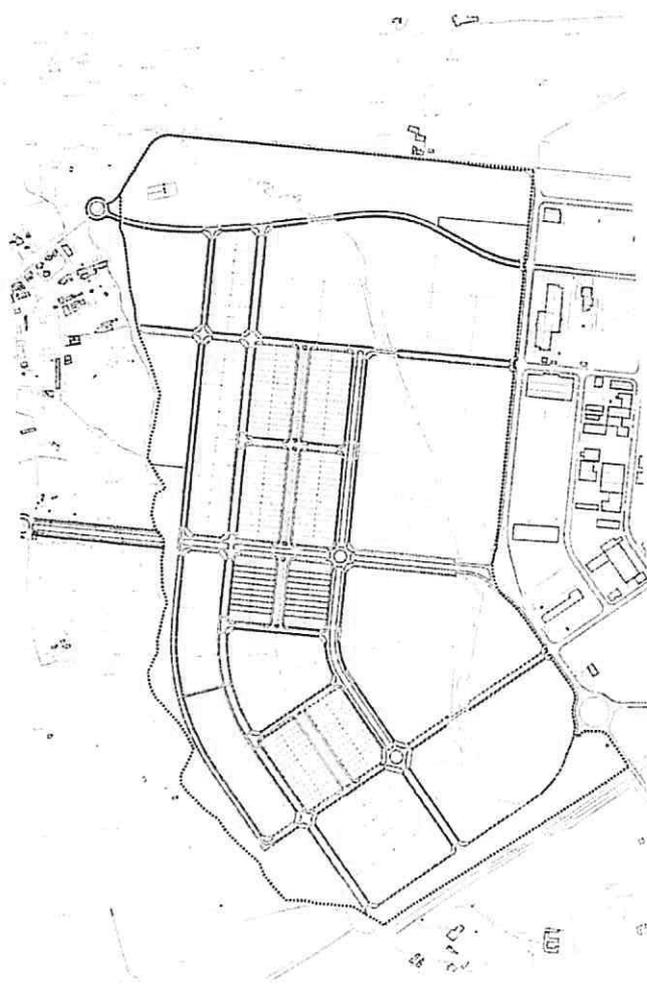




Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina

MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

ACTUACIÓN "TORREHIERRO - SEGUNDA FASE" TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)



DOCUMENTO PARA TRAMITACIÓN

DIVISIÓN DE PLANEAMIENTO Y PROYECTOS





ÍNDICE

1 MEMORIA

1.1	Introducción	1
1.1.1	Antecedentes urbanísticos.....	1
1.1.2	Objeto y finalidad del documento.....	3
1.1.3	Alcance de la modificación.....	3
1.1.4	Contenido documental de la modificación.....	4
1.1.5	Marco jurídico	4
1.2	Justificación de la modificación propuesta.....	5
1.2.1	Justificación de la conveniencia de la modificación	5
1.2.2	Influencia de la innovación sobre el desarrollo de la actuación	8
1.3	Descripción de la propuesta.....	9

2 TEXTO REFUNDIDO





3

ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO-SEGUNDA FASE"
TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)

1. MEMORIA



1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 Antecedentes urbanísticos

La actuación industrial Torrehierro fue planificada y ejecutada parcialmente por el INUR, quedando la segunda fase, con una superficie de unas 200 ha, pendiente de desarrollo.

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en ejercicio de las competencias que el ordenamiento jurídico le atribuye, ha decidido promover el desarrollo de la segunda fase de la actuación Torrehierro para lo cual ha recabado la colaboración de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, quien, además de estar facultada para la realización de las actuaciones que en materia de preparación de suelo le encomienden las Administraciones Públicas, ostenta la condición de propietaria de los terrenos en virtud de la Orden Ministerial de Obras Públicas y Urbanismo de 31 de diciembre de 1981 por la que los suelos adquiridos por el extinto INUR para esta actuación fueron adscritos directamente al patrimonio de esta Entidad Pública.

A tal fin, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES suscribieron un Convenio de colaboración el 20 de febrero de 2004 para el desarrollo de la segunda fase programada de la actuación industrial de Torrehierro, que permitirá dotar al municipio de suelo debidamente urbanizado, apto para albergar usos productivos y de actividad económica con características funcionales y de oferta atractivas, que sirva como base polarizadora de actividades y de proyectos de implantación empresarial, abriendo nuevas posibilidades al progreso social y económico de la población.

En virtud de dicho convenio, se han redactado y aprobado definitivamente todos los instrumentos de planeamiento y documentos técnicos necesarios para acometer la actuación. En concreto, el Programa de Actuación Urbanizadora (en adelante PAU) para el desarrollo de la unidad de actuación "Torrehierro - Segunda Fase" se aprobó por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 12 de septiembre de 2006, siendo publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo el 21 de octubre de 2006. La alternativa técnica del PAU está conformada por el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo (en adelante PERID) de la actuación industrial "Torrehierro - Segunda Fase", cuya aprobación fue simultánea a la del PAU, y por el anteproyecto de urbanización correspondiente.

Una vez aprobado el PAU, se hizo necesaria la adecuación de la ordenación detallada correspondiente al PERID con el fin de ajustar la zonificación a las necesidades y demandas del mercado. Dicha adecuación se sustanció en una Modificación Puntual que alcanzó su aprobación definitiva el 24 de junio de 2008 (DOCM de 17/07/2008).

El Plan de Ordenación Municipal (en adelante POM) de Talavera de la Reina, aprobado definitivamente el 29 de junio de 2010 (DOCM de 3/02/2011), clasifica el suelo de la actuación como suelo urbano no consolidado de uso industrial, y recoge la ordenación como planeamiento asumido, entendiéndose por tal aquel que el POM asume tan solo en lo referente a las determinaciones básicas o estructurales del PGOU 97, en aras a mantener las condiciones de reparto de cargas y beneficios inalteradas. Consecuentemente, la ordenación detallada se remite al planeamiento de desarrollo que es necesario redactar, para lo cual el POM contempla una ficha individualizada de las condiciones a respetar. Sin

embargo, habida cuenta de la aprobación del PERID, el POM recoge como planeamiento incorporado la Modificación Puntual de éste, lo que supone que, en caso de existir contradicciones entre la ordenación detallada que figura en el POM y la establecida por el planeamiento de desarrollo incorporado, se estará a lo que indique el planeamiento de origen.

El Proyecto de Urbanización del ámbito cuenta con aprobación definitiva municipal de fecha 18 de junio de 2009. Sin embargo, ante la coyuntura económica adversa, el desarrollo por fases de las obras se reestructuró para acomodarlo a unas previsiones de la demanda de suelo industrial más modestas. El Proyecto de Urbanización de la 1ª Etapa fue aprobado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 11 de febrero de 2010.

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 ha permitido 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 15 de diciembre de 2014 un Protocolo de colaboración en el que se fijan las líneas generales de colaboración entre ambas instituciones en relación con el desarrollo de la actuación. Las directrices primera y segunda establecen el marco para acometer desarrollos parciales de la actuación con criterios de integración equilibrada en la totalidad del ámbito, acomodando su desarrollo a la demanda detectada y garantizando el equilibrio económico de la operación.

Fruto de los trabajos realizados, y al objeto de concretar las acciones emprendidas, el 29 de marzo de 2016 el Ayuntamiento y SEPES formalizaron una Adenda al Convenio de Colaboración en la que se establecieron los compromisos específicos que ambos organismos asumen para la ejecución de un desarrollo parcial de la actuación "Torrehierro 2ª Fase". La estipulación segunda determina que:

El Ayuntamiento promoverá y SEPES ejecutará las obras de urbanización de una primera etapa de la ordenación aprobada, de aproximadamente 18 ha, que se refleja en plano adjunto a esta Adenda.

El ámbito propuesto es el más cercano al desarrollo histórico de Torrehierro, en los terrenos comprendidos entre la C/ Torres Quevedo y el límite inundable del Arroyo Zarzaleja, considerado un periodo de retorno de 500 años.

Establecidas las bases del proceso de urbanización, se hace preciso acomodar el PAU a la nueva voluntad de los agentes públicos que lo promueven, aprovechando el trámite para incorporar además aquellas otras circunstancias sobrevenidas fruto del paso del tiempo y de los cambios introducidos en el planeamiento, todo ello con el fin de mantener la concordancia de este documento con el resto de los instrumentos urbanísticos que componen esta acción urbanizadora.



1.1.2 Objeto y finalidad del documento

El objeto de la innovación es introducir las modificaciones oportunas en el PAU vigente con el fin último de que éste resulte coherente con la voluntad de las administraciones que lo promueven, voluntad que se ha plasmado en la Adenda al Convenio de 29 de marzo de 2016 tendente a acomodar la inversión pública de unos recursos económicos, que por su propia naturaleza son de carácter limitado, a la demanda real del mercado de suelo debidamente urbanizado, de forma tal que la oferta de suelo para actividades económicas sea la justa y necesaria para satisfacer las demandas al margen de tensiones especulativas.

Por otra parte, los cambios introducidos en el planeamiento a lo largo de todo este tiempo suponen una modificación de la alternativa técnica sobre la que se soporta el Programa. La innovación que ahora se promueve permite adaptar el Programa a estos cambios, manteniendo de esta forma la deseable coherencia entre los distintos documentos que componen la presente iniciativa de actuación urbanizadora.

Además, teniendo en cuenta los cambios acaecidos en el marco legislativo, se aprovecha la modificación para actualizar las referencias legales que a lo largo del PAU se citan.

Por último y con un carácter meramente anecdótico, se procede a corregir la denominación de la actuación para hacerla coincidente con la utilizada en el planeamiento. Así, las referencias a la actuación "Industrial Torrehierro - Segunda Fase" se sustituyen por actuación industrial "Torrehierro - Segunda Fase".

1.1.3 Alcance de la modificación

El alcance de la modificación se limita al propio documento del Programa de Actuación Urbanizadora, no afectando al planeamiento ni al anteproyecto, que mantienen su plena vigencia en los términos que fueron aprobados en su momento, incluidas las modificaciones que hayan podido sufrir.

Dado el fin que se persigue, el alcance es además muy reducido pues se circunscribe a las referencias que figuran en el Programa relativas a las etapas y plazos de las obras de urbanización previstas, así como a la actualización de aquellas otras que se hayan visto superadas por los acontecimientos posteriores a su aprobación, principalmente por la modificación del PERID y por la Adenda al Convenio suscrita. Estas alteraciones afectan tanto a la Alternativa Técnica del Programa como a la Proposición Jurídico-económica, si bien no se modifican cuestiones básicas del PAU, tales como el ámbito de la unidad de actuación urbanizadora, que se mantiene coincidente con el ámbito del sector de suelo urbano no consolidado NC-A-G-01 Torrehierro 2ª Fase del POM, o el sistema de actuación, que sigue siendo por gestión directa. Tampoco se modifica el agente urbanizador, que continúa recayendo en los dos agentes públicos (Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES) que promueven esta actuación urbanizadora, ni la relación del urbanizador con los particulares, donde se mantiene el sistema de expropiación aun cuando todos los terrenos incluidos en la unidad son de titularidad pública. En este sentido, no es preciso la elaboración ni tramitación del Proyecto de Expropiación, pero

ello no significa que se renuncie al sistema de actuación acordado en la estipulación segunda del Convenio de Colaboración. Es más, el sistema de expropiación estará plenamente vigente en el caso de que, con motivo del desarrollo de la actuación, alguna finca, bien o derecho de titularidad privada resultase afectado y no fuese posible su adquisición mediante gestiones amistosas en orden a conseguir de los actuales titulares su enajenación voluntaria. Ello no es óbice para que, al margen de lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Actividad de Ejecución (RAE) del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística (en adelante TRLOTAU), se recurra a la reparcelación como procedimiento instrumental para la adjudicación de los terrenos resultantes a los organismos públicos promotores, tal como establece el artículo 92 de la TRLOTAU, materializando de esta forma los acuerdos establecidos en la estipulación cuarta del Convenio.

En el apartado 1.3 *Descripción de la propuesta* de la presente Memoria se refieren con precisión los cambios introducidos.

1.1.4 Contenido documental de la modificación

En presente documento se compone de:

- Memoria, en la que se justifica la conveniencia y oportunidad de los cambios introducidos y se describen los mismos de forma pormenorizada.
- Texto Refundido del Programa de Actuación Urbanizadora, que refleja tanto los apartados alterados como los que conservan su redacción inicial, siendo expresivo de cómo queda el documento tras la modificación.

1.1.5 Marco jurídico

El marco jurídico en el que se incardina esta modificación está constituido por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y sus modificaciones, la última introducida por la Ley 3/2017, de 1 de septiembre de 2017, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas. También forman parte del marco jurídico los Reglamentos de Planeamiento y de la Actividad de Ejecución, en lo que resulten de aplicación, del citado Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, así como el resto del ordenamiento jurídico.



1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

1.2.1 Justificación de la conveniencia de la modificación

Desde la aprobación del PAU se han producido distintos hechos que han alterado de facto las condiciones de contorno en las que se pretendía desarrollar la actuación urbanizadora. La aprobación de la modificación del PERID supuso cambios en la calificación del suelo, incrementándose los suelos dotacionales (sistema general interior de vía pecuaria y zona verde) en detrimento del suelo lucrativo. A su vez, se introdujeron modificaciones dentro de este último, reduciendo la superficie del uso Terciario Hotelero y Terciario Parque Empresarial a favor de la aparición de una nueva zona de Equipamiento Privado y del incremento de la Industria Aislada. Todos estos cambios supusieron una pequeña merma de la edificabilidad total del sector (aproximadamente 29.000 m²t), y del aprovechamiento lucrativo homogeneizado, si bien, teniendo en cuenta que tanto en el PERID original como en su versión modificada dicho aprovechamiento era inferior al aprovechamiento tipo del Plan General, el PERID se reserva la posibilidad de agotarlo por la vía de la subdivisión en parcelas menores que tengan mayor intensidad de uso.

La aprobación del POM en 2011 asume las determinaciones básicas del PGOU de 1997 del ámbito de planeamiento incorporado del Plan Parcial de Torrehierro 2ª Fase y remite a la correspondiente Ficha de Planeamiento las condiciones de desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanizadora. Aun cuando la aprobación del POM es posterior a la de la modificación del PERID, en dicha ficha se reproducen las principales magnitudes urbanísticas del PERID antes de su modificación. El resto de las determinaciones de ordenación detallada son recogidas por el POM como planeamiento incorporado, figurando la Modificación Puntual del PERID expresamente mencionada en la relación de este tipo de áreas, lo que implica que, en caso de contradicción o inconsistencia, se estará a lo que indique el instrumento de origen. Es decir, que aun siendo el POM un instrumento urbanístico de mayor rango jerárquico que el PERID modificado, en este caso concreto la potestad de la ordenación recae en este último, constituyéndose de facto, junto con el anteproyecto de urbanización, en la alternativa técnica del PAU. En cualquier caso, la prelación establecida por el POM respecto de los instrumentos que han definido la ordenación detallada del sector hace intrascendente la falta de concordancia entre la ordenación aprobada mediante el planeamiento de desarrollo y la contenida en el propio Plan de Ordenación, si bien parece sensato que Programa y planeamiento muestren la debida congruencia, algo que se pretende conseguir con la presente modificación.

La coyuntura socioeconómica adversa de los años posteriores a la aprobación del PAU supuso la imposibilidad de acometer las obras de urbanización bajo las hipótesis inicialmente previstas, al ponerse de manifiesto la debilidad de la demanda de suelo urbanizado para actividades económicas en el municipio y el desfase al alza entre el precio de venta de las parcelas y el que admitiría el mercado. En este contexto, la Adenda al Convenio, suscrita por el Ayuntamiento y SEPES, habilita el desarrollo de una primera etapa de unas 18 ha mediante la asunción una serie de compromisos específicos que afectan a la financiación de las obras de esta primera etapa y a los plazos de su ejecución, garantizando el equilibrio económico y racionalidad en el uso de los recursos públicos. En todo caso, la Adenda declara la vigencia del Convenio de Colaboración en todo aquello que no sea contrario a lo estipulado en la misma.



El artículo 106 del TRLOTAU indica que, cuando el objeto principal del Convenio de colaboración entre administraciones públicas sea urbanístico, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Capítulo II del Título Segundo de dicha Ley. Dicho capítulo regula los convenios urbanísticos, estableciendo en el artículo 11 una división entre los convenios que tengan por objeto las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento en vigor de aquellos otros en los que además sea preciso modificar, innovar o alterar el planeamiento vigente para hacer posible lo estipulado. En este último supuesto, la Ley limita la potestad del convenio a la de los acuerdos que sean preparatorios de los cambios que sea preciso adoptar en el planeamiento, sin que éstos puedan ser vinculantes sobre la resolución que deba recaer en el procedimiento de aprobación de la innovación o modificación del planeamiento en vigor.

En puridad, la Adenda debe entenderse como parte del Convenio al que complementa. Tal extremo se explicita en la estipulación Primera de la Adenda y más específicamente en la Decimotercera, en donde se reconoce que:

La presente Adenda forma parte inseparable del Convenio suscrito para el desarrollo de la actuación, al cual complementa, prevaleciendo en todos aquellos aspectos que puedan contradecir al mismo.

En su conjunto, el Convenio de Colaboración y la Adenda son de carácter urbanístico y precisan de la modificación del planeamiento vigente en el momento de su firma para cumplir con los objetivos propuestos. De hecho, para adecuar la ordenación detallada prevista en el Plan Parcial aprobado por Decreto 2231/1969 de 16 de agosto (BOE 01/10/69), fue necesario redactar y aprobar el PERID de la segunda fase de la actuación "Torrehierro". Se trata por tanto de un convenio encuadrado en la segunda modalidad.

Sin embargo, en sentido estricto, el cumplimiento de lo estipulado en la Adenda al Convenio de Colaboración no requiere, en principio, la modificación del planeamiento vigente, si bien la estipulación cuarta abre la posibilidad a dicha alteración al señalar que:

[...] La etapa de obras que plantea la presente Adenda se desarrollará conforme a los instrumentos urbanísticos aprobados para la actuación "Torrehierro 2ª fase". No obstante, si fuese necesaria la modificación o revisión de algunos de estos instrumentos, SEPES redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará en el Ayuntamiento para su tramitación.

La necesidad de modificar excepcionalmente los instrumentos urbanísticos no se circunscribe exclusivamente al planeamiento vigente, sino también aquellos otros propios de la ejecución de la actividad urbanizadora, como son el PAU y el Proyecto de Urbanización.

Por ello, puesta de manifiesto la necesidad de adaptar el PAU a la nueva voluntad de los agentes públicos que lo promueven, la redacción de la presente modificación se encuadra dentro de los compromisos asumidos por SEPES en la Adenda.

Por otra parte, conforme al artículo 7 del Reglamento de Actividad de Ejecución del TRLOTAU, una vez asegurada la disponibilidad del suelo, la ejecución del desarrollo requerirá la aprobación con carácter previo o simultáneo de:





- El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo que se trate.
- El Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Actuación a ejecutar
- El Proyecto de urbanización

Aun estando todos los documentos requeridos ya aprobados, lo que legitimaría la posibilidad de ejecutar directamente la actuación urbanizadora, la voluntad de acometer la urbanización por fases, desarrollando una primera etapa de 18 ha en los terrenos próximos al polígono industrial existente, implica introducir algunos cambios en ellos, por mucho que resulte compatible esta 1ª etapa con la ordenación detallada aprobada en el PERID.

En concreto, algunos de los datos reflejados en la Alternativa Técnica del PAU, o en la Proposición Jurídico-económica, no resultan congruentes con la nueva estrategia de urbanización, por lo que se considera adecuado proceder a su modificación. Tampoco se mantiene la coherencia literal con el planeamiento, al haberse modificado éste con posterioridad a la aprobación del PAU. El resto de los documentos que conforman la alternativa técnica del Programa (PERID –en su versión modificada– y anteproyecto de urbanización) no requiere introducir correcciones, pues resultarán plenamente coherentes con el PAU una vez sea modificado.

Por último, desde la aprobación del Programa, el marco normativo ha variado. La Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que constituía la legislación de referencia para el mismo, fue derogada por el Decreto Legislativo 1/2004 por el que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. Éste, a su vez, ha sido derogado por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, tras varias modificaciones. Incluso el texto vigente ha sufrido ya algunas modificaciones, la más reciente a través de la Ley 3/2017, de 1 de septiembre, en materia de gestión y organización de la Administración y otras medidas administrativas (BOE 16/10/2017). Por ello resulta conveniente aprovechar este trámite para actualizar las referencias a la legislación que en él se contengan, de tal forma que el texto quede perfectamente incardinado en su marco legal.

En definitiva, los cambios que se pretende introducir son de carácter menor y tienen su origen en la necesidad de adecuar el Programa a la voluntad pública de ajustar la producción de suelo urbanizado apto para actividades económicas a las necesidades del municipio, garantizando el equilibrio económico de la operación para no comprometer de manera estéril recursos públicos. Asimismo, se aprovecha el trámite para introducir pequeñas correcciones en los datos reflejados en el Programa, que han quedado descontextualizados como consecuencia de modificaciones posteriores en el planeamiento, todo ello en aras a mantener la debida coherencia documental entre los instrumentos urbanísticos que fundamentan esta actuación urbanizadora.





1.2.2 Influencia de la modificación sobre el desarrollo de la actuación

En el plano más formal, las modificaciones que se plantean afectan exclusivamente al Programa. Son modificaciones motivadas por alteraciones en otros documentos, o en el contexto de la propia actuación, que se trasladan al PAU para que éste mantenga la debida coherencia para con los otros instrumentos urbanísticos sobre los que se apoya. Ello no quita para que aspectos puntuales del desarrollo de la actuación puedan verse afectados, no tanto por las modificaciones que se propone introducir en el PAU como por los compromisos asumidos en la Adenda al Convenio de Colaboración. Entre ellos cabría citar:

- La ejecución de una primera etapa de obras de urbanización de unas 18 ha de superficie situada en las proximidades del polígono Torrehierro.
- La contribución del Ayuntamiento a ejecutar y financiar íntegramente todas las obras necesarias para proveer el suministro eléctrico de la primera etapa.
- El condicionamiento de la licitación de las obras de urbanización de esta primera etapa a la certificación de la Empresa distribuidora de la disponibilidad de la potencia requerida y a la formalización del compromiso municipal de acometer los trabajos de suministro de energía eléctrica.

La materialización de este primer desarrollo exige, entre otras acciones, la actualización del Proyecto de Urbanización en el ámbito de la primera etapa, actualización que se formalizará mediante la elaboración de una separata del mismo en el que se recogerán las obras de urbanización propias de la etapa en cuestión.

En virtud de la estipulación sexta de la Adenda al Convenio, SEPES ejecutará las obras de urbanización de la etapa planteada conforme a la actualización del Proyecto que el Ayuntamiento apruebe definitivamente.





1.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En el presente epígrafe se da cuenta pormenorizadamente de los cambios que se propone introducir en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Para mayor claridad y comprensión, se ha transcrito para cada una de las modificaciones propuestas la redacción del texto original contraponiéndola con la nueva versión, en la que se ha resaltado en negrita las modificaciones introducidas.

Atendiendo a la causa que motivan las modificaciones, éstas se pueden organizar en:

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

- Por cuestiones de fondo:

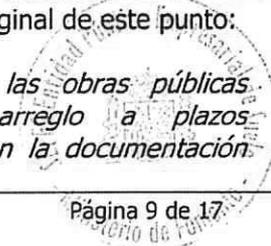
La Adenda establece los criterios para el desarrollo de una primera etapa de urbanización de una extensión de unas 18 ha, lo que supone un cambio de planteamiento con respecto a la previsión que existía hasta el momento en la ejecución de las obras. A este respecto, el PERID estimó un desarrollo progresivo de las obras de urbanización en el marco de una única unidad de actuación urbanizadora, de forma que, en una primera etapa se acometieran las obras de urbanización relativas a una extensión superficial de 876.018 m², y en una segunda, el resto (1.035.881m²). Esta previsión se trasladó al Programa, concretamente al apartado *2.2.1 Obras de Urbanización*.

Teniendo en cuenta que la organización y ejecución de las obras de urbanización no es una determinación del planeamiento de desarrollo, sino del Proyecto de Urbanización, debe entenderse que esta previsión no es vinculante y que tiene un carácter meramente indicativo de un posible desarrollo de las etapas de urbanización. De lo contrario, el Plan tendría que haber establecido tantas unidades de actuación como considerara necesario para la ejecución de la actuación, en vez de una única unidad como en realidad hizo. Así lo establece el TRLOTAU en los artículos 20, 29 y 141, entre otros.

Ello no quita para que los Programas de Actuación Urbanizadora puedan volver a delimitar el ámbito de las unidades de actuación, pero ésta es una opción que ni se planteó en el PAU vigente, en el cual se mantiene la propuesta del PERID de una única unidad de actuación, ni se pretende cambiar ahora en esta modificación. Tan solo se trata de precisar que las obras de urbanización se ejecutarán en, al menos dos etapas, una de ellas de 18 ha, coincidente con las previsiones de la Adenda.

En este sentido, en el apartado *1.3 Objeto y ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora*, punto tercero, se considera conveniente precisar que, si bien el Programa tiene por objeto la urbanización completa del ámbito, ésta se llevará a cabo mediante etapas de obra, siendo la primera de una extensión de 18 ha de acuerdo con lo estipulado en la Adenda. Así, la redacción original de este punto:

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".***

Por el mismo motivo, 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.

- *Etapa 1: 876.018 m²*
- *Etapa 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 C/Torres Quevedo y el límite de la zona inundable del arroyo Zarzaleja, según la delimitación contenida en la Adenda al Convenio de Colaboración.***

Por otro lado, la Adenda fija los compromisos que asumen el Ayuntamiento y SEPES en relación al desarrollo de esta primera etapa. La estipulación primera de la Adenda declara la prevalencia de estos compromisos frente a los recogidos en el Convenio:

La presente Adenda tiene como objeto establecer las condiciones de ejecución de un desarrollo parcial de la actuación urbanística "Torrehierro 2ª fase", siguiendo las directrices del Protocolo firmado el 15 de diciembre de 2014 y sin perjuicio de lo establecido en el Convenio de Colaboración de 20 de febrero de 2004, que mantiene su vigencia en todo aquello que no sea contrario a lo establecido en la presente Adenda.

En lo referente a las obras de conexión a los servicios urbanos, la estipulación séptima de la Adenda determina que:

En particular, el Ayuntamiento se compromete a proporcionar, en alguna parte consensuada del perímetro de la etapa de obras que plantea esta





Adenda, la acometida eléctrica asignada a cada parcela de esta etapa, y que se recoge en el mencionado proyecto.

El Ayuntamiento realizará para ello todas las gestiones necesarias ante la Empresa Distribuidora y los organismos competentes, acometerá y financiará íntegramente todas las obras que fuesen necesarias para proveer ese suministro eléctrico, responsabilizándose de realizar las gestiones necesarias para su tramitación y aprobación por parte de la Compañía Eléctrica así como la puesta en marcha de dichas instalaciones.

Con el fin de recoger estos compromisos, se considera oportuno modificar 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 sustituya 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.***

La asunción por parte del Ayuntamiento de los costes de acometida eléctrica de la primera etapa exige a su vez la modificación de algunos párrafos del Programa para puntualizar la nueva situación de corresponsabilidad con SEPES en la aportación de recursos económicos a la urbanización. En concreto, se proponen cambios por este motivo en el apartado 1.2 *El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES*, en el último párrafo del apartado 3.3 *Plazos de urbanización* y en el segundo párrafo del apartado 3.6 *Responsabilidad del Urbanizador*.

Así, en 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.

De la misma manera, procede modificar 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.*

En la misma dirección se propone añadir una frase al 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.

De forma que 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.***



Igualmente, en el 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.***

Por último, la Adenda introduce también especificidades en la secuencia de los trabajos de esta primera etapa, al quedar condicionada la ejecución de dicha secuencia al cumplimiento de determinados hitos. Así, en el último apartado de la referida estipulación séptima se dice que:

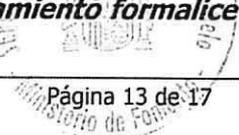
Para licitar las obras de urbanización de la etapa que nos ocupa, será condición indispensable que la Empresa distribuidora certifique la disponibilidad de la potencia requerida y que el Ayuntamiento formalice su compromiso de acometer los trabajos y gestiones necesarios para garantizar el suministro de energía eléctrica para el funcionamiento independiente de la etapa de obras.

Por ello, en el 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:

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:

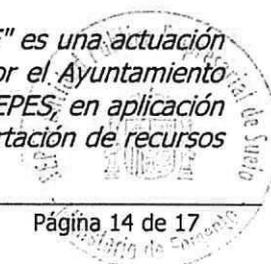
No obstante, a tenor de los estudios de viabilidad disponibles se ha constatado que, para garantizar el equilibrio económico de la actuación con las determinaciones incluidas en los documentos de desarrollo aprobados, los precios de venta de las parcelas urbanizadas deberían ser significativamente superiores 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".

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.

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.

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.

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:

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.

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:

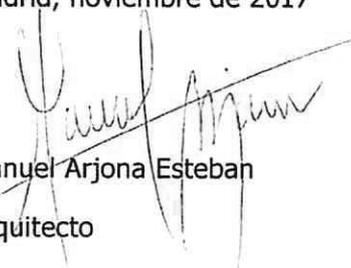
*El Programa de Actuación Urbanizadora se tramita de acuerdo al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla - La Mancha, **aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo.***

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

En otro orden de cosas, 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.

Por último, se ha procedido a corregir algunas erratas que se han detectado, ya sean de carácter tipográfico, gramatical o semántico, que por su propia naturaleza carece de sentido reproducir aquí.

Madrid, noviembre de 2017

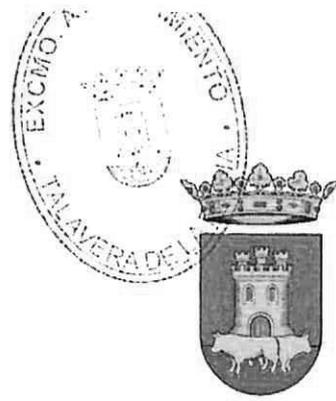


Manuel Arjona Esteban

Arquitecto

2. TEXTO REFUNDIDO



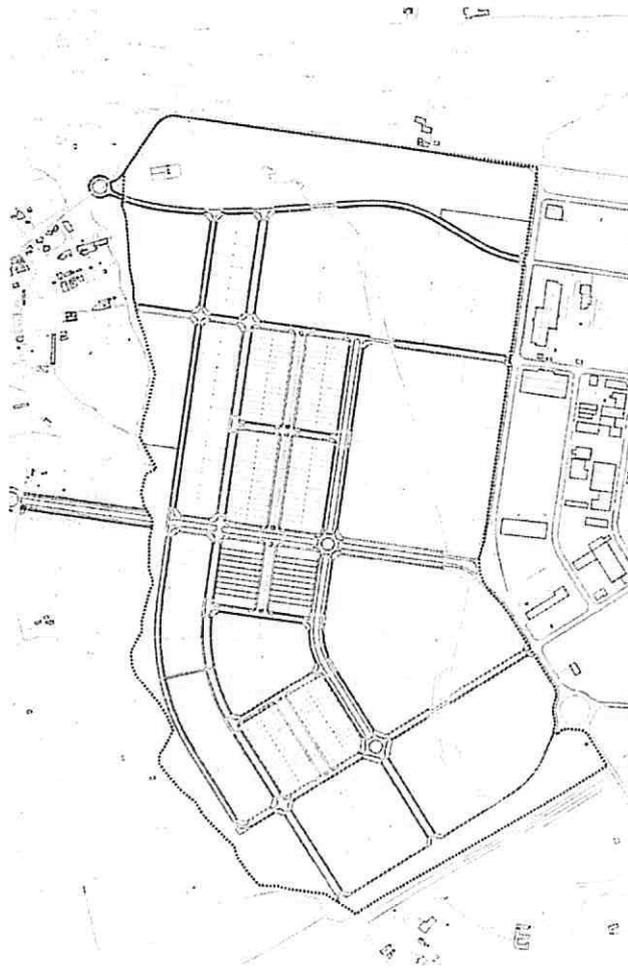


Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina

PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (TEXTO REFUNDIDO)

ACTUACIÓN "TORREHIERRO - SEGUNDA FASE"

TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)





ÍNDICE

MEMORIA

	Pág.
1 INTRODUCCIÓN	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento y SEPES	2
1.3 Objeto y ámbito del Programa de Actuación Urbanizadora	3
2 ALTERNATIVA TÉCNICA	5
2.1 Ámbito territorial	5
2.2 Anteproyecto de urbanización	5
2.2.1 Obras de urbanización	5
2.2.2 Costes de urbanización	6
3 PROPOSICIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA	7
3.1 Sistema de gestión	7
3.2 Urbanizador	8
3.3 Plazos de urbanización	8
3.4 Relación con los propietarios	9
3.5 Retribución del urbanizador	9
3.6 Responsabilidad del urbanizador	9
3.7 Garantías	10
3.8 Compromisos complementarios	10

ANEXOS

1 CONVENIO DE COLABORACIÓN	
2 CERTIFICADO DE GARANTÍA ECONÓMICA	





1. INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

La Actuación Industrial de "TORREHIERRO — SEGUNDA FASE", objeto del presente Programa de Actuación Urbanizadora, tiene como objetivo posibilitar el desarrollo de este sector económico a corto y medio plazo dado el valor estratégico, económico y social, que supone para el municipio de Talavera de la Reina.

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en ejercicio de las competencias que le atribuye el Ordenamiento jurídico de Régimen Local y en materia de Urbanismo, decidió promover una actuación para dotar de suelo debidamente urbanizado, apto para uso industrial, con características funcionales y de oferta atractiva, que sirva eficazmente como base polarizadora de actividades productivas y de proyectos de implantación empresarial dentro de un proceso de desarrollo urbano racional, disciplinado y libre de prácticas e influjos especulativos. La iniciativa de la actuación urbanizadora recae sobre la Administración Pública por ser la única que puede acometer una actuación de las dimensiones y características jurídico-urbanísticas como la que se plantea en este documento.

Para llevar a cabo el objetivo propuesto, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina suscribió un Convenio de Colaboración con fecha 20 de febrero de 2004 en Suelo Urbano No Consolidado con la Entidad Pública Estatal de Suelo SEPES, que une a su carácter de Entidad de Derecho Público, la condición de Entidad Urbanística Especial, por el que el Ayuntamiento promoverá y SEPES ejecutará la citada actuación urbanística industrial mediante las actuaciones de planeamiento y urbanización previstas en la legislación urbanística.

En cumplimiento de ese Convenio y de la LOTAU, SEPES se encomienda a elaborar y presentar a tramitación para su aprobación los documentos denominados Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo, Anteproyecto de Urbanización y Estudio Ambiental, de la actuación industrial "TORREHIERRO — SEGUNDA FASE".

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.

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".

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES asumen conjuntamente la responsabilidad de la operación y disponen lo necesario para su ejecución mediante Gestión Directa.

1.2 EL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y SEPES

La actuación industrial "TORREHIERRO - SEGUNDA FASE" se desarrolla sobre terrenos del municipio de Talavera de la Reina, clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera como "Suelo Urbano No Consolidado", con una extensión Bruta de 1.911.899 m², y con la delimitación recogida en el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo. 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. Dado que la financiación está prevista con fondos públicos, y en virtud del artículo 7.2 del TRLOTAU, su ejecución será por Gestión Directa.

SEPES es una Entidad de derecho público incardinada en el art. 6.1.b) de la Ley General Presupuestaria y constituida por Real Decreto 2640/1981, de 30 de octubre, con el carácter de Entidad Urbanística Especial a los efectos de la legislación urbanística.

En el plano más general de desarrollo de sus actividades, SEPES actúa como instrumento al servicio de la política del Estado correctora de desequilibrios regionales y de lucha contra la especulación del suelo, prestando colaboración a las Administraciones que la requieren y supliendo sus insuficiencias o carencias patrimoniales, presupuestarias y de medios técnicos, para el ejercicio eficaz de sus competencias en el orden material y práctico de elaboración y ejecución del planeamiento y de creación de infraestructuras urbanísticas y preparación de suelo urbanizado.

La Estipulación Primera del Convenio citado ratifica expresamente el carácter municipal de esta actuación urbanizadora, promovida por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina en el propósito de garantizar condiciones adecuadas y estables de progreso social y económico para la población, mediante la creación de infraestructuras y suelo urbanizado que favorezca la continuidad del desarrollo industrial y de servicios en un proceso ordenado y libre de influencias especulativas.

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.

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.

1.3 OBJETO Y ÁMBITO DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Objeto

El presente documento, cuya redacción corre a cargo de SEPES, tiene por objeto, fijando la forma de Gestión Directa de la Actuación, establecer de manera efectiva los ámbitos de ejecución concretos y las condiciones de desarrollo necesarias para la completa ejecución de la actuación urbanizadora.

Son objetivos funcionales básicos del presente Programa de Actuación Urbanizadora:

- a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, a cuyo efecto los documentos técnicos que acompañan el Programa de Actuación Urbanizadora estudian las características de las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos, sopesan las alternativas de conexión posibles y optan por aquella que propicia la mejor integración y mayor calidad de servicio de las opciones posibles.
- b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables, para lo cual los documentos técnicos que acompañan al Programa de Actuación formulan un análisis de las dotaciones públicas del municipio de Talavera de la Reina y de las necesidades existentes, destinan en su ámbito suelo para dotaciones que permitan incrementar la calidad y capacidad de servicio de las existentes, y planifican y diseñan las infraestructuras atendiendo a criterios de calidad y mejora de la eficacia.
- 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".
- d) Obtener gratuitamente a favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación, tal y como se representa en la ordenación pormenorizada que se acompaña en la documentación técnica de Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo.
- e) Obtener gratuitamente a favor de la Administración actuante el aprovechamiento que exceda del susceptible de apropiación por el propietario de los terrenos, con destino a patrimonio municipal de suelo, tal y como se recoge en la ordenación pormenorizada de Plan Especial de Reforma Interior y atendiendo a la estipulaciones concernientes a este respecto en el



Convenio de colaboración suscrito.

- f) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la presente actuación urbanizadora, de acuerdo a los presupuestos de los proyectos de urbanización redactados con las reservas presupuestarias previstas por SEPES para su ejecución, según certificado que se acompaña a este documento.

Ámbito territorial y marco jurídico

Los terrenos objeto de programación abarcan la totalidad del ámbito definido por el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera para el desarrollo de la actuación urbanística industrial "TORREHIERRO - SEGUNDA FASE".

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.





2. ALTERNATIVA TÉCNICA

2.1 ÁMBITO TERRITORIAL

La actuación industrial "TORREHIERRO — SEGUNDA FASE" es una ampliación prevista por el planeamiento parcial redactado en los años 70 de la actuación urbanística "Torrehierro", habiéndose urbanizado la 1ª Fase que se encuentra totalmente consolidada. Tanto la 1ª Fase urbanizada como la que se propone como ampliación se localizan en el Noroeste del municipio de Talavera de la Reina, próxima a la pedanía de Gamonal.

Los terrenos objeto de programación abarcan la totalidad del ámbito de actuación delimitado para la actuación definida por el Plan Especial de Reforma Interior, y cuyos límites son los siguientes:

- Por el Norte: Carretera Nacional CN-520.
- Por el Sur: Autovía A-5.
- Por el Este: Polígono Industrial "Torrehierro 1ª Fase".
- Por el Oeste: Suelo No Urbanizable y Urbano de Gamonal (Talavera de la Reina).

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.

El ámbito delimitado no precisa, en principio, de importantes obras de infraestructura exteriores a la Actuación Urbanística, señalando que las previstas en el anteproyecto de urbanización son un carril de deceleración en la CN 502, una línea de acometida de alta tensión para abastecer la subestación prevista en la Actuación y obras de mejora de escorrentía en los pasos de aguas pluviales bajo la autovía A-5. Es posible que se realicen también obras de ampliación del depósito existente de agua potable que abastece a la actuación.

2.2 ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

Adjunto al presente Programa de Actuación Urbanizadora se acompaña el Anteproyecto de Urbanización de actuación urbanística industrial "TORREHIERRO — SEGUNDA FASE", que cubre con suficiencia las exigencias legales respecto de la definición de obras y costes de urbanización de esta Actuación Urbanizadora, sin perjuicio de lo cual se recogen a continuación sus determinaciones más significativas:

2.2.1 Obras de urbanización

Las obras de urbanización definidas en el Anteproyecto de Urbanización contemplan la explanación y pavimentación de los viales, y la ejecución de las redes de infraestructuras con las dimensiones suficientes que permiten servir de adecuado soporte al aprovechamiento asignado por la ordenación urbanística, tales como abastecimiento de agua potable, riego, e hidrantes; saneamiento de



aguas pluviales y residuales; distribución de energía eléctrica y alumbrado público; y canalización de red de comunicaciones y de gas natural. Por todo ello, concluidas las obras de urbanización, las parcelas resultantes tendrán la condición de solar.

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 C/ Torres Quevedo y el límite de la zona inundable del arroyo Zarzaleja, según la delimitación contenida en la Adenda al Convenio de Colaboración.

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 asignada por el proyecto a cada parcela de dicha etapa.

2.2.2 Costes de urbanización

A modo de resumen se recogen a continuación los costes de ejecución material por capítulos de las obras de urbanización consignadas en los distintos documentos que constituyen el Anteproyecto de Urbanización.

1	Explanaciones, firmes y pavimentos	7.325.415,95 €
2	Red de Saneamiento	3.589.718,00 €
3	Red de Abastecimiento	2.299.190,00 €
4	Distribución Energía Eléctrica	2.114.219,49 €
5	Alumbrado Público	1.229.527,20 €
6	Red de Gas	210.684,00 €
7	Red de Telecomunicaciones	344.994,24 €
8	Jardinería y Riego	310.649,58 €
9	Seguridad y Salud	348.487,97 €

TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL: 17.772.886,43 €



3. PROPOSICIÓN JURÍDICO - ECONÓMICA

3.1 SISTEMA DE GESTIÓN

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.

En consecuencia y de conformidad con el artículo 7.2 del TRLOTAU, esta actuación se considerará como Gestión Directa.

La Estipulación Segunda del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES establece el sistema de expropiación para la ejecución de la presente Actuación Urbanizadora, por el cual SEPES, en su condición de beneficiaria, adquirirá los terrenos delimitados para esta Actuación y los demás necesarios para la ejecución de las obras y para asegurar el valor y el rendimiento de aquellas, si bien intentará llegar a una avenencia con los propietarios y titulares de los derechos afectados antes de iniciar el procedimiento expropiatorio.

En cualquier caso, todos los terrenos del ámbito delimitado son, en principio, de titularidad pública al haber sido adquiridos por SEPES a sus antiguos propietarios, en su momento, por acuerdo de compra o expropiación.

Respetando los términos del citado Convenio, el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo propone la expropiación como sistema de ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en él. No obstante, debe entenderse que la proposición tiene carácter meramente indicativo, y por tanto no vinculante, al estar formulada en un documento cuya naturaleza es exclusivamente de planeamiento.

Por consiguiente, corresponde al Programa la competencia de determinar el sistema más acorde para la ejecución de esta actuación. Dado que el TRLOTAU permite, al adoptar la forma de gestión directa, elegir entre la reparcelación y la expropiación, este Programa mantiene la expropiación como método de ejecución de la Actuación Urbanizadora en los términos establecidos en el Convenio de colaboración. En consecuencia el organismo titular de la potestad expropiatoria es el Municipio, correspondiendo a SEPES la condición de beneficiaria de la misma.





3.2 URBANIZADOR

La necesidad de dotar a los terrenos incluidos en el ámbito de la Actuación Urbanizadora de los servicios e infraestructuras adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento asignado, exige la urbanización de los mismos. Para ello, es necesario establecer los mecanismos de gestión precisos que garanticen el cumplimiento del objetivo propuesto, determinando las relaciones entre los distintos agentes urbanísticos actuantes.

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. Por tanto, tendrá la condición jurídica de Urbanizador a todos los efectos establecidos en el TRLOTAU la propia Administración, que en el ejercicio directo de sus competencias asume la Gestión Directa de esta actuación. Los agentes públicos responsables de ejecutar la misma son:

- o Exmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina
- o SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, dependiente del Ministerio de Fomento

3.3 PLAZOS DE URBANIZACIÓN

De acuerdo con el artículo 110.3 del TRLOTAU, se prevé el inicio de la ejecución material de las obras de urbanización dentro del primer año de vigencia del Programa, una vez que se redacten y tramiten los correspondientes Proyectos de Urbanización y Reparcelación y se adjudiquen las citadas obras.

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.

De acuerdo con el artículo 110.3 del TRLOTAU, agotado el plazo máximo fijado para la ejecución de las obras sin haber cumplido con el deber de urbanizar y siempre que concurren causas excepcionales, podrá prorrogarse dicho plazo previo informe favorable del Consejo Regional de Urbanismo.

Las obras para la conexión a las redes generales de infraestructuras se





acometerán en el instante en el que por su naturaleza sean necesarias para el buen funcionamiento de los servicios de la actuación.

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 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.

3.4 RELACIONES CON LOS PROPIETARIOS

La totalidad de los terrenos incluidos en Actuación son, en la actualidad, de titularidad pública al haber sido adquiridos, en su momento, a sus antiguos propietarios por acuerdo de compra y expropiación. Toda vez que el Sistema de Actuación es el de Expropiación, resulta innecesario regular las relaciones entre el agente urbanizador y la propiedad.

Por consiguiente queda garantizada la disponibilidad de los terrenos objeto de programación.

3.5 RETRIBUCIÓN DEL URBANIZADOR

La estimación de costes de inversión en obras e instalaciones asciende a 17.772.886,43€ de presupuesto de ejecución material, según el Anteproyecto de Urbanización redactado, y no incluye gastos ni beneficio industrial del contratista, los costes derivados de la adquisición del suelo, el pago de indemnizaciones, los gastos de redacción de proyectos y direcciones de obra, ni gastos estructurales (gestión y financieros) imputables a la operación.

En virtud de las Estipulaciones Segunda y Séptima del Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES, corresponderán a esta última todos los terrenos susceptibles de propiedad privada y consecuente destino al tráfico jurídico con el fin de recuperar, en moneda constante y al margen de cualquier interés especulativo, las cantidades invertidas en la actuación, incluidas aquellas imputables a la misma por costes de estructura, mediante su enajenación.

3.6 RESPONSABILIDAD DEL URBANIZADOR

Dado que esta Actuación Urbanizadora se ejecutará por Gestión Directa, la responsabilidad del Urbanizador recae directamente en la propia Administración.

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.

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.

3.7 GARANTÍAS

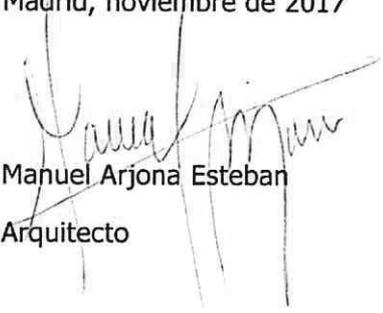
Con objeto de dar cumplimiento al artículo 110.3 del TRLOTAU, que establece que todo Programa de Actuación debe contener las garantías necesarias para asegurar la ejecución de las previsiones contenidas en el mismo, se adjunta como anexo un certificado emitido por SEPES en el que se indica que esta Entidad se encuentra exenta de la obligación de constituir depósitos, cauciones, consignaciones o cualquier otro tipo de garantía previsto en las Leyes y que dispone de recursos económicos suficientes para atender las inversiones previstas en el presente documento.

3.8 COMPROMISOS COMPLEMENTARIOS

El Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES recoge otros compromisos complementarios adquiridos entre ambas entidades.

Consecuentemente, se remite este apartado al citado Convenio que se adjunta como anexo a este documento.

Madrid, noviembre de 2017



Manuel Arjona Esteban

Arquitecto

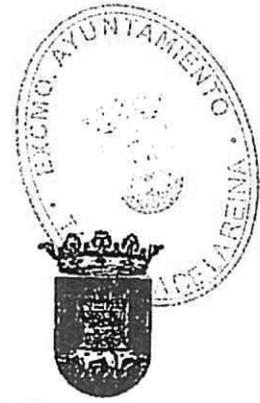




ANEXO 1

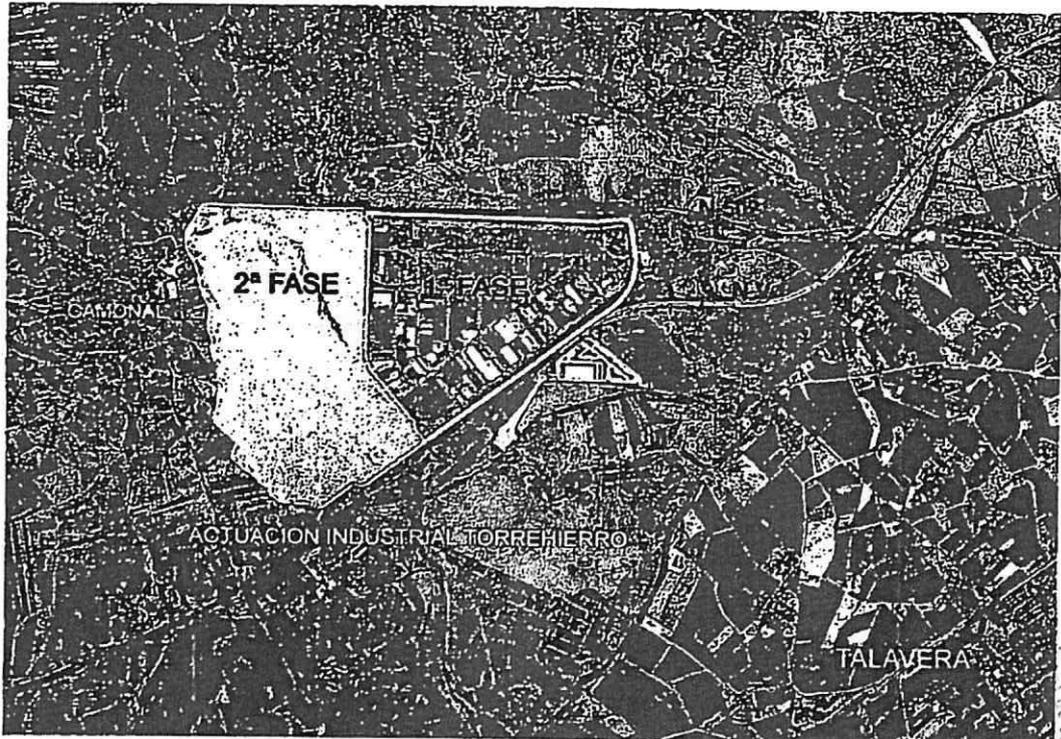
CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA Y SEPES





Excmo. Ayuntamiento
de Talavera de la Reina

**Convenio de Colaboración
entre el
Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina
y
SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo**





CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA Y SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO 2ª FASE".

En Talavera de la Reina, a 20 de febrero de 2004

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D. José Francisco Rivas Cid, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina.

Y de otra el Ilmo. Sr. D. José M^a de Lara Carvajal, en representación de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo.

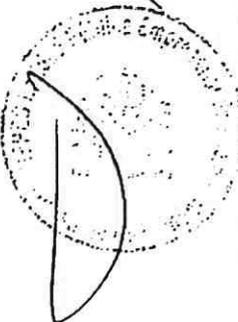
Ambas partes se reconocen capacidad para formalizar el presente Convenio de Colaboración, y en su virtud,

EXPONEN

El Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en ejercicio de las competencias que le atribuyen el Ordenamiento Jurídico del Régimen Local y la legislación urbanística aplicable, tiene la voluntad de dotar al Municipio de suelo debidamente urbanizado, apto para uso industrial, que sirva eficazmente al progreso socioeconómico de la población y favorezca la implantación empresarial en el municipio, dentro de un proceso de desarrollo urbano racional y sostenible.

II. Para acometer dicho objetivo con el impulso que requiere una acción efectiva, el Ayuntamiento ha recabado, al amparo del art. 106 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, la colaboración de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo (en lo sucesivo SEPES), entidad de derecho público dependiente del Ministerio de Fomento.

SEPES está facultada estatutariamente para la realización de las actuaciones que, en materia de preparación de suelo, le encomienden las Administraciones Públicas de cualquier tipo y dispone de los medios técnicos, jurídicos y financieros idóneos para prestar colaboración y apoyo al ejercicio de las competencias de aquéllas, en el orden práctico y material de elaboración y ejecución del planeamiento y de creación de infraestructuras urbanísticas y suelo urbanizado.





III. Puestos en contacto el Ayuntamiento y SEPES, se han realizado los oportunos estudios, habiéndose llegado a la siguientes conclusiones:

- La actuación se situará en la zona señalada en la información gráfica incorporada al presente documento, que se corresponde con la 2ª fase programada de la actuación industrial "Torrehierro", con una superficie aproximada de 200 has.
- El ámbito de actuación está constituido por terrenos clasificados por el Plan General de Ordenación Urbana de Talavera de la Reina como suelo urbano sin consolidar
- Dichos terrenos, adquiridos por el extinto Instituto nacional de Urbanización, fueron adscritos directamente al Patrimonio de SEPES, en virtud de la Orden Ministerial de Obras Públicas y Urbanismo de 31 de diciembre de 1981.
- Los documentos urbanísticos necesarios para la ejecución de la actuación serán elaborados con criterios de obtención del máximo aprovechamiento que permita la legislación vigente.

Con estas bases, el Ayuntamiento y SEPES han llegado al acuerdo que se desarrolla en las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento promoverá y SEPES ejecutará una actuación urbanizadora para el desarrollo de la 2ª fase del polígono "Torrehierro" con suelo destinado a uso industrial y de servicios, sobre los terrenos que se señalan en el plano adjunto, con una extensión aproximada de 200 has.

Esta actuación se considerará, a todos los efectos, municipal y la intervención de SEPES será de colaboración con el Ayuntamiento, mediante la financiación y ejecución de la actuación, en las condiciones y con el alcance que se expresan en este Convenio.

De acuerdo a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, la actuación urbanística se desarrollará por gestión directa.





SEGUNDA.- En el supuesto de que con motivo del desarrollo de la actuación resultase afectada alguna finca, bien o derecho de titularidad privada, SEPE procurará su adquisición mediante gestiones amistosas en orden a conseguir de los actuales titulares su enajenación voluntaria. El Ayuntamiento participará activamente y prestará su plena colaboración en la realización de dichas gestiones.

De no ser posible la adquisición por mutuo acuerdo, en virtud de lo dispuesto en el art. 116 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, el Ayuntamiento optará, si procede, por la expropiación, con designación de SEPE como entidad beneficiaria, a los efectos previstos en el art. 5 de la Ley de Expropiación Forzosa..

En tal caso, SEPE redactará el correspondiente proyecto de expropiación en el que los justiprecios y las indemnizaciones de los bienes y derechos sujetos en él incluidos, se calcularán de acuerdo con los criterios legales aplicables. Si el Ayuntamiento discrepara del contenido del proyecto, deberá acordar las diferencias con SEPE antes de iniciar la tramitación del mismo.

El proyecto de expropiación será tramitado por el Ayuntamiento. SEPE prestará a la Corporación Municipal la colaboración que ésta requiera, tanto en la tramitación del expediente como en la ejecución de las expropiaciones y, en su carácter de beneficiaria, pagará directamente tanto los justiprecios como las indemnizaciones.

TERCERA.- Los terrenos objeto de la actuación constituyen la 2ª fase de desarrollo prevista en el Plan Parcial "Torrehierro", aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 6/3/1971 (B.O.E. 5/7/1971).

SEPE redactará y presentará al Ayuntamiento para su tramitación los documentos urbanísticos necesarios para la ejecución de la actuación, sobre la base de la obtención del máximo aprovechamiento urbanístico que garantice la viabilidad de la actuación.

Asimismo, SEPE redactará y presentará al Ayuntamiento para su tramitación el Proyecto de Urbanización.

CUARTA.- En la redacción de los documentos urbanísticos que sean precisos para el desarrollo de la actuación se tendrán en cuenta, siempre que sean legalmente procedentes y económicamente viables, los criterios del Ayuntamiento; pero éste favorecerá que el aprovechamiento sea el máximo autorizado.

Con el fin de disminuir la repercusión de los costes, para ofrecer las parcelas resultantes a precios atractivos que constituyan un incentivo para la implantación de empresas en el Municipio, el Ayuntamiento aportará a la operación pública de suelo la





parte del aprovechamiento que le corresponde, que se gestionará en conjunto con el resto, sobre la base del interés público de la misma, y toda vez que la actuación urbanística será ejecutada en aplicación de un sistema de gestión exclusivamente pública, con aportación de recursos estatales sustitutivos de recursos municipales presupuestarios o asignados al Patrimonio Municipal del Suelo, sin inmiscusión ni injerencia de intereses privados.

Todos los terrenos susceptibles de aprovechamiento privativo y consecuente destino al tráfico jurídico serán enajenados por SEPE, para resarcirse de las inversiones que realice.

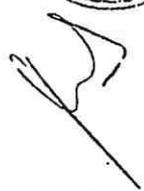
QUINTA.- El planeamiento será ejecutado conforme a las previsiones en el mismo establecidas. Si posteriormente resultare necesario o conveniente modificar sus previsiones, SEPE redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará al Ayuntamiento para su tramitación. Si el Ayuntamiento, durante la vigencia de este convenio, tuviera necesidad de modificar el planeamiento, se compromete a consensuarlo previamente con SEPE, en orden a mantener el principio de viabilidad económica de la actuación.

SEPE ejecutará por su cuenta exclusiva las obras de urbanización previstas en los correspondientes planes y proyectos legalmente aprobados. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 165.3 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, estas obras no requieren licencia previa, por lo que el Ayuntamiento no devengará tasa alguna por este concepto.

La contratación y pago de las obras las realizará SEPE directamente, con sujeción a las normas que rigen su actuación. No obstante, el Ayuntamiento podrá recabar en todo momento cualquier información sobre la marcha de las obras, y concurrir a la inspección de las mismas por medio de los técnicos municipales, en colaboración con los técnicos designados por SEPE.

La conexión de los servicios de la actuación con los generales de la ciudad, se realizará a través de los puntos previstos por el planeamiento vigente.

SEXTA.- SEPE convocará con la antelación necesaria al Ayuntamiento para que éste, por medio de sus representantes y técnicos, pueda concurrir a los actos de recepción de las obras de urbanización, una vez finalizadas. La conformidad de los representantes municipales con las obras realizadas significará la recepción de las mismas y de los correspondientes servicios por parte del Ayuntamiento. Dicha recepción de las obras se formalizará en un acta que será suscrita por los representantes municipales.





La cesión de viales y servicios se realizará de forma conjunta con el resto de las dotaciones públicas correspondientes al Ayuntamiento mediante el otorgamiento del oportuno documento público.

Una vez formalizada la recepción de las obras de urbanización, corresponderá al Ayuntamiento su mantenimiento y conservación. SEPE, como propietario de solares, se integrará en la Entidad de Conservación que, en su caso, se constituya, según lo establecido en el art. 135.1 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha.

SÉPTIMA.- SEPE, como propietaria de los solares resultantes de la actuación, determinará los precios y condiciones de venta de los mismos con sujeción a sus criterios habituales. SEPE informará al Ayuntamiento de los precios de venta de parcelas que se fijen inicialmente y de cualquier alteración posterior de los mismos.

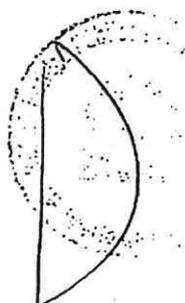
OCTAVA.- El Ayuntamiento apoyará, con los medios a su alcance, la gestión de venta de las parcelas de SEPE.

NOVENA.- Los terrenos adquiridos por SEPE para la ejecución de la actuación urbanística en virtud de este convenio conforman un patrimonio público de suelo, adscrito a objetivos genéricos de política municipal tendentes al desarrollo urbano y al progreso social y económico de la población, que suple la insuficiencia de recursos propios del Ayuntamiento y sirve fines homologables con los asignados al Patrimonio Municipal del Suelo.

El Ayuntamiento, en atención a la acción colaboradora de SEPE y de apoyo directo a la actuación práctica de las competencias municipales, promoverá vías de fomento, a través de subvenciones, que compensen las cargas tributarias de carácter municipal que aquella tuviera que pagar como consecuencia de la actuación de que se trata, por razón de los terrenos, por la gestión urbanística o por los solares resultantes, así como por los proyectos y obras de ejecución de la urbanización y de instalaciones y construcciones de equipamiento comunitario afectado a servicios de interés público y social, realizados directamente por SEPE conforme a las determinaciones o previsiones establecidas en el planeamiento. A tal fin, SEPE solicitará las subvenciones correspondientes.

SEPE dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las ventas que realice, a los efectos fiscales procedentes.

DÉCIMA.- Este convenio se entenderá vigente hasta que SEPE enajene todos los terrenos o parcelas resultantes de la actuación, debiendo estar en todo caso la urbanización concluida y recepcionada por el Ayuntamiento.





UNDÉCIMA.- De conformidad con el art. 13 de la de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, el presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa, correspondiendo al orden jurisdiccional contencioso-administrativo el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento.

No obstante, con anterioridad a dirimir el conflicto en el ámbito jurisdiccional las partes se comprometen a realizar el requerimiento regulado en el art. 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, en virtud de los acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en sesión celebrada el 3 de febrero de 2004 y por el Consejo de Administración de SEPES, en sesión celebrada el 24 de octubre de 2002; una vez cumplido el procedimiento previsto en el art. 12 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios de carácter urbanístico, ambas partes firman el presente Convenio en el lugar y fecha arriba indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA,

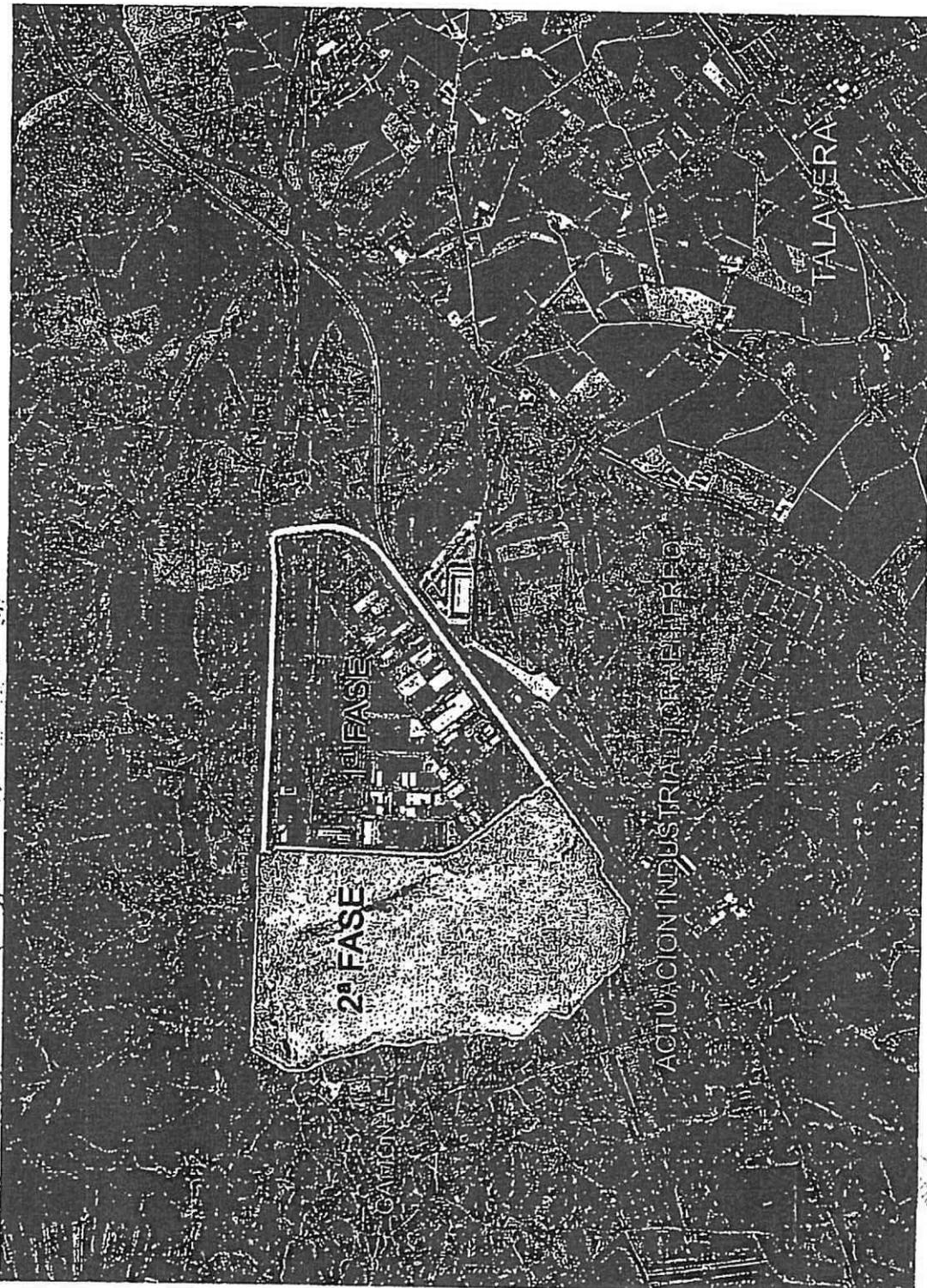


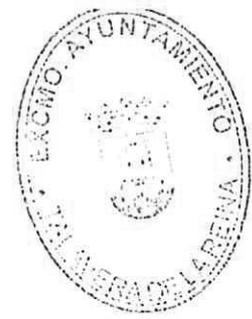
José Francisco Rivas Cid.

POR SEPES ENTIDAD PÚBLICA
EMPRESARIAL DE SUELO,

José Mª de Lara Carvajal.







ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO Y EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO), PARA EL DESARROLLO DE UNA PRIMERA ETAPA DE OBRAS DE LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO 2ª FASE".

609





ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO Y EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO), PARA EL DESARROLLO DE UNA PRIMERA ETAPA DE OBRAS DE LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO 2ª FASE".

En Madrid, a 29 de marzo de 2016

REUNIDOS

De una parte, D^a. Lucía Molares Pérez, en nombre y representación de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, con N.I.F. nº Q-2801671-E, en adelante SEPES, y domicilio en su sede sita en el Paseo de la Castellana nº 91 de Madrid. Se halla facultada para este acto en su condición de Directora General de SEPES, cargo para el que fue nombrada por Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 13 de enero de 2012 y elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Carlos Solís Villa el día 16 de enero de 2012 con nº de protocolo 48, en representación de la citada Entidad en virtud de las atribuciones conferidas en los artículos 7 y 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES.

De otra parte D. Jaime A. Ramos Torres, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo), en nombre y representación de la Corporación Municipal conforme a lo dispuesto en el art. 21-1.b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, de 2 de abril de 1985.

Ambas partes se reconocen capacidad para este acto y

MANIFIESTAN

1.- Que el Ministerio de Fomento, a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, y respetando al marco competencial de cada una de las administraciones públicas, ejecuta en todo el territorio español actuaciones de desarrollo de suelo como herramienta eficaz para poner a disposición de la sociedad suelo urbanizado y clasificado para diferentes usos y actividades, que permita la implantación de industrias y servicios con el consiguiente desarrollo económico y social de los municipios y comarcas en las que actúa.

En el caso de Talavera de la Reina existe una larga tradición de colaboración que comenzó con el desarrollo de la 1ª fase de la actuación industrial "Torrehierro", que propició la



creación de 156 parcelas de diferentes tipologías, con una superficie total de 572.423 m² netos y que en la actualidad tienen un alto grado de consolidación y acogen a una parte relevante del tejido industrial del municipio.

2.- Que, en la línea de mantener esta colaboración, con fecha 20 de febrero de 2004 se formalizó un Convenio entre SEPES y el Ayuntamiento, con objeto de desarrollar una 2ª fase de la actuación Torrehierro, de aproximadamente 191 ha de uso industrial, que permitirá poner en el mercado cerca de 350 nuevas parcelas que suman más de 1.000.000 m² de suelo neto industrial y terciario.

3.- En virtud de dicho Convenio, se han redactado y aprobado definitivamente todos los instrumentos de planeamiento y documentos técnicos necesarios para acometer la actuación. En concreto, el 12 de septiembre de 2006 se aprobó el Plan Especial de Reforma Interior de Desarrollo de la actuación, modificado puntualmente el 24 de junio de 2008. El Proyecto de Urbanización de la totalidad del ámbito alcanzó su aprobación definitiva el 28 de junio de 2009.

Con las determinaciones incluidas en los documentos de desarrollo aprobados, para garantizar el equilibrio económico de la indicada actuación los precios de venta de las parcelas urbanizadas deberían ser significativamente superiores a los que actualmente admite el mercado, a tenor de los estudios de viabilidad disponibles. Todo lo cual ha desaconsejado, por ahora, iniciar las correspondientes obras de urbanización, para no comprometer de manera estéril recursos públicos.

4.- Que, en todo caso, SEPES y el Ayuntamiento de Talavera han seguido trabajando y mantienen políticas activas para propiciar el desarrollo económico del municipio, y han firmado para ello con fecha 15 de diciembre de 2014 un Protocolo de Colaboración que fija las líneas generales de colaboración entre ambas instituciones y plantea la voluntad de acometer desarrollos parciales de la actuación "Torrehierro 2ª fase", con criterios de integración equilibrada en la totalidad del ámbito, acomodando su desarrollo a la demanda detectada y garantizando el equilibrio económico de la operación.

5.- Que, con objeto de concretar estas acciones y a la vista de los estudios realizados, las partes vienen a plantear un marco de colaboración institucional para el desarrollo de una primera etapa de la actuación "Torrehierro 2ª fase" y consideran conveniente formalizar una Adenda al Convenio de Colaboración de fecha 20 de febrero de 2004, en la que se materialicen las directrices recogidas en el Protocolo de fecha 15 de diciembre de 2014 y se establezcan los compromisos específicos de ambos Organismos para la ejecución de este desarrollo parcial de la actuación "Torrehierro 2ª fase".





44



ADENDA AL CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE SEPES ENTIDAD PÚBLICA EMPRESARIAL DE SUELO Y EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO), PARA EL DESARROLLO DE UNA PRIMERA ETAPA DE OBRAS DE LA ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO 2ª FASE".

En Madrid, a 29 de marzo de 2016

REUNIDOS

De una parte, D^a. Lucía Molares Pérez, en nombre y representación de SEPES, Entidad Pública Empresarial de Suelo, con N.I.F. nº Q-2801671-E, en adelante SEPES, y domicilio en su sede sita en el Paseo de la Castellana nº 91 de Madrid. Se halla facultada para este acto en su condición de Directora General de SEPES, cargo para el que fue nombrada por Acuerdo del Consejo de Administración de fecha 13 de enero de 2012 y elevado a público en escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Carlos Solís Villa el día 16 de enero de 2012 con nº de protocolo 48, en representación de la citada Entidad en virtud de las atribuciones conferidas en los artículos 7 y 18 del Real Decreto 1525/1999 por el que se aprueba el Estatuto de SEPES.

De otra parte D. Jaime A. Ramos Torres, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo), en nombre y representación de la Corporación Municipal conforme a lo dispuesto en el art. 21-1.b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, de 2 de abril de 1985.

Ambas partes se reconocen capacidad para este acto y

MANIFIESTAN

1.- Que el Ministerio de Fomento, a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, y respetando al marco competencial de cada una de las administraciones públicas, ejecuta en todo el territorio español actuaciones de desarrollo de suelo como herramienta eficaz para poner a disposición de la sociedad suelo urbanizado y clasificado para diferentes usos y actividades, que permita la implantación de industrias y servicios con el consiguiente desarrollo económico y social de los municipios y comarcas en las que actúa.

En el caso de Talavera de la Reina existe una larga tradición de colaboración que comenzó con el desarrollo de la 1ª fase de la actuación industrial "Torrehierro", que propició la



46

Con estas bases, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES han llegado al acuerdo que se desarrolla en las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La presente Adenda tiene como objeto establecer las condiciones de ejecución de un desarrollo parcial de la actuación urbanística "Torrehierro 2ª fase", siguiendo las directrices del Protocolo firmado el 15 de diciembre de 2014 y sin perjuicio de lo establecido en el Convenio de Colaboración de 20 de febrero de 2004, que mantiene su vigencia en todo aquello que no sea contrario a lo establecido en la presente Adenda.

SEGUNDA.- El Ayuntamiento promoverá y SEPES ejecutará las obras de urbanización de una primera etapa de la ordenación aprobada, de aproximadamente 18 ha, que se refleja en el plano adjunto a esta Adenda.

El ámbito propuesto es el más cercano al desarrollo histórico de "Torrehierro", en los terrenos comprendidos entre la C/ Torres Quevedo y el límite inundable del Arroyo Zarzaleja, considerado un periodo de retorno de 500 años. Esto permitirá poner en carga cerca de 170.000 m² de suelo para usos industriales, terciarios y de equipamiento privado que incentivarán la actividad económica en la zona, de manera compatible con la ordenación pormenorizada aprobada en el PERID y dentro del marco legal establecido por el DL 1/2010 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, por la normativa que lo complementa y desarrolla y por la legislación sectorial aplicable.

La promoción de esta primera etapa de obras se considerará, a todos los efectos, municipal y la intervención de SEPES será de colaboración con el Ayuntamiento, mediante la financiación y ejecución de las obras, en las condiciones y con el alcance que se expresan en la presente Adenda y en el Convenio del que forma parte inseparable la misma.

TERCERA.- El Ayuntamiento facilitará la ejecución de las conexiones exteriores de la actuación, poniendo a disposición de SEPES todos aquellos terrenos de titularidad municipal que fueran precisos para efectuar dichas obras.

CUARTA.- La etapa de obras que plantea la presente Adenda se desarrollará conforme a los instrumentos urbanísticos aprobados para la actuación "Torrehierro 2ª fase". No obstante, si fuese necesaria la modificación o revisión de algunos de estos instrumentos, SEPES redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará al Ayuntamiento para su tramitación. Por su parte, si durante la vigencia de la presente



46



Con estas bases, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y SEPES han llegado al acuerdo que se desarrolla en las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La presente Adenda tiene como objeto establecer las condiciones de ejecución de un desarrollo parcial de la actuación urbanística "Torrehierro 2ª fase", siguiendo las directrices del Protocolo firmado el 15 de diciembre de 2014 y sin perjuicio de lo establecido en el Convenio de Colaboración de 20 de febrero de 2004, que mantiene su vigencia en todo aquello que no sea contrario a lo establecido en la presente Adenda.

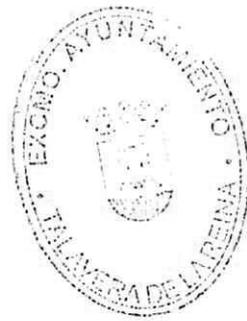
SEGUNDA.- El Ayuntamiento promoverá y SEPES ejecutará las obras de urbanización de una primera etapa de la ordenación aprobada, de aproximadamente 18 ha, que se refleja en el plano adjunto a esta Adenda.

El ámbito propuesto es el más cercano al desarrollo histórico de "Torrehierro", en los terrenos comprendidos entre la C/ Torres Quevedo y el límite inundable del Arroyo Zarzaleja, considerado un periodo de retorno de 500 años. Esto permitirá poner en carga cerca de 170.000 m2 de suelo para usos industriales, terciarios y de equipamiento privado que incentivarán la actividad económica en la zona, de manera compatible con la ordenación pormenorizada aprobada en el PERID y dentro del marco legal establecido por el DL 1/2010 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha, por la normativa que lo complementa y desarrolla y por la legislación sectorial aplicable.

La promoción de esta primera etapa de obras se considerará, a todos los efectos, municipal y la intervención de SEPES será de colaboración con el Ayuntamiento, mediante la financiación y ejecución de las obras, en las condiciones y con el alcance que se expresan en la presente Adenda y en el Convenio del que forma parte inseparable la misma.

TERCERA.- El Ayuntamiento facilitará la ejecución de las conexiones exteriores de la actuación, poniendo a disposición de SEPES todos aquellos terrenos de titularidad municipal que fueran precisos para efectuar dichas obras.

CUARTA.- La etapa de obras que plantea la presente Adenda se desarrollará conforme a los instrumentos urbanísticos aprobados para la actuación "Torrehierro 2ª fase". No obstante, si fuese necesaria la modificación o revisión de algunos de estos instrumentos, SEPES redactará la correspondiente propuesta o documento técnico y lo presentará al Ayuntamiento para su tramitación. Por su parte, si durante la vigencia de la presente



Adenda el Ayuntamiento tuviese necesidad de redactar o modificar cualquier instrumento de planeamiento o de gestión urbanística que afecte a la actuación, se compromete a consensuarlo previamente con SEPES, en orden a mantener el principio de viabilidad económica de la operación.

QUINTA.- Sobre la base del Proyecto de Urbanización aprobado, SEPES elaborará una actualización del mismo en lo que afecta a la etapa de obras objeto de esta Adenda. Dicha actualización tendrá en cuenta los principios de optimización y ahorro exigibles a cualquier actuación pública, y se redactará de manera integrada y coherente con el resto del ámbito. La actualización del proyecto de esta primera etapa de obras será tramitada por el Ayuntamiento hasta su aprobación definitiva.

SEXTA.- SEPES ejecutará las obras de urbanización de la etapa planteada conforme a la actualización del Proyecto que el Ayuntamiento apruebe definitivamente. La contratación de las mismas la llevará a cabo SEPES con sujeción a las normas que rigen su actuación.

SÉPTIMA.- El Ayuntamiento garantizará la conexión a los servicios urbanos generales de la ciudad a las redes e infraestructuras de esta etapa, en los lugares previstos al efecto por los instrumentos urbanísticos aprobados.

En particular, el Ayuntamiento se compromete a proporcionar, en alguna parte consensuada del perímetro de la etapa de obras que plantea esta Adenda, la acometida eléctrica necesaria para suministrar la potencia eléctrica asignada a cada parcela de esta etapa, y que se recoge en el mencionado proyecto.

El Ayuntamiento realizará para ello todas las gestiones necesarias ante la Empresa Distribuidora y los organismos competentes, acometerá y financiará íntegramente todas las obras que fuesen necesarias para proveer ese suministro eléctrico, responsabilizándose de realizar las gestiones necesarias para su tramitación y aprobación por parte de la Compañía Eléctrica así como la puesta en marcha de dichas instalaciones.

Para licitar las obras de urbanización de la etapa que nos ocupa, será condición indispensable que la Empresa Distribuidora certifique la disponibilidad de la potencia requerida y que el Ayuntamiento formalice su compromiso de acometer los trabajos y gestiones necesarios para garantizar el suministro de energía eléctrica para el funcionamiento independiente de la etapa de obras prevista.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





48



OCTAVA.- Sin perjuicio del procedimiento que pudiera establecer la legislación urbanística de aplicación, SEPES convocará con la antelación necesaria al Ayuntamiento para que éste, por medio de sus representantes y técnicos, pueda concurrir a los actos de recepción de las obras de urbanización, una vez finalizadas.

La conformidad de los representantes municipales con las obras realizadas significará la recepción de las mismas y de los correspondientes servicios por parte del Ayuntamiento. Dicha recepción de las obras se formalizará en un acta que será suscrita por los representantes municipales.

Corresponde al Ayuntamiento garantizar la acometida eléctrica necesaria para suministrar la potencia eléctrica asignada a cada parcela de la etapa objeto de la presente Adenda, por lo que una eventual falta de energía, total o parcial, en el momento de la finalización de las obras por parte de SEPES, no podrá ser causa que impida la recepción de las mismas por parte del Ayuntamiento.

A través del oportuno instrumento reparcelatorio o la figura urbanística que corresponda, se adjudicarán al Ayuntamiento, libre de cargas, los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, contemplados por el planeamiento así como, en su caso, el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general incluya o adscriba al ámbito correspondiente. Corresponderán a SEPES todos los terrenos susceptibles de aprovechamiento privativo.

En aquellos casos en que, con motivo de las obras de urbanización, los terrenos destinados por el planeamiento al uso y dominio público (viales, zonas verdes y dotaciones urbanísticas públicas) resulten ocupados por servicios, redes e instalaciones propias de los mismos, el Ayuntamiento se compromete a autorizar a favor de las compañías suministradoras el uso del suelo y a conceder las pertinentes autorizaciones relacionadas con su explotación, conservación y mantenimiento, a través de la figura jurídica que legalmente corresponda.

NOVENA.- El Ayuntamiento, como promotor de la actuación que se desarrolla por gestión directa, no repercutirá a SEPES tasa alguna devengada como consecuencia de la tramitación de documentos urbanísticos, y en general cualquier otra tasa, canon, arbitrio o gasto municipal consecuencia de la ejecución y desarrollo de la misma.

DÉCIMA.- El Ayuntamiento promoverá cuantas acciones procedan dentro de la esfera de su competencia específica a fin de facilitar la gestión y ejecución de la actuación que pueda desarrollarse para los fines previstos.



Para garantizar el normal desarrollo de la misma, velará por el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística, manteniendo con rigor la prohibición legal de edificar en suelo que carezca de calificación urbanística adecuada, impidiendo la realización de actos de edificación, construcción o uso del suelo contrarios a derecho y garantizando el restablecimiento de la legalidad urbanística en caso de que la misma fuera perturbada.

UNDÉCIMA.- Tal y como se contempla en el convenio suscrito, con el fin de disminuir la repercusión de costes, para ofrecer las parcelas resultantes a precios atractivos que constituyan un incentivo para la implantación de empresas en el municipio, el Ayuntamiento aportará a la operación pública de suelo la parte del aprovechamiento que le corresponda, que se gestionará en conjunto con el resto, sobre el interés público de la misma y toda vez que la actuación urbanística será ejecutada en aplicación de un sistema de gestión exclusivamente pública, con aportación de recursos estatales sustitutivos de recursos municipales presupuestarios o asignados al patrimonio municipal de suelo.

Los terrenos desarrollados por SEPES para la ejecución de la actuación urbanística, en virtud de esta Adenda, conforman un patrimonio público de suelo, adscrito a objetivos genéricos de política municipal tendentes al desarrollo urbano y al progreso social y económico de la población, que suple la insuficiencia de recursos propios del Ayuntamiento y sirve a fines homologados con los asignados al patrimonio municipal de suelo.

DUODECIMA.- Corresponderá al Ayuntamiento, en su calidad de promotor de la actuación y en atención a la acción colaboradora de SEPES, la adopción de las actuaciones de fomento dentro de la esfera de sus competencias, en aras a compensar las cargas tributarias de la Entidad que se devenguen como consecuencia de la titularidad de los terrenos adquiridos para el desarrollo de la actuación "Torrehierro 2ª Fase".

Para ello, de conformidad con el artículo 74.2. quáter del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el Ayuntamiento preverá en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles una bonificación de hasta el 95% de la cuota íntegra del impuesto, a favor de los terrenos en los que se desarrollen actividades económicas que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

SEPES, con arreglo a lo dispuesto en el referido artículo, y una vez introducida dicha bonificación en la ordenanza municipal, solicitará la declaración prevista en el párrafo anterior para los terrenos de su propiedad incluidos en el ámbito de la actuación "Torrehierro 2ª Fase", y la aplicación de una bonificación del 95% de la cuota íntegra sobre los mismos, solicitud que será aprobada por el Pleno de la Corporación.

[Handwritten signatures]





50



El Ayuntamiento se compromete a efectuar las aportaciones, a través de subvenciones o mediante la adopción de cualquier otra actuación de fomento, que garanticen la compensación del resto del importe no contemplado en la bonificación prevista del IBI.

Asimismo, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en atención igualmente a la acción colaboradora de SEPES y de apoyo directo a la actuación práctica de las competencias municipales, se compromete a efectuar una aportación fija, a través de subvenciones o mediante la adopción de cualquier otra actuación de fomento, con pleno respeto a la legalidad vigente y en el ámbito de sus competencias, de UN MILLON CUATROCIENTOS MIL EUROS (1.400.000.-€) al desarrollo de la etapa objeto de la presente Adenda, cuya inversión total estimada es superior a los 3 millones de €, cantidad que comprende costes de suelo, redacción de proyectos y otros documentos urbanísticos, obras de urbanización, obras complementarias y en general todos los necesarios para su ejecución.

La aportación del Ayuntamiento al desarrollo de la actuación se llevara a cabo en dos anualidades del 50% del referido importe, a abonar en los ejercicios de 2016 y 2017, de la siguiente forma:

- La anualidad correspondiente al ejercicio 2016 será abonada, previa justificación por SEPES de la licitación de la obra de urbanización del ámbito.
- La anualidad correspondiente al ejercicio 2017 será abonada, siempre que la obra se encuentre en ejecución o ya finalizada, previa certificación emitida por el Director Financiero de SEPES acreditativa de que los costes incurridos por la Entidad para el desarrollo del ámbito objeto de la presente Adenda, superan, a la fecha, la cantidad de 1.400.000.-€.

De no darse en cada ejercicio los requisitos previstos, conforme a lo anterior, para el pago de las anualidades, las cantidades correspondientes serán objeto de traspaso a anualidades posteriores y abonadas cuando se verifique el cumplimiento de los mismos.

En el caso de existir deuda en periodo ejecutivo de SEPES al Ayuntamiento de Talavera de la Reina, se procederá a la compensación de oficio, deduciéndose de la referida aportación.

Los compromisos de SEPES asumidos en virtud de la presente Adenda quedarán condicionados en todo caso, a la adopción por el Ayuntamiento de las medidas recogidas en los párrafos anteriores.



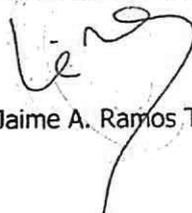
DÉCIMOTERCERA.- La presente Adenda forma parte inseparable del Convenio suscrito para el desarrollo de la actuación, al cual complementa, prevaleciendo en todos aquellos aspectos que puedan contradecir al mismo.

Esta Adenda se entenderá vigente hasta que SEPES enajene todas las parcelas de su propiedad en la etapa desarrollada, debiendo estar en todo caso la urbanización concluida y recepcionada por el Ayuntamiento, todo ello sin perjuicio de la vigencia del Convenio de Colaboración formalizado el 20 de febrero de 2004 para la totalidad de la actuación "Torrehierro 2ª fase".

DÉCIMOCUARTA.- Esta Adenda tiene naturaleza jurídico-administrativa, correspondiendo al orden jurisdiccional contencioso-administrativo el conocimiento de las cuestiones litigiosas que pudieran surgir en su interpretación y cumplimiento.

En prueba de conformidad y aceptación y en virtud de los Acuerdos adoptados por el Pleno del Ayuntamiento de Talavera de la Reina, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2016 y por el Consejo de Administración de SEPES en sesión celebrada el 29 de marzo de 2016, que aprueban la presente Adenda, ambas partes firman este documento por duplicado a un solo efecto, en el lugar y fecha del encabezamiento.

POR EL AYUNTAMIENTO DE
TALAVERA DE LA REINA


D. Jaime A. Ramos Torres

POR SEPES


Da Lucía Molares Pérez





[Handwritten signature]

**ACTUACIÓN INDUSTRIAL "TORREHIERRO 2ª FASE"
TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO)
DESARROLLO 1ª ETAPA**



ETAPA 1 RECINTO



[Handwritten signature]