

Las sanciones se graduarán atendiendo especialmente a los siguientes criterios:

- a) La gravedad del hecho.
- b) La trascendencia social del hecho.
- c) La existencia de intencionalidad o reiteración.

Se entenderá como reiteración la comisión de más de una infracción de distinta naturaleza en el término de un año desde la comisión de la primera cuando así haya sido declarado por resolución que ponga fin a la vía administrativa.

- d) La naturaleza y cuantía de los perjuicios causados.

e) La reincidencia, por comisión de más de una infracción de la misma naturaleza en el término de un año desde la comisión de la primera cuando así haya sido declarado por resolución que ponga fin a la vía administrativa.

En todo caso, la fijación de las sanciones pecuniarias tendrá en cuenta que el cumplimiento de las mismas no resulte más beneficioso para la persona infractora que el cumplimiento de las normas infringidas.

CAPÍTULO II. Responsabilidad y procedimiento sancionador

Artículo 27. Responsabilidad

1. Será responsable de las infracciones, aun a título de simple inobservancia, el causante de la acción u omisión en que consista el hecho que constituya la infracción.

2. Se considerarán responsables solidarios a todas aquellas personas que cometan la infracción cuando ésta se realice de forma conjunta.

En cualquier caso, cuando exista una pluralidad de responsables a título individual y no fuera posible determinar el grado de participación de cada uno en la realización de la infracción, responderán solidariamente todos ellos.

3. En los actos públicos, serán responsables subsidiarios, las personas naturales o jurídicas organizadoras o promotoras de dichos actos, por los daños que los participantes causen, sin perjuicio de que puedan repetir contra aquéllos, a menos que hayan puesto todos los medios razonables a su alcance para evitarlos.

4. Los padres, tutores o guardadores serán responsables civiles subsidiarios de los daños producidos por las infracciones cometidas por los menores de edad que dependan de ellos.

Artículo 28. Procedimiento Sancionador. Competencia sancionadora.

El procedimiento sancionador se regirá por lo dispuesto en la normativa vigente reguladora del ejercicio de la potestad sancionadora y del procedimiento sancionador.

La competencia sancionadora corresponde al Alcalde.

Artículo 29. Adopción de medidas cautelares e intervenciones específicas

El órgano competente para la incoación del procedimiento sancionador puede adoptar, mediante resolución motivada, las medidas cautelares de carácter provisional que se estimen necesarias para el buen desarrollo del procedimiento, evitando el mantenimiento de los efectos de la infracción y atendiendo en todo caso a los intereses generales.

Artículo 30. Reparación de daños e indemnizaciones

Sin perjuicio de la sanción que se imponga, los infractores están obligados a la reposición o restauración de las cosas al ser y estado anteriores a la infracción cometida, en la forma y condiciones que fije el órgano que imponga la sanción, y a la indemnización de daños y perjuicios en su caso. En caso de incumplimiento de la obligación de reposición, se podrá proceder a la ejecución subsidiaria por cuenta del infractor y a su costa. “

SEGUNDO. Someter a información pública, con publicación en el “Boletín Oficial” de la provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días, para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo se considerará aprobado definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.

TERCERO. Facultar a la Sra. Alcaldesa-Presidenta para suscribir y firmar toda clase de documentos relacionados con este asunto».

El Cuervo, 11 de abril de 2012.-La Alcaldesa, Sonia Casino Navarrete.

Núm. 48.283

BECEITE

Por acuerdo de Pleno de este Ayuntamiento en sesión plenaria ordinaria celebrada el 19 de septiembre de 2011 se aprobó definitivamente la Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias Municipales que tiene por objeto “ la clasificación como Suelo Urbanizable de una superficie de 35.259 m2 de terreno situado en el paraje “Els Domenges” junto a la confluencia de los ríos Matarraña y Uldemó que actualmente están clasificados en parte como Suelo No Urbanizable Genérico y en parte como Suelo No Urbanizable Especial por protección agropecua-

ria, con el fin de crear un polígono industrial, en la que se definen la Unidad de ejecución nº 1 del polígono, con una superficie de 23.310,63 m² y la Unidad de Ejecución nº 2 con una superficie de 11.984,06 m². Por otra parte también se propone la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable clasificado”,

Lo que se publica a los efectos de la disposición adicional quinta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Vista la aprobación inicial del expediente por acuerdo plenario de fecha 9-06-2010 de la Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias Municipales.

Visto que fue sometido a información pública mediante anuncio en el “Boletín Oficial” de la provincia de Teruel BOP nº 121 de 28-07-2010 y en el Diario de Teruel de 12 -06-2010, sin que se formularan alegaciones durante el periodo de exposición pública según consta en certificación de Secretaría de fecha 30-07-2010.

Visto el informe de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón emitido el 17-05-2011 en sentido favorable a la Modificación, con prescripciones.

Visto el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro emitido el 10-09-2010 a solicitud del INAGA, que concluye que desde el punto de vista medioambiental se considera, que analizada la documentación, los efectos de la Modificación nº 10 se estiman compatibles en cuanto al sistema hídrico se refiere.

Visto el informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural de 26-01-2011 en el que se concluye que el área objeto de la Modificación no presenta indicios de la presencia de Patrimonio arqueológico.

Vista la Resolución de 2-12-2010 del INAGA por la que se decide no someter a Evaluación Ambiental la Modificación nº 10 de las NNSS de Beceite, con el establecimiento de una serie de medidas.

Vista la Resolución conjunta de 27-09-2010 de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el que se emite informe con una serie de consideraciones.

Vista la solicitud de informe al Instituto Aragonés del Agua de fecha 29-06-2011.

Visto el informe emitido por el Servicio Provincial de Agricultura y Alimentación.

Visto el informe favorable con reparos emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 4-07-2011.

Visto el documento redactado para la aprobación definitiva por el Arquitecto D. Blai Perez en septiembre de 2011, recogiendo las resoluciones antes referidas, reparos y demás consideraciones.

El pleno de fecha 19 de septiembre de 2011 aprueba definitivamente la Modificación nº 10 de NNSS de Beceite y ordena su publicación en el “Boletín Oficial” de Teruel, tanto el acuerdo de aprobación como el texto íntegro de la normativa urbanística de la Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias de Beceite.

NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 10 DE LAS NNSS.

El presente documento tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales para la clasificación de suelo urbanizable con uso específicamente industrial en el ámbito de confluencia de los ríos Matarraña y Uldemó.

El presente documento se redacta a iniciativa municipal en base al procedimiento que establece la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

El documento se estructura en Memoria y Planos, donde se detalla la justificación de la necesidad y el estudio de sus efectos sobre el territorio. Se aporta también el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental.

Este documento ha sido redactado por Blai Pérez, arquitecto.

ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD:

La presente Modificación entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) del acuerdo de Aprobación Definitiva.

Las determinaciones de esta Modificación vincularán tanto a la Administración como a los particulares desde su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva de esta modificación corresponde al Excelentísimo Ayuntamiento de Beceite.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales de Beceite para la clasificación de suelo urbano con uso específicamente industrial, con una buena conectividad con la carretera a Valderrobres y con el núcleo urbano, en el ámbito de confluencia de los ríos Matarraña y Uldemó.

El Ayuntamiento ha iniciado la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, actualmente se ha tramitado el Avance del PGOU a los departamentos competentes para la emisión de los pertinentes informes para empezar a redactar el documento de Aprobación inicial. Uno de los objetivos prioritarios de ese documento es la implantación de suelo industrial alrededor de la zona conocida como “Els Domenges” y “La Palanca”; y resolver el conflicto ocasionado por la presencia de pequeños talleres y almacenes de diferente índole situados en medio del tejido residencial del núcleo urbano y que provoca problemas de movilidad y la falta de espacio impide la posibilidad de ampliación de la actividad.

En la zona de Els Domenges se preverá un puente que cruzará el Río Matarraña y que conectará el futuro suelo industrial con la carretera A-2412 a Valderrobres. Esta intervención mejorará de forma extraordinaria la

movilidad del entorno del núcleo urbano, suponiendo un segundo acceso contrapuesto al existente mediante el puente de piedra de Santa Ana.

El Plan General contempla ese ámbito como Suelo Urbanizable Industrial con unas garantías de implantación y gestión posterior que resultan viables y favorecen esta modificación puntual.

Actualmente el único ámbito de suelo calificado como Industrial-Agrícola (en el esquema adjunto de color azul) está situado en la parte sur del núcleo urbano, después de atravesar dos puentes y con una conectividad bastante deficiente con la carretera de Valderrobres A-2412.

Esta zona de almacenes y pequeñas industrias deriva de la antigua tradición de industrias papeleras que fueron tan destacables unos años atrás. La propia coherencia con el lugar ha hecho que se hayan tramitado ya dos modificaciones para cambiar esa calificación industrial por la de residencial, y la falta de suelo preparado para ese uso hace urgente la presente modificación.

La ubicación actual de las empresas dispersas por el núcleo de Beceite hace que la movilidad generada de acceso a éstas se realice dentro de la trama viaria del núcleo histórico, declarado Bien de Interés Cultural.

La localización propuesta se coloca sobre unos suelos ocupados en la actualidad por campos de regadío y una zona de granjas. La inclusión de éstas en una delimitación de Suelo Urbanizable permitirá la transformación del uso del suelo y las edificaciones que en él se encuentren.

Este sector se encuentra próximo al Suelo Urbano residencial lo cual facilitará la movilidad de los residentes que tengan allí su actividad. Al mismo tiempo, para acceder al pequeño polígono no será necesario atravesar ninguna zona residencial ya que se conecta directamente con la carretera de Valderrobres A-2412.

Se preverán usos terciarios compatibles con el industrial para favorecer la posible implantación de actividades vinculadas al sector terciario y así garantizar la diversificación económica.

Se dan varias situaciones que hacen urgente esta modificación:

- La necesidad de reubicación de las actividades industriales o de almacenaje situadas en el interior del núcleo urbano, con una buena conectividad con la carretera,
- La demanda de suelo con esa calificación para la implantación de nuevas actividades económicas en el municipio, y
- La concesión de los Fondos de Reindustrialización por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio para tal efecto.

El fin último de los objetivos antes reseñados es potenciar el desarrollo industrial mediante la reubicación de actividades existentes dentro del núcleo urbano y posibilitar la implantación de nuevas actividades como elemento dinamizador de la creación de empleo y estímulo para el asentamiento de población.

EXPLICACIÓN DE LA PROPUESTA Y DESARROLLO

El polígono se ubica en una terraza plana, catorce metros por debajo de los campos de regadío de la Huerta Mayor, y ocho metros por encima del Río Matarranya y Ulldemó. El desnivel topográfico existente entre estas dos terrazas favorece que la implantación se integre de forma desapercibida en relación a su entorno inmediato. La implantación se retira de los cauces, colocando perimetralmente las cesiones de espacios libres para generar un cordón grueso de masa forestal de ribera que permita regenerar los márgenes de los ríos en su confluencia y retomar el corredor biológico que siempre han sido.

El ámbito industrial tiene una superficie total de 35.259 m². Este suelo industrial se dividirá en dos fases. Estas fases se desarrollan mediante Unidades de Ejecución para asegurar que se cumplen todos los módulos de reserva en sectores de uso característico industrial, tal y como prevé el Decreto 52/2002.

La Unidad de Ejecución – 1, situada al Oeste del ámbito tiene una superficie de 23.310,63 m². El plazo máximo de desarrollo temporal de esta UE-1 para la ordenación y la aprobación del proyecto de urbanización es de 5 años.

La Unidad de Ejecución – 2 tiene una superficie de 11.948,06 m² y está ubicada en la zona Este del ámbito. Para esta UE-2 se prevé un plazo máximo de transformación del suelo de 10 años.

Perimetralmente al ámbito de modificación se encuentran todos los servicios de suministros y saneamiento. Los suministros de agua y telefonía pasan por el camino de Arnes dando servicio a las granjas situadas a lo largo del mismo. La conexión a éstos se efectúa como se aprecia en los planos PO-11/40. La red de suministro eléctrico pasa rasante al ámbito por su lado sur, donde se hará la conversión aereosubterránea para dar servicio al polígono.

La red de saneamiento es separativa. Las aguas pluviales se vierten mediante un pozo de decantación al río; mientras que las aguas residuales, si la estación depuradora de Beceite no está puesta en funcionamiento en el momento de la urbanización, se tratarán en la depuradora provisional tipo Biotrit. El diseño y características se pueden comprobar en los planos PO-11/40.

ENCAJE NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN – DISTANCIAS A GRANJAS - JUSTIFICACIÓN

La propuesta de modificación, por ser una situación sobrevenida, respeta lo fijado en el artículo 18.1 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices secto-

riales sobre actividades e instalaciones ganaderas. A continuación se describen las motivaciones que impulsan la presente modificación en este ámbito en concreto:

- La existencia de barreras naturales entre la implantación industrial y las instalaciones ganaderas existentes. Estas barreras naturales consisten en un fuerte desnivel natural entre la ubicación de ambas, así como una barrera de vegetación importante.

- La implantación está ubicada en un ámbito fuertemente antropizado, por la localización de granjas y otras construcciones; a pesar de su clasificación como SNU-E, estos terrenos han dejado de tener valor agrícola.

- La existencia del polígono no afectará a las actividades ganaderas. Las granjas existentes no guardan las distancias mínimas entre ellas, por lo que ya no podrán ser objeto de ampliaciones futuras.

- El vial existente está ya adaptado para dar acceso a las instalaciones ganaderas mediante vehículos articulados, además de contar con los servicios (suministro de agua potable y electricidad) e infraestructuras necesarios para la implantación del suelo industrial.

- Beceite no es un municipio de carácter industrial, por lo que la presente implantación industrial/terciaria está dimensionada de acuerdo con las necesidades municipales y vecinales de talleres y almacenes.

- El carácter orográficamente tan característico del municipio hace que se incluya dentro de los Municipios en zonas desfavorecidas de montaña (del Anexo IX del Decreto 94/2009) por lo que es imposible encontrar otro terreno llano como el presente, con conexiones fácilmente acondicionables para la implantación industrial que se pueda conectar con la carretera que da acceso al municipio y evitar en todo momento que la movilidad generada por el polígono industrial pase por un núcleo urbano residencial.

ENCAJE NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN – MÓDULOS DE RESERVA

El artículo 43.2 – Ordenación pormenorizada en suelo urbanizable delimitado, de la L.U.Ar 3/2009, establece: “El plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores de suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los establecidos en esta Ley para los planes parciales.” El artículo 54 – Módulos de reserva de la L.U.Ar 3/2009, establece los siguientes módulos de reserva que serán de aplicación para la presente modificación:

1. Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen.

Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residencial, industrial o terciario de conformidad con los siguientes criterios:

b) En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, computándose una unidad de reserva por cada treinta y cinco metros cuadrados de superficie construida de tales usos.

2. Los planes parciales deberán establecer las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales, distinguiendo las siguientes:

a) Sistema local de espacios libres de dominio y uso público, comprensivo de parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego.

b) Sistema local de equipamientos, comprensivo de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.

4. Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:

a) Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuere superior, seis metros cuadrados por habitante para parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego. No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos.

b) Cinco metros cuadrados de terreno por habitante para equipamiento docente, social o deportivo. Los terrenos para equipamiento docente deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

c) Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes, debiendo localizarse, además, un veinte por ciento más de plazas en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.

5. En las urbanizaciones turísticas, de segunda residencia, industriales y de servicios, podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento docente, total o parcialmente, a incrementar las reservas para el sistema local de espacios libres, deportivo, social o aparcamientos. En las urbanizaciones turísticas, el plan general reservará al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial prevista con destino a alojamientos turísticos.

6. El Gobierno de Aragón podrá, con carácter general, establecer nuevas categorías y módulos de reserva y modificar o suprimir las categorías y módulos previstos en el apartado primero. Asimismo, el Gobierno podrá establecer módulos de reserva especiales para los supuestos establecidos en el apartado anterior.

El artículo 85 – Módulos exigibles (módulos de reserva en sectores de uso característico industrial) del Decreto 52/2002, establece las dimensiones y superficies mínimas de reserva de dotaciones y sistemas:

2. Módulos de reserva del sistema local de espacios libres de dominio y uso público:

A) 18 m² por cada 100 m² de superficie industrial construida y no inferior al 10% de la superficie del sector.

4. Módulos de reserva del sistema local de viario y aparcamientos en sectores de uso característico industrial:

A) 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie industrial construida. El 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas se ubicarán en espacio de uso público.

B) En zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento se exigirá, como mínimo la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento.

5. El módulo de reserva de la dotación local de equipamiento será de 10 m² de terreno por cada 100 m² de superficie industrial construida. El Plan podrá destinar esta superficie, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

JUSTIFICACIÓN DE SUPERFICIES DE MÓDULOS DE RESERVA

El ámbito industrial resultante tiene una superficie total de 3.5 Ha.

Ámbito industrial total: 35.259 m²

Espacio Libre Público: 12.006,62 m²

Vialidad: 8.961,16 m²

Suelo industrial: 13.095,09 m²

(Edificabilidad industrial: 12.249 m²)

Suelo equipamientos: 1.195,82 m²

La justificación de superficies se computa teniendo en cuenta la totalidad del ámbito de suelo industrial previsto para garantizar que el sector final está equilibrado en cuanto a superficies de Espacios Libres Públicos, Dotaciones, y previsión de aparcamientos.

Módulos de reserva1:

Datos sector: Ámbito industrial: 35.259 m²

Superficie construida: 12.249,19 m² tch

Unidades de reserva: D-52/2002: 1 ud / 100m² construidos = 122,50 ud.

L-3/2009: 1 ud / 35m² construidos = 350,00 ud.

- Sistema local de espacios libres de dominio y uso público: 12.006,62 m² de los cuales 8.527,98 m² son computables según lo que determina el artículo 85.2 b)

(D-52/2002) 18 m² por cada 100 m² de superficie industrial construida

$12.249,19 \text{ m}^2 * 18 / 100 = 2.204,85 \text{ m}^2$

(D-52/2002 y L3/2009) 10% de la superficie del sector

$35.259 \text{ m}^2 * 10 / 100 = 3.525,90 \text{ m}^2 (*)$

(L-3/2009) 6 m² por habitante o unidad de reserva:

$6 \text{ m}^2 * 350,00 \text{ ud} / \text{ud} = 2.100,00 \text{ m}^2$

(*) Se supera esta reserva mínima en 5.002,08 m²

Estos espacios se sitúan, sobretodo en el perímetro del sector, favoreciendo un colchón vegetal que hace de transición con el paisaje natural y la recuperación del cordón verde característico del paisaje de ribera donde se emplaza.

- Sistema local de viario y aparcamientos: 8.961,16 m² y 92 plazas en vial (D-52/2002) 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie industrial construida. El 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas se ubicarán en espacio de uso público:

$12.249,19 \text{ m}^2 * 1 / 100 = 123$ plazas de aparcamiento, de las cuales como mínimo 62 han de estar ubicadas en el espacio de uso público. (*) (L-3/2009) 1 plaza de aparcamiento por cada 3 habitantes o unidades de reserva, debiendo localizarse, además, un veinte por ciento más de plazas en espacio de uso público:

$350,00 \text{ m}^2 / 3 \text{ ud} = 116,66$ plazas de aparcamiento, debiendo localizarse, además, el 20% en el espacio de uso público, dando un total de 23,33 plazas en espacio público.

(*) Se supera esta reserva mínima en 30 plazas

Se propone hacer un vial que rodeará todo el suelo industrial de la primera fase, el cual enlazará con la carretera mediante un puente que se construirá sobre el río Ulldemó.

Mientras que en la segunda fase se propone hacer un vial que enlazará el vial previamente creado en la primera fase, con el camino existente que se dirige al río Ulldemó, que discurre por el Este del ámbito del polígono industrial, teniendo así dos accesos al polígono.

- Dotación local de equipamientos: 1.195,82 (*) m²

(D-52/2002) 10 m² de terreno por cada 100 m² de superficie industrial construida:

$12.249,19 \text{ m}^2 * 10 / 100 = 1.224,92 \text{ m}^2$

(L-3/2009) 5 m² de terreno por habitante para equipamiento docente, social o deportivo.

$350,00 \text{ ud} * 5 / \text{ud} = 1.750,00 \text{ m}^2$

De la superficie de dotación local y equipamientos se destinarán sólo 1.195,82 m² a ese uso de equipamiento, dando una diferencia negativa 554,18 m². El resto de la superficie se destinará a incrementar las reservas de espacios libres para su mejor integración en un entorno natural tan característico.

(*) Como se establece en el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, en el Artículo 85.5: se puede destinar la superficie de reserva de la dotación local de equipamiento educativo y social, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

Por tanto, la diferencia negativa de superficie de equipamientos se suma a la reserva mínima de superficie de espacios libres públicos y la superficie mínima de equipamientos, suman un total de:

(Reserva esp.libre mín.) + (Equipamientos) = RESERVA E.L. MÍNIMA

$3.525,90 \text{ m}^2 + (1.750,00 \text{ m}^2 - 1.195,82 \text{ m}^2) = 4.080,08 \text{ m}^2$

Así pues, se prevé una superficie de Espacios Libres de uso público de 8.527,98 m², superando la reserva mínima de espacios libres de dominio y uso público en 4.447,9 m².

TITULARES DE LAS FINCAS AFECTADAS

En cumplimiento con el artículo 79 – Requisitos especiales de la Ley Urbanística de Aragón 3/2009, “Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.”Els Domenges: polígono 4 (fase 1)

PARCELA TITULARES PARCELA TITULARES

49 a y b Total Julio Odón Antolí 328 total Alberto Ribes

50 Total Gregorio Adell Albesa 329 Total Rafael Boix Carceller

82 Total Miguel Falgas Mateo 330 Total Pedro Adell Caballé

83 Total Teresa Gil Giner 331 Total Miguel Blasco Ribé

321 Total Mariano Querol Peralta 332 Total Pilar Caballé Segura

322 a y b Total Julia Boix Boj 333 a Total Francisco Giner Mora

323 Total Antonio Albesa Albesa 335 a Total Antonio Albesa Albesa

324 Total

Maria Julián Cuartielles

Pedro Adell Caballé 336 a Total Rafael Boix Carceller

325 Total Miguel Carbó Pascual vial Parcial Ayuntamiento

326 Total Domingo Blasco Ribé

Els Domenges: polígono 4 (fase 2)

PARCELA TITULARES PARCELA TITULARES

337 Total Joaquín Riba Blasco 342 Total José Gausac Benito

338 Total José Pons Albesa 343 Total Artemio Caballé Mora

339 Total Saturnina Pérez Giner 344 Total Rafael Giner Giner

340 Total Ana Milagros Gil Pereira 305 Total Manuel Moragrega Gil

341 Total Domingo Blasco Bayod vial Parcial Ayuntamiento

6.7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

En los siguientes cuadros resumen se analizan los costes de la urbanización de los viales, el acondicionamiento de los espacios libres públicos y los gastos generales que derivan de ambas actuaciones.

Se estudia, en contraposición, el valor de mercado mínimo de comercialización de parcelas industriales en Valderrobres, siendo éste de 77€/m² (IVA incluido).

El valor homogeneizado de solares industriales se obtiene mediante el siguiente cálculo:

$45,5€/m^2$ precio metro cuadrado del solar (valor mínimo de comercialización) con un índice de edificabilidad de $0,7 \text{ m}^2/m^2 = 65€/m^2$ de aprovechamiento con el valor homogeneizado de $1 \text{ m}^2/m^2$ edificabilidad.

$65€/m^2 + 0,18\% \text{ IVA} = 77€/m^2$

UNIDAD DE EJECUCIÓN □ 1

Cálculo de costes

SUP €/m² PRECIO

Acondicionamiento de bosque de ribera, como ESPACIO LIBRE PÚBLICO 7.408,54 6 44.451,24 €

Urbanización de VIALES(*) 4.898,89 89 436.001,21 €

GASTOS GENERALES (12%) 57.654,29 €

538.106,74 €

Cálculo del valor del nuevo aprovechamiento

SUP €/m² PRECIO

ZONA INDUSTRIAL 8.718,45 77 671.320,65 €

UNIDAD DE EJECUCIÓN □ 2

Cálculo de costes

SUP €/m² PRECIO

Acondicionamiento de bosque de ribera,

Como ESPACIO LIBRE PÚBLICO 4.497,95 6 26.987,70 €

Urbanización de VIALES (*) 3.073,47 89 273.538,83 €

GASTOS GENERALES (12%) 36.063,18 €

336.589,71 €

Cálculo del valor del nuevo aprovechamiento

SUP €/m² PRECIO

ZONA INDUSTRIAL 4.376,64 77 337.001,28 €

(*) Incluido el coste de conexión de los servicios urbanísticos previstos con las redes existentes.

En consecuencia, comercializando la venta de los solares industriales resultantes se compensan los gastos de urbanización derivados de la implantación del suelo industrial.

El coste del mantenimiento de la nueva infraestructura industrial se sufragará con las tasas municipales que derivarán de la implantación de nuevas actividades.

Mejora de los accesos al polígono industrial

El acondicionamiento de la carretera de Arnes y la construcción del puente sobre el río Ulldemó forman parte de los sistemas generales que garantizan la movilidad total de la población de Beceite. En tanto que representará un segundo puente de acceso al núcleo residencial, se ejecutará con cargo a subvenciones de la administración autonómica y/o estatal, gestionadas por el Ayuntamiento de Beceite.

Cargas urbanísticas

De acuerdo con lo establecido en el punto número 5 de las Ordenanzas de la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:

(D-107/2009)2 En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades:

4,80 €/m² de uso industrial o 150€ por habitante equivalente3.

M² uso industrial: 12.249,19 m²

Carga industrial: 4,80 €/m² → 4,80*12.249,19 = 58.796,11 €

M² uso industrial por Unidad de Ejecución: UE1: 7.872,55 m² / UE2: 4.376,64 m²

Carga industrial UE1: 4,80 €/m² → 4,80*7.872,55 = 37.788,24 €

Carga industrial UE2: 4,80 €/m² → 4,80*4.376,64 = 21.007,87 €

7. NORMATIVA:

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias en el ámbito definido en los planos que acompañan este documento, es la clasificación de suelo urbanizable con uso específicamente industrial, con una buena conectividad con la carretera a Valderrobres y con el núcleo urbano, en el ámbito de confluencia de los ríos Matarranya y Ulldemó; y dotarlos de los servicios y reservas mínimas de dotaciones, equipamientos y espacios libres públicos.

El ámbito de aplicación alcanza las actuaciones de urbanización y edificación en el área delimitada en los planos de esta modificación.

Artículo 2. Vigencia y obligatoriedad.

Las presentes ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente a la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial, y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango o mediante el trámite legal establecido en la Ley de Urbanismo de Aragón.

Las determinaciones de esta Modificación obligan por igual a la Administración y a los particulares.

Artículo 3. Documentación.

La documentación que compone esta Modificación es la siguiente:

- Memoria de la 10ª Modificación de Normas Subsidiarias de Beceite.

- Planos de Información

o PI – 01: Emplazamiento del Ámbito de Modificación – Ortofoto

o PI – 02: Emplazamiento del Ámbito de Modificación – Estado actual

o PI – 03a: Planeamiento Vigente. Clasificación del suelo

o PI – 03b: Planeamiento Vigente. Calificaciones del suelo

o PI – 04: Transcripción Catastral – Ámbito de modificación

o PI – 05: Plano Topográfico – Ámbito de modificación

o PI – 06: Información Medioambiental y Zonas de Protección

- Planos de Ordenación

o PO – 01a: Propuesta de Planeamiento. Clasificación del suelo

o PO – 01b: Propuesta de Planeamiento. Calificaciones del suelo

o PO – 02: Unidades de Ejecución y Fase 1 del ámbito de modificación

o PO – 03a: Propuesta de Ordenación - Planta

o PO – 03b: Propuesta de Ordenación - Secciones

o PO – 04: Condiciones de las unidades edificatorias y Rasantes de viales

o PO – 05: Superposición: UE, propuesta de calificaciones y edificaciones

o PO – 06: Terrenos de cesión de suelo público

o PO – 11 / 40: Planos de urbanización (replanteo, pavimentación, instalaciones, compatibilidad de servicios)

Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental

- Anejo 1: Imágenes de referencia - Maqueta.

- Anejo 2: Estudio de inundabilidad.
 - Anejo 3: Certificaciones registrales de los propietarios
 - Anejo 4: Anteproyecto de Edificación
 - Anejo 5: Condiciones de suministro
- Artículo 4. Aplicación e interpretación.

Los documentos de la presente Modificación se interpretaran siempre atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la memoria y en la justificación de la modificación.

Salvo en los casos en que expresamente se indica, en orden a interpretar cualquier duda, la jerarquía de los documentos será la siguiente: 1º Documentación gráfica, planos o esquemas, donde los planos de mayor escala priman sobre los de menor. 2º

Normativa de la Modificación. 3º Otros textos y Memorias.

En cualquier caso, corresponde al Ayuntamiento de Beceite, en el ámbito de su competencia, la aplicación e interpretación de estas Ordenanzas.

Artículo 5. Remisión a normativa

Para todo aquello no especificado en esta Normativa será de aplicación lo que establecen las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Beceite, Teruel; y la que sea de rango superior en materia de urbanismo.

Artículo 6. Clasificación y calificaciones del suelo.

El presente documento crea un ámbito de Suelo Urbanizable Industrial Delimitado; clasificando Suelo No Urbanizable como Suelo Urbanizable.

A efectos de justificación de parámetros de reservas se analiza la totalidad del Suelo Urbano Industrial resultante:

ÁMBITO INDUSTRIAL RESULTANTE de la presente modificación:

Calificación y uso Superficie

ESPACIO LIBRE PÚBLICO 12.006,62 m²

VIALIDAD 8.961,16 m²

ZONA INDUSTRIAL 13.095,09 m²

DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTOS 1.195,82 m²

TOTAL 35.258,69 m²

Artículo 7. Unidades de Ejecución

Cuadro de parámetros urbanísticos en la UE - 1:

Calificación y uso Superficie

ESPACIO LIBRE PÚBLICO 7.508,66 m²

VIALIDAD 5.887,70 m²

ZONA INDUSTRIAL

(Techo máximo edificable)

8.718,45 m²

(7.872,55 m²)

DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTOS 1.195,82 m²

TOTAL 23.310,63 m²

La UE-1 tiene un aprovechamiento medio de 0,34 y unos plazos de ejecución de 5 años.

Cuadro de parámetros urbanísticos en la UE - 2:

Calificación y uso Superficie

ESPACIO LIBRE PÚBLICO 4.497,95 m²

VIARIO 3.073,47 m²

ZONA INDUSTRIAL

(Techo máximo edificable en el subámbito

2) Gálbo máximo de las condiciones de edificación.

4.376,64 m²

(4.376,64 m²)

DOTACIÓN Y EQUIPAMIENTOS 0

TOTAL 11.949,06 m²

La UE-2 tiene un aprovechamiento medio de 0,37 y unos plazos de ejecución de 10 años.

Artículo 8. Sistema de actuación

El sistema de actuación para el desarrollo de las Unidades de Ejecución será el de gestión directa por cooperación, según lo que determina el Artículo 157: Gestión directa por cooperación de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El reparto del aprovechamiento urbanístico (en forma de techo industrial), así como de las cargas (costes de urbanización, cesión de techo industrial y otros), se efectuará siguiendo los criterios establecidos en el proyecto

de reparcelación, partiendo de una valoración objetiva de cada una de las parcelas aportadas y de la cantidad asumida de los costes de urbanización, para cada una de las propiedades.

En aplicación de la Ley de Urbanismo de Aragón, el 10% del aprovechamiento urbanístico en forma de suelo industrial deberá ser cedido al Ayuntamiento de Beceite.

En caso de que la ordenación urbanística dé como resultado parcelas indivisibles, la cesión de suelo podrá ser sustituida por el equivalente de su valor económico.

Artículo 9. Parcelación y condiciones urbanísticas de la parcela

La división parcelaria se hará según el correspondiente proyecto de reparcelación objetiva.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas serán las siguientes, en función de la Unidad de Ejecución y Edificatoria en la que se encuentre la parcela según los planos de ordenación. Para el cumplimiento de la edificabilidad máxima se tendrá en cuenta el índice por parcela y la ocupación máxima definida por los gálibos del plano normativo PO-04, considerando la más restrictiva entre las dos.

La Unidad de Ejecución 1 está compuesta por 2 unidades edificatorias.

Unidad Edificatoria tipo A: Parcela Mínima: 600 m²

Número máximo de actividades por parcela: una por parcela

Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

Unidad Edificatoria tipo B: Parcela Mínima: 200 m²

Número máximo de actividades por parcela: una por parcela

Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

La Unidad de Ejecución 2 está compuesta por una Unidad Edificatoria de tipo A, en una parcela única, a desarrollar según un Estudio de Detalle.

Unidad Edificatoria tipo A: Parcela Mínima: 600 m²

Número máximo de actividades por parcela: una por parcela

Edificabilidad máxima: 1 m²/m²

Artículo 10. Ordenación y condiciones de volumetría de la edificación Las Unidades de Ejecución contemplan la implantación de diferentes Unidades Edificatorias con el objetivo de garantizar la unidad del conjunto.

La presente ordenanza incorpora como anejo núm. 4 el Anteproyecto de Edificación de las Unidades Edificatorias A y B de la UE-1 y UE-2, que regula la implantación volumétrica de los edificios, así como la composición arquitectónica de los mismos.

La ordenación de la edificación es la definida en el plano PO - 04 de Condiciones de las Unidades Edificatorias. El gálibo definido en el plano establece el máximo de la ocupación en planta y es de obligado cumplimiento. De la misma forma se establece el volumen máximo incluido en el gálibo.

La altura reguladora máxima de las edificaciones industriales no superará los 10m para las Unidades Edificatorias A y 5m para las Unidades Edificatorias B; tal como queda definido en el plano PO-04.

Artículo 11. Instalaciones.

Las instalaciones necesarias para el funcionamiento de la edificación se situaran en los patios libres de edificación en aquellos edificios industriales que los tuvieran, y en su defecto en planta cubierta pero debidamente integrados para proteger la imagen edificatoria en el entorno paisajístico en el que se encuentra el sector.

Cualquier implantación de estas instalaciones en relación al edificio o a las vallas de cierre de los patios deberán de preverse soluciones integradas en la composición de fachadas o vallas con el fin de minimizar el impacto visual de las mismas y de sus canalizaciones.

Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos técnicos visibles en fachadas (extracción de aire, aire acondicionado, antenas, etc.)

Todos los elementos de instalaciones posibles en el edificio estarán predefinidos en el proyecto y se harán previsiones de paso para las instalaciones aunque no se coloquen, con el fin de que no aparezcan a posteriori de la construcción, elementos que desfiguren la homogeneidad del conjunto.

Artículo 12. Usos.

1. El uso permitido es el uso industrial, que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

2. Se admiten actividades no específicamente industrial como almacenes, laboratorios, centros informáticos, hipermercados, así como la venta y distribución de los productos correspon

Se admiten industrias relacionadas con la agricultura (cooperativas, molinos, etc.).

Estos usos admisibles se permiten hasta un máximo del 80% del total de la edificabilidad del ámbito.

3. Se excluye específicamente el uso de vivienda. También quedan excluidas las industrias definidas como potencialmente insalubres y peligrosas en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón y normativa complementaria.

Se excluyen específicamente las industrias alimentarias que no forman parte de la propia instalación ganadera e industrias transformadoras de animales muertos y desperdicios de origen animal por no poder cumplir las distancias mínimas a las instalaciones ganaderas existentes; según el decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

No obstante podrán ser autorizadas aquellas industrias que estando afectadas por el citado reglamento, acompañen a la solicitud de adjudicación, informe favorable del Órgano Ambiental competente, según lo establecido en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, en el que se indicarán las medidas correctoras necesarias para su funcionamiento y permitan su emplazamiento dentro del área industrial y en cualquiera de los casos en los que el Ayuntamiento estime oportuno con independencia de los recursos que éstos pudieran interponer a tal decisión.

Artículo 13. Aparcamientos

En cumplimiento de los módulos de reserva mínimos se han situado el total de las reservas de las plazas de aparcamiento requeridas en el espacio público viario; dando un total de 92 plazas.

Artículo 14. Condiciones formales y estéticas de la edificación.

La composición arquitectónica de fachada será singular, erigiéndose como referente arquitectónico del sector, buscando y estableciendo mecanismos de integración con el paisaje circundante.

Los revestimientos de fachada se realizarán con los materiales más adecuados para la composición arquitectónica de fachadas. En cualquier caso se deberán utilizar materiales innovadores o tradicionales descontextualizados.

Se adjunta en anexo 4 el Anteproyecto de Edificación de las obras de construcción del almacén municipal y naves, que será referente de obligado cumplimiento para la redacción de los proyectos de edificación de las diferentes

Unidades Edificatorias.

Artículo 15. Urbanización

Los viales y espacios libres a urbanizar son los correspondientes al ámbito de modificación. Éstos se incluyen en su totalidad dentro de las Unidades de Ejecución.

La urbanización se hará siguiendo un proyecto unitario a todo el ámbito.

Las rasantes de los viales se encuentran grafiadas en el plano PO-04

Condiciones de las unidades edificatorias y Rasantes de los viales.

Los planos normativos desde el PO-11 hasta PO-40 incluido serán referentes de obligado cumplimiento.

El proyecto de urbanización del polígono industrial está incluido en el Grupo 6 del anexo III (Proyectos de zonas industriales) de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto, cuando se tramite, debe someterse a evaluación de impacto ambiental.

Lo que se publica para general conocimiento, advirtiendo que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de reposición ante el pleno de la Corporación, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a aquel que tenga lugar la publicación del presente acuerdo en el "Boletín Oficial" de la provincia o interponer directamente recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Teruel, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente al de la publicación de este acuerdo, todo ello de conformidad con lo establecido en los arts 116 y 117 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y el art. 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Beceite, 9 de mayo de 2012.-El Alcalde, Alberto Moragrega Julián.

Núm. 48.276

TORRES DE ALBARRACÍN

El Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 02 de Abril de 2012, aprobó definitivamente la modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Torres de Albarracín, según documentación técnica redacta por el Ingeniero de Caminos, C. y P. D. Ismael Villalba Alegre.

En cumplimiento de la disposición Adicional 5ª de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón, el acuerdo de aprobación definitiva ha de ser objeto de publicación en el boletín Oficial de Teruel junto al texto íntegro de la norma urbanística:

1.- ANTECEDENTES: Esta modificación del PGOU se redacta por encargo del Ayuntamiento de Torres de Albarracín.