



Ayuntamiento de SANTA EULALIA DEL CAMPO (Teruel)
Reg. Entidades 01442097 Código Postal 44360

ANUNCIO EN LA SECCIÓN TERUEL DEL BOLETÍN OFICIAL DE ARAGÓN

Negociado y suscrito el texto inicial de 2 Convenios urbanísticos de planeamiento para llevar a cabo la modificación nº. 4 del Plan General de ordenación urbana en la zona del Polígono Industrial, por acuerdo plenario de fecha 21 de mayo de 2019, se somete a información pública durante el plazo de un mes, a contar desde la publicación del presente anuncio en la Sección Teruel del Boletín Oficial de Aragón.

1º.-UE2

En Santa Eulalia del Campo,

REUNIDOS

De una parte, D. Blas Lanzuela Espinosa, alcalde-presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo.

De otra parte,

en nombre y representación de YUS BERENGUER S.L.

INTERVIENEN

D. Blas Lanzuela Espinosa, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo,

D^a Amelia Berenguer Hernández, como administradora única de la mercantil YUS BERENGUER S.L., con domicilio en Carretera Pozondón Km 3, 44360 Santa Eulalia del Campo (Teruel). Constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el notario de Benetússer, D. Tobías Calvo Escamilla, el día 11 de agosto de 1999, con el número 1.918 de protocolo. Inscrita en Registro Mercantil de Teruel al tomo 191, folio 30, hoja TE--2809, inscripción 1^a. CIF B-44171064

EXPONEN

I.- Con fecha 14 de noviembre de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eulalia del Campo, y suspender la aprobación definitiva en tanto no se subsanen los siguientes reparos:

2. Reclassificación en polígono industrial, de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano no consolidado, hasta que se aporte convenio urbanístico anejo a la modificación, que garantice el cumplimiento de las cargas urbanísticas por

los propietarios de las unidades de ejecución definidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.6 del TRLUA.

7. La calificación urbanística de los terrenos reclasificados como suelo urbano consolidado en la avenida Antonio Bordas, como uso residencial extensivo, por no justificarse tal asignación, que es distinta de la aplicada a las parcelas urbanas colindantes.

8. Desclasificación de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable genérico de la actual Unidad de Ejecución nº 1 del suelo urbano residencial, hasta que se justifique urbanísticamente la ausencia de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 del TRLUA, o bien la existencia de riesgos que hagan inviable la transformación urbanística de los terrenos, y se acredite la aceptación de la propuesta por la totalidad de los propietarios de terrenos incluidos en este ámbito.

Con la tramitación del presente convenio urbanístico se pretende subsanar el reparo que afecta a la reclasificación en polígono industrial de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano no consolidado.

II.- La modificación nº 4 el PGOU establece como objetivos para la ampliación del polígono industrial:

"Esta ampliación responde a dos criterios fundamentales, en primer lugar se consigue una continuidad entre las instalaciones de Yus Berenguer y el resto del polígono industrial, dando una mayor coherencia a la estructura urbana. En segundo lugar y dada la demanda existente de este tipo de suelo en la localidad se obtiene superficie suficiente para satisfacer esta necesidad a medio plazo y puesto que la tramitación que requiere la modificación del PGOU está condicionada por los plazos legales establecidos en la Ley, es preferible su inclusión en la presente modificación."

III.- La denominación de la Unidad de Ejecución según el documento de modificación nº 4 del PGOU es UE-2. Los parámetros establecidos por la modificación nº 4 son los siguientes:

Superficie UE-2: 20.693,27 m²
Tipología: industria y almacenes.
Superficie edificable: 15.519,95 m²
Viales: 3.130,65 m²
Zonas verdes: 2.175,66 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0,75 m²/m²
Superficie construible: 12.309,57 m²
Coeficiente homogeneización: 1
Aprovechamiento medio: 0,594858 m²/m²

IV.- La superficie del ámbito es según la ficha de la unidad de Ejecución nº 2 de 20.693,27 m².. Las superficies y porcentajes de titularidad, según medición gráfica, es la reflejada en el siguiente cuadro:

Yus Berenguer S.L.U.	20.693,27 m ²	100,00 %
TOTAL	20.693,27 m ²	100,00 %

V.- La superficie de parcela neta es de 20.693,27 m² y la superficie edificable de 12.309,57 m².

VI.- El artículo 86.6 del TRLUA establece que "En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos".

VII.- En conformidad con el artículo 154 del TRLUA, el Instituto Aragonés de Fomento renuncia a participar en la gestión del sistema, hecho que manifiesta en documento adjunto al presente convenio como Anexo I, con lo que se procederá a la expropiación de los derechos de los que es titular, reflejados en el apartado IV.

ESTIPULACIONES

PRIMERA:

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 2 ofrecen al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a esta administración se materialice mediante su monetarización, con arreglo a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie de parcela neta: 15.519,95 m²

Aprovechamiento medio: 0,6 m²/m²

Superficie construible: 12.309,57 m²

Cesión obligatoria 10 % aprovechamiento: 1.551,99 m² de la parcela neta con aprovechamiento lucrativo.

SEGUNDA:

La valoración de la superficie de parcela neta resultante acordada por todas las partes es de 2,00 € / m², siendo el valor de la totalidad de la parcela de 31.039,90 € y del 10 % de cesión obligatoria de 3.103,90 €.

TERCERA:

El valor del 10 % del aprovechamiento es de 3.103,90 €, correspondiendo en proporción su cesión por parte de los propietarios actuales de los terrenos según el siguiente cuadro:

Yus Berenguer S.L.U.	3.103,90 €	100,00 %
TOTAL	3.103,90 €	100,00 %

CUARTA:

La junta de compensación o en su caso propietario único serán los beneficiarios de la expropiación de los derechos a los que renuncia el Instituto Aragonés de Fomento, en

conformidad con el artículo 158 del TRLUA, y del mismo modo será responsable de sus obligaciones.

QUINTA:

El Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo, en su calidad de Administración urbanística actuante, acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo de la Unidad de Ejecución, en lugar de recibir el 10 % de las superficies de parcela neta, recibirá en metálico de cada una de las partes las cantidades reflejadas en la estipulación anterior.

SEXTA:

En caso de cambio en la titularidad de los terrenos, los nuevos propietarios adquirirán los derechos y obligaciones establecidos en el presente convenio.

Y en prueba de conformidad, las partes según intervienen, suscriben el presente documento en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.

2.- UE3

En Santa Eulalia del Campo,

REUNIDOS

De una parte, D. Blas Lanzuela Espinosa, alcalde-presidente del Excmo. Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo.

De otra parte,

D^a, en nombre y representación de la mercantil GASÓLEOS MONTÓN, S.L.U.

D^a, en nombre y representación de YUS BERENGUER S.L.

INTERVIENEN

D. Blas Lanzuela Espinosa, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo,

D^a y representación, como administradora única de la mercantil GASÓLEOS MONTÓN, S.L.U., con domicilio en Polígono Industrial S/N, 44360 Santa Eulalia del Campo (Teruel). Constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el notario de Albarracín, D. Enrique Virilla Graells, el día 25 de mayo de 2011, bajo el número 303 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Teruel, al tomo 246, libro 246, folio 68, hoja número Te-5366, inscripción 1^a. CIF B-44241701.

D^a Amelia Berenguer Hernández, como administradora única de la mercantil YUS BERENGUER S.L., con domicilio en Carretera Pozondón Km 3, 44360 Santa Eulalia del Campo (Teruel). Constituida por tiempo indefinido, en escritura autorizada por el notario de Benetússer, D. Tobías Calvo Escamilla, el día 11 de agosto de 1999, con el número 1.918 de protocolo. Inscrita en Registro Mercantil de Teruel al tomo 191, folio 30, hoja TE--2809, inscripción 1^a. CIF B-44171064

EXPONEN

I.- Con fecha 14 de noviembre de 2017, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Eulalia del Campo, y suspender la aprobación definitiva en tanto no se subsanen los siguientes reparos:

2. Reclassificación en polígono industrial, de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano no consolidado, hasta que se aporte convenio urbanístico anejo a la modificación, que garantice el cumplimiento de las cargas urbanísticas por

los propietarios de las unidades de ejecución definidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.6 del TRLUA.

7. La calificación urbanística de los terrenos reclasificados como suelo urbano consolidado en la avenida Antonio Bordas, como uso residencial extensivo, por no justificarse tal asignación, que es distinta de la aplicada a las parcelas urbanas colindantes.

8. Desclasificación de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable genérico de la actual Unidad de Ejecución nº 1 del suelo urbano residencial, hasta que se justifique urbanísticamente la ausencia de los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 del TRLUA, o bien la existencia de riesgos que hagan inviable la transformación urbanística de los terrenos, y se acredite la aceptación de la propuesta por la totalidad de los propietarios de terrenos incluidos en este ámbito.

Con la tramitación del presente convenio urbanístico se pretende subsanar el reparo que afecta a la reclasificación en polígono industrial de suelo urbanizable no delimitado a suelo urbano no consolidado.

II.- La modificación nº 4 el PGOU establece como objetivos para la ampliación del polígono industrial:

"Esta ampliación responde a dos criterios fundamentales, en primer lugar se consigue una continuidad entre las instalaciones de Yus Berenguer y el resto del polígono industrial, dando una mayor coherencia a la estructura urbana. En segundo lugar y dada la demanda existente de este tipo de suelo en la localidad se obtiene superficie suficiente para satisfacer esta necesidad a medio plazo y puesto que la tramitación que requiere la modificación del PGOU está condicionada por los plazos legales establecidos en la Ley, es preferible su inclusión en la presente modificación."

III.- La denominación de la Unidad de Ejecución según el documento de modificación nº 4 del PGOU es UE-3. Los parámetros establecidos por la modificación nº 4 son los siguientes:

Superficie UE-3: 10.997,21 m²
Tipología: industria y almacenes.
Superficie edificable: 8.284,02 m²
Viales: 1.639,42 m²
Zonas verdes: 1.073,77 m²
Coeficiente de edificabilidad: 0,75 m²/m²
Superficie construible: 6.213,02 m²
Coeficiente homogeneización: 1
Aprovechamiento medio: 0,564963 m²/m²

IV.- La superficie del ámbito es según la ficha de la unidad de Ejecución nº 3 de 10.355,04 m². No obstante, habiéndose detectado una discrepancia entre la superficie numérica reflejada y la superficie gráfica del documento, se establece en 10.997,21 m². Las superficies y porcentajes de titularidad, según medición gráfica, es la reflejada en el siguiente cuadro:

Gasóleos Montón S.L.U.	8.929,62 m ²	81,1989 %
Yus Berenguer S.L.U.	1.268,18 m ²	11,5319 %
Instituto Aragonés de Fomento	799,41 m ²	7,2692 %

	10.997,21 m2	100 %
--	--------------	-------

V.- La superficie de parcela neta es de 8.284,02 m2 y la superficie edificable de 6.213,02 m2.

VI.- El artículo 86.6 del TRLUA establece que "En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos".

VII.- En conformidad con el artículo 154 del TRLUA, el Instituto Aragonés de Fomento renuncia a participar en la gestión del sistema, hecho que manifiesta en documento adjunto al presente convenio como Anexo I, con lo que se procederá a la expropiación de los derechos de los que es titular, reflejados en el apartado IV.

ESTIPULACIONES

PRIMERA:

Los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 3 ofrecen al Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo la posibilidad de que el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria a esta administración se materialice mediante su monetarización, con arreglo a los siguientes parámetros urbanísticos:

Superficie de parcela neta: 8.284,02 m2

Aprovechamiento medio: 0,6 m2/m2

Superficie construible: 6.213,02 m2

Cesión obligatoria 10 % aprovechamiento: 828,40 m2 de la parcela neta con aprovechamiento lucrativo.

SEGUNDA:

La valoración de la superficie de parcela neta resultante acordada por todas las partes es de 2,00 € / m2, siendo el valor de la totalidad de la parcela de 16.568,04 € y del 10 % de cesión obligatoria de 1.656,80 €.

TERCERA:

El valor del 10 % del aprovechamiento es de 1.656,80 €, correspondiendo en proporción su cesión por parte de los propietarios actuales de los terrenos según el siguiente cuadro:

Gasóleos Montón S.L.U.	1.345,30 €	81,1989 %
Yus Berenguer S.L.U.	191,06 €	11,5319 %
Instituto Aragonés de Fomento	120,44 €	7,2692 %
	1.656,80 €	100 %

CUARTA:

La junta de compensación o en su caso propietario único serán los beneficiarios de la expropiación de los derechos a los que renuncia el Instituto Aragonés de Fomento, en conformidad con el artículo 158 del TRLUA, y del mismo modo será responsable de sus obligaciones.

QUINTA:

El Ayuntamiento de Santa Eulalia del Campo, en su calidad de Administración urbanística actuante, acepta el ofrecimiento que se le efectúa, por lo que en el desarrollo de la Unidad de Ejecución, en lugar de recibir el 10 % de las superficies de parcela neta, recibirá en metálico de cada una de las partes las cantidades reflejadas en la estipulación anterior.

SEXTA:

En caso de cambio en la titularidad de los terrenos, los nuevos propietarios adquirirán los derechos y obligaciones establecidos en el presente convenio.

Y en prueba de conformidad, las partes según intervienen, suscriben el presente documento en la fecha y lugar indicados en el encabezamiento.”

Durante dicho plazo, el expediente de aprobación del Convenio urbanístico podrá ser examinado por los interesados en las dependencias municipales, a los efectos de que se presenten las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [*dirección* <https://www.santaetulialidelcampo.com>].

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

