



**Acta 3/2006**  
**Página 1 de 14**

**ASISTENTES**

**PRESIDENTE:**

- En ausencia del Ilmo. Sr. Consejero de Vivienda y Urbanismo, D. Alejandro Gil Díaz, le sustituye el Ilmo. Sr. Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, D. Santiago García Aranda, Vicepresidente de la Comisión.

**VOCALES:**

- Ilmo. Sr. Director General del Agua.  
Representado por D<sup>a</sup> Pilar Moreno Fernández, Jefa del Servicio Regional de Saneamiento y Depuración.

- Ilmo. Sr. Director General de Evaluación Ambiental.  
Representado por D. Alberto Ortiz Valbuena, Jefe de Sección Técnica de esa Dirección General.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio y Museos.  
Representado por D. Antonio Palomino Pacheco, Jefe del Servicio de Patrimonio Monumental.

- Ilmo. Sr. Director General de Mercados Agroalimentarios.  
Representado por D. Juan Ramón Blanco Marcos, Jefe del Servicio de Mejoras Estructurales.

- Ilmo. Sr. Director General de la Familia.  
D. Matías Segundo Nieto.

- Ilmo. Sr. Subdelegado del Gobierno en Toledo.  
Representado por D. Rafael Pérez de Ágreda, Director de Área de Fomento.

- Vocal designado en representación de la Federación de Municipios y Provincias de Castilla La Mancha.  
D. Mario González Somoano.

- Vocal designado en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla - La Mancha.  
D. Ismael Belmonte Gómez.

- D<sup>a</sup> Amparo Sánchez Casanova, Jefa del Servicio de Normativa y Calidad de la Edificación.

**PONENCIAS:**

- D<sup>a</sup> Virginia Cavla Cuesta, Jefa del Servicio de Planeamiento Municipal.

**SECRETARIA:**

- D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Sección del Suelo de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial.

En la ciudad de Toledo, siendo las diez y treinta y seis minutos del día **5 de julio de 2006**, se reúne la Comisión Regional de Urbanismo en segunda convocatoria con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día, en la Sala de Juntas de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, sita en Paseo del Cristo de la Vega, s/n, de esta capital.

Comprobada la existencia de quórum, según lo previsto en la legislación aplicable a los órganos colegiados y en el acuerdo adoptado por esta Comisión Regional de Urbanismo el día 11 de diciembre de 2002, D. Santiago García Aranda, actuando en sustitución del Presidente, agradece a todos la asistencia y da por iniciada la sesión.



Acta 1/2006  
Página 2 de 14

**ORDEN DEL DÍA**

1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 25 de mayo de 2006.
2. Modificación Puntual nº 25 de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).
3. Programa de Actuación Urbanizadora nº 20 Zona hospitalaria y extrahospitalaria "Las Tres Culturas" del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según los artículos 38.3 y 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.3 del Reglamento de Planeamiento).
4. Plan Parcial de Mejora del Sector Sur 4a "Los Yesos Sur" del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).
5. Calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la realización de extracción de áridos, promovida por "Graveras Auxiliares de la Construcción S.L.", en Toledo. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
6. Calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la instalación de un balneario, promovido por "Balneario SPA Alarcos, S.L.L.", Anejo Valverde, Polígono 122, parcelas 1 y 4 de Ciudad Real. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).
7. Calificación urbanística de suelo rústico de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (Cafetería y Restaurante), promovida por D. Francisco Molina Mena, en el Polígono 57, parcelas 94 y 98, de la localidad de Membrilla (Ciudad Real). Artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).
8. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial "Chaparral Sur" de Pepino (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.
9. Ruegos y preguntas.



Acta 1/2006  
Página 3 de 14

**1. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior de la CRU, celebrada el día 25 de mayo de 2006.**

Se da por leída el Acta 2/2006 correspondiente a la sesión celebrada el día 25 de mayo de 2006, cuyos ejemplares fueron enviados con fecha 9 de junio de 2006, por correo ordinario, a cada uno de los miembros de la Comisión, junto con los anexos.

Se aprueba dicha acta por unanimidad de los miembros presentes.

**2. Modificación Puntual nº 25 de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete. Informe según los artículos 10 y 36 del Texto Refundido de la LOTAU (135.2.b) del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 10:37 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del segundo asunto del orden del día, explicando el informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial que se incorpora como Anexo a la presente acta.

La referida Modificación Puntual tiene por objeto cambiar la calificación de una parcela propiedad de Cruz Roja Española sita en la C) San Antón nº 19, calificada actualmente como dotación local de Equipamiento Sanitario de dominio privado, a dotacional local de Equipamiento de Contingencia, también de dominio privado.

La Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 36 del TRLOTAU, el artículo 135.2, letra b) del Reglamento de Planeamiento y el artículo 7.1, letra e), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, INFORMAR la Modificación Puntual nº 25 de ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbana de Albacete en los siguientes términos:

No se plantean objeciones a la innovación, que no afecta a la ordenación estructural del PGOU, por lo que procede continuar su tramitación de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 135 y 152.2 del Reglamento de Planeamiento, correspondiendo al Ayuntamiento de Albacete su aprobación definitiva y debiendo dar traslado a esta Consejería del documento correspondiente a dicha aprobación debidamente diligenciado, según el propio artículo 152.2 y el 158 del Reglamento de Planeamiento.”

**3. Programa de Actuación Urbanizadora nº 20 Zona hospitalaria y extrahospitalaria "Las Tres Culturas" del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo. Informe según**



Acta 1/2006  
Página 4 de 14

**los artículos 38.3 y 39.5 del Texto Refundido de la LOTAU (139.2 y 120.3 del Reglamento de Planeamiento).**

A las 10:39 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta procede a exponer el punto 3 del orden del día, haciendo un detallado resumen del expediente, de su tramitación y del informe técnico, con exposición gráfica del documento. Se incorpora como Anexo a la presente acta el informe técnico correspondiente.

El citado Programa de Actuación Urbanizadora tiene por objeto regularizar la actuación urbanística ejecutada en la Finca Buenavista del Tajo denominada "Tres Culturas", realizada sin ajustarse a los usos y edificabilidades autorizados en suelo no urbanizable por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo, en sesión celebrada el día 4 de mayo de 1995, autorización que se otorgó por entender acreditado el interés social de la propuesta de Complejo Hospitalario y la necesidad de ubicarse en este tipo de suelo, así como la ampliación de dicha actuación.

Al finalizar la ponente su exposición, se inicia un debate en el seno de la Comisión sobre el asunto y, tras las aclaraciones oportunas realizadas tanto por la ponente como por D. Santiago García Aranda, la Comisión, a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**"De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38.3 y 39.5 del TRLOTAU, 139.2 y 120.3 del Reglamento de Planeamiento, INFORMAR DESFAVORABLEMENTE el Programa de Actuación Urbanizadora nº 20 Zona hospitalaria y extrahospitalaria "Las Tres Culturas" del Plan General de Ordenación Urbana de Toledo, con base en las consideraciones efectuadas tanto a la tramitación del expediente como a la ordenación establecida que más abajo se indican, debiéndose someter el expediente a una nueva tramitación y programación, al modificarse los objetivos del mismo y, debiéndose destinar la nueva edificación residencial a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.**

**El Ayuntamiento de Toledo deberá justificar la legalización de las edificaciones y usos existentes en relación con el acuerdo plenario de fecha 21 de diciembre de 1994, así como con los artículos 39.6 del TRLOTAU y 120.4 del Reglamento de Planeamiento.**

**Así mismo se recuerda al Ayuntamiento de Toledo que el inicio del expediente de legalización implica la simultánea apertura del correspondiente expediente sancionador, según el artículo 179.2.a) del TRLOTAU.**

**Las CONSIDERACIONES A LA TRAMITACIÓN del expediente son las siguientes:**

**1.- De acuerdo con la Memoria del documento elaborado en Mayo de 2.006 el Plan Especial presentado abarcaba una zona discontinua de 36.618,77 m<sup>2</sup> más un viario de acceso de 13.356 m<sup>2</sup>, resultando una superficie total de 49.974,77 m<sup>2</sup>. En el acuerdo aprobatorio anulado del PAU de fecha 28 de marzo de 2006 se establecían las siguientes condiciones:**



Acta 1/2006  
Página 5 de 14

- Se deberá ajustar su ámbito a la declaración de utilidad pública e interés social aprobada por la Comisión Provincial.
- Se deberán cumplir los estándares urbanísticos de la LOTAU: cesión de zona verde, dotaciones y el 10% del aprovechamiento tipo lucrativo del área de reparto.
- Las anteriores condiciones se deberán reflejar en el Convenio de Adjudicación a firmar con posterioridad al presente acuerdo.
- Se deberán seguir los trámites y actuaciones definidas en el TRLOTAU.

En la documentación refundida del Plan Especial fechada en Mayo de 2006 se incluyen la totalidad de los terrenos en el PAU puesto que originariamente no se incluían las áreas ya edificadas que se corresponden con el complejo hospitalario y extrahospitalario de las Tres Culturas y 134 unidades residenciales integradas, pasando a ocupar 63.696,71 m<sup>2</sup> según el levantamiento topográfico efectuado, que se encuentran dentro de la finca Buenavista del Tajo en el municipio de Toledo. Además existe un vial de acceso desde la N-403, considerado como Sistema General exterior a la unidad, que ocupa una superficie total de 12.968,30 m<sup>2</sup>.

Por tanto, en el documento presentado para informe de la Comisión Regional de Urbanismo, la superficie total se amplía en un 54,60 % e incluye las viviendas construidas, por lo que se aprecia que existe una gran diferencia, tanto en ámbito como en propietarios afectados, entre el documento que se sometió a información pública y el documento refundido fechado en Mayo de 2.006 en el que al parecer se recogen las condiciones respecto al ámbito. Así mismo, la concertación del expediente tramitado se limitaba a la ordenación de los terrenos de la ampliación, no al conjunto de la misma.

Así pues, existen otros propietarios afectados y, la alternativa técnica que recoge las prescripciones del Ayuntamiento y que es distinta a la presentada inicialmente por el promotor, no ha tenido ni la información pública que exige el artículo 120.5 para todas las alternativas técnicas presentadas en la Tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora ni la concertación interadministrativa legalmente exigible por las características de la actuación, por lo que se deberá tramitar de nuevo el expediente.

2.- Independientemente de lo anterior, no constan en el expediente los siguientes informes:

a) Evaluación Ambiental Preliminar que debe emitir la Consejería de Medio Ambiente de acuerdo con los artículos 39.8 c) del TRLOTAU y 24 de la Ley 5/1999 de Evaluación de Impacto Ambiental.

Si bien con anterioridad a la aprobación anulada se solicitó esta Evaluación, deberá remitirse el nuevo documento fechado en mayo de 2.006 ya que se incrementa la superficie de suelo rústico de reserva reclasificado en un 54,60 % sobre la superficie inicial.

b) Informe de la Demarcación de Carreteras en relación con el acceso y en relación con las infraestructuras en proyecto que se señalan en el plano 3.

c) Informe en materia de accesibilidad de la Consejería de Bienestar Social y una entidad competente en la materia de acuerdo con el artículo 135.2.b) del Reglamento de Planeamiento.



Acta 1/2006  
Página 6 de 14

d) Informe de la Dirección General del Agua de acuerdo con el artículo 16.1. de la Ley 12/2002 Reguladora del ciclo integral del agua y el 135.2.b del Reglamento de Planeamiento.

e) Informe de la Confederación Hidrográfica correspondiente de acuerdo con la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el incremento de demandas hídricas que conlleva la actuación.

e) Informe de la Consejería de Sanidad de acuerdo con lo previsto en el artículo 39.6 del TRLOTAU.

3.- Si bien el expediente del programa se empezó a tramitar con arreglo a la Ley 2/98, a la vista de la necesidad de reiniciar su tramitación como consecuencia de las modificaciones que ha sufrido la alternativa técnica, deberá procederse tras el periodo de información pública y de concertación interadministrativa a la aprobación inicial previa exigible de acuerdo con el artículo 38.4 del TRLOTAU.

4.- El 2-06-2006 se ha aprobado inicialmente el Plan de Ordenación Municipal de Toledo, cuyas determinaciones para esta zona podrían ser distintas a las contenidas en este PERI, por lo que se deberá aclarar esta situación.

#### 5.- Existencia de una actuación urbanizadora ilegal

El TRLOTAU en su artículo 179 define como actuaciones ilegales las que no se adecuan a la ordenación territorial y urbanística.

Las obras ejecutadas no se adecúan a la autorización para Complejo Hospitalario otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo en su sesión de fecha 4 de mayo de 1995, como se explicará más adelante, dando como resultado edificaciones que adquieren carácter urbano de bloques de viviendas, prohibidas por el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La construcción con características tipológicas propias de zonas urbanas también se halla prohibida en la Ley 2/98 (art.55.1.c) y TRLOTAU (art.55.1.d).

En todo caso, la legislación urbanística vigente en el momento de la autorización dada por la Comisión Provincial de Urbanismo (el TR-92, declarado en su mayoría nulo por el Tribunal Constitucional) y el posteriormente vigente TR-76 y sus reglamentos, LOTAU Y TRLOTAU) nunca han permitido la formación de núcleos de población en suelo rústico, por lo que es evidente que la situación actual del ámbito no se ajusta a la legislación urbanística.

Por ello el expediente deberá cumplir lo estipulado en el artículo 39.5 del TRLOTAU.

Las CONSIDERACIONES A LA ORDENACIÓN establecida son las siguientes:

1.- La edificabilidad bruta que se señala en los diferentes documentos de 0,6733 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no es coincidente con los datos aportados sobre edificabilidad lucrativa total, 35.741,38 m<sup>2</sup>. En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 19.4 del Reglamento de Planeamiento, la edificabilidad aplicable es el coeficiente establecido por la superficie neta del sector, sin incluirse los sistemas generales, por lo que los cálculos de



Acta 1/2006  
Página 7 de 14

cesiones se deben efectuar sobre esta edificabilidad, no cumpliéndose los estándares mínimos establecidos por el TRLOTAU ni el Reglamento de Planeamiento.

Así mismo, la densidad de 45,52 viv/ha no corresponde al cociente obtenido de dividir el número total de viviendas (290 viv) entre la superficie total ordenada descontando los sistemas generales 49,10 viv/ha.

2.- No se califica ninguna vivienda como sometida a un régimen de protección pública y en este sentido ha de recordarse que en la totalidad de los terrenos que ahora se desarrollan se otorgó autorización en suelo no urbanizable para construir un Complejo Hospitalario, por lo que de acuerdo con el artículo 39.6 del TRLOTAU, si no se pretende mantener el uso dotacional en los mismos, debe justificarse su innecesariedad previo informe de la Consejería de Sanidad y destinar los terrenos a otros usos públicos o de interés social.

La calificación de parcelas como residencial libre no da cumplimiento a este precepto de la Ley, ya que únicamente se reconoce el interés social en la vivienda protegida,

En este mismo sentido y respecto de la solicitud para autorizar los usos propuestos en suelo no urbanizable, se recuerda que en fecha 21 de diciembre de 1994 el Pleno del Ayuntamiento de Toledo adoptó el siguiente acuerdo:

Primero: Informar favorablemente la declaración de interés social del centro hospitalario, presentada por D. Francisco Sampedro Díaz, con tres condiciones, la primera relativa a la tramitación y plazos, la segunda y la tercera se transcriben literalmente:

*2ª.- Supuesto de que las obras se apartaran del fin específico declarado de interés social, o del incumplimiento de las anteriores descripciones, el Ayuntamiento, previa instrucción del expediente oportuno, promoverá la caducidad de dicha declaración y producida ésta, en relación al suelo y a las obras, en su caso, en curso o ya ejecutadas podrá actuar en cualquiera de las dos formas siguientes:*

*a) Ordenando la demolición sin indemnización de las obras y la reposición del suelo al estado previo de su ejecución.*

*b) Disponiendo, mediante la tramitación legal pertinente, la clasificación del suelo que se estime adecuada para el destino de los terrenos a construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, delimitándose para dichos terrenos una unidad de ejecución independiente, con aplicación del sistema de actuación por expropiación y valorándose el suelo en función de su valor inicial y las obras que a juicio del Ayuntamiento pudieran conservarse por su coste de ejecución, demolléndose sin indemnización las restantes.*

*3ª.- Con anterioridad o simultáneamente a la solicitud de las preceptivas licencias municipales, el interesado deberá haber aceptado expresamente y por escrito ante este Ayuntamiento las anteriores condiciones.*

Segundo: Que se sigan, en orden a la declaración de interés social solicitada, los trámites establecidos en los artículos 16 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El 31 de julio de 1997 la sociedad SAMTHOMPSON, S.L. firma un documento por el que asume a todos los efectos legales, todos los acuerdos plenarios del día 21 de diciembre de 1994.

Por consiguiente, y una vez justificado el cumplimiento de los artículos 39.6 del TRLOTAU y 120.4 del Reglamento de Planeamiento, como mínimo el total de la



Acta 1/2006  
Página 8 de 14

edificabilidad residencial no ejecutada, que se corresponde con la edificabilidad atribuida a las parcelas RP2 y RP3, debe destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3.- No se justifica en el documento el cumplimiento de la previsión mínima de los estándares exigibles de aparcamiento de acuerdo con el Reglamento de Planeamiento.

4.- Debe aclararse si existe un error en el informe del arquitecto municipal en el que se indica que la superficie construida residencial es de 67.866,45 m<sup>2</sup> y la edificabilidad bruta 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5.- No se califican expresamente parcelas de equipamiento educativo, por lo que de acuerdo con lo previsto en el Anexo IV del Reglamento de Planeamiento deberá solicitarse informe de la Consejería de Educación y Ciencia sobre la reserva necesaria, que deberá ser recogida definitivamente por el planeamiento.

6.- Cálculo del aprovechamiento tipo:

En el cálculo del aprovechamiento tipo del área debe aclararse lo siguiente:

a) Si bien se señala la existencia de un sistema general exterior a la unidad de 12.968,30 m<sup>2</sup>, no se aclara nada sobre su obtención.

Como no puede haberse obtenido por la Administración, ya que es un acceso únicamente para una actividad en suelo rústico, para su correspondiente legalización debe incluirse en el área de reparto, máxime cuando de acuerdo con el artículo 110.2 el PAU deberá conectar adecuadamente la urbanización con las redes de servicios y comunicaciones realizando las obras complementarias necesarias para ello.

b) Deben justificarse los coeficientes establecidos y, en todo caso, como las nuevas viviendas deberán quedar sujetas a un régimen de protección pública, deberán incluirse los coeficientes de ponderación correspondientes.

7.- Infraestructura prevista:

Debe aclararse la incidencia de la infraestructura prevista en el plano de nº 3 de influencia de infraestructuras en Proyecto, ya que la misma no aparece en la documentación previa del Plan de Ordenación Municipal.

La ejecución de dicha infraestructura implicaría el cambio del trazado del viario de acceso.”

**4. Plan Parcial de Mejora del Sector Sur 4a “Los Yesos Sur” del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo). Informe según el artículo 39.3 del Texto Refundido de la LOTAU (120.5 del Reglamento de Planeamiento).**

Siendo las 11:19 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta continúa con la exposición del siguiente asunto del orden del día, haciendo un resumen del expediente, una



Acta 1/2006  
Página 9 de 14

referencia a su tramitación y al informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal que se incorpora al acta como Anexo, formulando, por último, la correspondiente propuesta.

El presente Plan Parcial tiene por objeto establecer la ordenación del Sector 4a, modificando la establecida en el Plan de Ordenación Municipal para el mismo y para la UA-19 colindante. Dicha modificación afecta a las parcelas destinadas a ZONAS VERDES.

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

**“INFORMAR FAVORABLEMENTE el Plan Parcial de Mejora del Sector Sur 4a “Los Yesos Sur” del Plan de Ordenación Municipal de Villacañas (Toledo), en lo que se refiere a la modificación de zonas verdes, debido a que se mejora su situación al centrarlas en el ámbito, si bien el Ayuntamiento de Villacañas, previamente a su aprobación definitiva, deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:**

**1º La delimitación exterior del ámbito del Sector y de la Unidad de Actuación, deberá ser la definida en el POM, sin excluir la franja de terreno junto a la Carretera de Madridejos, que debería clasificarse como Sistema General Viario e incorporarse o adscribirse al Sector.**

**2º La modificación de las determinaciones de la ordenación detallada de la Unidad de Actuación UA-19 de suelo urbano, que no se desarrolla en el PAU, deberá establecerse mediante la figura de planeamiento apropiada, Plan Especial de Reforma Interior o modificación puntual del POM, debiendo requerirse en la correspondiente tramitación los informes que proceda por la innovación de la ordenación establecida en el POM para la unidad.**

**3º La parcela correspondiente a Zonas Verdes de Sistemas Generales deberá presentar una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y permitir inscribir un círculo de 30 m de diámetro, según lo establecido en el artículo 24.1.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.**

**4º Se deberá modificar la densidad máxima establecida para el Sector en el Plan Parcial, en concordancia con el número máximo de viviendas propuesto. En caso contrario, se deberá justificar el artículo 24.1.e) del TRLOTAU y el 19.5 del Reglamento de Planeamiento en cuanto a Sistemas Generales de espacios libres, afectando igualmente a la demanda de recursos hídricos, capacidad de redes, etc.**

**En relación con estas dos últimas consideraciones se indica que, antes de remitir el expediente al Consejo Consultivo, se deberá aportar la modificación de la referida densidad máxima y la de la delimitación del Sistema General de zonas verdes, de forma que se cumpla lo establecido en el artículo 24.1.b) del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.”**



Acta 1/2006  
Página 10 de 14

**5. Calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la realización de extracción de áridos, promovida por "Graveras Auxiliares de la Construcción S.L.", en Toledo. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

A las 11:25 horas, la ponente inicia la exposición del punto 5 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

Este expediente tiene por objeto solicitar la calificación urbanística exigida en el artículo 42.1, letra a) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, para la realización de extracción de áridos en suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección.

Al finalizar la exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y en ejercicio de la atribución que le corresponde en virtud del artículo 7.1, letra p), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, DENEGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la realización de extracción de áridos, promovida por "Graveras Auxiliares de la Construcción S.L.", en Toledo, por incumplimiento de los artículos 54.4 del TRLOTAU y 12 del citado Reglamento de Suelo Rústico, al señalarse como no compatible en la Memoria de la Modificación nº 14 del PGOU vigente de Toledo el uso propuesto de extracción de áridos.**

Todo ello sin perjuicio del resto de carencias detectadas en el expediente."

**6. Calificación urbanística de suelo rústico no urbanizable de especial protección para la instalación de un balneario, promovido por "Balneario SPA Alarcos, S.L.L.", Anejo Valverde, Polígono 122, parcelas 1 y 4 de Ciudad Real. Artículo 64.4 del Texto Refundido de la LOTAU (42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico).**

Siendo las 11:30 horas, la ponente continúa con la exposición del siguiente asunto del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y explicando brevemente el informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.



Acta 1/2006  
Página 11 de 14

El presente expediente tiene por objeto solicitar la calificación urbanística exigida en los artículos 38 y 42.1, letra a) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, para la instalación de un balneario en suelo clasificado como rústico no urbanizable de especial protección.

Una vez concluida su exposición, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 38 y 42.1.a) del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU, en ejercicio de la atribución que le corresponde en virtud del artículo 7.1, letra p), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, y vista la Declaración del Parque Arqueológico de Alarcos, OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de especial protección para la instalación de un balneario, promovido por “Balneario SPA Alarcos, S.L.L.”, Anejo Valverde, Polígono 122, parcelas 1 y 4 de Ciudad Real, para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose 23.202 m<sup>2</sup> como superficie de replantación (superficie superior al 50% de la finca).**

Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.

Por su parte, el Ayuntamiento de Ciudad Real deberá:

- Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR), así como que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.
- Exigir el canon por importe del 2% del importe total de la inversión o superficie de terrenos equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).
- Exigir a los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).
- Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).
- Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”

**7. Calificación urbanística de suelo rústico de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (Cafetería y Restaurante), promovida por D. Francisco Molina Mena, en el Polígono 57, parcelas 94 y 98, de la localidad de Membrilla (Ciudad Real). Artículo 65.2 del Texto Refundido de la LOTAU (37.5 del Reglamento de Suelo Rústico).**



Acta 1/2006  
Página 12 de 14

A las 11:37 horas, la ponente inicia la exposición del punto 7 del orden del día, refiriéndose a la tramitación del expediente y realizando una exposición detallada del informe técnico que se incorpora al acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto solicitar la preceptiva calificación de la Comisión para la ampliación de Estación de Servicio (cafetería y restaurante), en suelo rústico no urbanizable de reserva.

Al finalizar la exposición del asunto, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**“De conformidad con lo dispuesto en los artículos 37.5 y 38 del Reglamento de Suelo Rústico de la LOTAU y en ejercicio de la atribución que le corresponde en virtud del artículo 7.1, letra p), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, por el que se regulan los Órganos Urbanísticos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, OTORGAR la calificación urbanística en suelo rústico no urbanizable de reserva para la ampliación de Estación de Servicio (cafetería y restaurante), promovida por D. Francisco Molina Mena, en el Polígono 57, parcelas 94 y 98, de la localidad de Membrilla (Ciudad Real), para los usos y características de las construcciones recogidas en el Proyecto informado por el Servicio de Planeamiento Municipal de la Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial, estableciéndose 28.469 m<sup>2</sup> como superficie de replantación (superficie no inferior al 50% de la superficie de la finca).**

**Al término de la actividad autorizada y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la presente calificación, el promotor de la misma deberá reponer los terrenos a su estado original.**

**Por su parte, el Ayuntamiento de Membrilla deberá proceder a:**

- **Comprobar la inscripción registral de la afectación real de la finca vinculada a las obras a la que se le otorga calificación urbanística (artículo 58 del TRLOTAU y 17 del RSR), así como que la finca registral afectada se corresponde con la parcela sobre la que recae la calificación urbanística.**
- **Exigir el canon por importe del 2% del importe total de la inversión o superficie de terrenos equivalente (artículo 64.3 del TRLOTAU y 33 del RSR).**
- **Exigir a los interesados la prestación del 3% a modo de garantía del coste total de las obras (artículo 63.1.2º d) del TRLOTAU y 17 del RSR).**
- **Advertir que la caducidad de la licencia de obras supondrá la de la calificación urbanística otorgada (artículo 66.4 del TRLOTAU y 40 del RSR).**
- **Comprobar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente calificación urbanística.”**



Acta 1/2006  
Página 13 de 14

**8. Resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial "Chaparral Sur" de Pepino (Toledo). Informe según el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU.**

Siendo las 11:38 horas, la ponente D<sup>a</sup> Virginia Cavia Cuesta inicia la exposición del último asunto del orden del día, refiriéndose a los antecedentes y al objeto del expediente, siguiendo con la explicación del informe técnico elaborado por el Servicio de Planeamiento Municipal, que se incorpora a la presente acta como Anexo.

El presente expediente tiene por objeto resolver la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial "Chaparral Sur" de Pepino (Toledo), para lo cual es necesario el informe previo de la Comisión Regional de Urbanismo, según lo previsto en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha.

Al concluir la exposición del referido asunto, la ponente formula a la Comisión la propuesta correspondiente.

La Comisión a la vista del informe técnico y de la propuesta formulada por la ponente, por unanimidad de los miembros presentes ACUERDA:

**"De conformidad con lo establecido en los artículos 125 del TRLOTAU y 7.1, letra n), del Decreto 31/2005, de 29 de marzo, de Órganos Urbanísticos de Castilla-La Mancha, INFORMAR FAVORABLEMENTE la resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial "Chaparral Sur" de Pepino (Toledo), acordada a favor de PARQUE INDUSTRIAL EL PRADO S.L., ya que el mutuo acuerdo entre la Administración y el contratista, figura como causa de resolución en el artículo 111.c) del Texto Refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2000, de 16 de junio, en relación con el artículo 125 del Texto Refundido de la LOTAU, así como por el incumplimiento del artículo 110.3.b) del Texto Refundido de la LOTAU, al no haber iniciado el agente urbanizador las obras de ejecución dentro del primer año de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora.**

La resolución de la adjudicación no anula el planeamiento aprobado por lo que, como se pretende implantar otro uso diferente y una nueva ordenación a los terrenos del Sector, se deberá tramitar una Modificación Puntual o un Plan Parcial de Mejora que modifique el planeamiento aprobado, debiendo tramitarse igualmente un nuevo Programa de Actuación Urbanizadora, siendo nulas de pleno derecho las estipulaciones del convenio firmado que adjudican directamente un nuevo PAU a "Parque Industrial El Prado, S.L." según el artículo 11.5 del Texto Refundido de la LOTAU, ya que las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contengan posibles innovaciones del planeamiento en vigor sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo relativo a la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio



Acta 1/2006  
Página 14 de 14

por la Administración Pública, incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.”

**9. Ruegos y preguntas.**

Una vez adoptado el último acuerdo del orden del día, D. Santiago García Aranda abre el turno de ruegos y preguntas, y no formulándose ningún ruego ni pregunta, se da por concluida la sesión siendo las once horas y cuarenta y cinco minutos del día cinco de julio de dos mil seis.

**LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN**

**Mercedes Villanueva Melero**

**EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN**

Vº Bº

**P. A. Santiago García Aranda,  
Vicepresidente de la Comisión**

