



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE CONSUEGRA

Aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior que afecta al polígono P-23 de las NN.SS. de Consuegra.

Por acuerdo del pleno de fecha 27 de febrero de 2026 se acordó la aprobación definitiva del Plan Especial de Reforma Interior que afecta al Polígono 23 que complementa y desarrolla las Normas Subsidiarias de Consuegra, lo que se publica a los efectos de los artículos 42.2 del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística aprobado por el Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, y del artículo 157.1 del Decreto 248/2004 de 14 de septiembre por que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.

EXPEDIENTE 2456/2025. MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. APROBAR DEFINITIVAMENTE EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR QUE AFECTA AL POLÍGONO 23.

Favorable Tipo de votación: Ordinaria A favor: 7, En contra: 0, Abstenciones: 6, Ausentes: 0
PRIMERO. En relación con el expediente de aprobación del siguiente Plan Especial de Reforma Interior:

Tipo de instrumento:	Plan Especial de Reforma Interior
Ámbito:	P-23 NN.SS.
Objeto:	El PERI se desarrolla al objeto de consolidar y transformar el suelo en un solar, que permita edificar en el mismo el Centro de Salud previsto.
Calificación del suelo:	Suelo urbano residencial, sin consolidar.

SEGUNDO. Visto el informe de secretaría de fecha 6 de octubre de 2025 sobre el procedimiento y legislación aplicable.

TERCERO. Visto el informe del Servicio de Patrimonio de la Consejería de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, de fecha 15/10/2025 y con registro de entrada núm. 2025-E-RC-5755 de fecha 20/10/2025, en el que indica que el promotor debe realizar un Estudio de Valoración de Afecciones.

CUARTO. Visto el informe, con condicionantes, favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de fecha 3/11/2025 y con registro de entrada núm. 2025-E-RC-6075 de fecha 04/11/2025.

QUINTO. Con fecha 6 de noviembre de 2025 se realiza la publicación en el diario La Tribuna.

SEXTO. Visto el informe favorable de la Delegación Provincial Consejería Bienestar Social, de fecha 05/11/2025 y con registro de entrada núm. 2025-E-RC-6151 de fecha 10/11/2025, por el que se informa favorablemente.

SÉPTIMO. Con fecha 17 de noviembre de 2025 se realiza la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha.

OCTAVO. Visto el informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Desarrollo Sostenible, de fecha 17/11/2025 y con registro de entrada núm. 2025 E-RC-6364 de fecha 19/11/2025, en el que indica "que no requiere ser objeto de procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica".

NOVENO. Visto el requerimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de fecha 25/11/2025 y con registro de entrada núm. 2025-E-RC-6465 de fecha 25/11/2025.

DÉCIMO. Visto que con fecha 19/12/2025 se incorpora al expediente Certificado de la Secretaría de este Ayuntamiento certificando que "durante el período de información pública NO se han presentado alegaciones".

UNDÉCIMO. Con fecha 15 de enero de 2026 se incorpora al expediente el texto refundido de la documentación del P.E.R.I. del P-23 de NN.SS., aportado por el equipo redactor el 15/1/2026, en el cual se contemplan las consideraciones y requerimientos formulados y recibidos por los diversos organismos sectoriales, dando respuesta a los mismos.

DUODÉCIMO. Visto el informe de los Servicios Técnicos Municipales de fecha 15/1/2026.

DECIMO TERCERO. Visto el informe-propuesta de Secretaría de fecha 15/1/2026.

DECIMO CUARTO. Visto la aprobación inicial por el Pleno del Plan Especial de Reforma Interior que afecta al Polígono 23 en sesión extraordinaria celebrada el 22/1/2026.

DECIMO QUINTO. Visto el informe, con condicionantes, favorable del Servicio de Cultura de la Delegación Provincial de Educación, Cultura y Deportes de Toledo, de fecha 4/2/2026 y con registro de entrada núm. 2026-E-RC-671 de fecha 10/2/2026.

DECIMO SEXTO. Visto el Informe vinculante, con consideraciones, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo de fecha 5/2/2026 y con registro de entrada núm. 2025-E-RC-679 de fecha 10/02/2026.

DECIMO SÉPTIMO. Visto el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior "Polígono P-23" a fecha de febrero de 2026, y con registro de entrada núm. 2025-E-RE-306 de fecha 17/02/2026, que recoge las consideraciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.



Realizada la tramitación legalmente establecida, el Pleno de la Corporación adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior que afecta al Polígono 23, que complementa y desarrolla las Normas Subsidiarias, con las modificaciones resultantes de los informes recibidos tal y como en los antecedentes se refleja.

SEGUNDO. Aprobar el Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior “Polígono P-23” a fecha de febrero de 2026, y con registro de entrada núm. 2025-E-RE-306 de fecha 17/2/2026, que recoge las consideraciones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo.

TERCERO. El Acuerdo de aprobación definitiva se publicará íntegramente en el “Boletín Oficial” de la provincia de Toledo y, adicionalmente se publicará el acuerdo aprobatorio en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha en virtud del artículo 157.1 del citado Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://consuegra.sedelectronica.es>].

CUARTO. A los efectos de garantizar la publicidad del instrumento de ordenación urbanística, depositar un ejemplar debidamente diligenciado del Plan Especial de Reforma Interior en el Ayuntamiento y en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Contra el presente acuerdo, en aplicación del artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, y dado que aprueba una disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha con sede en Albacete, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Todo ello sin perjuicio de que pueda interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

**NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR QUE AFECTA AL
POLIGONO P-23 DE LAS NN.SS. DE CONSUEGRA**

Art.1.	CONCEPTOS GENERALES
1. Zonas de Ordenanza. (OE)	Se contemplan las siguientes Zonas de Ordenanza. 1. Uso Sanitario-Asistencia. DSA. 2. Uso Dotacional (Uso de Comunicaciones DC / Uso Infraestructura de Servicios DEIS/ Uso Deportivo DDE/ Uso Sanitario-Asistencial DSA). 3. Uso Zona Verde-Área Libre. 4. Uso de Comunicaciones. DC.
2. Normativa de Referencia ó Complementaria (OE)	Para todos aquellos no contemplados en este documento se estará a lo previsto en las NSM de Consuegra o documentación que las complemente o sustituya.
3. Informe previo CHG. Otros. (OE)	1. Las actuaciones en el P.23. requerirán Informe previo de la Confederación Hidrográfica del Guadiana. 2. Se verificarán las condiciones del Informe de CHG. de 3/11/2015 que se adjunta a la M. Informativa de este PERI.
4. Accesibilidad. Movilidad. (OD)	Se verificarán expresamente las previsiones vigentes en materia de Accesibilidad/ Movilidad. Orden TMA/851/2021, Código ACC, DB SUA 9 del CTE ,etc. y normativa complementaria o de desarrollo. Por tratarse –todas las zonas- de áreas públicas de nueva planta, entendemos que son innecesarias las referencias al cumplimiento del Art.24.4. del RDL 7/2015, Ley del Suelo Estatal.
5. Riesgos de Inundacion. (OE)	Las proyectos relativos a actuaciones que se desarrollen en áreas en las que existen riesgos de inundación considerarán de modo específico la idoneidad de los usos y de las soluciones propuestas.
6. Patrimonio Arqueologico (OE)	El promotor de las actuaciones deberá realizar un “Estudio de Valoración de Afecciones” para poder identificar los efectos de las intervenciones en el Patrimonio Cultural.



7. Condiciones de afección al Patrimonio Cultural. Resol.,de 04/feb/26.	- Se deberá conservar el muro o dique de defensa del Amarguillo que limita el sector por el oeste. Cualquier intervención en esta estructura deberá ser autorizada previamente por la Delegación Provincial de Cultura de Toledo. - Se deberá realizar el control y supervisión arqueológica directa de todos los movimientos de terrenos generados por las obras de urbanización o de edificación que se realicen en el Polígono P.23. -por parte de un arqueólogo expresamente autorizado-, realizando la conservación in situ y documentación (informes arqueológicos, memorias y fichas inventario de Carta Arqueológica) de los bienes inmuebles y de los restos muebles que puedan aparecer. - Durante los trabajos arqueológicos que se realicen se deberá proceder a la limpieza y documentación de la acumulación de piedras detectada en la zona sur del solar (ETRS89, x: 447236; y: 4367639). - Dicho Control y Seguimiento Arqueológico deberá garantizarse mediante presentación en La D.P. de Cultura de la solicitud de autorización de trabajos y proyecto arqueológicos de actuación, así previsto en el art. 48 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo de P. Cultural de C-LM, siendo ésta quien deba autorizar expresamente las medidas de control y conservación pertinentes. - El Ayuntamiento no otorgará licencia de obras hasta que no esté garantizada la realización del control arqueológico solicitado y reciba una copia de la autorización arqueológica concedida por esta Delegación Provincial. - El promotor deberá notificar con antelación suficiente el inicio y el fin de la obra ante la D.P. de Cultura. - Cualquier modificación del emplazamiento de las diversas infraestructuras del proyecto de obra deberá contar con el visado y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura. - En caso de aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos durante el transcurso de las obras se deberá actuar conforme a lo previsto en el art. 52 de la Ley 4/2013 de P. Cultural de CLM, debiendo comunicar el hallazgo en un plazo máximo de 48 horas ante la Consejería competente en materia de P. Cultural. Este órgano determinará el carácter de los hallazgos y resolverá expresamente las medidas de protección de los mismos.
--	---

Art.2.	ORDENANZA USO SANITARIO-ASISTENCIAL. DSA.
1. Edificabilidad. (OE)	1,20 m2t/ms2.
2. A. Altura Máxima. (OD) B. Altura de Planta (OD) C. Ocupación. (OD)	A. Sobre rasante: 3 plantas (baja +2). / 11,00 m. desde la rasante a la cota superior del forjado de la planta de cubierta. A. Bajo rasante: 3 plantas. Altura libre mínima 2,20 m. desde solería a cara inferior de forjado. A, No se establecen alturas mínimas. B. No se limitan las alturas máximas o mínimas de planta, salvo las alturas mínimas bajo rasante. C. No se limita la ocupación de parcela, que puede ser del 100%.
3. Retranqueos y fondo edificable. (OD)	1. Retranqueo: No se prevén retranqueos obligatorios. La edificación puede en cualquier punto de la parcela (límite o interior) 2. Fondo Edificable: No se establece, libre.
4. Construcciones por encima de la altura máxima. (OD)	1. Por encima del nivel del forjado de cubierta, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones: - Torreones de escalera y ascensores. - Antenas de comunicaciones. - Paneles solares - Chimeneas y salidas de conducto de ventilación. 2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco (35º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de dicho plano, con un máximo de 3,00 m. sobre el último forjado plano. 3. Se permiten aprovechamientos bajo cubierta, que computarán a efectos de medición de la edificabilidad máxima.
5. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)	1. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de un metro y medio (1,50 m) medido en el punto medio de la fachada en la que sitúe el acceso principal al edificio. 2. Altura libre mínima 2,20 m. desde la solería a cara inferior de forjado.
6. Patios. De Parcela Interiores (OD)	Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables permitirán la inscripción de un círculo de tres m. de diámetro.



7. Patios abiertos a fachada. (OD)	Se permite la apertura de patios abiertos a fachada teniendo en cuenta que cuando queden medianerías al descubierto deberán ser tratadas como fachadas.
8. Chimeneas. (OD)	Son obligatorias las chimeneas de ventilación en cuartos de baño, aseos, cuartos de calefacción.
9. A. Uso Global (OE) B. Usos Compatibles (OD) C. Usos Permitidos. (OD) D. Usos Prohibidos. (OD) E. Restricciones por Riesgos de Inundación. (OD)	A. Global. Equipamiento en cualquier clase o categoría. B. Se entiende que los usos residenciales vinculados al funcionamiento y/o mantenimiento del equipamiento son compatibles. C. Los usos A y B, son usos permitidos. D. Prohibidos. Usos Industria ó Industria-Almacenamiento. Usos residenciales NO vinculados al funcionamiento de la instalación. Con carácter general los que no puedan incluirse en los conceptos previos. E. No se dispondrán bajo rasante actividades o usos que supongan estancia permanente de personas.
10. Tipología Edific. (OD).	Libre.
11. Condiciones Estéticas.Vuelos.(OD)	Libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
12. Aparcamientos Interiores (OD)	Se reservarán plazas en el interior de parcela en proporción mínima de 1 plaza por cada 400 m2 construidos.
13. Parcelaciones (OD)	Condiciones libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
14. Usos y el DPHid. (OD)	Se dará cumplimiento a las limitaciones exigibles en la implantación de los usos, en cumplimiento de los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del DPH.

Art.3.	ORDENANZA USO DOTACIONAL (Uso de Comunicaciones DC / Uso Infraestructura de Servicios DEIS/ Uso Deportivo DDE/ Uso Sanitario- Asistencial DSA).
1. Edificabilidad. (OE)	0,00 m2t/ms2. Los terrenos, por su condición de inundables se consideran, en principio, no edificables, las posibles cuerpos de edificación serán de carácter provisional.
2. A. Altura Máxima. (OD) B. Altura de Planta (OD) C. Ocupación. (OD)	A. Sobre rasante: 1 planta (baja). / 4,00 m. a la cota superior de cubierta. A. Bajo rasante: 1 planta. Altura libre mínima 2,20 m. desde solería a cara inferior de forjado. A, No se establecen alturas mínimas. B. No se limitan las alturas máximas o mínimas de planta, salvo las alturas mínimas bajo rasante. C. La ocupación de parcela no será superior a 60% de la sup. total.
3. Retranqueos y fondo edificable. (OD)	1. Retranqueo: No prevé retranqueos obligatorios. La edificación, de carácter provisional, puede situarse en cualquier punto de la parcela. 2. Fondo Edificable: No se establece, libre.
4. Construcciones por encima de la altura máxima. (OD)	1. Por encima del nivel del forjado de cubierta, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones: - Antenas de comunicaciones. - Chimeneas y salidas de conducto de ventilación. 2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco (35º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbre no podrá estar por encima de dicho plano, con un máximo de 3,00 m. sobre el último forjado plano. 3. Por las características de las posibles edificaciones no se permiten aprovechamientos bajo cubierta.
5. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)	1. No se permitirán piezas habitables de modo permanente en sótanos ni semisótanos. 2. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de un metro y medio (1,50 m) medido en el punto medio de la fachada en la que sitúe el acceso principal al edificio. 3. Altura libre mínima 2,20 m. desde la solería a cara inferior de forjado.
6. Patios de Parcela. interiores (OD)	Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables permitirán la inscripción de un círculo de tres m. de diámetro.



7. Patios abiertos a fachada. (OD)	Se permite la apertura de patios abiertos a fachada teniendo en cuenta que cuando queden medianerías al descubierto deberán ser tratadas como fachadas.
9. A. Uso Global (OE) B. Usos Compatibles (OD) C. Usos Permitidos. (OD) D. Usos Prohibidos. (OD)	A. Comunicaciones, Infraestructura de Servicios, Sanitario/Asistencial. B. Cualquier actuación en materia de equipamiento se entiende "uso compatible". C. Los usos A y B, son usos permitidos. D. Prohibidos. Usos Industria ó Industria-Almacenamiento. Tambien los Usos residenciales NO vinculados al funcionamiento de la instalación. Con carácter general los que no puedan incluirse en los conceptos previos.
10. Tipología Edific. (OD)	Libre.
11. Condiciones Estéticas.Vuelos.(OD)	Libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
12. Aparcamientos Interiores (OD)	Se reservarán plazas en el interior de parcela en proporción mínima de 1 plaza por cada 400 m2 construidos.
13. Parcelaciones (OD)	Condiciones libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
14. Usos y el DPHid. (OD)	Se dará cumplimiento a las limitaciones exigibles en la implantación de los usos, en cumplimiento de los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del DPH.

Art.4.	ORDENANZA USO ZONA VERDE / AREA LIBRE.
1. Edificabilidad. (OE)	0,00 m2t/ms2. Los terrenos, por su condición de inundables se consideran, en principio, no edificables, las posibles cuerpos de edificación serán de carácter provisional.
2. A. Altura Máxima. (OD) B. Altura de Planta (OD) C. Ocupación. (OD)	A. Sobre rasante: 1 planta (baja). / 4,00 m. la cota superior de cubierta. A. Bajo rasante: 1 planta. Altura libre mínima 2,20 m. desde solería a cara inferior de forjado. A, No se establecen alturas mínimas. B. No se limitan las alturas máximas o mínimas de planta, salvo las alturas mínimas bajo rasante. C. La ocupación de parcela por itinerarios de carácter peatonal, kioscos, vías rodadas internas o aparcamientos no será superior a 40% de la sup. total.
3. Retranqueos y fondo edificable. (OD)	1. Retranqueo: No prevé retranqueos obligatorios. La edificación, de carácter provisional, puede situarse en cualquier punto de la parcela. 2. Fondo Edificable: No se establece, libre.
4. Construcciones por encima de la altura máxima. (OD)	1. Por encima del nivel del forjado de cubierta, con independencia de la formación de faldones de cubierta se autorizan estas e instalaciones: - Chimeneas y salidas de conducto de ventilación. 2. Los faldones de cubierta deberán estar inscritos dentro del plano que forma treinta y cinco (35º) grados como máximo con el plano horizontal. La cumbrera no podrá estar por encima de dicho plano, con un máximo de 3,00 m. sobre el último forjado plano. 3. Por las características de las posibles edificaciones no se permiten aprovechamientos bajo cubierta.
5. Condiciones de los sótanos y semisótanos (OD)	4. No se permitirán piezas habitables de modo permanente en sótanos ni semisótanos. 5. La altura máxima exterior sobre rasante de los semisótanos no podrá exceder de un metro y medio (1,50 m) medido en el punto medio de la fachada en la que sitúe el acceso principal al edificio. 6. Altura libre mínima 2,20 m. desde la solería a cara inferior de forjado.
6. Patios de Parcela. interiores (OD)	Las dimensiones mínimas de los patios cerrados con luces rectas de piezas habitables permitirán la inscripción de un círculo de tres m. de diámetro.
7. Patios abiertos a fachada. (OD)	Se permite la apertura de patios abiertos a fachada teniendo en cuenta que cuando queden medianerías al descubierto deberán ser tratadas como fachadas.



9. A. Uso Global (OE) B. Usos Compatibles (OD) C. Usos Permitidos. (OD) D. Usos Prohibidos. (OD)	A. Esparcimiento. Juegos al aire libre. Zona Verde, Espacio Libre. B. Viario (rodado o peatonal), Aparcamiento, Cualquier actuación en materia de equipamiento se entiende "uso compatible". C. Los usos A y B, son usos permitidos. D. Prohibidos. Usos Industria ó Industria-Almacenamiento. También cualquier uso residencial.
10. Tipología Edific. (OD)	Libre.
11. Condiciones Estéticas.Vuelos.(OD)	Libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
12. Aparcamientos Interiores (OD)	Se reservarán plazas en el interior de parcela en proporción mínima de 1 plaza por cada 400 m2 construidos.
13. Parcelaciones (OD)	Condiciones libres. Se estará –en cualquier caso- a lo previsto en las NSM.
14. Usos y el DPHid. (OD)	Se dará cumplimiento a las limitaciones exigibles en la implantación de los usos, en cumplimiento de los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del DPH.

Art.5.	ORDENANZA USO DE COMUNICACIONES. DC. (C/ GONGORA).
1. Edificabilidad. (OE)	0,00 m2t/ms2. Los terrenos, por el Uso previsto. Viario, se consideran NO edificables. Motivo por el que no se introduce ningún parámetro relativo a regulación de edificación.
2. A. Uso Global (OE) B. Usos Compatibles (OD) C. Usos Permitidos. (OD) D. Usos Prohibidos. (OD)	A. Red Viaria. Rodada o peatonal. Estacionamientos. El Uso red viaria tiene carácter excluyente, se entiende que no existen usos compatibles y que todos los usos ajenos al global previsto son Usos Prohibidos.
3. Usos y el DPHid. (OD)	Se dará cumplimiento a las limitaciones exigibles en la implantación de los usos, en cumplimiento de los artículos 9 ter y 14 bis del Reglamento del DPH.

El proyecto diligenciado completo del Plan Especial de Reforma Interior que afecta al polígono P-23 de las NN.SS. de Consuegra, estará a disposición de las personas interesadas en la sede electrónica de este Ayuntamiento en la siguiente dirección <https://consuegra.sedelectronica.es/transparency/1a1679e6-dcec-4fdc-975c-47053b718677/>

Consuegra, 4 de marzo de 2026.-La Alcaldesa, María Luisa Rodríguez García.

N.º I.-1059