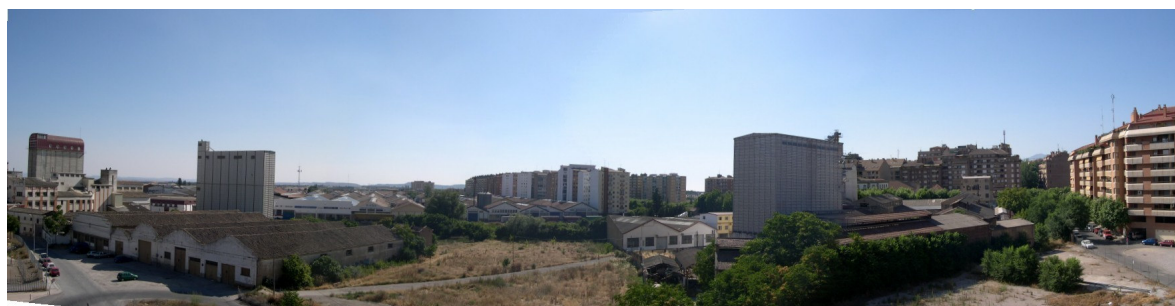




“ANTEPROYECTO DE REPARCELACIÓN, NEGOCIACIÓN Y EJECUCIÓN DE UN CONVENIO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD APR 19-02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA”



INFORME DE SÍNTESIS Y PROPUESTA DE CONVENIO

Enero 2006

1.- ANTECEDENTES

El desarrollo del sector APR-19-02 se planteó con dos objetivos básicos por parte del Ayuntamiento:

- El traslado de las industrias, especialmente las harineras, de forma realista que permita mantener la actividad y los puestos de trabajo en la ciudad de Huesca.
- La transformación urbanística de una zona central de la ciudad con vocación residencial que hoy es industrial.

Para ello, ya en el Plan General se dotó al sector de una edificabilidad alta en relación a otros sectores comparables del suelo urbano no consolidado.

El estudio de viabilidad presentado por la Universidad Politécnica de Barcelona en el 2004 demostraba que, para los precios de mercado inmobiliario, la operación urbanística era viable económicamente asumiendo los costes a nuevo valorados para las industrias y las viviendas ocupadas con los costes adicionales por realojo y la urbanización del bulevar de borde del sector. Se consideró, sin embargo, que el paso inferior de las vías del tren debía quedar fuera de la operación y el Ayuntamiento consideró que podría asumirlo, caso de firmarse el Convenio Urbanístico con los propietarios del sector, como aplicación de parte del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria que le corresponde.

La revisión por Mur&Clusa del estudio de viabilidad, presentado en julio de 2005, a la vista de la evolución del mercado inmobiliario de Huesca, permitió estimar **los precios futuros de los solares en 167.000 PTA/m2 construido y del suelo antes de urbanizar en 88.000 PTA/m2** suelo a partir de un **precio medio de producto inmobiliario final de 387.440 PTA/m2** construido de techo homogéneo (84% residencial y 16% comercial). Todo ello con una rentabilidad de aproximadamente el 12% anual, de acuerdo con las tasas de rentabilidad establecidas en la normativa hipotecaria.

A partir de estos datos se presentó un primer borrador de Convenio, cuyo contenido básico establecía:

1. El reconocimiento de que la mayor edificabilidad del sector permitía asumir la necesidad de abordar unas mayores indemnizaciones (el coste a nuevo) para el traslado de la actividad con mantenimiento de los puestos de trabajo y de las viviendas ocupadas asegurando su realojo. Asimismo permitía la urbanización del bulevar que se considera infraestructura necesaria para el desarrollo del sector y que beneficia los resultados económicos de la operación inmobiliaria.
2. Que la percepción de estas mayores indemnizaciones, respecto de las que corresponderían estrictamente a valor de expropiación, tenía como condición la

renuncia a los derechos de adjudicación de techo que correspondieran al suelo de las industrias.

3. Las valoraciones de los bienes ajenos al suelo, tanto a precio de expropiación como en su valor a nuevo, estableciendo la correspondencia en términos de techo edificable para aquellas industrias (harineras, fundamentalmente) que hubieran de trasladarse y que “salían” de la operación de desarrollo urbanístico.
4. La posibilidad de transmisión del techo asignado para el traslado de las industrias con garantía del Ayuntamiento.

2.- PROCESO NEGOCIADOR

Durante el periodo de febrero a noviembre de 2005 se ha llevado a cabo un intenso proceso de negociación con las distintas partes interesadas, de cara a llegar a un acuerdo para la firma del correspondiente Convenio. En síntesis, las etapas de dicho proceso han sido:

1. Operación viable no viable (Febrero - Julio 2004)
2. La Harineras (y los industriales que reciban el mismo trato) deben dejar sus derechos de suelo a favor de la propiedad, si reciben la indemnización “a nuevo” (Julio 2004-Febrero 2005)
3. Qué les interesa más a Harineras e industriales: quedarse como propietarios de suelo o recibir instalaciones nuevas.
4. Valoración del producto inmobiliario: de 350.000 PTA/m² (Julio 2004) edificable a 400.000 PTA/m² edificable (Marzo 2005). Los solares “valen” 19.000 MPTA ó 25.000 MPTA. Actualización del estudio inmobiliario.
5. Ordenación en manzana cerrada con edificio-logo o en viviendas pasantes (Esquemas Renalías, aún no cerrados)
6. Superficie útil / Superficie construida (coeficiente 1,22) y valoración de los cuerpos salientes no computados en la edificabilidad de la “ficha de planeamiento”.
7. Demanda de viviendas de nivel medio –alto en una demanda sostenida de 400-500 viviendas/año.
8. Impacto del Convenio del Área 3 sobre la demanda de viviendas de las Harineras. Diferencia entre necesidad de gestionar nuevo suelo y períodos de venta de las viviendas en oferta.
9. Paso subterráneo de 150 MPTA (remanente del Convenio de la Estación) ó de 800 MPTA (con pasos de peatones “seguros”). Dedicación posible a mejora de la estación intermodal actual, y/o finalización de plazos de los avales.
10. Bulevar- Ronda, dentro o fuera de la operación
11. Modificación de planeamiento posible y aceptada por la DG de Urbanismo (3 reuniones) sobre altura del edificio singular-logo y exclusión edificio de la calle San Urbez)
12. Entidad urbanística colaboradora que tiene la propiedad del aprovechamiento para indemnizaciones o atribución a las Harineras para su venta a la firma del contrato, para financiar la nueva construcción (avales).

13. Edificio de la calle San Úrbez 2: dentro o fuera de la operación. Edificio fuera de ordenación o edificio exduido. Pagan o no pagan "contribuciones por incremento de valor" (edificabilidad casi doble de la del APR 19.02).
14. Edificabilidad media ponderada de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano. 1-1,2 m2techo/m2 suelo de las mayores de 1 Ha o edificabilidades cercanas a 3 para las pequeñas.
15. Arrendamientos existentes (2) no incluidos en la valoración inicial: conocimiento después de 4 reuniones con los industriales "pequeños".
16. Valoraciones-alegaciones específicas (4 informes) de Harinera Porta sobre valoración EINCOM
17. "Adicional" de las Harineras por valor de 1.365 MPTA no avaladas por la valoración "EINCOM". La negociación tiene un componente técnico sobre el coste de una nueva Harinera con tecnología –punta o construcción a nuevo de las Harineras actuales (informe de "perito judicial").
18. Valoración de las construcciones, especialmente las de propiedad de "Inmobiliaria Buil": de 45 a 85 MPTA.
19. Distribución de la edificabilidad para los "bienes ajenos al suelo" de 2004 (Convenio alternativo de Aguirre-Porta en Octubre de 2005).
20. Valoración de los derechos de suelo de "Inmobiliaria Buil" realizado por la empresa VALMESA, en base a la ficha de planeamiento sin considerar las cargas por construcción de Harineras nuevas. Partiendo de precios bajos se obtiene la misma valoración, al separar los "beneficios de la urbanización" (cobrados al final) del valor del suelo (cobrado al principio de la operación). Las empresas inmobiliarias valoran sus derechos de suelo.
21. Distribución del 10% del aprovechamiento del Ayuntamiento (2.500 MPTA). Depende del precio de expectativa del producto final. Si es bajo la parte de Harineras es un porcentaje más alto y la propiedad reclama el 10% como complemento para este pago. Se ha calificado de "Medidas de fomento", en el "Convenio alternativo", y forma parte de la discusión-negociación sobre el mantenimiento de los puestos de trabajo, en Huesca o "cerca", con un impacto adicional sobre la hacienda municipal por "impuestos permanentes".

Como resultado de las distintas negociaciones arriba detalladas, se ha manifestado la voluntad de los industriales pequeños y de la harinera Porta de participar en la operación urbanística y percibir las indemnizaciones estrictas que corresponden en la reparcelación; harinera Villamayor es, por tanto, la única industria que opta por "salir" de la operación urbanística a cambio de su valor a nuevo y renunciando al techo correspondiente a su parcela. El Ayuntamiento ha asumido la financiación del paso inferior de las vías del ferrocarril, por un importe estimado de 4,8 M€ (800 MPTA), mediante la aplicación de parte del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria.

A la vista de todo lo anterior, la situación actual para establecer los parámetros de viabilidad de la operación como punto de partida del Convenio, es la siguiente:

- El Ayuntamiento ha aceptado dejar fuera del sector al edificio de la C/ S.Urbez, que asumirá la parte que le corresponda de costes de urbanización y gestión puesto que su valor se ve sustancialmente incrementado con la operación.

- Los pequeños industriales y harinas Porta quedan como propietarios en la operación urbanística. Sólo Harinas Villamayor deja la operación y se traslada a cambio del valor a nuevo de sus instalaciones, renunciando a los derechos de techo correspondientes a su suelo.
- Se mantiene como necesidad la urbanización del bulevar que se integra en las cargas del sector, hasta que no haya una decisión firme en otro sentido. El paso inferior, sin embargo, no se considera como carga urbanística sino que será asumido por el Ayuntamiento.
- No se impondrá a la unidad APR-19.02 cargas de vivienda protegida siendo, por tanto, todo el techo residencial de vivienda libre.

3.- RESULTADOS DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD AJUSTADO A LAS CONCLUSIONES DEL PROCESO NEGOCIADOR

Sin edificio C/S.Urbez, con el bulevar y con harinas Villamayor fuera de la operación urbanística.

El estudio de viabilidad presentado en julio de 2005 se ha adaptado a las hipótesis que se derivan del proceso negociador, sin variar los precios estimados del producto inmobiliario final (387.440 PTA/m² construido, 84% de vivienda libre y 16% comercial) ni de los solares urbanizados (167.000 PTA/m² construido, en la proporción anterior).

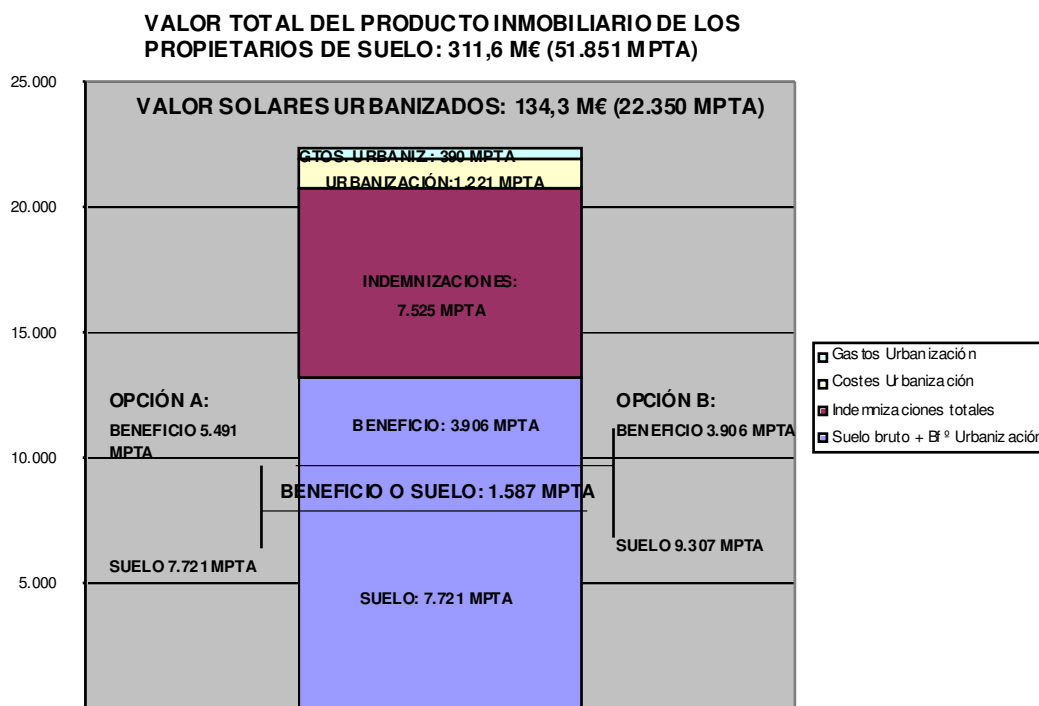
La operación completa permite obtener en el mercado 57.612 MPTA. por **la venta del producto inmobiliario final** (viviendas libres y comercial), de los cuales **51.851 MPTA corresponden al techo de la propiedad. El valor de repercusión de los solares incluido en los importes de ventas anteriores es de 22.350 MPTA correspondientes a los solares privados y 2.483 MPTA a los solares de cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento.** El proceso de urbanización requiere los siguientes costes, que constituyen las cargas de urbanización de la operación completa:

Indemnizaciones.....	7.525 MPTA
Costes de urbanización.....	1.221 MPTA
Gastos de gestión.....	390 MPTA

Por lo que **el valor del suelo más el beneficio de la urbanización supone para los propietarios que inviertan en urbanización 13.214 MPTA. El valor de repercusión del suelo que como máximo podrá abonar la promoción, para obtener una rentabilidad de la inversión de un 12% anual (tasa de referencia de la normativa hipotecaria) es de 9.306 MPTA (135.000 PTA/m²suelo),** si bien se considera que el **valor de referencia del suelo** antes de urbanizar es el que resultaba en la propuesta de julio (con el edificio de la calle S.Urbez incluido en la operación), es decir, **de 112.000 PTA/m²suelo que en este caso suponen 7.721 MPTA para el total.** Esto

quiere decir que hay 1.587 MPTA (23.000 PTA/m2s) que pueden ir a la propiedad (si se paga más por el suelo antes de urbanizar) o a beneficios de la urbanización (si lo que se paga por el suelo bruto se mantiene en los valores de referencia).

En el gráfico siguiente se recoge el detalle de la fase de urbanización y la composición del precio de los solares, en valores constantes del 2005:



1

4.- DISTRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTOS

De acuerdo con el estudio de viabilidad, con el planteamiento del borrador de Convenio y con los criterios que se han utilizado en la fase de negociación, la distribución del aprovechamiento total (entendido hasta tanto no se apruebe el Proyecto de Reparcelación, como el techo con la composición de usos que figura para el conjunto del ámbito, es decir, 84% vivienda libre y 16% comercial, para cada propietario), es la siguiente:

Total:	148.700 m2t (2,157 m2t/m2s)
Ayuntamiento:	14.870 m2t (0,216 m2t/m2s)
Villamayor:	25.974 m2t (0,377 m2t/m2s)
Resto de propiedad:	107.856 m2t (1,565 m2t/m2s)

La harinera Villamayor renunciaría a 8.069 m2 de suelo que antes de urbanizar tiene un valor estimado de entre 904 MPTA (112.000 PTA/m2s, valor de

referencia) y 1.089 MPTA (135.000 PTA/m²s, valor máximo) que en el mercado actual podría ser superior. La edificabilidad de estos terrenos corresponde al resto de propietarios de la unidad A PR-19.02.

En consecuencia, las cargas urbanísticas efectivas para la propiedad serán las siguientes :

CONCEPTOS	DIMENSIÓN		MÓDULO		IMPORTE		VALOR MEDIO	
					MPTA	Meuros	PTA/M ² echo	Euros/M ² echo
Viales	35.347	M2	15.000	PTA/M2	530	3,2	4.916	29,5
Zonas Verdes	21.325	M2	8.000	PTA/M2	171	1,0	1.582	9,5
Indemnizaciones por derribo					270	1,6	2.507	15,1
Indemnizaciones por construcciones (viv.)					455	2,7	4.222	
INDEMNIZACIONES ACTIVIDAD Adicional Harinera					2.732	16,4	25.333	152,3
S.G. Bulevar	12.500	M2	20.000	PTA/M2	250	1,5	2.318	13,9
TOTAL					4.409	26,5	40.879	220,3
Gastos de Gestión					347	2,1	3.218	19,3
Total Cargas Urbanísticas (s in beneficio)					4.756	28,6	44.096	239,6

Cada propietario de suelo ha de aportar como cargas de urbanización 25.760 PTA/m² suelo de su propiedad para costes de urbanización y gestión y 52.375 PTA/m² suelo para costes de indemnización.

Resultados para la propiedad, por cada m² de suelo sin urbanizar que aporta:

Valor solares urbanizados: 295.914 PTA/m²suelo (167.000 PTA/m² construido)

Valor suelo antes de urbanizar: 112.000 PTA/m²s

Beneficio urbanización: 105.785 PTA/m²s (59.700 PTA/m² construido)

5.- PROPUESTA DE CONVENIO

La figura del Convenio Urbanístico, que la Ley de Urbanismo de Aragón regula en el capítulo II del Título III de la misma, es el instrumento que permite, de acuerdo con el principio de distribución equitativa de beneficios y cargas, afrontar las gestiones complejas de desarrollo urbanístico y recuperar plusvalías para los intereses públicos de la ciudad.

De acuerdo con los resultados expuestos en los puntos anteriores se presenta una propuesta de borrador de Convenio que aborda las siguientes cuestiones fundamentales:

- Valoraciones de los bienes ajenos al suelo: construcciones, realojos de viviendas, traslado de industrias en funcionamiento, otros derechos que se consideren.

- Distribución de edificabilidades entre Propietarios del suelo, Ayuntamiento e industria Harinera que se traslada renunciando a los derechos de techo como propietario del suelo que ocupa.
- Plazos y parámetros básicos para la redacción del Plan Especial y del Proyecto de Reparcelación (o Compensación)
- Posibilidad de percepción anticipada de las indemnizaciones en el caso de industrias que “salgan” de la operación urbanística y dejen el suelo.
- Garantías

La parte dispositiva del Convenio propuesto se estructura en las siguientes cinco partes:

1ª Parte: Reconocimiento de mayor aprovechamiento y necesidad de asumir mayores cargas urbanísticas.

2ª Parte: Parámetros y plazos para el Plan Especial.

3ª Parte: Valoración de bienes y derechos ajenos al suelo y compromisos de las partes.

4ª Parte: Desarrollo de las actuaciones. Criterios a integrar en el Proyecto de Compensación / Reparcelación.

5ª Parte: Garantías

6.- CONCLUSIONES:

- La operación urbanística es viable y puede asumir los costes de indemnización a nuevo de la industria que sale de la operación.
- Puede asumir también el coste de urbanización del Bulevar (250 MPTA) que queda compensado con el ahorro que produce la exclusión del edificio de la calle S. Urbez (estimado en 360 MPTA).
- Si las expectativas de precios inmobiliarios son mayores, la diferencia entre el valor a nuevo de la industria que sale y su indemnización estricta podría financiarse con el valor del suelo (valorado entre 904 MPTA, a 112.000 PTA/m²s y 1.089 MPTA, a 135.000 PTA/m²s).

- El Ayuntamiento no debería ceder su 10% de aprovechamiento para compensar cargas de la propiedad del suelo, ya tiene el compromiso de aplicar una parte a financiar el paso inferior (800 MPTA).

Con la firma de dicho Convenio todas las partes ceden algo:

Propiedad: ha de hacer frente a unas cargas urbanísticas algo mayores, pero perfectamente asumibles por la alta edificabilidad que asigna el Plan General.

Harinera: ha de renunciar a una parte de sus pretensiones de valor a nuevo (reclama 30,5 M€ / 5.074 MPTA, frente a los 26,1 M€ valorados por el equipo técnico M&C-EINCOM, que incluyen también el suelo en la nueva ubicación de calificación industrial).

Ayuntamiento: exclusión del edificio de la calle S. Urbez y financiación del paso inferior a cargo de la realización del aprovechamiento de cesión.

Huesca, 27 de enero 2006
Mur&Clusa Associtas S.L.

Documento 2

BORRADOR DE CONVENIO URBANÍSTICO

Enero 2006



PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MARCO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA Y LOS PROPIETARIOS MAYORITARIOS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-19-02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA, RELATIVO A LAS CONDICIONES DE PARTIDA PARA SU DESARROLLO MEDIANTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y SU ULTERIOR EJECUCIÓN

ÍNDICE

1.- Identificación, facultades y poderes de las partes intervinientes

2.- Parte expositiva:

- I. Ámbito territorial**
- II. Realidad compleja**
- III. Intereses públicos de carácter socioeconómico y urbanístico**
- IV. Existencia de instrumentos urbanísticos**
- V. Posibilidad de conciliar todos los intereses públicos y privados a través de un Convenio Urbanístico**

- VI. **Objetivos y disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana**
- VII. **Necesidad de establecer los parámetros urbanísticos y económicos para la distribución del aprovechamiento**
- VIII. **Necesidad de cuantificar el valor actual de los bienes ajenos al suelo**
- IX. **Existencia de los Estudios necesarios**
- X. **Necesidad de establecer los plazos para la redacción del correspondiente Plan Especial**
- XI. **Resultado del proceso negociador**
- XII. **Voluntad de colaboración de las partes**

3.- Parte dispositiva:

1ª Parte: Reconocimiento de mayor aprovechamiento y necesidad de asumir mayores cargas urbanísticas

PRIMERA. Reconocimiento de la existencia de mayor aprovechamiento

SEGUNDA. Reconocimiento de la necesidad de asumir mayores cargas urbanísticas

2ª Parte: Parámetros y plazos para el Plan Especial

TERCERA.- Desarrollo de la actuación mediante Plan Especial. Plazos y contenidos

3ª Parte: Valoración de bienes y derechos ajenos al suelo y compromisos de las partes

CUARTA.- Valoración de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo

QUINTA.- Valoración específica de las industrias harineras

SEXTA.- Asignación de aprovechamiento a la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad a cambio de la construcción de una fábrica nueva en otra ubicación.

SÉPTIMA.- Cargas urbanísticas del desarrollo de la APR-19.02

OCTAVA.- Compromisos que asumen las partes firmantes del Convenio

NOVENA.- Asignación previa de aprovechamientos

4ª Parte: Desarrollo de las actuaciones. Criterios a integrar en el Proyecto de Compensación / Reparcelación

DÉCIMA.- Transmisibilidad del aprovechamiento asignado como compensación por la indemnización del valor a nuevo de la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad

UNDÉCIMA.- Aplicación de eventuales reducciones en las cargas de urbanización

DUODÉCIMA.- Reserva de parcelas por parte de la Junta de Compensación para su enajenación con el fin de sufragar gastos

5ª Parte: Garantías

DECIMOTERCERA.- Garantías de las Cargas de Urbanización

DECIMOCUARTA.- Garantía a prestar por la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad a cambio de la construcción de una fábrica nueva en otra ubicación.

DECIMOQUINTA.- Responsabilidades

DECIMOSEXTA.- Recursos interpuestos con anterioridad

DECIMOSÉPTIMA.- Inscripción en el Registro de la Propiedad

DECIMOCTAVA.- Litigios

4.- Anexos:

- 1. Valoración a nuevo y valoración de las indemnizaciones por expropiación**
- 2. Informes alegaciones de valoraciones**
- 3. Estudio del mercado inmobiliario de Huesca**
- 4. Estudio de viabilidad de la operación urbanística completa de la unidad APR-19.02 del Plan General**
- 5. Cuadro de distribución de edificabilidades**
- 6. Estudio de viabilidad de la operación urbanística de la unidad APR-19.02 del Plan General para la propiedad**

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO MARCO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HUESCA Y LOS PROPIETARIOS MAYORITARIOS DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO APR-19-02 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE HUESCA, RELATIVO A LAS CONDICIONES DE PARTIDA PARA SU DESARROLLO MEDIANTE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR Y SU ULTERIOR EJECUCIÓN

En Huesca, a de dos mil seis

REUNIDOS

De una parte,

El Ilmo. Sr. D. Fernando Elboj Broto, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, cuyas circunstancias personales no ha lugar a señalar por ser de dominio público y general conocimiento a tenor del cargo que ostenta, asistido del Sr. Secretario General D. José Cruz ...

Y de otra,

D..... (nombre completo), mayor de edad, (NIF y domicilio a efectos de notificación)

D..... (nombre completo), mayor de edad, (NIF y domicilio a efectos de notificación)

D.....(nombre completo), mayor de edad, (NIF y domicilio a efectos de notificación)

INTERVIENEN

El Ilmo. Sr. Alcalde, en nombre y representación del **Excmo. Ayuntamiento de Huesca**, facultado por 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 según acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación Municipal en su sesión del día.....de.....de 2005.

D. en nombre y representación de, propietaria de las fincas... (emplazamiento de policía, superficie, datos registrales, regencia catastral,...) circunstancia que acredita mediante...(título de propiedad, contrato de arrendamiento...), delimitadas en plano anexo con los n^{os}....y...., a los efectos de su mejor identificación.

D. en nombre y representación de propietaria de las fincas... (emplazamiento de policía, superficie, datos registrales, regencia catastral,...) circunstancia que acredita mediante...(título de propiedad, contrato de arrendamiento...), delimitadas en plano anexo con los n^{os}....y...., a los efectos de su mejor identificación.

D., en nombre propio y en calidad de propietario de las fincas... (emplazamiento de policía, superficie, datos registrales, regencia catastral,...) circunstancia que acredita mediante...(título de propiedad, contrato de arrendamiento...), delimitadas en plano anexo con los n^{os}....y...., a los efectos de su mejor identificación.

D. en nombre y representación de propietaria de las fincas... (emplazamiento de policía, superficie, datos registrales, regencia catastral,...) circunstancia que acredita mediante...(título de propiedad, contrato de arrendamiento...), delimitadas en plano anexo con los n^{os}....y...., a los efectos de su mejor identificación.

D. en nombre propio y en calidad de propietario de las fincas... (emplazamiento de policía, superficie, datos registrales, regencia catastral,...) circunstancia que acredita mediante...(título de propiedad, contrato de arrendamiento...), delimitadas en plano anexo con los n^{os}....y...., a los efectos de su mejor identificación.

El conjunto de propiedades representadas es dem², lo que representa un % del sector APR 19-02 (excluidos los viales actuales y otras zonas de dominio público incluidos en el sector).

Las partes comparecientes se reconocen mutuamente la capacidad para suscribir el presente Acuerdo que, una vez suscrito también por los restantes propietarios, se elevará a 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

I.- Que todas las fincas y derechos representados por los suscritores del presente documento constituyen el.....% de la propiedad del ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR-19-02, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, con arreglo al Plan General de Ordenación Urbana de Huesca. Dicha área de Planeamiento se encuentra ubicada entre la Avenida Martínez de Velasco, la estación de ferrocarril y la actual línea de ferrocarril de Canfranc, y está conformada 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, por lo que queda al margen de la producción de aprovechamientos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la LUA.

II.- 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 resolver¹, 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.

III.- Que la conjunción en el mismo ámbito de las dos realidades antes descritas: residencia 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

¹ La urgencia que requiere la resolución de la actual problemática se puso de relieve especialmente a raíz del accidente sufrido por la harinera Porta el 14-04-2005

suelo y otros titulares de derechos, concurren en el mismo lugar y tiempo dos intereses públicos, uno de corte socioeconómico y otro urbanístico, ambos de carácter prioritario en la política municipal. Dichos intereses se concretan en la preservación de los puestos de trabajo existentes y en asegurar el realojo de las viviendas actualmente ocupadas.

IV.- Que siendo cierto que existen instrumentos urbanísticos que permiten acometer operaciones de transformación en suelo urbano con absorción de importantes partidas de costes en concepto de indemnización por bienes ajenos al suelo (que incluyen los costes de desaparición y/o traslado de industrias en funcionamiento y transformación de vivienda obsoleta con realojamiento), no es menos cierto que dichas técnicas son de muy difícil aplicación cuando el conjunto de estos bienes ajenos al suelo es de notable entidad y la necesaria pervivencia por traslado de algunos de ellos está sujeta a complejos requerimientos financieros y temporales.

V.- Que la circunstancia anterior obliga a considerar abiertamente que la posibilidad real de coordinar todos los intereses que confluyen en este ámbito, y preferentemente los dos tipos de intereses públicos concurrentes (urbanístico y socioeconómico) a los que se ha hecho alusión, pasa por complementar la utilización de las técnicas urbanísticas a las que se acaba de aludir con un conjunto de pautas de dirección, coordinación y seguimiento, diseñadas específicamente para este concreto ámbito y sus circunstancias, que sólo es canalizable a través de la figura del Convenio Urbanístico.

VI.- Que ésa y no otra es la filosofía que late respecto de esta Unidad en el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca que, precisamente para posibilitar una solución simultánea y unitaria para todos los intereses concurrentes, ha diseñado un conjunto de estrategias básicas que conforman el marco de actuación y que se construyen por una parte sobre la base de reservar la iniciativa y dirección del proceso al propio Ayuntamiento (el planeamiento de desarrollo debe ser de iniciativa pública) y, por otra parte, sobre el principio de atribuir a la Unidad un aprovechamiento sensiblemente superior al promedio de los aprovechamientos medios en *suelo urbano no consolidado* (precisamente para que ese diferencial permita de forma realista absorber indemnizaciones y compensaciones específicas por bienes ajenos al suelo).

En este sentido, 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, clasifica los terrenos de este Sector como Suelo Urbano No Consolidado de uso global residencial, constituyendo un área de Planeamiento Remitido a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior de iniciativa pública, con los siguientes parámetros para su desarrollo reflejados en la correspondiente ficha de planeamiento y gestión:

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

Superficie del ámbito.....	82.772 m ²
Suelo público existente.....	13.520 m ²
Aprovechamiento medio.....	2,157020 m ² /m ² s
Edificabilidad usos lucrativos.....	149.378 m ² t

Condiciones de desarrollo:

Superficie de suelo para Sistema General viario.....	18.836 m ²
Superficie mínima de cesión de suelo para viario local.....	24.749 m ²
Superficie mínima de cesión de suelo para espacio libre local.....	15.730 m ²

VII.- Que en el contexto de todo lo anterior, tanto el Ayuntamiento como los propietarios de suelo y de las viviendas, los futuros promotores de vivienda y las empresas existentes en el ámbito, precisan de una clarificación global mínima e imprescindible que permita programar en el tiempo la gestión de toda la operación.

Por ello se considera preciso, antes de abordar la tarea de desarrollar urbanísticamente el ámbito mediante la elaboración del Plan Especial, establecer unos parámetros urbanísticos y económicos que permitan preconfigurar qué parte de los aprovechamientos urbanísticos atribuidos a la unidad se han de considerar como inherentes a la propiedad del suelo propiamente dicho y qué otra parte se ha de destinar a sufragar indemnizaciones, costes de traslado etc., de aquellas industrias que han de trasladarse previamente y que renuncian a sus derechos urbanísticos, de forma que la gestión resulte eficiente y permita anticipar en el tiempo los complejos procesos de eliminación del tejido industrial existente y su ulterior traslado de modo y manera que la operación sea definitivamente posible.

VIII.- Que, al objeto de facilitar a las empresas que deben trasladarse de esta ubicación el inicio de los trámites pertinentes para ello, se considera necesario cuantificar el valor actual de los bienes ajenos al suelo, así como de las indemnizaciones adicionales necesarias para la efectiva realización de la operación urbanística. Para ello se considera necesario establecer mediante el presente Convenio un marco de seguridad jurídica y urbanística que permita fijar a priori las cuantías indemnizatorias por bienes ajenos al suelo, así como su conversión en unidades de aprovechamiento.

IX.- Que el Ayuntamiento de Huesca, en la línea antes expresada, dispone de un Estudio de Viabilidad para el desarrollo urbanístico del área de Planeamiento Remitido APR-19-02, redactado por equipo pluridisciplinar externo y argumentado sobre un modelo de ordenación alternativo a los expuestos en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, estudio que fue recibido y aceptado por el Ayuntamiento en julio de 2004 y cuya actualización a julio de 2005 se incorpora como anexo al presente documento. Asimismo, el proceso negociador llevado a cabo hasta la fecha ha permitido ajustar algunos datos del estudio de viabilidad a los recogidos en el presente Convenio, siempre en un sentido de reforzar la argumentación de viabilidad del

proceso urbanístico al mejorar las condiciones para la propiedad del suelo y para la promoción.

X.- Que la urgencia que presenta el traslado de las industrias, especialmente las industrias harineras, hace necesario establecer compromisos en cuanto al desarrollo del planeamiento mediante el preceptivo Plan Especial, al que hay que fijar unos perentorios plazos de elaboración y aprobación.

XI.- Que en el proceso negociador que ha tenido lugar entre el Ayuntamiento de Huesca y los distintos colectivos de propietarios incluidos en la operación urbanística se ha llegado hasta la fecha a las siguientes conclusiones con implicación en los resultados económicos del estudio de viabilidad:

- A petición de todas las partes, se excluye del ámbito del futuro Plan Especial el edificio de vivienda colectiva situado en la confluencia de las calles Martínez de Velasco y San Urbez.
- Ante la opción dada a las industrias entre renunciar a sus derechos urbanísticos, a cambio de una nueva instalación en otra ubicación de suelo industrial, o actuar como propietarios de suelo con los correspondientes derechos indemnizatorios por los bienes ajenos al suelo del que son titulares por su actividad, únicamente una de las dos harineras ha optado por la primera alternativa.

Como consecuencia, se han incorporado estas circunstancias a los pertinentes cálculos económicos del estudio de viabilidad que sirve de base al presente Convenio y que se recoge en el anexo nº 4.

XII.- Que todas las partes reconocen la necesidad y urgencia de llevar a cabo la operación urbanística con los objetivos señalados y están decididas a prestar su colaboración y apoyo, así como a impulsar en lo preceptivo la ejecución de los trabajos oportunos para la consecución del mejor desarrollo urbanístico del Sector, en términos de modernidad y máxima eficiencia.

Conforme a todo lo anterior, en el marco jurídico de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, se procede a formular el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Reconocimiento de la existencia de mayor aprovechamiento

Los propietarios de suelo, a la vista de la superior cuantía que el Plan General de Ordenación Urbana ha asignado al Área de Planeamiento Remitido APR-19-02, en materia de aprovechamiento medio, en relación a la cuantía media que el mismo Plan General ha asignado a las restantes Áreas de Suelo Urbano No Consolidado, entiende y acepta que dicha superior cuantía debe su valor absoluto a la adición, sobre aquella cuantía media, de un valor añadido excepcional destinado a sufragar las mayores cargas que gravitan en el Sector, y que deben ser forzosamente equilibradas, en aras a su adecuado desarrollo urbanístico ; cargas en todo caso sustentadas en el interés público causado por el buen gobierno de la Ciudad.

SEGUNDA.- Reconocimiento de la necesidad de asumir mayores cargas urbanísticas

Todos los firmantes del presente Convenio, conocedores de la existencia en el Área de Planeamiento Remitido APR-19-02, de industrias históricas como son las denominadas “Harineras”, así como de otras actividades fuertemente vinculadas al proceso socio-económico de la Ciudad de Huesca, y también de otros edificios, de uso residencial, en estado de plena ocupación, entiende y acepta que las indemnizaciones para la restitución de estos bienes y de estas actividades afectados, en condiciones de correctos uso y explotación, sin merma alguna de sus actuales facultades, debe ser un Objetivo a cubrir con aquel valor añadido excepcional, obrante en la cuantía del aprovechamiento medio asignado por el Plan General de Ordenación Urbana.

Asimismo, conocedores de la existencia de corredores ferroviarios limítrofes con el ámbito del Área de Planeamiento Remitido núm. “19-02”, que deben ser en una parte eliminados - en el caso del límite occidental - y en el resto superados - en el caso del límite oriental - con tal de conseguir la obligada continuidad urbana, entre el mismo ámbito y el resto de la Ciudad, todo ello en materia de infraestructuras, y asumiendo que los costes de eliminación y de superación de dichos corredores ferroviarios benefician sustancialmente al propio desarrollo urbanístico del ámbito, entiende y acepta que el exceso de costes para la ejecución de estas inversiones debe ser un Objetivo a cubrir con aquel Valor Añadido Excepcional, obrante en la cuantía del Aprovechamiento Urbanístico Medio asignado por el Plan General de Ordenación Urbana.

Todo ello en interés del necesario proceso de modernización de la Ciudad impulsado por el Ayuntamiento.

TERCERA.- Desarrollo de la actuación mediante Plan Especial. Plazos y contenidos

En el marco de lo que dispone el vigente Plan General de Huesca y de las determinaciones del presente Convenio, el Ayuntamiento de Huesca se compromete a la formulación inmediata del Plan Especial del Área de Planeamiento Remitido APR-19.02, fijando como objetivo su aprobación definitiva en el plazo de 6 meses a contar desde la publicación en el BOP de la aprobación definitiva de este Convenio.

El citado Plan Especial deberá respetar la existencia del bloque de viviendas edificado en la calle de San Urbez 2 (cuya superficie de parcela, según los datos catastrales es de 314,29 m²) que se mantendrá sin resultar afectado por la ejecución del planeamiento, salvo en la asignación de una parte de los costes de urbanización y gestión en la medida que dicha urbanización incide directamente en una notable revalorización de dicho inmueble.

Como consecuencia de lo estipulado en el presente Convenio, el Plan Especial deberá contemplar los siguientes parámetros:

Superficie del ámbito.....	82.458 m ²
Suelo público existente.....	13.520 m ²
Aprovechamiento medio.....	2,157020 m ² /m ² s
Edificabilidad usos lucrativos.....	148.700 m ² t

El uso predominante será el de residencial libre, sin carga de vivienda protegida, en edificios de vivienda colectiva. No obstante, se contemplará el uso comercial y terciario en una proporción del 15-20% del total de techo edificable.

No se contemplan cesiones para equipamientos públicos, siendo las cargas urbanísticas a imputar las siguientes:

Urbanización del viario interno del ámbito, con una superficie de 24.749 m² como mínimo.

Zonas verdes y espacios libres locales, con una superficie mínima de 15.730 m² como mínimo.

Urbanización del bulevar perimetral

Paso inferior de las vías del ferrocarril

Derribos

Indemnizaciones por bienes y derechos ajenos al suelo

Indemnizaciones adicionales de fomento de la actividad

El Plan Especial habrá de establecer el sistema de gestión que con carácter prioritario será el de compensación. Asimismo, establecerá los plazos para la gestión urbanística que no deberá exceder de 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial hasta la presentación de los correspondientes proyectos de reparcelación y urbanización.

CUARTA.- Valoración de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo

Las valoraciones individualizadas de las indemnizaciones por todos los bienes y derechos ajenos al suelo se adjuntan en el anexo nº 1, siendo el resumen de las mismas el siguiente:

	M€	MPTA.
Indemnizaciones actividad (sin harineras)	1,22	202
Indemnizaciones harineras	31,05	5.167
Indemnizaciones por construcciones sin actividad y sin viv. Ocupadas	0,93	155
Viv. Ocupadas a nuevo con realojo	1,80	300

QUINTA.- Valoración específica de las industrias harineras

De forma específica por la importancia de su importe en el conjunto de las cargas urbanísticas del sector, la valoración de las industrias harineras, en pleno funcionamiento, de acuerdo con los informes del equipo técnico contratado por el Ayuntamiento y que se asumen en el presente Convenio, son las siguientes:

Porta:

Valor a nuevo:	26,1 M€ (4.349 MPTA)
Indemnización estricta:	15,2 M€ (2.530 MPTA)
Suelo en nueva ubicación:	0,4 M€ (60 MPTA)

Villamayor:

Valor a nuevo:	25,7 M€ (4.278 MPTA)
Indemnización estricta:	15,8 M€ (2.637 MPTA)
Suelo en nueva ubicación:	0,4 M€ (60 MPTA)

SEXTA.- Asignación de aprovechamiento a la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad a cambio de la construcción de una fábrica nueva en otra ubicación

Tal como se ha indicado en la expositiva XI la única industria que ha optado, durante el proceso negociador seguido entre el Ayuntamiento de Huesca y los diferentes propietarios incluidos en el ámbito de la operación, a la renuncia expresa de sus derechos de propiedad del suelo a cambio de obtener una nueva industria en otra ubicación de suelo calificado como industrial, ha sido Harinera Villamayor S.A.

De acuerdo con la valoración que figura en la estipulación quinta, el importe que se reconoce por la fábrica nueva (incluido el nuevo suelo industrial necesario) es de 26,1 M€ (4.338 MPTA) que, de acuerdo con el estudio de viabilidad que figura en el anexo nº 4 y la distribución de edificabilidades del anexo nº 5, la estimación del precio medio de repercusión de solar es de 1.003 €/m²t (167.000 PTA/m²t), que se corresponde con una edificabilidad de 25.974 m²techo de los distintos usos en la proporción que establezca el Plan Especial, es decir, 0,377 m²t/m²s.

SÉPTIMA.- Cargas urbanísticas del desarrollo de la APR-19.02

De acuerdo con el estudio de viabilidad que figura en el anexo nº 4, las cargas urbanísticas que asume el conjunto de la operación son las siguientes:

CONCEPTOS	IMPORTE	
	MPTA.	Meuros
Viales	530	3,2
Zonas Verdes	171	1,0
Indemnizaciones por derribo	270	1,6
Indemnizaciones por construcciones (viv.)	455	2,7
INDEMNIZACIONES ACTIVIDAD	5.369	32,3
Adicional Harinera	1.701	10,2
S.G. Bulevar	250	1,5
TOTAL	8.747	52,6
Gastos de Gestión	390	2,3
Total Cargas Urbanísticas (sin beneficio)	9.137	54,9

Los costes de urbanización (viales, zonas verdes, derribos y bulevar) tienen carácter indicativo y habrán de ajustarse en el Plan Especial y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los gastos de gestión se estiman gastos máximos y serán los que resulten efectivamente del proceso de urbanización. Dentro de este concepto de gastos se incluirán, entre otros, los costes de redacción de los diferentes documentos urbanísticos (Plan Especial, Proyecto de Reparcelación y Proyectos de Urbanización), así como todos aquellos que resulten del proceso de planeamiento y gestión urbanística.

Las indemnizaciones, incluidas las adicionales para completar el traslado de la harinera que renuncia se asumen como definitivas, con ajustes derivados de mediciones y comprobaciones que no excedan del +/- 5% del valor, siempre que se mantengan las condiciones de funcionamiento de la actividad industrial y de la condición de residentes permanentes en las viviendas con indemnización de realojo.

En dichas cargas no se ha incluido el coste del paso inferior de las vías del tren, estimado en 4,8 M€ (800 MPTA), cuya ejecución se considera necesaria para la conectividad del sector y mejora sensiblemente el valor del producto inmobiliario. El Ayuntamiento, consciente de la necesidad de llevar a cabo dicha obra, se compromete a aplicar una parte del producto del aprovechamiento lucrativo que le corresponde por el 10% de cesión obligatoria a la financiación de dicho paso inferior.

OCTAVA.- Compromisos que asumen las partes firmantes del Convenio

Como resultado del proceso de negociación, tal como se detalla en la expositiva XI, los firmantes del presente Convenio adquieren los siguientes compromisos:

a) Por parte de Harinera Villamayor S.A.:

- La renuncia expresa a los derechos de propiedad de las parcelas que hoy ocupa, referencias catastrales nº 40793-20 de 3.885,85 m² y nº 40793-24 de 4.183,42 m², a favor del conjunto de propiedades que firmen o asuman posteriormente el presente Convenio o, en su caso, a la Junta de Compensación.
- Garantizar fehacientemente la efectiva construcción de la nueva fábrica en ubicación de suelo industrial, en los términos establecidos en la estipulación decimocuarta del presente Convenio.

b) Por parte de los propietarios de terrenos firmantes del Convenio que trasladarán, en su caso, a la Junta de Compensación:

- Asumir como carga de la operación la construcción de una nueva harinera, hasta el importe señalado en la estipulación sexta, es decir, 26,1 M€ (4.338 MPTA). Dicho importe se hará efectivo mediante la asignación de 25.974 m² de techo edificable (en la misma proporción de usos que figure con carácter general en el Plan Especial).
- Asumir el total de cargas urbanísticas del ámbito, excluidas las indemnizaciones correspondientes a Harinera Villamayor que se compensan en la forma señalada en el punto anterior.

c) Por Parte del Ayuntamiento:

- Excluir el edificio situado en calle S. Urbez, 2 del ámbito del Plan Especial, lo cual supone un ahorro para el conjunto de la operación estimado en 2,16 M€ (360 MPTA.)
- Ejecutar a su cargo, en aplicación de parte del 10% de aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita, el paso inferior de las vías de ferrocarril.

NOVENA.- Asignación previa de aprovechamientos

En orden al desarrollo del planeamiento especial del Área de Planeamiento Remitido APR-19.02, y muy particularmente en orden a posibilitar su ulterior ejecución de forma eficiente, se pasa a considerar que el total aprovechamiento medio que tiene asignado en el Plan General de Ordenación Urbana, que es de 2,157020 m²t/m²s, correspondiente, una vez ajustado el ámbito, a 148.700 m²t (antes de la aplicación de eventuales coeficientes de homogeneización), se desglosará de la siguiente manera a los exclusivos efectos del Convenio Urbanístico:

Total aprovechamiento objetivo.....	148.700 m ² t
Aprovechamiento medio.....	2,157020 m ² t/m ² s
Techo de cesión del 10% al Ayuntamiento.....	14.870 m ² t

	0,216 m ² t/m ² s
Aprovechamiento asignado a Harinera Villamayor S.A..... (en concepto de aprovechamiento "indemnizatorio")	25.974 m ² t 0,377 m ² t/m ² s
Techo asignado al conjunto de la propiedad.....	107.856 m ² t 1,565 m ² t/m ² s

Esta distribución de aprovechamientos habrá de ser incorporada necesariamente al futuro Proyecto de Reparcelación y ser aplicados por la Junta de Compensación.

El aprovechamiento asignado al Ayuntamiento lo será libre de cargas, de acuerdo con la legislación urbanística de Aragón.

El aprovechamiento asignado a Harinera Villamayor S.A. lo será también libre de cargas, por cuanto es una compensación por el importe reconocido de sus indemnizaciones y del adicional para completar su nueva fábrica en otra ubicación con calificación de suelo industrial.

Al aprovechamiento urbanístico patrimonializable por la propiedad le son inherentes todas las cargas urbanísticas que figuran en la estipulación séptima, disminuidas por el total importe reconocido como indemnización a Harinera Villamayor, es decir, 26,1 M€ (4.338 MPTA). En consecuencia, las cargas que deberán asumir, con las peculiaridades detalladas en la estipulación séptima, son las siguientes:

CONCEPTOS	IMPORTE	
	MPTA.	Meuros
Viales	530	3,2
Zonas Verdes	171	1,0
Indemnizaciones por derribo	270	1,6
Indemnizaciones por construcciones (viv.)	455	2,7
INDEMNIZACIONES ACTIVIDAD Adicional Harinera	2.732 -	16,4 -
S.G. Bulevar	250	1,5
TOTAL	4.409	26,5
Gastos de Gestión	347	2,1
Total Cargas Urbanísticas (sin benefi	4.756	28,6

DÉCIMA.- Transmisibilidad del aprovechamiento asignado como compensación por la indemnización del valor a nuevo de la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad

El aprovechamiento asignado a la industria Harinas Villamayor S.A como indemnización por el importe de la nueva fábrica, con renuncia expresa a sus

derechos de propiedad de las parcelas que hoy ocupa, cuantificada en techo antes de aplicación de coeficientes de homogeneización, es decir, en la misma proporción de usos que establezca el Plan Especial, serán inmediatamente transmisibles desde la firma del presente Convenio. Dicha transmisión deberá contar con el visto bueno del Ayuntamiento, como garante de las condiciones establecidas en el presente Convenio.

A los adquirentes de este aprovechamiento se les reconoce el derecho a su materialización sobre los solares urbanizados que resulten del proceso de ejecución del planeamiento. En este sentido, serán asimilados a la condición de propietarios de suelo por el equivalente a ese aprovechamiento neto, sin embargo, no estarán gravados por cargas de urbanización y no tendrán derechos en la Junta de Compensación.

UNDÉCIMA.- Aplicación de eventuales reducciones en las cargas de urbanización

Las cargas de urbanización asumidas en el presente Convenio comprenden, entre otros, una partida muy importante de indemnizaciones por traslado de actividad de las actuales industrias situadas en el ámbito de la actuación. Si por circunstancias sobrevenidas se produjera una reducción superior al 30% de las mismas, el beneficio adicional que supondría para el total de la operación urbanística deberá aplicarse en un 50% del mismo a sufragar obra pública de la ciudad de Huesca, reservándose el Ayuntamiento la decisión sobre la concreción de dicha aplicación.

DUODÉCIMA.- Reserva de parcelas por parte de la Junta de Compensación para su enajenación con el fin de sufragar gastos

De acuerdo con lo señalado en el artículo 172 d) del Reglamento de Gestión Urbanística (R.D.3288/1978, de 25 de agosto), de conformidad con los criterios que se establezcan en las Bases de Actuación de la Junta de Compensación, se podrán determinar aquellas parcelas que la Junta de Compensación se reserve, en su caso, para enajenar directamente con el fin de sufragar los costes previstos de urbanización. La enajenación de dichas parcelas, en su caso, se realizará mediante subasta, pudiendo especificarse en las bases de actuación de la Junta de Compensación la posibilidad de realizar una previa subasta interna entre los miembros de la junta y, en caso de quedar desierta, una segunda de carácter público.

Dadas las cuantías importantes de las indemnizaciones por bienes ajenos al suelo, la Junta de Compensación podrá establecer adjudicaciones de aprovechamiento en compensación por las indemnizaciones correspondientes, sin perjuicio de que cada propietario tenga derecho a sufragar en metálico la parte que le corresponda como cargas de urbanización. Este extremo habrá de especificarse, en su caso, en las Bases de Actuación.

DECIMOTERCERA.- 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 garantizar mediante aval bancario, en su caso, todas las obras de urbanización en el porcentaje legalmente establecido.

La afección 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, a las que eventualmente se adjudique la Junta de Compensación para sufragar costes de urbanización y a las que se adjudiquen para materializar el aprovechamiento asignado a la harinera que renuncia a sus derechos de propiedad de suelo o, en su lugar, a quién hubiera adquirido sus derechos por previa compra, todo ello con las garantías establecidas en las estipulaciones octava y décima.

DECIMOCUARTA.- Garantía a prestar por la industria harinera que renuncia a sus derechos de propiedad a cambio de la construcción de una fábrica nueva en otra ubicación.

Al efecto de garantizar la asignación de aprovechamiento a que se refiere la estipulación sexta, harinera Villamayor deberá garantizar, mediante aval bancario, el importe de los derechos urbanísticos o, en su caso, el de las parcelas correspondientes a los mismos que se le adjudiquen y que hacen posible su traslado. El aval será por un importe de 10,22 M€ (1.701 MPTA.), correspondiente a la diferencia entre los derechos que la legislación urbanística le reconoce como industrial en actividad y propietario del suelo de la Unidad de Ejecución, valorados en 15,8 M€, (2.637 MPTA.) y el valor a nuevo de la industria que se traslada que de acuerdo con este Convenio asciende a 26,1 M€ (4.338 MPTA.). Dicho aval bancario se hará con renuncia al beneficio de excusión.

El importe del aval bancario se depositará en el Ayuntamiento de Huesca y se corresponderá con la parte de los derechos enajenados de tal forma que, si ésta no se produce en su totalidad o lo hace por fases temporales, el aval a depositar será en relación al importe efectivo de los derechos enajenados cada vez.

Si hubiera que ejecutar el aval por incumplimiento de los compromisos, el dinero garantizado en poder del Ayuntamiento se repartirá entre los propietarios del suelo en atención de los derechos que cada uno aporta a la reparcelación.

El aval o los avales depositados podrán cancelarse a medida que la fábrica nueva se vaya construyendo. La cancelación solicitada a instancia de parte procederá mediante la presentación de las correspondientes certificaciones de obra y se efectuará proporcionalmente a la inversión realizada respecto del aval depositado.

DECIMOQUINTA.- Responsabilidades

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. No se considerará causa de inviabilidad no imputable a los propietarios firmantes del presente acuerdo o, en su caso, a la Junta de Compensación, compromisos y obligaciones adquiridos en el este Convenio.

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.

Si algún propietario incluido en el ámbito del APR-19.02 no suscribiese el presente Convenio, los propietarios firmantes del mismo asumirán la totalidad de las obligaciones comprometidas en el mismo. En ese caso, los derechos edificatorios correspondientes a las parcelas hoy propiedad de Harinera Villamayor S.A. que, de acuerdo con la estipulación novena son de 1,565 m²/m²s, se repartirán exclusivamente entre los propietarios que cumplan los compromisos de este Convenio, en proporción a la propiedad de cada uno de ellos.

En cualquier caso, en las bases y estatutos de la Junta deberá especificarse la relación de todos los miembros que hayan suscrito o se hayan adherido al presente Convenio.

DECIMOSEXTA.- Recursos interpuestos con anterioridad

Los firmantes del presente Convenio se obligan a retirar el recurso que actualmente tienen interpuesto contra el Acuerdo del Ayuntamiento de, en el plazo de diez días, desde el siguiente al de publicación de este convenio en el BOP.

DECIMOSÉPTIMA.- 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.

Los firmantes de este Convenio, en el supuesto de compraventas de terrenos afectados por los acuerdos aquí contenidos, se obligan expresamente a poner en conocimiento del nuevo comprador los términos del mismo. Asimismo los harán constar expresamente en las Bases de Actuación.

DECIMOCTAVA.- 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.