



PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
 CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES  
 SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

DOCUMENTO IV: OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

DILIGENCIA para hacer constar que el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 22 de mayo de 2018, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Singular Interés "Centro Tecnológico Nokian Tyres" en Santa Cruz de la Zarza (Toledo), promovido por la sociedad mercantil Nokian Tyres Spain, S.L.U. (D.O.C.M. nº 105, de 30 de mayo de 2018), se ha adoptado sobre el presente documento.

Toledo, a 30 de mayo de 2018  
 LA JEFE DE SERVICIO

*[Signature]*

Fdo: Esther García Gutiérrez

PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
 CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

## DOCUMENTO IV: OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

**DOCUMENTO DE ASUNCIÓN EXPRESA, FEHACIENTE Y EN FIRME POR EL PROMOTOR DEL PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS (PSI) INTEGRADO POR UNA RELACIÓN ENUMERADA DE TODAS LAS OBLIGACIONES QUE COMPORTE LA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN. ESTE DOCUMENTO CONTENDRÁ UNA RELACIÓN NUMERADA DE DICHAS OBLIGACIONES.**

Señala el artículo 15.1.k del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que los Proyectos de Singular Interés (PSI) contendrán entre otras las siguientes determinaciones:

*<< k) Obligaciones asumidas por el promotor que deberán incluir, en cualquier caso y como mínimo, las siguientes:*

*1º. Las correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo resultante de las determinaciones del Proyecto de Singular Interés (PSI).*

*2º. En su caso, las correspondientes a las indemnizaciones de los derechos existentes que se alteren o modifiquen por las determinaciones del Proyecto.*

*3º. Para los Proyectos de Singular Interés (PSI) referidos en las letras c) y d) del artículo 14 de este Reglamento, las de estructuración del suelo en una única finca jurídica-civil, con prohibición de su división en cualquier forma, y afectación real de dicha finca al destino objetivo prescrito por la ordenación establecida en el Proyecto, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución>>.*

Y, en el mismo sentido, en el artículo 20.1.k del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, del que transcribimos literalmente:

*<< Art. 20.1 Los Proyectos de Singular Interés contendrán las siguientes determinaciones: ...*

*k. Obligaciones asumidas por el promotor, que deberá incluir, en cualquier caso y como mínimo, las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes de conformidad con la ordenación urbanística vigente que se altere o modifique y la correspondiente a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo correspondiente.*

PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

*En los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, contemplados en el apartado c) del número 2 del artículo anterior y a excepción de aquellos proyectos de promoción pública regional o local, además, las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución>>.*

De conformidad con lo anterior, pasamos a exponer a continuación las obligaciones que asume el promotor del presente Proyecto:

**1. Obligaciones correspondientes a los deberes legales derivados de la clase de suelo resultante de las determinaciones del Proyecto de Singular Interés (PSI).**

En el presente caso, el promotor se obliga a cumplir con los deberes legales derivados de la clase de suelo resultante de las determinaciones del Proyecto de Singular Interés, en concreto, suelo Rústico de Reserva que le asigna el P.O.M. vigente y el presente PSI, de acuerdo a la zonificación que queda definida en los planos recogidos en el DOCUMENTO IX del presente Proyecto de Singular Interés. De forma que el régimen jurídico de la totalidad de suelo incluido en el ámbito objeto de la actuación será el previsto para el suelo rústico de reserva en la normativa urbanística de Castilla-La Mancha.

Respecto del **CANON correspondiente a las instalaciones y edificaciones en suelo rústico**, el artículo 64.3 del TRLOTAUCLM establece que:

*“Art. 64.3 TRLOTAU. - Para los actos previstos en la letra b) del apartado 3º del número 1 del artículo 54, la resolución municipal de otorgamiento de la licencia deberá bien fijar el importe que deba satisfacerse en concepto de canon de participación municipal en el uso o aprovechamiento atribuido por la calificación, bien, cuando así lo haya aceptado el Municipio, determinar la superficie de suelo sustitutiva de valor equivalente, materializable en cualquier clase de suelo.*

*La cuantía del canon será del dos por ciento del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar. Se devengará de una sola vez y con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.*

*En los casos y con los requisitos que reglamentariamente se determinen podrán establecerse exenciones o reducciones de este canon.”*

A estos efectos, NOKIAN TYRES se compromete y obliga a proceder al pago del Canon de Participación Municipal del 2% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones, por tratarse de un deber legal en cualquier actuación de suelo rústico.

## PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS

### CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

#### **2. Obligaciones derivadas de la expropiación y en concreto, las correspondientes a las indemnizaciones de los derechos existentes que se alteren o modifiquen por las determinaciones del Proyecto.**

De conformidad con lo establecido en el artículos 2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, en el artículo 5 del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 192 a 194 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, el promotor, en su condición de beneficiario de la expropiación, se obliga a hacer frente al pago del justiprecio que le corresponda abonar por las posibles expropiaciones que fuera necesario llevar a efecto; en definitiva, a pagar/ consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio de los terrenos donde se ubica el proyecto, sin perjuicio de la posibilidad de convenir libremente con carácter previo la adquisición amistosa de los mismos.

Del mismo modo se asumen todas las obligaciones que como beneficiaria de la expropiación se derivan de las referidas normas.

#### **3. Obligación de estructurar el suelo en una única finca jurídica-civil.**

Tratándose de un Proyecto de Singular Interés (PSI) de los referidos en la letra d) del art. 14 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, **el promotor se obliga a estructurar el suelo donde se ubica el proyecto, una vez se adquieran ya sea por convenio con los propietarios ya sea por expropiación, en una única finca jurídica-civil, con prohibición de su división en cualquier forma, y afectación real de dicha finca al destino objetivo prescrito por la ordenación establecida en el Proyecto, e inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.**

Previamente, y teniendo en cuenta que dentro de la superficie afectada por el Proyecto se encuentran caminos (y una parcela) titularidad del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza, el promotor asume la obligación de permutar tales caminos (así como la referida parcela), mediante la suscripción del correspondiente convenio de permuta con el Ayuntamiento, poniendo a disposición del mismo, caminos de nueva construcción mediante la cesión al Ayuntamiento de suelo situado fuera y colindante con el ámbito del Proyecto de Singular Interés, adquirido al efecto y, en su caso, constituyendo la correspondiente servidumbre de paso sobre caminos de nueva creación incluidos dentro del ámbito del PSI.

#### **4.- Obligación de cumplimiento de la normativa ambiental.**

La empresa promotora está obligada a cumplir todo lo establecido en el estudio de impacto ambiental, así como todas las condiciones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental e Informe Ambiental Estratégico, en el propio PSI y en los informes sectoriales que se hayan emitido al respecto.

#### **5.- Obligación de ejecutar el Proyecto de Singular Interés y satisfacer las prestaciones patrimoniales públicas que en derecho correspondan.**

PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

El artículo 22 del TRLOTAU dispone lo siguiente:

**“Art. 22 TRLOTAU - 1.** *La ejecución de los Proyectos de Singular Interés corresponderá a la Administración Pública o, en su caso, la persona privada que los hubiera promovido, que deberá ser determinada expresamente por el acto de aprobación definitiva.*

*2. La ejecución de los Proyectos de Singular Interés se realizará sobre la base y con arreglo al proyecto o los proyectos técnicos que concreten las obras e instalaciones, incluidas las de urbanización, que comprendan, con el grado de precisión necesario para su realización material bajo la dirección de técnico distinto al autor.*

*3. Los proyectos técnicos a que se refiere el número anterior se aprobarán por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística cuando tengan por objeto la ejecución de Proyectos de Singular Interés de la propia Comunidad Autónoma o afectaren a más de un Municipio.*

*Dichos proyectos, que, sin perjuicio de las obligaciones tributarias, no estarán sujetos a licencia municipal, serán trasladados a las Corporaciones Locales en cuyo territorio se vayan a realizar las obras, para su conocimiento e informe previo, en su caso.*

*Cuando los mencionados proyectos técnicos desarrollen Proyectos de Singular Interés promovidos por particulares, o por organismos públicos distintos de la propia Comunidad Autónoma, y que afecten a un único Municipio, se aprobarán por el Ayuntamiento respectivo”.*

En este caso, tratándose de un Proyecto de Singular Interés promovido por persona privada, NOKIAN TYRES se compromete y obliga, una vez aprobado por el Consejo de Gobierno de Castilla-La Mancha, a ejecutarlo conforme a las determinaciones y especificaciones contenidas en el mismo, cumpliendo con los plazos de inicio y terminación de las obras previstos en este documento.

Asimismo, el promotor se compromete y obliga a satisfacer las prestaciones patrimoniales públicas que en derecho correspondan, teniendo en cuenta lo dispuesto en el antedicho artículo 22 del TRLOTAU y la legislación concordante que resulte de aplicación.

En nuestro caso, y respecto del **Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)**, el apartado 1 del artículo 100 del Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL) establece lo siguiente:

**“Art. 100.1 TRLHL.** *- El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al ayuntamiento de la imposición.”*

PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

**6.- Obligación de reponer las obras y los servicios de titularidad pública que pudiesen verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras o edificación objeto del PSI.**

La entidad promotora se compromete a reponer las obras y los servicios de titularidad pública que pudiesen verse afectados con ocasión de la ejecución de las obras de infraestructuras o edificación objeto del PSI, en el tiempo y forma que así prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.

**GARANTÍAS QUE SE PRESTEN O CONSTITUYAN**

Dispone el artículo 20.1 apartado l) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo de 2010, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) lo siguiente:

*“Art. 20.1 TRLOTAU. - Los Proyectos de Singular Interés contendrán las siguientes determinaciones:*

...

*f) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.*

...

*k) Obligaciones asumidas por el promotor, que deberá incluir, en cualquier caso y como mínimo, las indemnizaciones correspondientes a los derechos existentes de conformidad con la ordenación urbanística vigente que se altere o modifique y la correspondiente a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo correspondiente.*

*En los proyectos de instalaciones para el desarrollo de actividades industriales y terciarias, contemplados en el apartado c) del número 2 del artículo anterior y a excepción de aquellos proyectos de promoción pública regional o local, además, las de estructuración del suelo en una única finca jurídico-civil acorde con la ordenación urbanística del Proyecto y afectación real de ella, con prohibición de su división en cualquier forma, al destino objetivo prescrito por dicha ordenación con inscripción registral de estas dos últimas obligaciones antes de la conclusión de la ejecución.*

*l) Garantías que, en su caso, se presten y constituyan, en cualquiera de las formas admitidas en Derecho, para asegurar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere la letra anterior en los plazos a que se refiere la letra f)”.*

En cumplimiento de lo dispuesto en el citado precepto, el promotor se obliga a constituir, en cualquiera de las formas de garantía previstas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, las garantías que se estimen suficientes para atender al pago del justiprecio que corresponda a los titulares de parcelas incluidas dentro del ámbito de actuación del PSI que pudieran ser objeto de expropiación, al cumplimiento de los deberes legales derivados del régimen de suelo rústico y a la total ejecución del Proyecto en los plazos previstos:

- a) **Garantía del pago de las indemnizaciones por el justiprecio de las fincas/parcelas incluidas en el ámbito del PSI cuyos titulares no hubiesen suscrito el compromiso de**

PROYECTO DE SINGULAR INTERÉS  
CENTRO TECNOLÓGICO NOKIAN TYRES EN SANTA CRUZ DE LA ZARZA (TOLEDO)

**compraventa con el Promotor o, de haberlo hecho, no otorguen la escritura pública de compraventa.**

El promotor constituirá garantía para atender al pago de las indemnizaciones por el justiprecio derivadas de la expropiación de aquellas fincas/parcelas respecto de las que no se ha suscrito un acuerdo de compraventa con sus propietarios a fecha abril 2018, así como, en su caso, de aquellas fincas/parcelas respecto de las que, a pesar de existir un compromiso de compraventa firmado, deban expropiarse por no ser posible elevar a público dicho compromiso por cualesquiera razones ajenas al promotor.

**b) Garantía del pago del Canon de Participación Municipal correspondiente a las instalaciones y edificaciones en suelo rústico.**

El promotor garantizará el pago del Canon de participación Municipal del 2% del importe de la inversión en obras, construcciones e instalaciones.

**c) Garantía de la ejecución total del Proyecto en los plazos previstos.**

Asimismo, el promotor garantizará antes del inicio de las obras la obligación de ejecutar totalmente el Proyecto en los plazos previstos. El importe a garantizar será del 1,5% del presupuesto de ejecución de contrato.

Dichas garantías serán constituidas y liberadas en el momento que determine para cada supuesto la Administración de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.