



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL PLENO EL DIA CUATRO DE MAYO DE DOS MIL DIECIOCHO

Sres. Asistentes: <i>Sr. Alcalde Presidente</i> D. Fco Javier Pasamontes Orgaz (PSOE) Señores Concejales Dña. M ^a Carmen Fernández Villarreal (PSOE) D. M ^a Carmen Huete Román (PSOE) D. José Luis Guzmán Dones (PSOE) D. Fernando Moya García-Notario (PP) D. Jose Antonio Pedraza López (PP) Dña. M ^a Alicia García Guzmán (PP) Dña. Alicia Orgaz Pasamontes (PP) D. Juan Francisco Valero de la Peña (PP) D. Félix Martín-Rubio Hernández (IU) No asiste y justifica su ausencia D. Francisco Santiago Santiago (PSOE) Secretario D. Juan Carlos Celorio Ripoll	En la localidad de La Guardia, siendo las ocho horas y tres minutos del día cuatro de mayo de dos mil dieciocho, en el Salón de Plenos del Ayuntamiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 7/85, de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a celebrar sesión ordinaria, declarando la presidencia abierta la sesión tratándose los asuntos contenidos en el Orden del Día, se reúnen los señores concejales electos al margen enumerados, asistido por la Secretaria-Interventora que da fe del acto.
---	---

PRIMERO.- APROBACION DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR.

La Corporación por unanimidad ACUERDA la aprobación del acta, sin enmiendas.

SEGUNDO. - DESPACHO DE LA ALCALDÍA.

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 42 del ROF, el Sr Alcalde Presidente, informa sucintamente a la corporación de las resoluciones que se han adoptado desde la última sesión.

Fecha	Contenido
02/03/2018	Liquidación presupuesto 2017
08/03/2018	Trasmisión licencia de autotaxi a D. Raúl Huete Zaballos
12/03/2018	Trasmisión licencia frutería a D ^a M ^a Pilar Merino Calcerrada
15/03/2018	Participar en la convocatoria de ayudas a Entidades Locales para proyectos singulares que favorezcan el paso a una economía baja en carbono (FEDER de crecimiento sostenible 2014-2020)
19/03/2018	Convocatoria Comisión O.P y Urbanismo
20/03/2018	No liquidar Impuesto Municipal sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana para extinción condominio entre D. Pablo y D. Alejandro Pedraza Huete



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

21/03/2018	Baja vado calle Los Leones, 7
23/03/2018	Cambio vehículo exento a nombre de D. Ignacio Guzmán Peláez por minusvalía
02/04/2018	Licencia apertura frutería a D. Eugenio Serrano Romo
07/04/2018	Exención del impuesto de vehículos de tracción mecánica al vehículo Renault Captur matricula 0488KDY propiedad de D. Luis Perez Esteban
09/04/2018	Licencia de apertura a D. JESUS Y ROBERTO POTENCIANO ENCINAS en representación de PANASU CB para la actividad de elaboración y distribución de pan, pastelería, confitería, bollería y repostería en la calle El Romeral, 24
10/04/2018	Licencia de obra a ENAIRE para separata para paralelismo y cruce de camino Sendilla y camino Crta. Lillo por derivación individual subterránea BT para suministro a VORM Villatobas
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don FRANCISCO SANTIAGO SANTIAGO, para Vivienda Unifamiliar, en la C/ BARRIO NUEVO ALTO Nº 4,
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don JOSE MARIA SANTIAGO ORGAZ, para Demolición de vivienda y obra nueva, en la C/ LUJAN Nº 18
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Doña MILAGROS ALICIA DE LA CRUZ POTENCIANO, para Demolición y construcción de vivienda unifamiliar, en la C/ VILLETA 3ª trv. Dcha nº 7
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don APOLINAR DE LAS HERAS CARNEROS, para Cercar un terreno con ladrillo
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Doña CARMEN GARCÍA MANZANERO, para Levantar un suelo de patio y volver a solar
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Doña MARIA MILAGORS GONZALEZ NUÑO, para Levantar un suelo de patio y volver a solar
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don RAUL JIMENEZ PALACIOS, para Desmantelar tejado y volver a tejar
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don RAMON LOPEZ ARRIAGA, para Reforma en la C/ VILLETA Nº 54
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don RAUL LOPEZ PORTILLO, para Enterrar cables del alumbrado público en la C/ TRV. VILLETA 4ª DCHA. Nº 3
10/04/2018	Licencia de obra solicitada por Don VICENTE SANTIAGO ORGAZ, para Acondicionamiento de pequeño local, para venta al por menor, mediante máquinas expendedoras, de bebidas y otros alimentos envasados en la CL MAYOR 12
10/04/2018	Licencia de segregación solicitada por D. FELICIANO MUÑOZ LOPEZ, para Segregación de dos parcelas de una finca matriz de 273,00 m2, según catastro 268,00m2
12/04/2018	Aprobar la certificación nº 2 de la obra Biblioteca en el Convento de los Trinitarios, perteneciente a Planes Provinciales 2017 de la Excm. Diputación de Toledo, por importe de 46.293,55 €



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

09/04/2018	Exención de vehículos de tracción mecánica al vehículo Renault Clio matrícula 3483CNZ propiedad de D. Isidoro Huerta Guzman
12/04/2018	Licencia de actividad de Compra-Venta de Aceituna en la carretera de Andalucía km. 84,70
19/04/2018	Estimación recurso de reposición por parte de doña Ana, doña María y doña Marta Santiago Coll contra las liquidaciones del impuesto de incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana dictadas en virtud de decreto de 12 de febrero de 2018 por prescripción.
20/04/2018	Aprobar la realización de la Obra de Mejora de Parques, Jardines, Accesos y Dependencias municipales de La Guardia, solicitando subvención de 14.197,80 €, para dar empleo a 4 trabajadores durante 3 meses, dentro del programa Plan de Empleo en Zonas Rurales Deprimidas
27/04/2018	Licencia de segregación a D. Inocente Orgaz Pedraza y D. Ángel Orgaz Pedraza
27/04/2018	Licencia de obra solicitada por UNION FENOSA DISTRIBUCION S.A. para, "Apertura de zanja de 3mtr. en C/ Procesiones nº 9
27/04/2018	Licencia de obra solicitada por D ^a CARMEN NUÑO NUÑO. para, Canalización subterránea de tubería para riego por camino, en la parcela 168 del Poligono 49 a la parcela 56 del Poligono 50
27/04/2018	Licencia de obra solicitada por D ^a M ^a LUISA TACERO GONZALEZ. para, Sustitución de chapa galvanizada colocando chapa sandwich en un porche en el inmueble sito en la C/ B ^a de Santa Cruz nº 6
27/04/2018	Licencia de obra solicitada por D ^a ISABEL HERNANDEZ NUÑO. para, Hacer cerramiento quitando puerta y colocar ventana en el actual garaje en el inmueble sito en la C/ Guillermo Cabeza nº 9
23/04/2018	Convocatoria Comisión O.P y Urbanismo
27/04/2018	Convocatoria Comisión Economía y Hacienda
27/04/2018	Convocatoria Comisión O.P y Urbanismo
30/04/2018	Convocatoria sesión plenaria

TERCERO.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE LA TASA POR LA UTILIZACIÓN DE LAS PISTAS DE PÁDEL.

Es presentado el dictamen de la Comisión Informativa de Economía y Hacienda, manifestando los tres grupos políticos que mantienen la posición anunciada en ella.

De ese modo, es adoptado por unanimidad el siguiente acuerdo:



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

1. *Aprobar la modificación del artículo sexto de la Ordenanza Fiscal reguladora de la tasa por la utilización de las pistas de pádel, introduciendo una bonificación del 20% de la cuota a los usuarios del carné joven.*
2. *Tramitar este acuerdo conforme dispone el artículo 17 del TRLHL.*

CUARTO. - PLAN DE INVERSIONES EN LA RED DE ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE LA GUARDIA

Tras presentar el dictamen, la Alcaldía pregunta si se mantienen las posiciones manifestadas por cada grupo en la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo.

Ratificadas por los tres grupos, resulta adoptado por nueve votos a favor (Grupos Socialista y Popular) y una abstención (Grupo de Izquierda Unida) el siguiente acuerdo:

Vistos los informes que constan en la relación de documentos facilitados a la Comisión Informativa, particularmente el del gabinete de ingeniería ECINGEN S.L., de la arquitecta doña Amparo González Moya y el de Secretaría-Intervención, documentos que se dan por reproducidos por constar en el expediente y por economía, como motivación por remisión a informes en virtud de lo dispuesto por el artículo 88.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Se acuerda dictaminar para su elevación al Pleno la propuesta de adopción de los siguientes acuerdos:

1º.- Aprobar el proyecto de plan de inversiones en la red de abastecimiento de La Guardia presentado por la concesionaria FCC Aqualia S.A., con toda su documentación aneja, elaborado en febrero de 2018 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos don Pedro Blasco Saiz.

2º.- Ordenar su cumplimiento a la concesionaria FCC Aqualia S.A. a tenor de los compromisos asumidos por ésta en el acuerdo de continuidad de la cesión de la gestión del contrato administrativo adoptado por el Pleno de 12 de julio de 2017 y con base en las prescripciones previstas en el proyecto de plan de inversiones.

3ª Designar como directora de las obras a la Arquitecta Sra. Dª Amparo González Moya y como Coordinador de Seguridad y Salud a D. Pedro Fabián Gómez Fernández

QUINTO. - RESOLUCION DE RECURSOS DE REPOSICION INTERPUESTOS CONTRA EL ACUERDO DE PLENO DE 17 DE ENERO DE 2018 DE RESOLUCIÓN DE LA ADJUDICACION DE P.A.U. DEL SECTOR 3 (PP3) DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

Igualmente, los tres grupos ratifican el voto dado en la Comisión Informativa de Obras Públicas y Urbanismo a la propuesta de la Alcaldía, de modo que se acuerda por unanimidad, conforme al dictamen de la Comisión Informativa, el siguiente texto:

Dada cuenta al Pleno de los recursos potestativos de reposición interpuestos y de los motivos en ellos aducidos contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2018, en relación a la resolución de la adjudicación del PAU del Sector PP3 de las NN.SS. de La Guardia por:

- *Don Agustín, Doña Gema y Doña María del Carmen Pedraza de la Cruz, en fecha 22 de febrero de 2018, r.e. nº 331*
- *Don Ángel María de Sancha Bech, en nombre y representación de la mercantil MIDAMARTA, S.L., en fecha 22 de febrero de 2018, con r.e. nº 375 del día 27 de febrero de 2018,*

Considerando que, conforme indicó el Informe de la Secretaría de fecha 26 de abril de 2018, el recurso se ha presentado en tiempo y forma, de conformidad con lo previsto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Considerando que se ha emitido informe-propuesta sobre el fondo del asunto del recurso de reposición por Secretaría en fecha 27 de abril de 2018.

Considerando que no procede poner el expediente de manifiesto al interesado por cuanto no se han incorporado al expediente nuevos documentos, en virtud de lo previsto en el artículo 118 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Considerando que la resolución del recurso corresponde al Pleno por cuanto el mismo se dirige contra un acto dictado por el Pleno en uso de sus competencias.

*A la vista de todo ello, el Pleno de la Corporación adopta del siguiente **ACUERDO***

PRIMERO.- *Desestimar el recurso interpuesto por Don Agustín, Doña Gema y Doña María del Carmen Pedraza de la Cruz, en fecha 22 de febrero de 2018, r.e. nº 331, contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2018, en*



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

relación a la resolución de la adjudicación del PAU del Sector PP3 de las NN.SS. de La Guardia, así como el recurso interpuesto por Don Ángel María de Sancha Bech, en nombre y representación de la mercantil MIDAMARTA, S.L., en fecha 22 de febrero de 2018, con r.e. nº 375 del día 27 de febrero de 2018, contra el acuerdo adoptado por el Pleno de este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2018, en relación a la resolución de la adjudicación del PAU del Sector PP3 de las NN.SS. de La Guardia, por cuanto:

- 1. Respecto que el acuerdo objeto de recurso conlleva una serie de perjuicios a los propietarios, y la responsabilidad del Ayuntamiento en la degradación de la urbanización, el procedimiento que se ha seguido es el legalmente previsto y exigido a la vista de las circunstancias para, precisamente, preservar el interés público que conlleva per se cualquier actuación urbanizadora, y por ende, de los propietarios afectados. Lo que no podía continuar era la incontestable imposibilidad de que el agente urbanizador, La Guardia Polígono Industrial, S.L., terminase las obras de urbanización y cumplierse los compromisos y deberes que le eran exigibles.**

Tal y como refiere el informe de la Comisión Regional de Territorio y Urbanismo de la JCCM que obra en el expediente, se acredita una paralización de las obras mediante imágenes cartográficas de la propia administración regional desde al menos el año 2012, y en el mejor de los casos, como se desprende del expediente, las obras debieron finalizar el 26 de enero de 2013 a más tardar.

Las actuaciones del Ayuntamiento para determinar una solución al ámbito del PP3 comenzaron hace mucho, pero la interlocución con el agente urbanizador era imposible, y de hecho, a lo largo del expediente, todos los intentos por contactar y notificar a la empresa han resultado inútiles, debiendo acudir a la notificación edictal, tal y como consta en el expediente. En el año 2016, se inician actuaciones mediante informes técnicos que constan en el expediente, y jurídicos para posibilitar una solución, y remitiéndonos al contenido de los mismos, la única posibilidad que quedaba al Ayuntamiento era proceder a la resolución de la adjudicación, a resolver el “contrato” que supone la adjudicación del PAU al agente urbanizador, para poder realizar los actos que procedan en orden a terminar, tal y como se preveía o con una ordenación distinta, y siempre teniendo en cuenta la valoración de la obras en el estado en que se encuentren, para así determinar qué parte de los terrenos de los propietarios que abonaron sus cuotas mediante aportación de terrenos corresponde les sean devueltos, o contabilizados a la hora de sufragar los costes que conlleve la programación que en su caso se



apruebe.

No hemos de olvidar que, si bien las obras de urbanización se encuentran en alrededor de un 85% de ejecución, no es menos cierto que no están finalizadas, y que precisamente las principales obras de conexión (la conexión de electricidad y el saneamiento) se trataban de las partidas de mayor cuantía, del todo inasumible en la actualidad, por lo que de terminarse como estaba previsto sí que supondría un perjuicio a los propietarios. De hecho, de la documentación del PAU ni siquiera se tiene constancia del importe que conllevaría la conexión de la subestación eléctrica prevista en el Sector con la que definiera la compañía suministradora, que como muy cerca vendría de la subestación de Tembleque, lo que implicaría el proyecto, ejecución y tendido de una línea eléctrica de más de 8 km de longitud, y un coste muy elevado, que conllevaría en este caso que los propietarios debieran sufragar mayores costes de los que conformaban el proyecto de urbanización en su día aprobado.

Así, el Ayuntamiento, en consonancia con el art. 125 TRLOTAU y 116 RAELOTAU, ha llevado a cabo la resolución del PAU, la incautación de la garantía prestada precisamente para responder de los incumplimientos dados en el seno del mismo, y ha dejado así libre y expedita cualquier vía que, en consonancia con la situación actual del municipio y del mercado, propicie la programación de los terrenos para que los propietarios puedan recibir su aprovechamiento que legalmente les corresponda, y teniendo en cuenta tanto el terreno inicialmente aportado, como los gastos efectuados en relación con la obra ejecutada y funcional, y los costes que conlleve la terminación de la actuación, de forma que en ningún caso suponga mayor carga adicional para los propietarios.

- 2. Respecto la responsabilidad del Ayuntamiento en la degradación de la urbanización**, lo cierto es que el deber de conservación de las obras de urbanización no pasa a ser responsabilidad de las administraciones hasta que no se produce su recepción en las condiciones establecidas en los arts. 135 y 136 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, TRLOTAU, y concordantes del Decreto 29/2011, reglamento de la actividad de ejecución del RLOTAU (RAELOTAU), y a tal efecto, el art. 135.2 TRLOTAU explícitamente establece que



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

“En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el número anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”

Por tanto, existe una imposibilidad legal que permita al Ayuntamiento hacerse cargo del mantenimiento de la urbanización, pues hasta dicho momento no es más que la garante de que el procedimiento y proceso urbanizador se realiza conforme la legislación y programación aplicables, y como en el presente caso, en el caso de constatar incumplimiento de la misma, o de las determinaciones del programa, debe actuar en orden a salvaguardar las garantías prestadas y siempre en el marco de la ley, en este caso, el art. 125 TRLOTAU, 114 y siguientes del Decreto 29/2011, y la legislación sobre contratación pública aplicable.

- 3. En cuanto al destino del aval incautado**, evidentemente ha de ser destinado a la actuación, independientemente de la futura programación (art. 110.3.d) en relación con el art. 125.c) TRLOTAU), máxime cuando consta que ningún propietario ha soportado las cargas de urbanización que le correspondía en metálico, por lo que la devolución de la parte de las cargas que se corresponda con la obra no ejecutada se hará en su caso en terreno, o bien directamente se compensará con las cargas que pueda suponer la nueva programación que se acuerde, y que difícilmente puede llegar a tener el elevado coste que en su día fue previsto, si bien, en cualquier caso, habrá que estarse al procedimiento que en su día se inicie al respecto, que observará las determinaciones del TRLOTAU y RAELOTAU, y en el que todos los interesados será oportunamente notificados. En ningún momento se infiere de la resolución objeto de recurso que la cuantía resultante de la ejecución del aval vaya a ser destinada a otros usos distintos de la actuación urbanizadora para la que se constituyó.
- 4. En cuanto a iniciar la reclasificación de los terrenos en los que sea posible terminar la urbanización en el régimen propio de las actuaciones edificatorias**, lo cierto es que a la vista de los informes técnicos, y por mucho que se hallen las obras de urbanización ejecutadas en un 85%, no es menos cierto que no están solventadas, ni siquiera valoradas, las obras de conexión de la red de energía eléctrica, y en este sentido, el informe técnico que obra en el expediente refiere que la red de aguas fecales y pluviales no está terminada su conexión hasta el



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

punto de vertido proyectado, y en cuanto a la red de media tensión, el informe técnico de 28 de mayo de 2017 del expediente subraya en varias ocasiones que es un costo muy elevado y desconocido a pesar de que se iniciaron las obras sin tener el proyecto aprobado por la compañía suministradora, ya que “Esta es la red que requiere una mayor inversión, que se estima que no será inferior a 775.000 euros, cifra que se deberá incrementar con la conexión exterior que ascendía en el primer proyecto a 95.774,56 euros, aunque como se ha indicado anteriormente este valor está muy lejos de la realidad en función de las potencias demandadas y de la lejanía de los posibles puntos de enganche de energía eléctrica.”

*Por su parte, el art. 125 TRLOTAU y 116 RAELOTAU establecen que “El correspondiente acuerdo deberá, **además y cuando proceda:***

- a) Declarar, de conformidad con el referido informe, la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización.*
- b) Iniciar el procedimiento para la reclasificación de aquellos terrenos en los que, dado lo avanzado de las obras de urbanización, sea posible concluir las en el régimen propio de las actuaciones edificatorias.”*

Por tanto, resulta incontestable que en el presente caso no procede, y ello porque:

- a) No procede declarar la edificabilidad de aquellos terrenos que hubieren alcanzado la condición de solar y cuyo propietario haya contribuido suficientemente a las cargas de urbanización, ya que en la actualidad ninguna de las parcelas del sector cuenta con las condiciones para ser considerado como solar. Es más el sector no cuenta con las conexiones exteriores necesarias, algunas de las cuales son imprescindibles para poder conectar los servicios correspondientes.*

- b) Por el mismo motivo del punto anterior tampoco parece lógico actuar por el régimen propio de las actuaciones edificatorias, debido a la falta de las conexiones citadas.*

No se está en condiciones de dar cumplimiento a la base del art. 111 TRLOTAU que refiere que “1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.”, máxime cuando como hemos visto, no existe ni ha existido un proyecto de conexión de red eléctrica aprobado por la compañía suministradora, que excedería del régimen legal previsto para este tipo de actuaciones, pues el art. 102 TRLOTAU establece que: “1. Son actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización precisas para su conversión en solar y conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos, cuando proceda.

2. Las actuaciones a que se refiere el número anterior sólo serán posibles en el suelo urbano consolidado sujeto al régimen dispuesto en el apartado 1.1 del número 1 del artículo 69.

3. Para poder autorizar la urbanización simultánea a la edificación se requerirá:

a) Que las obras de urbanización hayan alcanzado el desarrollo en su ejecución que reglamentariamente se exija.

b) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, que deberá figurar como condición en la licencia que autorice la edificación y urbanización simultáneas, y de incluir dicho compromiso en las escrituras de declaración de obra en construcción y obra nueva que se otorguen o inscriban.

c) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación del sector público, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda al propietario de la parcela objeto de la edificación y reste pendiente de abono por éste, y sin perjuicio de la afección a que se refiere la letra a) del número 3 del artículo 92 de la presente Ley.”

Es evidente que es imposible justificar una actuación en régimen edificatorio cuando para culminar la urbanización y conexiones conforme el planeamiento y proyecto que rigen el Sector, es necesario una proyecto inexistente y de precio inestimado, pero sin duda muy elevado conforme ha acreditado el informe técnico suscrito en el marco del expediente. Además, excede de lo que puede justificar una parcela o solar, ya que hablamos de un Sector de casi 400.000 m²



5. **Respecto la obligatoriedad de haber acordado la nueva programación de los terrenos, hay que partir de la propia semántica de los artículos 125 TRLOTAU y 116 RAELOTAU, y en este aspecto, en el informe de Secretaría que sirve de motivación a la resolución objeto de recurso de reposición ya se adelantaba, al resolver las alegaciones interpuestas por la entidad avalista y la propietaria de las parcelas finalistas adjudicadas al urbanizador, recalcando que el art. 125 TRLOTAU y 116 RAELOTAU establecen: “cuando proceda (...) c) Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno en la que un nuevo urbanizador asuma las obligaciones del antiguo, afectando los bienes y recursos resultantes de la liquidación de la programación cancelada a ejecutar la que la sustituya o, en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:**

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda..”

Por tanto, la decisión de proceder a una nueva programación de los terrenos objeto de resolución del a adjudicación puede quedar perfectamente postergada para un momento posterior, y en ese momento en el que se proceda a la nueva programación, una vez determinada la forma de gestión y demás cuestiones técnicas, proceder a desarrollar los terrenos conforme estaba previsto, o con una nueva ordenación más acorde con las necesidades que demanda el municipio y el mercado, la financiación disponible, y la nueva realidad de los precios de ejecución de obras con respecto a los que fueron objeto de aprobación en el PAU que se ha resuelto. Como dicen los preceptos mencionados la administración actuante cuando proceda “Incoar, si se estima oportuno, el procedimiento pertinente para acordar una nueva programación del terreno (.....) o en otro caso, y salvo perjuicio para el interés público o tercero sin culpa, disponer:

1.º La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a los propietarios de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa cancelado; o

2.º La compensación que sea pertinente a los propietarios que hayan contribuido a los gastos de urbanización con cargo a la ejecución de las garantías prestadas por el antiguo urbanizador, cuando ésta proceda”

Por tanto, el citado artículo, respecto de la nueva programación, deja a la esfera de decisión de la administración actuante proceder a una nueva programación o esperar, o no hacerlo nunca. En el presente caso, la Corporación ha decidido en el acto impugnado no iniciar inmediatamente una nueva programación, una nueva tramitación legal y procedimental sujeta a plazos y actos desde su mismo inicio, sino esperar a determinar qué forma de gestión, directa por el Ayuntamiento o indirecta por un tercero, con financiación propia o de un tercero, es la que más conviene a los intereses del municipio, y en este sentido, mantener la ordenación prevista de un único sector con casi 200 parcelas destinadas a naves que no tienen salida en el mercado actual, o realizar una actuación por fases, modificando la ordenación para hacer asumible al menos la primera de ellas en un periodo de tiempo razonable, o por la entrada de inversores o propietarios privados que puedan estar interesados en terminar la actuación manteniendo la ordenación o con otra más acorde a la realidad y necesidades actuales.

- 6. Respecto la mención a la devolución de los terrenos a su estado original,** *ciertamente la literalidad del punto cuarto del acuerdo que se recurre puede dar lugar a equívoco en cuanto que se puede pensar que lo que se pretende es deshacer la obra ejecutada y volver a las fincas registrales y catastrales de origen aportadas por los propietarios y el propio agente urbanizador tras su adquisición. Precisamente, en consideración al punto anterior, y dado el estado de ejecución de las obras, no parece factible demoler las obras de urbanización, sino que, al contrario, tiene mayor justificación e interés proceder a su terminación, si bien, hasta que no se perfile y se apruebe una nueva programación, no se puede determinar qué parte de las obras son aprovechables y a cuánto asciende el coste de terminación, tanto de la ordenación actual como la que se pueda proponer y aprobar en el futuro. Los informes técnicos obrantes ya mencionan que los precios actuales previsiblemente abaratarían las obras de urbanización pendientes, y una solución que no contemple la necesidad de una conexión*



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

eléctrica adicional a las existentes, sin duda, redundaría en un beneficio para los propietarios, que probablemente obtendrían un mayor aprovechamiento (metros cuadrados edificables) derivados de una menor necesidad de aportación de terreno proporcional al coste de las obras necesarias para terminar la actuación. La mención a una inversión del proceso reparcelatorio viene dada por la dicción del art. 116.c.1º RAELOTAU, que determina que La devolución de las contribuciones a los gastos de urbanización, efectivamente satisfechas y no aplicadas a su destino, a las personas propietarias de terrenos en los que no se vaya a acometer una nueva programación, previa modificación por el mismo procedimiento seguido para su adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado.

Esto es, tanto si no se va a acometer una nueva programación, como si se acomete una nueva distinta de la proyectada en un inicio hay que determinar qué parte de los terrenos en su día obtenidos por el urbanizador a costa de los propietarios han tenido su correspondiente obra de urbanización ejecutada. Del mismo modo, se determinará que de no haber procedido al abono de la cantidad destinada a la monetización del 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde al Ayuntamiento, una vez conocido el aprovechamiento total que resulte de la ordenación a ejecutar, revertirán igualmente la superficie correspondiente al Ayuntamiento, o si esta ha de ser menor, se verá incrementada la de los propietarios.

En definitiva, y a modo de ejemplo, si un propietario en origen ostentaba una propiedad de 1.000 m², y correspondiéndole 500 m² de suelo final edificable, entregó al agente urbanizador 250 m² en pago a los costes de urbanización que le correspondían, si se determina que las obras de urbanización ejecutadas y útiles ascienden a un 75% del total presupuestado, correspondería devolver a dicho propietario 62,50 m² edificables de los 250 m² que entregó al agente urbanizador en pago de dichos costes.

Ésa, y no otra, ha de ser la línea a seguir, y para ello, dado que el art. 116 visto ordena que sea por el mismo procedimiento seguido para la adopción de los correspondientes actos administrativos dictados para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora cancelado, la única forma de devolver la propiedad de terrenos a los propietarios en proporción a los costes de urbanización que no han sido ejecutados es por el mismo procedimiento seguido para la reparcelación, pues solo de esa forma tendrá acceso al Registro de la Propiedad,



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

y en dicho procedimiento, los propietarios y titulares de derechos del ámbito, serán interesados y tendrán la oportunidad de información y participación que les reconoce el TRLOTAU en sus arts, 92 y ss, así como los arts. 32 y ss. del RAELOTAU.

Incluso en el caso de proceder a una nueva reparcelación con base en una nueva ordenación y costes de urbanización, la cuenta de liquidación provisional ha de tener en cuenta todas estas variables: superficie aportada originariamente, aprovechamiento adjudicado, costes efectivamente ejecutados y útiles y su traducción en aprovechamiento, y consideración de todo ello como aportación a la ordenación que sea objeto de nueva reparcelación.

Por tanto, no existiendo en la legislación aplicable un procedimiento que prevea estas vicisitudes, pues no se contempla en el sistema urbanístico español el deshacer las actuaciones urbanizadoras, pero ordenando el art. 116 RAELOTAU que haya de ser por el mismo procedimiento llevado a cabo para su aprobación, no queda más remedio que estimar ajustada la previsión del apartado cuarto de la resolución objeto de recurso, y estarse los propietarios y titulares de derechos al procedimiento que en su día se pueda iniciar y del que formarán parte interesada.

TERCERO.- *Notificar el presente acuerdo al interesado, con indicación de los recursos que procedan.*

SEXTO.- MOCIONES.

No se presenta ninguna.

SÉPTIMO.- RUEGOS Y PREGUNTAS.

Eleva a Pleno el representante de I.U. el ruego de un vecino para cambiar la placa de la calle Don Felipe, poniendo el apellido o algún otro dato que permita identificarlo mejor.

El Sr. Alcalde cree que hace tiempo que se encargó la placa, desde aproximadamente las fiestas del Santo Niño.

El Sr. Martín-Rubio manifiesta que hace poco se lo han dicho, luego no cree que se haya cambiado. Corrobora el Sr. Guzmán que no se han cambiado, comprometiéndose el Sr. Alcalde a comprobarlo pues la placa ya fue encargada y le extraña que no esté colocada.



Ayuntamiento de La Guardia (Toledo)

Plaza Mayor, nº 1 - C.P. 45760 La Guardia (Toledo) - Tfno. 925 138 006 - Fax: 925 123 021
www.laguardiatoledo.es - info@laguardiatoledo.es

No produciéndose otros, la Presidencia declara cerrada la sesión a las veinte horas y trece minutos, extendiéndose la presente acta que, como secretario, certifico.