



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

## **BORRADOR DEL ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE DE PLENO DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BARGAS (TOLEDO) CELEBRADA EL DÍA 9 DE OCTUBRE DE 2008**

---

---

En el Ayuntamiento de Bargas (Toledo), siendo las diecinueve horas del día nueve de octubre del dos mil ocho, se reúnen los Señores/as Concejales/as que más adelante se detallan, bajo la presidencia del Sr. Alcalde, D. Gustavo Figueroa Cid con el fin de celebrar sesión extraordinaria y urgente en el día de hoy, para la cual habían sido previamente convocados de conformidad con los artículos 78 y 80 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por el Real Decreto 2.568/86 de 28 de noviembre. Actúa como Secretaria la que lo es de esta Corporación D<sup>a</sup>. Carmen Rodríguez Moreno.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 90 de R.O.F.R.J. el Sr. Alcalde declara constituido el Pleno Municipal y abierta la Sesión.

### **SRES/AS ASISTENTES:**

**Sr. Presidente:** D. Gustavo Figueroa Cid

**Sres/as. Concejales/as:** D. Luis Miguel Seguí Pantoja  
D<sup>a</sup> Consuelo Martín Alonso  
D<sup>a</sup> Silvia Montes Bargueño  
D. Pedro Antonio Melgar Vega  
D. Luis Gómez Escudero  
D<sup>a</sup> Isabel Tornero Restoy  
D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Alonso Rodríguez  
D. Miguel Ángel Alfageme Macías  
D. José M<sup>a</sup> Gómez Domínguez  
D. Marcelino Hernández Rodríguez  
D<sup>a</sup> Caridad Martín Palacios

**Secretaria:** D<sup>a</sup> Carmen Rodríguez Moreno

---

No asiste a la sesión el Sr. Concejel D. Francisco Vicente García.

Comienza la sesión con el primer asunto del **ORDEN DEL DIA:**

### **PUNTO PRIMERO.- CARÁCTER URGENTE DE LA SESIÓN**

El Sr. Alcalde explica que la urgencia de la sesión radica en la necesidad de adoptar el acuerdo pertinente relativo al punto nº 4 del Orden del Día, y pregunta a los concejales asistentes si están de acuerdo con la celebración de esta sesión con carácter urgente.

Queda aprobado el carácter urgente de la sesión por UNANIMIDAD.

### **PUNTO SEGUNDO.- LECTURA Y APROBACIÓN, SI PROCEDE, DEL ACTA DE LA SESIÓN CELEBRADA EL DÍA 4 DE SEPTIEMBRE DE 2008**



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Por parte del Sr. Alcalde se ruega a los Sres. Concejales asistentes que manifiesten si tienen que formular alguna objeción al acta de la sesión del 4 de septiembre de 2008.

Toma la palabra el Sr. Gómez Domínguez y dice que están a favor de la aprobación aunque señala que en el punto sobre la aprobación del carácter urgente de la sesión, pide que se aclare que su voto en contra no es por el expediente de modificación sin más, sino por los gastos que motivaron su tramitación, concretamente los gastos derivados de las fiestas patronales. Asimismo expone que en el punto quinto sobra la frase: ” Por parte de la Sra. Presidenta se da lectura a la propuesta de modificación de la Ordenanza Reguladora de los Precios Públicos de C.A.I.”

Por UNANIMIDAD de los Sres. Concejales asistentes se procede a aprobar el borrador del acta de la sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 4 de septiembre de 2008, ordenándose la transcripción al Libro de Actas según lo dispuesto en el artículo 110.2 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986 de 28 de noviembre.

## **PUNTO TERCERO.- EXPTE N° 1/08 RECURSOS DE REPOSICIÓN. INTERPONE: RESIDENCIAL PALOMAREJOS ALTOS S.A. IMPUGNA: ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PAU SE-22, ADOPTADO EL 25-06-08.- PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL DEL RECURSO**

Por parte del Sr. Alcalde se da lectura al siguiente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 6 de octubre de 2008:

## **“PUNTO TERCERO.- EXPTE N° 1/08 RECURSOS DE REPOSICIÓN. INTERPONE: RESIDENCIAL PALOMAREJOS ALTOS S.A. IMPUGNA: ACUERDO DE APROBACIÓN DEL PAU SE-22, ADOPTADO EL 25-06-08.- PROPUESTA DE ESTIMACIÓN PARCIAL DEL RECURSO**

El Sr. Alcalde da lectura la siguiente propuesta:

**“EXPEDIENTE.- 1/08 Recursos de reposición  
OBJETO.- Aprobación PAU SE-22 NNSS  
ASUNTO.- Propuesta de la Alcaldía**

Visto el recurso de reposición de fecha 7 de agosto de 2008, interpuesto ante este Ayuntamiento por D. Luciano Peinado Recas, en nombre y representación de la mercantil RESIDENCIAL PALOMAREJOS ALTOS S.A con domicilio en Toledo, Cuesta de Carlos V nº 9, 1º, provista con C.I.F A-45058666, contra el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 25 de junio de 2008, relativo a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del S.E-22 de las Normas Subsidiarias de Bargas, y teniendo en cuenta los siguientes:

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** D. Luciano Peinado Recas, Presidente de la sociedad mercantil **Residencial Palomarejos Altos S.A** mediante escrito de fecha 2 de diciembre de 2005, presentó ante el Ayuntamiento de Bargas, documentación comprensiva de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector Exterior (S.E.-22) de las Normas Subsidiarias de Bargas.

Se determinó por el órgano ambiental mediante Resolución de fecha 31 de enero de 2007 ( por la Delegación Provincial de Medio Ambiental y Desarrollo Rural, la no necesidad de someter dicho proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto ambiental.

Realizados los trámites legalmente establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), y previa emisión de los correspondientes informes técnicos y jurídicos el Ayuntamiento en Pleno celebrado el día 25 de junio de 2008, adoptaba acuerdo de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del SE.22 de las NN.SS de Bargas adjudicando la ejecución del mismo a Residencial Palomarejos Altos S.A, previa elección de la alternativa técnica y proposición jurídico económica ( ambas únicas) presentada por esta mercantil.



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

La alternativa técnica presentada conformada por Plan Parcial de desarrollo del sector SE-22, y Proyecto de Urbanización, incluía como obra exterior a la unidad de actuación la ejecución de un colector de saneamiento que dará servicio a los sectores SE-16, 20, 21, 22, 23, 25 y 26.

En el citado acuerdo se aprobaron las determinaciones de carácter jurídico económico que iban a regular la adjudicación y el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora y que constituían, a su vez, cláusulas del convenio urbanístico a suscribir por Residencial Palomarejos Altos S.A y el Ayuntamiento de Bargas, en el citado acuerdo se suprimían los aspectos de la propuesta formulada que no eran relevantes en atención a la finalidad del convenio o que expresamente vinieran establecidos por disposiciones legales, quedando determinado su contenido, exclusivamente, por lo establecido en el TRLOTAU.

**SEGUNDO.-** en día 4 de julio de 2008 (número de Registro de Salida 2096) se procedió a la notificación del acuerdo de Pleno de aprobación del P.A.U para el desarrollo del S.E-22 de las NN.SS a Residencial Palomarejos Altos S.A. Con fecha 7 de agosto de 2008 y dentro del plazo establecido al efecto D. Luciano Peinado Recas, en nombre y representación de la sociedad mercantil referenciada, interpuso recurso de reposición contra el citado acuerdo plenario. Se recurren los siguientes aspectos:

- Cláusula primera del Convenio Urbanístico: el recurrente, en contra de la edificabilidad de **0,0216m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** reflejada en el convenio, considera que esta cifra debe ser de **0,26162 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.
- Se recurre la anulación del párrafo que se contiene en el Plan Parcial en donde se dice expresamente “ se permite en la adosada paso al fondo de la parcela con ancho menor de 3 metros y mayor de 1 metro”, se aduce que, de acuerdo con el artículo 26.2.b) del TRLOTAU con la normativa los planes parciales contendrán la división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas, mediante definición propia o efectuada, en otro caso, por remisión a las correspondientes Instrucciones Técnicas de Planeamiento”, el recurrente considera que a través de Plan Parcial puede establecer nuevas ordenanzas en el sector que desarrolla, siendo posible por tanto establecer retranqueos intermedios en la tipología de vivienda familiar.
- El acuerdo del Ayuntamiento de fijar como garantía para la correcta ejecución de las obras de urbanización de un aval por importe de **50% de los gastos de urbanización** con la finalidad de ser destinada a compensar a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización. La mercantil Residencial Palomarejos Altos S.A considera poco apropiado el importe de la garantía exigida, toda vez que tanto en la propuesta de convenio como en la proposición jurídico-económica por ella presentada, son de cuenta de ésta el 100% de los gastos de urbanización; consideran que el aval a constituir por la empresa por la mercantil Residencial Palomarejos Altos S.A, tiene que ser por el 7% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización, y no de un 50%.
- En cuanto al proyecto de urbanización, por el Ayuntamiento se establece la obligación de que el colector de saneamiento exterior al ámbito sea ejecutado completamente por el S.E-22, en caso de la no aprobación del S.E-23.

El recurrente alega no haberse tenido en cuenta que el colector común a los S.E-22 y S.E-23 servirán en el futuro a los sectores S.E-16, S.E-20, S.E-22, S.E-23, S.E-25 y S.E-26; de acuerdo con ello dicho colector debe ser considerado como un sistema General, por lo que sus costes no pueden ser repercutidos a un solo sector, y sostiene que el desarrollo autónomo del Sector S.E-22, no precisa de las secciones que se indican en el proyecto presentado, por lo que no se puede exigir unas redes con secciones superiores a las necesarias para el desarrollo del sector, y para el caso de exigirse, los gastos deben imputarse a todos los sectores que se puedan servir de esas redes.

- Se indica por parte del Recurrente, en cuanto al proyecto de reparcelación, que la sociedad mercantil Residencial Palomarejos Altos S.A, ya presentó en julio de 2006, junto con la documentación que integra el Programa de Actuación urbanizadora, un ejemplar del proyecto de Reparcelación, habiéndose remitido posteriormente nuevas copias del proyecto con fecha 3 de mayo de 2007.

Finaliza el recurso solicitando al Ayuntamiento la admisión del recurso, la interposición del recurso de reposición contra el acuerdo de Pleno, solicitando se dicte resolución por el que se estime íntegramente el recurso de reposición interpuesto por esta parte y se modifique en su consecuencia en los términos del presente escrito el acuerdo impugnado.

Con fecha 21 de agosto de 2008, y en contestación al recurso de reposición, se emite informe por los servicios técnicos de este Ayuntamiento.



Consta en el expediente el traslado del contenido del recurso a los interesados del mismo, para en su caso realizar las alegaciones que consideren pertinentes, en cumplimiento del artículo 112.2 de la Ley 30/1992

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Determina el artículo 107.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, que “contra las resoluciones y actos de trámite, si estas últimas deciden directa o indirectamente sobre el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión podrá interponerse(.....) señalando que la oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento”. No obstante, el artículo 116 del mismo, establece que los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que lo hubiera dictado, o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

En este sentido y de acuerdo con el artículo 52 de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, el acuerdo de Pleno es un acto susceptible de ser impugnado a través de recurso de reposición.

Respecto a la competencia para la resolución del recurso potestativo de Reposición, corresponde al órgano que hubiera dictado el acto, conforme al artículo 116.1 de la Ley 30/1992; por tanto, habiendo sido impugnada el acuerdo de Pleno de fecha 25 de junio de 2008, por el que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora del S.E-22 de las NN.SS del municipio de Bargas, adjudicando la ejecución del mismo a Residencial Palomarejos Altos S.A, es este órgano competente para la resolución del Recurso.

**SEGUNDO.-** Determinada la competencia para la resolución del recurso potestativo de reposición, de acuerdo con el artículo 117, el plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de tres meses, y se contará para el solicitante y otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel, en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto, transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de un mes. No obstante si la Administración no resolviera expresamente se entenderá desestimado por silencio administrativo el recurso de reposición, tal y como establece el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, sin perjuicio de la resolución que la Administración debe dictar en la forma prevista en el apartado 4 de este artículo.

La doctrina del silencio administrativo, como institución creada por el Derecho Administrativo para salvaguardar los intereses de los administrados ante la inactividad de la Administración, no exime en cualquier caso de la obligación de la Administración para resolver, y así lo pone de manifiesto el artículo 42 de citado texto legal al establecer que la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que se su forma de iniciación. En este sentido el apartado 4º del artículo 43 establece “que en los supuestos de desestimación por silencio administrativo, la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración. sin vinculación alguna al sentido del silencio”.

Con ello se cumple con la obligación de dictar resolución expresa aún fuera del plazo para ello; el hecho de que la resolución expresa posterior al vencimiento del plazo se adopte por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio, es lógico y coherente si se tiene en cuenta que, la desestimación por silencio de una petición no es un acto administrativo sino una ficción legal para permitir al ciudadano el acceso al recurso, reabriéndose entonces los plazos para acudir al recurso contencioso-administrativo en los términos del artículo 46 de la Ley 29/1998 Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Sentado lo anterior, y procediendo al análisis de las consideraciones jurídicas aducidas en el recurso potestativo de reposición cabe señalar lo siguiente:

**TERCERO.-** En relación con la primera de ellas, en donde el recurrente aduce que la edificabilidad recogida en el apartado A).2 de la Cláusula del Convenio deber ser de 0,26162m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y no 0,02126 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, el informe de los servicios técnicos emitido con ocasión de la interposición del recurso de reposición, textualmente indica que “*Inicialmente en el informe técnico se reflejaba como aprovechamiento Tipo de aplicación al ámbito la cifra de 0,0216 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En la Comisión de Urbanismo Municipal de fecha 19 de junio de 2008, se observó que dicha cifra era muy baja y se detectó que por error tipográfico no era la correcta. Por ello, se corrigió el informe conteniendo la cifra definitiva de 0,2616m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Siendo ésta última la cifra (0,2616) del Aprovechamiento Tipo que se desprende del Plan Parcial presentado*”



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Igualmente, en el propio acuerdo de Pleno de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora del SE-22, en su punto SEXTO, se establece expresamente que “*El aprovechamiento Tipo del AR: (15.750+84,207) / 60.523,60 = 0,2616*” con lo que se pone de manifiesto que existe efectivamente un error tipográfico

En este sentido, el artículo 105 de la Ley 30/92 establece que “Las administraciones Públicas podrán rectificar en cualquier momento de oficio o a instancia de los interesados los errores materiales, aritméticos o de hecho existentes en sus actos”. Esta suerte de rectificación en ningún caso puede suponer un perjuicio a los intereses y situaciones jurídicas creadas a favor de los sujetos y derivados de los actos administrativos, sino más bien tiende a corregir errores de tipo numérico, que erróneamente y por la transcripción de cifras se ha producido.

Por ello, atendiendo a la primera de las alegaciones aducidas por el recurrente debe reconocerse la existencia de un error tipográfico quedando por tanto fijado el aprovechamiento tipo en **0,2616m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**.

**CUARTO.-** Se recurre la anulación del siguiente párrafo contenido en el Plan Parcial “*se permite en la adosada paso al fondo de la parcela con ancho menor de 3 m y mayor de 1m*”, el Sr. Peinado Recas aduce que, de conformidad con el artículo 26.2.b) del TRLOTAU, el Plan Parcial puede establecer nuevas ordenanzas en el sector que lo desarrolla, posibilitándose por ello, la modificación de este aspecto.

El informe técnico emitido al efecto establece que “ los retranqueos de aplicación a la vivienda unifamiliar aislada en la zona de urbanizaciones son de 3 metros a linderos con carácter general, existiendo la posibilidad de hacer viviendas en tipología pareada o adosada, que no presentarían retranqueo alguno a lindero, común a ambas parcelas. No se contemplan retranqueos intermedios en ninguna de las distintas tipologías de vivienda unifamiliar. Por ello, el retranqueo de la edificación puede ser de 0 metros en caso de agruparse a colindante o de 3 metros en el caso de aislarse del mismo”.

En cuanto a la posibilidad de modificar y establecer nuevas ordenanzas, con la consiguiente modificación del planeamiento municipal, el artículo 26.2.b) del TRLOTAU, y artículo 54 del Reglamento de Planeamiento (En adelante RP) del TRLOTAU, con ocasión de la determinación de los tipos de Planes Parciales, establecen que “ Los planes parciales de Desarrollo precisan la ordenación estructural del correspondiente Plan de Ordenación Municipal estableciendo la ordenación detallada(....)” por su parte y en cuanto a los Planes Parciales de Mejora pueden, siempre con las limitaciones contenidas en el Reglamento de Planeamiento “ modificar ordenación detallada y en su caso estructural establecida en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal, para optimizar calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan de Ordenación Municipal (....)”. Asimismo el artículo 57 del Reglamento de Planeamiento: “Los planes parciales de mejora podrán alterar la ordenación estructural, mejoran sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria(.....)

Efectivamente los Planes Parciales pueden establecer nuevas ordenanzas en el sector que lo desarrolla, respecto de las establecidas en el planeamiento municipal par el desarrollo del sector en cuestión, sin embargo éste **debe tramitarse como un Plan Parcial de Mejora** , circunstancia que no se ha dado puesto que el instrumento de desarrollo es un Plan Parcial de Desarrollo

**QUINTO.-** Aduce el Sr. Luciano Peinado Recas, que es poco apropiada la exigencia por el Ayuntamiento de un aval por importe de 50% de los gastos de urbanización a su representada la mercantil Residencial Palomarejos altos S.A, puesto que si la finalidad de este porcentaje es compensar a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, el cien por cien de los gastos de urbanización son de cuenta de la mercantil citada, y es por ello por lo que considera que el aval a constituir debiera ser de un 7% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización.

Sobre la prestación por parte del Agente Urbanizador de la garantía para la correcta ejecución de las obra de Urbanización, establece el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, que puede ser real o financiera, por importe mínimo del 7% del coste previsto de las obras previstas en el proyecto de Urbanización, y deberá ser mantenida durante el plazo de ejecución del P.A.U hasta la recepción de las obras de urbanización. La Ley no establece un importe cerrado sino que establece que como mínimo se exigirá un 7% por lo que nada impide que el Ayuntamiento exija un porcentaje mayor.

*En el recurso se alega que la mercantil Residencial Palomarejos Altos S.A. asume el 100 por 100 de los gastos de urbanización, por lo que no tendría sentido exigir el aval por el 50% de los gastos de urbanización para compensar a los propietarios contribuyentes en estos gastos; la asunción del 100 por 100 de estos gastos por parte de Residencial Palomarejos Altos S.A sería consecuencia directa de la titularidad registral de ésta de los terrenos incluidos en el ámbito de desarrollo, circunstancia que no consta en el expediente administrativo .*

Por otro lado hay que tener presente que, independientemente de que el urbanizador soporte la totalidad de los gastos de urbanización, son los propietarios quienes tienen el deber de compensar estos gastos. En el momento en el que se apruebe el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas a pagos de cuotas de urbanización quedarán afectas a





dichos pagos como carga real a inscribir en el Registro de la Propiedad, quedando un posible adquirente subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario y por lo tanto obligado a costear las obras de urbanización. Puesto que Aguas de Castilla la Mancha ha supeditado la garantía del abastecimiento del SE-22 a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación de Picadas, la adquisición de la condición de solar de las parcelas resultantes de la actuación, así como la recepción formal de la obra urbanizadora, está subordinada al cumplimiento de las previsiones de la sociedad estatal Aguas de la cuenca del Tajo

La actuación urbanizadora del SE-22 se ejecuta por cuenta del Ayuntamiento de Bargas, que no puede asumir el riesgo y ventura de la eventualidad anterior en perjuicio de los propietarios de los terrenos. Finalizadas las obras de urbanización y de edificación la garantía de abastecimiento puede no haberse concretado, con las consecuencias que de ello se derivarían. Y sin embargo, los propietarios habrían costeado las obras en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico. Razón por la cual se fijó exigir una garantía del 50% en lugar de la mínima del 7% alegada por Residencial Palomarejos Altos S.A

**SEXTO.-** En cuanto a la cuarta de las alegaciones contenidas en el recurso de reposición, el Ayuntamiento estableció la obligación de que el colector de saneamiento exterior al ámbito sea ejecutado completamente por el S.E-22, en caso de la no aprobación del S.E-23. Se alega sin embargo que no se ha tenido en cuenta que el colector común a los S.E-22 y S.E-23 servirán en el futuro a los sectores S.E-16, S.E-20, S.E-22, S.E-23, S.E-25 y S.E-26; de acuerdo con ello dicho colector debe ser considerado como un sistema General, por lo que sus costes no pueden ser repercutidos a un solo sector

De acuerdo con el informe de los servicios técnicos, “el Proyecto de Urbanización del SE-22 prevé la conexión de la red de saneamiento a la red municipal existente que discurre por el Arroyo del muerto. Esta Obra exterior-que supone la conexión de su red de saneamiento a la red municipio y la ampliación del diámetro existente- se incluye con objeto de garantizar la calidad y suficiencia de la red”

El citado informe técnico continúa indicando que la “Diputación provincial de Toledo realizó un estudio gráfico de las distintas cuencas de vertido hacia el colector del aserradero en el término municipal de Bargas, incluyendo una propuesta de red de colectores necesarios para la evacuación de los desarrollos previstos en las vigentes NN.SS de Planeamiento Municipal y aún sin desarrollar. Indicando en lo que respecta la cuenta que afecta al SE-22 se planteó un colector al cual también verterían los sectores exteriores SE-21, SE-23, SE-25 y SE-26, para ello se proponía un diámetro de 800 mm al inicio del Arroyo del Muerto y de 1.500 mm en su encuentro con el Colector Emisario del Aserradero a través de un aliviadero, ya que este último colector cuenta con un diámetro de 400mm.

El nuevo colector que ha sido dimensionado en la propuesta presentada por el P.A.U del SE-22 ( y que también se incluye en el P.A.U del S.E-23) tiene un diámetro de 600 mm, **no siendo suficiente para la cuenca completa**, pero si para el desarrollo del SE-22 y SE-23 (Sectores ambos que lo contemplan en su proyecto de Urbanización). Por lo que no puede reconocerse el carácter de Sistema General al Colector de saneamiento exterior, puesto que el dimensionamiento es insuficiente para la cuenca completa al que verterían los sectores SE- 21, 22, 23 25 y 26.

El TRLOTAU en el artículo 115 establece los conceptos que integran los gastos de urbanización, que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendido en una unidad de Actuación, y entre ellos se encuentran “ **las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas** tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos”

En toda actuación urbanizadora de suelo urbanizable existen dos clases de costes urbanísticos: aquellos que podrían denominarse costes **directos o internos** representados por las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas por el planeamiento y, una segunda clase de costes urbanísticos denominados **indirectos o externos**, en la medida que se proyectan sobre el exterior de la zona de actuación, pero necesarias para que el ámbito a desarrollar quede debidamente enlazada con la estructura del municipio

Considerando el artículo 115.1.h) del TRLOTAU que impone a los propietarios de dichos terrenos la obligación de asumir los gastos a la ejecución o suplemento de las obras exteriores de infraestructura sobre que las que se apoya la actuación urbanística, y e acuerdo con lo informado por el técnico municipal, sobre la base del estudio gráfico elaborado por la Diputación Provincial de Toledo sobre las distintas cuencas de vertido hacia el colector del aserradero **no puede considerarse un sistema general el colector de saneamiento exterior al ámbito**, puesto que el dimensionamiento contenido en la propuesta presentado para el urbanización y aprobada por acuerdo de Pleno de 25 de junio de 2008, tiene un diámetro de 600 mm, que no es suficiente para la cuenca completa (Sectores 21,22,23, 25 y 26), sólo para el desarrollo de los Sectores 22 y 23.

No obstante lo anterior, tramitado el PAU del SE-23, la aprobación de éste considerará lo establecido en el artículo 122.8 del D.L 1/2004 (TRLOTAU)



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

**SEPTIMO.-** Por último en cuanto al Proyecto de Reparcelación, cabe decir que de acuerdo con el Reglamento de Gestión Urbanística, aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación, se inicia por ministerio de la ley el expediente de reparcelación, por tanto si la aprobación del expediente se produjo por acuerdo de Pleno de fecha 25 de junio de 2008, es a partir de esta fecha cuando de oficio queda iniciado el expediente

Hay que tener presente que la alternativa técnica formulada por Residencial Palomarejos Altos S.A no se presentó en los términos del artículo 123.2.a) del TRLOTAU. Por ello, no estando en el supuesto anterior, la aprobación y adjudicación del PAU SE-22 y posterior suscripción del convenio urbanístico determina, entre otros aspectos:

- Faculta a Residencial Palomarejos Altos S.A, y no antes, para la formulación y presentación del proyecto de reparcelación, prerrogativa que no tendría esta sociedad si no adquiriese la condición de urbanizador
- La previsión inicial de gastos de urbanización y el modo de retribución del urbanizador, factores éstos determinantes del contenido del proyecto de reparcelación de cara a su redacción

Sin entrar a valorar el contenido del proyecto de reparcelación presentado, es premisa fundamental para este Ayuntamiento en orden al estudio de la operación reparcelatoria conocer cuestiones que inciden en la reparcelación y que se reflejaron en el acuerdo de aprobación adoptado el 25-06-08 en el apartado denominado “RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS”:

*Residencial Palomarejos Altos S.A manifiesta ser propietario de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del SE-22, por lo que, a priori, existe total identidad entre la propiedad y el agente urbanizador, facilitando y asegurando de esta forma el desarrollo de la actuación urbanizadora. Este aspecto quedará debidamente acreditado en el momento de la formalización del convenio urbanístico entre el adjudicatario y el Excmo. Ayuntamiento de Bargas, mediante la aportación de Nota Simple del Registro de la Propiedad de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación*

*La información catastral disponible a 10-06-08 refleja las siguientes parcelas y titularidades existentes en el ámbito de la unidad de actuación:*

- 3193015. Titular: Arte Hispánico Muebles S.L
- 3193016. Titular: Arte Hispánico Muebles S.L
- 3193023. Titular: Arte Hispánico Muebles S.L
- 3193025. Titular: Arte Hispánico Muebles S.L

Deberán **precisarse las siguientes relaciones:**

TITULARIDAD			ID REGISTRAL FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE			%
REGISTRAL	CATASTRAL	PUBLICA Y NOTORIA			REGISTRAL	CATASTRAL	TOPOGRAFICA	
	Arte Hispánico Muebles			3193015	17.400 m2			
	Arte Hispánico Muebles			3193016	18.350 m2			
	Arte Hispánico Muebles			3193023	13.300 m2			
	Arte Hispánico Muebles			3193025	14.050 m2			

*Dispone el artículo 103.3 del R.D 3288/1978 (Reglamento de Gestión Urbanística) que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación*

*La acreditación de la realidad física de las fincas se realizará mediante levantamiento topográfico al que podrán concurrir con sus propios peritos, si lo estiman conveniente, todos y cada uno de los propietarios afectados, a fin de verificar la superficie exacta de las parcelas que están dentro de la unidad de actuación. Para que esto sea posible, y sin perjuicio de la constatación de la reparcelación voluntaria del SE-22, Residencial Palomarejos Altos S.A comunicará al Ayuntamiento con la suficiente antelación el día y la hora en que se vaya a efectuar dicha medición, de lo que se dará cuenta a la propiedad*

Por todo ello,

Teniendo en cuenta el estudio gráfico elaborado por la Diputación Provincial de Toledo sobre las distintas cuencas de vertido en el municipio de Bargas, los informes técnicos emitidos al efecto así como los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Alcaldía, de conformidad con las facultades atribuidas por la Legislación sobre Régimen Local, y previo dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo, propongo al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente

## PROPUESTA

**PRIMERO.-** Reconocer de conformidad con el artículo 105 de la Ley 30/92, la existencia de un error tipográfico o numérico en cuanto a la cifra relativa a edificabilidad estableciéndose definitivamente la misma en **0,26162 m2/m2**

**SEGUNDO.-** Acordar la desestimación del resto de las consideraciones jurídicas aducidas en el recurso potestativo de Reposición interpuesto con fecha 7 de agosto de 2008, contra el acuerdo de Pleno de fecha 25 de junio de 2008 por al



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del S.E-22 de las Normas Subsidiarias de Bargas, adjudicando la ejecución a Residencial Palomarejos Altos S.A

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente para los efectos oportunos  
A la vista de la propuesta formulada, los Señores Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se somete a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

A la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Reconocer de conformidad con el artículo 105 de la Ley 30/92, la existencia de un error tipográfico o numérico en cuanto a la cifra relativa a edificabilidad estableciéndose definitivamente la misma en **0,26162 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**

**SEGUNDO.-** Acordar la desestimación del resto de las consideraciones jurídicas aducidas en el recurso potestativo de Reposición interpuesto con fecha 7 de agosto de 2008, contra el acuerdo de Pleno de fecha 25 de junio de 2008 por al que se aprueba el Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del S.E-22 de las Normas Subsidiarias de Bargas, adjudicando la ejecución a Residencial Palomarejos Altos S.A

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente para los efectos oportunos.

**PUNTO CUARTO.- EXPTE N° 2/08 RECURSOS DE REPOSICIÓN. INTERPONE: URBAN CASTILLA LA MANCHA S.L. IMPUGNA: ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE 1/07 MODIFICACION DE NNSS: RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN A SUELO URBANIZABLE PARA USO INDUSTRIAL, ADOPTADO EL 24-07-08.- PROPUESTA DE INADMISIÓN DEL RECURSO**

Por parte del Sr. Alcalde se da lectura al siguiente dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo celebrada el 6 de octubre de 2008:

**“PUNTO CUARTO.- EXPTE N° 2/08 RECURSOS DE REPOSICIÓN. INTERPONE: URBAN CASTILLA LA MANCHA S.L. IMPUGNA: ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL DEL EXPEDIENTE 1/07 MODIFICACION DE NNSS: RECLASIFICACIÓN DE SUELO RÚSTICO DE RESERVA Y SUELO RÚSTICO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN A SUELO URBANIZABLE PARA USO INDUSTRIAL, ADOPTADO EL 24-07-08.- PROPUESTA DE INADMISIÓN DEL RECURSO.**

Por parte del Sr. Alcalde se da lectura a la siguiente propuesta:

**“EXPEDIENTE.- 2/08 Recursos de Reposición**

**OBJETO.- Aprobación inicial de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas**

**ASUNTO.- Propuesta al pleno de inadmisión Recurso Potestativo de Reposición.**

Visto el recurso de reposición de fecha 10 de septiembre de 2008, interpuesto ante este Ayuntamiento por D<sup>a</sup>. Nuria Muñoz Estévez, en nombre y representación de la mercantil URBAN CASTILLA-LA MANCHA SL con domicilio a efectos de notificaciones en el domicilio social de la mercantil en c/ García Lorca 56 de Illescas (Toledo), contra el acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de fecha 24 de julio de 2008, relativo al acuerdo aprobación inicial de la modificación de las Normas subsidiarias de Bargas, y teniendo en cuenta los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**





# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

**PRIMERO.-** A través de escrito de 3 de septiembre de 2004, la mercantil Urban Castilla-La Mancha S.L, presentó ante el Ayuntamiento de Bargas, consulta previa relativa a la viabilidad de la actuación urbanizadora denominada “P.A.U la Dehesilla”.

Con fecha 15 de marzo de 2006, se solicitó por Urban Castilla-La Mancha S.L resolución expresa en relación con la consulta previa sobre la viabilidad del actuación urbanizadora interesada. Por Resolución de Alcaldía y sobre la base del informe técnico, en donde se hacía constar que “*el ámbito del a Consulta previa incluía sectores de suelo urbanizable, suelo Rústico de Reserva (SRR) y Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección (SNUEP)*” se inadmitió la solicitud de consulta previa formulada por la mercantil referida, al incluir en ámbito delimitado por la actuación de terrenos clasificados por las vigentes Normas Subsidiarias como suelo rústico no urbanizable de especial protección, habida cuenta que la consulta previa sobre la viabilidad de una actuación urbanizadora en suelo rústico sólo es posible en suelo clasificado como rústico de reserva.

**SEGUNDO.-** Posteriormente, la mercantil Urban Castilla-La Mancha S.L presentó con fecha 11 de diciembre de 2006, estudio de viabilidad para pronunciamiento previo del P.A.U “Las Dehesillas” de Bargas, a fin de que el ayuntamiento, sometiera a consulta sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora en zona denominada “Las Dehesillas” ámbito delimitado por la actuación cuyos terrenos son clasificados como suelo rústico. El informe técnico emitido con ocasión de esta nueva consulta indicó que “*estudiado el ámbito propuesto, se observa que el mismo contiene –en su vértice noroeste parte del suelo clasificado como Suelo Rústico no Urbanizable de Especial Protección en base a las vigentes NN.SS del Planeamiento Municipal. Además, todo el ámbito propuesto se encuentra afectado por la Modificación Puntual nº 1/2007 de las citadas NN.SS que se encuentran actualmente en vigor*”.

La consulta previa fue objeto de inadmisión a través de Resolución de Alcaldía (nº 9/2008), al encontrarse afectado todo el ámbito propuesto por el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Bargas, (expediente 1/2007), promovido por el Ayuntamiento de Bargas.

**TERCERO.-** Con fecha 24 de julio de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Bargas, en sesión extraordinaria y urgente convocada al efecto, acordó aprobar inicialmente el expediente 1/2007 “modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas, consistente en la reclasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección y de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con finalidad industrial”, igualmente se acordaba la remisión del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para que se procediera a su aprobación definitiva.

En el citado acuerdo se acordó igualmente desestimar las alegaciones presentadas por D<sup>a</sup>. Nuria Muñoz Estévez en nombre y representación de la mercantil URBAN CASTILLA-LA MANCHA S.L de fecha 6 de mayo de 2008 (número de registro de Entrada 2717) en relación con el expediente de Expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas, por los motivos expresados en el informe del arquitecto municipal de fecha 9 de mayo de 2008, del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente Acuerdo.

**CUARTO.-** El día 29 de julio de 2008 ( número de registro de salida 2206) se procedió a la notificación del acuerdo de Pleno a la mercantil Urban Castilla-La Mancha S.L; mediante escrito de 10 de septiembre de 2008 (número de registro de Entrada 45605) la Sra. Nuria Muñoz Estévez, en nombre y representación de la mercantil antes mencionada, interpuso recurso potestativo de reposición, contra el acuerdo de aprobación inicial del expediente de modificación puntual de las NN.SS de Bargas, en el citado recurso interpuesto el recurrente aduce entre otros los siguientes argumentos:

- Incompetencia del Alcalde para inadmitir la solicitud de consulta previa de viabilidad: La consulta previa de viabilidad que con fecha 3 de septiembre de 2004, solicitaron al Ayuntamiento, y que afectaba a los polígonos 516, 517, 519 y 10 y 19 del catastro de Rústica, fue inadmitida a través de Resolución de Alcaldía de fecha 17 de marzo de 2006, por entender que el ámbito objeto de la consulta estaba clasificado según las Normas Subsidiarias de Bargas como Suelo Rústico No urbanizable de Especial Protección.

La recurrente alega que dicha inadmisión se produjo por órgano manifiestamente incompetente, al entender que el Alcalde de acuerdo con la legislación sobre régimen Local y la legislación urbanística de Castilla-La Mancha no tiene atribuida tal competencia, siendo ésta una atribución del Pleno de la Corporación.



# A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- Incumplimiento de los plazos de resolución establecidos: la recurrente aduce incumplimiento de los plazos establecidos con ocasión de la contestación por Resolución, a la solicitud de consulta previa de viabilidad planteada al Ayuntamiento.
- Falta de motivación de las resoluciones de Alcaldía: Se alega en el recurso de reposición que la inadmisión de la consulta previa de viabilidad anteriormente referida, carece de motivación en contra de lo que exige la Ley 30/1992.

Por último se aduce por la recurrente que existe una falta de motivación de la desestimación de sus alegaciones en el contexto del acuerdo de Pleno donde se aprobó inicialmente el expediente de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO.-** La competencia para resolver el recurso de reposición corresponde al órgano que hubiera dictado el acto objeto de impugnación, tal y como establece el artículo 116.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Por tanto, habiendo sido impugnado el Acuerdo de Pleno de fecha 24 de julio de 2008, es este órgano colegiado al que le corresponde la resolución del Recurso.

Determinada la competencia del Pleno para conocer del recurso, varias son las cuestiones que se suscitan relativas a su admisibilidad o no, a saber:

- Si es posible la interposición de un recurso potestativo de reposición contra la aprobación inicial de un expediente de aprobación, modificación en este caso de planeamiento municipal, al que se le predica naturaleza de disposición administrativa de carácter general.
- Si es posible interponer recurso administrativo, cuyos motivos de impugnación versan sobre actos y acuerdos firmes en vía administrativa y contra los cuales sólo sería posible la interposición de recurso extraordinario de revisión en los supuestos taxativamente establecidos en el artículo 118.1 de la Ley 30/1992.

**SEGUNDO.-** Respecto de la primera cuestión planteada, relativa a si es posible la interposición de recurso de reposición contra la aprobación inicial del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Bargas, el artículo 107.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, establece que “ *contra las resoluciones y actos de trámite, si estas últimas deciden directa o indirectamente sobre el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar con el procedimiento o produzcan indefensión podrá interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, que cabrá fundar en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en los artículos 62 y 63 de esta Ley*” señalando que la oposición a los restantes actos de trámite podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento”. Por su parte, el artículo 116 del mismo, establece que los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que lo hubiera dictado, o ser impugnados directamente ante el órgano.

La lectura del artículo 116, establece de una manera clara que sólo se permitirá la interposición de recurso administrativo potestativo de reposición, contra los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa, la cuestión no obstante es dirimir si el acuerdo de aprobación inicial de la modificación de Normas Subsidiarias del Planeamiento pone fin a la vía administrativa y, es o no un acto de naturaleza impugnabile; a este respecto el Tribunal Supremo ha venido dictando numerosas Sentencias en donde sienta la **naturaleza inimpugnabile** del acuerdo de aprobación provisional de instrumentos de Planeamiento, entre ellas la Sentencia de 11 de junio de 2002, la cual viene a establecer que “ la aprobación provisional de las Normas subsidiarias constituye un acto de trámite que no es susceptible de impugnación autónoma o separada, que queda reservada a la aprobación definitiva ”.

El alto Tribunal ha señalado que existe un cuerpo de doctrina jurisprudencial consolidada que consagra la naturaleza de acto de trámite a la aprobación provisional, conclusión por la que no puede admitirse este recurso”. Es evidente que el acto de aprobación provisional de un Plan General de Ordenación Urbana, o de Normas Subsidiarias es un acto que no pone fin a la vía administrativa, lo que quedará consumada con al aprobación definitiva del Plan, el cual puede modificar el texto de la aprobación provisional.



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Debe aclararse que aún cuando la terminología es distinta, en tanto que El Texto Refundido de la Ley del Suelo de Castilla-La Mancha (TRLOTAU) habla de aprobación inicial y el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, legislación aplicada por el Tribunal Supremo habla de aprobación provisional, en todo caso los efectos son los mismos: cual es la aprobación municipal de los instrumentos de planeamiento para su posterior sometimiento a la autoridad competente para que proceda a su aprobación definitiva.

El Tribunal Supremo sigue señalando que, de los diferentes actos que integran la compleja operación urbanística de la formación de los instrumentos de Planeamiento sólo cabe atribuir la condición de acto definitivo a aquel por el que se efectúa la aprobación definitiva por el órgano competente, sin que por tanto sea posible la impugnación de más acto que éste, al tiempo de impugnarse el cual deberá realizarse la impugnación del resto de los actos en virtud del **principio de concentración procedimental**; este principio sólo se exceptuaría a los efectos de permitir la impugnación de actos intermedios, como puede ser contra el acuerdo de aprobación inicial de las Normas Subsidiarias en relación con la existencia de nulidad radical o de pleno derecho, o cuando resulte la imposibilidad física o jurídica de llevar a cabo el planeamiento proyectado.

El acuerdo de aprobación inicial fue aprobado por el Pleno tal y como preceptúa el artículo 135 del Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU, en relación con el artículo 22.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, siguiendo el procedimiento legalmente establecido, de ahí que se niegue la existencia de elementos que hagan al acuerdo no pueda que las alegaciones aducidas por la interesada puesto que ni el acuerdo adolece de nulidad radical o de pleno derecho, como tampoco resulta imposible física o jurídicamente llevar a pleno derecho el contenido del acuerdo, una vez que este sea aprobado definitivamente.

La atribución de competencia para la aprobación definitiva a un órgano de la Comunidad Autónoma está sobradamente reconocida tanto normativamente como jurisprudencialmente por el Tribunal Supremo. La diversidad de los intereses concurrentes en el ámbito del urbanismo hacen del planeamiento una potestad de titularidad compartida por los Municipios y las comunidades Autónomas, de tal manera que la aprobación inicial de un Plan de ordenación Municipal o Normas Subsidiarias es un acto que no pone fin a la vía administrativa, aprobación que quedará consumada con la aprobación definitiva del Plan, trámite posterior y subsiguiente, contra el cual cabrá en su caso la interposición del pertinente recurso jurisdiccional, habida cuenta además, de la naturaleza de disposición administrativa de carácter general que se le predica a las Normas Subsidiarias.

**TERCERO.-** el 107.3 de la Ley 30/1992 establece que “contra las disposiciones administrativas de carácter general no cabrá recurso en vía administrativa”, siendo únicamente posible su impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa. El procedimiento previsto en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento para la aprobación o en su caso modificación de Planeamiento municipal, prevé trámite de información pública en los términos del artículo 135.2 de este último texto reglamentario, para que durante el mismo los interesados afectados por el expediente puedan aducir lo que consideren necesario, pero hasta la finalización del expediente de aprobación, que culmina con la **aprobación definitiva** de esta disposición administrativa de carácter general, no cabrá interponer el pertinente recurso jurisdiccional.

**CUARTO.-** La recurrente fundamenta el recurso potestativo de reposición basándose en consideraciones relativas a acuerdos municipales relativos al expediente de “consulta previa sobre la viabilidad de la actuación urbanizadora” presentado por la mercantil a la que representa, acuerdos contra los que no se interpusieron los pertinentes recursos administrativos en los plazos establecidos para ello, deviniendo en firmes a todos los efectos. Efectivamente la Sra. Muñoz, alude a la incompetencia de la Alcaldía para proceder a través de Resolución a la indamisión de la consulta previa, igualmente arguye incumplimiento de los plazos, así como falta de motivación en su adopción.

En este sentido debe indicarse, la imposibilidad de interposición de recursos administrativos contra acuerdos en donde indirectamente se impugnan acuerdos firmes en vía administrativa, el Tribunal Supremo en numerosas sentencias ha puesto de manifiesto que el sistema de recursos administrativos **previsto en la LRJ-PAC** no debe permitir la rehabilitación de plazos para la impugnación de actos de la Administración que han pasado a ser firmes, y contra los cuales únicamente sería posible la interposición de recurso extraordinario de revisión, en los plazos y con la concurrencia de alguna de las circunstancias enumeradas en el artículo 118.1 de la Ley 30/92.

**QUINTO.-** Por último, y en cuanto a la última de las alegaciones aducidas por la interesada, argumentando que existe falta de motivación en la desestimación de sus alegaciones en el contexto del acuerdo de Pleno de aprobación inicial del Expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, cabe señalar que la desestimación se produjo de acuerdo con el contenido del informe técnico de fecha 9 de mayo de 2008, en donde quedan expuestos los motivos por los que se desestima su pretensión.



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Por todo ello,

Considerando que el **acuerdo de aprobación inicial** del expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal, **es un acto de trámite**, siendo éste objeto de remisión a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda para su aprobación definitiva, pudiendo contra este último acuerdo interponer el correspondiente recurso jurisdiccional.

Considerando que el expediente de modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal se ha seguido el procedimiento establecido, en la legislación urbanística castellano-manchega, sin que en ningún caso el acuerdo de aprobación inicial adolezca de vicio de nulidad absoluta o de pleno derecho. , o cuando resulte la imposibilidad física o jurídica de llevar a cabo el planeamiento proyectado.

Considerando que la recurrente ha **fundamentado el recurso potestativo** de reposición basándose en consideraciones relativas a **acuerdos municipales firmes en vía administrativa** y contra los cuales no cabe recursos administrativo alguno salvo el extraordinario de revisión.

Considerando que las alegaciones presentadas por la mercantil Urban Castilla-La Mancha S.L, fueron debidamente motivadas con ocasión de la emisión del informe técnico de fecha 9 de mayo de 2008, emitido a efecto.

Teniendo en cuenta todos estos antecedentes de hecho y fundamentos de derecho, y considerando el informe de Secretaría emitido al efecto, Esta Alcaldía, de conformidad con las facultades atribuidas por la Legislación sobre Régimen Local, y previo dictamen de la Comisión informativa de Urbanismo, propongo al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente

## **ACUERDO**

**PRIMERO.-** Acordar la inadmisión del recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup>. Nuria Muñoz Estévez, en nombre y representación de la mercantil URBAN CASTILLA-LA MANCHA S.L de fecha 10 de septiembre de 2008, contra el acuerdo de Pleno de fecha 21 de julio de 2008 por el que se aprueba inicialmente el expediente 1/2007 de “modificación puntual e las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas: Reclasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección y de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con finalidad industrial”.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados para los efectos oportunos.

A la vista de la propuesta formulada, los Señores Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se somete a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

A la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Acordar la inadmisión del recurso de reposición interpuesto por D<sup>a</sup>. Nuria Muñoz Estévez, en nombre y representación de la mercantil URBAN CASTILLA-LA MANCHA S.L de fecha 10 de septiembre de 2008, contra el acuerdo de Pleno de fecha 21 de julio de 2008 por el que se aprueba inicialmente el expediente 1/2007 de “modificación puntual e las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bargas: Reclasificación del suelo rústico no urbanizable de especial protección y de suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con finalidad industrial”.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados para los efectos oportunos.



**PUNTO QUINTO.- EXPTE N° 5/06 PAU SE-23. PROMOTOR: INMUEBLE EDELMIRO FELIU S.A.- PROPUESTA DE: ELECCIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA, ELECCIÓN DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y ADJUDICACIÓN DE SU EJECUCIÓN**

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la comisión informativa de Urbanismo celebrada el 6 de octubre de 2008.

**PUNTO QUINTO.- EXPTE N° 5/06 PAU SE-23. PROMOTOR: INMUEBLE EDELMIRO FELIU S.A.- PROPUESTA DE: ELECCIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA, ELECCIÓN DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y ADJUDICACIÓN DE SU EJECUCIÓN**

El Sr. Alcalde da lectura a la siguiente propuesta:

**“Expte 5/06 PAU  
Objeto: SE-23 NN.SS  
Asunto: Propuesta de Alcaldía**

## ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Por D. José Luis Sánchez González, manifestando actuar en representación de la sociedad Inmueble Edelmiro Felio S.A, se presentó en este Ayuntamiento alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector SE-23 de las NN.SS municipales, integrada por Plan Parcial de Desarrollo y Proyecto de Urbanización

Adicionalmente se presentó, para la ejecución de las obras de infraestructura precisas para satisfacer las necesidades de saneamiento del sector (asimismo de los SE-16-20-21-22-25-26), exteriores al SE-23, proyecto denominado “Colector del Arroyo del Muerto”

Redactada la documentación indicada por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros, en julio de 2006

**SEGUNDO.-** Constan en el expediente, a efectos de determinar la viabilidad del suministro de los correspondientes servicios así como las condiciones en que pueden ser prestados, certificados de las siguientes compañías:

- Iberdrola (19-09-05), efectuándose la conexión de la nueva infraestructura eléctrica a 20.000 V en la Red Subterránea de Media Tensión denominada Los Olivos 2, en el tramo que enlaza el CT Urb. Los Cantos con el CT Pablo Picasso
- Gas Natural Castilla la Mancha (10-09-06)
- Telefónica (28-09-06), una vez realizada la correspondiente infraestructura subterránea, debiéndose encontrar ejecutada y conectada la del SE-22, al suministrar el servicio al SE-23 a través de la misma

**TERCERO.-** La alternativa es informada por los Servicios Técnicos el 9-08-06

**CUARTO.-** Mediante providencia de la Alcaldía de 28-09-06 se dispone el inicio de la tramitación conforme al procedimiento legalmente establecido. En la fecha de inicio de la tramitación, son titulares catastrales de los terrenos afectados por la actuación urbanizadora los siguientes:

- D. Lorenzo Alonso Rodríguez  
Inmueble Edelmiro Felio S.A
- D. Aurelio Hernández Hdez
- D. Bartolomé Medridano Rguez
- D. Andrés Sánchez y Otro

**QUINTO.-** En cumplimiento de lo establecido en el Título II del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental en Castilla la Mancha, Inmueble Edelmiro Felio S.A presentó solicitud (27-09-06) ante el órgano ambiental al objeto de determinar la necesidad o no de evaluación del impacto ambiental del Proyecto de Urbanización SE-23. Mediante resolución de 16-05-07 de la Delegación Provincial de Medioambiente y Desarrollo Rural (DOCM nº 114 de 30-05-07) se determinó la no necesidad de someter dicho proyecto a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental

**SEXTO.-** En cuanto a las Administraciones Públicas afectadas por la actuación con las que se ha realizado el trámite de consulta establecido en el TRLOTAU y en el Reglamento de Planeamiento, son las siguientes:





# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- Consejería de Obras Públicas – Dirección General del Agua – (18-10-06)
- Confederación Hidrográfica del Tajo.- Se remitió al organismo de cuenca la siguiente documentación:
  1. El 28-09-06 (nº registro de salida 1198).- Plan Parcial de Desarrollo del SE-23 y Proyecto de Urbanización. Redactados por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros, en julio de 2006
  2. El 29-01-07 (nº de registro de salida 105).- Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del SE-23, proyecto de colector que discurre por el Arroyo del Muerto e informe emitido el 20-11-06 por Aguas de Castilla la Mancha, sobre la garantía de satisfacción de la nueva demanda requerida
- Ayuntamiento de Olías del Rey (18-10-06)

**SEPTIMO.-** Realizados los trámites preceptivos en función de las características que presenta la alternativa técnica formulada por Inmueble Edelmiro Feliu S.A (consulta al órgano ambiental en cuanto a la evaluación ambiental del proyecto de urbanización y trámite de consulta a las Administraciones territoriales afectadas), el procedimiento de aprobación se ha desarrollado conforme a lo establecido en los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU, pudiendo concretarse del siguiente modo:

- Inicio de la información pública: 10-11-06
- Fin de la información pública: 5-12-06
- Alternativas técnicas presentadas en competencia: ninguna
- Prórroga de plazos para presentación de alternativas en competencia y suplementos en el período de información pública: no se han producido
- Alegaciones presentadas: Por D. Juan Ramón Pintado Ortega y Dª Patricia Collado Martín, el 7-12-06
- Propuesta de convenio urbanístico y proposiciones jurídico-económicas presentadas: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- Fecha de apertura de plicas: 20-12-06
- Alegaciones presentadas durante los diez días siguientes al de apertura de plicas: ninguna

**OCTAVO.-** En relación con la previsión del artículo 122.1 del TRLOTAU, queda acreditado a través de informe técnico emitido el 9-08-06 que el PAU objeto de aprobación no modifica la Ordenación Estructural establecida en las NN.SS de Planeamiento vigentes, por no afectar a elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el Planeamiento Municipal

**NOVENO.-** Al no concurrir los siguientes supuestos: 1) Proposición que se acompañe de alternativa técnica con proyecto de reparcelación suscrito por los propietarios, o bien 2) Proposición acompañada de Proyecto de Urbanización, refrendada o concertada con una Agrupación de Interés Urbanístico, cuyos estatutos y acuerdos sociales hayan sido expuestos al público junto con la correspondiente alternativa; no es de aplicación el régimen de adjudicación preferente contemplado en el artículo 123 del TRLOTAU

**DECIMO.-** Ningún propietario ha declinado cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, en los términos establecidos en el artículo 118.2 del TRLOTAU. Tampoco se ha formulado oposición, justificada en informe técnico, a la previsión de gastos de urbanización establecidos en la proposición jurídico-económica, conforme a lo establecido en el artículo 119

**DECIMO-PRIMERO.-** Queda acreditado mediante informe técnico emitido el ..... que el Programa de Actuación Urbanizadora del SE-23 fija las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora y satisface los objetivos funcionales básicos establecidos en el artículo 110.2 del D.L 1/2004 (TRLOTAU)

(INFORME DE CAROLINA)

**DECIMO-SEGUNDO.-** El contenido de la propuesta de convenio y de la proposición jurídico-económica formulada por Inmueble Edelmiro Feliu S.A a su alternativa técnica queda resumido en los siguientes términos:

## EN CUANTO A LA PROPUESTA DE CONVENIO

### Compromisos del urbanizador y plazos

- 1) CON RELACION AL PROYECTO DE REPARCELACION, VOLUNTARIA O FORZOSA  
Presentación en el Ayuntamiento en un plazo de seis meses contados desde la fecha de aprobación del Plan Parcial  
El agente urbanizador asume la obligación de gestionar la cesión obligatoria y gratuita de las obras, instalaciones y terrenos con destino dotacional público previstos en el planeamiento que estén enclavados en el ámbito de la actuación
- 2) EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION  
Inicio de las obras: dentro del mes siguiente al momento en que se produzca la plena disponibilidad de los terrenos por el urbanizador y se haya producido la inscripción registral de la Reparcelación



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Finalización de las obras: en un plazo inferior a tres años contados desde la inscripción registral del proyecto de reparcelación, con interrupción en el cómputo de este plazo en los casos de fuerza mayor, hecho fortuito o causa ajena a la voluntad del urbanizador que imposibilite la iniciación, continuación o finalización de las mismas, entre ellos: 1) Resoluciones administrativas o judiciales que ordenen la paralización de las obras o la suspensión de actuaciones administrativas 2) Catástrofes naturales 3) Huelgas laborales que afecten al sector de la construcción 4) Otras causas análogas  
Se ejecutarán las redes de conexión con los sistemas generales, así como las de las infraestructuras comunes con el Sector SE-22, de forma solidaria y al 50% con éste

- 3) SUSCRIPCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO POR LOS PROPIETARIOS AFECTADOS POR LA ACTUACIÓN  
A aquellos propietarios que se adhieran al convenio urbanístico, se les reducirá el porcentaje que en concepto de beneficios y gastos generales tiene el urbanizador, fijado en la propuesta jurídico-económica, con independencia de la modalidad de retribución
- 4) CESIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE  
Se refleja la cesión de dichos terrenos o bien su equivalente en metálico

## Garantías prestadas por el urbanizador

Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa (artículo 110.3.d TRLOTAU).- El 7% de los costes de urbanización previstos, justificada mediante aval bancario a presentar en el momento de la firma del convenio

Para percibir de los propietarios sus retribuciones.- De acuerdo con el régimen establecido en el artículo 118.4 del TRLOTAU, sin perjuicio de lo indicado en el artículo 118.6

## Penalizaciones

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU

## EN CUANTO A LA PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA

### Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador y los propietarios

Edelmiro Feliu S.A manifiesta ostentar la propiedad, según datos catastrales, de aproximadamente 44.027,56 m<sup>2</sup>, que representan un 72,40% de la total superficie del ámbito de la actuación

Indica asimismo que el resto de la superficie del ámbito se reparte entre D. Aurelio Hernández Fernández (14.800 m<sup>2</sup>, 23,9%) y D. Francisco Javier Moreno Lázaro (3.352 m<sup>2</sup>, 3,70%). Ninguno de ellos se ha adherido a la alternativa técnica presentada

En cuanto al modo de retribución al urbanizador, Edelmiro Feliu S.A prevé el pago mediante la cesión de terrenos edificables, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 119 del TRLOTAU

### Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización (artículo 115 TRLOTAU). IVA no incluido

a) Obras de urbanización (1.347.332,37)	
PEM, incluido 50% de colector	1.202.975,33
Gastos Generales del contratista (8% s/ PEM)	96.238,03
Beneficio Industrial del contratista (4% s/ PEM) .....	48.119,01
b) Redacción de documentos técnicos, etc. (235.000,00)	
Honorarios técnicos y jurídicos .....	190.000,00
Gastos Notariales y Registrales .....	45.000,00
Indemnizaciones .....	0,00
SUMA a)+b) .....	1.582.332,37
c) Gastos Generales del Urbanizador (3%)	47.469,98
d) Beneficio del Urbanizador (2%)	31.646,65
e) Gastos financieros	16.275,00
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	1.677.724,00



Edelmiro Feliu S.A establece una actualización de los costes de ejecución del proyecto de urbanización en los siguientes casos:

- Si a causa de la tramitación del Programa de actuación (por causa no imputable al urbanizador) la disponibilidad total de los terrenos para poder iniciar las obras se demorase más de doce meses a contar desde la aprobación de dicho Programa
- Si las obras se paralizaran por plazo superior a ocho meses por causa no imputable al urbanizador

En ambos casos la actualización se practicaría aplicando las variaciones que experimente el IPC publicado por el INE u otro organismo que lo sustituya

### Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del urbanizador o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico

A) Proporción o parte de los solares resultantes.- Para concretar este parámetro, Edelmiro Feliu S.A parte de un estudio de mercado realizado en la zona (no acreditado), teniendo en cuenta la ordenación urbanística establecida para los terrenos del Sector, determinando un valor medio de mercado del suelo inicial aportado de 40 euros. Consecuentemente, el valor inicial de los terrenos incluidos en el SE-23 se establece en 2.432.462 euros (60.811,55 m<sup>2</sup> \* 40)

El valor en venta de las parcelas resultantes de la actuación se establece por la adición de los gastos de urbanización del Programa (IVA incluido) al valor inicial anteriormente calculado, resultando una cantidad de 4.378.622 euros (2.432.462+1.946.159,84)

El coeficiente de retribución se define como el cociente entre los gastos totales de urbanización y el valor obtenido de las parcelas urbanizadas:

$C = 1.946.159,84 / 4.378.622 = 0,4444$  (el propietario debería transmitir al urbanizador el 44,44% de la edificabilidad imputable a su superficie)

B) Definición de las cuotas.- El propietario que opte por la modalidad de pago en metálico abonaría la cantidad resultante del cociente entre los costes totales de ejecución (1.677.724 euros) y el aprovechamiento lucrativo total que atribuye el planeamiento (15.518,60 m<sup>2</sup>), lo que da un resultado de 108,11 euros (más IVA)

### Incidencia económica de los compromisos que interese adquirir al urbanizador conforme al artículo 110.4.3.d del TRLOTAU

No se contemplan

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es órgano competente para la aprobación del PAU el Ayuntamiento-Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 del TRLOTAU.

**SEGUNDO.-** Los artículos 120 y siguientes del TRLOTAU establecen el procedimiento de aprobación de un PAU. Dependiendo del contenido concreto de cada alternativa, en su caso, dicho procedimiento se ve afectado por lo establecido en:

- Artículos 9 y ss, así como 29 y ss del Decreto 178/2002, por el que se aprueba el Reglamento General de Desarrollo de la Ley 5/1999, de Evaluación del Impacto Ambiental de Castilla la Mancha.
- Artículos 9 y 10 del TRLOTAU.- Regulan el trámite de concertación interadministrativa en el caso de aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística – que pudiesen formar parte de la alternativa técnica de un PAU -. Se complementa con lo dispuesto en el artículo 138 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con la legislación específica a que haya de estar la Administración competente con la que se realiza el trámite de consulta

**TERCERO.-** El expediente es conforme con las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, a efectos de lo establecido en el artículo 122 del TRLOTAU, según queda acreditado mediante informe técnico emitido en virtud de la autorización concedida por la Consejería de Vivienda y Urbanismo al Ayuntamiento de Bargas mediante resolución de 28-01-05, y cuya última renovación se realiza el 31-10-07

**CUARTO.-** El artículo 122 del TRLOTAU señala que el acuerdo aprobatorio podrá adjudicar, motivadamente, la ejecución del PAU a favor de quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica y asumido la alternativa técnica más adecuada para ejecutar la actuación. En el presente caso solamente se ha presentado una alternativa técnica, que es elegida

El mismo artículo también indica que la idoneidad de las obras de urbanización para el servicio público, las garantías y plazos de su ejecución, la proporcionalidad de la retribución del urbanizador y, complementariamente, la facilidad o celeridad con que éste pueda disponer del terreno necesario para urbanizar, serán los criterios en los que habrá de fundarse toda decisión pública sobre la programación, tanto



la relativa a la modalidad gestión directa o indirecta, como a la elección del urbanizador y a la oportunidad misma de la Programación de Actuación Urbanizadora

**QUINTO.-** La alternativa formulada por Inmueble Edelmiro Feliu S.A presenta las siguientes características:

Contiene propuesta de ordenación que completa detalladamente la establecida en las NN.SS para el Sector SE-23, así como Proyecto de Urbanización

En consecuencia, de acuerdo con el contenido de la alternativa, las actuaciones practicadas han sido las siguientes: 1. Consulta al órgano ambiental sobre la necesidad de someter el proyecto de urbanización a un procedimiento reglado de evaluación de impacto ambiental 2. Trámite de consulta con las Administraciones territoriales afectadas 3. Desarrollo del procedimiento de aprobación conforme a lo establecido en el artículo 120 del TRLOTAU

**SEXTO.-** Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son los que especifica el artículo 115 del TRLOTAU

A la vista de los antecedentes expuestos y de la fundamentación de derecho de aplicación al presente expediente, esta Alcaldía propone al Pleno, previo el oportuno dictamen de la Comisión de Urbanismo, la adopción del siguiente ACUERDO:

**PRIMERO.-** Elegir:

a) La alternativa técnica presentada (única) por Inmueble Edelmiro Feliu S.A, conformada por:

- Plan Parcial del sector SE-23

- Proyecto de Urbanización. Incluye como obra exterior a la unidad de actuación la ejecución de un colector de saneamiento en los términos reflejados en documento denominado "Informe sobre el colector del Arroyo del Muerto en Bargas. Estudio de Inundación", redactado el 25-07-07 por el Ingeniero Técnico D. Andrés Romero Rodríguez. Este documento modifica la traza del colector inicialmente prevista en el proyecto denominado "Colector del Arroyo del Muerto en Bargas", redactado por los Arquitectos D. Antonio Sánchez Horneros y D. Emilio Sánchez Horneros en julio de 2006. Fue presentado al Ayuntamiento por la sociedad Residencial Palomarejos Altos S.A con motivo de la tramitación del PAU SE-22 y remitido al organismo de cuenca el 25-07-07, que con posterioridad (26-02-08) informó favorablemente la actuación urbanizadora SE-22, incluida la modificación del trazado del colector

Redactada la alternativa técnica por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros, en julio de 2006

b) La proposición jurídico-económica presentada (única) por Inmueble Edelmiro Feliu S.A

**SEGUNDO.-** Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora del SE-23 de las NNSS, adjudicando la ejecución del mismo a Inmueble Edelmiro Feliu S.A

Aprobar asimismo las siguientes determinaciones de carácter jurídico económico que han de regular la adjudicación y el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora y que constituirán, a su vez, cláusulas del convenio urbanístico a suscribir por Inmueble Edelmiro Feliu S.A y el Ayuntamiento de Bargas, teniendo presente que se suprimen aquellos aspectos de la propuesta formulada que no son relevantes en atención a la finalidad del convenio que se suscriba o que expresamente vengán establecidos por disposiciones legales, quedando determinado su contenido, exclusivamente, conforme a la estructura establecida por el TRLOTAU y que se introducen condicionamientos y modificaciones parciales en el Programa que se aprueba, conforme al artículo 122.1 del TRLOTAU

## **CLAUSULA PRIMERA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR Y PLAZOS. GARANTIAS Y PENALIZACIONES**

*El Programa de Actuación Urbanizadora preverá el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia, tal y como dispone el artículo 110.3 del TRLOTAU, con el cumplimiento de los siguientes compromisos y plazos:*

### **A) EN CUANTO AL PLAN PARCIAL**

*Respecto a las Ordenanzas presentadas, se debe cumplir además:*

#### **RESIDENCIAL (R)**

*Las plazas de aparcamiento privadas se determinarán en virtud de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Planeamiento, debiendo contemplarse la obligatoriedad de 1,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable*



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

## DOTACIONAL PÚBLICO (DE)

El retranqueo mínimo a uso residencial se establece en 3 metros

La edificabilidad se establecerá en 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el número de alturas máximo será dos

## DOTACIONAL PRIVADO (DE)

La edificabilidad se establece en 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y no en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tal y como se determina en la ficha de desarrollo de la ordenanza por error

## B) DEL RESULTADO DEL TRAMITE DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA Y EVALUACION AMBIENTAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION

### CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA – DIRECCION GENERAL DEL AGUA. INFORMES DE 20-11-06 Y 1-08-07

Abastecimiento.- Se condiciona la garantía de abastecimiento del presente desarrollo urbanístico a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación programadas para el Sistema de Picadas, con aportación de nuevos recursos desde Almoquera. Estas obras se ejecutarán a través de la sociedad estatal Aguas de la Cuenca del Tajo, con previsión de finalización durante el año 2009

Aguas de Castilla la Mancha indica al Ayuntamiento que informa exclusivamente a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, y sin perjuicio de las competencias que el Texto Refundido de la Ley de Aguas atribuye al organismo de cuenca (en particular, en cuanto a lo dispuesto en el artículo 25.4)

Añade el informe que ni Aguas de Castilla la Mancha ni la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda son responsables de las previsiones de la sociedad Aguas de la Cuenca del Tajo, de la ejecución de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, de sus plazos de terminación, fase de pruebas y posterior entrada en funcionamiento, ni de los retrasos que puedan producirse

Por ello, el informe a que se refiere el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, aún siendo vinculante para el Ayuntamiento, no indica que no se pueda aprobar el PAU del sector SE-23, en atención a las previsiones contenidas en los Planes Directores de Abastecimiento y de Depuración, sino que está condicionando la garantía del abastecimiento a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, y sin perjuicio de las nuevas concesiones que hayan de otorgarse por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la utilización del recurso hídrico

El Programa de Actuación Urbanizadora formulado y promovido por Inmueble Edelmiro Feliu S.A no satisface de forma inmediata, por lo tanto, el objetivo funcional de no alterar los niveles de capacidad de servicio de las actuales infraestructuras públicas de abastecimiento de agua, ya que es dependiente de las obras de ampliación del Sistema de Picadas. Dado que las parcelas comprendidas en el SE-23 no alcanzarán la condición de solares hasta tanto no quede garantizado el suministro de agua potable con caudal suficiente para las edificaciones futuras, Inmueble Edelmiro Feliu S.A asumirá los siguientes compromisos adicionales, que se reflejarán en el convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento:

- Constituirá aval por un importe del 50% de los **gastos de urbanización** previstos (1.668.711,58 €). Esta garantía será cancelada previa resolución del Ayuntamiento en el momento en el que sea procedente la recepción de las obras de urbanización que, sin perjuicio de la completa y correcta urbanización de la unidad de actuación, no se producirá mientras no se encuentren ejecutadas y en funcionamiento las obras de ampliación del Sistema de Picadas, y toda vez que se hayan obtenido de la Confederación Hidrográfica del Tajo las nuevas concesiones que resulten procedentes.
- Esta garantía se destinará, si no se alcanzasen los fines anteriores, a compensar a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, y **será independiente de la que, en su caso, pueda exigirse al urbanizador en el caso de que se pretenda simultanear la urbanización con la edificación**. No se autorizará la utilización de la edificación mientras no se haya producido la recepción de las obras de urbanización en la forma prevista en el apartado anterior
- **En las enajenaciones de terrenos de los que, en su caso, sea propietario el urbanizador**, así como de las futuras edificaciones, **deberá hacerse constar en el correspondiente título la existencia de estos compromisos** que, mediante la suscripción de convenio, se asumirán de forma definitiva, con sujeción a lo establecido en el artículo 19 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

Depuración.- Se prevé la construcción de una EDAR conjunta para los municipios de Bargas, Olías del Rey, Magán, Mocejón, Villaseca y Cabañas de la Sagra. En la actualidad, no existen datos definitivos relativos al dimensionamiento de la depuradora, ni a los caudales máximos de vertido correspondientes a Bargas

No obstante, el colector de saneamiento exterior al ámbito previsto conecta con el colector del Aserradero, que finaliza en la EDAR de Toledo. En este sentido, existe convenio suscrito entre los Ayuntamientos de Bargas y el de Toledo por el que es posible la depuración de aguas residuales de las





viviendas y locales comerciales de ciertos sectores de uso residencial en dicha EDAR, entre los que figura el SE-23

## **CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO. INFORME DE 26-02-07**

La actuación urbanizadora SE-23 queda comprendida en zona de policía del Arroyo del Muerto Considerando el informe emitido por Aguas de Castilla la Mancha (20-11-06), informa favorablemente el PAU SE-23 en cuanto al contenido general del mismo. Ello sin perjuicio de que el uso de las aguas requiera el otorgamiento de la correspondiente concesión administrativa por parte del organismo de cuenca, que deberá solicitarse a favor de la Mancomunidad, Consorcio o entidad semejante a que hace referencia la legislación de aguas, al pretenderse el abastecimiento conjunto de varios municipios

No obstante el informe favorable, se indica que la traza del colector proyectado discurre por el Arroyo del Muerto, debiéndose situar dicho colector fuera del dominio público hidráulico del cauce. Dicha traza fue modificada con motivo de la tramitación del PAU SE-22, mediante documento denominado "Informe sobre el colector del Arroyo del Muerto en Bargas. Estudio de Inundación", redactado el 25-07-07 por el Ingeniero Técnico D. Andrés Romero Rodríguez. El 26-02-08 el organismo de cuenca informó favorablemente la actuación urbanizadora SE-22, incluida la modificación del trazado del colector Condicionantes generales establecidos para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto. El organismo de cuenca establece:

- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. En estas zonas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen
- Criterio general de mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias
- Toda actuación urbanizadora se desarrolle en zona de policía de cauces debe contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, según dispone la vigente legislación de aguas. Para ello es necesario:

a) Delimitar la zona de DPH, zona de servidumbre y policía de cauces afectados

b) Analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

A los efectos, Inmueble Edelmiro Feliu S.A aportará a la Confederación Hidrográfica del Tajo estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos necesarios para el análisis de los aspectos indicados

- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del DPH del cauce correspondiente
- Las redes de colectores y los aliviaderos previsibles deben contemplar la capacidad de evacuación de los cauces receptores. Para ello Inmueble Edelmiro Feliu S.A presentará a la Confederación Hidrográfica del Tajo:

a) Documento suscrito por técnico competente que analice la afección que sobre el DPH de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales de la zona a urbanizar

b) Estudio de las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deben disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor
- Deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5m de anchura

## **RESOLUCION DE 16-05-07 DE LA DELEGACION PROVINCIAL DE MEDIOAMBIENTE Y DESARROLLO RURAL**

En cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico la red de colectores deberá ser separativa, debiendo confirmar esta condición al pedir la autorización de vertidos

En cuanto a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se tendrá en cuenta:

1. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas
2. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se



ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico

3. En zonas verdes comunes y jardines particulares se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas

Como autorizaciones de carácter ambiental a solicitar por parte del promotor del proyecto, el órgano ambiental estableció las siguientes:

- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura
- Actuaciones en zona de policía de cauce público (Confederación Hidrográfica), previa delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del cauce afectado; así como determinación de si la zona de urbanización es o no inundable como consecuencia de crecidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años

### **Visado-resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos (1-09-08)**

En el caso de que apareciesen restos durante la ejecución del proyecto, se deberá comunicar a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, conforme a lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, garantizando así su control arqueológico

### C) PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Se intentará situar algunas plazas de aparcamiento públicas obligatorias en las calles de 12 metros de anchura total con objeto de alcanzar el número mínimo de plazas establecido por el Art.22 del Reglamento de Planeamiento, además de conseguir un reparto de ellas más equitativo en todo el ámbito.

Al menos existirá una plaza accesible por cada 50 plazas o fracción según lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

En cuanto a la obra que en el PAU se indica como “común a los sectores SE-22 y SE-23”, mediante acuerdo adoptado el 25-06-08 se aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora del SE-22. En esta fecha no se había aprobado el PAU SE-23, por lo que se impuso como condición para el desarrollo del SE-22 la ejecución completa a cargo de este sector del colector de saneamiento común a ambos sectores, imputándose al SE-22 el coste total del mismo (160.367,47€)

El Programa del SE-23 se aprueba imputando el 50% del coste de ejecución material del colector a este sector. Esta cifra (80.183,74€) se destinará a compensar a los propietarios del SE-22 que sufragan el coste total del colector de saneamiento común al SE-22 y SE-23

El incumplimiento por Inmueble Edelmiro Feliu S.A de las condiciones que afecten a la actuación urbanizadora del SE-22 (ejecución de la obra exterior necesaria para la conexión con el colector del Arroyo del Aserradero, coordinada con el SE-22) podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora, en los términos establecidos en el artículo 122.8 del D.L 1/2004 (TRLOTAU)

La conexión con el Colector del Aserradero contará con un aliviadero para crecidas de pluviales. Esta conexión se produce en el término municipal de Olías del Rey, existiendo autorización de este Ayuntamiento (acuerdo de la Junta de Gobierno de 18-06-08) para su realización

La red de saneamiento será separativa, debiendo realizar el vertido de pluviales al cauce natural del Arroyo del Muerto siempre que se cuente con la correspondiente Autorización de Vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo

La conexión a la red municipal de abastecimiento de agua debe discurrir por viario municipal, por ello, se debe conectar con la tubería municipal que discurre por la CM-4003 y, a través del viario de la Urbanización “Los Cantos”, canalizar con una tubería de distribución general hasta el depósito del Sector El diámetro mínimo de la red de abastecimiento no será inferior a 90mm

La red de hidrantes se debe conectar a la tubería principal de distribución del sector

Tal y como se indica en el P.A.U., se soterrará la L.A.A.T. que atraviesa el ámbito.

El Centro de Transformación deberá ser subterráneo

Respecto a la red de Alumbrado público, indicar que el tipo de farola a colocar en el viario será el utilizado por el Ayuntamiento que es de báculo de 9m de altura con brazo de 1,5m. y luminaria SEP-483 ED 40 con equipo 150W HM master color

Para las Zonas Verdes públicas, se utilizará el modelo Indalux IQV de 4m de altura y equipo 70W HM master color.

La red de alumbrado no invadirá el cauce del Arroyo existente

Las parcelas municipales deben contar con las acometidas de las distintas infraestructuras que se canalizan en el sector



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 4593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

*Ambas Zonas Verdes públicas contarán con mobiliario urbano, iluminación y red de riego que posibilite el uso y disfrute por parte del usuario. Del mismo modo, y con objeto de facilitar este uso, se exige en las Zonas Verdes Municipales un recorrido y un área de estancia pavimentados*

*El Sector deberá contar con red de riego en los alcorques situados en el viario. El programador automático será tipo Ayuntamiento*

*Deberá aportarse el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud*

*El diseño y trazado de las distintas redes de infraestructuras deberán ejecutarse bajo los criterios establecidos por los Servicios Técnicos Municipales*

*En el momento en el que sea posible el inicio de las obras de urbanización conforme a lo establecido en la letra E) siguiente, deberá haberse presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado de los siguientes documentos:*

- Oficio de dirección de obra
- Oficio de dirección de ejecución material de obra
- Oficio de coordinador de seguridad y salud en obra

## **D) EN CUANTO AL PROYECTO DE REPARCELACION**

*Aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación se inicia, por ministerio de la ley, el expediente de reparcelación del SE-23*

*Inmueble Edelmiro Feliu S.A asumirá el compromiso de formular y presentar al Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, propuesta de reparcelación del SE-23, ya sea voluntaria o forzosa. El proyecto se presentará con el contenido establecido en el artículo 82 del R.D 3288/1978*

*La evaluación de gastos que se reflejen en la cuenta de liquidación provisional serán coincidentes con los establecidos en el convenio urbanístico y jurídico-económico integrantes del Programa aprobado. Recaída la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se solicitará por Inmueble Edelmiro Feliu S.A la inscripción en el Registro de la Propiedad*

*La cuenta de liquidación definitiva se presentará, en su caso, dentro de quince días a partir de la recepción de las obras de urbanización*

## **E) DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

*El inicio de las obras podrá hacerse efectivo a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, siempre que, asimismo, se hubiese producido la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización (artículo 161 del RP). Para ello, dicha inscripción será debidamente acreditada al Ayuntamiento*

*Finalización de las obras: tres años contados desde el inicio, determinado por la inscripción en el Registro de la Propiedad*

*Las obras serán ejecutadas en una sola fase*

*El plazo establecido para la finalización de las obras podrá ser prorrogado en el caso de fuerza mayor debidamente constatada*

*El urbanizador dará cuenta al Ayuntamiento del desarrollo de las obras mediante la entrega de los siguientes documentos:*

- a) Acta de replanteo de las obras
- b) Certificación de inicio de las obras
- c) Certificación final de obra

*Terminadas las obras de urbanización, el urbanizador lo notificará por escrito al municipio, debiéndose estar a lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU en cuanto a la recepción de las mismas*

## **F) TRAS LA RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION POR EL AYUNTAMIENTO**

*Como garantía de las obras de urbanización realizadas, el urbanizador responderá de los defectos que en las mismas aparezcan y que sean imputables a una deficiente o mala ejecución, en los términos establecidos por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas*

## **G) SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CON LAS DE EDIFICACION**

*Las obras de edificación se podrán realizar de forma simultánea a la urbanización, siempre que el urbanizador preste fianza por el importe íntegro de las obras de urbanización precisas y asuma el compromiso de no ocupación y no utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y la materialización de la cesión de la superficie de vial y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes; debiendo consignarse estas condiciones, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de*



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella. En caso que el urbanizador incumpla estas condiciones, el Ayuntamiento procederá a la ejecución del aval correspondiente

## H) GARANTIAS

Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa (artículo 110.3.d TRLOTAU), y en particular la garantía de abastecimiento de agua a la unidad de actuación, se constituirá una garantía del 50% de los gastos de urbanización previstos (50% s/ 1.668.711,58 = 834.355,79), justificada mediante aval económico-financiero a presentar en el momento de la firma del convenio

Para percibir de los propietarios sus retribuciones: De acuerdo con el régimen establecido en el artículo 118.4 del TRLOTAU, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6 de dicho artículo

## I) PENALIZACIONES

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU y, en particular, en sus artículos 118.5 y 125

## CLAUSULA SEGUNDA .- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS

Edelmiro Feliu S.A manifiesta ostentar la propiedad, según datos catastrales, de aproximadamente 44.027,56 m2, que representan un 72,40% de la total superficie del ámbito de la actuación, no acreditándose disponibilidad sobre el resto de los terrenos (27,60%) ni acuerdo alguno con el resto de la propiedad

En el momento de proceder a la formalización del convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Bargas, Inmueble Edelmiro Feliu S.A acreditará, mediante la aportación de Nota Simple del Registro de la Propiedad, la titularidad de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación

La información catastral disponible a 2-10-08 refleja las siguientes parcelas y titularidades existentes en el ámbito de la unidad de actuación:

- 3193061. Titular: Lorenzo Alonso Rodriguez
- 3193014. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193014. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193011. Titular: Aurelio Hernández Hdez
- 3193010. Titular: Bartolomé Medridano Rguez
- 3193009. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193008. Titular: Sánchez Andrés y otro

Deberán precisarse las siguientes relaciones:

TITULARIDAD			ID REGISTRAL FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE			%
REGISTRAL	CATASTRAL	PUBLICA Y NOTORIA			REGISTRAL	CATASTRAL	TOPOGRAFICA	
	Sánchez Andrés y otro			3193008		3.400 m2		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193009		14.300 m2		
	Bartolomé Medridano			3193010		11.500 m2		
	Aurelio Hernández Hdez			3193011		14.800 m2		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193014		9.350 m2		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193014		9.350 m2		
	Lorenzo Alonso Rguez			3193061		3.352 m2		

Dispone el artículo 103.3 del R.D 3288/1978 (Reglamento de Gestión Urbanística) que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación

La acreditación de la realidad física de las fincas se realizará mediante levantamiento topográfico al que podrán concurrir con sus propios peritos, si lo estiman conveniente, todos y cada uno de los propietarios afectados, a fin de verificar la superficie exacta de las parcelas que están dentro de la unidad de actuación. Para que esto sea posible, y sin perjuicio de la constatación de la reparcelación voluntaria del SE-23, Inmueble Edelmiro Feliu S.A comunicará al Ayuntamiento con la suficiente antelación el día y la hora en que se vaya a efectuar dicha medición, de lo que se dará cuenta a la propiedad



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

## ESTIPULACION ADICIONAL ASUMIDA POR INMUEBLE EDELMIRO FELIU S.A

Para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta de convenio en cualquiera de las modalidades de retribución, se tendrá en cuenta el siguiente compromiso asumido por Inmueble Edelmiro Felio S.A, que tendrá su reflejo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presente al Ayuntamiento:

- 1) Reajustar el % de cesión de terrenos edificables que retribuyen al urbanizador y que se determina en el acuerdo de aprobación del Programa, minorando el importe de los gastos de urbanización en la cantidad que corresponde a los conceptos de Gastos Generales del Urbanizador y Beneficio del Urbanizador, y resultando en consecuencia un coeficiente de retribución del 30,62%
- 2) La nueva cuota calculada será de 114,58 €/m<sup>2</sup>

## **CLAUSULA TERCERA.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (artículo 115 TRLOTAU), IVA no incluido**

A.	P.E.M. Obras de urbanización	1.188.331,43	€
	a) Obra interior		
	▪ Movimiento de tierras	81.606,54	€
	▪ Contenciones y taludes	69.157,44	€
	▪ Subbases y soleras	259.354,02	€
	▪ Pavimentos	128.538,57	€
	▪ Red de saneamiento	81.697,14	€
	▪ Red de abastecimiento de agua	49.591,50	€
	▪ Red de electricidad	103.702,33	€
	▪ Red de gas	57.105,67	€
	▪ Red de telecomunicaciones	70.062,54	€
	▪ Red de alumbrado público	102.217,54	€
	▪ Pintura y señalización	6.755,06	€
	▪ Jardinería	47.337,09	€
	▪ Mobiliario urbano	22.950,90	€
	▪ Control de calidad y ensayos	5.919,55	€
	▪ Seguridad y salud	22.151,80	€
	TOTAL: 1.108.147,69 €		
	b) Obra exterior (revisión colector)	80.183,74€ (*)	
B.	Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista (8%+4% s/A)	142.599,77€	
C.	Honorarios Técnicos y jurídicos	190.000,00€	
	Plan Parcial, PAU, Proyecto de Urbanización, Proposición jurídico económica, Proyecto de Reparcelación y Dirección de obra		
D.	Honorarios técnicos y colector	7.817,92 € (**)	
E.	Gastos notariales y registrales	45.000,00 €	
F.	TOTAL A+B+C+D+E:	1.573.749,12€	
G.	Indemnizaciones	0,00€	
H.	Gastos Generales y Beneficio Industrial del Urbanizador (3%+2% s/F)	78.687,46€	
I.	Gastos Financieros	16.275,00€	

**COSTE TOTAL DE LA URBANIZACION (IVA no incluido): 1.668.711,58€**

(\*) Se refleja la cifra correspondiente al 50% de la ejecución material de las obras en base a lo indicado en el acuerdo de aprobación del colindante Sector Exterior 22 (SE-22)

(\*\*) Se refleja la cifra correspondiente al 50% de los honorarios en base a lo indicado en el acuerdo de aprobación del colindante sector exterior 22 (SE-22)





**CLAUSULA CUARTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR Y DEFINICION DE LAS CUOTAS**

Manifestando Inmueble Edelmiro Feliu S.A ser propietario de aproximadamente 44.027,56 m2 (que representan un 72,40% de la superficie total) de los terrenos incluidos en el ámbito del SE-23 y adjudicatario de la ejecución del Programa, se determina, de entre las dos modalidades genéricas de cooperación que establece el artículo 118 del TRLOTAU, la **retribución en metálico de la actuación urbanizadora**, mediante el abono de cuotas de urbanización

El criterio de cálculo de la cuota parte de las cargas de urbanización se ajusta a lo establecido en el artículo 119.3 del TRLOTAU. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa; teniendo asimismo presente que la superficie de cesión (obligatoria y gratuita) con aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración municipal lo es de suelo ya urbanizado, por lo que el aprovechamiento que corresponde a dicha superficie no computa en la distribución de cargas

Definición de las cuotas (IVA no incluido) por m2 de aprovechamiento lucrativo sujeto a cargas

$1.668.711,58 / 13.876,90 \text{ m}^2 = 120,25 \text{ €/m}^2$

Proporción de los solares resultantes constitutiva de la retribución del urbanizador (\*\*\*)

Valoración del m2 de suelo urbanizado con uso RESIDENCIAL (IVA no incluido): 190,00 €/m2, en base a la valoración efectuada por los Servicios Técnicos el 29-09-08

Total costes de urbanización (IVA no incluido): 1.668.711,58€

M2 de suelo urbanizado que habría de recibir el urbanizador para, realizándolo en el mercado al precio tasado de 190 €/m2, sufragar la totalidad de los costes de urbanización:

$1.668.711,58 / 190,00 = 8.782,69 \text{ m}^2$

Superficie de suelo de uso residencial necesaria para materializar los 13.876,90 m2 de aprovechamiento lucrativo sujetos a cargas de urbanización:

$13.876,90 / 0,5077 = 27.332,87 \text{ m}^2$

Por lo tanto, la proporción de los solares constitutiva de la retribución del urbanizador se calculará:

27.332,87 m2 ..... 100% de la superficie residencial sujeta a cargas

8.782,69 m2 ..... X

$$X = 32,13\%$$

(\*\*\*) Dada la escasa repercusión de la superficie construida con uso Dotacional en el total de la urbanización, se realiza el cálculo en base a la superficie construida con uso Residencial

**CLAUSULA QUINTA.- EN CUANTO A LA CESION DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO**

De acuerdo con la propuesta de convenio urbanístico y jurídico-económica formulada por Inmueble Edelmiro Feliu S.A, así como lo reflejado en la Memoria del Plan Parcial, y en virtud de lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, se sustituye dicha cesión por su equivalente económico, conforme a la tasación efectuada por los Servicios Técnicos el 29-09-08 ascendiendo a la cantidad de 543.804,00 euros, resultado de considerar las siguientes superficies de cesión y valores unitarios:

- Superficie con un uso residencial: 2.839,20 m2, con una valoración de 190,00 euros/m2
- Superficie con un uso de equipamiento privado: 198,00 m2, con una valoración de 22,00 euros/m2

De conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el convenio urbanístico incorporará Anexo en el que se refleje la valoración pertinente practicada por los Servicios Técnicos Municipales.

La firma del convenio urbanístico por el Ayuntamiento de Bargas acreditará el abono hecho efectivo por Inmueble Edelmiro Feliu S.A del valor económico atribuido a estas superficies de cesión

**CLAUSULA SEXTA.- INCIDENCIA ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS ADICIONALES QUE INTERESE ADQUIRIR AL URBANIZADOR**

No se contemplan



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

**TERCERO.-** Se faculta al Alcalde para la firma del oportuno convenio urbanístico mediante el que, de conformidad con el artículo 122 del TRLOTAU, se formalizará la adjudicación de la ejecución del PAU, así como para la firma de cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

**CUARTO.-** Justificación de la proposición elegida:

La proposición de Inmueble Edelmiro Feliu S.A ha sido la única presentada, por lo que no ha habido posibilidad de ponderar los criterios establecidos en el artículo 122.2 del TRLOTAU, para el caso de concurrencia de varias proposiciones a la adjudicación. No obstante, se han introducido aquellas modificaciones parciales que se han estimado oportunas, que quedarán reflejadas en el convenio urbanístico a suscribir por el adjudicatario y el Excmo. Ayuntamiento de Bargas

**QUINTO.-** Consideración de las alegaciones presentadas en el curso del procedimiento, conforme a lo establecido en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA.- No existen

DURANTE LOS DIEZ DIAS SIGUIENTES AL ACTO DE APERTURA DE PLICAS.- No existen

EXTEMPORANEAS.- Presentada por D. Juan Ramón Pintado Ortega y D<sup>a</sup> Patricia Collado Martín. Alegan lo siguiente:

Son propietarios de una vivienda y parcela colindante por el Sur con el SE-23. Este punto de dicho Sector tiene una topografía tendente a dirigir las aguas de escorrentía hacia la parcela de su propiedad. Se plantea el efecto que podría acontecer en el caso de elevación del terreno y construcción de muros medianeros de separación entre parcelas, la retención de dichas aguas, que acabarían drenando por las parcelas situadas en el punto indicado

Solicitan, en consecuencia, que esta previsión sea tenida en cuenta por los Servicios Técnicos municipales

*Al efecto, en informe emitido el 2-10-08, se especifica que, en base a la ordenación propuesta por el Plan Parcial presentado, se observa que en posición colindante a las viviendas situadas en los números impares de la C/ Salvador Dalí (SE-32) se localiza un viario perimetral del SE-23 y la parcela con uso dotacional público*

*El viario previsto se ajusta a la topografía existente, y a la vista de las cotas referenciales del mismo no se observa movimiento de tierras significativo que pudiera afectar a las viviendas del SE-32*

**SEXTO.-** El cuadro resumen de la ordenación recogida en el Programa que se aprueba es el siguiente:

SUPERFICIE SE-23	CESION DOTACIONES PUBLICAS			INFRAEST	SUPERF SUELO URBANIZADO		APROVECH REAL SE-23		SUP CES 10%		APROVECH PRIVAT PROPIET	
	VIALES	ZV	DOTAC		RESIDE	DOT PR	RESIDE	DOT PR	RESIDE	DT PR	RESIDE	DOT PR
60.811,55	20.302,00	6.749,35	3.105,85	282,05	28.392,70	1.979,60	15.300,00	118,60	2.839,20	198,00	13767,43	106,72
60.811,55		30.157,20		282,05	30.372,3		15.418,60		3.037,20		13.874,15	

Aprovechamiento Tipo del AR:  $(15.300 + 118,60) / 60.811,55 = 0,2535$

La superficie capaz de materializar un aprovechamiento privativo total de 13.874,15 m<sup>2</sup>c (que es el que se reparte las cargas totales del Programa) es de 27.330,68 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado. De dicho aprovechamiento, 13.767,43 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso residencial y 106,72 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso dotacional privado

**SEPTIMO.-** Recaido el acuerdo municipal de aprobación y adjudicada la ejecución del Programa, se dará cumplimiento a las determinaciones del artículo 122 del TRLOTAU, en particular:

- Suscripción por Inmueble Edelmiro Feliu S.A de los compromisos expresados en el Programa, asumiendo las correspondientes obligaciones y prestando la garantía a que se refiere el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, que asegurará el cumplimiento de sus previsiones, particularmente el abastecimiento a la unidad de actuación, ascendiendo a un importe de 834.355,79€
- Dar traslado del PAU aprobado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, presentando asimismo copia en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora
- Publicación de la aprobación, una vez realizado el trámite anterior

**OCTAVO.-** Efectuada la publicación del Plan de ordenación aprobado, producirá los efectos previstos en el artículo 42 del TRLOTAU y 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

**NOVENO.-** La iniciación del expediente de reparcelación que por ministerio de la ley se produce se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación en la provincia, notificándose individualmente a los propietarios incluidos en el SE-23 y, en su caso, a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en este sector

**DECIMO.-** El presente acuerdo será notificado a los interesados en los términos legalmente establecidos"

A la vista de la propuesta formulada, los Señores Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se somete a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta."

El Sr. Alcalde pregunta a los distintos Grupos Políticos si quieren realizar alguna intervención.

Toma la palabra el Sr. Alfageme y pregunta si el aprovechamiento urbanístico va a ser efectivamente monetarizado, puesto que el convenio, que se va a aprobar junto con la demás documentación prevé dicha monetarización, o si como apuntó el Sr. Alcalde en la Comisión de Urbanismo va a entregarse al ayuntamiento parcelas urbanizadas.

El Sr. Alcalde responde que, como ya indicó en la citada Comisión, la intención del urbanizador era ceder la superficie del suelo urbanizado, y no monetarizar, pero se trata de una manifestación que en su día hizo el urbanizador.

Hechas estas intervenciones, y a la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Elegir:

- c) La alternativa técnica presentada (única) por Inmueble Edelmiro Felio S.A, conformada por:
- Plan Parcial del sector SE-23
  - Proyecto de Urbanización. Incluye como obra exterior a la unidad de actuación la ejecución de un colector de saneamiento en los términos reflejados en documento denominado "Informe sobre el colector del Arroyo del Muerto en Bargas. Estudio de Inundación", redactado el 25-07-07 por el Ingeniero Técnico D. Andrés Romero Rodríguez. Este documento modifica la traza del colector inicialmente prevista en el proyecto denominado "Colector del Arroyo del Muerto en Bargas", redactado por los Arquitectos D. Antonio Sánchez Horneros y D. Emilio Sánchez Horneros en julio de 2006. Fue presentado al Ayuntamiento por la sociedad Residencial Palomarejos Altos S.A con motivo de la tramitación del PAU SE-22 y remitido al organismo de cuenca el 25-07-07, que con posterioridad (26-02-08) informó favorablemente la actuación urbanizadora SE-22, incluida la modificación del trazado del colector
- Redactada la alternativa técnica por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros, en julio de 2006
- d) La proposición jurídico-económica presentada (única) por Inmueble Edelmiro Felio S.A

**SEGUNDO.-** Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora del SE-23 de las NNSS, adjudicando la ejecución del mismo a Inmueble Edelmiro Felio S.A

Aprobar asimismo las siguientes determinaciones de carácter jurídico económico que han de regular la adjudicación y el desarrollo del Programa de Actuación Urbanizadora y que constituirán, a su vez, cláusulas del convenio urbanístico a suscribir por Inmueble Edelmiro Felio S.A y el Ayuntamiento de Bargas, teniendo presente que se suprimen aquellos aspectos de la propuesta formulada que no son relevantes en atención a



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

la finalidad del convenio que se suscriba o que expresamente vengan establecidos por disposiciones legales, quedando determinado su contenido, exclusivamente, conforme a la estructura establecida por el TRLOTAU y que se introducen condicionamientos y modificaciones parciales en el Programa que se aprueba, conforme al artículo 122.1 del TRLOTAU

## **CLAUSULA PRIMERA.- COMPROMISOS DEL URBANIZADOR Y PLAZOS. GARANTIAS Y PENALIZACIONES**

El Programa de Actuación Urbanizadora preverá el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia, tal y como dispone el artículo 110.3 del TRLOTAU, con el cumplimiento de los siguientes compromisos y plazos:

### A) EN CUANTO AL PLAN PARCIAL

Respecto a las Ordenanzas presentadas, se debe cumplir además:

#### RESIDENCIAL (R)

Las plazas de aparcamiento privadas se determinarán en virtud de lo establecido en el Art. 22 del Reglamento de Planeamiento, debiendo contemplarse la obligatoriedad de 1,5 plazas por cada 100m<sup>2</sup> de techo potencialmente edificable

#### DOTACIONAL PÚBLICO (DE)

El retranqueo mínimo a uso residencial se establece en 3 metros

La edificabilidad se establecerá en 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el número de alturas máximo será dos

#### DOTACIONAL PRIVADO (DE)

La edificabilidad se establece en 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y no en 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> tal y como se determina en la ficha de desarrollo de la ordenanza por error

### B) DEL RESULTADO DEL TRAMITE DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA Y EVALUACION AMBIENTAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION

## **CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA – DIRECCION GENERAL DEL AGUA. INFORMES DE 20-11-06 Y 1-08-07**

Abastecimiento.- Se condiciona la garantía de abastecimiento del presente desarrollo urbanístico a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación programadas para el Sistema de Picadas, con aportación de nuevos recursos desde Almoquera. Estas obras se ejecutarán a través de la sociedad estatal Aguas de la Cuenca del Tajo, con previsión de finalización durante el año 2009

Aguas de Castilla la Mancha indica al Ayuntamiento que informa exclusivamente a los efectos previstos en el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, Reguladora del Ciclo Integral del Agua, y sin perjuicio de las competencias que el Texto Refundido de la Ley de Aguas atribuye al organismo de cuenca (en particular, en cuanto a lo dispuesto en el artículo 25.4)

Añade el informe que ni Aguas de Castilla la Mancha ni la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda son responsables de las previsiones de la sociedad Aguas de la Cuenca del Tajo, de la ejecución de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, de sus plazos de terminación, fase de pruebas y posterior entrada en funcionamiento, ni de los retrasos que puedan producirse

Por ello, el informe a que se refiere el artículo 16.1 de la Ley 12/2002, aún siendo vinculante para el Ayuntamiento, no indica que no se pueda aprobar el PAU del sector SE-23, en atención a las previsiones contenidas en los Planes Directores de Abastecimiento y de Depuración, sino que está condicionando la garantía del abastecimiento a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, y sin perjuicio de las nuevas concesiones que hayan de otorgarse por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la utilización del recurso hídrico

El Programa de Actuación Urbanizadora formulado y promovido por Inmueble Edelmiro Feliu S.A no satisface de forma inmediata, por lo tanto, el objetivo funcional de no alterar los niveles de capacidad de servicio de las actuales infraestructuras públicas de abastecimiento de agua, ya que es dependiente de las obras de ampliación del Sistema de Picadas. Dado que las parcelas comprendidas en el SE-23 no alcanzarán la condición de solares hasta tanto no quede garantizado el suministro de agua potable con caudal suficiente para las edificaciones futuras, Inmueble Edelmiro Feliu S.A asumirá los siguientes compromisos adicionales, que se reflejarán en el convenio urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento:

- Constituirá aval por un importe del 50% de los **gastos de urbanización** previstos (1.668.711,58 €). Esta garantía será cancelada previa resolución del Ayuntamiento en el momento en el que sea procedente la recepción de las obras de urbanización que, sin perjuicio de la completa y correcta urbanización de la unidad de actuación, no se producirá mientras no se encuentren ejecutadas y en funcionamiento las obras de ampliación del Sistema de Picadas, y toda vez que se hayan obtenido de la Confederación Hidrográfica del Tajo las nuevas concesiones que resulten procedentes.



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- Esta garantía se destinará, si no se alcanzasen los fines anteriores, a compensar a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización, y **será independiente de la que, en su caso, pueda exigirse al urbanizador en el caso de que se pretenda simultanear la urbanización con la edificación**. No se autorizará la utilización de la edificación mientras no se haya producido la recepción de las obras de urbanización en la forma prevista en el apartado anterior
- **En las enajenaciones de terrenos de los que, en su caso, sea propietario el urbanizador**, así como de las futuras edificaciones, **deberá hacerse constar en el correspondiente título la existencia de estos compromisos** que, mediante la suscripción de convenio, se asumirán de forma definitiva, con sujeción a lo establecido en el artículo 19 del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

Depuración.- Se prevé la construcción de una EDAR conjunta para los municipios de Bargas, Olías del Rey, Magán, Mocejón, Villaseca y Cabañas de la Sagra. En la actualidad, no existen datos definitivos relativos al dimensionamiento de la depuradora, ni a los caudales máximos de vertido correspondientes a Bargas. No obstante, el colector de saneamiento exterior al ámbito previsto conecta con el colector del Aserradero, que finaliza en la EDAR de Toledo. En este sentido, existe convenio suscrito entre los Ayuntamientos de Bargas y el de Toledo por el que es posible la depuración de aguas residuales de las viviendas y locales comerciales de ciertos sectores de uso residencial en dicha EDAR, entre los que figura el SE-23

## **CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO. INFORME DE 26-02-07**

La actuación urbanizadora SE-23 queda comprendida en zona de policía del Arroyo del Muerto. Considerando el informe emitido por Aguas de Castilla la Mancha (20-11-06), informa favorablemente el PAU SE-23 en cuanto al contenido general del mismo. Ello sin perjuicio de que el uso de las aguas requiera el otorgamiento de la correspondiente concesión administrativa por parte del organismo de cuenca, que deberá solicitarse a favor de la Mancomunidad, Consorcio o entidad semejante a que hace referencia la legislación de aguas, al pretenderse el abastecimiento conjunto de varios municipios. No obstante el informe favorable, se indica que la traza del colector proyectado discurre por el Arroyo del Muerto, debiéndose situar dicho colector fuera del dominio público hidráulico del cauce. Dicha traza fue modificada con motivo de la tramitación del PAU SE-22, mediante documento denominado "Informe sobre el colector del Arroyo del Muerto en Bargas. Estudio de Inundación", redactado el 25-07-07 por el Ingeniero Técnico D. Andrés Romero Rodríguez. El 26-02-08 el organismo de cuenca informó favorablemente la actuación urbanizadora SE-22, incluida la modificación del trazado del colector. Condicionantes generales establecidos para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto. El organismo de cuenca establece:

- Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y a una zona de policía de 100 metros de anchura. En estas zonas se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen
- Criterio general de mantener los cauces de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias
- Toda actuación urbanizadora se desarrolle en zona de policía de cauces debe contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, según dispone la vigente legislación de aguas. Para ello es necesario:
  - a) Delimitar la zona de DPH, zona de servidumbre y policía de cauces afectados
  - b) Analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias y extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas.

A los efectos, Inmueble Edelmiro Felio S.A aportará a la Confederación Hidrográfica del Tajo estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos necesarios para el análisis de los aspectos indicados
- Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces deberán situarse fuera del DPH del cauce correspondiente
- Las redes de colectores y los aliviaderos previsibles deben contemplar la capacidad de evacuación de los cauces receptores. Para ello Inmueble Edelmiro Felio S.A presentará a la Confederación Hidrográfica del Tajo:
  - a) Documento suscrito por técnico competente que analice la afección que sobre el DPH de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables puede provocar la incorporación de caudales de la zona a urbanizar





b) Estudio de las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deben disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor
- Deberán respetarse en las márgenes lindantes con los cauces públicos las servidumbres de 5m de anchura

**RESOLUCION DE 16-05-07 DE LA DELEGACION PROVINCIAL DE MEDIOAMBIENTE Y DESARROLLO RURAL**

En cumplimiento de lo que especifica el Plan Hidrológico la red de colectores deberá ser separativa, debiendo confirmar esta condición al pedir la autorización de vertidos

En cuanto a la protección del sistema hidrológico e hidrogeológico se tendrá en cuenta:

4. Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas
5. Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico
6. En zonas verdes comunes y jardines particulares se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas

Como autorizaciones de carácter ambiental a solicitar por parte del promotor del proyecto, el órgano ambiental estableció las siguientes:

- Resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Consejería de Cultura
- Actuaciones en zona de policía de cauce público (Confederación Hidrográfica), previa delimitación de la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía del cauce afectado; así como determinación de si la zona de urbanización es o no inundable como consecuencia de crecidas extraordinarias previsibles para período de retorno de hasta 500 años

**Visado-resolución de la Dirección General de Patrimonio y Museos (1-09-08)**

En el caso de que apareciesen restos durante la ejecución del proyecto, se deberá comunicar a la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico, conforme a lo establecido en el artículo 44.1 de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español, garantizando así su control arqueológico

**C) PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

Se intentará situar algunas plazas de aparcamiento públicas obligatorias en las calles de 12 metros de anchura total con objeto de alcanzar el número mínimo de plazas establecido por el Art.22 del Reglamento de Planeamiento, además de conseguir un reparto de ellas más equitativo en todo el ámbito.

Al menos existirá una plaza accesible por cada 50 plazas o fracción según lo establecido en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha

En cuanto a la obra que en el PAU se indica como “común a los sectores SE-22 y SE-23”, mediante acuerdo adoptado el 25-06-08 se aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora del SE-22. En esta fecha no se había aprobado el PAU SE-23, por lo que se impuso como condición para el desarrollo del SE-22 la ejecución completa a cargo de este sector del colector de saneamiento común a ambos sectores, imputándose al SE-22 el coste total del mismo (160.367,47€)

El Programa del SE-23 se aprueba imputando el 50% del coste de ejecución material del colector a este sector. Esta cifra (80.183,74€) se destinará a compensar a los propietarios del SE-22 que sufragan el coste total del colector de saneamiento común al SE-22 y SE-23

El incumplimiento por Inmueble Edelmiro Feliu S.A de las condiciones que afecten a la actuación urbanizadora del SE-22 (ejecución de la obra exterior necesaria para la conexión con el colector del Arroyo del Aserradero, coordinada con el SE-22) podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora, en los términos establecidos en el artículo 122.8 del D.L 1/2004 (TRLOTAU)

La conexión con el Colector del Aserradero contará con un aliviadero para crecidas de pluviales. Esta conexión se produce en el término municipal de Olías del Rey, existiendo autorización de este Ayuntamiento (acuerdo de la Junta de Gobierno de 18-06-08) para su realización

La red de saneamiento será separativa, debiendo realizar el vertido de pluviales al cauce natural del Arroyo del Muerto siempre que se cuente con la correspondiente Autorización de Vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

La conexión a la red municipal de abastecimiento de agua debe discurrir por viario municipal, por ello, se debe conectar con la tubería municipal que discurre por la CM-4003 y, a través del viario de la Urbanización "Los Cantos", canalizar con una tubería de distribución general hasta el depósito del Sector El diámetro mínimo de la red de abastecimiento no será inferior a 90mm

La red de hidrantes se debe conectar a la tubería principal de distribución del sector

Tal y como se indica en el P.A.U., se soterrará la L.A.A.T. que atraviesa el ámbito.

El Centro de Transformación deberá ser subterráneo

Respecto a la red de Alumbrado público, indicar que el tipo de farola a colocar en el viario será el utilizado por el Ayuntamiento que es de báculo de 9m de altura con brazo de 1,5m. y luminaria SEP-483 ED 40 con equipo 150W HM master color

Para las Zonas Verdes públicas, se utilizará el modelo Indalux IQV de 4m de altura y equipo 70W HM master color.

La red de alumbrado no invadirá el cauce del Arroyo existente

Las parcelas municipales deben contar con las acometidas de las distintas infraestructuras que se canalizan en el sector

Ambas Zonas Verdes públicas contarán con mobiliario urbano, iluminación y red de riego que posibilite el uso y disfrute por parte del usuario. Del mismo modo, y con objeto de facilitar este uso, se exige en las Zonas Verdes Municipales un recorrido y un área de estancia pavimentados

El Sector deberá contar con red de riego en los alcorques situados en el viario. El programador automático será tipo Ayuntamiento

Deberá aportarse el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud

El diseño y trazado de las distintas redes de infraestructuras deberán ejecutarse bajo los criterios establecidos por los Servicios Técnicos Municipales

En el momento en el que sea posible el inicio de las obras de urbanización conforme a lo establecido en la letra E) siguiente, deberá haberse presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado de los siguientes documentos:

- Oficio de dirección de obra
- Oficio de dirección de ejecución material de obra
- Oficio de coordinador de seguridad y salud en obra

## **D) EN CUANTO AL PROYECTO DE REPARCELACION**

Aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación se inicia, por ministerio de la ley, el expediente de reparcelación del SE-23

Inmueble Edelmiro Feliu S.A asumirá el compromiso de formular y presentar al Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, propuesta de reparcelación del SE-23, ya sea voluntaria o forzosa. El proyecto se presentará con el contenido establecido en el artículo 82 del R.D 3288/1978

La evaluación de gastos que se reflejen en la cuenta de liquidación provisional serán coincidentes con los establecidos en el convenio urbanístico y jurídico-económico integrantes del Programa aprobado Recaída la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se solicitará por Inmueble Edelmiro Feliu S.A la inscripción en el Registro de la Propiedad

La cuenta de liquidación definitiva se presentará, en su caso, dentro de quince días a partir de la recepción de las obras de urbanización

## **E) DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

El inicio de las obras podrá hacerse efectivo a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación aprobado por el Ayuntamiento, siempre que, asimismo, se hubiese producido la publicación del acuerdo de aprobación del Proyecto de Urbanización (artículo 161 del RP). Para ello, dicha inscripción será debidamente acreditada al Ayuntamiento

Finalización de las obras: tres años contados desde el inicio, determinado por la inscripción en el Registro de la Propiedad

Las obras serán ejecutadas en una sola fase

El plazo establecido para la finalización de las obras podrá ser prorrogado en el caso de fuerza mayor debidamente constatada

El urbanizador dará cuenta al Ayuntamiento del desarrollo de las obras mediante la entrega de los siguientes documentos:

- d) Acta de replanteo de las obras
- e) Certificación de inicio de las obras
- f) Certificación final de obra



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Terminadas las obras de urbanización, el urbanizador lo notificará por escrito al municipio, debiéndose estar a lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU en cuanto a la recepción de las mismas

## F) TRAS LA RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION POR EL AYUNTAMIENTO

Como garantía de las obras de urbanización realizadas, el urbanizador responderá de los defectos que en las mismas aparezcan y que sean imputables a una deficiente o mala ejecución, en los términos establecidos por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas

## G) SIMULTANEIDAD DE LAS OBRAS DE URBANIZACION CON LAS DE EDIFICACION

Las obras de edificación se podrán realizar de forma simultánea a la urbanización, siempre que el urbanizador preste fianza por el importe íntegro de las obras de urbanización precisas y asuma el compromiso de no ocupación y no utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y la materialización de la cesión de la superficie de vial y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes; debiendo consignarse estas condiciones, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella. En caso que el urbanizador incumpla estas condiciones, el Ayuntamiento procederá a la ejecución del aval correspondiente

## H) GARANTIAS

Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa (artículo 110.3.d TRLOTAU), y en particular la garantía de abastecimiento de agua a la unidad de actuación, se constituirá una garantía del 50% de los gastos de urbanización previstos (50% s/ 1.668.711,58 = 834.355,79), justificada mediante aval económico-financiero a presentar en el momento de la firma del convenio

Para percibir de los propietarios sus retribuciones: De acuerdo con el régimen establecido en el artículo 118.4 del TRLOTAU, sin perjuicio de lo establecido en el punto 6 de dicho artículo

## I) PENALIZACIONES

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU y, en particular, en sus artículos 118.5 y 125

## **CLAUSULA SEGUNDA .- RELACIONES ENTRE EL URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS**

Edelmiro Feliu S.A manifiesta ostentar la propiedad, según datos catastrales, de aproximadamente 44.027,56 m<sup>2</sup>, que representan un 72,40% de la total superficie del ámbito de la actuación, no acreditándose disponibilidad sobre el resto de los terrenos (27,60%) ni acuerdo alguno con el resto de la propiedad

En el momento de proceder a la formalización del convenio urbanístico con el Excmo. Ayuntamiento de Bargas, Inmueble Edelmiro Feliu S.A acreditará, mediante la aportación de Nota Simple del Registro de la Propiedad, la titularidad de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación

La información catastral disponible a 2-10-08 refleja las siguientes parcelas y titularidades existentes en el ámbito de la unidad de actuación:

- 3193061. Titular: Lorenzo Alonso Rodriguez
- 3193014. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193014. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193011. Titular: Aurelio Hernández Hdez
- 3193010. Titular: Bartolomé Medridano Rguez
- 3193009. Titular: Inmueble Edelmiro Feliu S.A
- 3193008. Titular: Sánchez Andrés y otro

Deberán precisarse las siguientes relaciones:

TITULARIDAD			ID REGISTRAL FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE			%
REGISTRAL	CATASTRAL	PUBLICA Y NOTORIA			REGISTRAL	CATASTRAL	TOPOGRAFICA	
	Sánchez Andrés y otro			3193008		3.400 m <sup>2</sup>		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193009		14.300 m <sup>2</sup>		
	Bartolomé Medridano			3193010		11.500 m <sup>2</sup>		
	Aurelio Hernández Hdez			3193011		14.800 m <sup>2</sup>		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193014		9.350 m <sup>2</sup>		
	Inmueble Edelmiro Feliu			3193014		9.350 m <sup>2</sup>		
	Lorenzo Alonso Rguez			3193061		3.352 m <sup>2</sup>		



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Dispone el artículo 103.3 del R.D 3288/1978 (Reglamento de Gestión Urbanística) que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación

La acreditación de la realidad física de las fincas se realizará mediante levantamiento topográfico al que podrán concurrir con sus propios peritos, si lo estiman conveniente, todos y cada uno de los propietarios afectados, a fin de verificar la superficie exacta de las parcelas que están dentro de la unidad de actuación. Para que esto sea posible, y sin perjuicio de la constatación de la reparcelación voluntaria del SE-23, Inmueble Edelmiro Felíu S.A comunicará al Ayuntamiento con la suficiente antelación el día y la hora en que se vaya a efectuar dicha medición, de lo que se dará cuenta a la propiedad

## ESTIPULACION ADICIONAL ASUMIDA POR INMUEBLE EDELMIRO FELIU S.A

Para aquellos propietarios que se adhieran a la propuesta de convenio en cualquiera de las modalidades de retribución, se tendrá en cuenta el siguiente compromiso asumido por Inmueble Edelmiro Felíu S.A, que tendrá su reflejo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación que se presente al Ayuntamiento:

- 3) Reajustar el % de cesión de terrenos edificables que retribuyen al urbanizador y que se determina en el acuerdo de aprobación del Programa, minorando el importe de los gastos de urbanización en la cantidad que corresponde a los conceptos de Gastos Generales del Urbanizador y Beneficio del Urbanizador, y resultando en consecuencia un coeficiente de retribución del 30,62%
- 4) La nueva cuota calculada será de 114,58 €/m<sup>2</sup>c

## **CLAUSULA TERCERA.- ESTIMACIÓN DE LA TOTALIDAD DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN (artículo 115 TRLOTAU), IVA no incluido**

J.	P.E.M. Obras de urbanización	1.188.331,43	€
	a) Obra interior		
	▪ Movimiento de tierras	81.606,54	€
	▪ Contenciones y taludes	69.157,44	€
	▪ Subbases y soleras	259.354,02	€
	▪ Pavimentos	128.538,57	€
	▪ Red de saneamiento	81.697,14	€
	▪ Red de abastecimiento de agua	49.591,50	€
	▪ Red de electricidad	103.702,33	€
	▪ Red de gas	57.105,67	€
	▪ Red de telecomunicaciones	70.062,54	€
	▪ Red de alumbrado público	102.217,54	€
	▪ Pintura y señalización	6.755,06	€
	▪ Jardinería	47.337,09	€
	▪ Mobiliario urbano	22.950,90	€
	▪ Control de calidad y ensayos	5.919,55	€
	▪ Seguridad y salud	22.151,80	€
	<b>TOTAL:</b>	<b>1.108.147,69</b>	<b>€</b>
	b) Obra exterior (revisión colector)	80.183,74€ (*)	
K.	Gastos Generales y Beneficio Industrial del contratista (8%+4% s/A)	142.599,77€	
L.	Honorarios Técnicos y jurídicos	190.000,00€	
	Plan Parcial, PAU, Proyecto de Urbanización, Proposición jurídico económica, Proyecto de Reparcelación y Dirección de obra		
M.	Honorarios técnicos y colector	7.817,92 € (**)	
N.	Gastos notariales y registrales	45.000,00 €	
O.	TOTAL A+B+C+D+E:	1.573.749,12€	
P.	Indemnizaciones	0,00€	
Q.	Gastos Generales y Beneficio Industrial del Urbanizador (3%+2% s/F)	78.687,46€	
R.	Gastos Financieros	16.275,00€	

**COSTE TOTAL DE LA URBANIZACION (IVA no incluido): 1.668.711,58€**



(\*) Se refleja la cifra correspondiente al 50% de la ejecución material de las obras en base a lo indicado en el acuerdo de aprobación del colindante Sector Exterior 22 (SE-22)

(\*\*) Se refleja la cifra correspondiente al 50% de los honorarios en base a lo indicado en el acuerdo de aprobación del colindante sector exterior 22 (SE-22)

## CLAUSULA CUARTA.- RETRIBUCION DEL URBANIZADOR Y DEFINICION DE LAS CUOTAS

Manifestando Inmueble Edelmiro Feliu S.A ser propietario de aproximadamente 44.027,56 m2 (que representan un 72,40% de la superficie total) de los terrenos incluidos en el ámbito del SE-23 y adjudicatario de la ejecución del Programa, se determina, de entre las dos modalidades genéricas de cooperación que establece el artículo 118 del TRLOTAU, la **retribución en metálico de la actuación urbanizadora**, mediante el abono de cuotas de urbanización

El criterio de cálculo de la cuota parte de las cargas de urbanización se ajusta a lo establecido en el artículo 119.3 del TRLOTAU. El importe final de las cuotas devengadas por cada parcela se determinará repartiendo entre todas las resultantes de la actuación, en directa proporción a su aprovechamiento urbanístico, las cargas totales del Programa; teniendo asimismo presente que la superficie de cesión (obligatoria y gratuita) con aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración municipal lo es de suelo ya urbanizado, por lo que el aprovechamiento que corresponde a dicha superficie no computa en la distribución de cargas

Definición de las cuotas (IVA no incluido) por m2 de aprovechamiento lucrativo sujeto a cargas

$1.668.711,58 / 13.876,90 \text{ m}^2 = 120,25 \text{ €/m}^2$

Proporción de los solares resultantes constitutiva de la retribución del urbanizador (\*\*\*)

Valoración del m2 de suelo urbanizado con uso RESIDENCIAL (IVA no incluido): 190,00 €/m2, en base a la valoración efectuada por los Servicios Técnicos el 29-09-08

Total costes de urbanización (IVA no incluido): 1.668.711,58€

M2 de suelo urbanizado que habría de recibir el urbanizador para, realizándolo en el mercado al precio tasado de 190 €/m2, sufragar la totalidad de los costes de urbanización:

$1.668.711,58 / 190,00 = 8.782,69 \text{ m}^2$

Superficie de suelo de uso residencial necesaria para materializar los 13.876,90 m2 de aprovechamiento lucrativo sujetos a cargas de urbanización:

$13.876,90 / 0,5077 = 27.332,87 \text{ m}^2$

Por lo tanto, la proporción de los solares constitutiva de la retribución del urbanizador se calculará:

27.332,87 m2	.....	100%	de la superficie residencial sujeta a cargas
8.782,69 m2	.....	X	

$X = 32,13\%$

(\*\*\*) Dada la escasa repercusión de la superficie construida con uso Dotacional en el total de la urbanización, se realiza el cálculo en base a la superficie construida con uso Residencial

## CLAUSULA QUINTA.- EN CUANTO A LA CESION DE LA SUPERFICIE DE SUELO URBANIZADO CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO QUE CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO

De acuerdo con la propuesta de convenio urbanístico y jurídico-económica formulada por Inmueble Edelmiro Feliu S.A, así como lo reflejado en la Memoria del Plan Parcial, y en virtud de lo establecido en el artículo 68 del TRLOTAU, se sustituye dicha cesión por su equivalente económico, conforme a la tasación efectuada por los Servicios Técnicos el 29-09-08 ascendiendo a la cantidad de 543.804,00 euros, resultado de considerar las siguientes superficies de cesión y valores unitarios:

- Superficie con un uso residencial: 2.839,20 m2, con una valoración de 190,00 euros/m2
- Superficie con un uso de equipamiento privado: 198,00 m2, con una valoración de 22,00 euros/m2

De conformidad con lo establecido en el artículo 11.4 del TRLOTAU, el convenio urbanístico incorporará Anexo en el que se refleje la valoración pertinente practicada por los Servicios Técnicos Municipales.

La firma del convenio urbanístico por el Ayuntamiento de Bargas acreditará el abono hecho efectivo por Inmueble Edelmiro Feliu S.A del valor económico atribuido a estas superficies de cesión





# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 4593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

## CLAUSULA SEXTA.- INCIDENCIA ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS ADICIONALES QUE INTERESE ADQUIRIR AL URBANIZADOR

*No se contemplan*

**TERCERO.-** Se faculta al Alcalde para la firma del oportuno convenio urbanístico mediante el que, de conformidad con el artículo 122 del TRLOTAU, se formalizará la adjudicación de la ejecución del PAU, así como para la firma de cuantos documentos, públicos o privados, sean necesarios para la ejecución del presente acuerdo.

### CUARTO.- Justificación de la proposición elegida:

La proposición de Inmueble Edelmiro Feliu S.A ha sido la única presentada, por lo que no ha habido posibilidad de ponderar los criterios establecidos en el artículo 122.2 del TRLOTAU, para el caso de concurrencia de varias proposiciones a la adjudicación. No obstante, se han introducido aquellas modificaciones parciales que se han estimado oportunas, que quedarán reflejadas en el convenio urbanístico a suscribir por el adjudicatario y el Excmo. Ayuntamiento de Bargas

**QUINTO.-** Consideración de las alegaciones presentadas en el curso del procedimiento, conforme a lo establecido en la Ley 30/92, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común

DURANTE EL PERIODO DE INFORMACION PUBLICA.- No existen

DURANTE LOS DIEZ DIAS SIGUIENTES AL ACTO DE APERTURA DE PLICAS.- No existen

EXTEMPORANEAS.- Presentada por D. Juan Ramón Pintado Ortega y D<sup>a</sup> Patricia Collado Martín. Alegan lo siguiente:

Son propietarios de una vivienda y parcela colindante por el Sur con el SE-23. Este punto de dicho Sector tiene una topografía tendente a dirigir las aguas de escorrentía hacia la parcela de su propiedad. Se plantea el efecto que podría acontecer en el caso de elevación del terreno y construcción de muros medianeros de separación entre parcelas, la retención de dichas aguas, que acabarían drenando por las parcelas situadas en el punto indicado

Solicitan, en consecuencia, que esta previsión sea tenida en cuenta por los Servicios Técnicos municipales

*Al efecto, en informe emitido el 2-10-08, se especifica que, en base a la ordenación propuesta por el Plan Parcial presentado, se observa que en posición colindante a las viviendas situadas en los números impares de la C/ Salvador Dalí (SE-32) se localiza un viario perimetral del SE-23 y la parcela con uso dotacional público*

*El viario previsto se ajusta a la topografía existente, y a la vista de las cotas referenciales del mismo no se observa movimiento de tierras significativo que pudiera afectar a las viviendas del SE-32*

**SEXTO.-** El cuadro resumen de la ordenación recogida en el Programa que se aprueba es el siguiente:

SUPERFICIE SE-23	CESION DOTACIONES PUBLICAS			INFRAEST	SUPERF SUELO URBANIZADO		APROVECH REAL SE-23		SUP CES 10%		APROVECH PRIVAT PROPIET	
	VIALES	ZV	DOTAC		RESIDE	DOT PR	RESIDE	DOT PR	RESIDE	DT PR	RESIDE	DOT PR
60.811,55	20.302,00	6.749,35	3.105,85	282,05	28.392,70	1.979,60	15.300,00	118,60	2.839,20	198,00	13767,43	106,72
60.811,55		30.157,20		282,05	30.372,3		15.418,60		3.037,20		13.874,15	

Aprovechamiento Tipo del AR:  $(15.300 + 118,60) / 60.811,55 = 0,2535$

La superficie capaz de materializar un aprovechamiento privativo total de 13.874,15 m<sup>2</sup>c (que es el que se reparte las cargas totales del Programa) es de 27.330,68 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado. De dicho aprovechamiento, 13.767,43 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso residencial y 106,72 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso dotacional privado

**SEPTIMO.-** Recaído el acuerdo municipal de aprobación y adjudicada la ejecución del Programa, se dará cumplimiento a las determinaciones del artículo 122 del TRLOTAU, en particular:

d) Suscripción por Inmueble Edelmiro Feliu S.A de los compromisos expresados en el Programa, asumiendo las correspondientes obligaciones y prestando la garantía a que se refiere el artículo 110.3.d) del TRLOTAU, que asegurará el cumplimiento de sus previsiones, particularmente el abastecimiento a la unidad de actuación, ascendiendo a un importe de 834.355,79€



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 4593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- e) Dar traslado del PAU aprobado a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, presentando asimismo copia en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora
- f) Publicación de la aprobación, una vez realizado el trámite anterior

**OCTAVO.-** Efectuada la publicación del Plan de ordenación aprobado, producirá los efectos previstos en el artículo 42 del TRLOTAU y 157 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico

**NOVENO.-** La iniciación del expediente de reparcelación que por ministerio de la ley se produce se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y en un periódico de los de mayor circulación en la provincia, notificándose individualmente a los propietarios incluidos en el SE-23 y, en su caso, a los de suelo exterior ocupado para la ejecución de sistemas generales que hayan de hacer efectivos sus derechos en este sector

**DECIMO.-** El presente acuerdo será notificado a los interesados en los términos legalmente establecidos.

## **PUNTO SEXTO.- EXPTE N° 3/05 ESTUDIOS DE DETALLE. AMBITO C/ REAL S/N. PROMUEVE: PROMOCYC MADRID S.L. PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN DE DICHO ESTUDIO DE DETALLE**

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la Comisión de Urbanismo celebrada el 6 de octubre de 2008, que dice textualmente:

**“PUNTO SEXTO.- EXPTE N° 3/05 ESTUDIOS DE DETALLE. AMBITO C/ REAL S/N. PROMUEVE: PROMOCYC MADRID S.L. PROPUESTA DE DESESTIMACIÓN DE DICHO ESTUDIO DE DETALLE**

Por parte del Sr. Alcalde se da lectura a la siguiente propuesta:

**“Expte 3/05 Estudios de Detalle  
Objeto: C/ Real s/n  
Asunto: propuesta de la Alcaldía**

### **ANTECEDENTES**

Por D. Manuel Miralles Calvo se presentó (12-12-05) Estudio de Detalle de parcela ubicada en C/ Real s/n, redactado por el Arquitecto D. Juan I. Calvo Tapia en noviembre de 2005 (visado CACM 22-11-05), propiedad de la sociedad Promocyc Madrid S.L

Dicho Estudio de Detalle es informado desfavorablemente por los Servicios Técnicos (27-02-06), presentando Promocyc Madrid S.L, representado por D. Manuel Miralles, escrito (25-05-06) en el que comunica su intención de subsanar las deficiencias apreciadas mediante la aportación de un nuevo Estudio de Detalle

El 24-07-07 Promocyc Madrid S.L, representado por D. Tomás Martínez Ortiz, presenta Estudio de Detalle del ámbito anteriormente indicado. Redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Montes Herraiz, visado por el CACM el 23-07-07

El 26-07-07 D. Alberto Ventas Pavón, en representación de Promocyc Madrid S.L, presenta Estudio de Detalle modificado. Redactado por D. José Ignacio Montes, visado por el CACM el 25-07-07

No obstante el informe favorable de los Servicios Técnicos a la última propuesta presentada, y en aplicación del artículo 36.1.b) de la Ley 7/1985 de Bases del Régimen Local, el Ayuntamiento solicita a la Diputación Provincial de Toledo (Asistencia a Municipios) la emisión de informe técnico y jurídico sobre la adecuación de dicha propuesta a las previsiones del D.L 1/2004 (TRLOTAU), Decreto 248/2004 (Reglamento de Planeamiento) y a las NNSS municipales. En particular, se pide asesoramiento sobre la aplicación del estándar de calidad urbana previsto en el artículo 31.1.a) del TRLOTAU: “*En suelo urbano la edificabilidad no podrá superar 10.000 m2 de edificación residencial por hectárea*”. La consulta se traslada asimismo a la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda

En informe jurídico emitido el 12-12-07 por el Departamento de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Toledo queda puesto de manifiesto lo siguiente:

*Para establecer una ordenación urbanística coherente y racional en suelo urbano la legislación urbanística castellano-manchega incorpora la técnica de la zonificación, es decir, la identificación previa de áreas de suelo que presentan un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de usos globales y tipologías*



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

edificatorias homogéneas (ZOU), que conforman un ámbito espacial para la aplicación de una determinada normativa urbanística, establecida a través del planeamiento municipal

En suelo urbano tales ZOU podrán configurarse como ámbitos espaciales que podrán integrar tanto solares como unidades de actuación en una misma zona y que, de hecho, contarán con un determinado índice de edificabilidad consecuencia directa del proceso histórico de creación de la ciudad. En este ámbito de lo fáctico o realidad material constituida por la edificación es donde adquiere su máxima operatividad el estándar mínimo de calidad urbana previsto en los artículos 31.1 del TRLOTAU y 21.1 del RP: bien como mecanismo de referencia para conocer si se ha alcanzado o superado ya dicho límite, bien como barrera que nunca podrá superarse al ejercitar la potestad de planeamiento

- Una vez identificadas en suelo urbano las ZOU o áreas homogéneas preexistentes de carácter histórico o urbanístico los responsables del planeamiento podrán mantener en ellas la edificabilidad y usos preexistentes o, por el contrario, acordar un incremento de la edificabilidad (por no haberse alcanzado o superado el límite máximo establecido por el estándar). Por lo tanto, lo primero que se debe hacer es tratar de conocer la edificabilidad residencial bruta preexistente para saber si en la respectiva ZOU es admisible un aumento de la edificabilidad y en qué medida, teniendo en cuenta el estándar de 10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial bruta por hectárea

Si el índice de edificabilidad residencial bruta preexistente fuese inferior al señalado como estándar mínimo de calidad urbana, podrá incrementarse la edificabilidad de la zona hasta alcanzar el límite legal. Pero para ello será necesario que, previamente, así se contemple en el instrumento de planeamiento general en vigor o, en su caso, a través del correspondiente planeamiento de desarrollo. Nunca mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pues esta figura:

- Está limitada al ámbito espacial definido por el contorno de una manzana o unidad urbana equivalente
- Precisa de la regulación expresa en el Plan de Ordenación, Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior, de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista
- No puede aumentar el aprovechamiento urbanístico del suelo

Si se admitiese en el planeamiento un incremento de la edificabilidad sobre la preexistente lícitamente realizada (computada para la ZOU):

- Deberían preverse reservas mínimas de suelo con destino dotacional público, de acuerdo con lo previsto en el artículo 21.4 y 5 del RP
- Los terrenos correspondientes se clasificarían como SUNC por la edificación y la urbanización. En el caso de ausencia de edificabilidad preexistente, se consideraría una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s cuando el uso mayoritario de la ZOU en que se encuentren los terrenos fuese el residencial

Por otra parte, se ha recabado acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 30-05-08, en el que informa desfavorablemente el Estudio de Detalle al infringir los artículos 45.1.A)b), 45.3.B) y 69.1.1.2.c) del TRLOTAU, haciendo constar lo siguiente:

El municipio de Bargas no cuenta con POM sino con NNSS anteriores a la LOTAU, por lo que le es de aplicación las Disposiciones Transitorias Primera y Segunda del TRLOTAU

En el punto 1.3 de la primera se establece el régimen urbanístico del suelo clasificado como urbano por los planes anteriores a la LOTAU, aplicándose las siguientes reglas:

1º. Cuando los terrenos cumplan las condiciones de solar o de SUC a que se refiere el artículo 45.2 ...

2º. Cuando los terrenos tengan la condición de solar o el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo superior al que corresponde a la edificabilidad preexistente lícitamente realizada ..., o cuando el planeamiento haya previsto la ampliación del espacio público a que den frente con modificación de la alineación o alineaciones correspondientes ...

3º. Cuando los terrenos estén incluidos en unidades de actuación urbanizadora o comprendidos en ámbitos sujetos por el planeamiento a operaciones de reforma interior ...

Los terrenos sobre los que se realiza el Estudio de Detalle no están en ninguno de los supuestos anteriores. La ampliación del espacio público a que den frente con modificación de la alineación o alineaciones no ha sido prevista por las NNSS, sino que es una innovación sobre las mismas que se plantea a través, precisamente, del Estudio de Detalle

En consecuencia, sería de aplicación la D.T 2ª, punto 2: "Cualquier innovación de los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la LOTAU deberá



adaptarse a las determinaciones y contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma”

Añade:

- No cabría la tramitación de un Estudio de Detalle para establecer la ordenación y completar la urbanización implantando los servicios
- Se podría, en su caso, justificar la condición de suelo urbano por el artículo 45.1.A)b) del TRLOTAU, clasificándose como SUNC según el artículo 45.3.B), requiriéndose la previa delimitación de una unidad de actuación urbanizadora con aplicación del régimen establecido en el artículo 69.1.2.c) del TRLOTAU y siendo las cesiones procedentes las propias del suelo urbanizable
- El ámbito objeto del Estudio de Detalle no cumple los requisitos necesarios para ser considerado unidad urbana equivalente, ya que los espacios libres que delimitan los terrenos no son públicos Según la documentación aportada no se podría justificar el cumplimiento del artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento
- Según la sección A del plano 10, en la parte posterior la edificación tendría más de cuatro plantas de altura, siendo tres la máxima
- Las actuaciones edificatorias únicamente son posibles en el suelo urbano consolidado según el artículo 45.2, por lo que en este caso no cabría la ejecución a través de actuación edificatoria al situarse los terrenos fuera de la zona urbanística consolidada

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde al Ayuntamiento Pleno resolver sobre la aprobación de los Estudios de Detalle, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.3 del D.L 1/2004 (TRLOTAU)

SEGUNDO.- Decreto 248/2004 (Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), artículos 72 y 73:

- Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:
  - Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el POM, en el Plan Parcial o en el PERI
  - Ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan correspondiente
- No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el POM, Plan Parcial o PERI
- Los Estudios de Detalle deben respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente, y no podrán aumentar el aprovechamiento urbanístico

TERCERO.- Disposición Transitoria Segunda del TRLOTAU:

- Todos los planes y los instrumentos de ordenación aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley conservarán su vigencia hasta su revisión o total cumplimiento, si bien se ejecutarán de conformidad con las previsiones de esta Ley

Prevé el artículo 31 que, en suelo urbano, la edificabilidad no podrá superar 10.000 m<sup>2</sup> de edificación residencial por hectárea (1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). De conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento, este estándar es aplicable por Zonas de Ordenación Urbanística de uso residencial. En el supuesto de que no se hubiese superado el estándar, el planeamiento podría prever un incremento de la edificabilidad sobre la realmente existente, debiéndose en este caso reservar los suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras c) y d) del artículo 31 TRLOTAU. Los terrenos correspondientes se deberían clasificar como SUNC, considerándose, en ausencia de edificabilidad preexistente, la de 1 m<sup>2</sup> construible por m<sup>2</sup> de suelo cuando el uso mayoritario de la zona de ordenación urbanística en la que se encuentren los terrenos sea el residencial

La parcela objeto del Estudio de Detalle está incluida en la Zona de Casco Antiguo, definida la Zona por las NNSS como la “superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo”

El Estudio de Detalle formulado por Promocyc S.L dispone una edificabilidad total de 15.813,08 m<sup>2</sup> sobre una superficie bruta de 3.874,56 m<sup>2</sup>, es decir, aplicada a la parcela, 40.812,58 m<sup>2</sup>/Ha. Independientemente de que no se justifica el estándar de calidad urbana establecido en el artículo 31 del TRLOTAU, y aun en el caso de que no se hubiese superado el mismo, no atribuye el planeamiento municipal (NNSS) un incremento de edificabilidad sobre la realmente existente a ninguno de los terrenos incluidos en esta Zona de Ordenación



- *Cualquier innovación de estos planes e instrumentos urbanísticos deberá adaptarse a las determinaciones y el contenido de esta Ley, así como tramitarse y aprobarse conforme al procedimiento prescrito en la misma*

El carácter de la Zona de Casco Antiguo corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viviendas por hectárea. Sin embargo, el documento inicialmente presentado por Promocyc S.L (redactado en noviembre de 2005 y visado CACM 22-11-05) refleja un total de 104 viviendas, que aplicado a la parcela significa una densidad edificatoria de 268 viviendas/Ha, lo que supondría romper con el carácter inherente a esta zona de ordenación. El Estudio de Detalle que se considera (redactado por D. José Ignacio Montes, visado por el CACM el 25-07-07) señala que no plantea un proyecto de viviendas (como hacía el anterior) al ser distinto el técnico redactor

A la vista de los antecedentes expuestos y de la fundamentación de derecho que resulta de aplicación, considerando los informes emitidos por el Departamento de Asistencia a Municipios de la Diputación Provincial de Toledo y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Alcaldía propone al Pleno, previo el oportuno dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, la adopción del siguiente ACUERDO:

PRIMERO.- Desestimar el Estudio de Detalle de la parcela ubicada en C/ Real s/n, redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Montes Herraiz (visado por el CACM el 25-07-07), promovido por la sociedad Promocyc Madrid S.L

Sin perjuicio de una posible categorización del terreno como suelo urbano no consolidado al amparo de lo dispuesto en el artículo 45.3.B) del TRLOTAU, tal y como acuerda la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 30-05-08, y del régimen jurídico que consecuentemente le sería de aplicación, dispone asimismo este órgano administrativo lo siguiente:

- Que el ámbito objeto del Estudio de Detalle no cumple los requisitos necesarios para ser considerado unidad urbana equivalente, ya que los espacios libres que delimitan los terrenos no son públicos. No pudiendo justificarse según la documentación aportada el cumplimiento del artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento
- Según la sección A del plano 10 en la parte posterior la edificación tendría más de cuatro plantas de altura, siendo tres la máxima

SEGUNDO.- El presente acuerdo será notificado a los interesados en los términos legalmente establecidos"

A la vista de la propuesta formulada, los Señores Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se somete a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta."

A la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Desestimar el Estudio de Detalle de la parcela ubicada en C/ Real s/n, redactado por el Arquitecto D. José Ignacio Montes Herraiz (visado por el CACM el 25-07-07), promovido por la sociedad Promocyc Madrid S.L.

Sin perjuicio de una posible categorización del terreno como suelo urbano no consolidado al amparo de lo dispuesto en el artículo 45.3.B) del TRLOTAU, tal y como acuerda la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de 30-05-08, y del régimen jurídico que consecuentemente le sería de aplicación, dispone asimismo este órgano administrativo lo siguiente:

- Que el ámbito objeto del Estudio de Detalle no cumple los requisitos necesarios para ser considerado unidad urbana equivalente, ya que los espacios libres que delimitan los terrenos no





# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

son públicos. No pudiendo justificarse según la documentación aportada el cumplimiento del artículo 73.1 del Reglamento de Planeamiento.

- Según la sección A del plano 10 en la parte posterior la edificación tendría más de cuatro plantas de altura, siendo tres la máxima.

**SEGUNDO.-** El presente acuerdo será notificado a los interesados en los términos legalmente establecidos.

## **PUNTO SEPTIMO.- CONCERTACIÓN DE OPERACIÓN DE TESORERÍA POR IMPORTE DE UN MILLÓN DE EUROS**

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la comisión informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio celebrada el 7 de octubre de 2008.

## **“PUNTO SEGUNDO.- CONCERTACIÓN DE OPERACIÓN DE TESORERÍA POR IMPORTE DE UN MILLÓN DE EUROS**

Por parte de la Sra. Presidenta se da lectura a la siguiente propuesta:

### **“CONCERTACION DE UNA OPERACIÓN DE TESORERIA POR IMPORTE DE 1.000.000 EUROS.**

#### **I. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN.**

**Primero.-** Como consecuencia de la suscripción el 31 de marzo de 2006 del Convenio de Colaboración entre este Ayuntamiento y la Consejería de Educación y Ciencia, para la financiación del proyecto de construcción del Colegio Público en Urbanización las Perdices, se adoptó el compromiso de aportar los terrenos necesarios para llevar a cabo la obra, contratar el proyecto y la ejecución de la obra y adelantar los recursos necesarios para cumplir las obligaciones derivadas del contrato.

Por su parte la Consejería de Educación y Ciencia se comprometió a aportar el cien por cien de la inversión prevista en las anualidades 2007 (600.000,00 euros) y 2008 (el resto del importe de adjudicación del contrato).

**Segundo.-** La Consejería de Educación y Ciencia, en dos ocasiones, procedió al reajuste de las anualidades de financiación previstas en el Convenio de 31 de marzo de 2006. La primera, mediante resolución del titular de la Consejería de fecha 13 de abril de 2007 y la segunda, mediante resolución de 7 de marzo de 2008, quedando establecida la financiación definitiva de la siguiente manera:

Año 2008.....	1.498.733,83 euros.
Año 2009.....	1.562.306,41 euros.

**Tercero.-** Mediante escritos dirigidos a la Consejería de Educación y Ciencia en fechas 18 de junio y 26 de agosto de 2008, el Ayuntamiento puso de manifiesto las dificultades de afrontar los compromisos derivados del Convenio como consecuencia de los reajustes de las anualidades de financiación, solicitando la subrogación de la Consejería de Educación y Ciencia en los derechos, responsabilidades y obligaciones derivados del contrato de obras suscrito el 28 de agosto de 2006 con la empresa Joca Ingeniería y Construcciones, S.A..

El 26 de septiembre de 2008 la Consejería de Educación y Ciencia remite escrito informando que, una vez analizadas las propuestas realizadas por el Ayuntamiento, dado lo avanzado del ejercicio presupuestario y el estado de ejecución de la obra, resultan inviables.

**Cuarto.-** La deuda que el Ayuntamiento de Bargas tiene en la actualidad reconocida a favor de la empresa adjudicataria por el concepto de las certificaciones nº 15 (246.738,27 euros), 16 (352.052,49 euros) y 17 (76.494,14 euros), de los meses de Abril, Mayo y Junio de 2008; junto con el importe pendiente de certificar, equivalente a 29.600,14 euros; así como los 216.921,81 correspondientes al Proyecto Complementario de las obras del Colegio, autorizado por el Pleno de la Corporación en 17 de marzo de 2008 y adjudicado el pasado 29 de septiembre, asciende a un total de 921.806,85 euros.



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

Teniendo en cuenta además el importe que puede generarse como consecuencia de la liquidación de las obras, así como la cantidad adeudada por parte de la Consejería de Educación y Ciencia, motivado por el reajuste de las anualidades de financiación, correspondiente a las certificaciones nº 12 (150.927,50 euros), 13 (87.307,11 euros) y 14 (258.597,71 euros) cuyo pago a la empresa adjudicataria tiene acreditado el Ayuntamiento, provoca que no puedan afrontarse los pagos en los plazos legalmente establecidos como consecuencia de los desfases de tesorería provocados por la situación expuesta y que pueden ser considerados como transitorios hasta que se materialicen los ingresos procedentes de la anualidad 2009 del Convenio.

**Quinto.-** Todas las circunstancias expuestas originan serias dificultades a la Tesorería Municipal para atender los pagos de sus obligaciones en general y del personal y seguros sociales en particular. Por ello, con el fin de no incurrir en la negativa situación que supone la no atención de las obligaciones mencionadas, y evitar los costes financieros por el devengo de intereses de demora que pueden ser exigidos, el plazo de la nueva operación de tesorería que se propone, aunque se concierta por un periodo de un año, debe ser interpretado con el carácter de máximo, de tal forma que se pueda cancelar anticipadamente según la evolución de los ingresos previstos provenientes de la Consejería de Educación y Ciencia y el grado de liquidez con que cuente la Tesorería durante el periodo octubre-2008/octubre-2009.

A tales efectos, desde la Tesorería, con el asesoramiento de la Intervención Municipal, se realizarán los necesarios controles y análisis sobre el grado de cumplimiento de las previsiones financieras de ingresos y pagos, durante el plazo de vigencia de la operación de tesorería a concertar, a fin de posibilitar su amortización dentro del plazo convenido, sin necesidad de tener que incurrir en su renovación para poderlas cancelar.

## II. REGULACIÓN LEGAL.

Los artículos 51 y 199 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), autorizan a las entidades locales para la concertación de operaciones de tesorería, por *plazo no superior a un año, con cualesquiera entidades financieras, para atender sus necesidades transitorias de tesorería, siempre que en su conjunto no superen el 30% de sus ingresos liquidados por operaciones corrientes en el último ejercicio liquidado.*

Por su parte, el artículo 52.2, último inciso, del referido TRLHL atribuye al Pleno de la corporación local, previo informe de la Intervención, la competencia para la concertación de operaciones de tesorería *cuando el importe acumulado de las operaciones vivas de esta naturaleza, incluida la nueva operación, supere el 15 por 100 de los recursos corrientes liquidados en el ejercicio anterior.*

De los datos que arroja la última Liquidación Presupuestaria aprobada se desprende que la operación de tesorería proyectada no supera el 30%, que el artículo 51 del R.D.L. 2/2004 establece.

La competencia para su autorización y posterior aprobación le corresponde al Pleno, por superar la cuantía de la operación proyectada el 15% establecido en el art. 52.2 del TRLHL al existir otra operación actualmente concertada por importe de 1.000.000 euros, y de conformidad con las atribuciones otorgadas por el art. 22.1.m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Por todo cuanto ha quedado expuesto, esta Concejalía de Hacienda, previo informe de la Intervención Municipal, que consta en el expediente y dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, formula al Pleno de la Corporación la siguiente

### PROPUESTA DE ACUERDO:

**PRIMERO:** Iniciar la tramitación del expediente de contratación de una **OPERACIÓN DE TESORERÍA POR UN IMPORTE MÁXIMO DE UN MILLÓN (1.000.000,00) DE EUROS.**

**SEGUNDO:** Aprobar el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** elaborado por la Tesorería, que se une como **ANEXO**, y cuyas características principales son las siguientes:

a) <i>Importe máximo</i> .....	1.000.000,00 euros
b) <i>Modalidad</i> .....	Cuenta de crédito
c) <i>Plazo duración máxima</i> .....	Un año.
d) <i>Finalidad</i> .....	Cubrir déficit transitorio tesorería.
e) <i>Interés variable a ofertar</i> .....	Margen sobre EURIBOR a 3 meses.
f) <i>Interés fijo a ofertar</i> .....	Libre, según oferta.
g) <i>Pago de intereses</i> .....	Único a su cancelación, en la aplicación presupuestaria

0111.310.01 del Presupuesto de 2009.



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| <i>h) Comisión de apertura .....</i>              | <i>No se admite.</i>             |
| <i>i) Otros gastos e intereses.....</i>           | <i>Ninguno.</i>                  |
| <i>j) Fianzas a depositar por licitadores....</i> | <i>Exento.</i>                   |
| <i>k) Procedimiento de selección .....</i>        | <i>Negociado sin publicidad.</i> |

**TERCERO:** Invitar como mínimo a todas aquellas entidades financieras que tengan oficina abierta en Bargas, al objeto de que presenten ofertas de conformidad con el Pliego de Cláusulas Administrativas.

A la vista de la propuesta formulada, los Sres. Concejales asistentes acuerdan por cuatro votos a favor (Grupo PSOE e IU) y una abstención (Grupo PP):

**PRIMERO.-** Informar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se someta a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

Toma la palabra el Sr. Alfageme y expone que mantendrán su abstención porque no están de acuerdo con la decisión del Ayuntamiento de asumir el coste de este crédito, consideran que debe asumirlo la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

El Sr. Gómez Escudero interviene para ratificar la propuesta y manifiesta que este coste debe ser necesariamente asumido por el Ayuntamiento derivado del convenio para construir el Colegio de las Perdices y de los reajustes de anualidades de financiación, manifestado además que el municipio de Bargas cuenta con un nuevo centro educativo que mejora los servicios ofrecidos a los vecinos de Bargas.

Hechas estas intervenciones, y a la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por ocho votos a favor (PSOE) y cuatro abstenciones (PP), ACUERDA:

**PRIMERO:** Iniciar la tramitación del expediente de contratación de una **OPERACIÓN DE TESORERÍA POR UN IMPORTE MÁXIMO DE UN MILLÓN (1.000.000,00) DE EUROS.**

**SEGUNDO:** Aprobar el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** elaborado por la Tesorería, que se une como **ANEXO**, y cuyas características principales son las siguientes:

- |  |   |
|--|---|
| <i>a) Importe máximo.....</i>                      | <i>1.000.000,00 euros</i>   |
| <i>b) Modalidad .....</i>                          | <i>Cuenta de crédito</i>  |
| <i>c) Plazo duración máxima.....</i>               | <i>Un año.</i>  |
| <i>d) Finalidad .....</i>                          | <i>Cubrir déficit transitorio tesorería.</i>  |
| <i>e) Interés variable a ofertar .....</i>         | <i>Margen sobre EURIBOR a 3 meses.</i>  |
| <i>f) Interés fijo a ofertar .....</i>             | <i>Libre, según oferta.</i>   |
| <i>g) Pago de intereses.....</i>                   | <i>Único a su cancelación, en la aplicación presupuestaria 0111.310.01 del Presupuesto de 2009.</i> |
| <i>h) Comisión de apertura .....</i>               | <i>No se admite.</i>  |
| <i>i) Otros gastos e intereses.....</i>            | <i>Ninguno.</i>   |
| <i>j) Fianzas a depositar por licitadores.....</i> | <i>Exento.</i>  |
| <i>k) Procedimiento de selección .....</i>         | <i>Negociado sin publicidad.</i>  |

**TERCERO:** Invitar como mínimo a todas aquellas entidades financieras que tengan oficina abierta en Bargas, al objeto de que presenten ofertas de conformidad con el Pliego de Cláusulas Administrativas.



## PUNTO OCTAVO.- REVISIÓN DE LAS PENALIDADES AL ADJUDICATARIO DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DEL COLEGIO EN URBANIZACIÓN LAS PERDICES

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la comisión informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio celebrada el 7 de octubre de 2008.

## “PUNTO TERCERO.- REVISIÓN DE LAS PENALIDADES AL ADJUDICATARIO DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN DEL COLEGIO EN URBANIZACIÓN LAS PERDICES

Por parte de la Sra. Presidenta se da lectura a la siguiente propuesta:

### **ASUNTO: REVISION DE LAS PENALIZACIONES IMPUESTAS A JOCA INGENERIA Y CONSTRUCCIONES S.A., EN EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DE COLEGIO PUBLICO NUEVO DE 3 + 6 UNIDADES EN URBANIZACION LAS PERDICES DE BARGAS.**

**Primero.-** Por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2007 se acuerda imponer penalidades por demora en el plazo de ejecución, a la empresa JOCA INGENERIA Y CONSTRUCCIONES, S.A., por importe de 531,48 euros diarios, desde el día 10 de diciembre de 2007 y hasta la fecha de finalización de las obras.

**Segundo.-** En cumplimiento del acuerdo plenario, la Alcaldía-Presidencia adopta las siguientes resoluciones de deducción de cantidades en concepto de las citadas penalidades con cargo a las certificaciones emitidas por el contratista:

<u>Fecha resolución</u>	<u>Periodo</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Certificación afectada</u>
24-01-08	Diciembre-07	11.692,56 euros	Nº 10 (30-11-07)
25-03-08	Enero-08	16.475,88 euros	Nº 12 (31-01-08)
25-03-08	Febrero-08	15.412,92 euros	Nº 12 (31-01-08)
08-04-08	Marzo-08	16.475,88 euros	Nº 13 (29-02-08)
04-06-08	Abril-08	15.944,40 euros	Nº 16 (31-05-08)
04-06-08	Mayo-08	16.475,88 euros	Nº 16 (31-05-08)

**Tercero.-** Con fecha 11 de marzo de 2008 la Dirección Facultativa propone al Ayuntamiento de Bargas la realización de obras complementarias que, no figurando en el proyecto original, resultan necesarias como consecuencia de circunstancias imprevistas en la ejecución del contrato.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 17 de marzo de 2008 y de conformidad con lo establecido en la cláusula sexta del convenio suscrito el 31-3-2006 para la ejecución de las obras del Colegio Público, acuerda solicitar a la Consejería de Educación y Ciencia de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, la autorización previa a la redacción del Proyecto complementario, por un importe aproximado de 216.921,18 euros.

**Cuarto.-** El 11 de julio de 2008 por la empresa adjudicataria se solicita la revisión y anulación de la resolución de 4-06-08 por la que se cuantifican las penalizaciones correspondientes a los meses de Abril y Mayo de 2008, fundamentando su petición en la finalización de las obras contempladas del proyecto principal y la realización a partir del mes de abril de obras correspondientes al Proyecto complementario.

**Quinto.-** Examinada la documentación obrante en el expediente se constata la tardanza de la Administración competente en la tramitación del mencionado Proyecto complementario tras haber sido iniciado el procedimiento en marzo de 2008 mediante la adopción del acuerdo plenario mencionado en el apartado primero, circunstancia ésta que amén de ser puesta de manifiesto por parte de la empresa contratista, no puede serle imputable, por lo que debe procederse a reconsiderar el plazo real de ejecución de las obras del primitivo contrato.



## **II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.-**

**PRIMERO.-** El Pleno, en su calidad de Órgano de contratación, es el órgano competente para adoptar el presente acuerdo, teniendo en cuenta que la Resolución de la Alcaldía-Presidencia se dicta en ejecución del acuerdo de imposición de penalizaciones por demora.

Por todo cuanto ha quedado expuesto, esta Concejalía de Hacienda, previo informe de la Intervención Municipal que consta en el expediente y dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, formula al Pleno de la Corporación la siguiente

### **PROPUESTA DE ACUERDO:**

**PRIMERO.-** Estimar la solicitud realizada por el contratista relativa a revisión de las penalizaciones impuestas en cumplimiento del acuerdo plenario de 21 de diciembre de 2007, correspondientes a los meses de abril y mayo de 2008 y, en consecuencia, anular la Resolución de la Alcaldía-Presidencia número 584/2008, de 4 de junio, dejando sin efecto la deducción que por importe de 32.420,28 en ella se dispone.”

A la vista de la propuesta formulada, los Sres. Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Dictaminar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se someta a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

A la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Estimar la solicitud realizada por el contratista relativa a revisión de las penalizaciones impuestas en cumplimiento del acuerdo plenario de 21 de diciembre de 2007, correspondientes a los meses de abril y mayo de 2008 y, en consecuencia, anular la Resolución de la Alcaldía-Presidencia número 584/2008, de 4 de junio, dejando sin efecto la deducción que por importe de 32.420,28 en ella se dispone.

### **PUNTO NOVENO.- RESOLUCIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE 1/08 DE POTESTAD DE INVESTIGACIÓN DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES “CAMINO DE MAZARABEAS A LA VENTA”.**

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la comisión informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio celebrada el 7 de octubre de 2008.

### **PUNTO CUARTO.- PROPUESTA PARA LA RESOLUCIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE 1/08 DE POTESTAD DE INVESTIGACIÓN DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES “CAMINO DE MAZARABEAS A LA VENTA”.**

Por parte de la Sra. Presidenta se da lectura a la propuesta siguiente propuesta:

**“EXPEDIENTE.- 1/08.**

**OBJETO.- expediente potestad de investigación bienes de las entidades Locales “Camino de Mazarabeas a la Venta”.**

**ASUNTO.- Propuesta de acuerdo al Pleno para resolución definitiva del expediente.**





## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento de Bargas, en Pleno extraordinario de fecha 11 de febrero de 2008, acordó el inicio de la acción investigadora en orden a averiguar la titularidad del denominado camino de mazarabeas a al venta.

Adoptado el acuerdo de inicio de la acción investigadora, se procedió a la publicación en el B.O.P y en el anuncio en el Tablón de anuncios durante un periodo de 15 días, dándose traslado del acuerdo a los interesados identificados en el procedimiento a través de notificación personal, así como a la Administración estatal y Autonómica tal y como preceptúa el artículo 49.2 del Reglamento de Bienes de Las Entidades Locales.

**SEGUNDO.-** De acuerdo con el artículo 50 y siguientes del Reglamento citado, durante el plazo de un mes contado desde el siguiente al que se dio por terminada la publicación de los anuncios en el tablón de anuncios, los afectados en el expediente ejercieron su derecho a alegar por escrito cuanto estimaron conveniente a su derecho.

Con fecha 25 de marzo de 2008, el Sr. Fernando Peña Catalán en nombre de Parcelatoria Loranque S.A, y en calidad de interesado en el expediente, interpuso Recurso potestativo de Reposición, contra el acuerdo de inicio del expediente de investigación. Asimismo el día 15 de abril, y dentro del plazo establecido para ello, se presentaron por el Sr. Fernando Peña Catalán de alegaciones al expediente.

**TERCERO.-** Cumplido el trámite de alegaciones, con fecha 17 de abril, de 2008, se dictó acto de apertura del periodo de prueba, por un plazo no superior a treinta días, durante los cuales, se realizaron todas las pruebas que se consideraran pertinentes a fin de obtener la mayor información y datos posibles en aras de adoptar el correspondiente acuerdo que ponga fin al expediente, en el periodo de prueba se obtuvo la siguiente documentación:

1º.- Certificación Catastral descriptiva y gráfica de Bienes Inmuebles de naturaleza rústica, en donde consta que la titularidad catastral del “Camino de Comillas” con referencia catastral 45019A022090050000QI, corresponde al Ayuntamiento de Bargas.

2º.- Certificado registral emitido por el Registro de la Propiedad de Toledo nº 2, en el que se hace constar que “ Examinados los índices de Fincas de este Registro en los mismos no aparece inscrita ninguna finca rústica en el término de Bargas en el Camino denominado de Mazarabeas a la Venta, catastrado como Camino de comillas, que se describe en la citada instancia”.

3º.- Informe de la Policía Local de fecha 16 de mayo de 2008, que contiene diligencia de manifestación de 2 vecinos de la localidad de Bargas, en donde manifiestan textualmente que “ ..... *ambos han estado trabajando en la finca de Mazarabeas Bajas durante más de veinte años, y que ese camino siempre ha estado abierto tanto a personas como vehículos, que por ese camino se pasaba a las dos fincas, Mazarabeas Altas y Mazarabeas Bajas, y de la misma manera este camino comunicaba con otro que daba servidumbre a las fincas de Estiviel y Bergonza ambas en el término municipal de Toledo.*

*PREGUNTADOS, si recuerdan si alguna vez este camino ha estado cortado alguna vez, DICEN, que este camino nunca ha estado cortado.*

*PREGUNTADOS, si desean añadir alguna cosa más a esta su manifestación, DICEN, que sí que el camino de Mazarabeas a la Venta, está en el término municipal de Bargas, y siempre ha sido un camino vecinal, utilizado por un número indeterminado de personas”.*

4º.- Informe emitido por la archivera municipal fecha 16 de mayo de 2008, cuyo tenor literal es el siguiente:



“ Entre la documentación obrante en este archivo Municipal a mi cargo, consta el expediente nº 34/2004, promovido por la Diputación Provincial de Toledo, sobre mejora de infraestructuras de caminos de titularidad municipal en suelo rústico ( B.O.P.T nº 219 de 22 de septiembre de 2004) en el que figura informe emitido por el Ingeniero Técnico Forestal, de fecha 19 de octubre de 2004 del siguiente tenor literal:

*“según la documentación obrante en este Ayuntamiento, se acredita el nombre, características, superficie, longitud y titularidad de los siguientes caminos por orden de prioridad:*

*(.....) 4. CAMINO DE MAZARABEAS*

*Titularidad: Municipal.*

*Superficie total: 2,81 Ha.*

*Longitud: 3.789 m.*

*Actuación : Tipo I. B /referente a las establecidas en el Anexo I de la Convocatoria” .*

**CUARTO.-** Notificado el día 30 de mayo de 2008, el trámite de audiencia a los interesados en el procedimiento, el Sr. Fernando Peña Catalán como interesado, presentó el día 18 de junio de 2008 (fecha de la oficina de correos de 16 de junio) dentro del plazo concedido al efecto escrito de alegaciones en donde considera lo siguiente:

1º.- Impertinencia del expediente: el interesado alega que el expediente de investigación de la titularidad del “camino de Mazarabeas a la Venta” carece de todo fundamento jurídico, indica que no se da ninguna de las circunstancias que motivan el inicio del expediente; alega entre otros argumentos que existe una fehaciente constancia notarial y registral de que en la finca de Mazarabeas tal camino es absolutamente inexistente

2º.- La segunda de las alegaciones se realizan respecto de las pruebas efectuadas en el plazo establecido para ello, señala el interesado lo siguiente:

- Falta de notificación de la apertura del periodo de prueba y falta de opción para poder proponer y practicar prueba, lo que ha producido indefensión por el quebrantamiento del principio de bilateralidad y contracción, y consiguiente infracción del artículo 24 de la C.E.
- El interesado señala que en su escrito de 11 de abril solicitó como prueba certificación catastral relativa a toda la finca de Mazarabeas de Abajo, con expresión de documentación en que pudiera haberse fundado la atribución a ese camino de la calidad de público con constancia de si el responsable del Catastro y del Ayuntamiento examinaron como es obligatorio, las inscripciones y anotaciones del Registro de la Propiedad relativas a la finca de Mazarabeas de Abajo. Finaliza diciendo que dicha solicitud fue ignorada por el Sr. Alcalde.
- Muestra su disconformidad y rechazo del certificado de los servicios de Secretaría del Ayuntamiento que reproduce literalmente informe de la archivera municipal que a su vez reproduce informe del Técnico Forestal, entendiendo que un técnico forestal no es la persona que puede determinar titularidades dominicales.
- El interesado habla de anomalía en el acuerdo adoptado por el Sr. Alcalde para encargar la prueba testifical, muestra su disconformidad con esta prueba realizada por la Policía Local, tanto en la forma de practicarse, el contenido de las declaraciones de los testigos, como de la falta de concreción en el acuerdo.; en concreto manifiesta que entre los defectos enunciados los más llamativos son “ que una prueba testifical se haya encomendado en general a la policía Municipal, que los testigos comparezcan sin previa cita que conste a las dependencias de la Policía Municipal y a las 10.00 de la mañana, ambos en el mismo día y a la misma hora, que el resultado de las contestaciones las interpreten y redacten dos policías municipales de consuno (.....)”.



# A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- El interesado aporta fotografía de la puerta que existía a la entrada antes de la expropiación para la autovía de Toledo, como elemento muy significativo del dominio pleno de la Parcelatoria Loranque S.A, sobre el “Camino de Mazarabeas a la Venta”.

El Sr. Fernando Peña Catalán, finaliza sus alegaciones suplicando tener por presentado el escrito, formuladas en tiempo y forma las alegaciones y declarar la nulidad del expediente y como consecuencia que el camino de Mazarabeas a la Venta es de Propiedad de Parcelatoria Loranque S.A, como parte de la finca Mazarabeas de Abajo y acuerde iniciar expediente de resarcimiento de daños y perjuicios ocasionados a Parcelatoria Loranque.

**QUINTO.-** Ante el referido escrito de alegaciones, el Ayuntamiento de Bargas intentando garantizar la máxima defensa y los derechos de los interesados en el procedimiento, a través de acto administrativo de fecha 7 de julio de 2008, concedió al Sr. Fernando Peña Catalán, un plazo de 15 días para que durante el mismo propusiera y aportara todas las pruebas que considerara necesarias para la resolución del expediente de investigación de bienes de las Entidades Locales, con la posibilidad de proponer la repetición de la prueba testifical.

Notificado el citado acuerdo, el día 28 de julio (fecha 24 de julio en la Oficina de correos ) D. Fernando Peña Catalán presenta de nuevo alegaciones al escrito de ampliación de plazos para el cumplimiento de pruebas a realizar. En el citado escrito la parte interesada no propone ni aporta prueba alguna relativa al expediente, y alega la nulidad de las disposiciones adoptadas por el Sr. Alcalde en el escrito de fecha 7 de julio, por entender que “los trámites procesales son preclusivos sin posibilidad de rehabilitación de los mismos” así como indefensión porque la prueba realizada no corresponde con la solicitada en el escrito de fecha 25 de marzo de 2008. Finaliza su escrito solicitando la nulidad de la Resolución que impugnan y de cada uno de sus pronunciamientos, y cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

**SEXTO.-** Con fecha 25 de agosto de 2008, y en cumplimiento del artículo 52 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales se puso nuevamente de manifiesto el expediente para que en el plazo de 10 días las personas afectadas por la investigación, pudieran alegar lo que consideraran conveniente a su derecho, pudiendo examinarse la documentación obrante en el expediente con la obtención de las copias que estimara conveniente, igualmente se acordó remitir copia de las certificaciones catastrales de la finca rústica denominada “Mazarabeas de Abajo”. Se hace constar que con el cumplimiento de este trámite “se procederá previo informe de Secretaría a redactar propuesta de acuerdo que se elevará al Pleno de la Corporación para la resolución del expediente”.

Notificado el segundo trámite de audiencia, el Sr. Fernando Peña Catalán mediante escrito de fecha 11 de septiembre de 2008 presenta alegaciones al mismo, en donde reiterándose y dando por reproducidos los escritos presentados anteriormente, alega la extemporaneidad en la aportación de documentos catastrales, la nulidad de la prueba testifical, y reitera su petición de adaptación de propuesta de Resolución declarando la nulidad del expediente o, alternativamente “que el camino cuya investigación pretende es de titularidad dominical plena de Parcelatoria de Loranque S.A, tal como exige el derecho Común vigente y que el Pleno del Ayuntamiento así lo acuerde”.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Pleno es el órgano competente para adoptar el presente acuerdo, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

**SEGUNDO.-** En el escrito de alegaciones presentado el día 15 de abril de 2008 (número de Registro de Entrada 2171) el Sr. Fernando Peña Catalán, alega lo siguiente:

- El Camino de Mazarabeas a la Venta,” llamado impropiamente “Camino de comillas” que no es un camino como tal, sino que forma parte de las tierras de la finca de Mazarabeas de Abajo, propiedad



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

de PARCELATORIA LORANQUE S.A. tal y como muestra la escritura pública aportada a estos efectos, se trata de una propiedad aportada a la Sociedad citada y en cuya escritura no consta ni la existencia de tal camino, siquiera como dominio privado y mucho menos público

- La nota simple informativa, del Registro de la Propiedad de fecha 28 de enero de 2008, es negativa y expresa señalando expresamente que “..... a favor del Ayuntamiento de Bargas.... No aparecen inscritos bienes ni derechos de ninguna clase en la dirección solicitada, a saber Camino de comillas o camino de Mazarabeas a la Venta”.
- Existe informe emitido por la Archivera D<sup>a</sup>. Blanca Picabea Eléxpuru en el que afirma que en el expediente 4/07 de alteración de inventarios sobre alta en el de bienes del denominado de Mazarabeas a la Venta, existen los siguientes: Un certificado del Secretario del Ayuntamiento que afirma que tal camino es público, quedando dicho certificado desautorizado por el Sr. Alcalde-Presidente a fecha 18 de diciembre de 1991, procediéndose a la anulación del citado certificado mediante otro de fecha 14 de enero de 1992 (....)
- Los únicos títulos razonables y dignos de ser tenidos en cuenta son la escritura pública aportada y la calificación por el Registrador que origina su inscripción, y por tanto, la clara afirmación que el Sr. Peña Catalán sostiene y que es que el camino de Mazarabeas a la Venta no es tal en sentido jurídico sino un paso habilitado por la propiedad de la finca para poder entrar y salir a sus edificaciones por tanto un paso de naturaleza privada.
- No es admisible como elemento probatorio la certificación ni los planos catastrales . considera que para la determinación de titularidad y características de inmuebles, el Catastro debe seguir un procedimiento y fundarse en la realidad física y jurídica. No consta cual fuera el fundamento, si lo hubiere, que el Catastro haya podido tener inconsideración para realizar afirmaciones tan inexactas, en las que únicamente se ha basado el Ayuntamiento de Bargas, para definir, titularidades dominicales de naturaleza civil para las que no tiene atribuida competencia alguna. El Sr. Peña Catalán considera que sin el conocimiento de cuales fueron los fundamentos en que el Catastro base su errónea afirmación, éstas no pueden tenerse en consideración siquiera como elemento probatorio.
- Desde un punto de vista jurídico sostiene el Sr. Fernando Peña Catalán que la condición de camino como bien público viene determinado en el artículo 74 del Texto Refundido de Régimen Local, en relación con el artículo 3 del Reglamento de Bienes, concluyendo que “ un paso que se dirige desde el centro de una finca, de sus edificaciones, a sus límites no puede ser de uso general sino únicamente de uso privado. No es posible una declaración de bien de dominio público, fundándose sólo en el genérico término de camino”.
- El Sr. Fernando Peña Catalán indica en las alegaciones presentadas, que “.....el Catastro es un registro administrativo puesto al servicio de principios constitucionales y por ende del conjunto de administraciones públicas fedatarios y ciudadanos, sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al registro de la Propiedad único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles y por ello en su artículo 3º en su inciso último, dispone que los datos contenidos en el catastro inmobiliario se presumen ciertos, sin perjuicio del Registro de la Propiedad cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán”.

Fundamenta en sus alegaciones que la jurisprudencia y las R.D.G.R. se han pronunciado siempre a favor de la protección de las inscripciones registrales y ha indicado expresamente que por obra de la fe pública registral las inscripciones quedan revestidas de tal rango de veracidad respecto de la realidad jurídica que el tercero, “como es nuestro caso” se haya cubierto de todos ataque que contradiga la inscripción de un derecho inscrito (.....)

Finaliza sus alegaciones suplicando que se tenga por presentadas sus alegaciones así como los documentos que le acompañan, **y que se determine que el llamado camino de Mazarabeas a la Venta o de Comillas es de dominio privado perteneciente a la finca Mazarabeas de Abajo en que se encuentra y no de dominio Público, y proceda a darlo debaja**



**en el inventario de bienes del Ayuntamiento de Bargas, con notificación de todo ello a Parcelatoria de Loranque S.A .**

**TERCERO.-** Examinadas estas alegaciones, deben hacerse las siguientes consideraciones:

El artículo 2 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL) establece que “Los bienes de las Entidades Locales se clasificarán en bienes de dominio público y bienes patrimoniales, considerándose como bienes de dominio público los destinados a un uso o a un servicio público”, siendo bienes de uso público los caminos, las plazas, calles, paseos, parques, aguas de las fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales, cuya conservación y policía sean de la competencia de la Entidad Local (artículo 3 del RBRL)

La Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) se manifiesta en este sentido, señalando el artículo 5 que “ Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad pública, se encuentren afectados al uso o al servicio público, así como aquellos a los que una ley otorgue expresamente el carácter de demaniales”.

**a).-** De acuerdo con ello y en cuanto a lo manifestado por el Sr. Peña Catalán en donde aduce que la nota simple del registro de la Propiedad es negativa y expresa al señalar “.... Que a favor del Ayuntamiento de Bargas.....no aparecen inscritos bienes ni derechos de ninguna clase en la dirección solicitada, a saber camino de comillas o camino de mazarabeas” debe necesariamente hacerse referencia a la regulación que sobre esta materia existe:

La legislación hipotecaria que es la que regula este aspecto, concretamente el Reglamento Hipotecario, en la redacción original de 1947, exceptuaba expresamente de la inscripción en el Registro de la Propiedad a los bienes de dominio público destinados a un uso público, así lo establecía el artículo 5.2, la exceptuar de la inscripción a “ los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil....”: Existía por tanto una prohibición que afectaba a los bienes de dominio destinados a un uso público, No obstante y tras la modificación operada en el citado artículo por el R.D 1897/1998 de 4 de septiembre, se estableció un principio de universalidad registral de todos los bienes inmuebles sin distinción por ello entre bienes demaniales destinados a un uso y a un servicio público.

Este principio de universalidad queda totalmente refrendado legalmente con el artículo 36 de la LPAP, que establece la obligación de la inscripción de los bienes integrantes del patrimonio de las Administraciones Públicas al indicar que “ Las Administraciones Públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean de dominio público o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros. (.....)”.

La conjunción del artículo 36 con el artículo 5 del Reglamento Hipotecario lleva a determinar que actualmente los bienes demaniales tanto de uso como de servicio público se inscriben en el Registro de la Propiedad, PERO inicialmente no sólo no existía obligación legal de inscribir en el Registro de la Propiedad los caminos públicos, sino que se establecía una prohibición legal al tratarse de bienes de dominio público destinados a uso público. Todo ello bajo la consideración que el Registro de la Propiedad, salvo en el caso de la hipoteca inmobiliaria, que sin inscripción no queda constituida, en todos los demás casos la inscripción sólo tendrá efectos declarativos, puesto que la adquisición del bienes o derecho se obtiene al otorgar la escritura

**b).-** En relación con la alegación del Sr. Peña Catalán en donde considera que “... no es admisible, ni siquiera como elemento probatorio la certificación y los planos catastrales.”, debe señalarse que efectivamente el catastro es un registro administrativo y así lo pone de manifiesto el artículo 1 del Real Decreto-Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro; por su parte el artículo 3 del mismo establece que “.... **Que a solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos**





**contenidos en el Catastro Inmobiliario, se presumen ciertos**". Ciertamente es que el Catastro no acredita propiedad, pero no existe prueba en contrario que invalide dicha titularidad.

**c).-** El interesado alega, que el camino no es un camino como tal, "sino que forma parte de las tierras de la finca de Mazarabeas de Abajo, propiedad de Parcelatoria Loranque S.A tal y como muestra la escritura pública aportada a estos efectos, en dicha escritura no consta ni la existencia de tal camino, siquiera como dominio privado y mucho menos público".

Sin embargo el que afirma ser propietario debe demostrar el título adquisitivo circunstancia que no se ha acreditado, y que queda de manifiesto al comprobar que de la escritura pública de la finca Loranque S.A, no se hace referencia a la titularidad de camino alguno, tampoco y como ya se ha indicado, consta inscripción en el Registro de la Propiedad a su nombre del camino de Mazarabeas a la Venta, con lo que no existe documento alguno que acredite su propiedad. Por el contrario existen declaración de testigos en donde dejan constancia de un camino que siempre ha estado abierto al público tanto a personas como vehículos y " que pasaba por dos fincas, Mazarabeas Altas y Mazarabeas Bajas.....".

Igualmente existe de documentación entre otras, informe del técnico forestal en donde determina la naturaleza de camino público el denominado "Camino de Mazarabeas a la Venta".

**CUARTO.-** en el segundo escrito de alegaciones presentado el día 18 de junio de 2008, el Sr. Peña Catalán, alega lo siguiente:

**a).- La impertinencia del expediente iniciado por el Ayuntamiento,** considera que el expediente de investigación sólo sería admisible si no constando la titularidad del que se trate se pueda presumir que son de la Corporación; entiende que en este caso no se da ninguna de las circunstancias para que se inicie el expediente, puesto que existe constancia fehaciente notarial y registral de que en la finca de mazarabeas tal camino es absolutamente inexistente, esta circunstancia lo ha acreditado Parcelatoria Loranque, y el propio ayuntamiento ha tenido constancia de ello a través de la nota simple y certificación del registro de la Propiedad que obran en el este expediente.

Frente a este argumento, cabe señalar que el Ayuntamiento ya justificó en su momento la necesidad de iniciar un expediente de investigación en orden a averiguar la titularidad del *camino de Mazarabeas a la Venta*; debe señalarse que el acuerdo que adopte el Ayuntamiento tendrá un carácter meramente declarativo respecto de la posesión, no definiendo ni decidiendo sobre el derecho a poseer o derecho de propiedad, siendo sólo los tribunales civiles los que pueden reconocer y declarar una vez ejercitadas las acciones civiles correspondientes. No se trata de un uso exorbitante de una potestad otorgada a las Corporaciones Locales por parte de la Legislación sobre Régimen Local, sino el ejercicio sensato de la misma que permita averiguar la titularidad del camino en cuestión.

**b).-** En el escrito de alegaciones aduce, que no se le ha dado traslado de las pruebas a realizar por lo que impidió proponer las que consideraran necesarias e intervenir en su práctica, causando gravísima indefensión por quebrantamiento del principio de bilateralidad y contradicción, y consiguiente infracción del artículo 24 de la Constitución Española.

Esta alegación tampoco puede ser admitida, y por tanto debe rechazarse el argumento de quebrantamiento del principio de bilateralidad y contradicción, ello es así porque el Ayuntamiento comunicó el resultado de las pruebas realizadas para las alegaciones oportunas, no obstante para evitar la indefensión de los interesados en el expediente abrió un segundo periodo de prueba otorgando a Parcelatoria Loranque S.A un plazo de 15 días para que propusiera y aportara todas las pruebas que considerara necesarias para la resolución del expediente de investigación, con repetición de la prueba testifical si así lo solicitara. Sin embargo el Sr. Peña Catalán en escrito de fecha 28 de julio de 2008, no propuso ni aportó prueba alguna, limitándose a alegar la nulidad de las disposiciones adoptadas en el



escrito de ampliación del periodo de pruebas, y argumentando que los tramites procesales son preclusivos sin posibilidad de rehabilitación de los mismos.

La preclusividad viene efectivamente recogida en el artículo 136 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero ni la legislación sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas, ni la legislación sobre régimen Local hablan de preclusividad de los trámites administrativos; por otro lado, si se tiene en cuenta que lo que se pretende con este nuevo plazo es garantizar la defensa del interesado, evitando con ello el quebrantamiento de los principios de bilateralidad y contradicción argüidos por el interesado, no se entiende como es rechazado este trámite administrativo, cuando lo que se persigue es subsanar una posible indefensión.

**c).- En cuanto a la prueba documental, alegan que existen documentos esenciales en el expediente, cual es copia notarial de fecha 8 de marzo de 1934 (en donde se aporta a la Sociedad Finca Loranque S.A la finca Mazarabeas de abajo), en este documento donde se hace referencia a las circunstancias hipotecarias de la finca aportada no se hace referencia en ningún caso al camino objeto del expediente. El Sr. Peña Catalán alega a la vista de la certificación negativa emitida por la titular del Registro, que la finca “Mazarabeas de Abajo” es un todo sin carga ni limitación alguna en la que el propietario puede hacer los caminos, carriles o pasos que mejor le parezcan según su gusto o conveniencia. Este argumento tampoco es aceptable por los razonamientos recogidos en el Fundamento Jurídico Tercero**

**d).- El interesado alega que la solicitud como prueba para el expediente de “certificación catastral relativa a toda la finca de Mazarabeas de Abajo, con expresión de documentación en que pudiera haberse fundado la atribución a ese camino de la calidad de público con constancia de si el responsable del Catastro y del Ayuntamiento examinaron como es obligatorio, las inscripciones y anotaciones del Registro de la Propiedad relativas a la finca de Mazarabeas de Abajo” , ha sido ignorada por el Sr. Alcalde, a este respecto debe indicarse lo siguiente:**

El Ayuntamiento procedió a la emisión de la certificación catastral relativa a toda la finca de Mazarabeas de Abajo, documento que, fue remitido al interesado con fecha 27 de agosto de 2008, y en cuanto a la solicitud de la documentación requerida, debe señalarse que el interesado ha tenido acceso en todo momento a la documentación de todos los expedientes existentes en el Ayuntamiento, relativos a la inclusión del camino en el inventario municipal, de la que ha obtenido las oportunas copias.

**e).- Muestra su disconformidad y rechazo del certificado de los servicios de Secretaría del Ayuntamiento que reproduce literalmente informe de la archivera municipal que a su vez reproduce informe del Técnico Forestal, entendiendo que un técnico forestal no es la persona que puede determinar titularidades dominicales. A este respecto y reconociendo esta circunstancia, debe señalarse el acuerdo de inicio del expediente de investigación tiene su fundamento en un conjunto de indicios que han hecho oportuno el inicio del mismo.**

**f).- El interesado habla de anomalía en el acuerdo adoptado por el Sr. Alcalde para encargar la prueba testifical, muestra su disconformidad con esta prueba realizada por la Policía Local, tanto en la forma de practicarse, el contenido de las declaraciones de los testigos, como de la falta de concreción en el acuerdo.; en concreto manifiesta que entre los defectos enunciados los más llamativos son “ que una prueba testifical se haya encomendado en general a la policía Municipal, que los testigos comparezcan sin previa cita que conste a las dependencias de la Policía Municipal y a las 10.00 de la mañana, ambos en el mismo día y a la misma hora, que el resultado de las contestaciones las interpreten y redacten dos policías municipales de consuno (.....)”.**

Esta argumentación en donde se cuestiona el valor probatorio de las pruebas testificales realizadas por la Policía Local, tampoco debe ser tenida en consideración, puesto que, de acuerdo con el artículo 1216 del C.c, debe considerarse que los documentos elaborados por los funcionarios públicos gozan de valor probatorio, todo ello sin perjuicio de la condición de agente de autoridad que ostenta la policía Local en el



# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

ejercicio de sus funciones tal y como establece tanto la Ley Orgánica de Fuerzas y Cuerpos de Seguridad del Estado, como la Ley de Coordinación de Policías Locales de Castilla la Mancha.

**g).**- Por último, en cuanto al escrito de alegaciones de fecha 11 de septiembre de 2008, remitido en contestación a cumplimiento de un segundo trámite de audiencia, el interesado “ reitera y da por reproducidos los escritos que ya se presentaron (.....)”, incide en la extemporaneidad tanto en la repetición del trámite de audiencia como en la remisión de los documentos catastrales. Alega que la prueba solicitada son títulos y documentos que el catastro tuvo en cuenta para participar los asuntos que figuran en la certificación catastral”, esta alegación ya ha sido contestada argumentándose que que el interesado ha tenido acceso en todo momento a la documentación de todos los expedientes existentes en el Ayuntamiento, relativos a la inclusión del camino en el inventario municipal, de la que ha obtenido las oportunas copias; lógicamente no puede aportarse documentación que no consta en el Ayuntamiento.

El Sr. Peña Catalán arguye que la frase “si la resolución del expediente es favorable... su inclusión en el inventario y adopción de las medidas tendentes a la efectividad de los derechos de la Corporación” **Es parcial y autoriza a pensar que el expediente ha sido iniciado aux besoin de la causa**, sin embargo esta afirmación no debe ser tal, puesto que textualmente el artículo 53 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales señala que “la resolución del expediente de investigación corresponde al órgano competente de la Corporación, previo informe del Secretario” para luego expresamente establecer que “ **si la resolución es favorable**, se procederá a la tasación de la finca o derecho, **su inclusión en el inventario y la adopción de las medidas tendentes a la efectividad de los derechos de la Corporación**”.

Por todo ello,

A la vista de los antecedentes de hecho anteriormente mencionados, emitido el correspondiente informe de Secretaría y considerando que existen pruebas que pueden llevar a considerar el “Camino de Mazarabeas a la Ventas” catastralmente denominado “Camino de Comillas” de titularidad municipal, de conformidad con las facultades atribuidas por la legislación sobre régimen Local, y previo dictamen de la Comisión Informativa respectiva, propongo al Pleno de la Corporación la adopción del siguiente

## ACUERDO

**PRIMERO.-** Declarar la propiedad municipal el bien inmueble de dominio público destinado a un uso publico, denominado “Camino de Mazarabeas a la Venta” catastralmente denominado “Camino de Comillas” con los siguientes datos catastrales:

- Referencia catastral: 45019A022090050000QI
- Localización : Polígono 22, parcela 2005.  
CNO DE COMILLAS. BARGAS.(TOLEDO).
- Titularidad Catastral: AYUNTAMIENTO DE BARGAS.
- Superficie suelo: 6.554 m2.
- Cultivos: Vía de comunicación de dominio público.

**SEGUNDO.-** Que se inicien actuaciones conducentes a inscribir en el Registro de la Propiedad el bien inmueble mencionado, siendo suficiente a tal efecto certificación de su inclusión en el inventario de la respectiva Corporación, expedida por el Secretario de la Corporación.

**TERCERO.-** Comunicar el presente acuerdo a los interesados del procedimiento a los efectos oportunos.

A la vista de la propuesta formulada, los Sres. Concejales asistentes acuerdan por UNANIMIDAD:



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

**PRIMERO.-** Dictaminar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se someta a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

Toma la palabra el Sr. Alfageme para dar su apoyo a la propuesta y a los servicios jurídicos para la defensa del camino.

Hechas estas intervenciones, y a la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Declarar la propiedad municipal el bien inmueble de dominio público destinado a un uso público, denominado “Camino de Mazarabeas a la Venta” catastralmente denominado “Camino de Comillas” con los siguientes datos catastrales:

- Referencia catastral: 45019A022090050000QI
- Localización : Polígono 22, parcela 2005.  
CNO DE COMILLAS. BARGAS.(TOLEDO).
- Titularidad Catastral: AYUNTAMIENTO DE BARGAS.
- Superficie suelo: 6.554 m2.
- Cultivos: Vía de comunicación de dominio público.

**SEGUNDO.-** Que se inicien actuaciones conducentes a inscribir en el Registro de la Propiedad el bien inmueble mencionado, siendo suficiente a tal efecto certificación de su inclusión en el inventario de la respectiva Corporación, expedida por el Secretario de la Corporación.

**TERCERO.-** Comunicar el presente acuerdo a los interesados del procedimiento a los efectos oportunos.

## **PUNTO DÉCIMO.- EXPTE 3/08 DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A IBERDROLA PARA LINEA SUBTERRÁNEA M.T. 20 KV PARA COLEGIO PÚBLICO EN URBANIZACIÓN LAS PERDICES**

El Sr. Alcalde da lectura al dictamen de la comisión informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio celebrada el 7 de octubre de 2008.

## **“PUNTO QUINTO.- EXPTE 3/08 DE BIENES DE LAS ENTIDADES LOCALES. OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA A IBERDROLA PARA LINEA SUBTERRÁNEA M.T. 20 KV PARA COLEGIO PÚBLICO EN URBANIZACIÓN LAS PERDICES**

La Sra. Presidenta procede a leer la siguiente propuesta:

**“Expte 3/08 Bienes Entidades Locales**

**Objeto: Línea subterránea M.T 20 KV**

**Colegio Público en Urbanización Las Perdices**

**Asunto: Otorgamiento de concesión administrativa a Iberdrola S.A**

Por la Consejería de Industria y Sociedad de la Información se tramita expediente de autorización administrativa y aprobación del proyecto de ejecución de “Línea Subterránea de M.T 20 KV” para colegio público en Urbanización Las Perdices de este municipio. Ejecutado el proyecto, se tramitará asimismo la correspondiente autorización de explotación o acta de puesta en servicio, que posibilitará poner en tensión



la instalación y proceder a su explotación comercial. Ello requiere la cesión de las instalaciones a la compañía distribuidora

De conformidad con el artículo 45 del R.D 1955/2000, la empresa distribuidora que haya de atender un nuevo suministro o la ampliación de uno ya existente, **estará obligada a la realización de las infraestructuras eléctricas necesarias cuando dicho suministro se ubique en suelo urbano que tenga la condición de solar**, siempre que, tratándose de suministros en B.T, la instalación de extensión cubra una potencia máxima solicitada de 50 kw

No obstante la condición de solar de los terrenos para los que se ha solicitado el suministro, es necesaria la ejecución de una línea subterránea de M.T 20 kV, C.T y línea subterránea de B.T para atender el suministro del colegio público ubicado en C/ Trigal. Dicha línea de M.T constituye por tanto una infraestructura eléctrica necesaria entre la red de distribución existente (Línea de M.T 23) y el C.T proyectado para el colegio, que conforme a la normativa sectorial que regula la materia (artículo 45 del R.D 1955/2000) deberá ser cedida a la empresa distribuidora

Conforme a informe técnico emitido el 18-09-08, el recorrido de la línea es el siguiente:

- Desde el CT del Colegio bajo acerado colindante con cerramiento del Colegio, en una longitud aproximada de 20.30 ml
- Cruce de la C/ Trigal (10.30 ml)
- Recorrido por C/ El Parque junto a acerado (94 ml)
- Cruce de la C/ Sol (11 ml)

La línea discurre por lo tanto a través de bienes de dominio (uso) público local (calles Trigal, Parque y Sol), inalienables según dispone el R.D 1372/1986 (RBEL)

Cumpliendo una función de servicio público, satisface la finalidad de suministrar energía eléctrica con potencia suficiente al colegio público ubicado en C/ Trigal por parte de la empresa distribuidora (Iberdrola S.A), que asumirá la responsabilidad de su mantenimiento y operación. Para ello la compañía precisa la ocupación de los terrenos correspondientes, así como la utilización de la red de M.T. El uso privativo de ambos bienes está sujeto a concesión administrativa (artículo 78 RBEL)

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es órgano competente para otorgar la concesión el Pleno de la Corporación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2.n) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases del Régimen Local, al plantearse una concesión plurianual de duración superior a cuatro años

SEGUNDO.- El régimen de bienes de las entidades locales se rige: a) Por la legislación básica del Estado en materia de régimen local. En este sentido, hay que tener presente que el RBEL del año 1986 se redacta y aprueba para actualizar y acomodar a la Ley 7/1985, entre otros, el RBEL del año 1952. b) Por la legislación básica del Estado reguladora del régimen jurídico de los bienes de las Administraciones Públicas

TERCERO.- Es uso privativo el constituido (artículo 75 RBEL) por la ocupación de una porción del dominio público, de modo que limite o excluya la utilización por los demás interesados. El uso privativo de los bienes de dominio público está sujeto a concesión administrativa, que se otorgará en régimen de concurrencia. No obstante, dispone el artículo 93.1 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) que podrá acordarse el otorgamiento directo en los supuestos previstos en su artículo 137.4, cuando se den circunstancias excepcionales debidamente justificadas. Entre ellas, cuando el inmueble resulte necesario para dar cumplimiento a una función de servicio público o a la realización de un fin de interés general. En este caso, la finalidad última de la concesión la constituye la posibilidad de suministro de energía al colegio público ubicado en C/ Trigal, satisfaciendo por tanto la función de servicio público necesaria que posibilita una adjudicación directa

El plazo de duración máximo de las concesiones será de 99 años (RBEL), si bien este plazo será como máximo de 75 años conforme a la LPAP

CUARTO.- Es causa de extinción de la concesión que se otorgue el hecho de que el titular incurra en alguna de las prohibiciones de contratación establecidas en la legislación reguladora de la contratación de las Administraciones Públicas

QUINTO.- El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales establece (artículos 79 y ss.):

- a) Plazo máximo de duración de la concesión
- b) Cláusulas que deben constar en la concesión





# AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

- c) Deber de presentación de Memoria explicativa y justificativa por aquellas personas que pretendan una ocupación privativa y normal del dominio público

Por todo ello, se propone a la Comisión de Hacienda, Contratación y Patrimonio que dictamine favorablemente, para su posterior aprobación por el Pleno del Ayuntamiento, el siguiente acuerdo:

**PRIMERO.-** Otorgar a Iberdrola S.A concesión administrativa sobre los siguientes bienes y para los siguientes actos:

- a) La ocupación, cuando lo precisare el mantenimiento y operación de la línea subterránea de M.T 20 kV que discurre entre la red de distribución existente (línea de M.T 23) y el C.T proyectado para el colegio público ubicado en C/ Trigal, de los siguientes tramos de calles que constituyen dominio público local:
- Desde el CT del Colegio bajo acerado colindante con cerramiento del Colegio, en una longitud aproximada de 20.30 ml
  - Cruce de la C/ Trigal (10.30 ml)
  - Recorrido por C/ El Parque junto a acerado (94 ml)
  - Cruce de la C/ Sol (11 ml)

Esta ocupación se producirá por el plazo imprescindible que se precise para los actos de mantenimiento y operación de la línea M.T 20 kV

- b) El uso, para su mantenimiento y operación, de dicha línea M.T 20 kV

Con sujeción a las siguientes **condiciones:**

- Plazo de 75 años contados a partir de la fecha de la concesión
- La concesión se otorga con carácter gratuito, reservándose el Ayuntamiento la facultad de dejar sin efecto la misma antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, sin que ello pueda dar lugar a indemnización alguna
- Iberdrola S.A se obligará a mantener en buen estado la porción de dominio público que, en su caso, precise utilizar para los actos de mantenimiento y operación de la línea
- La concesión se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero
- Los actos de uso del suelo precisos para el mantenimiento y operación de la línea están sujetos a licencia urbanística en los términos establecidos en el D.L 1/2004 (TRLOTAU)

A la vista de la propuesta formulada, los Sres. Concejales por UNANIMIDAD acuerdan:

**PRIMERO.-** Dictaminar favorablemente la propuesta.

**SEGUNDO.-** Que se someta a acuerdo de Pleno la aprobación de dicha propuesta.”

A la vista del dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, Contratación y Patrimonio, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por UNANIMIDAD, ACUERDA:

**PRIMERO.-** Otorgar a Iberdrola S.A concesión administrativa sobre los siguientes bienes y para los siguientes actos:

- c) La ocupación, cuando lo precisare el mantenimiento y operación de la línea subterránea de M.T 20 kV que discurre entre la red de distribución existente (línea de M.T 23) y el C.T proyectado para el colegio público ubicado en C/ Trigal, de los siguientes tramos de calles que constituyen dominio público local:
- Desde el CT del Colegio bajo acerado colindante con cerramiento del Colegio, en una longitud aproximada de 20.30 ml
  - Cruce de la C/ Trigal (10.30 ml)
  - Recorrido por C/ El Parque junto a acerado (94 ml)
  - Cruce de la C/ Sol (11 ml)

Esta ocupación se producirá por el plazo imprescindible que se precise para los actos de mantenimiento y operación de la línea M.T 20 kV

- d) El uso, para su mantenimiento y operación, de dicha línea M.T 20 kV

Con sujeción a las siguientes **condiciones:**

- Plazo de 75 años contados a partir de la fecha de la concesión



- La concesión se otorga con carácter gratuito, reservándose el Ayuntamiento la facultad de dejar sin efecto la misma antes del vencimiento si lo justificaren circunstancias sobrevenidas de interés público, sin que ello pueda dar lugar a indemnización alguna
- Iberdrola S.A se obligará a mantener en buen estado la porción de dominio público que, en su caso, precise utilizar para los actos de mantenimiento y operación de la línea
- La concesión se otorga salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero
- Los actos de uso del suelo precisos para el mantenimiento y operación de la línea están sujetos a licencia urbanística en los términos establecidos en el D.L 1/2004 (TRLOTAU)

## **PUNTO DECIMO PRIMERO.- DAR CUENTA DE LAS RESOLUCIONES DE ALCALDÍA**

El Sr. Alcalde pregunta a los asistentes si desean realizar alguna aclaración sobre la base de datos de las resoluciones de Alcaldía que ha sido entregada con la convocatoria.

Interviene la Sra. Martín Palacios, y pregunta sobre la Resolución de Alcaldía nº 895, relativa a la concesión a “Residencial las Ondas” de licencia de obras, comenta que parece que esa zona existe un problema de deslinde de una vía pecuaria que todavía no se ha resuelto, y le gustaría conocer como se encuentra el expediente.

Toma la palabra el Sr. Alcalde contestando que efectivamente por la urbanización pasa una cañada, la existencia de la misma ya se puso de manifiesto con la tramitación del P.A.U que desarrollo ese sector, manifiesta que la tramitación fue larga precisamente porque la Consejería de Medio Ambiente exigió en relación con la cañada el cumplimiento de ciertas medidas de seguridad y retranqueos, el P.A.U se aprobó una vez cumplimentados los requerimientos y con el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo. El Sr. Alcalde manifiesta que en cualquier caso, tiene el expediente a su disposición.

## **PUNTO DECIMO SEGUNDO.- RUEGOS Y PREGUNTAS**

El Sr. Alcalde pregunta si existe algún ruego o alguna pregunta que realizar por los Sres. Concejales, tomando la palabra el Sr. Gómez Domínguez, que realiza las siguientes preguntas:

- Pregunta cual es la situación del borrador del acta de fecha 17 de junio de 2008, que no se aprobó en el último pleno celebrado. Se le contesta que el borrador del acta de Pleno queda sin aprobar pero en todo caso, los acuerdos que se aprobaron son válidos desde el momento de su aprobación y eficaces.
- Señala, que se han sacado varias convocatorias para cubrir distintas plazas: ludoteca, bibliotecario.... entre otras, le pregunta al Sr. Concejala delegado de Personal, porque no se han pasado las convocatorias a la Comisión Informativa de Personal, puesto que se acordó en Comisión de Personal que todas las convocatorias iban a pasarse a la Comisión. El Sr. Melgar Vega contesta que se trata de convocatorias que se celebran anualmente para cubrir temporalmente las plazas, es por ello por lo que no se ha llevado a Comisión.
- Pregunta sobre el cumplimiento de los plazos legales para la aprobación del Presupuesto General de la Corporación para el ejercicio 2009. la Sra. Concejala delegada de Hacienda contesta que siempre se han cumplido los plazos para la aprobación de los presupuestos, y este año desde luego se también se cumplirán.



# **A Y U N T A M I E N T O   D E   B A R G A S**

Plaza de la Constitución, 1 – 45593 BARGAS (Toledo) – Telf. 925 49 32 42 – Fax 925 35 84 36 – [www.bargas.es](http://www.bargas.es) – e-mail: [info@bargas.es](mailto:info@bargas.es)

La Sra. Martín Palacios pregunta cuales son los criterios de suscripción de los diarios en la Casa de la Cultura, el Sr. Alcalde indica que ya se les contestará.

Y no habiendo más asuntos a tratar, el Sr. Alcalde declara levantada la sesión, siendo las diecinueve horas y cuarenta minutos, de todo lo cual como Secretaria doy fe.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**

**LA SECRETARIA**