

ORDENANZA REGULADORA DEL USO Y GESTIÓN DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES DE COVALEDA. PROVINCIA DE SORIA

TITULO I DEFINICIONES

Artículo 1.- DEFINICIONES.

A los efectos de la presente Ordenanza se entenderá como:

- Actividad industrial: aquellas actividades susceptibles de desarrollarse en las áreas industriales de Covaleda. conforme a la legislación urbanística y de actividades clasificadas.
- Parcelas: porción de terreno susceptible de ser usada para una actividad industrial.
- Industrial o empresario: persona física o jurídica que desarrolla o va a desarrollar una actividad industrial o empresarial, en las citadas áreas industriales de Covaleda.
- Área Industrial: zona establecida en la ordenación urbanística de Covaleda donde se podrán desarrollar actividades industriales.

TITULO II MODALIDADES DE USO DE PARCELAS

Artículo 2.- DISPOSICIONES GENERALES

1. Las parcelas situadas en algún área industrial, de propiedad municipal, podrán enajenarse conforme lo dispuesto en la presente Ordenanza.
2. Así mismo, cabrá el uso y disfrute de dichas parcelas, bien, bien en alquiler, bien a título de ocupación.
3. No cabrá, en ningún caso, el uso y disfrute de parcelas municipales a título gratuito o en precario.

Artículo 3.- DESTINO DEL USO.

La parcela cuyo uso se ceda, con independencia del título, habrá de ser destinada exclusivamente a la instalación industrial que en caso el Pleno del Ayuntamiento autorice.

TITULO III ENAJENACIÓN DE PARCELAS

Artículo 4.- PROCEDIMIENTO.

1. Las parcelas sitas en áreas industriales de Covaleda y que sean de propiedad municipal sólo podrán enajenarse, previo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Covaleda, conforme al procedimiento establecido en la legislación sectorial aplicable que se encuentre vigente en cada momento.
2. El Pliego de Cláusulas que rija el procedimiento de enajenación contendrá, al menos, las siguientes determinaciones: descripción, superficie y linderos de la finca a enajenar, destino concreto de la parcela, tipo de licitación, garantías, derechos y obligaciones que se quieran imponer al adjudicatario, y la correspondiente cláusula de reversión.

Artículo 5.- DERECHO DE REVERSIÓN.

1. En toda enajenación de parcelas deberá establecerse una cláusula que recoja el derecho de reversión de las mismas a favor del Ayuntamiento cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias.
 - a) Incumplimiento por parte de los adjudicatarios, o bien de sus herederos, de una o varias de las obligaciones contenidas en la presente Ordenanza o en el correspondiente Pliego de adjudicación.
 - b) Que la industria o instalación no se pusiese en marcha en el plazo de tres años desde su adjudicación.
 - c) Que la industria o instalación se paralizase por un periodo superior a cinco años.
2. Cuando el adjudicatario, o sus herederos legales, incurriesen en alguna de estas circunstancias, tendrá lugar la reversión automática, tanto de los terrenos ocupados como de las edificaciones que en ellas se encuentren, todo lo cual acrecentará el patrimonio municipal. En ningún caso, el adjudicatario tendrá derecho a indemnización de cualquier naturaleza.

3. Los plazos indicados en este precepto podrán ser prorrogados, en una sola ocasión, por la mitad de su extensión, mediante acuerdo de Pleno, previa petición expresa del interesado.
4. El Ayuntamiento de Covaleda podrá acordar la posposición de la cláusula o derecho de reversión, mediante acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado por la mayoría absoluta del número legal de miembros de la Corporación.
No podrán adoptarse más de dos acuerdos en este sentido, no superándose, en total, los doce años de posposición.
La posposición del derecho de reversión no supone una renuncia al mismo, que podrá ejercerse por el Ayuntamiento de Covaleda una vez finalizado el periodo acordado.
5. La cláusula de revisión tiene como periodo de duración 12 años contados a partir de la elevación a escritura pública de acuerdo de venta de la parcela.
El resto de los apartados de este artículo quedan sin efectos una vez transcurrido en el plazo de duración de la revisión establecido.

Artículo 6.- OBLIGACIONES DEL ADQUIRIENTE.

Los adjudicatarios adquirentes vendrán obligados a:

- a) Destinar la parcela a los fines pactados.
- b) Dejar sin edificar la franja de terreno necesaria según el Proyecto de Nueva Configuración y Normalización de parcelas en Cabañares, o documento que lo sustituya o modifique, para ser destinada a aceras de uso público.
- c) Proceder al cerramiento de la parcela, que deberá ejecutarse con una parte maciza de ochenta centímetros y una parte de alambrada no inferior a dos metros.
- d) Sufragar todos los gastos necesarios de urbanización completa de los terrenos, además de llevarlo a cabo en su integridad.
Toda variación de las líneas de energía eléctrica, redes de distribución o saneamiento o accesos que afecten a la parcela correrán a cargo del adjudicatario.
- e) Edificar la parcela conforme las siguientes condiciones:
 - e.1. No podrá ser construida más de una vivienda aneja a las instalaciones objeto de la actividad. Solamente se consentirá la construcción de una vivienda con destino exclusivamente para el vigilante de la industria, que no podrá ser habitada por otro personal.
La edificación será independiente a la que sirva para industria, no pudiendo hacerse en una segunda planta.
 - e.2. Las edificaciones e instalaciones industriales en la parcela objeto de la enajenación habrán de dotarse de alumbrado exterior suficiente.
 - e.3. La industria habrá de estar dotada de un sistema que sirva para la depuración de aguas residuales, en su caso, así como de la instalación adecuada que, con independencia del uso ordinario de agua en la industria, permita su utilización en caso de incendio.
 - e.4. La construcción de las instalaciones tendrán en cuenta y deberá ajustarse, para obtener la correspondiente licencia urbanística, a las diferentes instrumentos de planificación urbanística aplicables.
- f) Respetar cualquier otra obligación que así se pacte o se imponga por parte del Ayuntamiento de Covaleda.

Artículo 7.- ENAJENACIONES POSTERIORES.

1. La parcela adjudicada, así como las edificaciones e instalaciones en ella ubicadas, sólo podrá ser enajenada como un todo inseparable e indivisible, después de transcurridos cinco años desde la fecha de adjudicación. Todo lo cual lo es sin perjuicio de la posibilidad de ejercer el derecho de segregación previa la pertinente autorización.
2. Cualquier transmisión deberá otorgarse mediante escritura pública, cuya presentación en el registro de la Propiedad, para la correspondiente inscripción, será obligatoria.

Artículo 8.- DOMINIO.

Cumplidas plenamente las prescripciones de la presente Ordenanza, así como las contenidas en el Pliego de adjudicación, las impuestas por el Ayuntamiento de Covaleda o por la legislación vigente, los terrenos, edificaciones e instalaciones quedarán de exclusiva propiedad del adjudicatario.

Artículo 9.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

1. Se establece expresamente a favor del Ayuntamiento de Covaleda los derechos de tanteo y retracto respecto a las parcelas de las áreas industriales sitas en este municipio.
2. El derecho de tanteo se mantendrá durante los diez primeros años, a contar desde la fecha del contrato de compraventa. Este derecho lo podrá ejercitar el Ayuntamiento en el plazo de sesenta días naturales a contar desde el siguiente a que se notifique al mismo de forma fehaciente (a lo cual se obliga el adjudicatario) la decisión de vender la parcela, el precio ofrecido, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y demás circunstancias del posible adquirente.
3. El derecho de retracto se podrá ejercer en el plazo de diez años, común al anterior, con arreglo a lo dispuesto en el Derecho Común.

TITULO IV ALQUILER DE PARCELAS

Artículo 10.- PROCEDIMIENTO.

1. Los industriales interesados en el arrendamiento temporal de parcelas deberán solicitarlo de forma expresa.
2. El arrendamiento se registrará, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la normativa reguladora de contratación de las Entidades Locales.

Artículo 11.- DURACIÓN.

Los contratos de arrendamiento, incluidas sus prórrogas, no podrán tener una duración superior a los cinco años.

Artículo 12.- CONDICIONES.

1. El precio del arrendamiento por año y metro cuadrado será de, al menos, el seis por ciento del valor de venta. Dicho precio podrá ser mejorado al alza.
2. Queda prohibida la construcción y edificación en estos terrenos arrendados.
3. El arrendatario deberá vallar la finca con cerramiento con malla de alambre con una altura de dos metros.

Artículo 13.- SUBARRIENDO.

Queda terminantemente prohibido, y sin excepción alguna, el subarriendo.

TITULO V OCUPACIÓN DE TERRENO

Artículo 14.- REGULACIÓN.

1. La ocupación temporal de terrenos municipales en las áreas industriales de Covaleda deberá ser limitada por los particulares interesados.
2. Sólo se autorizará la ocupación si está relacionada con actividades de carácter industrial, o con las obras vinculadas a las mismas.
3. En todo lo no recogido en esta Ordenanza se deberá aplicar lo previsto en las diferentes Ordenanzas de ocupación de vías públicas y terrenos municipales.

Artículo 15.- LEÑAS.

Se considerará actividad industrial a efectos de autorizar la ocupación temporal de terrenos el depósito de leñas o maderas por parte de los vecinos de la localidad.

TITULO VI DEL BUEN GOBIERNO

Artículo 16.- BASURAS Y RESTOS.

1. Que terminantemente prohibido arrojar basuras a los solares municipales, así como cualquier resto de carácter industrial.
2. Excepcionalmente, y previa solicitud motivada, se podrá autorizar la ocupación de terrenos para almacenamiento temporal de residuos en suelo municipal para lo cual se seguirá lo contenido en el Título precedente. Sólo cabrá esta autorización cuando el solicitante tenga establecido un sistema de recogida de residuos, y nunca podrá afectar a vías públicas.

Artículo 17.- PREVENCIÓN DE INCENDIOS.

Las bocas de riego existentes deberán en todo caso estar siempre libres de acceso.

Artículo 18.- USO CONJUNTO DE PARCELAS.

Queda prohibido el uso de una misma parcela, independientemente del Título en que se funde, por parte de varias personas, físicas o jurídicas.

TITULO VII
RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 19.- SANCIONES.

1. El incumplimiento del contenido de la presente Ordenanza supondrá la imposición de una multa de hasta 25.000 pesetas. La cuantía de la misma se graduará conforme la gravedad de la infracción.
2. Dicha multa lo será sin perjuicio de las penalidades que se pacten en el contrato de adjudicación de las parcelas.

Artículo 20.- PRESCRIPCIÓN.

Las infracciones a esta Ordenanza prescribirán en el plazo de seis meses, a contar desde el momento de su comisión, si fuera determinable, o, en su defecto, cuando el Ayuntamiento tenga noticia de las mismas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.

Se concede un plazo de ocho meses desde la publicación íntegra de la presente Ordenanza para que los afectados por la misma se adapten a ella. En este sentido se hace especial hincapié en la ejecución del vallado para las parcelas industriales ya adjudicadas.

DIPOSICIÓN FINAL ÚNICA.

La presente ordenanza aprobada por el Pleno de este Ayuntamiento de Covaleda en sesión de fecha 5-9-2000 ha sufrido una primera modificación del art. 5 Derecho de Revisión por acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 28-5-2008, habiéndose publicado en el BOP el texto íntegro de la modificación con fecha 4-8-2008 fecha de entrada en vigor de la modificación, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

En Covaleda, a cinco de agosto de dos mil ocho.

EL ALCALDE,

**Ante mí,
EL SECRETARIO,**