



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA

Modificación de la proposición jurídico-económica y la relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento y SEPES en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Industrial Torrehierro, Segunda Fase, de suelo urbano no consolidado, en Talavera de la Reina (Expte. 4/06 PG). Aprobación.

El pleno del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en sesión ordinaria de fecha 21 de junio de 2018, adoptó acuerdo número 83 por el que aprobó la modificación de la proposición jurídico-económica y la relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación "INDUSTRIAL TORREHIERRO, SEGUNDA FASE", de suelo urbano no consolidado (Expte. 4/06 PG), aprobadas por acuerdo de pleno de 12 de septiembre de 2006.

Contra el citado acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su publicación, recurso de reposición ante el pleno del Excmo. Ayuntamiento, o, en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, sin perjuicio de que pueda interponer cualquier otro que estime procedente, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 25.1 y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, se procede a la publicación de la modificación de la proposición jurídico-económica y la relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento y SEPES en el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación Industrial Torrehierro, Segunda Fase de suelo urbano no consolidado, expediente 4/06 PG conforme al detalle que sigue:

La modificación del PAU se contrae a:

a) Modificaciones con origen en la Adenda al Convenio de Colaboración

–Por cuestiones de fondo:

1. Apartado 1.3 objeto y ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora, punto tercero, la redacción original de este punto dice:

c) Urbanizar completamente el ámbito y realizar las obras públicas complementarias que sean precisas con arreglo a plazos pormenorizados, en la forma en que se indica en la documentación técnica que acompaña al presente Programa, y en particular la relativa a etapas de urbanización.

Se sustituye por la siguiente:

c) Urbanizar completamente el ámbito y realizar las obras públicas complementarias que sean precisas con arreglo a plazos pormenorizados, en la forma en que se indica en la documentación técnica que acompaña al presente Programa. La urbanización se acometerá por etapas de obra, teniendo la primera una extensión superficial de 18 ha y una ubicación próxima al desarrollo histórico de "Torrehierro".

2. El segundo párrafo del apartado 2.2.1 Obras de urbanización, del siguiente tenor literal:

Las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización se desarrollarán en dos etapas.

–Etapas 1: 876.018 m².

–Etapas 2: 1.035.881 m².

Se sustituye por:

Las obras de urbanización previstas en el proyecto de urbanización se desarrollarán en varias etapas, teniendo la primera una superficie de 180.679 m², correspondiente con el ámbito más cercano al desarrollo histórico de "Torrehierro", en los terrenos comprendidos entre la calle Torres Quevedo y el límite de la zona inundable del arroyo Zarzaleja, según la delimitación contenida en la Adenda al Convenio de Colaboración.

3. El tercer párrafo del apartado 2.2.1 Obras de urbanización, de tal forma que donde dice:

Igualmente el proyecto incluye las obras necesarias para la realización de las conexiones a las redes generales del municipio que garanticen la integración del ámbito de ordenación del territorio.

Se sustituye por:

Igualmente el proyecto incluye las obras necesarias para la realización de las conexiones a las redes generales del municipio que garanticen la integración del ámbito de ordenación del territorio. No obstante, conforme a la estipulación séptima de la Adenda al Convenio, corresponde al Ayuntamiento proporcionar, en un punto del perímetro de la primera etapa, la acometida eléctrica necesaria para suministrar la potencia eléctrica asignada por el proyecto a cada parcela de dicha etapa.

4. El apartado 1.2 El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES se modifica la redacción de la segunda frase, cuya redacción original es:

Se trata de una iniciativa municipal cuya ejecución y gestión correrá a cargo exclusivamente de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, en virtud del Convenio de Colaboración suscrito.

Por la siguiente:



Se trata de una iniciativa municipal cuya ejecución y gestión correrá a cargo de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo y del propio Ayuntamiento, en virtud del Convenio de Colaboración y la Adenda suscritos.

5. Las dos últimas frases del citado apartado, para que, donde dice:

El proceso integral de desarrollo del planeamiento y ejecución de la urbanización de toda su superficie, será costeada con aplicación exclusiva de recursos estatales a través de SEPES, sin aportaciones de otra naturaleza ni injerencia de intereses privados.

El Convenio de Colaboración garantiza la viabilidad de la actuación promovida por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina sin incidencia onerosa en los presupuestos de la Corporación Local, no susceptibles de utilización efectiva.

Pase a decir:

El proceso integral de desarrollo del planeamiento y ejecución de la urbanización de toda su superficie será costeada con aplicación exclusiva de recursos públicos, ya sean estatales, a través de SEPES, o municipales, sin aportaciones de otra naturaleza ni injerencia de intereses privados.

El Convenio de Colaboración y la Adenda garantizan la viabilidad de la actuación promovida por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina con una mínima incidencia onerosa en los presupuestos de la Corporación Local.

6. Último párrafo del apartado 3.3 Plazos de urbanización, cuyo tenor literal es:

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo seleccionará, como encargada de gestionar la ejecución de la Actuación Urbanizadora y de acuerdo con su propio Pliego de Condiciones, la empresa o empresas que vayan a ejecutar las obras de urbanización correspondientes, formalizando los contratos y documentos complementarios que sean necesarios para el correcto cumplimiento de su función.

La redacción final pase a ser la siguiente:

SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo seleccionará, como encargada de gestionar la ejecución de la Actuación Urbanizadora y de acuerdo con su propio Pliego de Condiciones, la empresa o empresas que vayan a ejecutar las obras de urbanización correspondientes, formalizando los contratos y documentos complementarios que sean necesarios para el correcto cumplimiento de su función. En el mismo sentido, y con respeto a la normativa que le resulte de aplicación, el Ayuntamiento seleccionará a la empresa o empresas encargadas de ejecutar las obras de acometida eléctrica de la primera etapa de urbanización, de conformidad con lo estipulado en la Adenda al Convenio.

7. Segundo párrafo del apartado 3.6 Responsabilidad del Urbanizador, que a continuación se reproduce:

En virtud del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES, el segundo costeará la redacción de los Planes, Estudios, Programas y Proyectos que la Actuación precise, así como las obras, instalaciones, inversiones y compensaciones necesarias para el desarrollo del Programa, en la proporción o cuantía que el vigente Convenio estipula.

Se puntualiza que, para el desarrollo de la primera etapa, existen compromisos específicos recogidos en la Adenda al Convenio:

En virtud del Convenio de Colaboración suscrito entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES, el segundo costeará la redacción de los Planes, Estudios, Programas y Proyectos que la Actuación precise, así como las obras, instalaciones, inversiones y compensaciones necesarias para el desarrollo del Programa, en la proporción o cuantía que el vigente Convenio estipula, si bien con las especificidades recogidas en la Adenda para el desarrollo de la primera etapa de urbanización.

8. Apartado 3.3 Plazos de urbanización procede recoger este aspecto, modificando la redacción del siguiente párrafo:

Las obras previstas en el anteproyecto de urbanización, que contempla dos etapas de desarrollo, tendrán su inicio dentro del primer año de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora y concluirán antes de los cinco años desde su inicio.

Por otra en la que además se adecue el desarrollo por etapas a las previsiones actuales:

Las obras previstas en el proyecto de urbanización, cuya primera etapa comprende una superficie de 18 ha, tendrán su inicio dentro del primer año de vigencia del Programa de Actuación Urbanizadora, siempre y cuando la Empresa distribuidora de energía eléctrica certifique la disponibilidad de la potencia requerida y el Ayuntamiento formalice su compromiso de acometer los trabajos y gestiones necesarios para garantizar el suministro de energía eléctrica para el funcionamiento independiente de esta primera etapa de urbanización. Las obras concluirán antes de los cinco años desde su inicio.

Por cuestiones de forma:

1. En el documento existen múltiples referencias al Convenio de Colaboración. En muchas de ellas se ha considerado conveniente puntualizar o recordar la existencia de la Adenda que acompaña al Convenio para que la redacción mantenga su sentido en el nuevo contexto. Con este criterio se propone introducir los siguientes cambios:

En los antecedentes que se recogen en la introducción, se ha procedido a incorporar los motivos y objeto de la Adenda, añadiendo un sexto párrafo con la siguiente redacción:

No obstante, a tenor de los estudios de viabilidad disponibles se ha constatado que, para garantizar el equilibrio económico de la actuación con las determinaciones incluidas en los documentos de desarrollo aprobados, los precios de venta de las parcelas urbanizadas deberían ser significativamente superiores a los que actualmente admite el mercado, lo que no permite por el momento iniciar las correspondientes



obras de urbanización para no comprometer de manera estéril recursos públicos. Conscientes de esta situación y al objeto de preservar todas aquellas acciones y políticas activas que fomenten el desarrollo económico de la zona, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES firmaron el 29 de marzo de 2016 una Adenda al Convenio de Colaboración en la que se establecen los compromisos específicos que ambos organismos asumen para la ejecución de un desarrollo parcial de la actuación "TORREHIERRO – SEGUNDA FASE".

2. En el párrafo quinto del apartado 1.2 El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES se procede a señalar la existencia de la Adenda:

La realización de la actuación urbanística industrial "TORREHIERRO – SEGUNDA FASE" permitirá alcanzar objetivos de política municipal de interés social indudable, cuyo logro posibilitan el Convenio entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES y la Adenda.

3. En el apartado 3.1 Sistema de gestión se reseña la Adenda con el fin de que los compromisos asumidos por las entidades sean extensivos a los dos documentos firmados:

La Actuación Industrial "TORREHIERRO — SEGUNDA FASE" es una actuación municipal a todos los efectos, promovida directamente por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y ejecutada en colaboración con SEPES, en aplicación de un sistema de gestión exclusivamente público, con aportación de recursos estatales sustitutivos de recursos municipales presupuestarios o asignados al Patrimonio Municipal del Suelo, sin inmiscusión ni injerencia alguna de intereses privados, tal como recoge el Convenio de Colaboración y la Adenda suscritos por ambas partes.

4. En el apartado 3.2 Urbanizador se puntualiza que los compromisos asumidos por el Ayuntamiento y SEPES se recogen tanto en el Convenio de Colaboración como en la Adenda:

Dado el carácter público de esta Actuación Urbanizadora, que está promovida directamente por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y ejecutada en colaboración con SEPES, la realización de las obras de urbanización y del resto de las determinaciones de planeamiento contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior serán asumidas solidariamente por ambas entidades públicas actuantes en función de las obligaciones contraídas por cada una de ellas y recogidas en el Convenio de Colaboración y la Adenda suscritos entre ambas.

5. En el apartado 3.6 Responsabilidad del Urbanizador, se remite también a la Adenda los compromisos asumidos por los agentes públicos que participan en su desarrollo:

Se remite al citado documento y a su Adenda, que se adjuntan a este Programa, las responsabilidades que cada agente público asume en función los compromisos adquiridos para el desarrollo de esta Actuación Urbanizadora.

b) Modificaciones que traen causa de la aprobación de la Modificación Puntual del PERID

Con la aprobación de la Modificación Puntual del PERID, la calificación de determinados suelos se vio alterada, afectando también al sistema general interior destinado a cañada, que se pasó de 43.010 m² a 45.640 m². Dado que la aprobación del Programa fue anterior a la de la Modificación del PERID, este incremento no quedó reflejado en dicho documento. Por ello, y en aras a mantener la coherencia entre el planeamiento, que forma parte de la alternativa técnica, y el Programa, que persigue su ejecución, se propone ahora introducir en este último un cambio que afecta a la descripción del ámbito territorial de la actuación. En concreto, en el cuarto párrafo del apartado 2.1 Ámbito territorial, cuya redacción es:

1. El ámbito delimitado de actuación tiene una superficie total de 1.911.899 m². Esta superficie incluye 84.790 m² de Sistemas Generales Interiores, Cañada y Cauce Público, por lo que la Superficie Neta de la Actuación es de 1.827.109 m².

Se corrigen las cifras superficiales para hacerlas concordantes con el planeamiento vigente, quedando de la siguiente forma:

El ámbito delimitado de actuación tiene una superficie total de 1.911.899 m². Esta superficie incluye 87.420 m² de Sistemas Generales Interiores, Cañada y Cauce Público, por lo que la Superficie Neta de la Actuación es de 1.824.479 m².

2. Asimismo, se considera conveniente recoger esta modificación del planeamiento en los antecedentes del Programa. Para ello se añade una frase al quinto párrafo del apartado 1.1 Antecedentes para que la redacción original, que a continuación se recoge:

Una vez ordenado pormenorizadamente el ámbito delimitado, se procede a programar esa Actuación mediante la tramitación del presente Programa de Actuación Urbanizadora, necesario para legitimar la urbanización.

Pase a ser la siguiente:

Una vez ordenado pormenorizadamente el ámbito delimitado, se procede a programar esa Actuación mediante la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, necesario para legitimar la urbanización. Habiendo sido aprobado con fecha 12 de septiembre de 2006 el PAU, se hace necesario adecuar la ordenación detallada del planeamiento citado al objeto de ajustar la zonificación a las necesidades y demandas del mercado. La Modificación Puntual del PERID se aprueba el 24 de junio de 2008.

c) Modificaciones de carácter genérico

Desde la aprobación del Programa, el marco normativo ha variado, por lo que resulta conveniente aprovechar este trámite para actualizar las referencias a la legislación que en él se contengan. Para ello se propone que las reseñas a la LOTAU, o a artículos de la misma, se entiendan hechas al texto refundido



vigente (TRLOTAU), actualizándose también los artículos citados cuando ello sea necesario. Esto ocurre en ocho ocasiones a lo largo de todo el documento, siendo la más evidente la contenida en el punto Ámbito territorial y marco jurídico dentro de apartado 1.3 Objeto y ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora. Al igual que en el resto de los casos, la redacción original remite a la LOTAU, si bien aquí lo hace de forma concreta y específica:

El Programa de Actuación Urbanizadora se tramita de acuerdo al texto refundido de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

La nueva redacción propuesta sería la siguiente:

El Programa de Actuación Urbanizadora se tramita de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.

En el resto de los casos, se considera suficiente sustituir LOTUA por TRLOTAU.

Se ha advertido pequeñas discrepancias en la denominación utilizada en el Programa a la hora de referirse a la actuación, con variantes que suelen incluir la palabra "industrial" dentro del nombre. Así, aun cuando la denominación correcta de la actuación es "TORREHIERRO-SEGUNDA FASE", a lo largo del documento se puede encontrar, en no pocas ocasiones, la fórmula "INDUSTRIAL TORREHIERRO-SEGUNDA FASE". Para evitar equívocos, se ha procedido a subsanar la deficiencia, introduciéndose los cambios necesarios en aquellos sitios del texto en los que se cita la actuación. Esto afecta a los apartados 1.1 Antecedentes, 1.2 El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES, 1.3 Ámbito Territorial y marco jurídico, 2.1 Ámbito Territorial, 2.2 Anteproyecto de urbanización, y 3.1 Sistema de gestión. También se han corregido los encabezados de las páginas.

Talavera de la Reina, 19 de marzo de 2019.–La Concejala Delegada de Urbanismo, Obras, Patrimonio y Eficiencia Energética (P.D.: Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2015), María Rodríguez Ruiz.

N.º I.-1546