

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO A CELEBRAR ENTRE LA DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN, EL AYUNTAMIENTO DE JACA Y E.I.V.A.S.A. RESPECTO A LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS PARA EL DESARROLLO DE LA ESTACIÓN INVERNAL “VALLE DE ASTÚN”

En Jaca (Huesca), a __ de _____ de 2008.

REUNIDOS:

De otra parte, Don _____, quien actúa en nombre y representación de la Diputación General de Aragón en su condición de Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, debidamente facultado para este acto mediante Acuerdo adoptado en sesión celebrada el día _____.

De una parte, Don _____, quien actúa en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Jaca en su condición de Alcalde-Presidente de la referida Corporación Municipal, debidamente facultado para este acto mediante Acuerdo Plenario adoptado en sesión celebrada el día _____.

Y de otra parte, Don JESUS SANTACRUZ GUAJARDO mayor de edad, con D.N.I. número 17.699.263G, quien actúa en nombre y representación de la Entidad mercantil E.I.V.A.S.A., promotora de la Estación Invernal Valle de Astún a la que se refiere el presente Convenio, con C.I.F. número A50024850, en su condición de apoderado, según consta en escritura número 6. 809 de fecha 23 de noviembre de 1999 otorgada ante el Notario de Zaragoza de Don Francisco Asis Sanchez-Ventura Ferrer.

En la condición que intervienen mutuamente se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio, a cuyo efecto **EXPONEN:**

I. ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento de Jaca cuenta con Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 25 de abril de 1996 (B.O.A. 3/06/1996)

Tanto con anterioridad a la aprobación del Plan General en 1.996 como con posterioridad se han sucedido determinados antecedentes a la firma del presente Convenio, los cuales determinan y condicionan el contenido del mismo. Dichos antecedentes se exponen de manera resumida a continuación.

A) Respecto a la situación jurídica. En 1.974, el Ministerio de Agricultura autorizó a E.I.V.A.S.A. la ocupación de 14,3863 Has. del monte de utilidad pública “Puerto de Astún”.

En 1.975 se solicitó la declaración de Astún como Centro de Interés Turístico para el deporte de esquí, desarrollándose sus previsiones mediante el Plan Especial promovido por E.I.V.A.S.A., y que fijó un aprovechamiento de 190.000 m².

El 12 de julio de 1.980 la CPOT de Huesca aprobó el proyecto de urbanización de la Estación Invernal del Valle de Astún presentado por E.I.V.A.S.A. y, posteriormente, por Decreto 72/1.986,

de 26 de junio, la Diputación General de Aragón autorizó a E.I.V.A.S.A. para modificar el Plan Especial del Valle de Astún.

En julio de 1989 la CPOT de Huesca acordó aprobar definitivamente la modificación del Plan Especial, previéndose en el mismo una edificabilidad máxima de 150.000 m² de techo edificable.

Por Decreto de 22 de enero de 1.991 la DGA acordó iniciar el procedimiento de revisión de oficio de la aprobación del Plan Especial realizada por la CPOT y suspender los efectos del mismo, por entender que el cambio de la zonificación de zonas verdes en el área, exigía que en la tramitación del expediente se hubiera solicitado dictamen del Consejo de Estado, que había sido omitido.

El Consejo de Estado dentro del procedimiento de revisión emitió dicho informe con fecha 30 de Enero de 1992, en el que se concluía que “debe declararse la nulidad pretendida ... retro trayéndose el procedimiento aprobatorio de la modificación urbanística al momento inmediatamente anterior a su adopción”. A la vista de dicho informe, el Gobierno de Aragón, en sesión de 17 de marzo de 1992 adoptó el correspondiente acuerdo de anulación del acto y retrotracción del expediente en los términos indicados por el Consejo de Estado, sin que hasta la fecha se haya subsanado la falta del informe preceptivo del órgano consultivo y proseguido la tramitación de dicho Plan en los términos indicados.

Como consecuencia del recurso interpuesto contra el acuerdo de anulación, en diciembre de 1.994 el Tribunal Superior de Justicia de Aragón ratificó la anulación de la aprobación del Plan Especial, que fue confirmada por la Sala del Tribunal Supremo de 19 de Septiembre de 2000, si bien se reconocía el derecho de E.I.V.A.S.A. a ser indemnizada por los perjuicios causados (**Anexo I**).

Ante la falta de la reanudación de la tramitación del Plan Especial anulado por motivos procedimentales o, en su caso, de la aprobación de un nuevo Plan Especial, con fecha 29 de diciembre de 2003 EIVASA instó de la Sala de lo contencioso del Tribunal Superior de Justicia de Aragón la ejecución de la Sentencia firme en relación con la cuantificación de los perjuicios causados (**Anexo II**). El Gobierno de Aragón, por su parte, se opuso a la cuantificación de los perjuicios causados formulada por EIVASA (**Anexo III**), que se encuentra actualmente pendiente de resolución judicial.

B) Respecto a la situación física. Durante el período de vigencia del Plan Especial de 1975 y de 1989 se llevó a cabo la construcción de las siguientes de edificaciones:

Parcela	Edificabilidad computable m ²
Ed.Casa Astun	9.358,34
Hotel Europa	1.252,05
Ed. Sarrios	2.583,20
Ed. Atalaya	5.428,46
Ed. Raca	3.300,52
Ed. Nevado	3.452,85
TOTAL	25.375,42

Dichas edificaciones ocupan en la actualidad una superficie de suelo de 7.255,96 m².

Asimismo, se llevaron a cabo las obras necesarias para dotar a las edificaciones de los servicios de suministro de energía, abastecimiento y saneamiento de acuerdo con las siguientes características:

- a) El abastecimiento de aguas se realiza desde el barranco de Escalar con un caudal de 21 l/sg. mediante una arqueta de toma a una cota aproximada de 1.825 mts. La traída se realiza mediante una tubería de 200 mm. de diámetro. El núcleo de Astún dispone un depósito con una capacidad para 150 m³ de llegada que se distribuye en dos depósitos simétricos con una capacidad de 450 m³ de capacidad individual. La distribución se realiza mediante una tubería de 200 mm que discurre por el camino de acceso que delimita las edificaciones por su parte posterior.

b) Por lo que se refiere al saneamiento dispone de una red de uso separativo de unos diámetros de 30 y 40 cmts. La Estación dispone de tres depuradoras en funcionamiento y la principal (las otras dos sirven a los establecimientos situados a cotas superiores) sirve para depurar las aguas residuales del complejo residencial instalada en 1979 para un caudal de 90 m³/día. El mantenimiento lo realiza FOCSA. El vertido del efluente se realiza al río Aragón en el tramo canalizado bajo la explanada del aparcamiento.

c) El suministro de energía eléctrica da servicio desde la línea de 15 C.V. de Canfranc-Candanchú en Espeluguen mediante un tendido eléctrico aérea en su mayor parte, de 6 Km. de longitud que discurre a lo largo del camino de acceso por la margen izquierda llegando a cuatro subestaciones transformadores de 6000/220 V. frente al edificio central.

C) Respecto a la situación urbanística: El vigente Plan General de Ordenación Urbana clasifica una superficie de 15 Hectáreas dentro del enclave del Valle de Astún como suelo urbano no consolidado sujeto a posterior desarrollo a través de un Plan Especial de Reforma Interior, tal como se indica en la ficha del mismo y que se transcribe a continuación:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. ASTÚN PERI-1
Objeto: Regulación urbanística de la estación de deportes de invierno de Astún.
Programación: 1 ^{er} Cuatrienio Superficie total: 15 ha. Uso global: Residencial y los relacionados con la estación de invierno
Condiciones de desarrollo: Se establecerán en el convenio que se ha de firmar entre el Ayuntamiento de Jaca, la Diputación General de Aragón y E.I.V.A.S.A.

El vigente Plan General de Jaca no establece, por tanto, parámetros determinantes del aprovechamiento urbanístico del área Astún PERI-1, de manera que la única referencia en tal sentido viene constituida por los instrumentos de planeamiento anteriores al mismo que, en todos los casos, determinaban un aprovechamiento urbanístico superior al resultante del presente Convenio. Sobre tal base, y considerando los parámetros objetivos determinantes del aprovechamiento resultantes de este convenio (densidad, edificabilidad y coeficientes de ponderación, entre otros), resulta evidente que las alteraciones de planeamiento resultantes no implican incremento de aprovechamiento del área Astún PERI-1.

II. OBJETIVOS DEL CONVENIO: DESARROLLO DEL PLAN GENERAL Y FINALIZACIÓN DEL INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA

De conformidad con los antecedentes descritos, en relación con el desarrollo de la Estación invernal “Valle de Astún” se encuentran pendientes de resolver las siguientes cuestiones:

- a) Por una parte, la concreción de las determinaciones básicas del desarrollo del área prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, y
- b) por otra parte, la fijación de los términos para que pueda darse por finalizado el incidente de ejecución de la Sentencia que se encuentra pendiente de resolución.

El objetivo de este convenio, en consecuencia, es formalizar los acuerdos oportunos para garantizar el desarrollo de la Estación invernal “Valle de Astún” resolviendo simultáneamente todas las cuestiones pendientes entre las partes que la suscriben y, en particular, concretando las siguientes cuestiones:

- a) Determinaciones en relación con el aprovechamiento y ordenación del ámbito, que deberán concretarse mediante modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, incorporando la ordenación directa del área actualmente denominada PERI-1.

b) Resolución transaccional de todos los litigios pendientes entre las partes y, entre ellos, en todo caso los relativos a la cesión de aprovechamiento y en concreto el incidente de ejecución para la cuantificación de la indemnización derivada de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de diciembre de 1994.

Dado que tales cuestiones se encuentran estrechamente ligadas se recogen en el presente Convenio de forma conjunta exponiéndose en una primera parte la justificación de las condiciones urbanísticas y en una segunda parte la justificación de las condiciones propias del contrato transaccional.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y LEGALIDAD DE UN CONVENIO DE PLANEAMIENTO

A) Regulación por el Plan General. Tal como se ha señalado, el Plan General condiciona el desarrollo de dicha superficie a la firma de un Convenio a celebrar entre el Ayuntamiento de Jaca, la Diputación General de Aragón y E.I.V.A.S.A., en el que previamente se establezcan las determinaciones y condiciones de desarrollo que deberá cumplir el Plan Especial de Reforma Interior.

Como consecuencia de ello, el presente Convenio preve las determinaciones urbanísticas exigibles para el desarrollo del suelo urbano no consolidado de Astún, estableciendo una ordenación pormenorizada (teniendo en cuenta la edificación existente), así como los parámetros urbanísticos de aplicación y los criterios vinculantes para su desarrollo.

B) Justificación del convenio urbanístico. 1. Justificación legal. De todo lo expuesto con anterioridad cabe concluir la justificación del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento no sólo por cuanto constituye una previsión del Plan General, sino por el largo periplo urbanístico de que ha sido objeto el ámbito al que se refiere el Convenio, que pone de manifiesto la conveniencia del mismo para dotar de la mayor seguridad jurídica al desarrollo del ámbito, con la finalidad de garantizar la aprobación del planeamiento preciso así como la ejecución del mismo.

En concreto, la exposición de los Antecedentes anteriores pone de relieve la existencia de diversas cuestiones adicionales que deben quedar resueltas con anterioridad para la tramitación del planeamiento preciso, en la medida que constituyen condiciones necesarias para garantizar el desarrollo de este ámbito, tales como la concreción de la edificabilidad total del ámbito, las cesiones que deberán realizarse, y todos aquellos compromisos que sean estrictamente necesarios para proceder a la aprobación del planeamiento.

2. Justificación de carácter urbanístico. Además de la necesidad de dotar al ámbito de un marco legal (pendiente desde la anulación del anterior Plan Especial), concurren circunstancias urbanísticas que hacen aconsejable la ordenación y materialización del Centro de esquí.

En concreto, la situación actual de la urbanización y de la edificación inacabadas le resta calidad como Centro de estación de esquí por su carácter provisional y, por tanto, residual.

La falta de unos servicios adecuados y de un aparcamiento que permita articular las necesidades en los días de mayor necesidad ha hecho que la Estación de esquí no haya podido dotar de coherencia urbanística a la concesión administrativa y planeamiento en su día aprobados, restándole competitividad a la Estación y al propio Valle de Aragón en relación con otros valles y estaciones.

Además, la finalización del núcleo residencial que quedó inacabado permitirá introducir en la propia Estación de esquí las mejoras necesarias, mediante una inversión en el propio Valle no solo en los servicios de la propia explotación sino también desde el punto medioambiental, tanto en relación con la reforestación como en el tratamiento de algunos puntos concretos.

C) Justificación del planeamiento necesario y, en particular, de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana. A pesar de que el Plan General se limitó, según queda reseñado, a delimitar el ámbito clasificado como suelo urbano y a prever la formalización de un Convenio que estableciera las determinaciones que debería recoger un posterior Plan Especial, se considera conveniente, en ejecución de este Convenio y con la finalidad de lograr la máxima agilidad en la ejecución de una actuación que se enmarca en el proyecto estratégico de la nieve impulsado por el Gobierno de Aragón, tramitar una modificación de Plan General que, afrontando la ordenación directa del área denominada Astún.PERI-1, recoja toda la ordenación precisa, incluida la detallada o pormenorizada, así como los parámetros básicos de aprovechamiento y cesiones y las determinaciones que puedan resultar necesarias de esta zona por resultar específicas de esta zona, tales como las tipologías de viviendas o el programa mínimo de vivienda, que se entenderán en todo caso referidas y justificadas por referencia a las peculiares características del aprovechamiento inmobiliario de los centros de esquí y montaña.

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN: OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO

A) Justificación de la propuesta de ordenación sobre la base de la reducción de la edificabilidad respecto a los planes especiales anteriores. El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca se remite a la formalización de un Convenio y la elaboración de un Plan Especial sin establecer criterios o determinaciones respecto a la ordenación o edificabilidad, por lo que no existen desde el Plan General parámetros concretos que resulten directamente aplicables en relación con el régimen de edificabilidad y volumetría.

Por su parte, las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo no resultan directamente aplicables por cuanto, de conformidad con su artículo 7, la aplicación de las Directrices se remite al momento de revisión del planeamiento municipal.

Por ello, sin perjuicio de la aplicación subsidiaria del Plan General y de la consideración de las Directrices de Ordenación del Territorio del Pirineo como criterios orientativos, la propuesta que recoge este Convenio surge del estudio y la adecuada justificación de la ordenación prevista, tomando como referencia los estudios a los que se alude a continuación.

A tal fin, E.I.V.A.S.A. ha ido encargando diversos estudios sobre las volumetrías y ordenación más adecuadas dentro del enclave dentro del Valle de Astún. Por una parte, encargó un estudio de las posibilidades de la Estación al Consulting canadiense ECOSIGN Mountain Resort Planners Ltd. Whistler, con amplia experiencia en actuaciones de montaña para estaciones de esquí. En concreto, dicho Consulting realizó un estudio marco de la explotación del centro de esquí, el cual ha servido para establecer criterios de ordenación en el suelo urbano.

En coordinación con los estudios y alternativas analizadas por dicho Consulting se encargó a Estudios y Proyectos Técnicos Cerouno S.C.-que había elaborado el de Plan Especial de 1998 por encargo del Gobierno de Aragón- la ordenación que fundamenta la propuesta del presente Convenio (**Anejo IV**). De forma paralela se han realizado los estudios de riesgo y geotécnico así como sobre las infraestructuras necesarias para el crecimiento propuesto, encargado a la empresa AIT S.L. que han permitido justificar la concreta ubicación de las edificaciones previstas (**Anejo V**).

Asimismo, se ha encargado a ECAS Técnicos Asociados S.L. el estudio de sostenibilidad así como el de mejoras medioambientales del Valle, fundamentalmente en materia de reforestación (**Anejo VI**).

A la vista de ello se ha elaborado una propuesta de ordenación a partir de una nueva edificabilidad de 67.768,00 m² de techo edificable, que añadidos los 25.375,42 m² de techo ya edificados constituye una edificabilidad total de 93.143,42 m² de techo, ya que se ha considerado suficiente (frente a los 150.000 m² previstos en el Plan Especial de 1989) para alcanzar los parámetros de ordenación de acuerdo con los objetivos que se expresan a continuación.

B) Objetivos de la ordenación. De acuerdo con lo señalado en el apartado anterior la propuesta de volumetría se ha concretado tras el estudio de la ordenación que se considera adecuada a partir de un conjunto de criterios y objetivos que pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Evitar la excesiva concentración de edificaciones en un enclave diversificando **en tres áreas separadas** por los conjuntos de edificaciones.
2. La necesidad de crear un núcleo de **carácter claramente urbano** que permita crear servicios de calidad y cuya centralidad se encontraría alrededor de una futura plaza a ubicar sobre el aparcamiento subterráneo.
3. Por otro lado, se ha considerado necesario plantear una **baja ocupación del suelo** por parte de las edificaciones, liberando a tal fin una gran superficie de espacios libres.
4. Por otro lado, la previsión **de espacios destinados a zonas verdes**, además de cumplir con los estándares de planeamiento, se articulan de manera que permita tanto evitar una excesiva congestión de las edificaciones como conectar urbanísticamente las tres áreas o enclaves, y albergar parte de la reforestación prevista.
5. De acuerdo con el estudio de volumetrías realizado se ha elegido la ordenación que mejor posibilita **su integración dentro de un espacio de calidad** paisajística como el del Valle de Astún.
6. Se han ordenado los bloques de viviendas y definido el tratamiento de volumetrías de manera que permitan garantizar **la integración de las nuevas edificaciones** con las edificaciones preexistentes de mayor impacto visual.
7. También se ha buscado **diversificar los usos** dotando de unas previsiones y de una capacidad hotelera dentro del ámbito acorde con la demanda previsible. En este sentido, se reserva un 15, % de la edificabilidad para uso hotelero.

V. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PROPUESTAS.

El Convenio recoge las determinaciones básicas relativas a la ordenación y volumetría de las edificaciones con un grado de definición propio de un suelo urbano no consolidado que será ordenado mediante una modificación del Plan General que incorpore la totalidad de la ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con las siguientes justificaciones:

A) Diferenciación entre el ámbito consolidado y de nueva creación. El Convenio establece las determinaciones básicas relativas al aprovechamiento, densidad, condiciones de usos, alturas, ocupación en parcela, reservas y cesiones.

Parece lógico, primero, excluir de los parámetros de ordenación las edificaciones existentes conforme al planeamiento anterior, por cuanto ni por razón de ocupación de suelo, ni por razón de sus alturas podrían ajustarse a los nuevos parámetros que se proponen, notablemente más restrictivos. A ello se debe añadir que los suelos sobre los que se ubican dichos edificios cuentan con la totalidad de servicios exigidos por la normativa urbanística, por lo que reúnen las condiciones legales para su consideración como suelo urbano consolidado, circunstancia que justifica zonificación independiente.

Dado que el Plan General se limita a establecer para la totalidad del ámbito la clasificación general como suelo urbano, cabría distinguir en la modificación de Plan General entre el ámbito consolidado y el resto, atribuyendo al primero la categoría de suelo urbano consolidado y al resto la categoría de suelo urbano no consolidado, tanto a efectos de zonificación como de urbanización.

No obstante, las reservas y cesiones mínimas dotacionales exigibles se aplicarán sobre la totalidad de los 93.143,42 m2 de techo antes reseñados, comprensiva tanto de lo ya edificado como de lo previsto en el suelo urbano no consolidado. Del mismo modo, tal calificación no condiciona en modo alguno la procedencia de la cesión de aprovechamiento conforme a las condiciones que resultasen en su día de aplicación y de acuerdo con los acuerdos transacciones formalizados mediante este convenio.

B) Justificación de la ordenación y modelo de ocupación. Se propone una ordenación a partir de la edificación de un máximo de 19 nuevos bloques repartidos en tres áreas, lo cual supone un total de ocupación de suelo de 18.997,82 m2 de superficie, es decir, un 13,99 % de la superficie ordenada (135.744,04 m2), de manera que el resto o son espacios libres urbanizados -31,12 %- (red viaria, aparcamientos y plaza) o reservados como zonas verdes o zonas de conservación natural – 54,88 %-, de acuerdo con la siguiente distribución en función de la mayor o menor antropización que conlleva del suelo:

I.- Espacios libres	
1. Zona verde y equipamiento	22.326,60 m2.
2. Restauración Medio Natural	9.131,05 m2.
3. Espacio libre/dominio esquiabile	16.126,52 m2.
<i>Subtotal</i>	<i>47.584,17m2</i>
4. Espacios libres en parcelas edificables	
Área B	6.891,04 m2.
Área C	20.027,10 m2
<i>Subtotal</i>	<i>26.918,14 m2</i>
Total espacios libres	74.502,31 m2
II.- Espacios libres urbanizados	
1. Red viaria y aparcamiento en superficies	23.053,20 m2.
2. Plazas: Área A	19.190,71 m2.
Total espacios libres urbanizados	42.243,91 m2
III.- Superficie ocupable por la edificación	
Area A	6.915,82 m2.
Area B	4.582,00 m2.
Area C	5.300,00 m2.
	2.000,00 m2.
Total:	18.997,82 m2
TOTAL	135.744,04 m2

Por otro lado, la propia creación de tres núcleos y la posición y separación de los edificios permite crear, tal y como se ha indicado anteriormente, núcleos con posibilidades de crear servicios y tejido social, sin perder por ello un adecuado soleamiento de los edificios.

C) Justificación de la edificabilidad y régimen de usos. El modelo de ocupación y la ordenación de los volúmenes justifica la nueva edificabilidad prevista de 67.768,00 m2 de techo edificable que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m2/m2 del suelo urbano no consolidado. En efecto, la concreción de la menor edificabilidad respecto a los Planes especiales anteriores se ha fijado en función del estudio volumétrico y tomando como referencia, aun cuando carecen de carácter vinculante, según ha quedado expuesto, las previsiones de las Directrices Parciales del Pirineo de forma que no impida dotar a los diferentes volúmenes de un tratamiento adecuado.

El régimen de usos deberá tener en cuenta el criterio de diversificación que se ha indicado entre los objetivos, de manera que el Convenio concreta la parte proporcional que se debe dedicar a usos terciarios, a usos hoteleros y a viviendas.

Se considera conveniente distribuir la edificabilidad total entre los diferentes usos residencial, hotelero y terciario y comercial, a fin de garantizar una diversidad funcional dentro del ámbito. De acuerdo con el régimen de usos previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, se considera la siguiente distribución:

Uso		Edificabilidad total
Residencial	Residencial	51.257,00 m ²
	Hotelero	10.501,00 m ²
Terciario y comercial		6.010,00 m ²

La edificabilidad correspondiente al uso hotelero se materializará conforme a lo establecido en la norma 40.5 del Plan General de Ordenación Urbana, considerando usos hosteleros los establecidos en el artículo 35 de la Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón. No obstante, no se podrá destinar más del cuarenta por ciento de la edificabilidad correspondiente al uso hotelero a hotel-apartamento definido en el apartado cuarto del artículo 35 de la citada Ley 6/2003.

D) Coeficientes de homogeneización. El Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley Urbanística y lo pactado en este Convenio, establecerá los coeficientes de homogeneización respecto a los diferentes usos precisos para el cálculo del aprovechamiento medio del ámbito.

Los coeficientes de ponderación de los diferentes usos serán los siguientes:

Uso		Edificabilidad	Coeficiente	Apro. homogeneizado
Residencial	Residencial en venta	42.088,00 m ²	1	42.088,00 m ²
	Residencial gestionado	9.169,00 m ²	0,6	5.501,40 m ²
	Hotelero	10.501,00 m ²	0,6	6.300,60 m ²
Terciario y comercial		6.010,00 m ²	0,6	3606,00 m ²
Total		67.768,00 m ²		57.496,00 m ²

E) Densidad de vivienda. Resulta esencial coordinar adecuadamente en toda actuación urbanística, y muy especialmente en una tan peculiar como la dirigida a la implantación de una estación invernal, varios parámetros esenciales: el número de viviendas, determinado por la densidad y el programa mínimo de vivienda, determinante de la edificabilidad. A la vista de la edificabilidad de 0,5 m²/m² y la previsión de un porcentaje del 15% de dicha edificabilidad para uso hotelero, la edificabilidad de uso residencial se distribuye de conformidad con las características del mercado propio en una estación de esquí, que responde a una ocupación estacional y, a la postre, muy limitada en comparación con la de los núcleos de población tradicionales.

Sobre tales bases se han estudiado dos tipologías de vivienda: por un lado, una vivienda de una superficie construida de 75,64 m² y por otro lado, otra de 56,70 m², incluidos, por tanto, en ambos casos los elementos comunes. Por otra parte, se ha distribuido en diferentes modalidades de construcción de viviendas en cuanto a su cesión, gestión y explotación, dejando para vivienda en alguna de las modalidades con gestión cedida a explotador único o alojamiento turístico análogo el exceso de lo que resulta de una densidad de 50 viviendas/hectárea.

Por ello, como determinación de Plan General se considera adecuada una densidad máxima de viviendas, que consumiría el techo de 51.257,00 m² anteriormente dedicado a uso residencial, distribuida del siguiente modo:

- a) 50 viviendas/ha para viviendas en venta, lo que supone un total, como máximo, de 678 viviendas y una edificabilidad máxima de 42.088,00 m² de techo edificable
- b) 12 viviendas/ha para alguna de las modalidades de vivienda en venta con gestión cedida a explotador único, lo que supone un total, como máximo, de 169 viviendas y una edificabilidad máxima de 9.169,00 m² de techo edificable .

F) Programa mínimo de vivienda. A la vista de las características del mercado propio en una estación de esquí, que deriva de una ocupación estacional muy limitada respecto a los núcleos tradicionales, se han estudiado dos tipologías de vivienda tipo: por un lado, una vivienda de una superficie construida de 75,64 m² y por otro lado, otra de 56,70 m², incluidos, por tanto, en ambos casos los elementos comunes.

Dado que no existe una previsión específica en el Plan General de Ordenación para este ámbito, lo que impediría la aplicación del régimen general previsto para la ciudad de Jaca, manifiestamente inadecuado en una Estación Invernal, se considera conveniente recoger expresamente como superficie mínima de vivienda la de 55 m² construidos en la Modificación del Plan General que se tramite en relación con las determinaciones del Valle de Astún.

G) Alturas. Por lo que se refiere a las alturas se propone como criterio general de B+3, y no se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para uso vividero. No obstante, se preverá en la modificación del Plan General que, con la finalidad de dotar de un mayor movimiento al tratamiento de los alzados del conjunto de los edificios y consumir la edificabilidad dentro de los parámetros de ocupación máxima de suelo, se pueda ejecutar, excepcionalmente, una altura de b+4 hasta un máximo de 6 edificios en la zona A; y hasta un máximo de 1 edificio en las zonas B y C respectivamente.

VI. JUSTIFICACIÓN DE LAS RESERVAS DOTACIONALES.

En relación con las reservas se tienen en cuenta como contenido mínimo las establecidas en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios –aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón- (en adelante RPA). Dicho reglamento regula las reservas en función del uso previsto estableciendo, a su vez, un régimen específico para las urbanizaciones de carácter turístico que básicamente se diferencia en la posibilidad de destinar la reserva de equipamientos al uso de espacios libres.

Para el cálculo de las reservas se tienen en cuenta por una parte el uso residencial y hotelero, y por otra parte el terciario, de acuerdo con los aprovechamientos que se reservan para cada uso.

A) Reservas dotacionales para uso residencial y hotelero: 1. Criterios generales. Tal como se ha indicado anteriormente se tiene en cuenta la totalidad de la edificabilidad del ámbito a efectos del cálculo de las reservas y cesiones dotacionales.

A efectos del cálculo de reservas se tienen en cuenta los dos parámetros previstos en la legislación urbanística: el de unidad de reserva y el de número de viviendas que se calculan de acuerdo con los siguientes criterios:

2. Unidades de Reserva. Dado que de la edificabilidad total una parte es de uso terciario y éste tiene un sistema de reserva diferente y propio dentro de la legislación urbanística, se calcula en este apartado únicamente las unidades de reserva de uso residencial y hotelero. En concreto, dado que la edificabilidad prevista para el uso terciario es de 6.010,00 m², a la que se deba añadir la edificabilidad actualmente consolidada con uso terciario de 4.514,28 m² en la futura zona de suelo urbano consolidado, resulta un total de uso terciario de 10.524,28 m², por lo que la edificabilidad que se tiene en cuenta a efectos del cálculo de unidades de reserva es 82.619,14 m².

$$93.143,42 \text{ m}^2 - 10.524,28 \text{ m}^2 = 82.619,14 \text{ m}^2$$

Dado que la unidad de reserva es de 1 por cada 85 m² construidos, el número total de unidades de reserva que se debe tener en cuenta a efectos del cálculo de reservas es **de 972 UR.**

3. Viviendas. Para el cálculo de viviendas se tiene en cuenta también, por un lado, la totalidad de las viviendas construidas y futuras y, por otra parte, en relación con la parte de la edificabilidad destinada a un uso hotelero se realiza la conversión prevista en el Plan General de camas por viviendas.

a) *Viviendas existentes.*

	Habitaciones hotel	Apartamentos/viviendas
Apartamentos existentes		447
Plazas hoteleras	41	7
Total existentes		454

b) *Viviendas nuevas:* Para el cálculo de las viviendas nuevas se parte de la distribución del aprovechamiento entre el uso de vivienda en cualquier régimen y en el uso hotelero, ya que este último debe transformarse en viviendas a efectos del cálculo de reservas dotacionales.

	Uso Residencial	Edificabilidad
Uso residencial	<i>Viviendas</i>	51.257,00 m ²
	<i>Hotelero</i>	10.501,00 m ²

c) *De acuerdo con ello resulta el siguiente número de viviendas¹*

	Habitaciones hotel	Plazas hoteleras/Viviendas
Viviendas en cualquier régimen		847
Plazas hoteleras	10.501,00 m ² /25m ²	420 camas/6 = 70 viviendas
Total viviendas, a efectos de reserva		917

4. Aplicación de los criterios generales. De acuerdo con el artículo 82 y 83 RPA y teniendo en cuenta **972 unidades de reserva** y **1371 (454 en SUC, 917 en SUnC) viviendas** las reservas dotacionales deberán ser las siguientes:

Sistema local de espacios libres	Lo superior de: a) 10% superficie sector b) 18 m ² /UR	13.574,40 17.496,00
Sistema local de equipamiento		
Educativo		
<i>Educación infantil</i>	3 m ² /UR	2.916,00
<i>Educación primaria</i>	6 m ² /UR	5.832,00
<i>Educación ESO</i>	4 m ² /UR	3.888,00
<i>Otros centros de educación secundaria</i>	4 m ² /UR	3.888,00
Deportivo	9 m ² /vivienda	13.330,00
Social	10 m ² /vivienda	13.370,00
Total sistema local de equipamiento		43.208,00
Sistema local de viario y aparcamiento		
<i>Número de plazas aparcamiento</i>	1/UR	972

De todo ello resulta una reserva dotacional total de 17.496,00 y 43.208 m² de equipamiento docente, deportivo y social lo que supone un total de **60.704 m²**. Dichas reservas dotacionales en caso de urbanizaciones de carácter turístico, pueden redistribuirse incrementando las reservas de espacios libres y de recreo en detrimento de los usos de equipamiento social, docente y cultural, pues tal como establece el artículo 87 RPA para las *urbanizaciones de carácter turístico podrá destinarse la reserva de terrenos para equipamiento educativo o social de uso cultural, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.*

B) Reservas para uso terciario. Tal como se ha indicado anteriormente la previsión de aprovechamiento terciario se cuantifica en 6.010,00 m². a la que se deba añadir la edificabilidad actualmente consolidada con uso terciario -4.514,28 m²- de lo que resulta un total de uso terciario

¹ De conformidad con el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca se computa a efectos de reserva una vivienda por cada 6 camas. Dado que el número de camas depende de la categoría del hotel u hoteles, que en estos momentos se desconoce, se aplica el estándar de 25 m² por cama.

de 10.524,28 m². Resulta de aplicación el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento que exige una reserva de espacios libres de 18 m² por cada 100 m² construidos. Por lo que se refiere al equipamiento establece una reserva de 10 m² de terreno por cada 100 m² construidos lo que da lugar a las siguientes reservas:

Sistema local de espacios libres	18 m ² /100 m ²	1.895,00
Sistema local de equipamiento	10 m ² /100 m ²	1.524,85
Sistema local de viario y aparcamiento		
<i>Número de plazas de aparcamiento</i>	1/100 m ²	106

Resulta, pues, una reserva generada por el uso terciario **de 3.419,85 m²** que, asimismo, tal como señala el propio artículo 86 del RPA, podrá destinarse, total o parcialmente, a incrementar las reservas para espacios verdes, libres, deportivos y de recreo y para aparcamientos.

C) Total reservas de suelo para usos dotacionales exigidos para la modificación del Plan General:

Reservas generadas por uso residencial	Reservas generadas por uso terciario	Total
60.704 m ²	3.419,85 m ²	64.123,85 m ²

D) Análisis del posible cumplimiento de la propuesta de ordenación con las reservas de carácter público.

1.- *Zona verde Pública:* La propuesta de Convenio supera las reservas mínimas exigibles, que como ha quedado expuesto son de 64.123,85 m², dado que tal como se ha indicado anteriormente se reserva una superficie de 74.502,31m².

Reservas de espacios públicos		Superficie
Zona verde central y equipamiento público		22.326,60 m ²
Restauración medio natural		9.131,05 m ²
Espacio libre/dominio esquiabile		16.126,52 m ²
Espacios libres públicos en las áreas B y C	Área B	6.891,04 m ²
	Área C	20.027,42 m ²
	Subtotal	26.918,14 m ²
Total		74.502,31 m²

2.- *Reserva de equipamiento polivalente público.* A pesar de que con la reserva de terrenos para zonas verdes públicas se cumplen con los estándares legalmente previstos, se considera conveniente reservar una zona para equipamiento municipal con el objeto de que pueda destinarlo al uso que considere más conveniente a los intereses municipales. Por ello, la modificación de Plan General preverá en el Área C una reserva de dos parcelas de 1.250 m² y 750 m² de superficie respectivamente. Dichas parcelas tendrán una edificabilidad de 5.000 m² y 3.000 m² de techo edificable respectivamente y una altura de b+3 para uso de equipamiento polivalente que será objeto de cesión al Ayuntamiento de Jaca por lo que no computará a efecto del cálculo del aprovechamiento lucrativo.

E. Reservas de suelo para espacios libres de carácter privado. El espacio libre de 19.190,71 m² reservado en el Área A para plaza del centro urbano podrá constituirse en conjunto inmobiliario con el aparcamiento subterráneo privado computando, en su caso, la superficie del mismo como espacio libre de dominio público.

F. Reservas para aparcamientos previstas en la propuesta. Por otra parte, la modificación del Plan General preverá las siguientes plazas de aparcamiento:

1.- La construcción de un aparcamiento subterráneo en el Área A para unas 575 plazas de aparcamiento. Dado que se trata de un número de plazas superior al número de viviendas que se

ubicarán en este Área tendrán como posibles destinatarios tanto los adquirentes de las nuevas viviendas como los propietarios de los edificios ubicados en suelo urbano consolidado que actualmente carezcan de aparcamiento.

2.- En las Áreas B y C los edificios en sótano preverán una plaza de aparcamiento por vivienda de acuerdo con la edificabilidad prevista para cada área por lo que se garantiza la construcción, al menos, de otros 300 aparcamientos.

3.- Dentro del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado se reserva una zona para aparcamiento en superficie de unas 500 plazas.

4.- En suelo no urbanizable se prevén dos áreas como zonas de aparcamiento en superficie, que tendrán la calificación de Sistemas Generales adscritos se construirán dos aparcamientos para unas 444 plazas de aparcamiento destinados al servicio de los usuarios de las explotaciones.

Con todo ello se garantiza un mínimo de 1.819 (575+300+500+444) plazas que superan la previsión mínima legal (972+106=1.078).

VII. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

En el suelo urbano no consolidado, resultará de aplicación una cesión del 20% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, en la que se entenderá incluida la compensación al Ayuntamiento de Jaca por la calificación y afectación al correspondiente destino de los sistemas generales exteriores al ámbito ordenado. La cesión alcanzará, por tanto, un total de 16.359,47 m² de techo edificable que corresponden a 11.499,20 m² homogenizados.

Hasta el límite del 10% del aprovechamiento medio la cesión de aprovechamiento se efectuará, aplicando tal porcentaje sobre todos los usos previstos. El resto de la cesión, hasta completar el 20% se efectuará con cargo a los aprovechamientos correspondientes a las 12 viviendas/ha destinadas a alguna de las modalidades de vivienda en venta con gestión cedida a explotador único o modalidad análoga de alojamiento turístico y hotelero, de conformidad en todo caso con los coeficientes de ponderación que resultan aplicables.

VIII. URBANIZACIÓN Y CONSERVACIÓN.

Por lo que se refiere a la urbanización, además de las obras necesarias para el adecuado servicio de abastecimiento, saneamiento y suministro de energía, se considera conveniente finalizar el recubrimiento de la parte del río a su paso por el suelo urbano dado que su actual situación no permite garantizar su adecuada conservación debido a su cercanía a los usuarios de las pistas. Además, su recubrimiento permitiría mejorar la conexión de las pistas con los aparcamientos previstos.

Por último se considera conveniente que la conservación de la urbanización de los espacios libres quede a cargo de los titulares de derechos reales sobre las edificaciones existentes y futuras, a través de la constitución de una entidad de conservación que tendrá unas características especiales dado que EIVASA en cuanto al titular de la explotación del centro de esquí deberá reservarse una cuota fija.

IX. ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES EN SUELO NO URBANIZABLE

De los estudios realizados sobre las mejoras de la explotación del centro de esquí se ha concluido la conveniencia de ubicar otras dos zonas fuera del ámbito clasificado como suelo urbano a fin de poder diversificar los puntos de acceso a las pistas, lo cual redundará en una mejor movilidad fundamentalmente en los días punta. Se trata de un uso previsto expresamente dentro del régimen de ocupación de la superficie de 14,3863 Has. por cuanto autoriza expresamente para la implantación de usos vinculados a la explotación del centro de esquí y no resulta incompatible con los artículos 120 y ss. del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca en los que se regula el régimen del suelo no urbanizable.

Dicha cuestión se resolverá en la modificación del Plan General previendo la localización y superficies concretas de los espacios precisos para aparcamiento conforme a lo acordado en este Convenio dentro del suelo no urbanizable previendo la calificación adecuada como sistema general adscrito en dicha clase de suelo.

X. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA LA FINALIZACIÓN DEL INCIDENTE DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA

A) Justificación de su oportunidad. El Gobierno de Aragón y EIVASA consideran conveniente la adopción de un acuerdo que permita dar por terminado el actual incidente de ejecución de sentencia para la cuantificación de los derechos indemnizatorios reconocidos por las Sentencias recaídas en el proceso, y terminar con ello la actual situación de inseguridad jurídica que perjudica a todas las partes y genera una indeseable incertidumbre acerca del desarrollo de la Estación Invernal “Valle de Astún”.

En consecuencia, ambas partes encuentran de su interés finalizar el trámite de ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo por la que se condenó a la Diputación General de Aragón a indemnizar a E.I.V.A.S.A. los perjuicios causados como consecuencia de la revisión de oficio del Plan Especial aprobado en 1.989 y por los concretos conceptos señalados en el fundamento jurídico noveno de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 26 de diciembre de 1994.

B) Justificación legal. Con carácter general el artículo 1809 del Código Civil prevé la posibilidad de llegar a acuerdos transaccionales entre las partes interesadas atribuyéndole un carácter contractual. En concreto, señala dicho artículo que *“la transacción es un contrato por el cual las partes, dando prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado”*.

Por su parte, la Ley de Enjuiciamiento Civil en su artículo 19 regula el derecho de disposición de los litigantes y, en concreto, de la transacción y suspensión. Más concretamente, la posibilidad de adoptar un acuerdo transaccional en el incidente de ejecución de Sentencia se encuentra previsto en el apartado 3 del artículo 19 LEC al señalar que *“Los actos a que se refieren los apartados anteriores podrán realizarse, según su naturaleza, en cualquier momento de la primera instancia o de los recursos o de la ejecución de sentencia”*. (Asimismo, artículo 565 LEC). La terminación convencional del procedimiento, por lo demás, viene reconocida también, en el ámbito específico del proceso contencioso-administrativo, en el artículo 77 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Dado que una de las partes es el Gobierno de Aragón la transacción se encuentra sujeta a previa autorización del Gobierno de Aragón, de conformidad con el artículo 23.3 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón (aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón).

C) Condiciones de la transacción. De conformidad con lo señalado, las partes en este convenio consideran satisfechas sus respectivas pretensiones, en el marco del mismo, conforme a los siguientes acuerdos:

a) Renuncia por parte de EIVASA a la indemnización de los perjuicios causados por la revisión del Plan Especial de 1989 conforme a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 26 de diciembre de 1994. El objeto del presente contrato transaccional es dar por terminado el trámite judicial de incidente de ejecución de Sentencia y sustituir el procedimiento judicial por el presente Convenio transaccional, que recoja los criterios en los que se fijen dichos derechos indemnizatorios en unos términos que permitan impulsar el desarrollo económico del centro de esquí y del propio Valle, de manera que la aprobación del planeamiento preciso garantice el desarrollo de la Estación Invernal mediante las inversiones necesarias.

A tal efecto, EIVASA renuncia a cualquier indemnización que pudiera corresponderle, por cualesquiera conceptos, en ejecución de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 26 de diciembre de 1989 con efectos al momento en que se apruebe la modificación acordada del Plan General de Ordenación urbana.

b) Apoyo por parte del Gobierno de Aragón a la inversión en infraestructuras de la Estación Invernal. El Gobierno de Aragón acepta, como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, sufragar el coste de determinadas inversiones para la mejora de las infraestructuras del centro de esquí conforme a lo acordado en este Convenio transaccional, dado que, por una parte, tales inversiones se integran dentro de la política inversora del Gobierno de Aragón en el sector de la nieve como sector económico estratégico para Aragón, y, por otra parte, resulta coherente y adecuado como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, máxime dado el hecho de que existe un interés directo de la Administración en la medida que las instalaciones revertirán a la Administración una vez finalizada la concesión.

Así pues, y como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, el Gobierno de Aragón se compromete a sufragar el coste de obras de mejora de interés para el desarrollo del Valle por un importe máximo de 8.989.731,78 € de acuerdo con el programa que se especificará en la parte dispositiva, valorados a fecha 1 de Enero de 2007, por lo que se actualizará dicho importe al momento en que se ejecute a un 4% anual.

D) Efectos del contrato transaccional. Dado que los compromisos que recoge el presente Convenio tienen una programación escalonada en el tiempo, ambas partes consideran conveniente que los efectos sobre la ejecución de Sentencia se produzcan en dos momentos diferentes:

a) De carácter provisional: En el momento en que se suscriba el presente Convenio EIVASA solicitará en el plazo de siete días la suspensión del incidente de ejecución de Sentencia hasta el momento de la aprobación definitiva de la modificación del Plan General objeto de este Convenio.

b) De carácter definitivo: Con la aprobación definitiva de la modificación del Plan General E.I.V.A.S.A. se compromete a elevar como contrato transaccional el presente Convenio para su aprobación por el órgano jurisdiccional.

XI. JUSTIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARA PONER FIN A LAS CONTROVERSIAS SUSCITADAS ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE JACA Y LA ENTIDAD MERCANTIL EIVASA

A) Justificación de su oportunidad. El Ayuntamiento de Jaca y EIVASA consideran conveniente llegar a un acuerdo que permita dar por terminada la controversia suscitada en relación con la valoración del aprovechamiento urbanístico que corresponde al municipio por el desarrollo del ámbito denominado Astún Centro, que en este momento está consolidado por la edificación y la urbanización.

En consecuencia, ambas partes encuentran de su interés poner fin a las controversias relativas a la ejecución de la sentencia de 12 de julio de 2005, recaída en el recurso contencioso-administrativo nº 747/2002-A que se siguió ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

B) Condiciones del acuerdo. El Ayuntamiento de Jaca y EIVASA acuerdan fijar el valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio por el desarrollo del ámbito denominado Astún-Centro en la cantidad de **599.128,38 euros**.

La cantidad fijada se abonará en un 50% dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General y el resto en el plazo de un año a contar desde dicha aprobación definitiva. Dichas cantidades se incrementarán en un 4% anual a partir de la firma del presente convenio por las partes.

De conformidad con lo expuesto en el artículo 83 de la Ley 5/1.999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 77 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, las tres partes de mutuo acuerdo formalizan el **CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y TRANSACCIONAL** sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETIVOS.

El presente Convenio, en el marco del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, tiene los siguientes objetivos:

- a) Establecer las condiciones urbanísticas de desarrollo del área ASTUN. PERI-1, concretando las condiciones de ordenación y los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito, que se incorporarán al vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaca mediante modificación puntual que incluirá la totalidad de la ordenación detallada o pormenorizada habilitante para proceder a la gestión.
- b) Concretar los acuerdos transaccionales necesarios para lograr la terminación convencional del incidente de ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 26 de diciembre de 1994, de manera que, conforme a lo pactado, sea posible en su momento elevar al órgano jurisdiccional el presente Convenio como contrato transaccional.
- c) Concretar los acuerdos necesarios para resolver cualesquiera asuntos litigiosos pendientes entre el Ayuntamiento de Jaca y EIVASA y, en todo caso, los relativos a la cesión de aprovechamiento que ha de recibir el Ayuntamiento de Jaca.

SEGUNDA.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A) Superficies: Las superficies afectadas por este Convenio son las siguientes:

1. Superficie total: La superficie total del ámbito de suelo urbano es de 143.000 m². De ellos la edificación existente ocupa una superficie de 7.255,96 m², quedando una superficie restante de 135.744,04 m².

2. Delimitación del emplazamiento: El ámbito objeto de la modificación del Plan General comprende el ámbito delimitado en el plano número 1 que se acompaña como **Anexo VII**, en el que se establecen con total precisión los límites del mismo.

B) Clasificación y categorización del suelo: A efectos de la clasificación de suelo como suelo urbano prevista en el Plan General, la modificación puntual distinguirá el suelo consolidado por la edificación y el suelo pendiente de edificar que se delimitará como suelo urbano no consolidado, de acuerdo con los siguientes criterios:

1 Suelo urbano consolidado. Incluye el suelo consolidado por las edificaciones construidas al amparo del planeamiento anterior, de una superficie de 7.255,96 m². La modificación del Plan General recogerá las determinaciones urbanísticas acordes con la edificación existente. Dichas edificaciones estarán sujetas al deber de conservar la urbanización ya ejecutada o prevista en el Plan General integrándose en su momento en la entidad de conservación. Se computarán a efectos de la determinación y exigencia de reservas, que se ubicarán en el ámbito del suelo urbano no consolidado. En cuanto a la cesión de aprovechamiento a favor del Ayuntamiento de Jaca que generó dichas edificaciones se materializará conforme a lo pactado en la cláusula Décima de este Convenio.

2. Suelo urbano no consolidado. Incluye el suelo calificado como tal conforme al plano número 2 que se acompaña como **Anexo VIIIa**, de una superficie de 135.744,04 m². La modificación del Plan General establecerá las determinaciones urbanísticas de conformidad con los criterios establecidos en el presente Convenio.

TERCERA.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS APLICABLES AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

A) Techo edificable máximo. El techo máximo edificable será de 67.768,00 m².

B) Uso de la edificación. Se permitirán los usos residencial, terciario y hotelero así como los usos compatibles previstos en el Plan General de Jaca de acuerdo con el siguiente límite máximo por usos y tipología:

Edificabilidad total		67.768,00 m²
Residencial	<i>Residencial</i>	51.257,00 m ²
	<i>Hotelero</i>	10.501,00 m ²
Terciario y comercial		6.010,00 m²

La edificabilidad correspondiente al uso hotelero se materializará conforme a lo establecido en la norma 40.5 del Plan General de Ordenación Urbana, considerando usos hosteleros los establecidos en el artículo 35 de la Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón. No obstante, no se podrá destinar más del cuarenta por ciento de la edificabilidad correspondiente al uso hotelero a hotel-apartamento definido en el apartado cuarto del artículo 35 de la citada Ley 6/2003 en los términos que establece la cláusula CUARTA.A) del presente Convenio.

C) Ordenación de la edificabilidad por áreas. El Plan General ordenará el ámbito del suelo urbano no consolidado en tres áreas de conformidad con el plano de ordenación que se adjunta como **Anexo VIIIb** y con los siguientes criterios:

Área	Terciario	Res/Vivienda	Res/Hotelero	Edificabilidad
A	4.210,00	20.168,24	5.322,25	29.700,49
B	800,00	18.088,76		18.888,76
C	1.000,00	13.000,00	5.178,75	19.178,75
Total	6.010,00	51.257,00	10.501,00	67.768,00

4. Aprovechamiento medio. Mediante la modificación del Plan General, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 de la Ley Urbanística, se establecerá los coeficientes de

homogeneización respecto a los diferentes usos precisos para el cálculo del aprovechamiento medio del ámbito y se fijará el aprovechamiento medio del modo siguiente:

Uso	Edificabilidad	Coficiente	Aprov. homog.	
Residencial	<i>Residencial en venta</i>	42.088,00 m ²	1	42.088,00 m ²
	<i>Residencial gestionado</i>	9.169,00 m ²	0,6	5.501,40 m ²
	<i>Hotelero</i>	10.501,00 m ²	0,6	6.300,60 m ²
Terciario y comercial	6.010,00 m ²	0,6	3.606,00 m ²	
Total	67.768,00 m ²		57.496,00 m ²	

Dado que la superficie del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado es de 135.744,04 m². El aprovechamiento medio resultante quedará fijado en 0,423561874 m²/m².

5. Densidad máxima. El Plan General fijará el siguiente número de viviendas:

- a) 50 viviendas/ha para viviendas en venta, lo que supone un total, como máximo, de 678 viviendas.
- b) 12 viviendas/ha *para alguna de las modalidades de vivienda en venta con gestión cedida a explotador único o modalidad análoga de alojamiento turístico*, lo que supone un total, como máximo, de 169 viviendas.

6. Programa mínimo de vivienda. El Plan General preverá como programa mínimo de vivienda una superficie mínima construida de 55 m² construidos incluidos elementos comunes.

7. Tipología de las edificaciones. El Plan General definirá una tipología de edificaciones en bloque abierto.

8. Altura máxima de edificaciones. El Plan General preverá que la altura máxima será de planta baja más tres alturas (B+3). No se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta para uso vívidero.

No obstante, en la zona A, excepcionalmente, podrá preverse una altura de b+4 en un máximo de 6 edificios y en un máximo de 1 edificio en las zonas B y C respectivamente.

9. Inclinación mínima y máxima de cubierta. La inclinación de las cubiertas será como mínimo de un 20% y un máximo del 30%.

10. Ocupación máxima por áreas. La ocupación máxima sobre las parcelas se ajustará a las siguientes superficies (según plano número 3 que se adjunta como **Anexo IX**):

Área	Superficie ocupable	Superficie área
A	6.915,82 m ²	26.106,53 m ²
B	4.582,00 m ²	11.473,04 m ²
C	7.500,00 m ²	27.527,10 m ²
Total	18.997,82 m ²	65.106,67 m ²

El Plan General de conformidad con dichas superficies definirá las áreas de movimiento.

CUARTA.- CESIONES DE SUELO Y RESERVAS PARA EQUIPAMIENTO

A) Aprovechamiento municipal. En el suelo urbano no consolidado, resultará de aplicación una cesión del 20% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, en la que se entenderá incluida la compensación al Ayuntamiento de Jaca por la calificación y afectación al correspondiente destino de los sistemas generales exteriores al ámbito ordenado. La cesión alcanzará, por tanto, un total de 16.359,47 m² de techo edificable que corresponden a 11.499,20 m² homogeneizados.

Hasta el límite del 10% del aprovechamiento medio la cesión de aprovechamiento se efectuará, aplicando tal porcentaje sobre todos los usos previstos. El resto de la cesión, hasta completar el

20% se efectuará con cargo a los aprovechamientos correspondientes a las 12 viviendas/ha destinadas a alguna de las modalidades de vivienda en venta con gestión cedida a explotador único o modalidad análoga de alojamiento turístico y hotelero, de conformidad en todo caso con los coeficientes de ponderación que resultan aplicables, todo ello conforme a lo señalado en la siguiente tabla:

Distribución de aprovechamiento	EIVASA		A. Jaca	
	Edificabilidad	Ap. Homog.	Edificabilidad	Ap. Homog.
Residencial en venta	37.879,20	37.879,20	4.208,80	4.208,80
Residencial gestionado	0,00	0,00	9.169,00	5.501,40
Hotelero*	8.120,33	4.872,20	2.380,67	1.428,40
Terciario/comercial	5.409,00	3.245,40	601,00	360,60
	51.408,53	45.996,80	16.359,47	11.499,20
	75,85959942	80	24,14040058	20

* EIVASA podrá destinar a uso específico de apartahotel el 40% de la edificabilidad atribuida como uso hotelero, previsión que no se aplica a la edificabilidad atribuida como uso hotelero al Ayuntamiento de Jaca, por lo que no podrá destinar a dicho uso específico de apartahotel la edificabilidad que se le asigna en concepto de uso hotelero.

B) Reservas destinadas a los sistemas locales de espacios libres y equipamiento públicos.

Las reservas para espacios libres, zonas verdes y equipamiento públicos que deberán ser objeto de cesión al Ayuntamiento serán las siguientes:

Reservas de espacios públicos		Superficie
Zona verde central y equipamiento público		22.326,60 m ²
Restauración medio natural		9.131,05 m ²
Espacio libre/dominio esquiable		16.126,52 m ²
Espacios libres públicos en las áreas B y C	Área B	6.891,04 m ²
	Área C	20.027,10 m ²
	Subtotal	26.918,14 m ²
Total		74.502,31 m²

A pesar de que con la reserva de terrenos para zonas verdes públicas se cumplen con los estándares legalmente previstos, se considera conveniente reservar una zona para equipamiento municipal con el objeto de que pueda destinarse al uso que considere más conveniente a los intereses municipales. Por ello, la modificación del Plan General preverá en el Área C una reserva de dos porciones de terreno de 1.250 m² y 750 m² de superficie respectivamente. Dichas parcelas tendrán una edificabilidad de 5.000 m² y 3.000 m² de techo edificable respectivamente y una altura de b + 3 para uso de equipamiento polivalente que será objeto de cesión al Ayuntamiento de Jaca por lo que no computará a efecto del cálculo del aprovechamiento lucrativo.

C) Reservas de suelo para espacios libres de carácter privado en el área A. El espacio libre de 19.190,71 m² reservado en el Área A para plaza del centro urbano podrá constituirse en conjunto inmobiliario con el aparcamiento subterráneo privado computando, en su caso, la superficie del mismo como espacio libre de dominio público.

QUINTA.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

La urbanización del presente ámbito se realizará con la finalidad de dotar a la superficie objeto de nueva urbanización así como al Centro de Estación de Esquí y a las edificaciones existentes de unas infraestructuras y servicios urbanísticos adecuados. Todo ello de acuerdo con los siguientes criterios:

A) Las obras de urbanización abarcarán la totalidad del ámbito de suelo urbano no consolidado a que se refiere el presente Convenio, estableciéndose una única unidad de ejecución.

B) No obstante la modificación del Plan General podrá establecer varias fases siempre y cuando en la primera de ellas se ejecuten la totalidad de las infraestructuras básicas. En el caso de que, como consecuencia de la previsión de diferentes fases, la obtención de solares sea gradual, deberán la distribución de los mismos deberá acordarse entre EIVASA y el Ayuntamiento. En defecto de acuerdo la urbanización deberá ejecutarse en su totalidad.

C) Asimismo, el Proyecto de Urbanización recogerá el recubrimiento del tramo del río que discurre por el suelo urbano no consolidado, sin perjuicio de las medidas correctoras que, desde la perspectiva ambiental o del dominio público hidráulico, pudieran imponerse conforme a la normativa aplicable.

D) En cuanto al tratamiento de las zonas verdes y espacios libres se recogerán los criterios establecidos en el estudio realizado sobre mejoras del Valle y en concreto los criterios relativos a la reforestación dentro del suelo urbano y en los espacios inmediatamente exteriores.

SEXTA.- CONSERVACIÓN.

La conservación de la urbanización de los espacios libres estará a cargo de los titulares de derechos reales tanto sobre las edificaciones futuras como sobre las edificaciones existentes en la actualidad.

A tal fin el Plan General preverá la constitución de una Entidad de Conservación en la que participarán dichos titulares en función de la edificabilidad consumida, y en el que, en todo caso, se reservará una cuota fija a EIVASA en cuanto al titular de la explotación del centro de esquí.

SÉPTIMA.- ADSCRIPCIÓN DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES EN SUELO NO URBANIZABLE

De los estudios realizados sobre las mejoras de la explotación del centro de esquí se ha concluido la conveniencia de ubicar otras dos zonas fuera del ámbito clasificado como suelo urbano a fin de poder diversificar los puntos de acceso a las pistas, lo cual redundará en una mejor movilidad fundamentalmente en los días punta. Se trata de un uso previsto expresamente dentro del régimen de ocupación de la superficie de 14,2863 Has. por cuanto autoriza expresamente para la implantación de usos vinculados a la explotación del centro de esquí y no resultan incompatible con los artículo 120 y ss. del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca en los que se regula el régimen del suelo no urbanizable.

La modificación del Plan General concretará la localización y superficies concretas de los espacios precisos para aparcamiento conforme a lo acordado en este Convenio dentro del suelo no urbanizable previendo la calificación adecuada como sistema general adscrito en dicha clase de suelo de acuerdo con lo señalado en el plano número 4 que se adjunta como **Anexo X**.

OCTAVA.- COMPROMISO TRAMITACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

El Ayuntamiento de Jaca y la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón se comprometen a tramitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, incorporando la ordenación directa del área actualmente denominada PERI-1, de conformidad con lo previsto en el artículo 83 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

A este respecto, las partes consideran, atendidos los parámetros objetivos determinantes del aprovechamiento resultantes de este convenio (densidad, edificabilidad y coeficientes de ponderación, entre otros), que las alteraciones de planeamiento resultantes de este Convenio no implican incremento de aprovechamiento del área Astún PERI-1, dado que el vigente Plan General

de Jaca no estableció parámetros determinantes del aprovechamiento urbanístico en la misma, de manera que la única referencia en tal sentido viene constituida por los instrumentos de planeamiento anteriores al Plan General que, en todos los casos, determinaban un aprovechamiento urbanístico superior al resultante del presente Convenio.

NOVENA.- TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL EN RELACIÓN CON LOS RECURSOS JUDICIALES PENDIENTES DE RESOLUCIÓN O EJECUCIÓN.

A) Acuerdos para dar por finalizado el incidente de ejecución de sentencia

1. Condiciones del acuerdo. Con el objeto de dar por terminado el incidente de ejecución de Sentencia actualmente en tramitación, ambas partes se comprometen a su finalización de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) Renuncia por parte de EIVASA a la indemnización de los perjuicios causados por la revisión del Plan Especial de 1989 conforme a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 26 de diciembre de 1994. El objeto del presente contrato transaccional es dar por terminado el trámite judicial de incidente de ejecución de Sentencia y sustituir el procedimiento judicial por el presente Convenio transaccional, que recoja los criterios en los que se fijen dichos derechos indemnizatorios en unos términos que permitan impulsar el desarrollo económico del centro de esquí y del propio Valle, de manera que la aprobación de la modificación del Plan General garantice el desarrollo de la Estación Invernal mediante las inversiones necesarias.

A tal efecto, EIVASA renuncia a cualquier indemnización que pudiera corresponderle, por cualesquiera conceptos, en ejecución de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 26 de diciembre de 1989 con efectos al momento en que se apruebe la modificación acordada del Plan General de Ordenación urbana.

b) Apoyo por parte del Gobierno de Aragón a la inversión en infraestructuras de la Estación Invernal. El Gobierno de Aragón acepta, como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, sufragar el coste de determinadas inversiones para la mejora de las infraestructuras del centro de esquí conforme a lo acordado en este Convenio transaccional, dado que, por una parte, tales inversiones se integran dentro de la política inversora del Gobierno de Aragón en el sector de la nieve como sector económico estratégico para Aragón, y, por otra parte, resulta coherente y adecuado como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, máxime dado el hecho de que existe un interés directo de la Administración en la medida que las instalaciones revertirán a la Administración una vez finalizada la concesión.

Así pues, y como medida sustitutiva de la indemnización a la que renuncia EIVASA, el Gobierno de Aragón se compromete a sufragar el coste de obras de mejora de interés para el desarrollo del Valle por un importe máximo de 8.989.731,78 € de acuerdo con el programa indicativo que se adjunta en el **Anexo XI**, valorado a fecha 1 de Enero de 2007, por lo que se actualizará dicho importe al momento en que se ejecute a un 4% anual. El resumen, igualmente indicativo, de dicho programa de actuaciones es el siguiente:

CONCEPTOS	IMPORTES
Barranco de Truchas	920.868,03
Balsa acumulacion innivación artificial	632.641,09
Conexiones a red actual de innivación artificial	542.748,13
Total año 1	2.096.257,25
Barranco en zona urbana	383.708,45
Ramal innivación artificial Toboganes	1.687.478,20
Total año 2	2.071.186,65
Ramal innivación artificial Aguilas	1.714.729,44
Aparcamientos aéreos	379.113,09
Total año 3	2.093.842,53
Ramal Intermedia-Pastores-Manantiales	1.663.683,44
Total año 4	1.663.683,44
Ramal Intermedia-Punta Raca	1.064.856,18

Total año 5	1.064.856,18
TOTAL GENERAL	8.989.826,04

** A efectos de coordinar los plazos que se establecen con las obras que debe realizar EIVASA según los términos establecidos en el apartado 2, se incluye en el mismo Anexo XI un cuadro en el que se concretan las obras que se deberán ejecutar en cada plazo por el Gobierno de Aragón e EIVASA*

Dentro en todo caso del total general objeto del acuerdo transaccional determinado conforme a lo acordado en esta estipulación novena, las obras y distribución de importes entre las mismas a que se refiere el Anexo XI podrán ser modificados de mutuo acuerdo entre el Gobierno de Aragón y EIVASA.

Mediante convenio específico el Gobierno de Aragón y EIVASA concretarán los procedimientos y, en su caso, plazos conforme a los cuales se procederá al pago de las cantidades pactadas por el Gobierno de Aragón que en todo caso no será superior al plazo de cinco años desde la aprobación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana a que se refiere el presente Convenio.

En todo caso, EIVASA deberá acreditar la efectiva ejecución de las obras financiadas por el Gobierno de Aragón mediante la presentación de las correspondientes certificaciones de obra.

Len todo

2. Efectos en el incidente de ejecución de sentencia.

a) *De carácter provisional.* EIVASA se compromete a solicitar en el plazo de siete días desde la fecha de formalización del presente Convenio la suspensión del incidente de ejecución de sentencia hasta la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, de conformidad con el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

b) *De carácter definitivo.* Una vez recaída la aprobación definitiva de la modificación del Plan General elevar como contrato transaccional el presente Convenio para su aprobación por el órgano jurisdiccional.

3. Aprobación previa del contrato por Decreto del Gobierno de Aragón. Dado que una de las partes es el Gobierno de Aragón la transacción se encuentra sujeta al procedimiento administrativo a que se refiere el Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, por lo que la suscripción del presente contrato exigirá la previa aprobación del mismo mediante Decreto del Gobierno de Aragón, previos los informes que procedan.

B) Compromisos en relación con el desarrollo de la estación invernal “Valle de Astún”

1. Mejoras en las instalaciones del centro de esquí por parte de la entidad concesionaria EIVASA. EIVASA, de acuerdo con el Plan de mejora y ampliación de sus instalaciones, adoptará las medidas necesarias para aumentar su capacidad de transporte de 16.300 esquiadores/hora a aproximadamente 23.200 esquiadores/hora.

A tal fin, EIVASA se compromete a presentar un Plan de mejora y ampliación de sus instalaciones en el plazo de un año desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General.

En todo caso, EIVASA se compromete a ejecutar dichas inversiones de acuerdo con los siguientes plazos:

a) En los 5 años siguientes a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General, EIVASA deberá haber instalado el nuevo telesilla D Truchas y el nuevo telesilla D Peña Negra (Estadio), condicionado este último a la realización del Parking P-Estadio.

En concreto, EIVASA se compromete a iniciar en el primer año desde la aprobación definitiva de la modificación del Plan General las obras del nuevo Telesilla de D. Truchas y en el tercer año el nuevo telesilla D. Peña Negra (Estadio), condicionado esto último a la realización del Parking P-Estadio.

b) En el plazo máximo de 10 años a contar desde la aprobación definitiva del PERI, EIVASA deberá haber instalado los remotes necesarios para alcanzar la capacidad de transporte prevista de 23.200 esquiadores/hora.

2. Inversión por parte de EIVASA en mejoras de carácter medioambiental.

a) EIVASA se compromete a presentar ante el órgano ambiental del Gobierno de Aragón un Plan de mejoras ambientales de la Estación, que se incorporará en la memoria informativa de la modificación del Plan General, de acuerdo con las obras que se relacionan a continuación:

1) Creación de una lámina de agua y zona de baños en la presa actual, a la entrada del valle.

2) Restauración y rehabilitación del antiguo refugio de pescadores, junto a la lámina de agua.

3) Creación de un paseo fluvial desde la lámina de agua (presa) hasta la zona urbana, por ambas orillas del río. Plantación de especies típicas de bosques de ribera en áreas de montaña para integrar en parque botánico.

4) Parque botánico. Distribución de distintas especies de montaña propias del Pirineo y otros ámbitos alpinos, de acuerdo a las siguientes zonificaciones: Bosque de riberas /Paseo fluvial /Aparcamientos /Espacio entre urbanizaciones. Carteles y paneles explicativos de los distintos ecosistemas y especies.

5) Plantación de rodales de especies forestales (pino negro, silvestre y abeto) en laderas, para frenar los procesos erosivos y pérdida de suelo.

6) Restauración vegetal de laderas erosionadas por actividades humanas y procesos naturales.

7) Eliminación de tendidos eléctricos aéreos propiedad de EIVASA en todo el Valle de Astún, sustituyendo éstos por líneas soterradas.

8) Eliminación de la infraestructura de trampolín de saltos y recuperación del espacio.

9) Pequeñas regulaciones de barrancos aguas arriba con fines de control de sedimentos y abastecimiento de la lámina de agua (presa).

b) EIVASA se compromete a realizar las obras de mejora medioambiental del Valle de Astún que se establezcan en el Plan de mejoras, en el plazo de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan de Mejoras Ambientales.

DÉCIMA.- ACUERDO TRANSACCIONAL ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE JACA Y EIVASA POR EL QUE SE FIJA EL VALOR DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL MUNICIPIO DE JACA

El Ayuntamiento de Jaca y EIVASA acuerdan fijar el valor del aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio por el desarrollo del ámbito denominado Astún-Centro en la cantidad de **599.128,38 euros**.

La cantidad fijada se abonará en un 50% dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva de la modificación del Plan General y el resto en el plazo de un año a contar desde dicha aprobación

definitiva. Dichas cantidades se incrementarán en un 4% anual a partir de la firma del presente convenio por las partes.

UNDÉCIMA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN EL PRESENTE CONVENIO.

Una vez suscrito el presente Convenio y aprobado el contrato transaccional por el órgano jurisdiccional competente, el incumplimiento de los compromisos inversores acordados permitirá a cada una de las partes compeler a la otra al cumplimiento de las obras o a solicitar su indemnización económica, previa acreditación de su ejecución.

En caso de que la modificación del Plan General no se aprobara definitivamente en el plazo de 12 meses a contar desde que, formulada la documentación técnica integrante de la misma se inicie su tramitación mediante el acuerdo de aprobación inicial, EIVASA podrá solicitar la reanudación del incidente de ejecución de Sentencia.

Si la modificación del Plan General no pudiera aprobarse definitivamente conforme a lo pactado en este Convenio por razón del necesario cumplimiento de normas imperativas o del contenido de informes sectoriales vinculantes o determinantes del resultado final del procedimiento, no habrá lugar a indemnización alguna entre las partes ni a responsabilidad patrimonial de la Administración, sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior respecto de la reanudación del incidente de ejecución de sentencia. No obstante, si, previos los acuerdos procedentes, las partes acordasen adaptar lo acordado en este Convenio introduciendo mediante adenda al mismo las modificaciones precisas para dar cumplimiento a las normas imperativas o informes emitidos, podrá continuarse la tramitación y procederse a la aprobación definitiva.

DUODÉCIMA.- INTRANSMISIBILIDAD DEL PRESENTE CONVENIO.

Los derechos y obligaciones adquiridos en el presente convenio no podrán ser cedidos a terceros, salvo autorización expresa del Ayuntamiento de Jaca y la Diputación General de Aragón.

DÉCIMO TERCERA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.

El presente proyecto de Convenio Urbanístico de Planeamiento tiene carácter administrativo, sometiéndose a las disposiciones vigentes de carácter general y las específicamente reguladas en los artículos 82 y 83 de la Ley Urbanística de Aragón, aplicables al mismo, con expresa sumisión de las partes a la jurisdicción contencioso-administrativa correspondiente.

En prueba de conformidad así como para la debida constancia de todo cuanto queda convenido, las tres partes intervinientes firman el presente Convenio por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicado en el encabezamiento.

Por el Ayuntamiento.

Por el Gobierno de Aragón

Por EIVASA

EL ALCALDE

EL CONSEJERO

EL.....