

ANEXO: CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

En Villanueva de Gállego, a .. de de

REUNIDOS

De una parte, D. José Manuel Garisa Sanagustín, Alcalde-Presidente de la Corporación, con DNI. [REDACTED] Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego (Zaragoza).

Y de otra, D. Juan José Zubimendi Imaz y D. Pedro Azcue Eizaguirre, mayores de edad, casados, de nacionalidad española y provistos de D.N.I. [REDACTED] respectivamente.

INTERVIENEN

El Alcalde, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO VILLANUEVA DE GALLEGO (Zaragoza)**, en virtud de las atribuciones que le vienen reconocidas por el art. 30.1 a) de la Ley de la Administración Local de Aragón, debidamente asistido por el Secretario de la Corporación y expresamente facultado para este acto.

Y D. Juan José Zubimendi Imaz y D. Pedro Azcue Eizaguirre, en nombre y representación de la compañía mercantil "Iniciativas Urbanísticas Aragonesas, S.A.", domiciliada en Zaragoza, C/ Bilbao nº 2-1º E, constituida por tiempo indefinido mediante escritura de fecha 5 de julio de 2000, autorizada por el Notario de Zaragoza D. Honorio Romero Herrero, con el nº 2.238 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de esta provincia, al tomo 2.575, folio 180, hoja nº Z-27513 y C.I.F. A50.852.508, en su calidad de Consejeros-Apoderados de la misma, y con las facultades, que manifiestan vigentes, que les fueron conferidas en la escritura de poderes autorizada por el Notario de Zaragoza D. Jesús Martínez Cortés con el nº 4.302 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de este provincia, al tomo 2.575, folio 181, hoja nº Z-27513.

ANTECEDENTES

I. El Plan General de Villanueva de Gállego.

Que, en este momento, el instrumento de ordenación urbanística del Municipio es el Plan General de Ordenación Urbana, Texto Refundido publicado en el BOP de 8 de Septiembre de 2005.

II.- Suelos afectados por el Convenio.

Que, los suelos afectados por el Convenio son los comprendidos en la delimitación del plano que, a escala 1:2.0000, se acompaña como Anexo 1 de este documento, y de los que son titulares dominicales los siguientes propietarios :

1.- Propiedad de INURASA- 107,4706 Has:

a.- Finca rústica, sita en Villanueva de Gállego, en paraje denominado Fornillé, con una superficie de noventa y ocho hectáreas, veinticinco áreas y cuarenta centiáreas (98,3530 Has).

Linda: al Norte con terrenos municipales y de INURASA, al Sur y Este con terrenos municipales y al Oeste con término de Zaragoza (cabañera).

Dicha finca está constituida y procede de la agrupación-permuta de parte de las parcelas municipales catastrales n° 1 del polígono 20 y n° 1 y 8 del Polígono 21 del Catastro de Rústica.

(Tal permuta se tramita de forma simultánea al presente convenio).

b.- Varias fincas rústicas con las referencias catastrales siguientes:

- 50293A021000050000WJ (parcela 5 del polígono 21).
- 50293A021000060000WE (parcela 6 del polígono 21).
- 50293A021000160000WB (parcela 16 del polígono 21).
- 50293A021000240000WL (parcela 24 del polígono 21).
- 50293A021000270000WM (parcela 27 del polígono 21).
- 50293A020000060000WA (parcela 6 del polígono 20).

Dichas fincas constituyen enclaves de la finca anterior y en su conjunto tienen una superficie catastral de nueve hectáreas, once áreas y setenta y seis centiáreas (9,1176 Has).

2.- Propiedad municipal- 101,4501 Has:

Finca rústica, sita en Villanueva de Gállego, paraje denominado Fornillé, con una superficie de ciento una hectáreas, cincuenta y cuatro áreas y noventa y una centiáreas (101,4501 Has). Linda: al Norte con INURASA, al Sur y Este con terrenos municipales –finca matriz La Sarda- y al Oeste con término de Zaragoza (cabañera).

Forma parte de la finca municipal "La Sarda", de la que se segregará y está constituida por parte de las parcelas municipales catastrales n° 1 del polígono 20 y n° 1 y 8 del Polígono 21 del Catastro de Rústica.

3.- Otras propiedades-11.0793 Has:

Además y según datos catastrales, en el ámbito territorial del área afectada por el presente convenio existen otras propiedades de terceros con las siguientes superficies:

a.- Parcela 5 del polígono 20, con referencia catastral 50293A020000050000WW y con una superficie de nueve hectáreas, ochenta y siete áreas y veintisiete centiáreas (9,8727 Has). Titular: Ricardo y Vicente López Valero.

b.- Parcela 28 del polígono 21, con referencia catastral 50293A021000280000WO y con una superficie de cincuenta y nueve áreas y treinta y tres centiáreas (0,5933 Has). Titular: Antonio Biel Arnas.

c.- Parcela 23 del polígono 21, con referencia catastral 50293A021000230000WP y con una superficie de sesenta y un áreas y treinta y tres centiáreas (0,6133 Has). Titular: Alfonso Ferriz Minviela.

Así, la superficie total de dichas parcelas asciende a once hectáreas, siete áreas y noventa y tres centiáreas (11,0793 Has).

Los datos consignados lo han sido con arreglo a sus títulos y a las referencias catastrales obrantes en el Ayuntamiento, sin perjuicio de la inclusión de otros propietarios o la corrección de las superficies ahora contempladas en el momento procedimental oportuno.

III.- Clasificación de los suelos en el vigente planeamiento de Villanueva de Gállego.

Que, los terrenos antes reseñados están clasificados en el Plan General vigente como Suelo No Urbanizable genérico, y sometidos sus propietarios a los derechos y obligaciones para esta categoría de suelo vienen establecidos en los art. 21 y 23 a 25 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y concordantes de su Reglamento de Desarrollo Parcial, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

IV.- Aprobación de la propuesta de Convenio.

Que, el Pleno del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, previo el oportuno periodo de información pública, ha aprobado el contenido de este Convenio y sus Anexos en sesión plenaria (ordinaria/ extraordinaria) celebrada el día (), facultando expresamente al Alcalde-Presidente para su firma.

Expuesto lo anterior, las partes, con la finalidad de modificar el P.G.O.U. de Villanueva de Gállego y hacer posible el cumplimiento de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento con la Fundación Universidad San Jorge y la Fundación Canónica San Valero, suscriben este **CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO** de acuerdo con las estipulaciones contenidas en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto del Convenio.

El objeto de este Convenio Urbanístico es:

1. Que el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, en virtud de la potestad de planeamiento que le es propia, proceda a formular una modificación del P.G.O.U. de Villanueva de Gállego clasificando los terrenos grafiados en el plano Anexo 1 como Suelo Urbanizable no delimitado, determinando en el documento de la modificación los criterios para delimitar los suelos como un único sector de planeamiento, los relativos a dotaciones, equipamientos y sistemas generales que deban ejecutarse y las conexiones de los mismos con los ya existentes, tal y como aparecen grafiados en el plano Anexo 2.
2. Que, modificado el P.G.O.U. y clasificados los suelos, los propietarios firmantes de este Convenio procederán, como promotores del planeamiento de desarrollo, a delimitarlos como un único sector a desarrollar mediante un único Plan Parcial con los criterios establecidos en la modificación aprobada.
3. Que formulado el Plan Parcial por INURASA con arreglo a las determinaciones que más adelante se señalarán, el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego lo tramite como *"de iniciativa particular"*, aceptando como sistema de actuación

indirecta el de "*Compensación*".

4. Que el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego obtenga en la ordenación del nuevo sector compensaciones y contraprestaciones económicas superiores a las establecidas como obligaciones de carácter general en el art. 18 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, citada, que le permitan costear los compromisos adquiridos con la Fundación Universidad San Jorge y la Fundación Canónica San Valero y, en su caso, otros equipamientos.

SEGUNDA.- Ámbito del Convenio.

El ámbito territorial del Convenio comprende los suelos pertenecientes a los propietarios señalados en el antecedente II con la delimitación gráfica que figura en los planos de los Anexos 1 y 2, con una superficie aproximada de 220 Ha.

En su caso, la superficie anterior podrá incrementarse con la de aquellos suelos, exteriores a dicha área, que sean necesarios para las infraestructuras de conexión, o con aquellas superficies que resulten de la medición topográfica que se incorpore al planeamiento como la definitiva y pormenorizada concreción de los límites del área afectada.

TERCERA.- Determinaciones de planeamiento.

1. La modificación del P.G.O.U. que deberá formular el Ayuntamiento contendrá las siguientes determinaciones:

- a) El área/Sector tendrá una superficie mínima de 220 Ha.
- b) El uso principal será el residencial y complementarios.
- c) La tipología, vivienda colectiva y unifamiliar.
- d) La definición de la conexión viaria según lo previsto en el Anexo 2.
- e) En concordancia con la cláusula duodécima, la ficha correspondiente del P.G.O.U. en el apartado -condiciones particulares- incorporará la obligación de los suelos ordenados, cuyos propietarios firmen ó se adhieran al presente convenio, de responder de los compromisos contenidos en la cláusula cuarta y quinta siguientes. Los compromisos, en su caso, se ejecutarán por el órgano de gestión urbanística que corresponda según el sistema de actuación que se adopte, sin perjuicio de que la ejecución de alguno de los compromisos se haya adelantado por algún propietario.

2. El Plan Parcial de desarrollo, además de las determinaciones generales y documentación contempladas en los artículos 34, 45 a 48 y 52 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, y concordantes de su Reglamento de desarrollo parcial, contendrá las siguientes determinaciones básicas:

- a) Los usos característicos previstos serán los correspondientes a usos residenciales, de vivienda libre y compatibles con ellos los usos terciarios, incluidos los comerciales.
- b) La tipología de las viviendas libres podrá ser de colectivas y unifamiliares en sus distintas categorías (en hilera, pareadas, adosadas, etc).

- c) La intensidad de los usos se corresponderá con el coeficiente 0,25 m²/m² sobre la superficie bruta del Sector.
- d) La densidad será de 9 viv./ Ha. bruta.
- e) Las reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamientos, seguirán los criterios establecidos en la Sección 2^a del Capítulo Tercero del Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.
- f) Además de las previsiones propias para dotaciones, el Plan Parcial reservará una superficie de suelo para la implantación de un gran equipamiento deportivo privado destinado a campo de golf, cuyo coste de ejecución y servicios complementarios (club social u otros) no podrá computarse como gasto de urbanización del Plan.
- g) El trazado y características de la red de comunicaciones, y su relación con los Sistemas Generales de Comunicaciones previstas en el P.G.O.O responderá al criterio grafiado en el Anexo 2.
- h) El resto de las infraestructuras necesarias para el área tendrá su más adecuada solución en el planeamiento de desarrollo, incluyendo en su caso la ampliación de otras existentes que lo requieran.

CUARTA.- Compromisos de los propietarios de suelo que son parte de este Convenio.

En ejecución y gestión del planeamiento al que se refiere este Convenio, los propietarios de suelo:

- a) Formularán el Plan Parcial en desarrollo de la modificación aislada del P.G.O.U. objeto de este Convenio en un plazo de 6 meses, contados a partir de su aprobación inicial. El proyecto de Plan Parcial delimitará un único sector para toda la superficie contemplada en el Convenio y podrá tramitarse simultáneamente, pero en expedientes separados, a la modificación aislada del P.G.O.U.
- b) En relación con el trazado y características de la red de comunicaciones, ejecutarán a su costa el acceso más adecuado al Sector.
- c) En orden a la gestión urbanística del planeamiento por el sistema de compensación, los propietarios se comprometen a constituir la Junta de Compensación y formular el oportuno Proyecto de Reparcelación en un plazo no superior a seis meses contados desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, constituyendo una Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización sin plazo determinado al final del proceso de ejecución de la misma.
- d) Las etapas de ejecución del planeamiento serán inicialmente 6, con un plazo máximo de duración de 2 años cada una. En la primera etapa se resolverá todo lo relativo al Sistema General de comunicaciones, a la red de abastecimiento de aguas, a la red de saneamiento y depuración de aguas y a la red eléctrica.

QUINTA.- Otros Compromisos de los propietarios del suelo que son parte de este convenio.

Además de los deberes urbanísticos derivados del planeamiento y a los que se ha hecho referencia en **la cláusula anterior**, todos los propietarios del suelo también se obligan a otras contraprestaciones económicas adicionales, acordes a la función pública y social que implica el ejercicio por el Municipio de la potestad de planeamiento municipal al modificar la clasificación de los suelos comprendidos en su ámbito. No obstante, las contraprestaciones que pudieran corresponder al Ayuntamiento y a INURASA en tanto que propietario de suelo en el ámbito del área del Convenio serán atendidas desde un primer momento por INURASA a requerimiento de aquel, sin perjuicio de que posteriormente se compensen en el instrumento de gestión del planeamiento de desarrollo habida cuenta que tendrán la consideración de gastos de urbanización a los efectos de la justa distribución de beneficios y cargas de la ordenación.

De esta forma se conviene que, en su caso, la compañía mercantil INURASA:

1. Ejecutará las obras de urbanización que se lleven a la práctica el desarrollo del Proyecto de Urbanización de infraestructuras de la totalidad del Sistema General S.G.U.Z.1, con un presupuesto máximo de ejecución por contrata (incluido IVA) de OCHO MILLONES DE EUROS (8.000.000,00).
2. Realizará, en el mismo Sistema General S.G.U.Z.1 un equipamiento deportivo fútbol, piscina, polideportivo, etc.) con una extensión de unas once hectáreas aproximadamente, de titularidad municipal, para uso de los vecinos de Villanueva de Gállego y de la Universidad San Jorge, con un presupuesto máximo de ejecución por contrata (incluido IVA) de TREINTA Y UN MILLONES DE EUROS (31.000.000,00).
3. Construirá en el ámbito del S.G.U.Z.1 un edificio o dos, para centro de enseñanza universitaria o superior con un presupuesto total y máximo de ejecución por contrata (incluido IVA) de NUEVE MILLONES VEINTE MIL EUROS (9.020.000,00), que posteriormente el Municipio cederá a la Fundación Universidad San Jorge para su propio uso.
4. Construirá en el mismo ámbito del S.G.U.Z.1 una residencia de Estudiantes y profesorado de propiedad municipal u otro equipamiento municipal en otro emplazamiento designado por el Ayuntamiento con un presupuesto total y máximo de ejecución por contrata (incluido IVA) de SEIS MILLONES DE EUROS (6.000.000,00).
5. Por último, una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial al que se refiere la cláusula tercera, apartado 2, construirá en el emplazamiento que el Ayuntamiento le indique viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en un número igual al que resulte, según la tipología elegida por la Corporación, de un presupuesto de ejecución por contrata máximo (incluido IVA) de DIECIOCHO MILLONES DE EUROS (18.000.000,00).

El coste de ejecución por contrata (incluido IVA) del conjunto de las obras previstas, más los costes de los proyectos técnicos, de la dirección de la obra, de la empresa consultora de coordinación y control y los de gestión, y que atenderán los propietarios como contraprestaciones económicas adicionales, no podrá superar un máximo de SETENTA Y DOS MILLONES VEINTE MIL EUROS (72.020.000,00).

Para determinar el coste de cada una de las obras, las partes, una vez que el Ayuntamiento haya entregado a INURASA los Proyectos técnicos de cada una de ellas, se reunirán en el seno de la Comisión de seguimiento prevista en la cláusula Séptima posterior y suscribirán un Acta en la que se hará constar el coste de ejecución por contrata que ambas partes atribuyen a la obra de que se trate en relación con el coste total previsto.

La realización de las obras se llevará a cabo de acuerdo con los Proyectos técnicos facilitados el Ayuntamiento, bajo la dirección facultativa designada por la Corporación municipal y en los plazos y condiciones técnico administrativas que se detallan en el Anexo 3 de este documento. La empresa consultora de coordinación y control será INTECSA-INARSA y todo lo relativo a la gestión será contratado por el propio Ayuntamiento.

Al tiempo de la iniciación de cada obra y como garantía de su buena ejecución, INURASA entregará al Ayuntamiento un aval bancario solidario y a primer requerimiento, por importe del 4 % del coste de ejecución por contrata que se le haya atribuido en el Acta suscrita en la Comisión de seguimiento. El aval se devolverá por el Ayuntamiento al tiempo de cada una de las obras.

SEXTA.- Compromisos del Ayuntamiento de Villanueva de Gállego.

En ejecución de este Convenio, el Ayuntamiento:

1. Formulará el documento de modificación aislada del P.G.O.U. en un plazo no superior a tres meses contados desde la fecha de este Convenio, fijando como sistema de actuación indirecta para la gestión del planeamiento parcial el de "*Compensación*".
2. Aprobó definitivamente, si procede, el Plan Parcial que sea formulado como de "iniciativa particular" por los propietarios firmantes de este Convenio, con arreglo a las determinaciones previstas anteriormente, en un plazo máximo de 6 meses desde su presentación, sin perjuicio de que dicho plazo pueda prorrogarse en el supuesto de i) que no se hubiera aprobado definitivamente la modificación del Plan general ii) que no hubiera concluido el plazo para emitir y notificar el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio u órgano que le sustituya en la función consultiva.
3. Para el supuesto de que el Ayuntamiento, en su calidad de propietario de los terrenos, deseara compensar en el instrumento de gestión del planeamiento de desarrollo del Plan Parcial las obligaciones urbanísticas y las contraprestaciones económicas adicionales –en la proporción que proceda- a las que se refiere la cláusula anterior, mediante parcelas resultantes de uso y tipología característica que se le adjudiquen en virtud de las superficies aportadas, esa compensación tendrá el límite máximo de un número igual a 481 parcelas.

SÉPTIMA.- Desarrollo y ejecución de Convenio.

Para el desarrollo y mejor ejecución de lo ahora convenido las partes están de acuerdo, una vez formulados los instrumentos de planeamiento de desarrollo, en otorgar nuevos documentos, con las formalidades de este Convenio, para fijar definitivamente las obligaciones de cada una de ellas y las condiciones de exacto cumplimiento de lo convenido.

OCTAVA.- Comisión de Seguimiento.

Ambas partes están de acuerdo en formar una Comisión de Seguimiento del Convenio, formada por tres representantes que el Ayuntamiento designe y tres representantes de los propietarios. A sus reuniones podrán asistir los técnicos que

cada parte juzgue convenientes.

Las funciones básicas de la Comisión de Seguimiento serán:

1. Velar por el exacto cumplimiento del Convenio.
2. Coordinar los trabajos de redacción del planeamiento de desarrollo y de su ejecución.
3. Fiscalizar el cumplimiento de los plazos convenidos y los legalmente previstos para las aprobaciones municipales y autonómicas en lo que sea necesario, y aquellos previstos para la gestión y ejecución del planeamiento y la realización de las obras que configuran las contraprestaciones adicionales.
4. Proponer la adopción de variaciones justificadas o cambios aconsejables de las determinaciones inicialmente previstas en este documento.

La Comisión de Seguimiento se constituirá en los 30 días siguientes a la aprobación del Convenio, estableciendo en el acto de constitución sus bases de funcionamiento si las partes lo estiman oportuno.

NOVENA.- Cesión de derechos.

Los propietarios firmantes de este Convenio podrán ceder a terceros, por cualquier título, todos o parte de los suelos comprendidos en el ámbito del mismo, previa comunicación al Ayuntamiento de Villanueva de Gállego e imponiendo en todo caso en las cesiones la ineludible obligación del cesionario de subrogarse en todas y cada una de las obligaciones ahora adquiridas por los cedentes.

DÉCIMA.- Naturaleza y duración del Convenio.

Este Convenio tiene carácter administrativo, y no tiene una duración determinada por lo que estará en vigor hasta el cumplimiento por cada una de las partes de los compromisos adquiridos y, en todo caso, hasta la total ejecución del planeamiento de desarrollo.

UNDÉCIMA.-

Responsabilidad por no aprobación del instrumento de desarrollo.

El Ayuntamiento está obligado a tramitar los instrumentos de planeamiento a que se ha hecho referencia en este Convenio, pero conservará la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público.

En el supuesto de que no se aprobara definitivamente la modificación aislada del P.G.O.U. ni el Plan Parcial a los que se refiere este Convenio antes del 31 de Julio de 2007, INURASA podrá solicitar del Ayuntamiento de Villanueva de Gallego, y éste se obliga a atender el requerimiento, para evitar su enriquecimiento injusto, el reintegro del coste de todas las obras ejecutadas hasta entonces en cumplimiento de lo convenido en la cláusula quinta anterior, atendiendo al importe de ejecución por contrata fijado para cada una de ellas, y más el interés legal de dichos importes calculado desde la fecha de iniciación de cada obra según su acta de replanteo. El reintegro se efectuará, en su caso, una vez recibida la obra en el estado en que se encuentre al tiempo de la solicitud de INURASA.

Efectuado el reintegro no procederá ninguna otra compensación por parte del Ayuntamiento por la causa indicada.

DUODÉCIMA.- Adhesión al Convenio de otros propietarios.

La totalidad de los compromisos ahora establecidos para los propietarios firmantes de este Convenio deberán ser asumidos, en su conjunto, por cualquier otro propietario que, siendo titular de terrenos comprendidos en su ámbito, se adhiera al Convenio en un momento posterior a la firma inicial del mismo y antes de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

En todo caso, la asunción de esos compromisos debe realizarse también por el órgano de gestión según el sistema de actuación que se adopte.

DECIMOTERCERA.- Prevalencia de este documento.

Lo pactado en este documento prevalecerá sobre cualquier acuerdo previo sobre el ámbito del Convenio y se incorporará a cualquier otro documento de planeamiento que en el futuro proyecte formular el Ayuntamiento de Villanueva de Gállego, sin otra limitación que el interés público.

Y en prueba de conformidad, las partes firman este documento por duplicado ejemplar el día .. de de 2006.