológico identificó áreas de interés patrimonial, ubicadas en:

- Cuadrantes 21, 22 y 23 (Parcelas DEIS 01 y SI 01).
- Cuadrante 13 (Glorieta en el Vial 1).



Modificación propuesta en el área correspondiente a los cuadrantes 21,22 y 23.

Medidas Correctoras:

1. Creación de una zona verde de 40 metros de ancho en los cuadrantes 21, 22 y 23.
2. Desplazamiento de la glorieta proyectada en el cuadrante 13 para evitar impacto sobre restos arqueológicos.
3. Prohibición de remoción de tierras sin autorización de la Delegación de Cultura.



Modificación propuesta en el área correspondiente al cuadrante 13.

CONDICIONANTES SECTORIALES II 31

Afecciones medioambientales e hidrológicas:

- Se reclasificaron 2.865,06 m² de la vía pecuaria "Paso de Ganados" como Suelo Rústico No Urbanizable de Especial Protección.
- Se protegieron 107,60 m² correspondientes al Arroyo Ramabujas.



Acta 3/2025

Como consecuencia de estas modificaciones y reclasificaciones, se produce un ajuste en los parámetros de superficie, siendo la superficie total del ámbito de 683.778,17 m² y la superficie urbanizable del sector de uso industrial de 680.805,51 m².

A la vista de lo expuesto, la ponente eleva su propuesta a la Comisión Regional consistente en que informe favorablemente la Modificación Puntual nº31 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Toledo, que propone la reclasificación de parte de un suelo no urbanizable (rústico de reserva) y otro no urbanizable protegido (rústico de especial protección) en suelo urbanizable que, junto con los terrenos de la unidad urbanística 25 de Toledo, generan suelo suficiente para la creación de un sector de uso industrial adaptado a los nuevos modelos de desarrollo basados en la creación de manzanas y parcelas que posibiliten el asentamiento de grandes empresas, previamente a su aprobación definitiva por el Consejero de Fomento, de acuerdo con los artículos 37.3 del TRLOTAU y 136.3 del RP y en virtud de la competencia atribuida a esta Comisión según artículo 9.1.f) del Decreto 235/2010, de Regulación de competencias y fomento de la transparencia de la actividad urbanística de Castilla-La Mancha.

Conforme a lo dispuesto en el punto 5 del artículo 37 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla La Mancha, previamente a su aprobación definitiva el Ayuntamiento de Toledo deberá subsanar las siguientes cuestiones:

- 1) Se deben incluir las siguientes condiciones en la ficha de gestión del ámbito, recogidas en el informe de 5 de mayo de 2023 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana:
 - El carácter favorable de este informe está vinculado necesariamente a la cesión del tramo de la TO-23 entre los pp.kk. 2+634 y 7+055 al Ayuntamiento de Toledo. En caso de no materializarse dicha cesión, para que esta Administración pueda informar el proyecto de urbanización correspondiente, será condición inexcusable y previa que se tramite y autorice un proyecto de reordenación de accesos.
 - Se debe proceder al cierre del acceso existente en la N-400, p.k. 7+400 MI e incluirse esta clausura en el Programa de Actuación Urbanizadora que la desarrolle.
 - El Programa de Actuación Urbanizadora debe ser informado por parte de este Ministerio conforme al artículo 1.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.
- 2) La ficha de gestión del ámbito en lo referente a la reserva de suelo destinada a aparcamientos públicos, ya que se ha consignado la exigencia aplicable a sectores de uso residencial cuando, en este caso, corresponde al uso industrial.
- 3) La ficha de gestión del ámbito deberá especificar la superficie del sistema estructurante, que asciende a 12.415,80 m², a efectos del cálculo de los estándares dotacionales.



Acta 3/2025

- 4) La documentación técnica deberá completarse en función de las observaciones realizadas en el informe del Servicio de Accesibilidad e Infraestructuras de la Consejería de Bienestar Social en materia de accesibilidad.
- 5) En la memoria del instrumento de planeamiento deberá incluirse una justificación sobre si la modificación propuesta afecta a la instalación o explotación de redes públicas de comunicaciones electrónicas y recursos asociados. En caso afirmativo, será necesario recabar el informe preceptivo del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital con carácter previo a su aprobación. Dicho informe tendrá naturaleza vinculante en lo relativo a la adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones y a los requerimientos de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo especificar de manera expresa los aspectos y puntos en los que su contenido resulte vinculante.
- 6) Respecto a las plazas de aparcamiento, conforme a lo establecido en el artículo 4 del RD Ley 29/2021, de 21 de diciembre, por el que se adoptan medidas urgentes en el ámbito energético para el fomento de la movilidad eléctrica, el autoconsumo y el despliegue de energías renovables, en la vía pública deberá reservarse, como mínimo, una estación de recarga de vehículos por cada 40 plazas de aparcamiento.

Se delega en el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanística, la facultad de comprobar que la corrección se efectúa en los términos acordados y, verificada la corrección realizada, ordenar la publicación de la aprobación definitiva.

Por otro lado, una vez obtenido el visto bueno de la Confederación Hidrográfica del Tajo al estudio hidrológico del arroyo Ramabujas, y de acuerdo con la disposición adicional primera del Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico, la anchura de la banda inmediatamente contigua al cauce de dicho arroyo, calificada como zona verde, será la fijada en dicho estudio, sin que pueda ser inferior a 10 metros desde el límite exterior del cauce.

Abierto el turno de preguntas, D. Emilio Díaz expone que hay un apéndice en el oeste, muy finito, cuyo extremo podría afectar a la futura conexión de la TO-22 con la 23 cuyo estudio informativo se aprobó después del informe de carreteras. Justamente ese corte afectaría a la entrada desde la conexión desde Mocejón hacia el polígono y seguramente ese apéndice será paso de algún tipo de infraestructura o de redes que seguramente afectará al proyecto constructivo de la conexión de la TO-22 con la TO-23 por lo que será necesaria su coordinación con la Demarcación de Carreteras.

D. José María Michelena manifiesta dudas sobre las consideraciones contenidas en el informe emitido de la Confederación Hidrográfica del Tajo (estudio hidrológico, comportamiento dual), proponiendo que en el condicionado del acuerdo se recoja la necesidad de que el proyecto de urbanización se someta a evaluación de impacto ambiental, simplificada, de acuerdo con normativa, y quede claro en dicho procedimiento para no tener dudas sobre el comportamiento hidrológico de Ramabujas cuando se apruebe el proyecto de urbanización.





D. Ángel Aulló, solicita aclaración sobre el modo de modificar la delimitación de la zona verde si hubiera que realizar una adaptación como consecuencia del estudio hidrológico. La ponente indica que sería en el seno del programa de actuación urbanizadora para adaptarla al estudio hidrológico. Además, pregunta si el hecho de que la superficie que se reclasifica sea protegido, obedece a que es un planeamiento antiguo y que en el documento se ha justificado que realmente esa zona no presenta valores merecedores de protección. La ponente indica que se trata de una protección ambiental genérica que se establecía para cultivos de uso agrícola en su día el plan general y que se justificó en la memoria justificativa y en el trámite ambiental contando con la declaración ambiental estratégica favorable.

A la vista de lo expuesto, los miembros acuerdan por unanimidad de conformidad con la propuesta y las sugerencias y propuestas formuladas en el turno de preguntas.

4. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día 3, la Vicepresidenta primera abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia y participación, dando por concluida la sesión siendo las 13:56 horas del día catorce de marzo de 2025.

V°B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

