



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)
(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

PROPUESTA DEL EQUIPO DE GOBIERNO EN RELACIÓN CON EL EMBALSE DE PEÑASCALES

El presente documento tiene como objetivo explicar la propuesta que se llevará al próximo pleno del mes de septiembre para realizar una modificación presupuestaria de 13.576 euros con el fin de poder suscribir la escritura de compraventa y regularización de titularidad registral de suelo público en Peñascales a favor del Ayuntamiento de Torrelorones.

Antecedentes

Uno de los objetivos del equipo de gobierno presidido por Elena Biurrun es la puesta en valor de los recursos naturales del municipio, así como la regularización de la situación registral de los bienes demaniales públicos. Sin duda, por muchas razones, el embalse de Peñascales es una de las zonas con mayores méritos de conservación del municipio, así como una de las áreas que mayor potencial presenta para su uso recreativo, tanto la lamina de agua como su entorno.

Partiendo de esa certeza, se mantuvo una primera reunión con el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el mes de septiembre de 2011 y se iniciaron los contactos con los responsables de las empresas Gedeco y Aydisa, titulares y concesionarios del embalse y de la presa, con el objetivo de analizar la posibilidad de regularizar la situación de la propiedad y analizar las alternativas existentes para una correcta gestión del embalse, tanto desde la perspectiva de la seguridad de la presa y sus instalaciones como desde la óptica del aprovechamiento del embalse. En el mes de noviembre de 2011 se solicitó informe oficial a la Confederación Hidrográfica el Tajo respecto a la situación de la concesión de aguas del embalse de Peñascales en el Arroyo de Trofas. La contestación de Confederación se produjo el 21 de febrero de 2012 y en ella se constataba que en el Registro de Aguas "la concesión del embalse figura a nombre de Abastecimientos y Distribuciones SA (AYDISA) con destino abastecimiento y riegos en la colonia Los Peñascales".



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)
(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

Hay que aclarar que la Sociedad AYDISA titular de la concesión de aprovechamiento de agua y titular del resto de las fincas vinculadas al embalse, depuradora y depósitos de agua, fue adquirida por la empresa Peñascales Tikal y posteriormente GEDECO, junto con otras fincas de Los Peñascales (Polígonos 1 y 2) a los herederos de D. Gabriel Enríquez de la Orden.

A lo largo de la primavera de 2012 se mantuvieron diversas reuniones con los representantes de Aydisa reclamándoles la necesidad de realizar el necesario mantenimiento de las instalaciones de la presa así como de la exigencia de realizar un plan de emergencia tras haber sido clasificada como categoría B en función del riesgo derivado de su hipotética rotura o funcionamiento incorrecto. Se mantuvo asimismo una reunión con los responsables de concesiones en la Confederación y los representantes de la empresa Aydisa con el objetivo de analizar las posibilidades de actuación.

Durante estos meses se aclaró la situación de la sociedad propietaria del embalse, una sociedad sin actividad con los cargos y órganos de administración desactualizados (figuraban en los mismos personas fallecidas hace años). Los representantes de la misma nos informaron que la empresa debía ser liquidada dada su situación patrimonial. Desde el Ayuntamiento se plantearon en diversas ocasiones la necesidad de acometer actuaciones de urgencia en relación con la presa y se nos informó de la imposibilidad de hacerlo antes de actualizar la situación registral de la sociedad y dado que la empresa Gedeco estaba inmersa en un proceso concurso de acreedores.

Igualmente la Sociedad AYDISA se encuentra en liquidación y hasta el 17 de junio de 2013 no se ha inscrito en el registro mercantil la designación del liquidador de esta Sociedad que se realizará a través de la Sociedad Dominio de Morones, S.A., siendo su representante, persona física D Sergio Álvarez Corral.

Asimismo fuimos conocedores de un informe realizado en el año 2007 por la empresa INCISA, encargado por la propiedad en el que se recomendaba la necesidad de realizar medidas "a ejecutar en el plazo de tiempo reducido" para garantizar la seguridad de la presa, entre las que se encontraban la limpieza de vegetación en el



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES

(MADRID)
(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

paramento, reparar válvulas y dispositivos de toma, limpieza del dispositivo de desagüe de fondo y un largo listado de acciones.

Con el fin de constatar el estado de la presa se encargó a los servicios técnicos municipales y a los servicios de protección civil una visita a la misma, y se solicitó a la empresa redactora del informe de 2007 una nueva visita a la presa para comprobar su estado y verificar las obras que se hubieran podido realizar. El informe de octubre de 2012 se constata que no se han realizado ninguna de las acciones recomendadas en el informe de 2007 y que urge tomar diversas medidas para garantizar la seguridad plena del embalse.

En este sentido los servicios técnicos municipales han efectuado averiguaciones sobre el mantenimiento de esta instalación recabándose información de D. Álvaro Virto Munilla, a quién agradecemos su colaboración, que efectuó durante más de cuarenta años la supervisión de todas las actividades relacionadas con el Embalse y que recomienda encarecidamente que se proceda a adoptar medidas que, aunque mínimas muy importantes tales como el engrase de las válvulas para permitir su manipulación en el caso de que viniera una avenida importante de agua.

Durante el invierno de 2012 y primeros meses de 2013 se continuó de forma constante y periódica requiriendo a los responsables de Aydisa la necesidad de o bien realizar las labores previstas en los informes, aunque como se ha indicado anteriormente no han regularizado su situación de representación legal hasta el 17 de junio pasado.

Propuesta

La situación por tanto es la siguiente: La empresa propietaria de la presa manifiesta la imposibilidad jurídica y económica de que poder realizar las labores de conservación mínimas para el mantenimiento de la presa. Resulta igualmente inviable plantear la redacción y ejecución de un plan de emergencia al que están obligados. Al Ayuntamiento le cabe la posibilidad de realizar una hipotética acción subsidiaria con una inversión que muy difícilmente podría recuperar dada la situación de la sociedad. En el caso de trasladar la



AYUNTAMIENTO DE TORRELOTONES
(MADRID)
(C.P. 28250)

.....
ÁREA DE URBANISMO

responsabilidad a la Confederación se nos informó por este organismo que se iniciaría un proceso de extinción de la concesión que podría incluir la demolición de la presa de acuerdo con lo establecido en la Ley de Aguas. En cualquier caso tampoco a corto plazo implica una solución para el problema.

Por ello el Ayuntamiento ha optado por proponer un acuerdo con Dominio de Morones, S.A., liquidador de Aydisa, por el cual los terrenos sobre los que se sitúa la presa, así como sus instalaciones, y los depósitos de agua pasarían a ser propiedad municipal y la empresa se compromete a renunciar a la concesión de aguas del embalse al mismo tiempo que el Ayuntamiento se compromete a solicitar la concesión para uso recreativo del embalse. Dicho acuerdo implica que el Ayuntamiento compensa la deuda de 13.576,93 euros que la sociedad tiene con el Ayuntamiento y el Ayuntamiento se compromete a invertir el mínimo de 305.000 en los que se ha valorado el embalse y las fincas propiedad de Aydisa por parte del arquitecto municipal.

Es necesario aclarar que entre las propiedades de Aydisa está el edificio conocido como "depuradora de Peñascales" o Concejalía de Peñascales, un edificio utilizado desde hace muchos años por diversos servicios municipales como propio pero que es de propiedad privada. No existe contrato de alquiler o cesión alguno ni tampoco acuerdo escrito. Buena parte de la deuda de los 13.576,93 euros que se propone compensar tiene su origen en el no pago del IBI de la antigua depuradora.

Conclusiones

El Ayuntamiento considera que es obligación de las administraciones públicas la colaboración para el adecuado mantenimiento de los dominios públicos y es necesario evitar que por la falta de actuación de los propietarios particulares el dominio público quede perjudicado.

El Ayuntamiento de Torrelotones ha realizado el proceso de investigación respecto a la situación en la que se encuentra el Embalse de Los Peñascales y la presa de la que, desafortunadamente, se tienen noticias alarmantes sobre la falta de mantenimiento y conservación.



AYUNTAMIENTO DE TORRELOZÓN

(MADRID)
(C.P. 28250)

ÁREA DE URBANISMO

Las Sociedades propietarias no están ejecutando sus deberes de conservación y es más que dudoso que estando en situación patrimonial concursal y actualmente en liquidación puedan cumplirlos de forma inmediata o en un futuro próximo.

La situación del embalse de Los Peñascales y de la presa, del mismo nombre, rodeado de Suelo Urbano y edificaciones hace que este entorno sea muy singular porque las presas habitualmente se sitúan alejadas de los cascos urbanos. Esta situación hace que todo el entorno sufra la presión del alto grado de urbanización y que esto sea una circunstancia que agrava cualquier riesgo.

Resulta absolutamente necesario detener esta degradación y llevar a cabo las acciones necesarias de mantenimiento y conservación de una parte del entorno del Embalse y de otra de la Presa en la que, como se ha indicado, no se realizan las necesarias tareas de mantenimiento y conservación para un bien de esta naturaleza.

Por los motivos expuestos en los que prima velar por la seguridad y por el mantenimiento del medio ambiente natural, desde este Ayuntamiento se pretende efectuar actuaciones que sirvan para dotar de seguridad a la zona y proceder a continuación a poner en valor este entorno natural mediante su uso recreativo no intensivo. Para ello se cuenta con la colaboración del Ministerio de Fomento a través del Organismo de Cuenca, Confederación Hidrográfica del Tajo para llevar a cabo estas actuaciones en beneficio del dominio hidráulico.

Desde un punto de vista formal alcanzar estos ambiciosos objetivos exige firmar "la escritura de compraventa y regularización de titularidad registral de suelo público" que implica compensar una deuda de 13.500 euros de Aydisa y que supondría para el Ayuntamiento pasar a ser propietario de hecho de los terrenos donde se sitúa el embalse y los situados aguas abajo del mismo y hacer posible la solicitud de la concesión de aguas a la Confederación. Asimismo el Ayuntamiento pasaría a ser propietario del edificio de la Concejalía de Peñascales.

En contraprestación el Ayuntamiento se compromete a invertir a lo largo de los próximos 5 años la cantidad de 235.860 euros en obras



AYUNTAMIENTO DE TORRELODONES
(MADRID)
(C.P. 28250)

.....
ÁREA DE URBANISMO

de mejora y rehabilitación de la presa, así como a redactar el necesario plan de emergencia, normas de explotación y a contratar una empresa que se encargue de la gestión hidrológica de la presa.

El informe preliminar encargado a la empresa INCISA, especialista en este tipo de temas asciende a 267.269 de presupuesto de ejecución material y a 384.841 euros IVA y beneficio industrial incluido. Con toda probabilidad el importe de las inversiones necesarias para poner en orden la presa serán menores y cabe realizarlas a lo largo de los próximos 5 años para que puedan ser soportables por el presupuesto municipal.

En cualquier caso, una vez la situación de la presa ha quedado en evidencia tras la ardua labor realizada, creemos imprescindible que la administración municipal se haga cargo de la responsabilidad de gestionar un bien que tiene además un gran potencial como elemento de calidad de vida de la población del municipio de Torrelorones.

Se adjuntan los siguientes documentos:

1. Informe sobre la situación de la concesión del embalse de Peñascales.
2. Valoración de las fincas por parte del Arquitecto municipal.
3. Informe técnico de la presa de Peñascales.
4. Trabajos a realizar para adecuar la presa de Los Peñascales a la legislación vigente
5. Relación de deudas pendientes de Aydisa.
6. Propuesta de escritura de compraventa.
7. Propuesta al pleno de modificación presupuestaria.

En Torrelorones a 6 de agosto de 2013
EL CONCEJAL DELEGADO DEL
ÁREA DE URBANISMO

FDO: Santiago Fernández Muñoz