ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE BINÉFAR

2160

ANUNCIO

Por Decreto de Alcaldía número 926/2018, de fecha 16 de mayo de 2018, ha sido aprobado inicialmente un Convenio de gestión urbanística que tiene por objeto el desarrollo urbanístico de la totalidad del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado "Sosal III", conforme al texto que resulte definitivamente aprobado de la modificación aislada número 33 del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar, mediante acuerdo que a tal efecto sea adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca,

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 100 y 102 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, el proyecto de convenio de gestión urbanística se somete a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, Tablón de Anuncios y portal web del Ayuntamiento, al objeto de que pueda examinarse el expediente y presentarse las alegaciones que se estimen oportunas.

CONVENIO PARA LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO INDUSTRIAL "SOSAL III".

Binéfar, a catorce de mayo de dos mil dieciocho.

INTERVIENEN

De una parte, D. ALFONSO ADÁN POZO, con D.N.I. número , como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Binéfar, actuando en representación de la citada entidad local, con C.I.F. P2208300J, asistido del Secretario de la Corporación Fernando Medrano Sánchez.

De otra parte, D. JOSÉ MANUEL SALLEN ROSELLO, con domicilio en , con D.N.I. número , en nombre y representación, y en su calidad de administrador único de la entidad mercantil "SALLEN AVIACIÓN, S.A.", con domicilio en Binéfar, carretera Tamarite, Km. 1.2, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el que fue Notario de Barcelona, D. Juan José Burniol, el 11 de octubre de 1984, inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, al tomo 83, libro 48, sección 3ª, folio 134, hoja 797, con C.I.F. número A22024186.

Resulta D. José Manuel Sallen Rosello especialmente facultado para esta actuación de las facultades que le derivan de su propio cargo de Administrador único de la entidad, para cuyo cargo fue designado por plazo de cinco años en escritura pública de fecha 3 de marzo de 2017, autorizada por la Notario de Binéfar Dª Berta María Estaún Plasín, número 240 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, asegurando que su cargo, así como las facultades del mismo, no han sido revocadas, suspendidas o limitadas.

Y de otra parte, D. MARCELO PINI, con pasaporte de la República Italiana, número , en nombre y representación de LITERA MEAT, S.L.U., con domicilio en Avda. del Pilar, número 33, 3º, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por la Notario de Binéfar Dª Berta María Estaún Plasín, el 9 de junio de 2017, inscrita en el Registro Mercantil de Huesca, al tomo 641, folio 106, hoja HU-13059, con C.I.F. número B224148874.

Resulta D. Marcelo Pini facultado en virtud de poder otorgado en escritura pública de fecha 8 de mayo de 2018, autorizada por la Notario de Binéfar Dª Berta María Estaún Plasín, número 545 de su protocolo, asegurando que dicho poder no ha sido objeto de revocación.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Por acuerdo del Gobierno de Aragón de 19 de septiembre de 2017, se declaró como inversión de interés autonómico el proyecto de inversión "industria de procesamiento de ganado porcino en Binéfar", promovido por la mercantil "Litera Meat S.L.", siendo objeto de publicidad en el Boletín Oficial de Aragón número 188, de fecha 29 de septiembre de 2017, mediante Orden EIE/1428/2017, de 21 de septiembre, de la Consejera de Economía, Industria y Empleo.

SEGUNDO.- Mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 25 de enero de 2018, se aprobó inicialmente la modificación aislada número 33 del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (en adelante P.G.O.U.), que tiene por objeto:

1.- Cambiar la clasificación en una extensión de 177.826,97 metros cuadrados de superficie agrícola de secano que tienen en el Plan General vigente la clasificación de suelo no urbanizable y pasan a tener la clasificación de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

2.- Ordenar detalladamente el sector de suelo urbanizable Sosal III, con definición de las parcelas de uso industrial, de uso de equipamiento, de zonas verdes y de viario, de manera que se tramita en un mismo documento urbanístico el cambio de clase de suelo y la ordenación urbanística detallada del mismo.

3.- Redactar una nueva clave 9.2. que define las condiciones urbanísticas a desarrollar en las parcelas de uso industrial específico, que corresponde con la parcela de mayores dimensiones del nuevo sector delimitado.

4.- Considerar como sistema técnico unos terrenos situados en suelo no urbanizable genérico, junto al sector de suelo urbanizable delimitado Sosal-III, de 30.056,41 metros cuadrados de superficie, que se destinará a albergar una balsa de agua para la explotación industrial de la principal parcela de uso industrial del nuevo sector que se delimita. Se aplicará en esta parcela la clave ST (sistema de servicios técnicos y ambientales) del Plan General de Binéfar.

TERCERO.- La modificación aislada número 33 del P.G.O.U. ha sido objeto de información pública mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 19, de fecha 29 de enero de 2018, Tablón de Anuncios y Portal Web del Ayuntamiento de Binéfar.

CUARTO.- La modificación aislada contiene una ordenación pormenorizada de todo el ámbito afectado, de forma que no se precisa ulterior planeamiento de desarrollo, posibilidad que se encuentra prevista en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón (en adelante TRLUA).

QUINTO.- El total de la superficie del sector es de 177.826,97 m², con dos claves industriales: 9.1. y 9.2. La modificación aislada número 33 crea, por lo tanto, una nueva Clave en el suelo urbanizable delimitado, Clave 9.2, de uso industrial específico, con la finalidad de llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje y distribución de productos cárnicos.

SEXTO.- La totalidad del sector urbanizable delimitado constituye una unidad de ejecución.

SÉPTIMO.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizable delimitado "Sosal III", son los siguientes:

1.- Sallen Aviación, S.A.: 0,544 % de las fincas, siendo propietario de la finca registral 9.565, encontrándose incluidos dentro del sector 967,05 m2, de acuerdo con los datos de la modificación aislada número 33 del P.G.O.U., sin perjuicio de los definitivos que resulten de la reparcelación.

2.- Litera Meat, S.L.: 98,317 % de las fincas, siendo propietario de las siguientes fincas registrales 559, 611, 1503 1610, 1991, 3214, 6338, 9611 y 7895, encontrándose incluidos dentro del sector 174.833,53m2, de acuerdo con los datos de la modificación aislada número 33 del P.G.O.U., sin perjuicio de los definitivos que resulten de la reparcelación.

3.- Ayuntamiento de Binéfar: 1,139 % de las fincas, encontrándose incluidos dentro del sector 2.026,39 m2, de acuerdo con los datos de la modificación aislada número 33 del

P.G.O.U., sin perjuicio de los definitivos que resulten de la reparcelación.
La finca municipal afectada se encuentra destinada a vía pública (camino municipal), no inscrita en el Registro de la Propiedad, constando en el Inventario de Bienes y Derechos del Ayuntamiento de Binéfar con el número 20 del epígrafe 15.
OCTAVO.- El sistema de gestión previsto es el indirecto de compensación, en el que los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria mediante reparcelación y ejecutan a su costa la obra pública de urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el planeamiento.
NOVENO.- Los parámetros urbanísticos esenciales del sector son los siguientes, conforme la modificación aislada número 33 P.G.O.U.:
- Superficie del ámbito: 177.826,97 m2.
- Índice de edificabilidad bruta del sector: 0,4510 m2t/m2s.
- Coeficientes de homogeneización de usos:
Uso Industrial (Clave 9.1): 0,9.
Uso Industrial? Específico (Clave 9.2): 0,8.
- El aprovechamiento medio del sector: 0,3649 m2t/m2s.

MANIFIESTAN

PRIMERO.- La totalidad de los propietarios del ámbito del sector de suelo urbanizable delimitado “El Sosal III” han decidido, de común acuerdo, ejercer la iniciativa del sistema de compensación.
SEGUNDO.- El TRLUA, establece en su artículo 151.3 que no será precisa la constitución de junta de compensación cuando todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular o exista acuerdo de la totalidad de los propietarios, debiéndose suscribir en este caso un convenio de gestión entre los propietarios y el municipio.
En el mismo sentido se expresa el artículo 153.1.b) TRLUA y el artículo 154.5.b) TRLUA.
TERCERO.- Por otra parte, el TRLUA, en su artículo 135 permite que, en los supuestos de gestión directa o indirecta, los instrumentos de gestión urbanística puedan tramitarse simultáneamente al planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y prevea actuaciones integradas, encontrándose en estos casos la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión supeditada a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento correspondiente.
Esta misma previsión de tramitación simultánea de los instrumentos de gestión se encuentra contenida en la propia modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar.
CUARTO.- Las partes firmantes del presente convenio urbanístico consideran necesario hacer efectivas, mediante el sistema indirecto de gestión urbanística por compensación (artículos 151 a 158 TRLUA), las previsiones fijadas en la modificación número 33 del P.G.O.U. de Binéfar, requiriéndose, además del convenio urbanístico, una operación reparcelatoria y el proyecto de urbanización de la totalidad del sector, que constituye una unidad de ejecución.
QUINTO.- Asimismo, los intervinientes consideran que se cumplen todos los requisitos para poder asumir la iniciativa en el sistema de compensación, conforme a lo previsto en el artículo 153 del TRLUA, representando los propietarios que asumen la iniciativa el 100 por 100 de la superficie del sector.

CLAÚSULAS

PRIMERA.- Es objeto del presente convenio de gestión el desarrollo urbanístico de la totalidad del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado “Sosal III”, conforme al texto que resulte definitivamente aprobado de la modificación aislada número 33 del P.G.O.U., mediante acuerdo que a tal efecto sea adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, órgano competente conforme a lo dispuesto por el artículo 85.2 TRLUA.
SEGUNDA.- El proyecto de urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado “Sosal III” recogerá las alineaciones que se fijan en el plano que figura como Anexo I del presente Convenio.
TERCERA.- Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y

dentro de los estrictos límites, términos y procedimiento autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

CUARTA.- Los propietarios asumen las siguientes obligaciones que corresponden a los propietarios de suelo urbanizable delimitado, conforme a lo dispuesto por el artículo 25 del TRLUA, y en concreto:

1.- Promover su transformación, financiarla y, en su caso, ejecutarla de conformidad con lo establecido en el TRLUA y en el P.G.O.U. de Binéfar.

2.- Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística con anterioridad al inicio de su ejecución material.

En este sentido, los propietarios presentarán propuesta de reparcelación voluntaria formalizada en escritura pública, comprendiendo todas las fincas incluidas en el Sector de Suelo Urbanizable no Delimitado “Sosal III”, para su nueva división ajustada al P.G.O.U. de Binéfar, según resulte de su modificación aislada número 33, con adjudicación de las parcelas resultantes en proporción a sus respectivos derechos y de los terrenos de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento de Binéfar.

La escritura de reparcelación podrá ser objeto de tramitación simultánea con el proyecto de urbanización y con la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar, ajustándose el procedimiento de aprobación a lo dispuesto por el artículo 68 TRLUA, por remisión de su artículo 147.

3.- Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el P.G.O.U. de Binéfar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que aquélla demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación.

En concreto, el plazo fijado para la presentación del proyecto de urbanización, según la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar, es el de un año desde la aprobación definitiva de esta modificación, sin perjuicio de que pueda presentarse y tramitarse simultáneamente con este Convenio de gestión y con la escritura pública de reparcelación.

Respecto al plazo de las obras de urbanización, el plazo para iniciarlas es de dos años, desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, y cinco años para finalizarlas, desde la misma fecha.

Sallen Aviación, S.A., no participará de los costes de urbanización, de forma que estos costes serán asumidos directamente por Litera Meat, S.L., sin perjuicio de su derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda por su aportación.

4.- Entregar al Ayuntamiento de Binéfar el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas, conforme a las reservas previstas en la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar, que cumplen los módulos de reserva del TRLUA.

Las reservas previstas son las siguientes:

- Zona Verde: 1.892,38 m2.
- Equipamiento polivalente: EQ?1 de 8.660,66 m2 y EQ?2 de 3.775,59 m2.

5.- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización donde se ubique el aprovechamiento subjetivo correspondiente a la Administración conforme al TRLUA y al P.G.O.U. de Binéfar.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Binéfar, tanto el que le corresponde por cesión gratuita como el que le corresponde como propietario, se localizará en su totalidad en la parcela I-1 de la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar.

6.- Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

QUINTA.- Con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, deberá constituirse por Litera Meat, S.L., a favor del Ayuntamiento de Binéfar una garantía de su correcta ejecución por un importe del 6 por 100 del previsto en el proyecto de urbanización.

Esta garantía será devuelta a Litera Meat, S.L., una vez que se hayan recibido las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Binéfar y haya transcurrido el plazo de garantía de cinco años, previsto en el artículo 123 TRLUA, sin que existan defectos que se deban a deficiencias en la ejecución de las obras.

Una vez recibidas las obras de urbanización, corresponderá el deber de conservación al Ayuntamiento de Binéfar.

SEXTA.- Aprobados definitivamente el presente Convenio de gestión, el proyecto de urbanización y la reparcelación, Litera Meat, S.L., podrá solicitar licencia de edificación simultánea con la urbanización, en las condiciones fijadas por el artículo 236 del TRLUA y con la constitución de la garantía en dicho artículo prevista.

SÉPTIMA.- El incumplimiento por los propietarios de las obligaciones establecidas en el presente convenio y en el P.G.O.U. de Binéfar respecto al desarrollo urbanístico del sector, facultará al Ayuntamiento de Binéfar para cambiar el sistema de gestión, quedando las garantías constituidas afectas a la ejecución de las obras de urbanización conforme al proyecto de urbanización definitivamente aprobado.

OCTAVA.- El Ayuntamiento se compromete a la tramitación simultánea del convenio urbanístico, la escritura pública de reparcelación y el proyecto de urbanización, de acuerdo con lo dispuesto en el TRLUA, en el caso de que se promuevan conjuntamente.

NOVENA.- A efectos de determinación de la valoración económica de los compromisos adquiridos en el presente convenio de gestión urbanística, se cifra aproximadamente el importe de las cargas de urbanización en 3.892.968 euros, según se determina en la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar.

DÉCIMA.- Este convenio entrará en vigor una vez se haya aprobado con carácter definitivo y haya sido objeto de publicación su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.

Tendrá un vigencia de hasta la finalización de las obras de urbanización y como máximo de cinco años contado desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, plazo de que disponen los propietarios para finalizar la urbanización, conforme establece el artículo 30 del P.G.O.U. de Binéfar.

UNDÉCIMA.- Las causas de resolución del Convenio serán las siguientes:

1.- Imposibilidad de realización de las actuaciones que constituyen su objeto, inicialmente o a la largo de su vigencia.

2.- Incumplimiento por los propietarios de los plazos de ejecución del desarrollo urbanístico del sector.

3.- Incumplimiento por el Ayuntamiento de la obligación de tramitación de los instrumentos de gestión.

4.- Causas sobrevenidas de interés público.

5.- Resto de causas previstas en el ordenamiento jurídico.

DUODÉCIMA.- La tramitación del presente convenio urbanístico de gestión será la siguiente:

1.- Firma del proyecto de convenio por todas las partes.

2.- Aprobación inicial por el Alcalde.

3.- Información pública por plazo de un mes, incluyendo el texto íntegro del proyecto de convenio en el anuncio que se inserte en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, Tablón de Anuncios y Portal Web del Ayuntamiento.

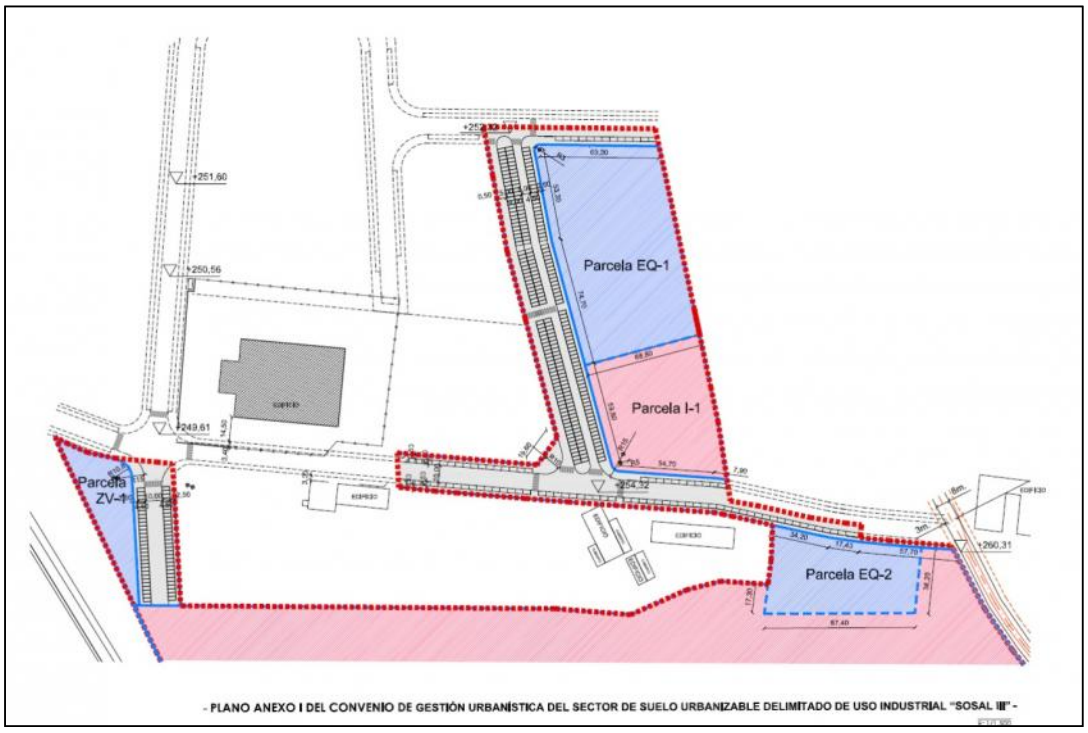
4.- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, al tramitarse conjuntamente la iniciativa de compensación con el planeamiento que establece la ordenación pormenorizada.

5.- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el texto íntegro del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, Tablón de Anuncios y Portal Web del Ayuntamiento.

DECIMOTERCERA.- La aprobación definitiva de este Convenio urbanístico, la escritura de reparcelación y el proyecto de urbanización no podrá realizarse hasta que se haya aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la modificación aislada número 33 del P.G.O.U. de Binéfar, a la que, por tanto, queda supeditada la validez de los instrumentos de gestión y de este Convenio Urbanístico.

DECIMOCUARTA.- El presente convenio tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo, se rige por los principios de transparencia y publicidad, no contraviniendo la planificación urbanística vigente y se ampara en el TRLUA.
Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y para que así conste, y en prueba de conformidad lo firman en el lugar y fecha indicado.



- PLANO ANEXO I DEL CONVENIO DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO INDUSTRIAL "SOSAL III" -

Binéfar, 16 de mayo de 2018. El Alcalde, Alfonso Adán Pozo