

COMPOSICIÓN Y ASISTENCIA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA:

D^a. Silvia López Martín, Directora General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

ASISTENTE SIN DERECHO A VOTO:

D. Javier del Cerro Calderón, en representación del Gabinete Jurídico de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

VOCALES CON DERECHO A VOTO:

D^a. Elena Álvarez Texidor, en representación de la Consejería competente en materia de administración local.

D^a. Helena Fernández López, en representación de la Consejería competente en materia de educación.

D. Alfredo Luis Chavarría Samper, en representación de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

D. José Ramón Esteban Luna, en representación de la Consejería competente en materia de protección ciudadana.

D. Fernando Cebrián Gómez, en representación de la Consejería competente en materia de sanidad.

D. Emilio Díaz Bravo, en representación de la Confederación de Empresarios de Castilla-La Mancha.

D. Ángel Aulló Martínez, en representación del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

D. Félix Ruíz Rabadán, en representación del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de Castilla-La Mancha.

D. Serapio Cabañas Páez, experto profesional en materia de ordenación territorial y urbanística.

PONENTES:

D^a. Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

D^a Sara Mayol Soler, Técnico Superior del Servicio de Planeamiento Supramunicipal de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

SECRETARIA:

D^a. María de la O Gallardo Gómez, Jefa de Sección de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo de la Consejería de Fomento.

En la ciudad de Toledo, siendo las once horas del día **03 de septiembre de 2024**, comprobada la existencia del quórum establecido en el artículo 16.3 del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se reúne la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en segunda convocatoria, de manera presencial en la sala de Juntas de la Consejería de Fomento, con la asistencia de los miembros que al margen se relacionan para tratar los asuntos incluidos en el orden del día.

ORDEN DEL DÍA

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 31 de julio de 2024.**
2. **Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 “Las Suertes” del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara).** Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 02/24 GU).
3. **Aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés “META DATA CENTER CAMPUS”.** Informe según los artículos 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.
4. **Ruegos y preguntas.**

* * *

D^a Silvia López Martín, Vicepresidenta primera de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, actuando en sustitución del Presidente, saluda a los asistentes agradeciéndoles su presencia en la misma. Tras comprobar la existencia del quórum exigido para comenzar la sesión, da paso al estudio del orden del día, presentando a las ponentes que van a intervenir y los temas a tratar.

1. **Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, celebrada el 31 de julio de 2024.**

La Vicepresidenta Primera pregunta a los miembros si existe alguna cuestión relativa al acta correspondiente a la sesión anterior (nº 6/2024), enviada junto con la convocatoria. No planteando ninguno de los miembros cuestión alguna.

Por su parte, la Vicepresidenta informa que se ha detectado un error en dicha acta al haberse incluido a D. José María Michelena García como asistente a la misma pese a no haber asistido, indicando que va a ser objeto de subsanación mediante Diligencia de corrección de errores, no mostrando los asistentes objeción alguna, siendo aprobada el acta y la corrección de la misma en los términos expuestos por unanimidad.

Tras la aprobación del acta de la sesión anterior, la Vicepresidenta primera presenta en primer lugar los temas del orden del día a tratar, concediendo la palabra en primer lugar a la ponente D^a Mercedes Villanueva Melero, Jefa de Área de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo.



2. Ampliación de plazo de ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector II-1 “Las Suertes” del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara). Informe según el artículo 110.3 del Texto refundido de la LOTAU (Exp. AMP.PZ 02/24 GU).

En relación con el presente expediente la ponente, D^a Mercedes Villanueva Melero, eleva el informe-propuesta a la Comisión Regional a fin de que la misma emita informe previo al acuerdo que deba adoptar el Ayuntamiento sobre el expediente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 b) del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 75.b) del Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

En cuanto a los antecedentes del expediente, se indica que, por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno, el 31 de octubre de 2016, se aprueba la modificación del PAU, adjudicándose su ejecución a la UTE I-15 “Grupo Rayet SAU, Rayet Medioambiente, S.L” incluyendo una Alternativa Técnica conformada por un Plan Parcial, una Proposición Jurídico-Económica y una propuesta de Convenio Urbanístico.

Los terrenos objeto del citado PAU están clasificados en el POM como suelo urbanizable y tienen asignado un uso residencial.

El 17 de noviembre de 2016, se suscribe el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y el urbanizador en el que se hacen constar las condiciones, los compromisos, los plazos de ejecución, las garantías y las penalizaciones a que se somete en caso de incumplimiento.

Tras la concesión de dos prórrogas desde el 2016 hasta la fecha, concedidas el 27 de junio de 2022 y el 19 de mayo de 2023 respectivamente por el Pleno del Ayuntamiento, quedando fijado el plazo de ejecución el 22 de septiembre de 2024, el 24 de mayo de 2024 el urbanizador solicita al Ayuntamiento una tercera prórroga del PAU por 3 años.

El 8 de julio de 2024 se emite informe técnico municipal correspondiente, el 9 de julio la secretaria del Ayuntamiento emite informe jurídico y durante el plazo de audiencia concedido al efecto se presentan alegaciones por parte de Promociones y Desarrollo Siglo XXI, S.L., Promociones Inmobiliarias Medioambientales del Henares, S.L. y Grupo de Inversión y Promociones del Corredor, S.L.

En el expediente se hace constar que, no habiendo sido posible la notificación del acuerdo de inicio a determinados propietarios integrados en el ámbito del PAU, con fecha 26 de agosto de 2024, la Alcaldía del Ayuntamiento adopta edicto para su notificación, mediante anuncio publicado en el BOE n.º 209, de 29 de agosto de 2024, de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El 30 de julio de 2024 entra en la Consejería de Fomento escrito del Ayuntamiento remitiendo a la Comisión Regional el expediente tramitado respecto de la prórroga solicitada con objeto de recabar el informe previo y preceptivo de este órgano colegiado.

El 22 de agosto de 2024 se remite al Ayuntamiento un informe de la Dirección General de Planificación Territorial y Urbanismo en el que se indican una serie de cuestiones a subsanar con carácter previo a la elevación del expediente a la Comisión Regional.

El 30 de agosto de 2024 se emite informe jurídico municipal para dar respuesta a las alegaciones formuladas durante la instrucción del expediente de ampliación del plazo, desestimándose en todos sus términos. Asimismo, según consta en el citado informe municipal, las alegaciones formuladas son informadas por el Agente Urbanizador con fecha de 29 de agosto de 2024.

El 2 de septiembre de 2024 entra en la Consejería de Fomento la documentación municipal requerida.

A continuación la Ponente indica el marco jurídico aplicable.

La posibilidad de concesión de prórroga de los plazos de ejecución de los Programas de Actuación Urbanizadora se regula en el artículo 110.3 b) del TrLOTAU, que al respecto establece que por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

Ni el actual TrLOTAU ni el Reglamento de la Actividad de Ejecución prevén un procedimiento específico para la concesión de prórrogas del plazo de ejecución, por lo que habrá que acudir a la normativa contractual, estando dicho procedimiento regulado en el artículo 100 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).

En el informe de la Secretaría del Ayuntamiento de 30 de agosto de 2024, se analiza la concurrencia de los requisitos formales a los que alude el artículo 100 para la concesión de la prórroga quedando comprobado que la solicitud de concesión de prórroga ha sido presentada vigente el plazo de ejecución del PAU.

Los motivos que aduce el urbanizador para fundamentar su solicitud de ampliación y que considera no imputables al mismo, son los siguientes:



- Ejecución de las instalaciones retención de los vertidos de pluviales;
- Ejecución del soterramiento eléctrico por Iberdrola;
- Aprobación del Proyecto Modificado N.º 2 de la acometida en media tensión de 20 kv., centros de transformación y redes de distribución en baja tensión para la urbanización en el Sector II-1;
- Obtención de boletines y autorizaciones necesarios para la puesta en marcha de las instalaciones del Sector;
- Actuaciones que deban realizarse durante el plazo de garantía.

De entre todos los motivos que aduce el urbanizador, los servicios técnicos municipales en su informe únicamente como causa no imputable al urbanizador la ejecución de las instalaciones retención de los vertidos de pluviales y adecuaciones finales de la antigua EDAR, concluyendo la procedencia de la ampliación del plazo en 12 meses, desde el acuerdo de Pleno de 24 de junio de 2024 aprobatorio de las referidas obras. No obstante, dado que el agente urbanizador resultó efectivamente notificado del citado acuerdo de aprobación del proyecto el 25 de julio de 2024, debe considerarse ésta última como fecha de inicio de cómputo de los doce meses que los servicios técnicos consideran en su informe.

Por tanto, la solicitud del urbanizador reúne los requisitos previstos en el artículo 100 del RGLCAP respecto tanto al plazo como a la inimputabilidad de la causa del retraso.

Pasando al carácter excepcional de las causas alegadas por el urbanizador, el informe técnico municipal de 8 de junio de 2024 concluye que únicamente la demora en la aprobación del proyecto técnico constructivo dentro del sistema de depuración, de un estanque de tormentas para la urbanización del Sector I-15 de Alovera (Guadalajara) queda acreditada como causa excepcional y por tanto debe ser tenida en cuenta a la hora de conceder la prórroga.

En el informe de la Secretaría de 30 de agosto de 2024 se señala que, en aplicación de la doctrina establecida por el Consejo de Estado en su dictamen número 933/2009 de 9 de julio de 2009, se considera preferente optar por medidas como la modificación de un contrato, a optar por otras que conlleven a la resolución del mismo. El Ayuntamiento puede, por tanto, autorizar una prórroga de 12 meses desde la notificación de la aprobación del proyecto constructivo de depuración que se notificó el 25 de julio de 2024.

Respecto a las alegaciones formuladas durante el trámite de audiencia, consta un escrito del Urbanizador de 29 de agosto en el que responde a las alegaciones solicitando que las mismas sean desestimadas por el Ayuntamiento.

Acta 7/2024

La Secretaría de la Corporación emite informe jurídico sobre las alegaciones el 30 de agosto de 2024, en el que se concluye que la oposición formulada a la prórroga interesada no resulta coherente con el fin edificatorio perseguido por la mercantil alegante, siendo oportuno desestimar las mismas en su totalidad.

Examinado el expediente instruido, ha quedado acreditada la causa excepcional que debe concurrir para poder autorizar la ampliación del plazo, manifestándose por el Ayuntamiento la conveniencia de la prórroga para la completa finalización de las obras.

Por otra parte, mediante informe técnico municipal de 30 de agosto, se hace constar, que, según la última certificación de obra visada por la Dirección facultativa, queda acreditada un elevado porcentaje de obra ejecutada, alrededor de un 95%, quedando pendiente tan solo, aproximadamente, un 5% para la finalización total de las obras de urbanización, lo que constituye un motivo más para sostener la conveniencia de la ampliación solicitada.

En cuanto al plazo de la ampliación solicitada, atendiendo a las razones invocadas para su justificación en los diferentes informes municipales, resulta más proporcionado el plazo de 12 meses propuesto por el Consistorio que el plazo de tres años solicitado por el urbanizador.

Finalmente, y en cuanto a la apreciación del interés general que hace conveniente la continuación de la Actuación corresponde exclusivamente a la Administración actuante. En este sentido, en el informe de Secretaría, de fecha 30 de agosto de 2024, se hace expresa referencia a esta cuestión señalando que la no concesión de la prórroga solicitada llevaría aparejada la apertura del procedimiento de resolución del PAU, lo que resultaría perjudicial para el interés general municipal, en tanto que retrasaría el desarrollo residencial y económico no solo del municipio de Alovera, sino de su entorno supramunicipal, así como los riesgos de vandalización del entorno y los consiguientes perjuicios para los propietarios.

Por todo ello, se estima que en el expediente remitido se encuentra suficientemente acreditado el interés general de la actuación.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente expuestas, la ponente formula su propuesta, no planteándose ninguna cuestión por los miembros presentes.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada, adopta por unanimidad el siguiente acuerdo:

«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 110.3 b) del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, 75.b) del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba

el Reglamento de la Actividad de Ejecución, y 9.1.ñ) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de Regulación de Competencias y de Fomento de la Transparencia en la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda **INFORMAR FAVORABLEMENTE** el expediente de prórroga del plazo de ejecución material del PAU del Sector II-1 “Las Suertes” del Plan de Ordenación Municipal de Alovera (Guadalajara), iniciado por el Ayuntamiento Pleno a solicitud de la “UTE I-15 GRUPO RAYET SAU, RAYET MEDIOAMBIENTE, S.L, ampliándose dicho plazo en 12 meses, al quedar acreditada en el expediente la concurrencia de causas excepcionales que justifican la misma, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 110.3, letra b), párrafo segundo, del TRLOTAU, debiéndose computar la prórroga desde la fecha de notificación al Agente Urbanizador de la aprobación del “Proyecto constructivo dentro del sistema de depuración de un estanque de tormentas para la urbanización del Sector II-1 de Alovera (Guadalajara)”, que se produjo el día 25 de julio de 2024.

No obstante, el carácter favorable del presente informe queda condicionado a la aportación por parte del Ayuntamiento de la documentación justificativa del resultado del trámite de audiencia concedido a los interesados a los que no les fue posible notificar el acuerdo de inicio del procedimiento, habiéndose tenido que efectuar dicha notificación mediante anuncio publicado en el B.O.E., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas”.

Tras la adopción del acuerdo, siendo las 11:14 horas, la Ponente D^a Mercedes Villanueva Melero abandona la sesión no volviéndose a incorporar a la misma.

3. Aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés “META DATA CENTER CAMPUS”. Informe según los artículos 33.3 del texto refundido de la LOTAU y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.

La ponente, D^a Sara Mayol Soler, apoyándose en una proyección digital, inicia su exposición del informe-propuesta correspondiente al proyecto de singular interés promovido por la sociedad Zarza Networks, S.L., propiedad de la compañía matriz META, conforme a los artículos 33 del TRLOTAU y 129.1 del Reglamento de Planeamiento.

El objeto del proyecto es el desarrollo de un centro de datos en suelo urbano no consolidado en la fase 2 del polígono industrial de Torrehierro de Talavera de la Reina, pretende albergar operaciones, equipo de tecnología de la información que utiliza la empresa META para dar servicio a aplicaciones como Instagram, Whatsapp, Messenger o Facebook.



En la infografía proyectada se observa la localización de los data hall, los edificios de apoyo, equipos de generadores, al fondo se aprecia la EATIM de Gamonal, quedando al oeste del ámbito, y una zona de instalaciones.



Una de las determinaciones del PSI es la identificación del promotor. Este proyecto pretende la expansión de META en Europa, en concreto en esta localización de Talavera de la Reina, para lo cual META ha creado una sociedad con sede en España, Zarza Networks S.L., siendo ésta la promotora del PSI y pertenece a un grupo de empresas de la compañía matriz denominada META PLATFORMS, dedicándose a la construcción de estos centros de datos para la promoción, desarrollo, gestión y explotación de instalaciones.

Se proyecta imagen, representativa de un data hall con toda la tecnología, una zona con servidores raps y en interior de un centro de datos.



Ubicado en el término municipal de Talavera de la Reina, al oeste, a unos 12 km del núcleo urbano. Se muestra infografía con el plano de clasificación (imagen derecha), el ámbito



corresponde al terreno delimitado por la línea roja correspondiente con suelo urbano consolidado, a la derecha se aprecia zona industrial ya consolidada que es la fase 1 de Torrehierro, los terrenos en amarillo son suelo urbanizable, y respecto a las infraestructuras, al norte se encuentra la carretera nacional 502, al sur la autovía A-5, ambas de titularidad estatal y al oeste vendría una carretera titularidad de la Diputación, TO-1287.

Respecto a la estructura jurídica del ámbito, en la imagen de la izquierda se representan en rosa las parcelas, siendo un total de 28 parcelas lucrativas pertenecientes a SEPES al 100% como suelo lucrativo, suponen aproximadamente el 59% del total del proyecto de reparcelación que finalizó y se aprobó en el año 2018 y el resto son suelos dotacionales, dominio público pecuario, domicilio público hidráulico y el resto son parcelas de cesión que se realizaron en su día al Ayuntamiento y el resto sistema viario local.

LOCALIZACIÓN (1)

(artículo 20.1.c) del TRLOTAU)



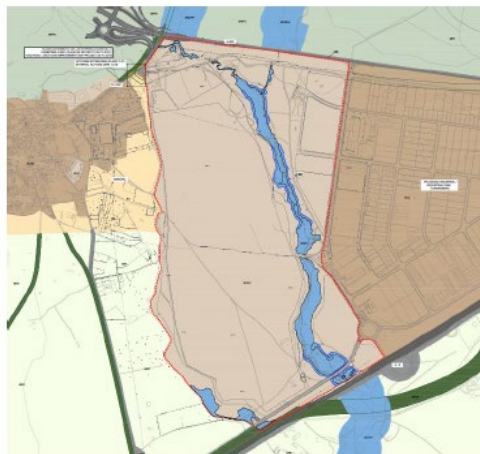
El proyecto ocupa una extensión aproximada de 191 ha, ubicado en el polígono industrial de Torrehierro (Talavera de la Reina), a unos 12 km al oeste del núcleo urbano.



• ESTRUCTURA JURÍDICA

Un total de 28 parcelas lucrativas pertenecientes a SEPES— 59,40% superficie total tras el Proyecto de Reparcelación de sept. de 2018. El resto de suelos (dotacionales y viario local) se cedieron al Ayuntamiento, DPH y pecuario.

- **LIMITA:** Norte: Carretera N-502 (Estatal).
Sur: Autovía A-5 (Estatal).
Noroeste: Carretera TO-1287 (Diput. Toledo)
Este: zona industrial Torrehierro Fase 1
Oeste: EATIM de Gamonal.



El artículo 19 del TRLOTAU define los Proyectos de Singular Interés como actuaciones de relevante interés socioeconómico que se tienen que definir con carácter básico y para su inmediata ejecución, puede afectar a uno o varios términos municipales y pueden desarrollarse en cualquier clase de suelo.

En concreto, esta actuación, de los cuatro objetos que tiene reconocidos los PSI, se enmarcaría en el apartado c del artículo 19 TRLOTAU el cual se refiere a actuaciones industriales que no tengan previsión o acomodo en el planeamiento vigente incluyendo todas las obras necesarias que precisen de urbanización, conexiones exteriores o de urbanización interior del ámbito.



Entrando en las determinaciones que debe contener el PSI y respecto a la justificación de su interés social y económico de ámbito regional, se pronunció sobre ella el Consejo de Gobierno en su Declaración de Interés Regional que se produjo en el año 2022. Se remarca el principio desarrollo sostenible del artículo 3 del texto refundido de la ley del suelo, dando como ejemplo que contiene medidas para el incremento de dominios públicos hidráulico y pecuaria, la mejora y protección de los hábitats, el incremento de espacios libres y zonas verdes públicas y la inclusión de normativa específica para la protección de los valores ambientales, paisajísticos, geológico, etnográficos o naturales

En relación a la competitividad económica, se indica la posibilidad de implantación de una actividad tecnológica de vanguardia en una localización alternativa a otros centros productivos tradicionales de la región.

En cuanto a la eficiencia energética, se incide en el fomento de la protección de la atmósfera, uso de tecnologías limpias, energías renovables, reducción de gases contaminantes de efecto invernadero. Como ejemplo de esa optimización del uso de recursos, se indica que el nuevo modelo de data center a desarrollar en Talavera de la Reina va a ser una nueva generación de centros de datos respecto a los que ya tenía, funcionará con una eficiencia hídrica muy alta con un valor medio de consumo de 0,0045 mientras que el estándar de sus centros de datos que ya poseen es de 0,2057, de modo que se reduciría el consumo.

Al respecto del alineamiento con los principios rectores de política social y económica de los artículos de la Constitución, se citan el derecho a disfrutar del medio ambiente adecuado, utilización racional de recursos, conservación y enriquecimiento del patrimonio.

Respecto a los criterios y fines de la actuación pública territorial de los artículos 4 y 5 del TRLOTAU, se incide en el hecho de que el ámbito elegido es un suelo urbano no consolidado de uso industrial, es decir, se va a mantener tanto la clasificación como el uso ya existente; está parcialmente urbanizado con lo cual no se requiere alteración de esa clasificación ni de ese uso para posibilitar la transformación del suelo; garantizando este PSI el desarrollo contemplado por el propio planeamiento general para este recurso concreto de suelo.

El PSI contribuiría a un reequilibrio territorial con el fomento y desarrollo tecnológico del país en el seno de la política impulsada por el Plan de Transformación, Resiliencia, y Agenda digital.

En la verificación del interés social se destaca que ha habido un proceso de participación ciudadana, con entidades locales, asociaciones vecinales, tejido asociativo empresarial de Talavera con charlas informativas, talleres interactivos, se ha generado un grupo de trabajo con representantes de la administración y de la ciudadanía para involucrar a los ciudadanos en este proyecto de diseño del PSI. Se han recabado casi cien acciones por parte de la comunidad que se han intentado implementar dentro del PSI. Además, la agenda urbana 2030 de Talavera de la Reina tiene entre sus objetivos estratégicos afrontar la era digital que busca promover las tecnologías de la información en estrategias urbanas, incluyendo la administración de la electrónica local y las Smart cities.



Como política de sostenibilidad propia de META, la empresa destaca cinco áreas centrales, que serían, clima, energía, agua, circularidad y cadena de suministro responsable, y la biodiversidad. Existe un compromiso que ha adquirido la empresa para este PSI que no es exigible inicialmente pero que ha querido afrontarlo que es la certificación LEED para el data center.

En cuanto a la inversión, el proyecto supone una inversión total de 748 millones de euros. Durante los primeros 10 años de la construcción 151 millones de euros de Valor Agregado Bruto, generando 2.970 años de empleo de mano de obra local lo que equivale a unos 300 puestos de trabajo al año; 7,35 millones de euros para la Hacienda autonómica. Las cifras para la Hacienda estatal son aún superiores estando reflejadas en sus estudios económicos.

En la fase operativa, se generarían 250 puestos de trabajo a tiempo completo, con estos datos de valor agregado bruto, 29 millones de euros y 1,16 millones de euros en los siguientes 5 años.

El Consejo de Gobierno se ha pronunciado también en la Declaración de Interés regional es la fundamentación de la utilidad pública e interés social, considerando relevantes tres aspectos.

Por un lado, el refuerzo de la infraestructura de telecomunicaciones de la región ya que se ha previsto la ejecución de una nueva red de fibra óptica de alta capacidad entre Talavera de la Reina y Getafe. La ejecución de esta línea es para META, pero supone una oportunidad para otros municipios de la región siendo un atractivo para actividades económicas digitales, tecnológicas e innovadoras.

Se incide en que el proyecto es un elemento clave de infraestructura de datos para la transformación digital a nivel nacional y ayudar a consolidar este sector tecnológico en Castilla-La Mancha.

En cuanto a Big Data y Redes Sociales, destaca el papel de la necesidad de capacidad de almacenamiento de datos y el número de usuarios, tanto empresas como usuarios particulares de aplicaciones de META.

Una de las últimas revoluciones aparecidas en tecnología es la aparición del metaverso, que viene ligado a esta nueva tipología de centro de datos que quiere implantar META en España se ha denominado como la próxima evolución en una larga línea de tecnologías sociales.

Respecto a las características físicas, ya se ha identificado la parte más jurídica de los propietarios que en este caso sería SEPES.

Una de las instalaciones críticas del PSI es el abastecimiento eléctrico. Al sur, en el término municipal de Calera y Chozas estaría una subestación que pertenece a Red Eléctrica Española, que ya cuenta con todas las autorizaciones para su ejecución. El PSI necesitaría una conexión a través una doble línea de alta tensión que llegaría hasta la subestación de META que se sitúa al oeste del ámbito. Este trazado afecta a 67 parcelas privadas.

Además del trazado de línea de alta tensión, la izquierda tendríamos la conexión con la carretera de la Diputación que se ha comentado.

Otra de las afecciones relevantes del ámbito, es una vía pecuaria, en realidad dos tamos, el Cordel de las Merinas y la de Camino Real.

Además, hay dos dominios públicos hidráulicos dentro del interior del ámbito que es el Arroyo de Zarzueleja y el Arroyo Cervines. Se han identificado hábitats relevantes, tales como ...o saucedas, y otros hábitats que se han identificado en el dominio público hidráulico lo que ha generado la ampliación de ese dominio público que estaba previsto en el PERID que tenía definido el ámbito.

En cuanto a la caracterización del ámbito, se han incluido en el PSI anejos con todos los estudios específicos relativos a clima, geología, geotecnia, topografía, paisaje, hidrología, inundabilidad, flora, fauna, patrimonio cultural y arqueológico, etc., incluidos en la documentación ambiental tanto para la evaluación ambiental estratégica como para la evaluación de impacto ambiental.

También por la línea de alta tensión se ven afectadas otras vías pecuarias, en este caso, con cruces de la línea aérea, algún camino e infraestructuras urbanas pertenecientes al municipio.

DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

(artículo 20.1.c) del TRLOTAU)

Fuera del ámbito el proyecto afecta a 67 parcelas privadas en la ejecución de las conexiones exteriores: LAAT y Carretera TO-1287 y vías pecuarias.

Caracterización del ámbito *



Por lo que refiere a la adecuación al planeamiento vigente, se proyecta diapositiva relativa a la ordenación vigente del ámbito con tabla resumen con los parámetros urbanísticos que definen la ordenación del ámbito.

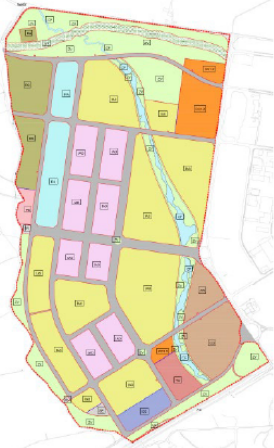


Acta 7/2024

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (1)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU

- POM de Talavera de la Reina: aprobado definitivamente el 29.06.2010
- PERID del año 2006: con OE y OD (modificada en 2008)
- Proy. Urbanización global Sector Torrehierro Fase 2: aprobado el 18.06.2009
- Proy. Urbanización 1ª Etapa: aprobado por la JGL el 11.02.2010
- Proy. Reparcelación: aprobado el 26.09.2018



ORDENACIÓN VIGENTE

Clasificación del suelo	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Sector	PP TORREHIERRO 2ª FASE
Superficie bruta del sector (Has)	191,1898
Superficie neta del sector (Has)	182,7109
Sistemas generales del área de reparto	8,4790
Ejecución del planeamiento	PRIVADA INDIRECTA
Uso global mayoritario	INDUSTRIAL
Intensidad edificatoria	
Aprovechamiento del área de reparto (u.a)	2.020,783
Aprovechamiento tipo (ua/m²s)	1,1060
Superficie edificable máxima (m²)	1.036,647
Índice Edificabilidad (m²)	0,57
Estándares de calidad urbana	
Zonas verdes (m²), Dotaciones y Equipamientos (m²),	Art. 21 R.P y 31 TRLOTAU
Aparcamientos	

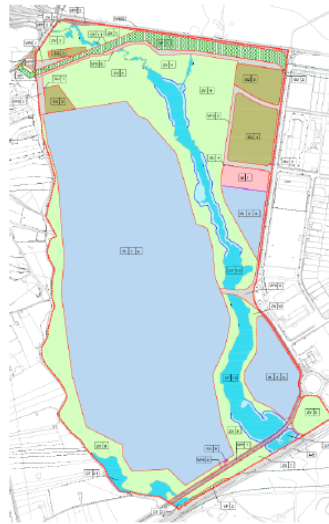
Asimismo, se proyecta imagen con la ordenación propuesta del ámbito del PSI.

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (2)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU)

Comparativa de la ordenación vigente y la propuesta / Alteraciones tanto en la OE como en la OD *

ORDENACIÓN PROPUESTA PSI



	POM + PERID (Modif 2008)	PSI	Variación
Superficie del ámbito	1.911.899 m2s	1.911.883,86 m2s	Variación por ajuste propio de aumento de detalle del levantamiento topográfico Sin variación
Uso global	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	Sin variación
Superficie edificable máxima	1.007.585,78 m2e	137.000,00 m2e	-870.585,78 m2e
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,57 m2e/em2	0,08 m2e/m2s	-0,49 m2e/m2s
Usos lucrativos pormenorizados	Industria adosada, paredada, aislada y escaparate. Terciario comercial, parque empresarial y hotelero. Equipamiento privado	Industria Aislada Singular Mixto Terciario, Industria Aislada y Equipamiento privado	
Superficie suelo usos lucrativos	1.083.683,50 m2s	1.045.899,64 m2s	-37.783,86 m2s
Dominios			
Vías pecuarias	45.840,00 m2s	51.222,38 m2s	+5.582,38 m2s
Cauces fluviales	41.780,00 m2s	127.202,33 m2s	+85.422,33 m2s
Total Dominios públicos	87.420,00 m2s	178.424,71 m2s	+91.004,71 m2s
Zonas verdes	339.696,00 m2s	489.827,32 m2s	+ 150.131,32 m2s
Estándares de calidad urbana			
Equipamientos públicos	93.163,00 m2s	93.295,04 m2s	+132,04 m2s
Infraestructura. (cts y se)	4.321,00 m2s	283,53 m2s	-4.037,47 m2s
Total, sistema local ZV, Equip e Infr.	437.180,00 m2s	583.405,89 m2s	+ 146.225,89 m2s
Red viaria	303.615,50 m2s	77.230,17 m2s	-226.385,33 m2s
Total, redes públicas (incluidos dominios públicos)	828.215,50 m2s	865.984,22 m2s	+ 37.768,56 m2s

Igualmente, se proyecta imagen con las cesiones obligatorias.

ORDENACIÓN DEL ÁMBITO (4)

(artículos 127 RP y 20.1.j) del TRLOTAU)

Cesiones obligatorias (art. 21 RP)

• ZONAS VERDES Y DOTACIONES

Superficie ámbito de suelo urbano de ordenación del PSI: 1.757.474,55 m ² * (Uso Industrial)	Estándar legal RP-LOTAU	PSI	Diferencia
Cesiones mínimas de suelo total (15 % del suelo en planificación)	263.621,18 m ²	711.574,91 m ²	+ 447.953,73 m ²
Espacios libres y Zonas verdes públicas Cesión mínima (2/3)	175.747,45 m ²	498.827,32 m ²	+314.079,87 m ²

• APARCAMIENTOS:

- se justifica la minoración del estándar* (1pl/400m²) para la parcela IS (según previsión del art. 31.3 TRLOTAU)
- Para la parcela de usos mixtos "M" se establece un estándar mayor en las NNUU
- Para el resto de usos edificatorios se establece 1pl/200m²
- Los estacionamientos en vías públicas son 335 plazas, superando el estándar mínimo

• % DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

Se cede un 10% del aprovechamiento en favor del municipio ➤ parte se materializa en la parcela "M" de Usos Mixtos (7.000m²) y el resto (6.700m²) será objeto de compensación monetaria.

Normas transitorias complementarias (art. 20.1.j TRLOTAU)

Han sido incluidas las NNUU de aplicación al PSI, que deben contener las previsiones estrictamente indispensables para resolver las dificultades que pudieran presentarse en la correcta aplicación de la ordenación urbanística municipal en tanto se produce la adaptación al PSI del planeamiento de ordenación territorial y urbanística vigente

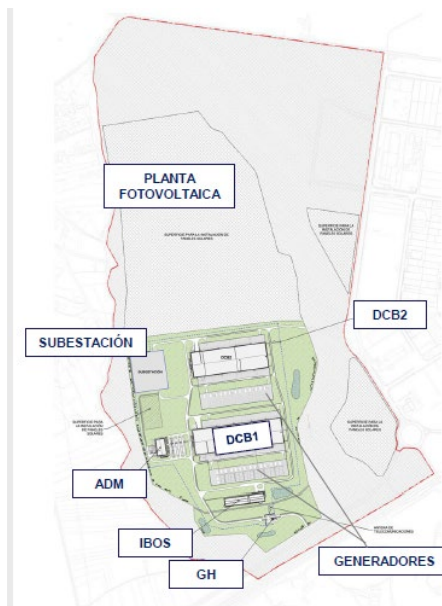
Respecto a las características técnicas del proyecto, el PSI incorpora esta nueva tipología de centro de datos que desarrolla META en su política de innovación. Se han optimizado el volumen, las alturas y la huella que dejaría en el terreno, abarcaría toda la superficie ocupada, 72.705 m², tratándose de una parcela discontinua de 102 Ha.

El centro de datos está definido por el data hall nº1, que sería el primero en construirse, rodeado de unos generadores que son los equipos que le sirven de apoyo, el data center 2 y varios edificios, el IBOS, que proporciona apoyo logístico al campus, el edificio de administración, y el edificio donde se ubicaría la subestación.

Respecto a la subestación, es propiedad de META, centralizada, de alta tensión in situ, convencional de intemperie de aislamiento en aire y recibiría energía de dos líneas aéreas de 220 kv y suministraría energía a 33kv, a cuatro transformadores que distribuirían la energía a los data hall.



Acta 7/2024



En lo relativo a las características del proyecto, urbanización interior y exterior, se ha buscado una transición entre lo natural y lo urbano. Se han incluido recorridos peatonales, elementos de ocio como plazas cívicas, sobre todo en la zona norte, cercana al cementerio, y un parque fluvial con unos recorridos. Hay conciencia hídrica y ecológica en el tratamiento de las vegetaciones a implantar. Se proyecta diapositiva del PSI.



Camino Interurbano de conexión entre Gamonal y Torrehierro.



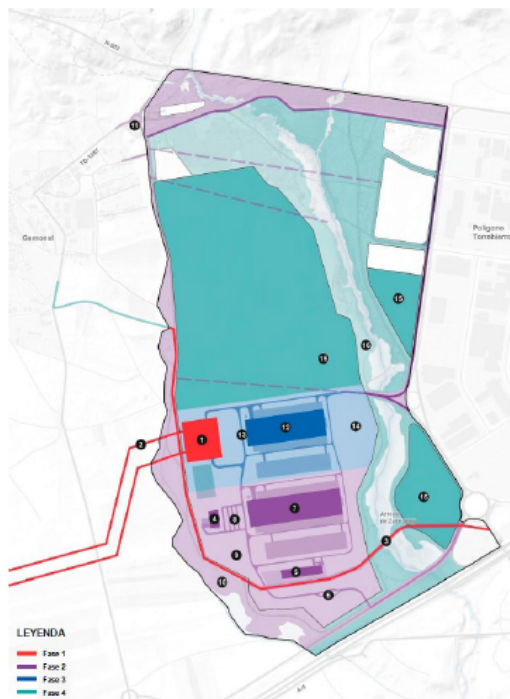
Arroyo Zarzuleja. Espacio de preservación de flora y fauna.

Respecto a los plazos de inicio y terminación de las obras, las obras tienen una previsión de desarrollo de 10 años desde su inicio previsto en el año 2027. Dicho inicio tiene unos



condicionantes, esto es, se produciría en un plazo máximo de 12 meses desde que sea legalmente posible y en particular desde la disposición del suelo afectado. Los condicionantes principales son la aprobación definitiva del PSI, la aprobación del proyecto de reparcelación, que quede resuelta la compraventa de terrenos y todos los procedimientos expropiatorios y que se autoricen los proyectos técnicos.

El PSI se va a desarrollar en distintas fases



• **CONDICIONES:**

- Aprobación definitiva del PSI
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación
- Resuelta la compraventa de terrenos y procedimientos expropiatorios
- Autorizados los Proyectos Técnicos

• **FASES DE CONSTRUCCIÓN.**

- ✓ **Fase 1 (2027-2028):**
 - a) Subestación eléctrica y conexiones exteriores de alta tensión.
 - b) Reposición del colector de saneamiento desde Gamonal.
- ✓ **Fase 2 (2028-2032):**
 - a) Edificios de ADM, IBOS, GH y DCB1.
 - b) 50% de **viales, aparcamientos, paisajismo interior** al MDCC.
 - c) 30% **urbanización exteriores** y conexiones a carretera TO-1287.
- ✓ **Fase 3 (2032-2035):**
 - a) DCB2.
 - b) Resto de los **viales, parking y alrededores** del MDCC.
- ✓ **Fase 4 (2034-2036):**
 - a) Resto de **infraestructuras en la parcela IS.**
 - b) 70% **restante** de los trabajos de **urbanización exterior** al MDCC.

En cuanto a la inversión total se estima aprox. en 748 millones de euros que afrontará META al 100% con fondos propios y no requerirá de ningún tipo de financiación.

La D.G. de Empresas emitió informe favorable, concluyéndose que "...En cuanto a medios propios y ajenos, eran suficientes para hacer frente al coste total.

La forma de gestión del plan, la ejecución sería a cargo del promotor Zarza Networks, si bien la planta solar fotovoltaica y la red troncal de telecomunicaciones que llega desde Madrid, serían ejecutadas por un tercero.

La adquisición del suelo, tendríamos las parcelas lucrativas propiedad de SEPES, existiendo un acuerdo de compraventa tras la aprobación definitiva firmado en el año 2022 y un acuerdo de pleno municipal autorizando la venta de esos terrenos junto a un desistimiento por parte del consistorio de la actuación que estaba prevista por el PERID de Torrehierro de la fase 2.

Acta 7/2024

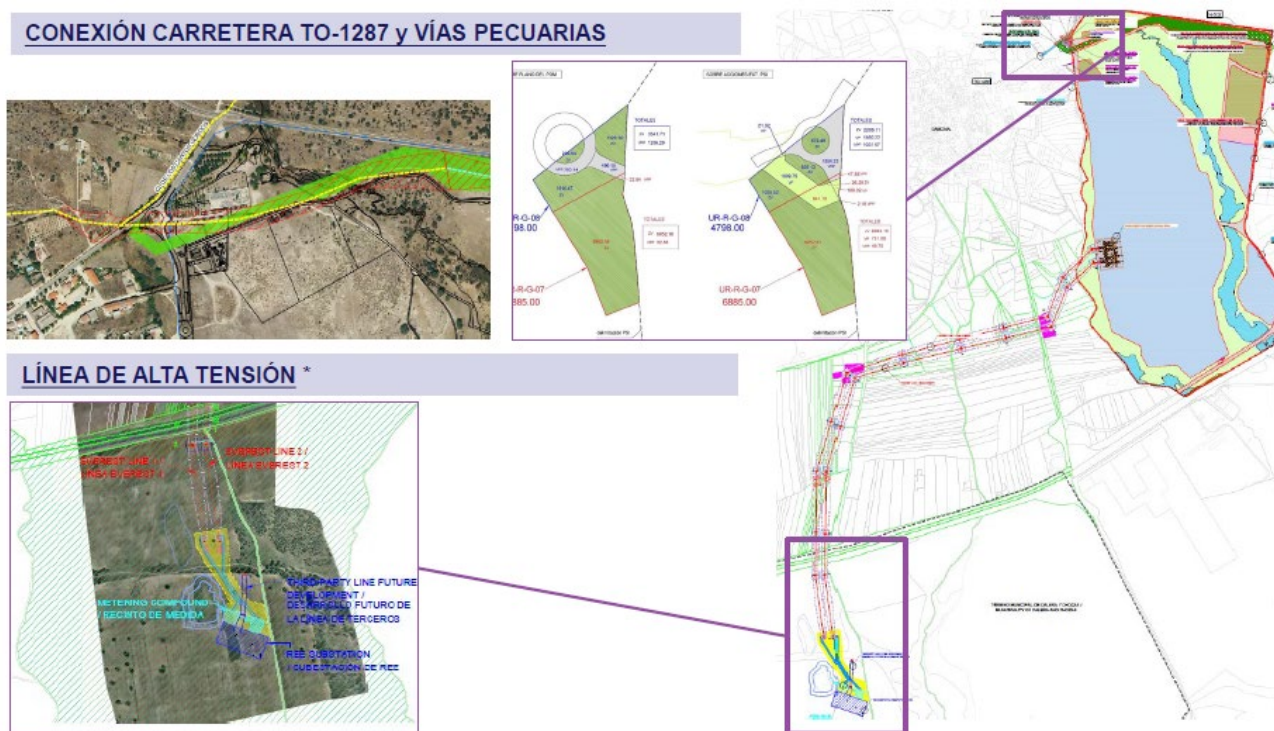
Respecto a las parcelas exteriores, se intentará llegar a un acuerdo de adquisición con los propietarios, pero al tratarse de una operación compleja se prevé que tendrá que acudir a expropiación y a la constitución de servidumbres al tratarse de una línea de alta tensión principalmente, siendo beneficiario de la expropiación el promotor del PSI.

El Psi ha sido sometido a dos informaciones públicas incluyendo en ambos casos la identificación de bienes y derechos afectados.

El proyecto de reparcelación se presentará tras la aprobación definitiva, ya avanzado en el segundo trámite de información pública.

La ponente enumera las obligaciones asumidas por el promotor conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1. k TRLOTAU, así como las garantías en virtud el artículo 20.1. l del mismo texto.

Se proyecta imagen relativa a las conexiones exteriores:



Seguidamente, la ponente indica la tramitación del procedimiento administrativo llevado a cabo, así como los procedimientos de evaluación ambiental y de vías pecuarias afectadas.

Finalizada la exposición, la Ponente formula la propuesta a la Comisión, no planteándose preguntas sobre la misma.

La Comisión, a la vista de lo expuesto por la Ponente y de la propuesta formulada acuerda por unanimidad:



«De conformidad con lo dispuesto en los artículos 33.3 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha (TrLOTAU), 129.1 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, y 9.1.c) del Decreto 235/2010, de 30 de noviembre, de regulación de competencias y de fomento de la transparencia en la actividad urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, esta Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda:

1. Informar favorablemente el documento técnico para la aprobación definitiva del Proyecto de Singular Interés “Meta data Center Campus” en el término municipal de Talavera de la Reina (Toledo), promovida por la empresa ZARZA NETWORKS, S.L., propiedad de la compañía matriz META.
2. Elevar el expediente al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha para su preceptivo dictamen, previamente a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno en cumplimiento del artículo 39.3 del TrLOTAU y del artículo 54.9.e) de la Ley 11/2003, de 25 de septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, ante la diferente zonificación de las zonas verdes y espacios libres que introduce el Proyecto de Singular Interés respecto a la ordenación vigente.
3. Proponer al Consejo de Gobierno que incluya entre sus prescripciones complementarias:
 - 3.1 Establecer que la efectividad condicionada de las determinaciones con incidencia en el dominio público pecuario y terrenos colindantes se levantará en el momento de finalización del expediente de modificación de trazado (MTVP-45-002-2024) que queda sujeto a la reparcelación, en los términos previstos legalmente y, en particular, en el artículo 19 de la Ley 9/2003, de 20 de marzo, de vías pecuarias de Castilla-La Mancha.
 - 3.2 Establecer que los proyectos técnicos de ejecución de las obras que desarrollen el presente Proyecto de Singular Interés:
 - Que de acuerdo a lo previsto en el artículo 22.3 del TrLOTAU, puesto que este Proyecto de Singular Interés está promovido por una entidad privada y afecta a un único término municipal, los proyectos técnicos que lo desarrollen, se aprobarán por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, a excepción del Proyecto de la Línea eléctrica de Alta Tensión, que será autorizado por la



Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, ya que afecta a los municipios de Calera y Chozas y Talavera de la Reina.

- Que le corresponde a la sociedad Zarza Networks S.L., conforme al artículo 22.1 del TrLOTAU, la ejecución del Proyecto de Singular Interés, y deberá identificar, antes de la solicitud de autorización de las obras de la planta fotovoltaica y la conexión de fibra óptica ante la administración competente, los terceros responsables de dicha ejecución.
- Se deberá cumplir los requerimientos técnicos y documentales reglamentariamente establecidos en la normativa sectorial y en los informes emitidos durante el primer y segundo periodo de concertación interadministrativa y en los trámites de consultas seguidos conforme a la Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla-La Mancha.
- Se deberá obtener las autorizaciones o permisos exigidos en los informes sectoriales evacuados, así como los que se determine por el resto de Administraciones, organismos u operadores de infraestructuras o servicios que puedan verse afectados.
- Se deberá prever, de forma inequívoca, la obligación y el compromiso asumidos por la empresa adjudicataria respecto a la reposición de las obras y servicios de titularidad pública que pudieran verse afectados por la ejecución de dichas obras, en el tiempo y forma que prescriban las entidades públicas titulares de las mismas.
- Se deberá incorporar las medidas de seguimiento y los condicionantes documentales recogidos en el Informe Ambiental Estratégico (D.O.C.M., núm. 232, de 22.11.2023) y la Declaración de Impacto Ambiental (D.O.C.M., núm. 59, de 22.03.2024), debiendo cumplirse los plazos establecidos para presentación de informes ambientales y el Programa de Vigilancia Ambiental”.

A continuación, la Vicepresidenta primera informa que seguidamente se remitirá el expediente al Consejo Consultivo y se continuará con la tramitación.

El representante del Consejo del Colegio de Arquitectos Técnicos pregunta por el redactor del documento, indicando la Ponente que se trata de una consultora.



Acta 7/2024

El representante del Colegio de Arquitectos de Castilla-la Mancha pregunta por la cesión al Ayuntamiento, indicando la Ponente que forma parte del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno la cesión al Ayuntamiento con una monetización del 50%.

4. Ruegos y preguntas.

Adoptado el acuerdo correspondiente al punto del orden del día 3, la Vicepresidenta primera abre turno de ruegos y preguntas. No formulándose ninguna petición o cuestión, y sin más asuntos que tratar, la Vicepresidenta primera agradece a los miembros presentes su asistencia, dando por concluida la sesión siendo las 12:08 horas del día tres de septiembre de 2024.

VºBº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN

LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN

P.A. Vicepresidenta Primera de la Comisión