

COMISIÓN DE URBANISMO

La Comisión de Urbanismo en sesión celebrada el día 11 de abril de 2008 examinó el **CONVENIO PARA EL APR 19-02**, que a continuación se transcribe, y examinados los artículos 82 a 84 de la LUA, con los votos favorables de los miembros de los grupos municipales del partido socialista, partido popular, del partido aragonés y de Izquierda Unida, y el voto en contra del representante de Chunta Aragonesista SE PROPONE al EXCMO. AYUNTAMIENTO PLENO la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico para el APR 19-02 que literalmente se transcribe:

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA Y PROPIETARIOS DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-19.2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA

ÍNDICE

- 1.- Identificación, facultades y poderes de las partes intervinientes.
- 2.- Parte expositiva:
 - I. Relación de propiedades
 - II. Ámbito territorial.
 - III. Necesidad de una ordenación urbanística específica.
 - IV. Intereses públicos de carácter socioeconómico y urbanístico.
 - V. Objetivos y disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana
 - VI. Necesidad de establecer los parámetros urbanísticos y económicos para la distribución del aprovechamiento.
 - VII.- Anexos al Convenio.
 - VIII.- Planeamiento Presentado.
- 3.- Parte dispositiva:
 - 1ª Condiciones generales
 - 2ª Planeamiento. Plazos y contenido
 - 3ª Parte: Costes de urbanización

4ª Indemnizaciones por bienes y derechos ajenos al suelo

5ª Compromisos de las partes

6ª. Garantías de las cargas de urbanización

7ª. Responsabilidades

8ª. Inscripción en el registro de la Propiedad

9ª. Anexos al Convenio

10ª. Vigencia

11ª.- Litigios

ANEXOS:

1. *Plano del área según PGOU.*
2. *Estudio de viabilidad de la operación urbanística completa de la unidad APR- 19.02 del Plan General, según documento de 14 de febrero de 2007.*
3. *Plano de sistemas generales incluidos en delimitación del sector*
4. *Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo sobre criterios de costes y ejecución de sistemas generales.*

En la ciudad de Huesca a 11 de abril de 2008.

REUNIDOS

De una parte,

El Ilmo. Sr. D. Femado Elboj Broto, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, cuyas circunstancias personales no ha lugar a señalar por ser de dominio publico y general conocimiento a tenor del cargo que ostenta.

Y de otra,

DON MARINO LÓPEZ SANAGUSTIN, mayor de edad, con D.N.I. nº 17.928.890, con domicilio en Huesca, Plaza Unidad Nacional nº 7.

DON VÍCTOR SARVISÉ PAULES, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad nº 17.981.418, con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, calle Martínez Velasco nº 3, bajo.

DON JOSÉ BUIL ACÍN, mayor de edad, provisto de Documento Nacional de Identidad nº 17.995.570, vecino de Huesca, con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, Coso Alto, nº 57.

DON JOSÉ PORTA MONEDERO, mayor de edad, vecino de Huesca, y con D.N.I./N.I.F. número 18.000.151, domiciliado en Huesca, Avenida Martínez de Velasco nº 11, y con C.I.F. número A.-22028401.

DOÑA MARÍA PILAR, D. RAMÓN, D. MARIANO Y DON LORENZO TORRENTE RÍOS, mayores de edad, con Documento Nacional de Identidad nºs. 1 7.980.554-M, 17.989.01 7-G, 17.994.326-1 y 18.01 2.875-B, respectivamente, con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, calle Martínez Velasco nº 1, 1º B.

DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO, mayor de edad, con DNI nº.17.977.347-H, con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, calle Zaragoza nº.2.

D. JOSÉ LUIS SIERRA URMENDE, mayor de edad, titular del D.N.I. nº 18.011.823, con domicilio en Pº Lucas Malladanº 4, 1º de Huesca.

D. PABLO MARÍN DOMEQ, titular del D.N.I. nº 18.009.836 – P, con domicilio en Plaza Unidad Nacional, 12, 1º CI – Huesca..

D. PABLO MARÍN ESPERANZA, mayor de edad, titular del D.N.I. Nº 17.912.158 – B, con domicilio en C/ San Salvador nº 6, 3º, Huesca.

D. PRUDENCIO BORAU GIMÉNEZ, mayor de edad, titular del D.N-I. 17.872.01 0-K, con domicilio en Avda. Martínez de Velasco tiº 17 – 22.005 – Huesca.

D. JOSÉ ENRIQUE BORAU CAPELLA, mayor de edad, titular del D.N.I.

18.013.203W, con domicilio en Avda. Martínez de Velasco nº 15 – 22.005 Huesca.

D. SARA BORAU CAPELLA, mayor de edad, y vecina de esta ciudad de Huesca.

D. LUIS FUSTER BALDELLOU, mayor de edad, con DNL nº 17.985.330-

DON LEANDRO ANZANO, mayor de edad, con DNI nº 1 7.990.842-N.

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. Alcalde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, conforme le faculta el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, especialmente habilitado para el presente otorgamiento en virtud del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal en su sesión del día * de de 2008.

- **DON MARINO LÓPEZ SANAGUSTIN**, en nombre y representación de la entidad **MARINO LÓPEZ XXI S.L.**, con CIF nº B-220041 13 y con domicilio en Huesca, Plaza Unidad Nacional nº 7.

- **DON VÍCTOR SARVISÉ PAULES**, en representación de la entidad **CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A.**, con CIF nº A-22013072 y con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, calle Martínez Velasco nº 3, bajo.

- **DON JOSÉ BUIL ACÍN**, en representación de la entidad **INMOBILIARIA BUIL S.A.**, con CIF n. A-22017958y con domicilio a efectos de notificaciones en Huesca, Coso Alto, nº 57.

- **DON JOSÉ PORTA MONEDERO**, en representación, con mandato específico y suficiente para este acto en virtud de acuerdos de los respectivos órganos de Administración, de las Sociedades **"HARINAS PORTA, S.A."** y **"H. PORTA ALIMENTARIA 2006 S.L."** domiciliadas a efectos de notificaciones en Huesca, Avenida Martínez de Velasco nº 11, y con C.I.F. números A.-22028401 y B-849001 33, respectivamente. Acredita dicha representación en virtud de escritura de poder otorgada el 24 de mayo de 2006 ante el notario de Huesca D. Gabriel Díaz Sevilla con el nº 764 de su protocolo y, asimismo mediante las correspondientes certificaciones de los aludidos acuerdos de los órganos de las respectivas sociedades que le facultan expresamente para su intervención en este proceso

- **DOÑA MARIA PILAR, D. RAMÓN, D. MARIANO Y DON LORENZO TORRENTE RÍOS**, en nombre propio.

- **DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO** en nombre propio y además representación, con mandato específico y suficiente para este acto, de la Sociedad

- **"HARINERAS VILLAMAYOR S.A.** domiciliada en Huesca, calle Zaragoza nº. 2,

y con C.I.F. número A.-22008 106.

- **JOSÉ LUIS SIERRA URMENTE**, en nombre y representación de **LA CORUÑESA, S.A.**, con C.I.F. A- 22013106 y domicilio en C/ San Urbez nº 10 – 22.0005 Huesca.

- **PABLO MARÍN DOMEQ**, en nombre y representación de la Mercantil **AUTO-PRECISIÓN, S.L.**, titular del C.I.F. B- 22157788, con domicilio en C/ Urbez nº 6 22.005 Huesca.

- **PABLO MARÍN ESPERANZA**, en nombre propio.

- **D. PRUDENCIO BORAU GIMÉNEZ**, en nombre propio.

- **D. JOSÉ ENRIQUE BORAU CAPELLA**, actúa en nombre y representación de **HERMANOS BORAU COMUNIDAD DE BIENES**, con C.I.F. E- 22172365, con domicilio en Avda. Martínez de Velasco nº 15 – 22.005 Huesca.

- **SARA BORAU CAPELLA**, actúa en nombre y representación de **DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS - BORAU** con C.I.F. G-22173090 con domicilio en Avda. Martínez de Velasco nº 15 – 22.005 Huesca.

- **LUIS FUSTER BALDELLOU** actúa en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES FUSTER MUR S.L.** con C.I.F. B22 199988 y con domicilio en calle Zaragoza nº 4, 1º A de Huesca.

- **DON LEANDRO ANZANO** actúa en nombre y representación de **FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA)** A-22042204 C/ Cabestany nº 24 bajos, 22005 HUESCA.

Las partes comparecientes se reconocen mutuamente la capacidad para suscribir el presente Acuerdo con el carácter de Convenio Urbanístico y se formalizará en el marco de lo dispuesto en el Capítulo II del Título Tercero de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (en adelante LUA) y de las normas concordantes del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

EXPONEN

PRIMERO.- Que los particulares intervinientes en este Convenio, son titulares de los derechos que se indican seguidamente por correspondencia con el plano nº. 1 que se une a este convenio, todos ellos sitos en el ámbito de planeamiento remitido APR-19.2 del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca:

CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A. como propietario de la parcela nº. 33, 44 y 45 con una superficie total de 1.493,8 m2. así como de derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle José Gil Cavez.

INMOBILIARIA BUIL S.A. como propietario de las parcelas nºs. 35 de 1.477,98 m2. y 42, de 10.750 m2

MARINO LÓPEZ XXI S.L., CONSTRUCCIONES SARVISÉ S.A. e INMOBILIARIA BUIL S.A. son propietarios en indiviso por terceras e iguales partes de la parcela nº. 09 de 3.102 m2.

HARINAS PORTA, S.A. y "H. PORTA ALIMENTARIA 2006 S.L."

como propietarias de las parcelas nºs. 26, 34, y 41, con una superficie total de 13.567 m2. y como titulares de un conjunto de instalaciones y de bienes y derechos ajenos al suelo que constituyen la denominada factoría de Harinas Porta.

SRES. TORRENTE RÍOS como propietarios del 50% indiviso de las parcelas nºs. 04, 05, 06, 07 y 08 con una superficie total de 3.227,9 m2. así como del derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle José Gil Cavez.

DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO como propietario de las parcelas nºs. 12, 13, 14, 15, y 16, con una superficie total de 2.010,98 m2.

HARINERAS VILLAMAYOR S.A. como propietario de las parcelas nº. 20 y 24, con una superficie total de 8.069,27 m2.

LA CORUÑESA como propietario de las parcelas nºs. 38 con una superficie total de 558,38 m2. así como del derecho a aprovechamiento por la cesión anticipada de parte de la calle San Urbez.

AUTO – PRECISIÓN, S.L. como arrendatario de la parcela nº. 36.

PABLO MARTÍN ESPERANZA como propietario de la parcela nº. 36 con una superficie total de 454,72 m2. Así como del derecho a aprovechamiento urbanístico por la cesión anticipada de parte de la C/ de San Urbez.

D. PRUDENCIO BORAU GIMÉNEZ como propietario de la parcela nº. 30 con una superficie total de 181,92 m2.

COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU como propietario de la parcela nº. 31 con una superficie total de 202,14 m2.

DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS - BORAU como arrendatario de la parcela nº. 30.

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES FUSTER MUR S.L. como propietario de

las parcelas nºs. 12 con una superficie total de 1.240,75 m2.

***FORJADOS Y CUBIERTAS S.A. (FORCUSA)** como propietario de las parcelas nºs. 27 y 40 con una superficie total de 12.316,75 m2.*

Suman las superficies de todos ellos, según medición provisional efectuada a los solos efectos de este convenio, un total de 58.650 m2.

SEGUNDO.- *Que todas las fincas y derechos pertenecientes a los suscriptores del presente convenio se sitúan en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR-19-02, conocido por "Las Harineras", clasificado Suelo Urbano No Consolidado, con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, formada por una superficie de terreno de 82.772 m2 de los que, de acuerdo con los datos catastrales, únicamente generan edificabilidad 69.252 m2, habida cuenta que el resto está ya afecto al dominio público.*

En consecuencia, las fincas pertenecientes a los suscriptores del presente convenio suponen el 74,5 % de la superficie bruta total del ámbito actual y el 89 % de la superficie neta generadora de edificabilidad.

TERCERO.- *Que, a diferencia de su entorno inmediato que constituye suelo urbano consolidado de carácter residencial, el ámbito del Área APR 19-02, también conocido por "Las Harineras", conforma actualmente un tejido urbano vivo de uso industrial que presenta una enorme complejidad, en el que se localizan diversas industrias y actividades de fuerte raigambre en la estructura económica y social de la Ciudad, así como también otros edificios de uso residencial, siendo de todos conocido que . esta coexistencia en régimen de vecindad con el centro urbano de la Ciudad genera una serie de incomodidades, incompatibilidades y conflictos urbanísticos que procede resolver, tanto desde el interés público, como del propio interés de los propietarios de suelo y de las actividades del Sector. Resultando, además que su posición de centralidad con evidente vocación de suelo residencial, no sólo requiere una ordenación específica sino que también exige la desaparición, en dicho ámbito, de las industrias e instalaciones empresariales incompatibles que físicamente se ubican en él.*

CUARTO.- *Que la conjunción en el mismo ámbito de las dos realidades antes descritas: residencial y actividad económica relevante para el conjunto de la Ciudad, obliga a reconocer que, además de los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de suelo y otros titulares de derechos, concurren en el mismo lugar y tiempo dos intereses públicos, uno de corte socioeconómico y otro urbanístico, ámbito de carácter prioritario en la política municipal. Dichos intereses se concretan en la preservación de las industrias y su actividad mediante el traslado en el término municipal de Huesca o su entorno.*

QUINTO.- *Que el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, aprobado definitivamente por el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón, en reunión de 9 de mayo de 2003, al clasificar los terrenos de este Sector como Suelo Urbano No Consolidado de*

uso global residencial, delimita un ámbito de Planeamiento Remitido a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa pública, con los siguientes parámetros:

Objetivos: Transformación del área a uso residencial y obtención de zonas verdes y viarios estructurantes.

Superficie del ámbito.....82.772 m²

Suelo público existente13.520 m²

Aprovechamiento medio 2,15 7020 m² t /m²s

Edificabilidad usos lucrativos 149.378 m² t

Condiciones de desarrollo:

Superficie de suelo para Sistema General viario.....18.836 m²

Superficie mínima de cesión de suelo para viario local.....24.749 m²

Superficie mínima de cesión de suelo para espacio libre local15.730 m²

SEXTO.- *Que la clarificación económica y temporal de la gestión del planeamiento, se pretende establecer mediante el presente Convenio que establezca un marco de seguridad jurídica y urbanística que asegure la viabilidad de su gestión y ejecución, siempre dentro de los parámetros previstos en el PGOU, sin que suponga modificación alguna del mismo*

A tales efectos, el Ayuntamiento de Huesca ha encargado los estudios pertinentes y dispone de un Estudio de Viabilidad para el desarrollo urbanístico del ámbito que incorpora la valoración de los bienes y derechos ajenos al suelo existentes en el ámbito. Dicho estudio se une como anejo 2 al presente Convenio.

SÉPTIMO.- *Se unen a este convenio formando parte del mismo los anexos:*

- 1. Plano del área según PGOU.*
- 2. Estudio de viabilidad de la operación urbanística completa de la unidad APR- 19.02 del Plan General, según documento de 14 de febrero de 2007.*
- 3. Plano de sistemas generales incluidos en delimitación del sector.*
- 4. Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo sobre criterios de costes y ejecución de sistemas generales.*

Los anexos 3 y 4 concretan los espacios públicos de urbanización a cargo del ámbito incluyendo las conexiones necesarias para el funcionamiento del mismo, todo ello conforme a las previsiones del PGOU:

OCTAVO.- *Con fecha 3 de diciembre de 2007, la propiedad presentó un plan especial de desarrollo de las previsiones del PGOU vigente.*

Conforme a lo expuesto, con sujeción a lo previsto en los artículos 82 a 84 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón y del PGOU de Huesca, se formula el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- CONDICIONES GENERALES

Los propietarios y titulares de derechos firmantes del presente Convenio asumen las condiciones urbanísticas previstas en el Plan General, reconociendo la correspondencia entre el aprovechamiento que señala y los costes de urbanización que se concretan como sigue, en los términos que resultan del presente convenio que son consecuencia de un estudio pormenorizado del ámbito.

SEGUNDA.- PLANEAMIENTO. PLAZOS Y CONTENIDO

En el marco del vigente Plan General de Huesca y de las determinaciones del presente Convenio, el Ayuntamiento de Huesca tramitará en plan especial presentado el 3 de diciembre de 2007 por la propiedad, previos los informes técnicos oportunos.

Las condiciones de clasificación y calificación son las fijadas en el Plan General, sin perjuicio de que en el proceso de la reparcelación se reconozca la situación de consolidación del bloque de viviendas edificado en la calle de San Urbez 2, con una superficie de suelo de 297 m2. y un aprovechamiento consumido de 2.063 m2., por hallarse habitado y en condiciones constructivas dentro de la normalidad. En consecuencia, el plan especial incorporará una ordenación de conformidad con los siguientes parámetros:

Objetivos: Transformación del área a uso residencial y obtención de zonas verdes y viarios estructurantes.

<i>Superficie del ámbito</i>	<i>82.772 m2</i>
<i>Suelo público existente</i>	<i>13.520 m2</i>
<i>Aprovechamiento medio</i>	<i>2,157020 m2t/ m2s</i>
<i>Edificabilidad usos lucrativos</i>	<i>149.378 m2 t</i>
<i>Superficie de suelo para Sistema General viario</i>	<i>18.836 m2</i>
<i>Superficie de cesión de suelo para viario local</i>	<i>24.749 m2</i>
<i>Superficie de cesión de suelo para espacio libre local.....</i>	<i>15. 730 m2</i>

Dada la situación del bloque de viviendas de la C/ San Urbez, nº 2, el aprovechamiento correspondiente al mismo no será objeto de equidistribución.

El uso predominante será el de residencial libre. El uso comercial y terciario será al menos del 15% del total de techo edificable.

Todas las cesiones de espacios públicos serán las correspondientes a la vialidad y zonas verdes y espacios libres necesarios.

Las cargas urbanísticas serán las legales y por tal las siguientes:

Urbanización del viario interno local, de las Zonas verdes y espacios libres locales, y la conexión con el sistema general viario según los anexos 3 y 4 de este convenio, derribos e indemnizaciones por bienes y derechos ajenos al suelo incluidas las correspondientes a bienes y derechos situados en suelo calificado como Sistema General.

El sistema de actuación será el de compensación.

El plazo para la presentación de las Bases y Estatutos que han de regir la Junta de Compensación se presentarán en el Ayuntamiento de Huesca dentro del Plazo de UN mes desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial.

La Junta de Compensación se constituirá dentro del plazo de un mes desde que sea firme, en vía administrativa, el acuerdo de aprobación de las bases y estatutos.

El plazo para la gestión urbanística no excederá de 6 meses para la presentación de los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización, contado desde la constitución de la Junta de Compensación.

El plazo para ejecutar la urbanización será de 20 meses desde la aprobación del proyecto de urbanización.

TERCERA.- COSTES DE URBANIZACIÓN

A partir del estudio de viabilidad que figura como anejo 2, las cargas urbanísticas que integran el conjunto de la operación como costes de urbanización, son las siguientes:

CONCEPTO	IMPORTE (Millones)
<i>Viales (1*)</i>	<i>4,7 euros</i>
<i>Zonas Verdes</i>	<i>1,0 euros</i>
<i>Indemnizaciones por B. y D.A.S.(2*)</i>	<i>33,5 euros</i>
<i>Gastos de gestión</i>	<i>2,3 euros</i>
<i>Total Costes Urbanísticos</i>	<i>41,6 euros</i>

(1) No se han evaluado la conexión a los sistemas general de los anexos 3 y 4 de este convenio.*

(2) No se han incorporado las indemnizaciones por los bienes y derechos ajenos al suelo de los*

no adheridos a este Convenio, que se añadirán a las antedichas, si bien se aceptan las previsiones del informe unido como anejo 2 que se considerarán mínimas, sin perjuicio de lo que determine el Proyecto de Reparcelación.

Los costes de la urbanización de los espacios públicos tienen carácter indicativo y habrán de ajustarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización. En cualquier caso el aumento de los costes de urbanización no llevará implícito que el aumento de los mismos, por exigencias de la propia urbanización, sean costeados por el Ayuntamiento de Huesca, ni supondrá una revisión de este convenio, ni una merma en la cantidad ni calidad de la urbanización que el Ayuntamiento debe aprobar.

Las indemnizaciones por bienes y derechos ajenos al suelo contempladas en los 33,5 millones de euros antedichos, se asumen por todos los firmantes como definitivas y consolidadas, admitiéndose únicamente ajustes derivados de mediciones y comprobaciones que no excedan del +1- 5% del valor.

CUARTA.- INDEMNIZACIONES POR BIENES Y DERECHOS AJENOS AL SUELO

Dada la importancia de su importe en el conjunto de las cargas urbanísticas del ámbito, se detalla la valoración de las industrias harineras, de acuerdo con el estudio del anejo 2, que asumen todos los firmantes del presente Convenio y son las siguientes:

➤	Harineras Villamayor S.A	16.796.946 €
▪	Bienes, infraestructuras e instalaciones:	12.717.136€
▪	Indemnización por traslado:	4.079.810 €
➤	Harinas Porta S.A. y H. Porta Alimentaria S L	15.606.168 €
▪	Bienes, infraestructuras e instalaciones: .	11.360.073 €
▪	Indemnización por traslado:	4.246.095 €

Las indemnizaciones correspondientes al resto de actividades de los promotores firmantes de este Convenio, son las siguientes:

A).- LA CORUÑESA

- Nave de 558,38 m2.
- Comercio (pescados y conservas)

- Valoración (420,2 – 17,70 – 128,8) 291.380 Euros
- B).- AUTO - PRECISIÓN . S.L.
- Arrendamiento nave de 454,72 m2
- Taller de reparación vehículos
- Valoración (135,6 instalac. y traslado – depreciación) 135.600 Euros.
- Diferencia rentas (72,10 E. 600.000 pts. cap. al 5%)72.100 Euros
- Total.207.700 Euros
- C) .- PABLO MARTÍN ESPERANZA
- Arrendador nave de 454,72 m2
- Valoración (46.600 pts/m2) 125.700 Euros
- D).- COMERCIAL VIAS, C.B.
- Arrendatario nave 304 m2 y 842,56 de terreno libre
- Valoración del traslado 180.000.- Euros
- Diferencia rentas (841,42 E.)
- (Valoración actual en la zona 7 Euros/m2 x mes)
- Capitalización al 7% 298.902,85 E. 58.900 Euros
- Pérdida de clientela, nuevas instalaciones, etc.3 8.590 Euros
- Total 277.490 Euros
- E).- D. PRUDENCIO BORAU GIMENEZ
- Vivienda en Avda. Martínez de Velasco nº 17
- Valoración. 150.600 Euros
- *Sin valoración en Convenio
- Valoración del traslado 9.000 Euros.
- Valoración realojo 60.000 Euros.
- Total 219.600 Euros.
- F) .- DESPACHO PROFESIONAL BERNUÉS - BORAU
- Oficinas técnicas de Arquitectura en Avda. Martínez de Velasco nº 15.

- Valoración del traslado 18.000 Euros
- Valoración diferencia de rentas (capit. 2.400 E17%) 34.300 Euros.
- Valoración realojo 60.000 euros
- Total 112.300 Euros.

G).- COMUNIDAD DE BIENES HERMANOS BORAU

- Vivienda en Avenida Martínez de Velasco nº 15.
- Valoración total 115.238 Euros.

H) -INMOBILIARIA BUIL S.A.

- Valor construcciones parcelas 35 y parte de la 42:
- Total 833.400 euros.

I) -DON JOSÉ VILLAMAYOR LLORO

- Valor construcciones parcelas 12 a 16
- Total 246.354 euros

J) -CONSTRUCCIONES SARVISE S.A.

- Valor construcciones parcela 33
- Total 89.254 euros

En suma el total indemnizatorio por los bienes y derechos ajenos al suelo de los promotores de este Convenio, pactado y asumido por los firmantes, asciende a la cantidad de 34.868.130 euros.

QUINTA.- COMPROMISOS DE LAS PARTES

Las partes firmantes del presente Convenio, sin perjuicio de cuanto se lleva expuesto, contraen formalmente a todos los efectos, los compromisos que siguen:

a) Por parte de Harinas Porta, S.A y Harinera Villamayor S.A.:

- Poner a disposición del órgano gestor de la operación urbanística para su derribo el inmueble y bienes ajenos al suelo no trasladables de su respectiva fábrica de harinas en el plazo máximo de veinticuatro meses, contados a partir del día siguiente al de la aprobación definitiva del plan especial.

b) Por parte de los propietarios del resto de actividades y bienes ajenos al suelo:

- Desmantelar las industrias, viviendas, actividades y comercios existentes en el plazo máximo de veinticuatro meses contados a partir del día siguiente al de la aprobación definitiva del plan especial. A tal efecto en la fecha prevista las instalaciones de referencia habrán de estar vacías y a disposición del órgano gestor de la operación urbanística.

c) Por parte de todos los propietarios de terrenos firmantes de este Convenio para su traslado, en su día, a la Junta de Compensación:

- Asumir el total de cargas urbanísticas del ámbito en la extensión, forma y condiciones de este convenio, en cuanto a los promotores de este convenio y en las que resulten de los propietarios y actividades no adheridos, sin perjuicio de que se consideren costes de urbanización.

- El cumplimiento de todos los plazos a que se hace referencia en el presente convenio y que se reproducen en este apartado del siguiente modo:

- Un mes para la presentación de Bases y Estatutos a contar desde la aprobación definitiva del plan especial para esta área.
- Un mes para la constitución de la Junta de Compensación a contar desde la aprobación definitiva de las bases y estatutos.
- Seis meses para la presentación del proyecto de reparcelación y urbanización desde la constitución de la Junta de Compensación.
- Veinte meses para ejecutar las obras de urbanización desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- Veinticuatro meses para el desmantelamiento y, en su caso, traslado de la actividad de las industrias, viviendas, actividades y comercios a que se hace referencia en los apartados a) y b) anteriores desde la aprobación definitiva del plan especial para este área.
- Las cesiones de terrenos previstas en este convenio, incluidos los sistemas generales, con carácter gratuito y libres de cargas y gravámenes.
- La urbanización de los terrenos en la extensión, forma y condiciones de este convenio, incluidos los sistemas generales de los anexos 3 y 4 de este convenio.

d) Por Parte del Ayuntamiento:

- Impulsar la tramitación y aprobación del plan especial que prevé este convenio. La

aprobación inicial del plan especial se realizará dentro del mes siguiente al de la aprobación inicial del convenio urbanístico y la aprobación definitiva del plan especial dentro del plazo de 12 meses desde la aprobación inicial del convenio urbanístico.

e) Por parte de la totalidad de los firmantes:

- *La cesión al Ayuntamiento de Huesca del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución gratuitamente y libre de costes de urbanización, cargas y gravámenes.*
- *En las eventuales transmisiones o cesiones a terceros de bienes y derechos afectados por este convenio que se produjeran desde su presentación ante el Ayuntamiento hasta la constitución de la Junta de Compensación (o del órgano de gestión urbanística que en el futuro la pudiera sustituir) los firmantes de este convenio vendrán obligados a subrogar a los adquirentes o cesionarios en los derechos y obligaciones dimanantes del mismo, haciéndolo figurar así en el pertinente contrato. A tales efectos se reconocen respecto de los terceros subrogados los derechos e indemnizaciones contemplados en este convenio pero sin asumir ninguna nueva indemnización aquí no contemplada que pudiera derivarse de las transmisiones, cesiones, nuevas cargas o derechos que puedan implantarse o convenirse a partir de la presentación de este Convenio en el Ayuntamiento, sin perjuicio de reconocerse la libertad de disposición sobre los bienes y derechos afectos al mismo.*

SEXTA.- GARANTÍAS DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN

Todas las cargas de urbanización asumidas en el presente Convenio estarán afectadas a las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, en la proporción que corresponda, debiendo aportar las garantías bancarias en el porcentaje legalmente establecido. Así mismo se trasladarán a la cuenta de liquidación provisional.

La afectación de las parcelas resultantes con los costes de urbanización afectará a todas las parcelas, excepto a las de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Huesca.

SÉPTIMA.- INDEMNIZACIÓN POR TRASLADO DE HARINERAS

La indemnización correspondiente a la partida por traslado de la actividad de las dos industrias harineras (4.079.810 euros en el caso de Harineras Villamayor S.A. y 4.246.095 euros en el caso de Harinas Porta S.A.) sólo se devengará en el caso de producirse el efectivo traslado de la actividad en cada caso respectivo, siempre y cuando dicho traslado se lleve a cabo en el término municipal de Huesca o su entorno inmediato y se verifique en el plazo máximo de

24 meses desde el día siguiente al de la aprobación definitiva del plan especial.

OCTAVA.- RESPONSABILIDADES

El presente convenio tiene por objeto la gestión y ejecución del APR 19-02 a través de un plan especial, de tal forma que este convenio quedará sin efecto si se incumple la cláusula quinta apartado d).

En el supuesto de que por causas no imputables a las partes firmantes resulte inviable la ordenación urbanística propuesta y su posterior gestión y ejecución, se hace constar expresamente que no se generará responsabilidad alguna exigible al Ayuntamiento de Huesca y, por consiguiente, los particulares no ostentarán derecho a reclamar indemnización o contraprestación alguna.

Igualmente, no podrá reclamarse responsabilidad alguna a los propietarios intervinientes en el supuesto de que la causa de inviabilidad no sea imputable a los mismos.

El presente Convenio se considera que representa un conjunto completo que, en caso de modificación de una cualquiera de sus estipulaciones, será necesario el estudio y consideración de todas y cada una de las restantes.

NOVENA.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

En aplicación de lo establecido en el artículo 21.1 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y de las valoraciones, este convenio será objeto de inscripción registral para conocimiento y garantía de los terceros adquirentes de buena fe.

DÉCIMA.- ANEXOS AL CONVENIO

Formarán parte de este convenio, formando parte inseparable del mismo los siguientes anexos:

- 1. Plano del área según PGOU.*
- 2. Estudio de viabilidad de la operación urbanística completa de la unidad APR- 19.02 del Plan General, según documento de 14 de febrero de 2007.*
- 3. Plano de sistemas generales incluidos en delimitación del sector*
- 4. Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo sobre criterios de costes y ejecución de sistemas generales.*

UNDÉCIMA.- VIGENCIA

El presente Convenio quedará sin efecto alguno en el caso de no aprobarse definitivamente el plan especial en los términos dichos en la cláusula QUINTA apartado d)

DUODÉCIMA.- LITIGIOS

Para cualquier cuestión o litigio que pudiera suscitarse en la interpretación o ejecución del presente Convenio, ambas partes renuncian a su fuero y se someten a los Tribunales competentes de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa que ejerza su competencia en el territorio del Ayuntamiento de Huesca.

Marino Lopez XXI S.L., Construcciones Sarvisé S.A., E Inmobiliaria Buil S.A., en el plazo de 10 días a partir de la aprobación de este Convenio, se comprometen a desistir del Recurso de Casación que siguen ante el Tribunal Supremo en ocasión de la denegación de la aprobación del Plan Especial presentado por los mismos en su día.

Y en prueba de su conformidad lo firman en el lugar y fecha arriba indicados."

SEGUNDO.- Someterlo a información pública por el plazo de un mes.

Huesca, 12 de abril de 2008.

EL PRESIDENTE.

