



Acta 1/2002
Folio 1 de 31

ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Vivienda.
(Decreto 74/2001, art. 12ª)
Dª Sonia Lozano Sabroso (S.G.T./C.O.P)

VICEPRESIDENTE:

- Ilma. Sra. Secretaria General Técnica de la Consejería de Obras Públicas.
Representada por Dª Ana María Rodríguez Martín. Jefa del Servicio de Asuntos Jurídicos.

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Carreteras y Transportes.
Representado por D. Jose Luis Esparza García. Jefe de Sección del Servicio de Carreteras.

- Ilmo. Sr. Director General de Industria y Energía.
Representada por: D. Evaristo del Llano Alba. Jefe del Servicio de Industria.

- Ilmo. Sr. Director General de Calidad Ambiental.
Representado por D. José Luis García Garzón. Jefe del Servicio de Evaluación Ambiental.

Representante de la Administración del Estado:

- Ilmo. Sr. Director del Área Funcional de Fomento de Castilla - La Mancha.
D. Rafael Pérez de Agreda.

Representantes de Municipios:

- D. Rafael López Cabezuolo (Ayto de Albacete)

- Representante del Consejo Regional de Cámaras de Comercio e Industria.
D. José María Fernández Díez, Director-Gerente del Consejo de Cámaras Oficiales de Comercio e Industria de Castilla - La Mancha.

-D. Tomás Marín Rubio. Arquitecto.

Por el Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades:
D. Nicolás Conde Flores.

PONENTE:

- Dª Amparo Sánchez Casanova, Jefe del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

SECRETARIO:

- D. José Vicente Asensi Ferrer.

En la Ciudad de Toledo, siendo las 10 horas treinta minutos del día 10 de mayo de 2002, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos contenidos en el Orden del día.

Comprobada la existencia de quórum de conformidad con la legislación aplicable a los órganos colegiados, la Presidencia agradece a todos la asistencia iniciando a continuación la reunión





Acta 1/2002
Folio 2 de 31

ORDEN DEL DIA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 4 de diciembre de 2001.
- 2.- Informe sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés para la construcción de "Residencia de Mayores" en el Km 1.94 de la Carretera CM-3203 (Albacete).
- 3.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real) relativa a reclasificación de suelo entre Sector III y límite del término municipal con el de Almodóvar del Campo.
- 4.- Informe sobre la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) relativa a las parcelas M-72 y M-78 del polígono P-40.
- 5.- Informe sobre la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 8 de las N.N.S.S. de Valdepeñas (Ciudad Real) relativa a la recalificación de 925 m² de la parcela nº 62.
- 6.- Informe sobre la Modificación Puntual nº11 del P.G.O.U. de Cuenca.
- 7.- Informe sobre la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Guadalajara relativa a permuta de usos entre espacio libre público y equipamiento docente.
- 8.- Informe sobre Plan Especial de Reforma Interior del polígono SUI-3, relativo a permuta entre parcela comercial y zona verde del P.G.O.U. de Guadalajara.
- 9.- Informe sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Singular interés 1, fase 1, Infraestructuras Generales, del complejo de ocio "El Reino de Don Quijote de La Mancha".
- 10.- Informe sobre la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. de Bargas (Toledo), relativa a nuevas calificaciones en la unidad de actuación nº 31.
- 11.- Informe sobre la Modificación Puntual nº 19 del P.G.O.U. de Toledo (Estación de Ferrocarril y recinto ferroviario de RENFE).
- 12.- informe sobre la Modificación Puntual nº 20 del P.G.O.U. de Toledo (Entorno de la Fábrica Nacional de Armas).
- 13.- Ruegos y preguntas.





Acta 1/2002
Folio 3 de 31

1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el día 4 de diciembre de 2001.

El Sr. Secretario da lectura al Acta 5/2001, de la que disponen de un ejemplar todos los presentes junto con una copia de los informes de la ponencia, correspondientes a la sesión de la Comisión celebrada el día 4 de diciembre de 2001.

Finalizada la lectura de la misma siendo las 10,50 se aprueba por unanimidad de los miembros presentes.

La Presidenta propone la alteración en el orden a tratar los distintos puntos del Orden del Día para iniciarlos por aquellos cuyos representantes municipales se encuentren esperando. La propuesta es aceptada, iniciándose por el punto 9º.

9.- Informe sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Singular interés 1, fase 1, Infraestructuras Generales, del complejo de ocio "El Reino de Don Quijote de La Mancha.

Inicia la exposición de su informe, la Ponente D^a Amparo Sánchez Casanova, quien hace una exposición detallada del mismo y que figura como anexo a la presente acta. En dicha exposición señala aquellos aspectos que entiende la ponencia necesitan aclaración por parte municipal sobre integración de las infraestructuras del PSI en los Sistemas Generales, otros que requieren subsanaciones de la documentación, de los depósitos y avales para la expropiación, etc; indicando finalmente que se habían incorporado al expediente cuando ya se había elaborado el informe de la ponencia el informe desfavorable de la Consejería de Agricultura (DG de Calidad Ambiental) y el también desfavorable del Ministerio de Defensa (DG de Infraestructuras).

El vocal representante de la Dirección General de Calidad ambiental interviene aclarando el contenido y alcance del informe.

Siendo las 11,20 horas tras recordar el Secretario el acuerdo de la Comisión sobre el momento de incorporación de los invitados municipales - inicio de la exposición-, la Presidencia invita a incorporarse a los representantes del Ayuntamiento de Ciudad Real, el Alcalde D. Francisco Gil-





Acta 1/2002
Folio 4 de 31

Ortega Rincón y el Concejal de Urbanismo D. Gabriel Miguel Mayor, que lo hacen.

Tras su incorporación intervienen para manifestar el interés de la Corporación en la aprobación del PSI, aclarando el Sr. Concejal de urbanismo que las infraestructuras no forman parte de los Sistemas Generales del Plan General.

A las 11,25 se interrumpe la sesión por ausencia de la Presidenta, reanudándose tras su incorporación a las 11,30 horas.

A continuación se plantean varias cuestiones que se aclaran y debaten: la cuestión de los límites municipales y su rectificación, y aclaración de los que se ven afectados por el PSI, incidencia de los informes de Defensa y Agricultura, necesidad de los informes para las obras que afectan al dominio público hidráulico, etc, en el que intervienen varios vocales, la ponente y el concejal de urbanismo.

Siendo las 11,53 interviene el Alcalde solicitando se informe favorablemente. Tras su intervención y tras ausentarse los representantes municipales, la Sra. Ponente formula su propuesta de informe favorable con las observaciones que se señalan en su informe y supeditándolas en todo caso a la obtención de los informes favorables de Defensa y de la Consejería de Agricultura.

La Comisión a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente que se incorporan como anexos a la presente Acta, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"9. INFORME SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERES 1, FASE 1, INFRAESTRUCTURAS GENERALES, DEL COMPLEJO DE OCIO "EL REINO DE DON QUIJOTE.

Informar favorablemente el documento presentado para la aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés 1, fase 1, Infraestructuras Generales, del complejo de ocio "El Reino





Acta 1/2002
Folio 5 de 31

de Don Quijote" con las condiciones que se especifican a continuación:

1º. A la vista del escrito remitido por la Dirección General de Infraestructura de la Secretaría de Estado de Defensa, recibido el 6 de mayo de 2002, y del escrito remitido por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, con fecha de salida de 9 de mayo de 2002, con carácter previo a su elevación para aprobación definitiva, la empresa promotora de este PSI 1.1 deberá:

- Presentar documentación complementaria en base a la cual se llegue a obtener informe favorable de la Dirección General de Infraestructura de la Secretaría de Estado de Defensa. Todo ello en relación con las afecciones al oleoducto Rota-Zaragoza que se contienen en este PSI 1.1 y que han dado como resultado el actual informe desfavorable del citado organismo.
- Presentar documentación complementaria en base a la cual se llegue a obtener informe favorable de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Todo ello en relación con las afecciones al monte de La Atalaya por la ubicación de los depósitos de agua.

En caso de que no se llegara a obtener informe favorable de cualquiera de los organismos anteriores, el expediente se volvería a elevar a la Comisión Regional de Urbanismo a los efectos que correspondan.

2º. La aprobación definitiva de este Proyecto de Singular Interés 1, fase 1, Infraestructuras Generales producirá los efectos recogidos en el artículo 42 de la LOTAU con las precisiones que se recogen a continuación.:

- Este Proyecto de Singular Interés contiene las determinaciones necesarias para prever la





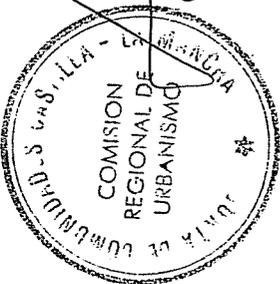
Acta 1/2002
Folio 6 de 31

ejecución de la primera fase de las infraestructuras generales del complejo de ocio que se substanciarán con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución, según lo dispuesto en el artículo 22 de la LOTAU. Estas determinaciones vienen referidas a una superficie de 86,57 hectáreas con la siguiente descripción:

Rústica, de forma discontinua, irregular y poligonal, sita en términos municipales de Ciudad Real y Carrión de Calatrava, parte integrante del Complejo de Ocio "El Reino de Don Quijote de La Mancha", destinada al soporte e instalación de las infraestructuras generales del mismo, y que ocupa una extensión superficial exterior pavimentada de aproximadamente 131.700 m², así como una extensión exterior sin pavimentar que ocupa 53.850 m², 540.000 m² de zanjas o suelos subterráneos para ubicación de instalaciones o infraestructuras básicas anejas, 34.790 m² destinados al nudo de acceso, 21.175 m² destinados a la ubicación del equipamiento correspondiente a la depuradora, 5.280 m² para depósitos de agua y 78.904 m² para la instalación de los lagos adscritos al PSI 04. Linda en toda su extensión con las fincas matrices de las que se segregará, si así fuera preciso, siendo éstas principalmente las denominadas "Dehesa del Emperador" y "Valcansado", así como aquellas otras que es preciso expropiar y que se han identificado en el Documento de Subsanción, cuya expropiación deberá concretarse en el oportuno Proyecto Expropiatorio.

Con el proyecto de ejecución material de las obras se debe presentar la correspondiente escritura de la finca descrita.

- Entidad promotora:





Acta 1/2002
Folio 7 de 31

Valcansado S.A., representada por D. Aurelio Álvarez Álvarez como Administrador Único.
Dirección C/ Goya, 135 - pl. baja - 28.009 Madrid

- Plazos de iniciación y terminación de las obras previstas en el Proyecto:

Inicio: dentro de los ocho (8) meses siguientes a la autorización definitiva de obras de este Proyecto de Singular Interés.

Plazo de ejecución: veinticuatro (24) meses.

- La empresa promotora ha aportado un presupuesto de ejecución material para este PSI de 23.968.320,49 € (3.987.992.974 pesetas). Su viabilidad ha sido justificada por dicha empresa mediante el compromiso de presentar, durante los **12 primeros meses** de ejecución de las obras, sucesivos avales mensuales cuyo importe sería el resultante de dividir en dos el presupuesto de ejecución material y esa cantidad, a su vez, en doce "mensualidades". Con ello garantizan, así mismo, la posible reposición de los terrenos a su estado inicial en caso de que las obras no llegaran a completarse.

Por tanto, estos avales mensuales tendrían un importe de 998.680,02 € (166.166.374 pesetas) cada uno, puesto que la empresa promotora no ha presentado ningún compromiso presupuestario, de otra entidad o administración, que permita considerar un importe menor.

La devolución del conjunto de los avales correspondientes a la mitad de la obra se efectuara con la terminación de los PSI adscritos a esta primera fase de las infraestructuras o, al menos, en proporción a la progresiva terminación de cada uno de ellos.





Acta 1/2002
Folio 8 de 31

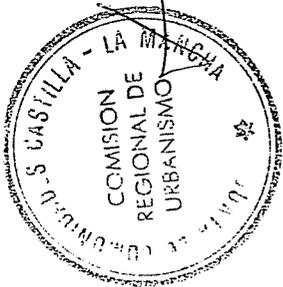
En cualquier caso, la presentación del primero se debería efectuar antes de la aprobación del proyecto de ejecución de las obras correspondiente a este PSI 1.1.

- De acuerdo con lo indicado por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, "las infraestructuras del PSI 1, no se integrarán en los sistemas generales municipales, no teniendo carácter de dominio público municipal a efecto de su obtención, ejecución y posterior explotación, conservación y reposición".

Con ello queda fijado el régimen jurídico-urbanístico de las infraestructuras contenidas en el PSI: sería el régimen legal urbanístico correspondiente a la clase de suelo de que se trate y que, en este caso, sería el del suelo rústico de reserva, al cual también remite el artículo 67 de la LOTAU en relación con los suelos clasificados actualmente como suelo urbanizable no programado por el Plan General de Ciudad Real que se pudieran ver afectados por la aprobación definitiva de este PSI.

Por tanto, este PSI contiene las determinaciones necesarias para la ejecución de las infraestructuras objeto del mismo y su régimen jurídico-urbanístico sería el correspondiente a unas infraestructuras de carácter privado en un suelo de titularidad privada con la clasificación de suelo rústico de reserva. Al respecto cabe remitirse a los artículos correspondientes de la LOTAU en los que se concreta el régimen jurídico de la clase de suelo citada.

En relación con ello, se debe excluir de la aprobación definitiva el contenido de las páginas 9 a 13 del documento de subsanación y de las páginas 93, 94 y 111 de la memoria general así





Acta 1/2002
Folio 9 de 31

como cualquier otra que pueda existir en el documento con un contenido similar.

Todo ello a la vista de las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Ciudad Real. Así mismo, esta consideración se estima aplicable a la EDAR en relación con el Ayuntamiento de Carrión de Calatrava al estar situada dicha infraestructura en este término municipal.

- Asimismo, de acuerdo con la DIR, con la Resolución de Aprobación Inicial y con la propia referencia del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, las concretas obligaciones asumidas por la empresa promotora y por los titulares finales de cada una de las unidades de negocio en orden a su posterior explotación, conservación y reposición son las siguientes:

- La constitución de la llamada "hipoteca de máximos" sobre la finca de su propiedad denominada LA ATALAYA, sita en Ciudad Real, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Ciudad Real, finca registral nº 24, con una extensión superficial de 450 hectáreas, valorada aproximadamente en 2.103.542,37 € (350.000.000 pesetas), siendo éste el precio de adquisición de la misma, sin perjuicio de la tasación que en su momento se presente a los efectos probatorios oportunos.

Es decir, se constituirá hipoteca a favor de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, concretada a favor de la Consejería por ésta determinada, por un importe de hasta 225.776,30 € (37.566.082 pesetas), cual es el coste estimado de mantenimiento anual de tales infraestructuras, según cuadro que se adjunta, y ello en garantía del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento, explotación y reposición de las infraestructuras recogidas en





Acta 1/2002
Folio 10 de 31

el PSI 1.1; hipoteca que podría ejecutarse por parte de esa Ilma. Consejería en caso de incumplimiento de tales obligaciones.

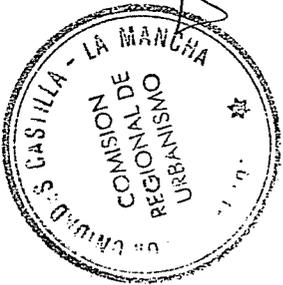
- La prestación de un aval bancario, de renovación anual, por importe de 225.776,30 € (37.566.082 pesetas), que supone la garantía efectiva del cumplimiento de las obligaciones de mantenimiento, explotación y reposición de las infraestructuras recogidas en este PSI 1.1.

Se prestaría el referido aval bancario de forma anual y hasta el momento en que las obligaciones asumidas por Valcansado S.A. en virtud de este PSI sean asumidas o transferidas a terceros, en virtud de la capacidad que ostenta la promotora respecto de la transferencia de obligaciones a entidades que presenten garantía suficiente de su cumplimiento.

- En cualesquiera de los dos casos, estas garantías se prestarán en el momento en que las obligaciones tengan vigencia, esto es, coincidiendo con la certificación final de la ejecución de las obras y la entrega de las mismas al promotor.

Estas dos propuestas se consideran complementarias y no excluyentes entre sí, aunque se da prioridad a la segunda (aval renovable anualmente). Por tanto, respecto a la primera, se considera necesario que la empresa promotora admita que cualquier retraso en la renovación anual del aval de conservación implicará la ejecución de la hipoteca la cual, así mismo, sería ampliable en caso de otros incumplimientos.

- Correcciones al Proyecto, en relación con el sometido a aprobación inicial (según documento de subsanación presentado), y relativas a cuestiones





Acta 1/2002
Folio 11 de 31

que emanan de la LOTAU, de la Declaración de Interés Regional, de la Declaración de Impacto Ambiental, de la Resolución de Aprobación Inicial y de las alegaciones efectuadas en el periodo de información pública:

- Respecto de la forma de gestión para la ejecución del proyecto:

Como ya se ha indicado, el proyecto se refiere a la ejecución de unas infraestructuras de carácter privado en un suelo de titularidad privada con la clasificación de suelo rústico de reserva.

- Respecto de las obligaciones asumidas por la empresa promotora derivadas de las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes que se vean alterados o modificados por la ejecución de este PSI:

Se ha aportado en el documento de subsanación una definición concreta de los bienes y derechos afectados por un previsible expediente expropiatorio derivado de la necesidad de obtener los terrenos precisos para la ejecución del Proyecto, así como una valoración estimativa de los mismos; todo ello previa justificación de las razones por las que no ha sido posible obtener por otro procedimiento la disponibilidad de los terrenos.

- Respecto de los deberes derivados del régimen de la clase de suelo:

Procede remitirse a los artículos de la LOTAU que tratan de los deberes en el suelo rústico de reserva por ser la clasificación de suelo que afecta a los terrenos objeto de este PSI.





Acta 1/2002
Folio 12 de 31

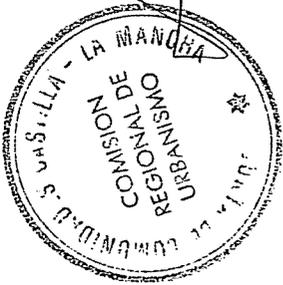
- Respecto de la estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil con prohibición de su división:

Procede remitirse al correspondiente apartado en el que ha quedado descrita la finca objeto de este PSI.

- Respecto de las garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la empresa promotora derivadas de las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes que se vean alterados o modificados por la ejecución de este PSI, presentan los siguientes compromisos:

- Valcansado S.A. se compromete a depositar la cantidad que la referida tasación arroje (la que se acompañe al expediente expropiatorio que en su momento se realice), en virtud de la cual se formule la hoja de aprecio relativa a cada inmueble.
- Así mismo, Valcansado S.A. se compromete a garantizar mediante la prestación de aval bancario u otra garantía que a tal efecto le sea solicitada por esa Ilma. Consejería, para el caso en que, de no admitirse por los afectados el Justiprecio ofertado, la deliberación y resolución del Jurado Provincial de **Expropiación finalizase asignando un mayor valor a las fincas objeto del expediente de expropiación.**

Esta propuesta se puede admitir con las siguientes precisiones:





Acta 1/2002
Folio 13 de 31

- El depósito correspondiente a las hojas de aprecio contenidas en el expediente expropiatorio debe efectuarse, al menos, con la solicitud de urgente ocupación de los terrenos objeto del expediente.
- En caso de que el expediente se tramite sin aceptación del justiprecio por parte de los propietarios expropiados, la empresa promotora de este PSI 1.1 aportará el aval correspondiente al valor justificado por aquellos. Ello implica, además, que se resolverá sobre la urgente ocupación después del cumplimiento de los plazos derivados de la aplicación del procedimiento de tasación individualizada (mínimo 20+20 días, más periodo de notificaciones).
- Respecto de las garantías para asegurar el cumplimiento de las obligaciones asumidas por la empresa promotora derivadas de los deberes legales del régimen de la clase de suelo:



Ya se ha puesto de manifiesto en la tramitación de otros Proyectos de Singular Interés que tengan por objeto el desarrollo de infraestructuras el criterio mantenido por la Consejería de Obras Públicas: las determinaciones de este tipo de Proyectos suponen que no se pueda hablar de aprovechamiento urbanístico y, por tanto, que no resultaría aplicable el principio de participación pública en dicho aprovechamiento o el canon urbanístico sustitutivo de aquella.

Todo ello sin perjuicio de la consideración de la participación pública que



Acta 1/2002
Folio 14 de 31

proceda en relación con los aprovechamientos que en su día se fijan en los Proyectos (de Singular Interés) a los que puedan dar servicio las infraestructuras contenidas en el PSI que nos ocupa.

- Respecto de la corrección de las afecciones al suelo no urbanizable de especial protección de La Atalaya se está a la espera de recibir el informe solicitado a la Dirección General de Calidad Ambiental con fecha del pasado 9 de abril.
- Respecto de la corrección de las afecciones a otros elementos protegidos definidos en la DIA y de acuerdo con los escritos de la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente en relación con el "Proyecto relativo a medidas correctoras y compensatorias sobre actuaciones incluidas en el PSI 1.1 de Infraestructuras Generales":

- *Se deberá estudiar el trazado de la senda a su paso por los afloramientos volcánicos existentes en la zona de su ubicación, trazando la misma por la zona exterior de los mismos y no por su zona central. El señalamiento del recorrido de la senda se deberá efectuar bajo la coordinación de la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real.*
- *Se deberá estudiar coordinadamente con la Delegación Provincial de Agricultura y Medio Ambiente de Ciudad Real, las especies vegetales a utilizar en la repoblación de las zonas A, B y D, así como los movimientos de tierra necesarios para la preparación del terreno previo a la plantación.*





Acta 1/2002
Folio 15 de 31

En definitiva, se entienden en vigor el resto de condiciones recogidas en el "Proyecto relativo a medidas correctoras y compensatorias sobre actuaciones incluidas en el PSI 1.1 de Infraestructuras Generales" así como las impuestas en la Declaración de Impacto Ambiental, siendo todas ellas de obligado cumplimiento para la empresa promotora.

- Respecto de las modificaciones a introducir en el Proyecto para la reposición de obras y servicios de titularidad pública afectados por la ejecución de este PSI de acuerdo con los criterios de las entidades públicas titulares:

En el último documento de aclaraciones presentado aportan escrito del siguiente tenor:

Valcansado S.A. manifiesta y expresa su obligación y compromiso de proceder a la reposición de las obras y servicios de titularidad pública que pudieren verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras objeto de este expediente y ello en el tiempo y forma que así prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.

Con esta manifestación se entiende asumido el correspondiente compromiso por parte de la empresa promotora que deberá materializarse de forma inequívoca en el proyecto de ejecución de las obras de este PSI 1.1.





Acta 1/2002
Folio 16 de 31

- Respecto de la respuesta a las alegaciones presentadas durante el periodo de información pública:

La empresa promotora ha aportado respuesta a dos de ellas, a las alegaciones presentadas por D. Juan José Camacho Díaz- Pintado, D. Angel Díaz Martín, Da Ma Dolores Castillo Díaz y D. Alejandro Broceño Cabezas, por un lado, y a la presentada por Da Carmen González Martín-Palomino, por otro, con el siguiente contenido sustancial, con independencia de lo que se indica en ambas respuestas respecto de la situación concreta de cada propiedad y de las peculiaridades de cada alegación lo que, por otra parte, no tiene mayor incidencia en el expediente:

... en ninguna de ellas se discute el instrumento de planeamiento considerado (PSI) ni sus determinaciones, sobre todo en lo que afecta a sus respectivas propiedades, reiterando el carácter de suelo no urbanizable de las fincas afectadas (común -rústico de reserva- y de especial protección a las masas forestales, en alguna en concreto). Esto último puede comprobarse en el plano de FINCAS incluido en el documento de subsanación.

- Respecto de la firma de los documentos justificativos correspondientes por el representante legal de la empresa promotora:

Han aportado el documento de Memoria del Proyecto con las correcciones derivadas de la tramitación del expediente firmado por el representante legal de la empresa promotora, así como el documento de subsanación para la aprobación definitiva y el último documento de aclaraciones.





Acta 1/2002
Folio 17 de 31

- Respecto de la firma de los documentos técnicos por los redactores y visado colegial correspondiente:

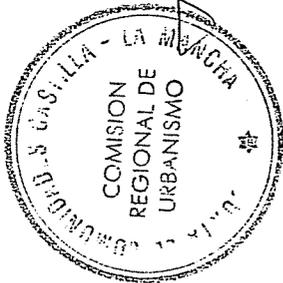
Han presentado el documento técnico con la correspondiente firma y visado.

- Puesto que las obras de este PSI afectan al dominio público de carreteras (acceso), al dominio público hidráulico (cambio de destino de las concesiones de agua) y al dominio público ferroviario (paso sobre la vía del AVE), su ejecución material deberá contener las autorizaciones de los órganos tutelares respectivos de forma que la **aprobación definitiva del PSI sólo resultará aplicable y efectiva en la medida que sea compatible con dichas autorizaciones.**

Todo ello a la vista del silencio de los organismos tutelares correspondientes que hace presumir su conformidad con la aprobación definitiva de este PSI y, por tanto, con la ejecución de las obras contenidas en el documento.

Al respecto se debe considerar lo que implican estos condicionantes de cara al expediente expropiatorio en caso de que, finalmente, se tuviera que tramitar pues, en caso de falta de autorización de los organismos tutelares, el PSI resultaría parcialmente afectado en su aprobación.

- Puesto que aún no se conoce el resultado del expediente de delimitación entre los términos municipales de Ciudad Real y Carrión de Calatrava, que coincide parcialmente con el límite este de este PSI, la Consejería de Obras Públicas sólo será competente para aprobar el correspondiente proyecto de ejecución material de las obras legitimadas por su aprobación definitiva en caso





Acta 1/2002
Folio 18 de 31

de que se demuestre fehacientemente que dichas obras afectan a más de un término municipal. La demostración fehaciente se efectuará mediante la presentación del acta oficial de deslinde resultante del expediente tramitado por la Consejería de Administraciones Públicas.

- Finalmente se transcribe la parte del escrito enviado por el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real en lo relativo a cuestiones técnicas que deberán considerarse en el proyecto de ejecución material de las obras:

- Contenido mínimo para el proyecto de ejecución: memoria, cálculos, planos, mediciones, etc. Junto con los siguientes criterios municipales, en cuanto a sus determinaciones, amén de otras consideraciones de índole técnica:

- Respecto del acerado: parece obvio que los viales posean acerado, en función de las dimensiones de los mismos, teniendo en cuenta que las calles no son elementos aislados, sino que forman parte de un viario jerarquizado.
- En cuanto a la configuración de la calzada de tráfico se están exigiendo, como mínimo y por norma general, para los nuevos sectores de suelo que se desarrollan en la actualidad en el municipio, las siguientes, que suponen un abanico de posibilidades a justificar por el técnico redactor en función de la importancia de la vía y supeditado a los estudios geotécnicos del terreno:
 - Firme de 25 cm de zahorra natural, 25 cm de zahorra artificial y 18 cm de mezcla bituminosa, de acuerdo con la sección tipo de la Instrucción de Carreteras, para un tráfico T-3 y explanada tipo E-1





Acta 1/2002
Folio 19 de 31

- Firme de 25-25-8 para un tráfico T-4 y explanada E-1. Entre ambas existen varias posibilidades, como por ejemplo, una sección de 25-25-15.
- Se reitera la necesidad, no muy lejana, de ampliar la ETAP de Ciudad Real.
- Respecto del retranqueo de la actual conducción de impulsión del agua a los depósitos reguladores de La Atalaya se deberá aportar al Ayuntamiento el Proyecto específico para su aprobación. Lo mismo indican respecto de las tuberías de 400 y 800 mm procedentes de los pozos de Torralba de Calatrava y respecto de la conducción de 600 mm que eleva el agua a los depósitos de La Atalaya. Así como también respecto de la tubería que se pretende instalar desde la EDAR de Ciudad Real al Complejo de Ocio: se deberá presentar el correspondiente proyecto específico para su aprobación por el Ayuntamiento.



La corrección de todos los aspectos y documentos señalados en el informe se comprobará en el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo. "

10.- Informe sobre la Modificación Puntual nº 1 de las N.N.S.S. de Bargas (Toledo), relativa a nuevas calificaciones en la unidad de actuación nº 31.

Siendo las 11,55 horas se incorpora a la reunión, invitado por la Presidencia, el Sr. Alcalde de Bargas, e iniciando su exposición la Sra ponente sobre la modificación consistente en la recalificación de la zona verde incluida en la Unidad de Actuación nº 31 de las Normas Subsidiarias de Bargas (Toledo), dando por reproducido el informe técnico que se incorpora como anexo a la presente acta. Tras dicha



Acta 1/2002
Folio 20 de 31

exposición y ausentarse el Sr. Alcalde, formula la propuesta que también se incorpora como anexo a la presente acta.

La Comisión a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"10. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BARGAS (TOLEDO) RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DE LA ZONA VERDE INCLUIDA EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 31.

Informar favorablemente la recalificación de la zona verde incluida en la Unidad de Actuación nº 31 de las Normas Subsidiarias de Bargas (Toledo).

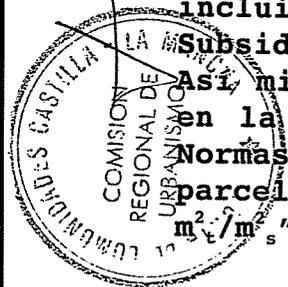
Así mismo se recomienda que, teniendo en cuenta su incidencia en la edificabilidad global del suelo urbano previsto en las Normas Subsidiarias, el coeficiente de edificabilidad por parcela en el Casco Antiguo no debe superar el índice de 1,8 m^2/m^2 .

2.- Informe sobre la aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés para la construcción de "Residencia de Mayores" en el Km 1.94 de la Carretera CM-3203 (Albacete).

Siendo las 12,03 horas, interviene la Ponente Da. Amparo Sánchez Casanova informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión, que se incorporan como anexo.

La Comisión a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"2. INFORME SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA RESIDENCIA DE MAYORES EN EL Km. 1,940 DE LA CARRETERA CM-3203, EN ALBACETE.





Acta 1/2002
Folio 21 de 31

Informar favorablemente la situación administrativa y técnica del expediente, en base a su ajuste a la tramitación y contenido que indica la legislación urbanística de aplicación."

11.- Informe sobre la Modificación Puntual nº 19 del P.G.O.U. de Toledo (Estación de Ferrocarril y recinto ferroviario de RENFE).

Siendo las 12,10 horas se incorporan a la reunión invitados por la presidencia los representantes municipales del Ayuntamiento de Toledo, la Sra Concejal de urbanismo D^a Ma Paz Ruiz González y el arquitecto municipal D. Ignacio Alvarez Ahedo, iniciando la ponente la exposición del informe técnico de la ponencia que se incorporan como anexo a la presente acta y que se dan por reproducidos. Se plantea la cuestión de la necesidad de certificación del cumplimiento del requisito del informe de los municipios colindantes y de la precisión en el cálculo del aprovechamiento (reparto de las diferencias de aprovechamiento entre las dos unidades, calificación como Sistema general de la parcela EF con uso dotacional, y de la necesidad de aportar al expediente el convenio que trae causa.

Interviene D. Tomás Marín, como redactor del proyecto haciendo una descripción general del mismo y aclarando alguna de las cuestiones planteadas. Interviene también el arquitecto municipal, precisando la garantía que supone el que sea una actuación municipal, aclarando aspectos de la edificabilidad de la ampliación de la estación y sobre el expediente de reparcelación. Finalmente interviene la concejal de urbanismo manifestando que es una actuación singular y ejemplar.

A continuación, tras agradecerles la Sra Presidente su asistencia, siendo las 12,30 horas se ausentan las representantes municipales y D. Tomás Marín, antes de iniciarse la deliberación.

La Comisión, tras deliberar a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:





Acta 1/2002
Folio 22 de 31

"11. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19 DEL P.G.O.U. DE TOLEDO, RELATIVA A LA REORDENACIÓN DEL AMBITO CORRESPONDIENTE A LA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL Y RECINTO FERROVIARIO DE RENFE.

Informar favorablemente la modificación puntual nº 19 del P.G.O.U. de Toledo si bien deberán subsanar las cuestiones que se indican a continuación con carácter previo a su elevación para aprobación definitiva:

1. Documentación.

- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento en el que se indique que se ha cumplido el trámite de consulta a los municipios colindantes según lo previsto en el artículo 36.2.c) de la LOTAU y su resultado.

2. Planos y/o normas:

Definir inequívocamente la parcela EF como sistema general (con uso dotacional, y terciario en su caso) y, por tanto, con aprovechamiento público, no lucrativo puesto que, en el cuadro de la página 4 del apartado de Normativa de la memoria, sus aprovechamientos aparecen integrados entre los usos lucrativos.

- Definir las condiciones en que se prevé la aplicación de la Disposición Transitoria Primera 3 de la LOTAU en el conjunto del cumplimiento de dotaciones locales consideradas en esta modificación puntual (artículo 31).
- Eliminar las referencias contradictorias que aparecen en la memoria en relación con las obligaciones de cesión (de dotaciones y de aprovechamiento) definidas en la LOTAU.
- Corregir el reparto de las diferencias de aprovechamiento entre las dos unidades de actuación delimitadas en el expediente en el siguiente sentido:





Acta 1/2002
Folio 23 de 31

$ASA_{UA1} = 0,9 \times 0,8182 \times 30.127,60 = 22.185 \text{ m}^2_{t \text{ utc}} \langle \rangle$
 22.185 m^2_{t} deshomogeneizados (el coeficiente de ponderación entre usos y tipologías es la unidad).

$ASA_{UA2} = 0,9 \times 0,8182 \times 10.021,76 = 7.380 \text{ m}^2_{t \text{ utc}} \langle \rangle$
 7.380 m^2_{t} deshomogeneizados (el coeficiente de ponderación entre usos y tipologías es la unidad).

Por tanto, teniendo en cuenta que los aprovechamientos reales de ambas unidades son 19.205 m^2_{t} y 13.645 m^2_{t} respectivamente, las diferencias de aprovechamiento serían:

UA1: $19.205 - 22.185 = -2.980 \text{ m}^2_{t}$ (la unidad de actuación 1 es deficitaria en 2.980 m^2_{t}).

UA 2: $13.645 - 7.380 = 6.265 \text{ m}^2_{t}$ (la unidad de actuación 2 es excedentaria en 6.265 m^2_{t}).

Es evidente que la diferencia entre el aprovechamiento real y el 100 % del aprovechamiento tipo deshomogeneizado de cada unidad (24.650 m^2_{t} y 8.200 m^2_{t}), sería de -5.445 m^2_{t} y 5.445 m^2_{t} , respectivamente, lo que demuestra que los cálculos son correctos.

En definitiva, el exceso de aprovechamiento de la UA 2 permite compensar el defecto en el ASA de los particulares incluidos en la UA 1 (2.980 m^2_{t}), la cesión municipal del 10 % del aprovechamiento de la UA 1 (2.465 m^2_{t}) y la cesión municipal del 10 % del aprovechamiento de la UA 2 (820 m^2_{t}): $2.980 + 2.465 + 820 = 6.265 \text{ m}^2_{t}$.

Por tanto, todas las cargas inherentes a la actuación (gastos de urbanización y de expropiación, fundamentalmente) se repartirían en proporción a los aprovechamientos indicados ($22.185 \text{ m}^2_{t \text{ utc}}$ y $7.380 \text{ m}^2_{t \text{ utc}}$, respectivamente para la UA 1 y UA 2).





Acta 1/2002
Folio 24 de 31

Como es lógico, las diferencias de aprovechamiento se deben resolver en los correspondientes expedientes de reparcelación, en los que el Ayuntamiento actuará como depositario de las mismas.

- Incluir como carga de urbanización afecta a esta modificación puntual la relativa a la ejecución de la zona verde ZV1 puesto que su superficie está considerada a efectos del cumplimiento del estándar de zonas verdes (dotación local) del artículo 31 de la LOTAU.
- Indicar las condiciones en las que se prevé la ejecución de la ampliación del Paseo de la Rosa, teniendo en cuenta que no se ajustaría a los supuestos contemplados en los artículos 100 y 129 de la LOTAU.

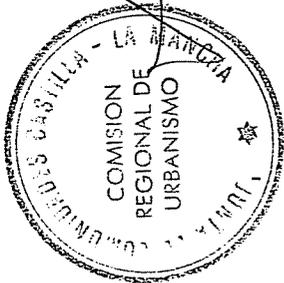
Identificar también como determinaciones estructurales, además de la definición de los usos e intensidades globales y la anchura mínima de 32 metros del Paseo de la Rosa, las relativas a la clasificación de suelo adoptada, a la delimitación del área de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo correspondiente y a la consideración de la parcela EF como integrante del sistema general dotacional de la ciudad.

3. De acuerdo con lo reiterado en diversos escritos, se debe aportar al expediente el Convenio que da origen a esta modificación puntual.

Esta subsanación deberá comprobarse en el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo".

12.- informe sobre la Modificación Puntual nº 20 del P.G.O.U. de Toledo (Entorno de la Fábrica Nacional de Armas).

Siendo las 12,32 horas la Sra Presidente da lectura al escrito remitido por el Ayuntamiento de Toledo y dirigido al Excmo Sr.





Acta 1/2002
Folio 25 de 31

Consejero en el que se solicita se retire del Orden del Día de la Comisión Regional de Urbanismo el expediente administrativo. Copia de dicho escrito se incorpora como anexo a la presente acta.

La Comisión atendiendo lo solicitado no entra a analizar ni debatir sobre el expediente.

3.- Informe sobre Modificación Puntual del P.G.O.U. de Puertollano (Ciudad Real) relativa a reclasificación de suelo entre Sector III y límite del término municipal con el de Almodóvar del Campo.

Se incorpora a la reunión en representación del Presidente de la Diputación de Toledo el Vicepresidente de la misma(12,35).

Interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos.

Siendo las 12,38 se incorpora a la reunión D. Tomás Marín.

La Comisión a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"3. INFORME SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE PUERTOLLANO (CIUDAD REAL), RELATIVA A RECLASIFICACIÓN DE SUELO ENTRE SECTOR III Y LÍMITE DEL TÉRMINO MUNICIPAL CON EL DE ALMODÓVAR DEL CAMPO.

Informar favorablemente el expediente para su aprobación definitiva por parte del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, si bien con anterioridad a la misma se deberá incorporar informe escrito que complemente y clarifique por parte del Ministerio de Fomento, el plano ya aportado relativo a la no afectación por la presente reclasificación de suelo a la futura variante de Puertollano.

Asimismo, en la opción final de la alternativa técnica que el Ayuntamiento apruebe para el desarrollo del Sector, se deberán





Acta 1/2002
Folio 26 de 31

atender las sugerencias recogidas en el informe de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, Delegación de Ciudad Real."

4.- Informe sobre la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Alcázar de San Juan (Ciudad Real) relativa a las parcelas M-72 y M-78 del polígono P-40.

Interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos.

La Comisión, siendo las 12,40 horas, a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"4. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCAZAR DE SAN JUAN (CIUDAD REAL) RELATIVA A LAS PARCELAS M-72 Y M-78 DEL POLÍGONO P-40.

Informar favorablemente la reubicación de la zona verde de sistemas generales y su reducción en 711 m² objeto del presente expediente al no incrementar el aprovechamiento urbanístico y al seguir dando cumplimiento al estándar mínimo legal de aplicación."

5.- Informe sobre la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 8 de las N.N.S.S. de Valdepeñas (Ciudad Real) relativa a la recalificación de 925 m² de la parcela nº 62.

Interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos. El expediente ya fue sometido a la consideración de la Comisión.



Acta 1/2002
Folio 27 de 31

La Comisión, siendo las 12,45 horas, a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"5. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8 DE LAS N.N.S.S. DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) RELATIVA A LA RECALIFICACIÓN DE 925 M2 DE LA PARCELA Nº62.

Informar favorablemente la recalificación de 925 m2 de la zona verde objeto del presente expediente al no incrementar el aprovechamiento urbanístico y al seguir dando cumplimiento al estándar mínimo legal de aplicación."

6.- Informe sobre la Modificación Puntual nº11 del P.G.O.U. de Cuenca.

Se ausenta el Vicepresidente de la Diputación de Toledo (12,45).

Interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos

La Comisión, siendo las 12,50 horas, a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"6. INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA.



Acta 1/2002
Folio 28 de 31

Informar favorablemente la Modificación Puntual nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca.

No obstante se indica que las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1,50 metros de acuerdo con el Decreto 158/1997, de 2 de diciembre.

Asimismo al norte del ámbito de esta innovación, el viario público mantendrá una anchura de 12 metros, de los cuales 6 metros se ubican en suelo urbanizable y los otros 6 metros se mantienen en suelo urbano con las mismas condiciones previstas en el Plan General vigente: viario público sin posibilidad de aprovechamiento urbanístico privado."

7. Informe sobre la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Guadalajara relativa a permuta de usos entre espacio libre público y equipamiento docente.

Interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico del Servicio de Ordenación del territorio y urbanismo, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos.

La Comisión, siendo las 12,55 horas, a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

"7. INFORME SOBRE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE GUADALAJARA RELATIVA A PERMUTA DE USOS ENTRE ESPACIO LIBRE PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO DOCENTE.

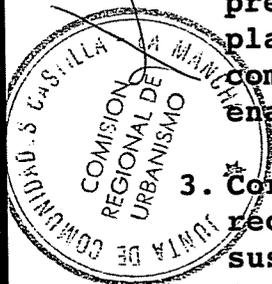
Informar favorablemente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Guadalajara, entendiendo que consiste en la permuta de usos entre dos parcelas de idéntica superficie (1.295 m²), calificadas una como Sistema General de Espacios Libres y la otra destinada a equipamiento docente, de manera condicionada al cumplimiento de estos requisitos que deberán ser subsanados con anterioridad a la remisión de la modificación para informe del Consejo Consultivo:



Acta 1/2002
Folio 29 de 31

1. Incorporación al documento de planeamiento de la ficha diligenciada del Catálogo correspondiente a los restos de muralla árabe.
2. En el caso de incluirse en los 1.295 m² que se pretenden calificar como zona verde, terrenos no pertenecientes a la Universidad de Alcalá de Henares, deberá incorporarse la previsión de su modo de obtención en el documento de planeamiento, así como aportación al expediente de compromiso por parte del Ministerio de Defensa de enajenación de éstos a dicho organismo.
3. Corrección de la delimitación de las superficies a recalificar, al menos, en los Planos de Ordenación sustitutivos: Plano de Calificación AC-3 y Plano de Ordenación nº 122 E:1/1000, de manera que se corresponda la cuantía de su superficie a la especificada en la Memoria e informe del Arquitecto Municipal (1.295 m²). La documentación gráfica corregida será debidamente diligenciada.
4. Incorporación al expediente de certificado del Secretario del Ayuntamiento en el que se resuma el trámite de consulta a los municipios colindantes, y en el que se relacionen los dictámenes que han tenido entrada en el Registro del Ayuntamiento, así como el carácter de éstos.

En todo caso, si se pretende alterar la calificación de otros terrenos distintos a los incluidos a la subsanación que se presente, deberá tramitarse expediente de modificación puntual".





Acta 1/2002
Folio 30 de 31

8.- Informe sobre Plan Especial de Reforma Interior del polígono SUI-3, relativo a permuta entre parcela comercial y zona verde del P.G.O.U. de Guadalajara.

Siendo las 12,56 horas interviene la Ponente informando de la reunión de la Ponencia Técnica, y resumiendo el informe técnico, formulando propuesta de informe sobre el asunto sometido a la Comisión. Se incorporan como anexos al acta y se dan por reproducidos. El expediente ya fue sometido a la consideración de la Comisión como modificación de Plan parcial.

La Comisión a la vista del expediente, el informe y propuesta formulada por la Ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

8. INFORME SOBRE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO SUI-3 RELATIVO A PERMUTA DE USOS ENTRE PARCELA COMERCIAL Y ZONA VERDE DEL P.G.O.U. DE GUADALAJARA.

No emitir informe favorable a la innovación de espacios libres contenida en el Plan Especial de Reforma Interior del polígono SUI-3 , relativa a permuta de usos entre parcela comercial y zona verde del P.G.O.U. de Guadalajara, en tanto:

1.- No se remita a la Consejería la documentación requerida por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda a fin de subsanar y complementar el expediente.

2.-Se produzca una disminución efectiva de la superficie calificable como espacios libres, al no poder incluirse en dicha calificación el acceso peatonal de 3,00 m de anchura previsto entre la Avenida del Atance y la C) Redondel."



Acta 1/2002
Folio 31 de 31

5.- Ruegos y preguntas.

La Presidenta no formulándose ningún ruego ni pregunta, levanta la sesión siendo las trece horas del día diez de mayo de dos mil dos

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

Fdo.: José-Vicente Asensi Ferrer.

Vº.Bº.
EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

Fdo.: SONIA LOZANO SABROSO
P.A. SECRETARIA GENERAL TÉCNICA/ COP
Art. 12.a Decreto 74/2001, de 6 de marzo

