



## ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE PLENO DEL ILMO. AYUNTAMIENTO DE BARGAS CELEBRADA EL DÍA 1 DE JULIO DE 2010

En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de Bargas, siendo las diecisiete horas del día 1 de julio de dos mil diez bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, D. Gustavo Figueroa Cid, se reúne el Ayuntamiento Pleno, con la asistencia de los siguientes Sres. Concejales:

**GRUPO MUNICIPAL SOCIALISTA.-** D. Gustavo Figueroa Cid, D<sup>a</sup>. Consuelo Martín Alonso, D. Luis Miguel Seguí Pantoja, D<sup>a</sup>. Silvia Montes Bargueño, D. Pedro Melgar Vega, D. Luis Gómez Escudero, D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Carmen Alonso Rodríguez y D<sup>a</sup> Isabel Tornero Restoy.

**GRUPO MUNICIPAL DE IZQUIERDA UNIDA.-** D. Francisco Vicente García.

**GRUPO MUNICIPAL POPULAR,** D. José María Gómez Domínguez, D. Marcelino Hernández Rodríguez y D<sup>a</sup> Caridad Martín Palacios.

Asiste, por delegación, como Secretaria la Tesorera de la Corporación, D<sup>a</sup> Raquel Gómez Díaz.

No asiste a la sesión D. Miguel Ángel Alfageme Macías, Portavoz del Grupo Municipal Popular, que justificó su ausencia en la Comisión de Urbanismo celebrada el día 29 de junio de 2010.

Abierta la sesión por el Sr. Alcalde-Presidente el Pleno Corporativo adoptó los acuerdos sobre los asuntos incluidos en el siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

#### **1. EXPTE. 1/09 PAU LA DEHESILLA. PROMOTOR ATALIA INICIATIVAS, S.L. PROPUESTA DE : ELECCIÓN DE ALTERNATIVA TÉCNICA, ELECCIÓN DE PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA, APROBACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA Y ADJUDICACIÓN DE SU EJECUCIÓN**

El Sr. Presidente da cuenta al Pleno del contenido del dictamen de la Comisión de Urbanismo celebrada el día 29 de junio de 2010 en la que se ha informado la propuesta del presente acuerdo conforme a los siguientes antecedentes y fundamentos de derecho:

#### **ANTECEDENTES**

**PRIMERO.** Por D. Joaquín Sánchez-Garrido Juárez, manifestando actuar en representación de la mercantil Atalia Iniciativas S.L, se presentó (13-02-09) alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector "La Dehesilla". Los terrenos que integran el Sector están clasificados como suelo urbanizable en virtud del acuerdo adoptado el 29-10-08 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se aprobó la Modificación Puntual de las NNSS municipales (Expte 1/07) consistente en la "reclasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con una finalidad industrial". La publicación del acuerdo de aprobación en los términos previstos en el artículo 42.2 del D.L 1/2004 (TRLOTAU) produjo la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino resultante de su clasificación y calificación, así como al régimen urbanístico propio del suelo urbanizable. La alternativa quedó conformada por un Plan Parcial de Desarrollo y por un Proyecto de Urbanización, redactada por los



Arquitectos D. Jorge Carrillo Vázquez y D. Ignacio Alvarez Ahedo (enero de 2009). Su viabilidad técnica fue determinada mediante informe de 23-02-09, complementado posteriormente el 3-03-09

**SEGUNDO.** En cumplimiento de lo establecido en los artículos 25 y ss., 5 y ss. de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, el 16-03-09 se inició ante el órgano ambiental el procedimiento de evaluación ambiental del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, a partir de la información contenida en la separata denominada "Solicitud de inicio de procedimiento. Proyecto de Urbanización Sector La Dehesilla", redactada por el técnico medioambiental D. Pedro Fernández Maqueda (11-03-09) y de la documentación complementaria que se aportó en relación con el abastecimiento y el saneamiento del Sector. A los efectos, se puso en conocimiento del órgano ambiental el procedimiento de evaluación ambiental previo del Plan "Modificación de NNSS. Reclasificación de SRR y SRNUEP a suelo urbanizable para uso industrial", que concluyó con la propuesta de dicho Plan, para lo que se tomó en consideración el correspondiente Informe de Sostenibilidad Ambiental, las alegaciones formuladas en las consultas y la Memoria Ambiental (expte PL/OT/TO/1263)

Mediante resolución de 5-06-09 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente, se determinó la no necesidad de someter el Proyecto de Urbanización del Sector Industrial "La Dehesilla" a un procedimiento reglado de Evaluación Ambiental (Expte TO-6807/09), siempre que se realice conforme a la solicitud formulada y a las prescripciones de la propia resolución. Ésta reflejó como documentación a presentar por el promotor en la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente con carácter previo a la autorización del proyecto un Anexo técnico que desarrolle las medidas de seguimiento propuestas en la Memoria Ambiental de la aprobación del Plan, consensuadas con la propia Delegación Provincial. El edicto de información pública de la alternativa técnica del PAU "La Dehesilla" incluyó reseña de este condicionante establecido por el órgano ambiental

Con carácter previo a la iniciación del procedimiento de evaluación ambiental, el 4-03-09 se requirió a Atalia Inicativas S.L para la aportación al expediente de certificados de viabilidad de la actuación emitidos por las compañías Iberdrola, Telefónica y Gas Natural. Se reiteró el requerimiento el 15-06-09, encontrándose éste pendiente de cumplimentar por parte del interesado

**TERCERO.** Una vez aprobado el expediente de Modificación Puntual de las NNSS: reclasificación de SRNUEP y SRR a suelo urbanizable con una finalidad industrial, y tramitándose el procedimiento de aprobación del PAU Sector Industrial "La Dehesilla", el **23-03-09** se recibe escrito de 5-03-09 de la Dirección General de Mejora de Explotaciones Agrarias (Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural) en el que se informa al Ayuntamiento sobre los siguientes aspectos, en relación con una solicitud previa dirigida a la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre la posibilidad de modificar la calificación de tierras de reserva en la Zona Regable de La Sagra-Torrijos (incluidas en el ámbito del Sector "La Dehesilla"). Dicha solicitud se cursó por el Ayuntamiento **con anterioridad** a la tramitación y aprobación del expediente " Modificación de NNSS: Reclasificación de SRR y SRNUEP a suelo urbanizable para uso industrial"

\* La petición fue tratada en la Comisión Técnica Mixta de la Zona Regable de La Sagra-Torrijos nº 49, de 24-11-04. Consecuencia de los acuerdos tomados en ella y encargado informe jurídico al abogado del Estado, se determinó que es la Consejería de Agricultura la competente para conocer de lo solicitado por el Ayuntamiento de Bargas

\* El Plan General de Transformación fue aprobado por R.D 2692/1985, de 27 de septiembre. De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (LRYDA) y el R.D 2692/1985, el órgano competente en materia de regadíos de la Consejería de Agricultura podrá, mediante resolución motivada, autorizar el cambio de destino de las parcelas incluidas en la zona regable, calificadas como de reserva, y su correspondiente nueva calificación como tierras exceptuadas, cuando así quede suficientemente acreditado en el expediente administrativo que para cada caso se instruya por la Administración

\* Algunas de las parcelas donde se proyecta construir el polígono industrial se encuentran incluidas en el Sector III de la subzona Sagra-Torrijos Oeste de la Zona Regable. La tramitación en el cambio de calificación de las tierras pasa por una solicitud del Ayuntamiento afectado, indicando:

\* Qué parcelas se verán afectadas y en qué superficie

\* Justificación de los motivos del cambio de acuerdo con criterios técnico-económicos

\* Normas o planeamiento que origina el cambio y su aprobación por el organismo competente en materia de urbanismo de la Comunidad Autónoma, además de los acuerdos de Pleno por el que se aprueba dicho planeamiento



\* Las obras de transformación en regadío se han ejecutado parcialmente. Dado que las obras están parcialmente ejecutadas, el cambio de calificación no exime del reintegro de las obligaciones económicas adquiridas con las Administraciones agraria e hidráulica

En respuesta al escrito anterior, mediante oficio de 17-04-09 el Ayuntamiento **dio traslado de los siguientes documentos a la Dirección General de Mejora de Explotaciones Agrarias:**

- Informe emitido por la Consejería de Agricultura el 19-09-07 sobre la justificación o pérdida de los valores del suelo que se pretendía recalificar, y que le hacían merecedor de la protección otorgada por las NNSS. Este informe se recabó a petición del Ayuntamiento con el fin de dar cumplimiento a un requerimiento previo de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, con motivo de la tramitación del expediente "Modificación Puntual de las NNSS: reclasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con una finalidad industrial", a partir de la redacción técnica realizada por los Servicios Técnicos Municipales. En el mismo se indicaba que examinadas las parcelas en cuestión **"no se encuentra inconveniente desde el punto de vista agronómico en modificar las limitaciones impuestas a esta categoría de suelo, que fueron merecedoras en su día de tal protección, debido a la evolución operada en las condiciones socio-económicas de la zona y a la alteración de su uso"**

Este informe se complementó con otro de 20-09-07 en el que se detallaban las obras correspondientes a Agricultura en el Sector, realizadas a partir del año 2001, y en el que se indicaba que los propietarios de las parcelas de riego tendrían que hacerse cargo del porcentaje de gastos correspondiente acorde con la inversión realizada

- Informe de 17-10-07 de la Consejería de Agricultura, recabado en fase de preparación de la concertación administrativa del expediente "Modificación Puntual de las NNSS: reclasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con una finalidad industrial", a partir del documento técnico elaborado por el Arquitecto D. Ricardo Moraleda Novo y por el Abogado Urbanista D. Rodrigo Caballero Veganzones en julio de 2007. Este informe, además de señalar la afección existente sobre la zona como consecuencia de la Declaración de Interés General de la Transformación de la Zona Regable de La Sagra-Torrijos, destacaba:
  - \* Dicha zona se encuentra sometida al proceso de Concentración Parcelaria, en su fase de redacción de los títulos de propiedad, debiendo tener conocimiento los Servicios Jurídicos de la Delegación Provincial de Agricultura de las posibles transacciones de fincas por el cambio de uso agrícola al industrial
  - \* Como consecuencia de dicho proceso han resultado una serie de parcelas que constituyen Masas Comunes o Tierras Sobrantes, que han de cumplir lo regulado en la LRYDA
- Certificado del acuerdo de aprobación inicial de la Modificación, adoptado por el Ayuntamiento-Pleno el 24-07-08
- Copia del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación, adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 29-10-08

No obstante lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Rural significa al Ayuntamiento (escrito de 28-10-09) que el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (29-10-08) por el que se aprobó definitivamente el expediente "Modificación Puntual. Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva y de Especial Protección a uso industrial" **está condicionado a la efectiva instrucción del expediente de cambio de calificación de las tierras de reserva incluidas en el Sector III de la Zona Regable de la Sagra Torrijos, subzona oeste**. El procedimiento correspondiente ha sido promovido por el Ayuntamiento de Bargas (solicitud mediante escrito de 4-01-10)

**CUARTO.** Mediante providencia de 10-06-09 se dispone la información pública de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora Sector Industrial "La Dehesilla". El contenido del edicto fue notificado, antes de su publicación, al domicilio fiscal de quienes en dicha fecha constaban en el Catastro como titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora. Iniciado el expediente "PAU Sector Industrial La Dehesilla", el 26-05-09 entró en vigor la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el TRLOTAU. En relación con lo previsto en su Disposición Transitoria Primera, el 23-06-09 Atalia Iniciativas S.L expresó la "no intención de acogerse a la posibilidad de tramitación acorde con la nueva normativa", siendo en consecuencia el procedimiento de aprobación del PAU el establecido en el D.L 1/2004 (TRLOTAU)



**QUINTO.** En cuanto a las Administraciones Públicas afectadas por la actuación con las que se realizó el trámite de consulta establecido en el D.L 1/2004 (TRLOTAU) y en el Reglamento de Planeamiento, son las siguientes:

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda
  - Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (23-07-09)
  - Dirección General de Carreteras (23-07-09)
  - Dirección General del Agua (23-07-09)
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural. Delegación Provincial (23-07-09)
- Consejería de Cultura, Turismo y Artesanía. Delegación Provincial (23-07-09)
- Consejería de Bienestar Social. Delegación Provincial (23-07-09)
- Consejería de Industria, Energía y Medioambiente. Delegación Provincial (23-07-09)
- Confederación Hidrográfica del Tajo (23-07-09)
- Ministerio de Fomento. Demarcación de carreteras en Castilla la Mancha (24-07-09)
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones (24-07-09)
- Ayuntamiento de Olías del Rey (23-07-09)

**SEXTO.** Considerados los aspectos ambientales del Plan Parcial Sector Industrial "La Dehesilla" y de su Proyecto de Urbanización, realizado asimismo el trámite de consulta con las Administraciones territoriales afectadas, la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora se ha realizado conforme a lo establecido en el artículo 120 del TRLOTAU, pudiendo concretarse del siguiente modo:

- Inicio de la información pública: 6-08-09
- Fin de la información pública: **29-08-09**
- 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
- Observaciones y/o alegaciones presentadas durante el período de información pública: por D. Alberto de Lucas Rodríguez, en representación de D<sup>a</sup> Victoria Hernández Gutiérrez, D<sup>a</sup> María Dolores y D. José Benito García Hernández; D<sup>a</sup> Sagrario Gutiérrez Bargueño; D. Dimas Sánchez del Cerro; D. Carlos González Alonso, en representación de D. José Luis González Alonso; D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Gutiérrez Franco; D. Julio Sánchez Correa, en representación de Herederos de Julio Sánchez Pardo
- Propuestas de convenio urbanístico y jurídico-económico presentadas: Atalia Iniciativas S.L
- Fecha de apertura de plicas: 11-09-09
- Alegaciones presentadas durante los diez días siguientes al de apertura de plicas (hasta el 24-09-09): ninguna

**SÉPTIMO.** En relación con la previsión del artículo 122.1 del TRLOTAU, queda acreditado a través de informe técnico emitido el 23-02-09 que el PAU del Sector "La Dehesilla" no modifica la Ordenación Estructural establecida en las NNSS, por no afectar a elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal. En consecuencia, el expediente es acorde con las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable

**OCTAVO.-** 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

**NOVENO.-** 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 el Proyecto de Urbanización, conforme a lo establecido en el artículo 119

**DECIMO.-** Sin perjuicio de las menciones que se realizan sobre aspectos que expresamente vienen establecidos por disposiciones legales, el contenido de la propuesta de convenio y de la proposición jurídico-económica formulada por Atalia Iniciativas S.L a su alternativa técnica queda resumido en los siguientes términos:



## PROPUESTA DE CONVENIO

### Compromisos del urbanizador y plazos

#### **AMBITO Y OBRAS A REALIZAR**

El Sector "La Dehesilla" constituye el ámbito sobre el cual el agente urbanizador se obliga a realizar todas las obras de urbanización reflejadas en el Proyecto de Urbanización, incluyendo las de conexión a las redes generales municipales de servicios

#### **DEL PROYECTO DE REPARCELACION**

El urbanizador presentará el proyecto antes de transcurridos tres meses desde la firma del convenio, ya se trate de reparcelación voluntaria o forzosa

El urbanizador efectuará a su cargo las compensaciones económicas que resulten de las posibles expropiaciones e indemnizaciones como consecuencia de la urbanización del sector y de los sistemas generales asignados a cargo del mismo, siendo éstas repercutidas proporcionalmente a cada uno de los propietarios en el porcentaje que legalmente le corresponda en la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación

La valoración económica definitiva de las indemnizaciones por demolición de edificaciones incompatibles con el planeamiento, cese o traslado de actividades, quedarán definitivamente fijadas en el Proyecto de Reparcelación. Éste contendrá y tasará estas indemnizaciones, tal y como dispone el artículo 98 del R.D 3288/1978. La cantidad correspondiente a la partida de indemnizaciones que figura en la proposición jurídico económica es una mera estimación orientativa

En el supuesto de que se modifiquen las valoraciones de indemnizaciones a propietarios, éstas se considerarán justificadas por la aprobación del Proyecto de Reparcelación

Concluídas las obras de urbanización, el urbanizador dispondrá de un plazo máximo de 15 días, contados desde la fecha del Acta de Recepción, para presentar la cuenta de liquidación definitiva de las mismas. En el caso de que se justifique un incremento de los gastos considerados en la propuesta jurídico-económica del PAU, deberá tramitarse acorde con lo establecido en los artículos 115.4 y 119.1.c) del TRLOTAU, en el caso de modificaciones derivadas del Proyecto de Urbanización

#### **DE LAS CUOTAS DE URBANIZACIÓN**

Dado que la proposición jurídico-económica se presenta con una gran antelación a la previsible fecha de ejecución de las obras, el importe de las cuotas de urbanización se incrementará con el IPC correspondiente desde la fecha de presentación de la proposición

El Ayuntamiento aprobará o modificará la certificación correspondiente a las derramas de cuotas de urbanización en el plazo de 20 días desde su entrada en el Registro municipal, presentándola al cobro antes del día uno del mes siguiente a su presentación

Aprobada la cuenta de liquidación definitiva de las obras se presentará la cuota de urbanización final, que seguirá la tramitación correspondiente a las cuotas ordinarias

#### **DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Inicio de las obras: antes de 12 meses, contados a partir de la fecha de inscripción del Proyecto de Reparcelación, y estando aprobado en todo caso el Proyecto de Urbanización

Plazo máximo de ejecución de las obras: 60 meses desde el inicio, con una interrupción máxima de seis meses

Se plantea la posibilidad de la ejecución por fases, debiéndose realizar todas las obras exteriores necesarias en la primera fase

Los plazos se prorrogarán en los casos de fuerza mayor debidamente constatada y de demora en la ocupación de los terrenos por causa no imputable al urbanizador

#### **DE LA RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Se estará a lo establecido en el artículo 136 del TRLOTAU

#### **DE LA EDIFICACION**



Las obras de edificación se podrán realizar de forma simultánea a la urbanización, siempre que el urbanizador preste caución por el importe de las obras de urbanización pendientes 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

## DE LA CESION DE LA CONDICION DE AGENTE URBANIZADOR

El urbanizador se reserva la posibilidad de ceder su condición a un tercero, siempre y cuando se cumpla de manera escrupulosa lo preceptuado en el artículo 117 del TRLOTAU

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

No será objeto de monetarización, por lo que las parcelas correspondientes tendrán su reflejo en el Proyecto de Reparcelación

### Garantías prestadas por el urbanizador

- Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa (artículo 110.3.d TRLOTAU).- Garantía financiera fijada en el 7% del coste previsto de las obras de urbanización (PEM = 26.999.808,59€), ascendiendo a una cantidad de 1.889.986,60€
- Para percibir de los propietarios sus retribuciones.- Conforme al régimen previsto en el punto 4 y siguientes del artículo 118 del TRLOTAU

Atalia Iniciativas S.L aporta el denominado documento Anexo nº 4 (Cuentas Anuales del año 2008), al objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público

### Penalizaciones

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU, en caso de no respetar el urbanizador sus obligaciones legales o los compromisos estipulados

## PROPOSICION JURIDICO-ECONOMICA

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

#### ❖ DISPONIBILIDAD DE LOS TERRENOS POR PARTE DEL URBANIZADOR

Atalia Iniciativas S.L manifiesta ser propietario de pleno derecho de un importante número de m2 dentro del ámbito de la actuación. El conjunto documental denominado nº 2 incorpora **Acta de protocolización** (nº protocolo 527 de D. Alberto San Román Aguila, Notario del Ilustre Colegio de Castilla la Mancha) **de Acta Parcial de la de reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de la zona de Bargas**, ésta de fecha 8-07-09 y autorizada por la Directora General de Desarrollo Rural Dª Ana-Isabel Parras Ramírez. Dicha Acta Parcial refleja la adjudicación a Atalia Iniciativas S.L de las siguientes fincas de reemplazo:

FINCA		M2
POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE
16	2	6.530
	12	1.215
	15	4.847
	58	3.654
	61	6.630
	70	9.950
	76	2.280
	77	2.420
	79	1.950



# 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)

	87	11.090
17	43	2.986
	44	3.059
	76	18.908
	86	6.490
	92	6.270
	94	13.430
	96	85.776
	98	13.795
	116	137.086
19	3	6.580
	12	7.406
	13	2.310
	16	6.620

## ❖ ACUERDOS ALCANZADOS

Se ha llegado a distintos tipos de acuerdos con la gran mayoría de los propietarios afectados, que pueden ser catalogados en tres:

- COMPRAVENTA DEL SUELO, bien en su totalidad o en una cuota alícuota de la propiedad
- CONTRATOS DE APORTACION
- CONTRATOS DE ADHESION, que simplemente recaban la adhesión del promotor al desarrollo de la actuación, sin posicionarse por ninguna forma de retribución

La relación de propietarios con los que se indica haber llegado a un acuerdo y el tipo de acuerdo es la siguiente:

NOMBRE Y APELLIDOS	POLIGONO PARCELA	SUPERFICIE M2	TIPO DE CONTRATO
GUTIERREZ RODRIGUEZ, RAFAEL	516 - 2	6.530	COMPRAVENTA
	517 - 43	3.170	COMPRAVENTA
	517 - 44	3.180	COMPRAVENTA
PLEITE PARAMO, JOSEFA	519 - 12	7.600	COMPRAVENTA
ALONSO PEREZ, PEDRO	519 - 13	2.310	COMPRAVENTA
GARCIA PARAMO, ANGELES	517 - 98	15.130	COMPRAVENTA
GONZALEZ DIAZ VILLAREJO, MANUELA	516 - 15	5.760	COMPRAVENTA
PEREZ SIERRA, GLORIA	49 - 54	13.320	COMPRAVENTA
	10 - 84	¼ PARTE	COMPRAVENTA
GUTIERREZ HERNANDEZ, JOSEFA	516 - 76	2.286	COMPRAVENTA
CERRO HERNANDEZ, M <sup>a</sup> DEL SAGRARIO DEL	519 - 16	6.620	COMPRAVENTA
	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
CERRO HERNANDEZ, M <sup>a</sup> MILAGROS DEL	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
CERRO HERNANDEZ, JOSE DEL	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
CERRO ALONSO, MANUEL DEL	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
CERRO ALONSO, ELISA ISABEL DEL	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
CERRO HERNANDEZ, M <sup>a</sup> DEL PILAR	519 - 2	1/7 PARTE	COMPRAVENTA
FERNANDEZ SANTOS FERNANDEZ SANTOS, ENCARNACION	519 - 3	6.580	COMPRAVENTA
GARCIA PARAMO, MIGUEL	516 - 87	11.090	COMPRAVENTA
GUTIERREZ HERNANDEZ, PAULA	516 - 79	2.286	COMPRAVENTA
GUTIERREZ HERNANDEZ, JUAN	516 - 77	2.286	COMPRAVENTA
PEREZ SIERRA, FELISA	517 - 92	7.200	COMPRAVENTA
	10 - 84	¼ PARTE	APORTACION
HERMANOS DELGADO LILLO	516 - 70	9.950	COMPRAVENTA
	517 - 116	137.130	COMPRAVENTA
	517 - 96	85.800	COMPRAVENTA
	517 - 76	23.594	COMPRAVENTA
	49 - 13	290	COMPRAVENTA
	49 - 36	562	COMPRAVENTA
10 - 45	16.245	COMPRAVENTA	
CERRO PLEITE, ESPERANZA	519 - 4	7.250	APORTACION
BARGUENO PEREZ, GASPARD	517 - 82	9.330	APORTACION
GUERRERO LEDESMA, JOSE LUIS	516 - 61	26.630	COMPRAVENTA
HERNANDEZ PLEITE, M <sup>a</sup> TERESA	517 - 45	32.830	COMPRAVENTA
RODRIGUEZ GOMEZ, JOSE MARIA	517 - 94	14.430	COMPRAVENTA
ALONSO VILLASEVIL, SANTIAGO	516 - 58	3.025	COMPRAVENTA
ALONSO PEREZ, RAFAEL	516 - 12	1.230	COMPRAVENTA
PEREZ SIERRA, MANUEL	10 - 84	¼ PARTE	COMPRAVENTA
PEREZ SIERRA, MARIA	10 - 84	¼ PARTE	COMPRAVENTA
HIDALGO HERNANDEZ, M <sup>a</sup> PAULA	517 - 86	6.490	COMPRAVENTA
SILVA FERNANDEZ, CATALINO	49 - 52	2.396	ADHESION * Pendiente cambio a compraventa
MARTIN PANTOJA, JOSEFINA	519 - 17	38.080	ADHESION
	517 - 118	12.770	ADHESION
HERMANOS DE LA TORRE PLEITE	516 - 66	10.390	ADHESION
AGUADO CALVO, DOMINGO	516 - 91	3.126	ADHESION

## ❖ DISPOSICIONES RELATIVAS AL MODO DE RETRIBUCION DEL URBANIZADOR



Atalia Iniciativas S.L manifiesta su preferencia por ser retribuido mediante la cesión de terrenos, sin perjuicio de que cada propietario pueda optar por el abono en metálico en los plazos legalmente previstos

## Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización (artículo 115 TRLOTAU)

Acogiéndose a lo establecido en el artículo 101.B) del Decreto 248/2004 (Reglamento de Planeamiento de la LOTAU), Atalia Iniciativas S.L incluye en la proposición jurídico-económica (documental anexo nº 3) los cuadros de precios y el presupuesto, que no fueron recogidos en la documentación del Proyecto de Urbanización

### 1. OBRAS DE URBANIZACION

1. Movimiento de tierras	.....	4.089.942,22
2. Red de saneamiento	.....	4.274.749,69
3. Red de abastecimiento de agua.....		1.271.260,19
4. Red de alumbrado público	.....	586.858,98
5. Red de electricidad	.....	3.596.766,95
6. Pavimentación	.....	4.916.490,00
7. Red de telefonía	.....	812.435,08
8. Red de gas	.....	1.504.966,90
9. Señalización y mobiliario urbano	.....	102.019,08
10 Zona Verde	.....	544.319,50
11 Seguridad y Salud	.....	400.000,00
12 Medidas compensatorias	.....	300.000,00
<b>PEM</b>	<b>.....</b>	<b>22.399.808,59</b>
6% Beneficio Industrial	.....	2.911.975,12
13% Gastos Generales	.....	1.343.988,52
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA.....</b>		<b>26.655.772,22</b>

### 2. CONEXIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1. Red de media tensión	.....	600.000,00
2. Red de saneamiento	.....	800.000,00
3. Red de abastecimiento de agua.....		600.000,00
4. Accesos y viales	.....	2.150.000,00
5. Red de gas	...	450.000,00
<b>PEM</b>	<b>.....</b>	<b>4.600.000,00</b>
6% Beneficio Industrial	.....	598.000,00
13% Gastos Generales	.....	276.000,00
<b>PRESUPUESTO DE CONTRATA</b>	<b>.....</b>	<b>5.474.000,00</b>

### 3. HONORARIOS TECNICOS

Topografía	.....	40.000,00
Redacción Plan Parcial	.....	150.000,00
Redacción Proyecto Urbanización.....		400.000,00
Redacción Proyecto Reparcelación.....		80.000,00
Redacción Proyecto carretera	.....	30.000,00
Dirección Superior de Obras	.....	150.000,00
Dirección de ejecución de obras	.....	150.000,00
Dirección obra carretera	.....	45.000,00
Redacción Estudio de Seguridad	....	50.000,00
Coordinación de Seguridad	.....	50.000,00
Arqueología	.....	100.000,00
Proyectos accesos y depuradora	.....	60.000,00
Estudio de Impacto Ambiental	.....	45.000,00
<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS</b>	<b>.....</b>	<b>1.350.000,00</b>

### 4. REDACCION DOCUMENTOS

Gastos tramitación PAU	.....	35.000,00
Asesoría Jurídica	.....	200.000,00
Notaría y Registro	.....	90.000,00



# 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)

Anuncios y Tasas	.....	35.000,00
<b>TOTAL REDACCION DOCUMENTOS</b>	.....	<b>360.000,00</b>

## 5. INDEMNIZACIONES

Demolición de naves	.....	600.000,00
Ceses de actividad	.....	700.000,00
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES</b>	.....	<b>1.300.000,00</b>

## 6. GASTOS DE CONSERVACION

2.00% S/ PEM 1 + PEM 2	.....	539.996,17
<b>TOTAL GASTOS CONSERVACION</b>	.....	<b>539.996,17</b>

## 7. GASTOS DE PROMOCION Y DE GESTION

Gastos de Gestión 4.0% S/ PEM 1 + PEM 2	.....	1.079.992,34
Gastos Financieros 4.0% S/ PEM 1 + PEM 2	.....	1.079.992,34
<b>TOTAL GASTOS PROMOCION Y GESTION</b>	.....	<b>2.159.984,69</b>

<b>TOTAL GASTOS PAU</b>	.....	<b>37.839.753,08</b>
Beneficio del urbanizador 6%	...	2.270.385,18
<b>TOTAL GASTOS DE URBANIZACION</b>	.....	<b>40.110.138,27</b>
IVA 16%		6.417.622,12

**COSTE TOTAL DE URBANIZACION (IVA INCLUIDO) ..... 46.527.760,39**

Se mencionan como causas de retasación de cargas:

- ❖ El descubrimiento en el subsuelo de circunstancias objetivas de carácter geotécnico o arqueológico que encarezcan el montante de la operación, así como de cualquier otra que no hubiera sido posible prever con antelación
- ❖ El retraso del inicio de las obras en más de dos años desde la fecha de presentación de la propuesta, con arreglo al IPC

### 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

#### ❖ PROPORCION O PARTE DE LOS SOLARES CONSTITUTIVA DE LA RETRIBUCION

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a éste a cambio de la urbanización de los que se quedan la cantidad de terreno que se deduce a continuación:

M2 techo que se obtienen: 1.044.430,81 m2c. El 10% corresponde al Ayuntamiento, por lo que la superficie neta asciende a 939.987,73 m2

Valor de enajenación: 84.598.895,61 € (Atalia Iniciativas S.L estima un precio de 90,00 €/m2)

Coste total de la urbanización (IVA incluido): 46.527.760,39 €

Valor del terreno bruto inicial (IVA incluido): 38.071.135,22 € (84.598.895,61 – 46.527.760,39)

- o Cuota para el dueño del terreno: 45,00%
- o Cuota para el urbanizador: 55,00%

#### ❖ DEFINICION DE LAS CUOTAS (IVA incluido)

Cada propietario ajeno al urbanizador pagará a éste por la urbanización de sus terrenos el resultado de dividir el costo total por la superficie total de los propietarios y multiplicar este cociente por la superficie de terreno de cada propietario

Superficie ámbito	.....	1.523.271,61 m2
SSGG Vïario	.....	21.033,93 m2
Superficie sector	.....	1.502.183,68 m2
Dominios pùblicos caminos y carreteras		27.046,97 m2
Superficie propietarios	.....	1.475.136,71 m2

Por cada m2 de terreno inicial se pagará:

46.527.760,39 € / 1.475.136,71 m2 = 31,54 €/m2 (IVA incluido)



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

No se contemplan

**DECIMO PRIMERO.-** La propuesta ha sido dictaminada favorablemente, por unanimidad, por la Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 29 de junio de 2010.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento-Pleno es órgano competente para (artículos 38 y 122 del TRLOTAU):

- a) La aprobación definitiva de los Planes Parciales que afecten a elementos integrantes de la ordenación detallada, sin necesidad de aprobación inicial
- b) La aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, previa elección de una alternativa técnica y de una proposición jurídico-económica entre las presentadas

**SEGUNDO.-** Los Planes y Programas que se elaboren con respecto a la ordenación del territorio urbano y rural o el uso del suelo y que establezcan el marco para la autorización de proyectos enumerados en los Anexos I y II de la Ley ambiental de Castilla la Mancha 4/2007 son objeto de evaluación ambiental en la forma establecida en los artículos 25 y siguientes de la citada Ley ambiental. Del mismo modo, el proyecto de urbanización que desarrolle Planes o Programas debe someterse a Evaluación del Impacto Ambiental previamente a su autorización por el órgano sustantivo cuando así lo decida en cada caso el órgano ambiental, conforme a lo establecido en los artículos 5 y siguientes. En caso de que se determine su necesidad, el trámite es preceptivo y esencial, siendo causa de nulidad la ausencia del mismo en el procedimiento de autorización

La Evaluación Ambiental que se haya hecho a un Plan o Programa se tendrá en cuenta en la Evaluación del Impacto Ambiental de los Proyectos que lo desarrollen y, en su caso, las condiciones para el no sometimiento, pudiendo tramitarse de forma conjunta la Evaluación Ambiental de un Plan o Programa y el proyecto que lo desarrolla

En relación con el Sector Industrial “La Dehesilla”, mediante resolución de 5-06-09 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente, se determinó la no necesidad de someter el Proyecto de Urbanización a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental (Expte TO-6807/09), siempre que se realice conforme a la solicitud formulada y a las prescripciones de la propia resolución

**TERCERO.-** El trámite de consulta sobre instrumentos de planeamiento y de los proyectos de obras y servicios públicos previsto en los artículos 9 y 10 del TRLOTAU debe ser cumplido de forma que proporcione:

- a) A todas las Administraciones afectadas la posibilidad de exponer y hacer valer de manera adecuada, suficiente y motivada las exigencias que, en orden al contenido del instrumento o proyecto en curso de aprobación, resulten de los intereses públicos cuya gestión les esté encomendada
- b) A todas las Administraciones anteriores y a la competente para la aprobación del instrumento o proyecto de que se trate, la ocasión de alcanzar un acuerdo sobre los términos de la determinación objetiva y definitiva del interés general

El trámite debe cumplirse en el estado de instrucción lo más temprano posible del procedimiento de aprobación, sin que pueda prolongarse más allá del de información pública. Se practica de forma coordinada y simultánea con él o los que prevean alguna intervención o informe de la Administración correspondiente, conforme a la legislación reguladora del procedimiento de aprobación del instrumento o proyecto. En otro caso, su duración es de un mes

Han hecho uso de este trámite:

- Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dirección General de Carreteras
- Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla la Mancha
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Dirección General del Agua
- Ministerio de Industria, Turismo y Comercio. Subdirección General de Infraestructuras y Normativa Técnica



- Consejería de Bienestar Social. Delegación Provincial
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Consejería de Agricultura y Desarrollo Rural. Dirección General de Desarrollo Rural

Si alguna de las Administraciones afectadas no hiciera uso del trámite de consulta, se presumirá su conformidad con el instrumento o proyecto formulado, requiriéndose conformidad expresa si contuviesen previsiones que comprometan la realización efectiva de acciones por parte de dichas Administraciones. No se ha recibido informe de las siguientes Administraciones:

- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo
- Consejería de Industria, Energía y Medioambiente. Delegación Provincial
- Ayuntamiento de Olías del Rey

**CUARTO.-** Se preferirá la alternativa que:

- Proponga un ámbito de actuación más idóneo u obras de urbanización más convenientes
- Concrete y asuma las más adecuadas calidades de obra para su ejecución

Y la proposición jurídico-económica que:

- Se obligue a plazos de desarrollo más breves o a compromisos más rigurosos
- Preste mayores garantías efectivas de cumplimiento
- Comprometa su realización asumiendo, expresa y razonadamente, un beneficio empresarial más proporcionado por la promoción y gestión de la actuación
- Prevea justificadamente, para unas mismas obras, un menor precio máximo para efectuarlas sin mengua de su calidad

Complementariamente se preferirá la proposición que oferte más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de los propietarios afectados por la actuación

**QUINTO.-** En cuanto a la adecuación de la alternativa técnica elegida a las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable, queda acreditado a través de informe técnico emitido el 23-02-09 que el PAU del Sector "La Dehesilla" no modifica la Ordenación Estructural establecida en las NNSS, al no afectar a elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal. En consecuencia, el expediente es acorde con las determinaciones de la ordenación urbanística aplicable. El municipio de Bargas dispone de autorización para la emisión de este informe previo a la aprobación definitiva del PAU, otorgada por la Consejería de Vivienda y Urbanismo el 28-01-05 y cuya última renovación se produce el 17-02-10

**SEXTO.-** 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

Son criterios en los que ha 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: 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

El Ayuntamiento-Pleno, al aprobar un Programa de Actuación Urbanizadora, podrá introducir las modificaciones parciales que estime oportunas

**SEPTIMO.-** La alternativa técnica formulada por Atalía Iniciativas S.L presenta las siguientes características: está conformada por un Plan Parcial de Desarrollo y por un Proyecto de Urbanización. Acorde con el contenido de la alternativa, las actuaciones practicadas han sido las siguientes:

1. Consulta al órgano ambiental sobre los efectos que en el medioambiente pueda producir el desarrollo del Sector Industrial "La Dehesilla"
2. Trámite de consulta a las Administraciones territoriales afectadas
3. No obstante la entrada en vigor de la Ley 2/2009 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, por la que se modifica el TRLOTAU, el procedimiento "PAU Sector Industrial La Dehesilla" se había iniciado con anterioridad. Adicionalmente, en relación con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2009, Atalía Iniciativas S.L manifestó de forma expresa su "no intención de acogerse



a la posibilidad de tramitación acorde con la nueva normativa". En consecuencia, el procedimiento de aprobación ha sido el establecido en el D.L 1/2004 (TRLOTAU)

**OCTAVO.-** 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

**NOVENO.-** La delimitación de la unidad de actuación coloca a los terrenos en situación de reparcelación. De conformidad con el artículo 101 del R.D 3288/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, el expediente de reparcelación se inicia por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de actuación

**DECIMO.-** Las edificaciones o instalaciones que albergan usos incompatibles con la ordenación propuesta, o aquellas que no puedan conservarse por ser necesaria su eliminación para realizar las obras de urbanización previstas, serán objeto de demolición. Las indemnizaciones correspondientes, de ser procedentes, se calcularán conforme a la normativa sobre valoraciones que sea aplicable acorde con lo establecido en la D.T 3ª del RDL 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo

Tras las intervenciones realizadas al respecto, a la vista del expediente tramitado y teniendo en cuenta los antecedentes y fundamentos de derecho expuestos, el Pleno de la Corporación somete a votación el punto del Orden del Día, quien por **UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.-** Elegir la siguiente alternativa técnica y proposición jurídico-económica para el desarrollo del Sector Industrial "La Dehesilla"

- Alternativa técnica formulada por Atalia Iniciativas S.L. Redactada por D. Jorge Carrillo Vázquez y D. Ignacio Alvarez Ahedo (enero de 2009). Conformada por:
  - Plan Parcial de Desarrollo
  - Proyecto de Urbanización
- Proposición jurídico-económica presentada por Atalia Iniciativas S.L, que asume la alternativa técnica elegida

Se contemplan como obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación precisas para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales supramunicipales, así como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, las contenidas en el proyecto denominado "Duplicación de la variante de Bargas", redactado por D. Oscar Corcuera Sánchez en diciembre de 2009, autorizadas mediante resolución de 9-06-10 de la Dirección General de Carreteras

**SEGUNDO.-** Aprobar el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial "La Dehesilla", adjudicando la ejecución del mismo a Atalia Iniciativas S.L, que asumirá la gestión de la actuación urbanizadora por cuenta del Ayuntamiento de Bargas acorde con el convenio urbanístico que con posterioridad se suscriba

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 Atalia Iniciativas S.L 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 CONTENIDO DE LA ALTERNATIVA TECNICA

### PLAN PARCIAL

- ♦ El correcto cálculo del aprovechamiento tipo (AT) del Sector debe incluir el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado  
En base a las edificabilidades planteadas en el Plan Parcial quedaría establecido en 0.6968 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, inferior a 0.70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (máximo permitido según NNSS para el Sector La Dehesilla)
- ♦ La cesión correspondiente a la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo capaz de materializar el 10% del AT del Area de Reparto debe ser la necesaria para materializar 104.672,16 m<sup>2</sup> de aprovechamiento lucrativo correspondientes al Ayuntamiento de Bargas

### PROYECTO DE URBANIZACION

- ♦ Respecto al **viario** propuesto, deberán ubicarse alcorques de 1.00m x 1.00m con árboles en las aceras de 2.50m, además de en la mediana divisoria situada en la calzada principal. Se preverá red de riego para toda la plantación situada en el viario. El programador automático será tipo Ayuntamiento  
La reserva de plazas de aparcamiento públicas se ajustará a lo indicado en el artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, siendo el número mínimo de ellas 5.129 de las cuales, al menos, 105 serán accesibles según lo indicado en el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha
- ♦ Respecto a la **señalización** prevista, se considera insuficiente el número de pasos de peatones previstos, debiéndose garantizar el recorrido accesible por parte del peatón del ámbito completo. Se situará un paso por cada cruce de calles existiendo, al menos, dos en cada tramo de calle de sección 18m y tres en las de 25m  
Se cuidará la ubicación de un mayor número de pasos de cebra en la calle principal de la actuación y en las calles o manzanas donde se sitúen las parcelas dotacionales públicas considerando su conexión con las Zonas Verdes públicas próximas  
Se incluirán las señales correspondientes a la rotulación de las calles
- ♦ Respecto a la **red de saneamiento**, se ejecutará en PVC de las mismas características que la red municipal existente en el resto del municipio. Los imbornales serán sifónicos y su separación se ajustará a lo indicado en la NTE-ISA  
El Sector "La Dehesilla" presenta dos afecciones que afectan a la red de saneamiento municipal. De una parte, la canalización municipal de transporte de aguas residuales procedente del casco urbano, y de otra la canalización prevista hacia la futura EDAR que irá ubicada en el término municipal de Mocejón. La canalización municipal quedará anulada cuando entre en funcionamiento la prevista de ámbito supramunicipal, en la actualidad en fase de ejecución. Ambas deberán tenerse en cuenta en la ejecución de la urbanización del ámbito, garantizando su funcionamiento y, en caso de ser necesario, su traslado y reubicación al viario propuesto por la alternativa presentada
- ♦ Respecto a la **red de abastecimiento de agua**, se ejecutará conforme a lo indicado en la Memoria del proyecto (es decir, el material utilizado será el polietileno de alta densidad y de diámetro superior a 100mm) ya que tanto las mediciones como la documentación gráfica reflejan otra solución
- ♦ Respecto a la **red de distribución eléctrica**, se incluirá a cargo de la actuación urbanizadora el soterramiento de las líneas eléctricas que atraviesan el ámbito. Los Centros de Transformación serán subterráneos y el número correcto de ellos se indica en la documentación gráfica, ya que en las mediciones figura un número inferior
- ♦ Respecto a la **red de alumbrado público**, la altura mínima del báculo será de 9m y las características técnicas las mismas que las del normalizado por el Ayuntamiento para el resto de actuaciones urbanizadoras del municipio. Se estudiará con los Servicios Técnicos Municipales la posibilidad de colocar enfrentadas las luminarias, en lugar de a trebolillo, en la vía principal de 25 metros de anchura
- ♦ Respecto a las **Zonas Verdes Municipales**, contarán con el suficiente mobiliario urbano, número de báculos de iluminación (la separación indicada de 30m entre báculos es excesiva para el tipo de luminaria que se proyecta) 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 y solados. Se dotará a las mismas de áreas de juego y estancia infantil, especialmente las zonas verdes más próximas al Casco Urbano existente



- ♦ La parcela destinada a Equipamiento privado deberá contar con todas las acometidas de las distintas infraestructuras que abastecen al Sector
- ♦ Respecto del Estudio de Seguridad y Salud, deberá completarse con la documentación precisada en el artículo 5 del R.D 1627/1997
- ♦ Previo al inicio de las obras se presentarán las hojas de dirección correspondientes a la dirección facultativa de las mismas y a la coordinación de seguridad y salud
- ♦ La ejecución de las distintas redes de infraestructuras deberán realizarse bajo las directrices y supervisión de los Servicios Técnicos Municipales

## B) DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Mediante resolución de 5-06-09 de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente se determinó la no necesidad de someter el proyecto de urbanización del Sector Industrial "La Dehesilla" a un procedimiento reglado de Evaluación de Impacto Ambiental (Expte TO-6807/09), siempre que se realice conforme a la solicitud formulada y a las prescripciones de la propia resolución

Esta resolución contiene las condiciones necesarias para la prevención, corrección o compensación de la incidencia ambiental del proyecto, propuestas por el promotor en el documento ambiental redactado por el técnico medioambiental D. Pedro Fernández Maqueda (11-03-09). El órgano ambiental establece las siguientes medidas complementarias y compensatorias:

### 1. Consideraciones

- Agua
- Generación de residuos
- Contaminación y otros inconvenientes
- Zonas verdes e integración en el paisaje
- Instalaciones que se establezcan en el polígono
- Eficiencia energética
- Patrimonio

### 2. Seguimiento y vigilancia

### 3. Puntos críticos

### 4. Documentación adicional a presentar por el promotor en la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente:

A. Previo a la autorización del proyecto de urbanización: Anexo técnico que desarrolle las medidas de seguimiento propuestas en la Memoria Ambiental de la aprobación del Plan consensuadas con la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente. El edicto de información pública de la alternativa técnica del PAU "La Dehesilla" incluyó reseña de este condicionante establecido por el órgano ambiental

#### B. Previo al inicio de las obras:

- Solicitud de ocupación temporal de los terrenos de las vías pecuarias para aquellos servicios y/o instalaciones que le afecten
- Designación del responsable del cumplimiento del Plan de Seguimiento y Vigilancia y de la Resolución
- Comunicación de la fecha prevista para el inicio de los trabajos
- Plan de obras y Plan de etapas en el que se condicione la edificación a las premisas establecidas en los certificados emitidos en relación con el abastecimiento y depuración de las aguas residuales que se generen
- Inscripción en el Registro de Pequeños productores de residuos peligrosos de la Delegación Provincial de Industria, Energía y Medioambiente
- Documento de aceptación del gestor autorizado para la gestión de residuos peligrosos

#### C. Previo a la concesión de la licencia de primera utilización:

- Certificado actualizado de la entidad suministradora de agua al municipio en el que se informe favorablemente sobre la capacidad de la citada entidad para asumir el suministro demandado por la actuación
- Certificado actualizado de la empresa u organismo responsable de la EDAR, garantizando que dicho sistema de depuración está en funcionamiento y es capaz de absorber los vertidos del polígono industrial previstos
- Autorización administrativa otorgada por la Confederación Hidrográfica del Tajo para la reutilización de aguas pluviales y depuradas para el riego de las zonas verdes, en su caso



- *Certificado del Ayuntamiento que acredite que la red de riego con aguas depuradas está en perfecto estado de funcionamiento y que puede ser utilizada para el sector, en su caso*
- D. *En el primer trimestre de cada año, desde el inicio de la actividad y durante los cinco años siguientes: informe sobre los controles y/o actuaciones en aplicación del Control Externo de Puntos Críticos*

Las medidas anteriores tienen carácter vinculante conforme a lo indicado en el artículo 5.3 de la Ley 4/2007, de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha, incorporándose con carácter detallado como **Anexo I**

## C) DEL RESULTADO DEL TRAMITE DE CONCERTACION INTERADMINISTRATIVA

### **DELEGACIÓN PROVINCIAL DE CULTURA, TURISMO Y ARTESANÍA (30-07-09)**

Se recibió informe de esta Administración (expte de cultura 090624) con motivo de trámite de consulta realizado por el órgano ambiental (expte TO-6807/09) acorde con lo establecido en los artículos 7 y 28 de la Ley 4/2007 de Evaluación Ambiental en Castilla la Mancha. En dicho informe se justificó la necesidad de aplicar con carácter preventivo el artículo 21 de la Ley 4/1990 de Patrimonio Histórico de Castilla la Mancha, en su redacción dada por la Ley 9/2007, indicándose el deber de realizar el promotor un Estudio de Valoración de Afecciones al Patrimonio Histórico. Este deber fue reiterado con motivo del trámite de consulta realizado por el Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 del D.L 1/2004 (TRLOTAU) (expte de cultura 071899)

Quedó reflejado en la resolución de 5-06-09 adoptada por el órgano ambiental, publicada en el DOCM nº 119 de 22-06-09, y se comunicó asimismo a Atalia Inicativas S.L el 8-09-09, con copia del informe emitido por la Delegación Provincial de Cultura, Turismo y Artesanía el 24-07-09

### **CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA. DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS (6-08-09, 27-11-09, 30-12-09, 3-05-10 y 17-06-10)**

Expte TO-1321-09

El 9-06-10 la Dirección General de Carreteras resolvió autorizar las obras de construcción de la duplicación de la variante de Bargas y acceso al PAU "La Dehesilla" contenidos en el proyecto redactado por D. Oscar Corcuera Sánchez en diciembre de 2009, que afectan a las carreteras CM-4003 y CM-4006. El **Anexo II** que se adjunta contiene los términos de dicha resolución y el condicionado a que están sujetas las obras autorizadas

En referencia a la afección a la red de carreteras autonómicas del PAU "La Dehesilla", mediante informe de 19-04-10 se requirió la aportación de documentación consistente en planos de planta de la actuación delimitando los usos y distancias de los mismos respecto de las carreteras CM-4003 y CM-4006, teniendo en cuenta la situación proyectada del desdoblamiento de calzada de estas vías y los usos compatibles acorde con la Ley 9/90 de Carreteras de Castilla la Mancha. Esta documentación fue presentada en la Dirección General de Carreteras el 2-06-10

### **MINISTERIO DE FOMENTO. DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA LA MANCHA (7-08-09, 18-11-09, 16-02-10 y 14-06-10)**

Expte AP-41.IC-72/09

El 9-06-10 informó favorablemente la documentación presentada:

- \* 20-07-09. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, redactados por los arquitectos D. Jorge Carrillo Vázquez y D. Ignacio Alvarez Ahedo (enero de 2009)
- \* 7-08-09. Plano denominado "Líneas de protección en autovía A-40", elaborado por D. Jorge Carrillo Vázquez y D. Ignacio Alvarez Ahedo (enero de 2009)
- \* 9-12-09. Proyecto de construcción "Duplicación de la variante de Bargas", redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Oscar Corcuera Sánchez (diciembre de 2009)
- \* 25-02-10. Estudio de tráfico de acceso a la urbanización "La Dehesilla", redactado por D. Oscar Corcuera Sánchez (noviembre de 2009). Según refleja el informe emitido por la Demarcación de Carreteras, esta documentación fue completada el 20-05-10

Con las siguientes prescripciones con respecto a las carreteras del Estado:



- Cualquier elemento constructivo se situará por detrás de la línea de edificación a ambos márgenes de la A-40, siendo de 50 m en el tronco y de 25 m en los ramales de los enlaces, desde la arista exterior de la calzada más próxima (línea blanca del arcén), eligiendo de estas dos medidas la que más se aleje de la autovía en donde las líneas se superpongan
- Delante de la línea de edificación no se autorizarán más obras que las necesarias para viales, aparcamientos o zonas ajardinadas
- Se respetarán los límites de expropiación, que coinciden con el dominio público, definidos por el cerramiento actual de la autopista o bien por la línea de mojones que implantará la concesionaria en aquellos lugares donde se repusieron los caminos
- Existe dentro del desarrollo una estructura que permite el paso de caminos; por tanto si se prevé que esta estructura conecte con los viales a construir se deberá acondicionar de pavimento y de los elementos estructurales adecuados para el nuevo uso. Este acondicionamiento será con cargo a los propietarios del desarrollo
- No se podrán cortar aquellos caminos construidos por la concesionaria como consecuencia de la construcción de la autopista
- En ningún caso se podrá entorpecer el libre curso de las aguas procedentes de la carretera, cunetas, obras de desagüe o saneamiento de la misma. A estos efectos el petionario queda obligado a realizar a su costa todas las obras que para ello se consideren necesarias a juicio de la Inspección de Explotación de la Autopista AP-41
- No podrán verse a la calzada, arceles, cunetas, desmontes o terraplenes de la carretera las aguas de lluvia u otras procedentes de obras que en el sector a desarrollar se autoricen
- El petionario será responsable de todos los daños y perjuicios que puedan ocasionarse a la carretera, a su zona de influencia, a terceros, quedando obligado a repararlos por su cuenta
- Se tendrán en cuenta las limitaciones establecidas en la Ley 25/1988 de Carreteras y en el Reglamento General de Carreteras (1812/94) en lo referente a las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación de las autopistas, autovías y carreteras del Estado
- Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a las carreteras del Estado la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente

En lo que respecta a la conexión de la duplicación de la variante de Bargas con la glorieta del enlace de la autovía A-40 deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

- Se deberá acondicionar la glorieta a la nueva geometría de la CM-4003, así como todos los elementos de señalización vertical, horizontal, balizamiento y defensas, de acuerdo a la norma 8.1-IC "Señalización Vertical" y la norma 8.2-IC "Marcas Viales" de la Instrucción de Carreteras, con cargo a los propietarios
- Durante la ejecución de las obras se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en dicha zona, colocando la señalización y balizamiento reglamentarios y guardas o vigilantes si fuera necesario, en cumplimiento de la norma de carreteras 8.3-IC "Señalización de Obras", y su extensión a señalización móvil de obras, Código de Circulación y otras disposiciones vigentes, siendo el petionario el único responsable de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación o colocación de la misma, debiendo retirarla tan pronto como se terminen las obras. El coste será sumido integralmente por el interesado
- No se podrán iniciar las obras sin que el personal encargado de la concesionaria de la autopista AP-41 haya reconocido de conformidad su replanteo, siendo dicha empresa la encargada de la inspección de la obra

## **CONSEJERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA. DIRECCION GENERAL DEL AGUA (7-09-09)**

- **ABASTECIMIENTO.** La demanda de agua prevista para el Sector Industrial "La Dehesilla" se estima en 11.45 l/seg, incluyendo:
  - Abastecimiento de un total de 152.32 Ha de uso industrial
  - Riego de 15.47 Ha de zonas verdes
  - Abastecimiento de 1.24 Ha de usos dotacionales



En la actualidad la ETAP de Valmojado, a partir de la cual se abastece al Sistema de Picadas, tiene una capacidad máxima de 750 l/seg. Esta capacidad se estima que pueda ser aumentada hasta los 900 l/seg con la ejecución de la obra de bombeo de Valmojado (100 l/seg) y la incorporación del agua de los sondeos del Guadarrama (50 l/seg). Teniendo en cuenta los planes urbanísticos informados, concluye que el Sistema de abastecimiento de Picadas se encuentra al límite de su capacidad

La sociedad estatal Aguas de la Cuenca del Tajo tiene programada la actuación "Infraestructura de ampliación y mejora del Sistema de abastecimiento de Picadas", con la finalidad de aportar nuevos recursos procedentes desde Almoquera

Aguas de Castilla la Mancha condiciona la garantía de abastecimiento de los nuevos desarrollos urbanísticos, incluido el Sector Industrial "La Dehesilla", a la ejecución y entrada en funcionamiento de las obras de ampliación del Sistema de Picadas, con aportación de nuevos recursos desde Almoquera. Estas obras podrían estar terminadas durante el año 2009, según previsiones de la sociedad Aguas de la Cuenca del Tajo. Se hace constar que ni Aguas de Castilla la Mancha ni la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda son responsables del cumplimiento de dichas previsiones ni de la ejecución de las obras, de sus plazos de terminación, fase de pruebas y posterior entrada en funcionamiento

Ello 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 y en el capítulo III del Título IV sobre autorizaciones y concesiones de utilización de recursos)

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 Industrial "La Dehesilla", 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

• **DEPURACIÓN.** La prestación del servicio de depuración de aguas residuales al Ayuntamiento de Bargas se formalizó mediante convenio de colaboración firmado el 16-03-06

Según la información remitida, el Sector tiene una superficie de 152.32 Ha brutas de uso industrial (productivo y almacén). En la documentación se indica que se construirá una depuradora para el Sector. La red prevista es separativa

Suponiendo una dotación de abastecimiento de 0.5 l/s Ha bruta y un coeficiente de retorno del 80%, el caudal de aguas residuales generado en el Sector Industrial será de 60.93 l/s (5.264 m<sup>3</sup>/d). Según la documentación aportada el caudal generado es de 841 m<sup>3</sup>/d; este valor se ha calculado considerando una dotación para la industria logística (se supone el 60%) de 5 m<sup>3</sup>/Ha, y de 15 m<sup>3</sup>/Ha para el resto. Se considera un coeficiente de retorno del 85%

Aguas de Castilla la Mancha licitó la redacción de proyecto y ejecución de las obras de una EDAR conjunta para los municipios de Bargas, Ollas del Rey, Magán, Mocejón, Villaseca y Cabañas de la Sagra (expte ACLM/01/PO/020/06), siendo adjudicataria del mismo Befesa Construcción y Tecnología Ambiental S.A

En la actualidad se encuentra aprobado el proyecto constructivo modificado del inicial, en el que se diseña una EDAR de 60.000 he y 12.000 m<sup>3</sup>/día

La urbanización del PAU afectará al emisario de evacuación de vertidos de Bargas hacia la EDAR de Mocejón, que ya está en construcción. Cualquier posible afección al mismo debe ser comunicada a Aguas de Castilla la Mancha. El paso del colector crea en las parcelas afectadas una servidumbre de acueducto que debe ser respetada para que se pueda actuar sobre el mismo en caso de avería

Se aconseja que los nuevos desarrollos dispongan redes separativas para la recogida independiente de las aguas residuales y pluviales, de manera que se optimice el funcionamiento de la depuradora, no sobrecargándola por caudales de aguas pluviales, y se evite la contaminación del vertido que se produce en los aliviaderos

De acuerdo con las obligaciones de vertido para las industrias, Aguas de Castilla la Mancha indica que estas instalaciones deberán contar con el tratamiento necesario y adecuado para que todo vertido industrial que se haga en la red de alcantarillado municipal tengan las características que lo hagan asimilable al agua residual doméstica, aplicándoseles si fuera necesario los tratamientos previos oportunos. De manera que todas las aguas vertidas sean compatibles con el sistema de depuración que se instalará



## MINISTERIO DE INDUSTRIA, TURISMO Y COMERCIO. SUBDIRECCIÓN GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS Y NORMATIVA TÉCNICA (9-09-09)

### OBSERVACIONES AL PLAN PARCIAL

En el artículo 3.6 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, relativo a la red de telefonía, se señala que se adecuará a las características propias de la compañía suministradora (Telefónica, como se menciona más adelante), previéndose además que las arquetas han de ser construidas según las Normas de la citada compañía

Las directrices deberán estar dentro del marco legal recogido en el **artículo 26 de la Ley General de Telecomunicaciones**: los instrumentos de planificación territorial o urbanística deberán recoger las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas y garantizarán la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual **en su diseño tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate**

Se adjunta como **Anexo III** la legislación al respecto y las normas UNE de AENOR que pueden aplicarse a las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas

## CONSEJERIA DE BIENESTAR SOCIAL. DELEGACION PROVINCIAL (19-10-09)

Teniendo presente la normativa sobre accesibilidad vigente en Castilla la Mancha (Ley 1/1994 de Accesibilidad y Código de Accesibilidad que la desarrolla), realiza una serie de observaciones a partir del análisis documental del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización del Sector Industrial “La Dehesilla”

Estas observaciones se reflejan en el **Anexo IV, siendo incorporadas como parte integrante del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización**. Para la efectividad de sus determinaciones, el Proyecto de Urbanización visado a aportar con carácter previo a la ejecución material de las obras de urbanización (en los términos que se indican en el apartado G de la cláusula PRIMERA) considerará las conclusiones elaboradas por el órgano competente en materia de accesibilidad

## CONFEDERACION HIDROGRAFICA DEL TAJO (5-11-09)

Considerando los siguientes aspectos:

- Que el sector se encuentra **fuera de la zona de policía de cauces de dominio público**, aunque linda con el límite de la zona de policía del arroyo de la Dehesilla
  - Que en los proyectos de urbanización que se elaboren al efecto y cuando se soliciten las autorizaciones correspondientes, respecto de la red de pluviales se debe indicar en qué punto o puntos de los cauces se realizarán los vertidos de las mismas, analizando las posibles afecciones provocadas aguas abajo de dichos puntos como consecuencia del aumento de caudales circulantes por los cauces, en el régimen natural de las aguas asociado al período de retorno de diseño de dicha red. Se incluirán planos en planta donde se indique la situación exacta de los puntos de vertido de dichas redes
  - Que, en relación con la nueva depuradora que se pretende construir al noroeste del sector, la Confederación Hidrográfica del Tajo **no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación, cuando esta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas**. En este caso, exigirá que se proyecte una Estación depuradora de aguas residuales conjunta para todas las actuaciones
  - El informe emitido por Aguas de Castilla la Mancha sobre la disponibilidad actual de recursos hídricos para las poblaciones abastecidas desde el Sistema de Picadas
  - El proyecto “Ampliación y mejora de abastecimiento del sistema de Picadas I, Picadas II y zona del río Alberche. Poblaciones de la Sagra Este”, que contempla conducir las aguas desde Almoguera con objeto de mejorar el abastecimiento a los municipios de la zona, desarrollado por la sociedad Aguas de la Cuenca del Tajo
  - La demanda de agua prevista en el Programa se estima en 11,45 l/s, incluyendo el abastecimiento de 152.32 Ha de uso industrial, 1.24 Ha de usos dotacionales y el riego de 15.47 Ha de zonas verdes
- Informa **favorablemente** el PAU Sector Industrial “La Dehesilla” en cuanto al contenido general del mismo, supeditando la disponibilidad del recurso a la ejecución y puesta en servicio de las actuaciones planteadas en el proyecto “Ampliación y mejora de abastecimiento del sistema de Picadas I, Picadas II y zona del río Alberche. Poblaciones de la Sagra Este”, así como a cuantas otras actuaciones se prevean por parte de la empresa encargada del suministro. 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

Condicionantes generales establecidos para el desarrollo del planeamiento urbanístico previsto. El organismo de cuenca establece:

- El deber de contar con autorización previa del mismo si como consecuencia del Programa de Actuación Urbanizadora pudiera resultar afectada alguna infraestructura hidráulica dependiente del Estado
- 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 que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular las obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, debe contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, previa presentación ante dicho organismo de proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar que incluya una delimitación del dominio público hidráulico y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con el objeto de dimensionar las obras previstas
- 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, aportando al efecto al organismo de cuenca un estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos necesarios para el análisis de los aspectos indicados  
En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente y la zona de inundación peligrosa, tal y como se definen en el artículo 9 del Reglamento del DPH
- Los sistemas de saneamiento de las urbanizaciones presentarán 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 se debe aportar ante 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
- En relación a las aguas residuales generadas en el ámbito se deberá dimensionar la red de saneamiento de manera que los cauces no se vean afectados por la incorporación de aguas residuales sin depurar. Al objeto de reducir el máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será al menos de 1:10
- Los vertidos de aguas residuales deben contar con la autorización del organismo de cuenca. Para el caso concreto de industrias que puedan originar vertidos, las autorizaciones de éstos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de aquéllas
- Como ya se ha indicado, **la Confederación Hidrográfica del Tajo advierte que no autorizará instalaciones de depuración individuales para una actuación cuando ésta pueda formar parte de una aglomeración urbana o exista la posibilidad de unificar sus vertidos con otros procedentes de actuaciones existentes o previstas. Exigiendo en este caso proyectar una EDAR conjunta para todas las actuaciones**



- Las captaciones de aguas para el abastecimiento, ya sean superficiales o subterráneas, deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas otorgables por la Confederación Hidrográfica del Tajo

### CONSEJERIA DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL. DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO RURAL (6-11-09)

Significa que el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (29-10-08) por el que se aprobó definitivamente el expediente "Modificación Puntual. Reclasificación de Suelo Rústico de Reserva y de Especial Protección a uso industrial" está condicionado a la efectiva instrucción del expediente de cambio de calificación de las tierras de reserva incluidas en el Sector III de la Zona Regable de la Sagra Torrijos, subzona oeste. El procedimiento correspondiente ha sido promovido por el Ayuntamiento de Bargas (solicitud mediante escrito de 4-01-10)

### D) OTRAS AUTORIZACIONES O INFORMES REQUERIDOS CONFORME A LA LEGISLACION SECTORIAL DE APLICACIÓN

El resultado del trámite de consulta realizado por el Ayuntamiento de Bargas lo es sin perjuicio de las autorizaciones que el urbanizador pueda precisar de las siguientes Administraciones:

#### CONSEJERIA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y VIVIENDA. DIRECCION GENERAL DE CARRETERAS

Carreteras CM-4003 y CM-4006, como consecuencia de la construcción de las duplicaciones impuestas, del acceso al sector y de los demás actos y/o usos que puedan derivarse de la actuación urbanizadora: la realización de obras e instalaciones fijas o provisionales, el vertido de residuos, los cambios de uso en la zona de protección, etc. Ello acorde con lo establecido en la Ley 9/90 de Carreteras y Caminos y el R.D 1812/94, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras

#### MINISTERIO DE FOMENTO. DEMARCACION DE CARRETERAS DEL ESTADO EN CASTILLA LA MANCHA

Autovía A-40, como consecuencia de los actos y/o usos que puedan derivarse de la actuación urbanizadora. Ello acorde con las disposiciones de la Ley 25/1988 de Carreteras y Caminos y el Reglamento General de Carreteras

#### DELEGACION PROVINCIAL DE INDUSTRIA Y SOCIEDAD DE LA INFORMACION

Se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 111 y siguientes del R.D 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica

### E) DE LA REPARCELACION

#### ❖ INICIACION DEL EXPEDIENTE

Aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de actuación se inicia, por ministerio de la ley, el expediente de reparcelación del Sector Industrial "La Dehesilla"

La información catastral disponible **a 10-06-09**, fecha en la que se dispone la información pública de la alternativa técnica del Programa, refleja las siguientes parcelas, titularidades y superficies existentes en el ámbito de la unidad de actuación, **información que deberá ser complementada con los datos que Atalia Inicativas S.L obtenga del Registro de la Propiedad correspondiente, en los siguientes términos:**

TITULARIDAD		ID REGISTRAL FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE		
REGISTRAL	CATASTRAL			REGISTRAL	TOPOGRAFICA	CATASTRAL
	DELGADO LILLO, M CONSUELO		2826901VK1222N0001HA			10.147 m2
	HEREDEROS DE ASUNCION PANTOJA ONTALBA		2826902VK1222N0001WA			28.586 m2
	CERRO ALONSO M CARMEN (Y HNA)		2826903VK1222N0001AA			2.451 m2
	HEREDEROS DE ELISA HERNANDEZ MANRIQUE		2926501VK1222N0001GA			7.712 m2
	HEREDEROS DE MERCEDES FERNANDEZ SANTOS		2926502VK1232N0001QG			7.208 m2
	GUTIERREZ MURO, ANGEL		3026901VK1232N0001QG			3.663 m2



# 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)

HEREDEROS DE JUAN VILLASEVIL PEREZ	3026902VK1232N0001PG	4,673 m2
HEREDEROS DE JULIO SANCHEZ PARDO	3026903VK1232N0001LG	5,739 m2
BARGUEÑO PLEITE, ANGELES	45019A049000110000QY	11,719 m2
HEREDEROS DE MERCEDES FERNANDEZ SANTOS	45019A049000120000QG	9,697 m2
SANCHEZ HERNANDEZ, JOSE LUIS	45019A049000150000QL	16,545 m2
EN INVESTIGACION, ARTICULO 47 LEY 33/2003	45019A049000470000QL	1,659 m2
CERRO ALONSO, M CARMEN		
CERRO ALONSO, M JOSE	45019A049000480000QT	8,910 m2
FUENTE PEREZ, MARIA FRANCISCA DE LA	45019A049000490000QF	13,639 m2
PEREZ MANRIQUE, ANTONIA	45019A049000520000QF	2,083 m2
AGUADO CALVO, DOMINGO	45019A490000530000QM	4,372 m2
PEREZ PARAMO, LUCIO	45019A049000540000QO	14,255 m2
GUTIERREZ GARCIA LILLO, ANGEL	45019A049000550000QK	21,623 m2
HEREDEROS DE CONCEPCION DELGADO PEREZ	45019A049000580000QX	381 m2
PEREZ PARAMO, LUCIO	45019A049000610000QX	587 m2
GARCIA PUÑAL, JULIO	45019A049000620000QI	234 m2
DELGADO PEREZ, CARMEN	45019A049000630000QJ	141 m2
ALONSO PLEITE, MARCELINA	45019A049000640000QE	106 m2
GARCIA PUÑAL, JULIO	45019A049000650000QS	104 m2
PLEITE VILLASEVIL, MARCELINA	45019A049000660000QZ	40 m2
GUERRERO GUTIERREZ, ANDRES	45019A517000410000MA	23.720 m2
GUERRERO GUTIERREZ, FERNANDO	45019A517000420000MB	9.670 m2
BARGUEÑO MARTIN, MAGDALENA	45019A517000430000MY	3.170 m2
GUTIERREZ RODRIGUEZ, RAFAEL	45019A517000440000MG	3.180 m2
HEREDEROS DE PETRA PLEITE BARGUEÑO	45019A517000450000MQ	32.830 m2
GARCIA MARIÑO, VICTORIA	45019A517000780000MP	26.337 m2
HERNANDEZ PAZ, CARMEN	45019A517000860000MO	6.490 m2
HERNANDEZ LAZARO CARRASCO, MARIA ESPERANZA	45019A517000870000MK	6.130 m2
HERNANDEZ LAZARO CARRASCO, F JAVIER	45019A517000880000MR	6.300 m2
HERNANDEZ LAZARO CARRASCO, BLAS	45019A517000890000MD	6.920 m2
GUTIERREZ GARCIA LILLO, RAFAEL	45019A517000900000MK	8.990 m2
SANCHEZ BARGUEÑO, ANTONIA	45019A517000910000MR	12.150 m2
PEREZ SIERRA, FELISA	45019A517000920000MD	6.270 m2
PARAMO MORENO, VICENTE	45019A517000930000MX	5.610 m2
RODRIGUEZ GARCIA, JULIAN	45019A517000940000MI	13.430 m2
HEREDEROS DE CONCEPCION DELGADO PEREZ	45019A517000960000ME	85.800 m2
GARCIA PARAMO, MIGUEL	45019A517000980000MZ	15.130 m2
DELGADO PEREZ, CARMEN	45019A517001160000MO	137.130 m2
MARTIN PANTOJA, MANUEL	45019A517001170000MK	37.933 m2



# 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)

MARTIN PANTOJA, JOSEFA	45019A517001180000MR	12.770 m2
	45019A51700119	
	45019A51700120	
	45019A51700121	
HEREDEROS DE MERCEDES FERNANDEZ SANTOS	45019A519000010000ML	10.833 m2
CERRO HERNANDEZ, JOSE (Y OTROS)	45019A519000020000MT	5.464 m2
FERNANDEZ SANTOS FERNANDEZ SANTOS, ENCARNACION	45019A519000030000MF	6.580 m2
CERRO PLEITE, ESPERANZA	45019A519000040000MM	7.250 m2
MASA COMUN	45019A519000060000MK	2.930 m2
GONZALEZ DIAZ VILLAREJO, BENITA	45019A519000070000MR	2.510 m2
HEREDEROS DE PEDRO GARCIA BARGUEÑO	45019A519000080000MD	2.200m2
HERNANDEZ BARGUEÑO, PETRA	45019A519000090000MX	3.870 m2
GUTIERREZ MAGAN, MARIA LUISA	45019A519000100000MR	3.990 m2
CUADROS BARGUEÑO, ANGELES	45019A519000110000MD	8.600 m2
PLEITE PARAMO, JOSEFA	45019A519000120000MX	7.600 m2
ALONSO PEREZ, PEDRO	45019A519000130000MI	2.310 m2
MASA COMUN	45019A519000140000MJ	4.400 m2
SANCHEZ DEL CERRO, DIMAS	45019A519000150000ME	7.440 m2
CERRO HERNANDEZ, MARIA SAGRARIO	45019A519000160000MS	6.620 m2
MARTIN PANTOJA, JOSEFA	45019A519000170000MZ	38.080 m2
LAIN TERES, JOSE MARIA	45019A519000180000MU	33.570 m2
GARCIA MARIÑO, CASIMIRO	45019A519050360000MW	6.426 m2
ROCHEL FERNANDEZ SERRANO, M ROSARIO	45019A010000170000QQ	58.729 m2
GUTIERREZ CARRASCO, AURORA	45019A010000330000QX	16.785 m2
DELGADO PEREZ, CARMEN	45019A010000450000QA	16.245 m2
JIMENEZ GARCIA, ALEJANDRO	45019A010000460000QB	8.779 m2
HERNANDEZ GUTIERREZ, ANGEL	45019A010000470000QY	15.090 m2
GUTIERREZ MAGAN, MARIA LUISA	45019A010000480000QG	17.599 m2
SANCHEZ GUTIERREZ, ALFONSO	45019A010000500000QY	7.658 m2
HEREDEROS DE MERCEDES FERNANDEZ SANTOS	45019A010000540000QL	15.867 m2
FUENTE PEREZ, ANTONIO	45019A010000550000QT	12.457 m2
MAGAN PEREZ, ANGEL REYES	45019A010000560000QF	27.813 m2
MAGAN PEREZ, JESUS MARIA		
PEREZ SIERRA, FELISA	45019A010000840000QQ	31.482 m2
BARGUEÑO MARTIN, MAGDALENA	45019A516000010000MB	7.040 m2
GUTIERREZ RODRIGUEZ, RAFAEL	45019A516000020000MY	6.530 m2
RODRIGUEZ PEREZ, CESAREO	45019A516000030000MG	5.620 m2
GARCIA GARCIA, MARIA TERESA	45019A516000040000MQ	7.430 m2
VILLASEVIL ARENAS, AURELIO	45019A516000050000MP	6.470 m2
GARCIA BARGUEÑO, J JAVIER (Y OTROS)	45019A516000060000ML	22.380 m2
FUENTE ONTALBA, M SALUD (Y OTROS)	45019A516000070000MT	18.110 m2



# 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)

ONTALBA PLEITE, MANUELA	45019A51600080000MF	22.510 m2
SANCHEZ GUTIERREZ, ALFONSO	45019A51600090000MM	7.720 m2
GUTIERREZ, ESTEBAN (Y HROS)	45019A516000100000MT	12.620 m2
LAZARO CARRASCO HERNANDEZ, CARMEN	45019A516000110000MF	16.870 m2
ALONSO PEREZ, RAFAEL	45019A516000120000MM	7.500 m2
HEREDEROS DE FRANCISCA ALONSO GUTIERREZ	45019A516000130000MO	3.240 m2
GONZALEZ DIAZ VILLAREJOS, MANUELA	45019A516000150000MR	5.760 m2
ALONSO VILLASEVIL, SANTIAGO	45019A516000580000MU	5.590 m2
GARCIA MARIÑO, CASIMIRO	45019A516000590000MH	13.440 m2
SANCHEZ BARGUEÑO, ANTONIA	45019A516000600000MZ	18.450 m2
HEREDEROS DE MERCEDES GUTIERREZ SANCHEZ	45019A516000610000MU	26.630 m2
SANCHEZ BARGUEÑO, JUAN MANUEL	45019A516000620000MH	41.400 m2
GUTIERREZ PLEITE, ANASTASIA	45019A516000630000MW	8.990 m2
GUTIERREZ PLEITE, PAULA	45019A516000640000MA	9.230 m2
EULOGIO E HIJOS S.L	45019A516000650000MB	26.480 m2
TORRE RUEDAS, ANGEL		
TORRE PLEITE, ANGEL EUGENIO		
TORRE PLEITE, BELEN		
TORRE PLEITE, MARIANO RAFAEL	45019A516000660000MY	10.390 m2
TORRE PLEITE, MARIA CORAL		
HEREDEROS DE PEDRO DE LA TORRE PLEITE		
TORRE PLEITE, BLAS ANTONIO		
PEREZ PLEITE, PEDRO	45019A516000670000MG	8.660 m2
PEREZ PEREZ, JOSE	45019A516000680000MQ	4.970 m2
PLEITE SIERRA, ENCARNACION	45019A516000690000MP	4.200 m2
HEREDEROS DE CONCEPCION DELGADO PEREZ	45019A516000700000MG	9.950 m2
FUENTE ONTALBA, PILAR	45019A516000710000MQ	2.900 m2
VILLAMOR SANCHEZ, EUGENIO	45019A516000720000MP	2.900 m2
SANCHEZ SANCHEZ, JUAN MANUEL	45019A516000730000ML	29.620 m2
MASA COMUN	45019A516000740000MT	6.430 m2
GUTIERREZ HERNANDEZ, EMILIANO	45019A516000750000MF	2.670 m2
GUTIERREZ HERNANDEZ, JOSEFA	45019A516000760000MM	2.280 m2
GUTIERREZ HERNANDEZ, JUAN	45019A516000770000MO	2.420 m2
GUTIERREZ HERNANDEZ, JULIANA	45019A516000780000MK	2.110 m2
GUTIERREZ HERNANDEZ, PAULA	45019A516000790000MR	1.950 m2
PARAMO MORENO, VICENTE	45019A516000810000MK	5.020 m2
PEREZ PEREZ, PEDRO	45019A516000820000MR	4.420 m2
GUTIERREZ CARRASCO, AURORA	45019A516000830000MO	36.140 m2
GUTIERREZ GARCIA LILLO, ANGEL	45019A516000840000MX	8.082 m2
EULOGIO E HIJOS S.L	45019A516000850000MI	26.940 m2
SANCHEZ BARGUEÑO, JUAN MANUEL	45019A516000860000MJ	86.760 m2
GARCIA PARAMO, MIGUEL	45019A516000870000ME	11.090 m2



# 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)

VILLASEVIL ARENAS, ESPERANZA	45019A516000880000MS	18.940 m2
VILLASEVIL ARENAS, AURELIO	45019A516000890000MZ	25.730 m2
LAIN CARRASCO, ROSALIA	45019A516000900000ME	15.060 m2
AGUADO CALVO, DOMINGO	45019A516000910000MS	19.590 m2
	45019A51600141	
	45019A51600142	
HEREDEROS DE JULIO SANCHEZ PARDO	45019A516050700000MJ	8.214 m2
VILLASEVIL PEREZ, M PILAR	45019A516050730000MZ	2.223 m2
JIMENEZ REDONDO, MARIA JESUS		
REDONDO SANCHEZ, FELISA		
JIMENEZ GARCIA, GABRIEL	45019A516050900000MT	5.171 m2
JIMENEZ REDONDO, VICENTE		
GARCIA ORTEGA, JOSEFA		
CARBAYO CARBAYO, SANTOS		
AYUNTAMIENTO DE BARGAS	45019A516090090000MX	8.589 m2

Dichas relaciones quedarán debidamente acreditadas con anterioridad al momento de la formalización del convenio urbanístico entre el adjudicatario y el Excmo. Ayuntamiento de Bargas. A efectos de la tramitación del expediente de reparcelación el Ayuntamiento precisa conocer, en primer lugar, aquellas personas que consten con el carácter de propietario o titular en registros públicos que produzcan presunción de titularidad. Para ello, con anterioridad al convenio urbanístico Atalia Iniciativas S.L. deberá aportar **Nota Simple actual del Registro de la Propiedad** de todas y cada una de las fincas incluidas en el ámbito de la actuación

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 reparcelable. Para que esto sea posible, y **sin perjuicio de la constatación de la reparcelación voluntaria** del sector, Atalia Iniciativas S.L. 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

#### ❖ SUSTANCIACION Y RESOLUCION

Atalia Iniciativas S.L. asumirá el compromiso de formular y presentar al Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, propuesta de reparcelación del Sector Industrial "La Dehesilla", ya sea voluntaria o forzosa. El proyecto se presentará con el contenido establecido en el artículo 82 del R.D 3288/1978

**No se admitirán excesos o defectos de adjudicación a menos que sean estrictamente necesarios.** En el caso de que éstos se produzcan, quedarán **debidamente justificados** en los criterios de adjudicación que deben incluirse en la Memoria del Proyecto, así como en la propuesta de adjudicación de las fincas resultantes, debiéndose acreditar en este caso la formulación de requerimientos en los términos del artículo 93.f) del TRLOTAU. A los efectos, se tendrá presente asimismo lo establecido en el artículo 96 del R.D 3288/1978

#### ❖ INSCRIPCION

Recaída la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se solicitará por Atalia Iniciativas S.L. la inscripción en el Registro de la Propiedad

#### ❖ EFECTOS ECONOMICOS

La evaluación de gastos que se refleje en la cuenta de liquidación provisional será **coincidente** con los establecidos en la proposición jurídico-económica del Programa aprobado



El urbanizador efectuará a su cargo las compensaciones económicas que resulten de las posibles expropiaciones e indemnizaciones como consecuencia de la urbanización del sector y de los sistemas generales asignados a cargo del mismo. En el caso de que, como consecuencia de la tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse, se produzca un incremento de los gastos de urbanización considerados en la propuesta jurídico-económica, éste tendrá su reflejo **en la cuenta de liquidación definitiva**, a tramitar conforme a lo establecido en el artículo 119.2 TRLOTAU

Atalia Iniciativas S.L presentará la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación una vez hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento las obras de urbanización, en un plazo máximo de quince días y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación

## F) DE LAS CUOTAS DE URBANIZACION

El importe de las cuotas se corresponderá con la previsión inicial de gastos de urbanización o, en su caso, con la modificada aprobada por el Ayuntamiento en el supuesto de la aparición de circunstancias técnicas objetivas en los términos del artículo 115.4 TRLOTAU

Para la liquidación de las cuotas de urbanización, el urbanizador presentará antes del día uno de cada mes una certificación justificada en la que se hagan constar los gastos realizados durante el mes o durante el período que se certifica, conforme a lo previsto en la propuesta jurídico-económica aprobada por el Ayuntamiento. Dicha certificación irá acompañada de una Memoria o informe relativo a la marcha de las obras, en el que se harán constar todas aquellas circunstancias que afecten a su desarrollo

El Ayuntamiento aprobará o modificará la certificación correspondiente a las derramas de cuotas de urbanización en el plazo de veinte días desde su entrada en el Registro municipal, presentándola al cobro antes del día 1 del mes siguiente a su presentación

Aprobada la cuenta de liquidación definitiva, el Ayuntamiento resolverá sobre la cuota de urbanización final, en los mismos términos establecidos con relación a las cuotas ordinarias

## G) 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. En todo caso, el inicio se producirá dentro del primer año de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora

En el momento en el que sea posible el inicio de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, 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

Se acreditará, asimismo con anterioridad al inicio de la ejecución material, la viabilidad del suministro de los correspondientes servicios, así como las condiciones en que pueden ser prestados, mediante la aportación de certificados o informes de las compañías suministradoras de energía eléctrica, gas y telefonía

Finalización de las obras: 60 meses contados desde el inicio

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. Al efecto, aportará Certificación final de obra con valoración definitiva de los gastos de urbanización que haya soportado



## H) 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 Ley 30/2007 de Contratos del Sector Público

Se fija el plazo de garantía de un año a contar desde la fecha de recepción. Transcurrido este plazo sin objeciones por parte del Ayuntamiento procederá la cancelación de la garantía constituida conforme al artículo 110.3.d) del TRLOTAU

No obstante lo anterior, si la obra se arruinase con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos imputables al urbanizador, responderá éste de los daños y perjuicios que se manifiesten durante un plazo de quince años a contar desde la recepción

## I) 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 se preste fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la/s parcela/s objeto de edificación y reste pendiente de abono por éste. Se requerirá prestar compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización; debiendo figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas. Dicho compromiso se incluirá en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban

## J) GARANTIAS

**Para asegurar el cumplimiento de las previsiones del Programa** (artículo 110.3.d TRLOTAU) se constituirá una garantía del 7% del coste previsto de las obras de urbanización (7% s/ (22.399.808,59+4.600.000,00) = 1.889.986,60 €), justificada 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

## K) PENALIZACIONES

Conforme a lo dispuesto en el TRLOTAU y, en particular, en sus artículos 125, 118.5 y 118.7

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

En cuanto a la disponibilidad del urbanizador sobre los terrenos de los propietarios, acuerdos alcanzados y disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador cabe precisar lo siguiente:

❖ Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 76.2 del R.D 3288/1978 en cuanto a la determinación de las titularidades, al que habrá de atenderse la reparcelación, existe en la proposición jurídico económica presentada por Atalia Iniciativas S.L documento consistente en **Acta de protocolización** (nº protocolo 527 de D. Alberto San Román Aguila, Notario del Ilustre Colegio de Castilla la Mancha) **de Acta Parcial de la de reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de la zona de Bargas**, ésta de fecha 8-07-09 y autorizada por la Directora General de Desarrollo Rural Dª Ana-Isabel Parras Ramírez. Dicha Acta Parcial refleja la adjudicación a Atalia Iniciativas S.L de las siguientes fincas de reemplazo:

FINCA		M2 SUPERFICIE
POLIGONO	PARCELA	
16	2	6.530
	12	1.215
	15	4.847
	58	3.654
	61	6.630
	70	9.950
	76	2.280
	77	2.420
	79	1.950
	87	11.090
17	43	2.986
	44	3.059
	76	18.908
	86	6.490
	92	6.270
	94	13.430
	96	85.776



	98	13.795
	116	137.086
19	3	6.580
	12	7.406
	13	2.310
	16	6.620

❖ Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 76.2 del R.D 3288/1978 en cuanto a la determinación de las titularidades, al que habrá de atenerse la reparcelación, contiene asimismo la proposición jurídica económica un conjunto documental en el que figuran los siguientes acuerdos:

#### DE ADHESION

1. Suscrito el 29-07-05 por D. Marcelino Hernández Pleite y Dª Mª Teresa Hernández Gutiérrez, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con la parcela 45 del polígono 517
2. Suscrito el 30-09-05 por D. Domingo Aguado Calvo, de una parte, y, de otra, por D. Alejandro Campos Moreno. Es Anexo a un contrato de adhesión de 29-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
3. Suscrito el 30-09-05 por D. Catalino Silva Fernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de adhesión de 15-06-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
4. Suscrito el 26-10-05 por Dª Josefina Martín Pantoja, de una parte, y, de otra, por la sociedad Atalia Iniciativas S.L. En relación con la parcela 118 del polígono 517
5. Suscrito el 3-11-05 por Dª Belén, D. Mariano Rafael, D. Angel Eugenio, Dª María del Coral, D. Blas Antonio y D. Pedro de la Torre Pleite, de una parte, y, de otra, por la sociedad Atalia Iniciativas S.L. En relación con la parcela 66 del polígono 516

#### DE COMPRAVENTA O DE APORTACION

1. Suscrito el 30-09-05 por Dª Esperanza del Cerro Pleite, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de aportación de 29-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
2. Suscrito el 30-09-05 por Dª Felisa, D. Manuel, Dª María, y Dª Gloria Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa y de aportación de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
3. Suscrito el 30-09-05 por D. Gaspar Bagueño Pérez, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de aportación de 24-05-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
4. Suscrito el 30-09-05 por Dª Gloria Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L. En relación con la parcela 54 del polígono 49
5. Suscrito el 30-09-05 por D. José del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
6. Suscrito el 30-09-05 por Dª María Sagrario del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 15-06-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
7. Suscrito el 30-09-05 por Dª María Milagros del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
8. Suscrito el 30-09-05 por Dª Elisa Isabel del Cerro Alonso, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
9. Suscrito el 30-09-05 por D. Manuel del Cerro Alonso, de una parte, y, de otra, por la sociedad Naveuropa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 4-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
10. Suscrito el 4-07-05 por Dª Felisa Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una cuarta parte de la parcela 84 del polígono 10
11. Suscrito el 4-07-05 por Dª Gloria Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una cuarta parte de la parcela 84 del polígono 10



12. Suscrito el 4-07-05 por D. José del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
13. Suscrito el 4-07-05 por D. Manuel María Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una cuarta parte de la parcela 84 del polígono 10
14. Suscrito el 4-07-05 por D<sup>a</sup> María del Pilar del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
15. Suscrito el 4-07-05 por D<sup>a</sup> María del Sagrario del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
16. Suscrito el 4-07-05 por D<sup>a</sup> María Milagros del Cerro Hernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
17. Suscrito el 30-09-05 por D<sup>a</sup> Consuelo, D<sup>a</sup> María Concepción, D<sup>a</sup> María Isabel, D. Teodoro, D<sup>a</sup> Rosa María y D. Ramón María Delgado Lillo, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 15-06-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
18. Suscrito el 15-06-05 por D<sup>a</sup> Gloria Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con la parcela 54 del polígono 49
19. Suscrito el 24-05-05 por D. Gaspar Bargeño Pérez, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con la parcela 82 del polígono 517
20. Suscrito el 29-07-05 por D<sup>a</sup> Esperanza del Cerro Pleite, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con la parcela 4 del polígono 519
21. Suscrito el 30-09-05 por D<sup>a</sup> Consuelo, D<sup>a</sup> María Concepción, D<sup>a</sup> María Isable, D. Teodoro, D<sup>a</sup> Rosa María y D. Ramón María Delgado Lillo, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de compraventa de 15-06-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L
22. Suscrito el 4-07-05 por D. Manuel del Cerro Alonso, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
23. Suscrito el 29-07-05 por D<sup>a</sup> María Pérez Sierra, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una cuarta parte de la parcela 84 del polígono 10
24. Suscrito el 29-07-05 por D. Domingo Aguado Calvo, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con las parcelas 53 del polígono 49 y 91 del polígono 516
25. Suscrito el 15-06-05 por D. Catalino Silva Fernández, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con la parcela 52 del polígono 49
26. Suscrito el 4-07-05 por D<sup>a</sup> Elisa Isabel del Cerro Alonso, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. En relación con una séptima parte de la parcela 2 del polígono 519
27. Suscrito el 30-09-05 por D. Marcelino Hernández Pleite y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Teresa Hernández Gutiérrez, de una parte, y, de otra, por la sociedad Nave Europa XXI S.L. Es Anexo a un contrato de adhesión y de compraventa de 29-07-05, autorizando la parte primera la cesión de dicho contrato a favor de la sociedad Atalia Iniciativas S.L

Las bases de estas relaciones se regirán en todo caso por lo establecido en el artículo 118 del TRLOTAU

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

### **1. OBRAS DE URBANIZACION**

1. Movimiento de tierras	.....	4.089.942,22
2. Red de saneamiento	.....	4.274.749,69
3. Red de abastecimiento de agua.....		1.271.260,19
4. Red de alumbrado público	.....	586.858,98
5. Red de electricidad	.....	3.596.766,95
6. Pavimentación		4.916.490,00
7. Red de telefonía	.....	812.435,08
8. Red de gas	.....	1.504.966,90
9. Señalización y mobiliario urbano		102.019,08
10 Zona Verde		544.319,50
11 Seguridad y Salud	...	400.000,00
12 Medidas compensatorias.....		300.000,00



# 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)

<b>PEM 1</b>	...	<b>22.399.808,59</b>
6% Beneficio Industrial.....		1.343.988,52
13% Gastos Generales .....		2.911.975,12

## 2. CONEXIONES DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1. Red de media tensión .....	600.000,00
2. Red de saneamiento .....	800.000,00
3. Red de abastecimiento de agua.....	600.000,00
4. Accesos y viales .....	2.150.000,00
5. Red de gas .....	450.000,00
<b>PEM 2</b>	<b>4.600.000,00</b>
6% Beneficio Industrial .....	276.000,00
13% Gastos Generales .....	598.000,00

## 3. HONORARIOS TECNICOS

Topografía .....	40.000,00
Redacción Plan Parcial .....	150.000,00
Redacción Proyecto Urbanización.....	400.000,00
Redacción Proyecto Reparcelación.....	80.000,00
Redacción Proyecto carretera .....	30.000,00
Dirección Superior de Obras .....	150.000,00
Dirección de ejecución de obras .....	150.000,00
Dirección obra carretera .....	45.000,00
Redacción Estudio de Seguridad ....	50.000,00
Coordinación de Seguridad .....	50.000,00
Arqueología .....	100.000,00
Proyectos accesos y depuradora .....	60.000,00
Estudio de Impacto Ambiental ....	45.000,00
<b>TOTAL HONORARIOS TECNICOS....</b>	<b>1.350.000,00</b>

## 4. REDACCION DOCUMENTOS

Gastos tramitación PAU .....	35.000,00
Asesoría Jurídica .....	200.000,00
Notaría y Registro .....	90.000,00
Anuncios y Tasas .....	35.000,00
<b>TOTAL REDACCION DOCUMENTOS</b>	<b>360.000,00</b>

## 5. INDEMNIZACIONES

Demolición de naves .....	600.000,00
Ceses de actividad .....	700.000,00
<b>TOTAL INDEMNIZACIONES .....</b>	<b>1.300.000,00</b>

## 6. GASTOS DE CONSERVACION

2.00% S/ PEM 1 + PEM 2 .....	539.996,17
<b>TOTAL GASTOS CONSERVACION</b>	<b>539.996,17</b>

## 7. GASTOS DE PROMOCION Y DE GESTION

Gastos de Gestión 4.0% S/ PEM 1 + PEM 2 .....	1.079.992,34
Gastos Financieros 4.0% S/ PEM 1 + PEM 2 .....	1.079.992,34
<b>TOTAL GASTOS PROMOCION Y GESTION .....</b>	<b>2.159.984,69</b>

<b>TOTAL GASTOS PAU .....</b>	<b>37.839.753,08</b>
Beneficio del urbanizador 6%	2.270.385,18

**COSTE TOTAL DE URBANIZACION (IVA NO INCLUIDO)..... 40.110.138,27**



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

Con carácter general, la **retribución al urbanizador se realizará en metálico**, mediante el abono de cuotas de urbanización. No obstante, procederá la retribución en terrenos edificables cuando así lo acuerden urbanizador y propietario mediante documento fehaciente que se incorporará al proyecto de reparcelación

El criterio de cálculo de la cuota parte de las cargas de urbanización se ajusta a lo establecido en el artículo 119 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:

40.110.138,27 / 942.056,82 m2c = 42,58 €/m2c

Proporción de los solares resultantes constitutiva de la retribución del urbanizador

- ♦ Valoración del m2 de suelo urbanizado con uso industrial (IVA no incluido): 99,5325 €/m2, en base a la valoración efectuada por la empresa de valoraciones Trionon Land Consulting en fecha junio de 2010
- ♦ Total de costes de urbanización (IVA no incluido): 40.110.138,27 €
- ♦ M2 de suelo urbanizado que habría de recibir el urbanizador para, realizándolo en el mercado al precio tasado de 99,5325 €/m2, sufragar la totalidad de los costes de urbanización:  
 $40.110.138,27 \text{ €} / 99,5325 \text{ €/m2} = 402.985,34 \text{ m2}$
- ♦ Superficie de suelo urbanizado necesaria para materializar los 942.056,82 m2 de aprovechamiento lucrativo sujetos a cargas de urbanización: 961.240,24 m2
- ♦ Por lo tanto, la proporción de los solares constitutiva de la retribución del urbanizador sería la siguiente:  
 $961.240,24 \text{ m2s} \text{ ----- } 100\% \text{ de la superficie de suelo urbanizado sujeta a cargas}$   
 $402.985,34 \text{ m2s (que retribuyen al urbanizador) ----- } X$   
 $X = 41,92\%$

A efectos económicos de valoración, se igualan los valores del m2 de suelo de uso industrial y equipamiento privado, siendo el porcentaje de éste último de 0.22% frente al 99.78% del uso industrial en el total de suelo lucrativo de la actuación

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

No se sustituye por el abono de su valor, por lo que las parcelas que por este concepto corresponden al Ayuntamiento tendrán su reflejo en el Proyecto de Reparcelación

## **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. En particular, estará asimismo facultado para:

- \* El otorgamiento del Acta de Recepción de las obras de urbanización una vez que éstas hayan sido finalizadas, en los términos establecidos en el artículo 136 TRLOTAU
- \* Resolver sobre la devolución o cancelación del aval a constituir por el urbanizador conforme a lo establecido en el artículo 110.3.d) TRLOTAU, una vez que haya transcurrido el correspondiente período de garantía



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

La proposición de Atalia Iniciativas S.L 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 que asumiesen la alternativa técnica adecuada para ejecutar la actuación. 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

a) Durante el período de información pública (desde el 6-08-09 hasta el 29-08-09)

#### **7-08-09. D. Alberto de Lucas Rodríguez, en representación de D<sup>a</sup> Victoria Hernández Gutiérrez, D<sup>a</sup> María Dolores y D. José Benito García Hernández**

*\*Expresa que sus representados son copropietarios de una finca incluida en el área de actuación del PAU Sector Industrial "La Dehesilla", con una superficie de 62 áreas y 68 centiáreas. Sobre ella, D. Eugenio García Mariño, esposo de D<sup>a</sup> Victoria y padre de D<sup>a</sup> María Dolores y de D. José Benito, obtuvo del Ayuntamiento las licencias de obra y apertura precisas para la construcción de un establo de ganado en el paraje denominado Camino de la Estación, con el fin de trasladar a este emplazamiento la misma actividad que entonces realizaba el Sr. García Mariño en el casco urbano de la localidad. Aporta al efecto certificado expedido el 27-04-88 por el Ayuntamiento*

*Las obras e instalaciones ejecutadas sobre la finca, destinada a establo de ganado, se describen de modo exhaustivo en informe elaborado por el Ingeniero Agrónomo D. José Modesto Lorenzo Villareal, que aporta, siendo básicamente las siguientes:*

- Nave principal de 50 metros de longitud, 18 metros de anchura y 4.5 metros de altura
- Nave cebadero de 45 metros de longitud, 12 metros de anchura y 4.5 metros de altura
- Porche de recría y cuarentena de 40 metros de longitud, 12 metros de anchura y 4.5 metros de altura
- Oficina
- Cerramiento perimetral de la finca
- Fábrica de pienso
- Cebadero de 350 terneros

*Afirma que el Ayuntamiento de Bargas concedió a D. Eugenio García Mariño las licencias municipales de obra y apertura necesarias para el desarrollo de una actividad ganadera en el inmueble, actividad (cebadero de terneros) que se desarrolla en este momento en la finca incluida en el área de actuación del PAU "La Dehesilla", siendo el titular D. José Benito García Hernández. Éste es titular del Libro de Registro de Explotación de Cebo, formaliza las solicitudes de la PAC, declara sus ingresos por la actividad ganadera en las declaraciones de IRPFy solicita la devolución extraordinaria del Impuesto sobre Hidrocarburos por la actividad ganadera que realiza; aporta documentación relativa a estos extremos*

*\*Examinado el PAU que se somete a información pública (cita la página 30 del Plan Parcial y la Ordenanza Industrial propuesta), constata que las construcciones, instalaciones y la actividad ganadera desarrollada resultan incompatibles con el planeamiento y la ordenación que se pretende aprobar. Motivo por el que habrá de trasladarse la actividad y demolerse las edificaciones e instalaciones propiedad de los representados. Hace referencia en este sentido al contenido de los Programas de Actuación Urbanizadora que indica el artículo 110.4 del TRLOTAU, apartado 4.3, proposición jurídico económica que comprende la estimación de la totalidad de los gastos de urbanización acorde con lo establecido en el artículo 115. Dentro de éstos, letra g): indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste*

*Entiende en consecuencia que la proposición jurídico económica y el proyecto de reparcelación han de contemplar las indemnizaciones a abonar a los representados como consecuencia de la necesidad de demoler las construcciones e instalaciones existentes sobre la finca de su propiedad y por el traslado de la actividad ganadera desarrollada sobre la misma, todo ello con cargo a los costes de urbanización y con independencia del valor del suelo*



### **13-08-09. D<sup>a</sup> Sagrario Gutiérrez Bargueño**

Manifiesta ser la nueva propietaria de la finca nº 1 del polígono 516, que figura a nombre de Magdalena Bargueño Martín. Solicita al Ayuntamiento tener en cuenta esta circunstancia a los efectos de información sobre actos que le afecten en su condición de propietaria. Aporta resolución de 9-03-09 de la Delegación Provincial de Agricultura y Desarrollo Rural sobre las nuevas atribuciones de fincas que resultan en el expediente de Concentración Parcelaria de la zona de Bargas, como consecuencia de transmisión efectuada mediante escrituras de manifestación y aceptación de herencia y de compraventa

### **17-08-09. D. Dimas Sánchez del Cerro**

Expresa sorpresa por el hecho de que en la parcela 15 del polígono 519, de 7.440 m<sup>2</sup>, no se ha visto una nave en ella ubicada de 1.613 m<sup>2</sup>. La finca se encuentra en su totalidad vallada con 1m de altura de hormigón, y el resto con malla de 2m de altura

### **17-08-09. D. Carlos González Alonso, en representación de D. José Luis González Alonso**

Acceso al expediente y documentación técnica

### **27-08-09. D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Lorena Gutiérrez Franco**

Acceso al expediente y documentación técnica

### **28-08-09. D. Julio Sánchez Correa, en representación de Herederos de Julio Sánchez Pardo**

Relacionadas en el contenido del edicto de información pública de la alternativa técnica del PAU "La Dehesilla" las parcelas 3026903VK1232N0001LG y 45019A516050700000MJ como afectadas por la acción urbanizadora, ha comprobado que en el plano de afecciones no figuran las naves existentes en la parcela de su propiedad. Tampoco figuran en la Memoria del Plan Parcial, en usos, edificaciones y viales existentes. Solicita aclaración y nuevo plazo para alegar

b) Durante los diez días siguientes al acto de apertura de plicas (desde el 12-09-09 hasta el 24-09-09). No se han producido

c) Otros documentos y/o alegaciones

- \* 27-03-09, M<sup>a</sup> Lorena Gutiérrez Franco. Acceso al expediente y documentación técnica
- \* 24-06-09, Domingo Aguado Calvo. Como propietario de las parcelas con referencia catastral 45019A049000530000QM y 45019A516000910000MS. Solicita ser notificado en la dirección: Ctra. Valmojado km. 3,10. Bargas. Toledo
- \* 7-07-09. Alberto de Lucas Rodríguez. Acceso al expediente y documentación técnica
- \* 9-07-09. Ricardo García Bargueño. Acceso al expediente y documentación técnica
- \* 20-07-09. Roberto Lozano de la Cuadra, representado por José Luis González Alonso. Acceso al expediente y documentación técnica
- \* 22-07-09. Angeles Cuadros Bargueño. A pesar de figurar como titular catastral de la parcela 45019A519000110000MD, indica no poseer ninguna finca en el término, señalando el deber de notificar a las propietarias de las parcelas 57 y 58 del polígono 17, sus hermanas D<sup>a</sup> Marcelina y D<sup>a</sup> Felisa. Sin embargo, se ha comprobado catastralmente que el polígono 17 no se encuentra dentro del ámbito Sector industrial "La Dehesilla"
- \* 5-08-09. Alberto de Lucas Rodríguez, manifestando actuar en representación de Eulogio e Hijos S.L. Expresa lo siguiente:
  - La mercantil Eulogio e Hijos S.L es propietaria de las parcelas catastrales 65 y 85 del polígono 16 del Catastro de Rústica, incluidas en el área de actuación PAU "La Dehesilla". Sobre una de ellas (identificada catastralmente antes de la concentración parcelaria como la parcela 53 del polígono 10) se solicitó al Ayuntamiento (28-11-96) licencia municipal de obra mayor para "Traslado, modernización y ampliación de secado, selección y almacenamiento de cereales", con el fin de trasladar a este emplazamiento la misma actividad que entonces se realizaba por Eulogio e Hijos S.L en el casco urbano de la localidad. En fecha 14-01-97 la Comisión de Gobierno concedió la licencia municipal de obras solicitada (expediente 225/96)  
En virtud de la licencia anterior, la mercantil ejecutó las siguientes obras:
    - Cuatro naves de almacenamiento y conservación, de 1000 m<sup>2</sup> cada una
    - Nave de secadero y limpia, de 700 m<sup>2</sup>



□ Edificio de oficinas de 3 plantas (dos plantas y sótano). Cada planta tiene 122,40 m<sup>2</sup>

□ Edificio de aseos, vestuario y sala de descanso del personal, de 61,20 m<sup>2</sup>

Mediante Decreto de la Alcaldía de 14-07-99 se concedió a Eulogio e Hijos S.L licencia municipal de apertura para el desarrollo sobre la parcela en cuestión de una actividad de “Secadero, selección y almacenamiento de cereales” (expediente 298). Esta actividad empresarial se desarrolla en este momento en la finca incluída en el área de actuación del PAU “La Dehesilla”

Las fincas se encuentran cerradas perimetralmente mediante cerramiento de obra

- Examinado el PAU sometido a información pública, no queda claramente determinado si la actividad empresarial desarrollada por Eulogio e Hijos S.L resulta o no compatible con el planeamiento y la ordenación que se pretende aprobar, así como si son o no compatibles la totalidad de las edificaciones e instalaciones ejecutadas. Concluye que, acorde con la página 30 del Plan Parcial, no resultarían compatibles la actividad y construcciones propiedad de Eulogio e Hijos S.L. Sin embargo, examinada la Ordenanza Industrial propuesta, que permite el uso industrial de almacenaje, la actividad desarrollada por la mercantil sería compatible con la ordenación  
En el supuesto de que la actividad y las construcciones e instalaciones existentes sobre la finca resultaran incompatibles, lo que debe determinarse a lo largo del expediente administrativo, habrá de indemnizarse por estos conceptos a Eulogio e Hijos S.L en el momento de la tramitación del proyecto de reparcelación  
Por el contrario, si la actividad y las construcciones resultaran compatibles con la ordenación que se apruebe, debe modificarse la Ordenanza con el fin de reconocer la ocupación y edificabilidad existente y materializada en las parcelas propiedad de Eulogio e Hijos S.L, plenamente legalizadas mediante la concesión de las licencias municipales de obra y de apertura, o en su defecto indemnizar el valor de estas edificaciones y el cese de las actividades con cargo a los costes de urbanización
- Se debe considerar como suelo urbano consolidado por la edificación el amparado por la licencia municipal de obra y apertura concedida a Eulogio e Hijos S.L, sin estar sometido al pago de costes de urbanización ni a la realización de las cesiones de suelo. Lo argumenta en base a una Sentencia de 23-04-09 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Toledo que aporta al expediente

-----  
*En relación con esta última apreciación, significar que los terrenos correspondientes están clasificados como **suelo urbanizable en virtud del acuerdo adoptado el 29-10-08 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo**, por el que se aprobó la Modificación Puntual de las NNSS municipales consistente en la “reclasificación de suelo rústico no urbanizable de especial protección y suelo rústico de reserva a suelo urbanizable con una finalidad industrial”, e incluídos en el Sector “La Dehesilla”. En esta clase de suelo la ejecución se lleva a cabo al amparo de Programa de Actuación Urbanizadora debidamente tramitado y aprobado, mediante actuaciones urbanizadoras y con ejecución previa e integrada de las obras de urbanización precisas y **cumplimiento de los demás deberes legalmente exigibles**. Entre ellos:*

- \* Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas
- \* Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías
- \* Costear la urbanización

*Ello es sin perjuicio de que, al disponer el Plan Parcial que **no son incompatibles con la ordenación propuesta las construcciones** ubicadas en la parcela 53 del polígono 10 (según Catastro del año 1998), y acorde con los criterios para la reparcelación, se conservarán las propiedades primitivas sobre los terrenos, sin perjuicio de las compensaciones económicas que fueren procedentes*

- \*9-03-10. M<sup>a</sup> Antonia García González. Solicita que en las notificaciones que hayan de practicarse a D. Pedro García Bargeño y a D<sup>a</sup> Benita González Díaz-Villarejo figure “Herederos de ellos” y tengan lugar en C/ Cañizares nº 3 de Bargas, en especial lo relacionado con las parcelas 7 y 8 del polígono 519. Aporta escritura de adjudicación de herencia otorgada el 17-09-03 ante el notario del Ilustre Colegio de Madrid D. José María Martínez de Artola e Idoy (nº de protocolo 2603)

**SEXTO.-** Usos y edificaciones existentes en el ámbito del Sector Industrial “La Dehesilla”. Supuestos indemnizatorios



# 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)

- **Determinaciones del Plan Parcial.** Refleja el Plan Parcial “La Dehesilla” que **no son incompatibles con la ordenación propuesta** las construcciones ubicadas en las siguientes parcelas (según Catastro de Rústica del año 1998):
  - \* 84E del polígono 10 (Estación de servicio)
  - \* 53 del polígono 10 (Nave industrial)
  - \* 90 del polígono 10 (Nave industrial)
- **Se demolerán con la actuación urbanizadora** las construcciones ubicadas en las siguientes parcelas:
  - \* 70 del polígono 9 (5 naves agrícolas)
  - \* 46 del polígono 10 (Nave auxiliar)
  - \* 60 del polígono 10 (Construcción agrícola)
  - \* 36 del polígono 48 (Construcción agrícola)
  - \* 38 del polígono 48 (Construcción agrícola)
- **Durante el período de información pública** de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora se puso de manifiesto la existencia de construcciones en las siguientes parcelas (según Catastro actual):
  - \* Parcela 5036 del polígono 519
  - \* Parcela 15 del polígono 519
  - \* Parcela 5070 del polígono 516
- **Coincidiendo con la publicación del edicto de información pública** de la alternativa técnica del PAU (5-08-09) se puso de manifiesto la existencia de construcciones en la siguiente parcela (según Catastro actual):
  - \* Parcela 85 del polígono 516
- Además de los señalados en la Memoria, el **plano de usos del suelo y edificaciones del Plan Parcial** refleja la existencia de construcciones en las siguientes parcelas (según Catastro actual):
  - \* Parcela 33 del polígono 10
  - \* Parcela 45 del polígono 10

La equivalencia entre las parcelas según los Catastros de Rústica del año 1998 y el actual es la siguiente:

CATASTRO AÑO 1998		CATASTRO ACTUAL	
POLIGONO	PARCELA	POLIGONO	PARCELA
9	70	516	5070
10	84	10	84
10	46	10	46
10	53	516	85
10	90	516	5090
10	60	516	62
48	36	519	5036
48	38	519	15
10	33	10	33
10	45	10	45

**No podrán conservarse las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos cuando** (artículo 98.2 RD 3288/1978):

- Sea necesaria su eliminación para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el plan
- Su conservación sea **radicalmente incompatible con la ordenación, incluso como uso provisional**  
 En este sentido, las normas urbanísticas del Plan Parcial “La Dehesilla” contemplan como **uso global mayoritario** (OE) el industrial, productivo y de almacenaje  
 Son **usos compatibles** (OD) con el industrial, en las condiciones que determina la Ordenanza correspondiente:
  - ♦ Residencial
  - ♦ Terciario. Admite los usos pormenorizados de Oficinas (TO) y Recreativo (TR)
  - ♦ Dotacional. Admite los usos pormenorizados de Garaje (DC), Infraestructuras (DEIS), Educativo (DEDU), Cultural (D-CU-DE), Administrativo (DAI) y Sanitario (DSA)



Son usos prohibidos:

- ♦ Los no contemplados anteriormente
- ♦ Los usos residenciales
- ♦ Los usos terciarios comerciales al por menor
- ♦ Los usos dotacionales privados

c) Estén situados en una superficie que no se deba adjudicar íntegramente a su mismo propietario

El informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales el 24-06-10 refleja las siguientes edificaciones que deben ser eliminadas para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el PAU “La Dehesilla”, a partir del estudio comparativo entre: 1) La ordenación propuesta en el PAU presentado por Atalia Iniciativas S.L y 2) Las edificaciones existentes que se observan tanto en el plano de la estructura catastral del PAU como en la OVC y en la documentación digital disponible del ámbito:

- \* Las que se sitúen sobre el viario que atraviesa la parcela 84 del polígono 10, sin que pueda precisarse con exactitud la demolición o no de las edificaciones existentes en el extremo noreste de la misma; manifestando los redactores del Plan Parcial la viabilidad de la edificación actual destinada a Estación de Servicio
- \* La situada en el extremo oeste de la parcela 5036 del polígono 519, asimismo atravesada por un viario; manifestando los redactores del Plan Parcial la no viabilidad de la edificación actual

Adicionalmente indica el informe (24-06-10) que, según la parcelación prevista tanto en las vigentes NNSS como en la propuesta en el PAU “La Dehesilla”, sobre el suelo con uso Dotacional Equipamiento se sitúa una edificación en la parcela 33 del polígono 10. En este sentido, deberá ser demolida toda edificación que se sitúe sobre el Dotacional resultante del proyecto de reparcelación que será objeto de aprobación con posterioridad al PAU

El informe emitido por el Servicio Municipal de Inspección de Obras el 8-04-10 precisa, en relación con el uso desarrollado en las edificaciones o instalaciones existentes en las siguientes parcelas (según Catastro actual):

- \* Parcela 33 del polígono 10. Actividad de mármol y granito
- \* Parcela 45 del polígono 10. Nave abandonada y semiderruida

En consecuencia con lo anterior, **no pueden conservarse las edificaciones e instalaciones** existentes en las siguientes parcelas (según Catastro actual):

- ❖ Por motivos de ejecución de las obras de urbanización previstas en el Plan:
  - ▶ Las que se sitúen sobre el viario que atraviesa la parcela 84 del polígono 10
  - ▶ Parcela 5036 del polígono 519
- ❖ Debido a la incompatibilidad del uso que albergan con la ordenación propuesta:
  - ▶ Parcela 5070 del polígono 516. 5 naves agrícolas
  - ▶ Parcela 46 del polígono 10 (Nave auxiliar)
  - ▶ Parcela 62 del polígono 516. Construcción agrícola
  - ▶ Parcela 5036 del polígono 519. Construcción agrícola
  - ▶ Parcela 15 del polígono 519. Construcción agrícola
  - ▶ Parcela 45 del polígono 10
  - ▶ En su caso, parcela 33 del polígono 10

**No es incompatible** el uso desarrollado en **las edificaciones e instalaciones** situadas en las siguientes parcelas (según Catastro actual):

- ❖ Parcela 85 del polígono 516. En esta parcela se ejerce la actividad de “Secadero, selección y almacenamiento de cereales”, contando para ello con licencia municipal (concedida el 14-07-99). El uso global mayoritario del Sector “La Dehesilla” es el industrial, que distingue como usos pormenorizados los siguientes:
  - \* Industrial productivo (IP). Aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha, destinadas a la obtención, reparación, elaboración, transformación o reutilización de productos industriales, así como el aprovechamiento, recuperación o eliminación de residuos o subproductos
  - \* Industrial de almacenaje (IA). Aquel que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo



No obstante la compatibilidad del uso desarrollado en las edificaciones e instalaciones, éstas **quedarán en situación de fuera de ordenación si resultaren disconformes con las determinaciones del planeamiento**, con las consecuencias previstas en el artículo 24.2.d) TRLOTAU

- ❖ Parcela 5090 del polígono 516 (Nave industrial)
- ❖ Parcela 84 del polígono 10 (Estación de servicio)

### Supuestos indemnizatorios

Concurren en la fecha de formulación de la propuesta de aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora los siguientes:

1. La extinción de la eficacia de los títulos administrativos habilitantes de obras y actividades, determinadas por el cambio sobrevenido de la ordenación territorial o urbanística
2. Edificios y construcciones que deben ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento
3. Plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con el planeamiento

Acorde con lo establecido en el artículo 98.3 del RD 3288/1978, la tasación de los elementos anteriores se efectuará en el proyecto de reparcelación, aplicándose las reglas de valoración contenidas en el RDL 2/2008 de conformidad con su D.T 3ª

Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en suelo rural se tasarán con independencia de los terrenos **siempre que** (artículo 22 RDL 2/2008):

- Se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración. Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de la valoración cuando **se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística**
- Sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo
- No hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración (del suelo) por su carácter de mejoras permanentes

❖ Se extinguirá la eficacia de los siguientes títulos administrativos habilitantes de actividades incompatibles con la ordenación propuesta:

- \* Licencia de apertura concedida (8-09-86) a D. Alejandro Jiménez García para el ejercicio de una **actividad dedicada a "Vaquería"** en el Camino de Yuncillos (parcela 46 del polígono 10 del vigente Catastro de Rústica)

❖ En relación con las **edificaciones, construcciones e instalaciones que deben ser demolidos** con motivo de la ejecución del planeamiento, el informe emitido por el Archivo Municipal el 13-04-10 refleja la existencia del siguiente acto administrativo legitimante:

- \* Licencia de obra mayor (expte nº 80/83) concedida a D. Juan Manuel Sánchez Bargueño (18-06-83) para la "construcción de almacén para forraje y maquinaria agrícola y distribución de riego por aspersión" en la finca "Los Baenes" y "El Canto" (parcela 62 del polígono 516 del vigente Catastro de Rústica)

No consta la existencia de dicho acto administrativo legitimante o posterior de legalización en los siguientes casos:

- \* Parcela 5070 del polígono 516 del vigente Catastro de Rústica. Se promovió por D. Julio Sánchez Pardo expediente de licencia de obras mayores nº 219/88, relativo a "Nave cebadero de cerdos y valla" en la finca "Pico del Canario". Sin embargo, no figura concesión de licencia de obras al quedar pendiente la aportación de documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales (informe de 19-01-89)
- \* Parcela 5036 del polígono 519 del vigente Catastro de Rústica. No figura expediente de licencia de obras y/o actividad en esta ubicación que haya sido promovido por D. Casimiro García Mariño. Sin embargo, durante el trámite de información pública de la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora se puso de manifiesto por D. Alberto de Lucas Rodríguez, en representación de Dª Victoria Hernández Gutiérrez, Dª María Dolores y D. José Benito García Hernández, la existencia de certificado por el que se concede autorización (27-04-88) a D. Casimiro García Mariño para la **construcción de un establo de ganado** en el paraje denominado "Camino de la Estación"
- \* Parcela 15 del polígono 519 del vigente Catastro de Rústica. No figura expediente de licencia de obras y/o actividad en esta ubicación que haya sido promovido por D. Dimas Sánchez del Cerro, titular catastral



# 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)

- \* Parcela 45 del polígono 10 del vigente Catastro de Rústica. No figura expediente de licencia de obras y/o actividad en esta ubicación que haya sido promovido por D<sup>a</sup> Carmen Delgado Pérez, titular catastral
- ❖ En relación con las plantaciones, obras e instalaciones que deben desaparecer se debe considerar la conclusión de la transformación en regadío de las parcelas del Sector III de la Zona Regable de la Sagra Torrijos (polígonos 516, 517 y 519) y las obligaciones económicas contraídas por los propietarios correspondientes en los términos establecidos en la LRYDA. Las parcelas afectadas son las siguientes:
  - \* Polígono 516. Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 141, 142, 5070, 5073, 5090 y 9009
  - \* Polígono 517. Parcelas 41, 42, 43, 44, 45, 78, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 98, 116, 117, 118, 119, 120 y 121
  - \* Polígono 519. Parcelas 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 5036

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

SUPERFICIE SECTOR	CESION DOTACIONES PUBLICAS			DE PRIVADO DEIS	SUPERF SUELO URBANIZADO		APROVECHAM REAL		SUP CES 10%		APROVECH PRIVAT PROPIET	
	VIARIO	ZV	DE PUBLICO		INDUST	DEIS	INDUST	DEIS	INDUS	DEIS	INDUST	DEIS
1.502.183,68	199.304,84	154.649,07	76.660,33	2.298,98 3.524,73	1.065.745	2.298,98 3.524,73	1.044.430	2.298,98	106.574	229,89	939.987	2.069,08
	430.614,24				1.071.569,44		1.046.729,79		106.804,46		942.056,08	

Aprovechamiento tipo del Area de Reparto:  $(1.044.430,81+2.298,98) / 1.502.183,68 = 0,696805$

La superficie capaz de materializar un aprovechamiento privativo total de 942.056,08 m<sup>2</sup>c (que es el que se reparte las cargas totales del Programa) es de 961.239,60 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado. De dicho aprovechamiento, 939.987 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso industrial y 2.069,08 m<sup>2</sup>c corresponden a un uso dotacional privado

**OCTAVO.-** 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:

- a) El adjudicatario suscribirá 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, ascendiendo a un importe de 1.889.986,60 €. El convenio urbanístico deberá ser firmado dentro de los 15 días siguientes a la recepción de la notificación del presente acuerdo, que incluye el texto definitivo del mismo. Transcurrido este plazo sin que tal firma haya tenido lugar, el Ayuntamiento podrá entender que Atalia Iniciativas S.L renuncia a aquel, en cuyo caso cabría considerar lo establecido en el artículo 122.4 del TRLOTAU en cuanto a la programación
- b) 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
- c) Publicación de la aprobación del Programa, una vez realizado el trámite anterior

**NOVENO.-** 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

**DECIMO.-** 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 ámbito del Sector Industrial "La Dehesilla" 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-PRIMERO.-** El presente acuerdo será notificado a los interesados en los términos legalmente establecidos. Aquellos propietarios que voluntariamente quieran ser parte en el convenio urbanístico a suscribir entre el adjudicatario y el Ayuntamiento de Bargas en los términos del artículo 110.4.2 del TRLOTAU comunicarán esta opción al Ayuntamiento dentro de los diez días siguientes a la recepción de la notificación del acuerdo adoptado. Éstos podrán, para la mejor ejecución del Programa, someter a la





Vuelve a intervenir el **SR. ALCALDE-PRESIDENTE** para contestar al Grupo Popular: si me permitís, en cuanto a la primera propuesta estoy dispuesto a estudiarlo. Es la primera vez que lo hacéis y hay que determinar primero con los informes técnicos correspondientes si es viable, y si no hay que estudiarlo, es la primera noticia que tengo del tema. El segundo tema, el tema de la monetarización, efectivamente, nosotros hemos dicho que estábamos por la labor de que no se monetarice precisamente por la posibilidad del suelo. Yo no os lo he dado, pero os lo doy, se lo pensaba dar a Miguel Ángel que me lo pidió, un planito del Polígono. Se lo entregáis y ahí es donde veréis que está concentrado, como es lógico y normal, para estudiar las posibilidades que el Ayuntamiento tenga en ese tema. Te daré uno a ti Paco, porque me lo pidió en la Comisión y no caí en que no iba a venir. En esto coincidimos en la concentración del suelo.

Toma la palabra el **SR. GÓMEZ ESCUDERO**, Portavoz del Grupo Socialista y dice lo siguiente: nosotros, el Grupo Socialista, mostramos nuestro voto favorable y además lo hacemos con gran satisfacción porque, como ha dicho el Alcalde, son obvios los beneficios y la importancia que tiene la puesta en marcha de este suelo industrial para Bargas en muchas materias: en empleo, estabilidad económica y también una forma de darle realce al municipio y de darle, como digo, una cierta estabilidad a la población. Por lo tanto, no vamos a detenernos mucho más en resaltar lo que significa y la repercusión que tiene tanto para el presente como para el futuro de Bargas. Queremos también dejar constancia en este sentido de la felicitación que hacemos el grupo al Alcalde, y la justificación que tiene esta felicitación no es otra que es un asunto que nosotros conocemos en mayor medida quizás que el resto de los componentes de este Pleno, que ha sido un tema que ha llevado personalmente el Alcalde, que ha mostrado desde el primer momento un gran esfuerzo, un gran compromiso y un gran empeño. Creemos que él es el artífice de que esto haya salido adelante, como ha dicho, por fin, y ese por fin también tiene un significado, y es que ha costado muchos trámites, ha costado mucho tiempo, ha costado vencer muchas resistencias, y poner en marcha un proyecto de esta envergadura y estas características no es fácil, y por lo tanto creemos que es justo en este sentido hacer esta mención de felicitación a nuestro Alcalde que, como digo, es el principal artífice y que, por supuesto, ha contado siempre con el apoyo del Grupo Socialista. Nada más.

## **2. APROBACIÓN DEL INICIO DE EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO UBICADO EN ZONA DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE BARGAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y SUBSIGUIENTE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TANATORIO**

Visto el dictamen favorable de la Comisión de Hacienda, de fecha 29 de junio de 2010 que se transcribe literalmente:

### **DICTAMEN DE LA COMISION DE HACIENDA CELEBRADA EL DÍA 29 DE JUNIO DE 2010**

**“PUNTO UNICO.- INICIO DE EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN PARA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE USO DEL BIEN DE DOMINIO PÚBLICO UBICADO EN ZONA DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE BARGAS PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTO, CONSTRUCCIÓN, INSTALACIÓN Y SUBSIGUIENTE EXPLOTACIÓN Y MANTENIMIENTO DE TANATORIO**

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

**“ASUNTO: Inicio de expediente de contratación para la concesión administrativa de uso del bien de dominio público ubicado en zona del cementerio municipal de Bargas y que tiene por objeto la redacción de proyecto, construcción, instalación y subsiguiente explotación y mantenimiento de tanatorio. (Expte. 20/2010).**



Teniendo en cuenta la necesidad de proceder a la tramitación del expediente de concesión del uso de terreno ubicado en el cementerio, para la redacción de proyecto a partir de anteproyecto, construcción y explotación de tanatorio con la finalidad de atender una demanda de servicios funerarios de acuerdo a las nuevas necesidades de la sociedad.

Se ha redactado Anteproyecto para la construcción de un tanatorio, con crematorio y sala de despedida multiconfesional, en Bargas. Asimismo han sido redactados los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y de Prescripciones Técnicas que han de regir el procedimiento para la selección del concesionario que se encargue de la Redacción de Proyecto, construcción, instalación y subsiguiente explotación y mantenimiento del tanatorio.

En su virtud, constando la documentación necesaria que se establece en el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de bienes de las Entidades Locales y en la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público; esta Alcaldía tiene a bien elevar al Ayuntamiento Pleno, previo dictamen de la Comisión Informativa de Hacienda, la siguiente

## PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO:** Aprobar el **Anteproyecto**, para la construcción de un Tanatorio con crematorio y sala de despedida multiconfesional en Bargas, redactado por A.M.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P., que deberá servir de base para la redacción del Proyecto Técnico de Ejecución a cargo del contratista que sea seleccionado en el procedimiento de contratación.

**SEGUNDO:** Iniciar la tramitación ordinaria del expediente de contratación para la **Concesión administrativa de uso del bien de dominio público ubicado en zona del cementerio municipal de Bargas y que tiene por objeto la redacción de proyecto, construcción, instalación y subsiguiente explotación y mantenimiento de tanatorio.**

**TERCERO:** Aprobar el **Pliego de Cláusula Administrativas Particulares** y el de **Prescripciones técnicas** que han de regir la selección del contratista y que constan en el expediente, cuyas características principales son las siguientes:

- a) *Presupuesto inversión.....: 623.726,95 € + 112.270,85 € (IVA)*
- b) *Tramitación.....: Ordinaria.*
- c) *Procedimiento.....: Abierto.*
- d) *Forma de adjudicación.....: Varios criterios de adjudicación.*
- e) *Clasificación empresarial.....: Grupo C, Subgrupos todos, Categoría "d"*
- f) *Garantía provisional.....: 26.211,81 euros.*
- g) *Garantía definitiva.....: 5% sobre valor terreno y presupuesto obras.*
- h) *Plazo de ejecución.....: Redacción de Proyecto: 1 mes.  
Ejecución obra: 12 meses.*
- i) *Plazo concesional.....: 30 años desde la terminación de la obra.*

**CUARTO:** Someter dicho expediente, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a exposición pública, declarando abierto el procedimiento de licitado, al objeto de que se puedan presentar las ofertas correspondientes por las empresas que, reuniendo los requisitos, se encuentren interesadas en participar.

**QUINTO:** Delegar en la Alcaldía-Presidencia la adopción de resolución de adjudicación provisional y definitiva del contrato de concesión, con el fin de agilizar la tramitación administrativa del expediente.

(...)



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

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

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

Sin que se produjeran intervenciones al respecto, el Ayuntamiento Pleno por Unanimidad, **ACUERDA:**

**PRIMERO:** Aprobar el **Anteproyecto**, para la construcción de un Tanatorio con crematorio y sala de despedida multiconfesional en Bargas, redactado por A.M.A. ESTUDIO DE ARQUITECTURA S.L.P., que deberá servir de base para la redacción del Proyecto Técnico de Ejecución a cargo del contratista que sea seleccionado en el procedimiento de contratación.

**SEGUNDO:** Iniciar la tramitación ordinaria del expediente de contratación para la **Concesión administrativa de uso del bien de dominio público ubicado en zona del cementerio municipal de Bargas y que tiene por objeto la redacción de proyecto, construcción, instalación y subsiguiente explotación y mantenimiento de tanatorio.**

**TERCERO:** Aprobar el **Pliego de Cláusula Administrativas Particulares** y el de **Prescripciones técnicas** que han de regir la selección del contratista y que constan en el expediente, cuyas características principales son las siguientes:

- b) *Presupuesto inversión.....: 623.726,95 € + 112.270,85 € (IVA)*
- b) *Tramitación.....: Ordinaria.*
- c) *Procedimiento.....: Abierto.*
- d) *Forma de adjudicación.....: Varios criterios de adjudicación.*
- e) *Clasificación empresarial.....: Grupo C, Subgrupos todos, Categoría “d”*
- f) *Garantía provisional.....: 26.211,81 euros.*
- g) *Garantía definitiva.....: 5% sobre valor terreno y presupuesto obras.*
- h) *Plazo de ejecución.....: Redacción de Proyecto: 1 mes.*  
*Ejecución obra: 12 meses.*
- j) *Plazo concesional.....: 30 años desde la terminación de la obra.*

**CUARTO:** Someter dicho expediente, junto con el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares a exposición pública, declarando abierto el procedimiento de licitado, al objeto de que se puedan presentar las ofertas correspondientes por las empresas que, reuniendo los requisitos, se encuentren interesadas en participar.

**QUINTO:** Delegar en la Alcaldía-Presidencia la adopción de resolución de adjudicación provisional y definitiva del contrato de concesión, con el fin de agilizar la tramitación administrativa del expediente.

### **3. RUEGOS Y PREGUNTAS**

El Sr. Alcalde-Presidente pregunta a los grupos si tienen algún ruego o alguna pregunta que hacer.



# 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)

Toma la palabra el **SR. VICENTE**, Portavoz del Grupo Izquierda Unida y dice lo siguiente: los premios de los concursos de narrativa, poesía y carteles se han reducido al cincuenta por cien, de cuatrocientos euros antes a doscientos ahora. La cultura ha sufrido un “hachazo”.

Contesta la **SRA. MONTES**, Concejala del Grupo Socialista contesta diciendo lo que sigue: los premios son entre cuatrocientos cincuenta y seiscientos euros y el premio local proporcional.

Interviene la **SRA. MARTÍN PALACIOS**, Concejala del Grupo Popular diciendo lo siguiente: un par de ruegos. En primer lugar, dar traslado de las sugerencias que nos han hecho llegar algunos vecinos en relación con las paradas de autobús que están en el Corralón. Dicen que han estado viendo los tiempos que están vacías simultáneamente y los momentos en los que están ocupadas a la vez. Entonces, sugieren eliminar una de ellas, porque debido a que hay tan pocas plazas de aparcamiento en el municipio, si se quitan todavía más pues van a perjudicar a los comerciantes de la zona. Algunas sugerencias que nos ha hecho llegar, por ejemplo, es que un autobús quede esperando en la zona del Instituto hasta que el otro salga del Corralón o que se estudie alguna manera para que no se quiten esas plazas de aparcamiento. Y otro ruego es instar el cumplimiento de la Ordenanza Municipal sobre normas de protección acústica, especialmente en relación al ruido de vehículos a motor, porque hemos observado que hay numerosas motocicletas que circulan a escape libre y que se debería hacer un control de los ruidos que producen.

Seguidamente toma la palabra el **SR. GÓMEZ DOMÍNGUEZ**, Concejal del Grupo Popular y dice lo que sigue: una pregunta con respecto al tema de la vacante del Secretario. Lo preguntamos en el mes de octubre, en diciembre nos respondiste que habías tenido una entrevista con el Presidente del Colegio y no sabemos cual es el resultado. Lo que sabemos es que llevamos un año y pico sin Secretario y a ver cuando va a tocar a su fin esto. Y teníamos pendiente también un ruego que en el Pleno pasado sobre el tema del servicio Bargas Concilia, y queríamos saber que ha pasado.

Contesta la **SRA. MARTÍN ALONSO**, Concejala del Grupo Socialista, lo siguiente: lo he preguntado y solamente ha habido una persona que no ha querido comedor.

Vuelve a preguntar el **SR. GÓMEZ DOMÍNGUEZ**, Concejal del Grupo Popular: o sea, que todo el mundo va al comedor, y se sigue manteniendo conforme a las reglas que se habían establecido. Vale. Perfecto.

Responde el **SR. ALCALDE-PRESIDENTE**: yo por dejar contestado y que no tengan que contestar otra vez. En lo que decís del autobús, ya lo sabe el Concejal y el Jefe de Policía, y estamos estudiando la posibilidad de que sea compatible, no necesariamente que se marche, porque efectivamente hay momentos en los que están los dos y hay otros momentos en los que está vacío. Aunque en cuanto al aparcamiento, las plazas que se han perdido en un sitio se han ganado en otro, pero bueno, si lo podemos hacer compatible, mejor; creo que hay que caminar por ahí efectivamente, no creo que se haya hecho gran perjuicio a nadie. Y en el tema del Secretario, efectivamente hablé con el Presidente del Colegio para ver si conoce a alguien que esté interesado. Obviamente, no ha habido nadie por aquí que se haya interesado. Eso se va a cerrar, no se exactamente cuando, creo que en otoño, cuando sale el concurso, y entonces, en el concurso, vendrá un persona y esa persona se quedará. Mientras tanto, salvo que haya alguien interesado, y nadie ha venido, no hay otro tema que hacer.

Y no habiendo más asuntos de qué tratar en el Orden del Día, el Sr. Alcalde levanta la sesión, siendo las diecinueve horas y quince minutos, de todo lo cual como Secretario, DOY FE.

Vº Bº  
EL ALCALDE

EL SECRETARIO  
P.D. La Tesorera