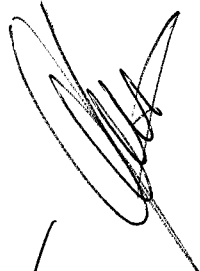


**CONVENIO ENTRE EL PRINCIPADO DE
ASTURIAS, EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE
GIJON Y LA "SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y
PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A." (Sogepsa)
PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN
URBANÍSTICA DEL AREA DE SUELO (SNU-PU)
DENOMINADA "ROCES", EN GIJON, COMO
ÁREA RESIDENCIAL.**

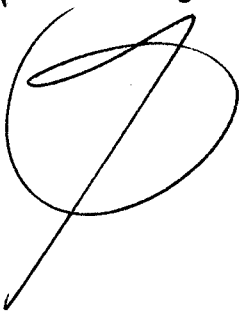
- **Acuerdo Pleno Municipal de Gijón, de 14 de Noviembre de 2003**
- **Acuerdo Consejo de Gobierno Principado de Asturias, de 29 de Enero de 2004**

MAYO 2004

CONVENIO ENTRE EL PRINCIPADO DE ASTURIAS, AYUNTAMIENTO DE GIJON Y Sogepsa PARA LA GESTION, DESARROLLO, EJECUCIÓN Y PROMOCION URBANÍSTICA DEL AREA DE SUELO (NO URBANIZABLE DE PROTECCION URBANA DEL P.G.O.U.), DENOMINADA "ROCES", EN GIJON, COMO ÁREA RESIDENCIAL.

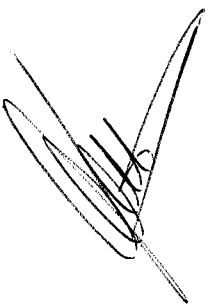


Convenio de cooperación, colaboración y mutua asistencia a suscribir entre el Principado de Asturias, a través de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, el Ilustre Ayuntamiento de Gijón y la Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A. (**Sogepsa**) para la elaboración, desarrollo, gestión, ejecución y promoción urbanísticas con destino residencial del área de suelo clasificado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Gijón como No Urbanizable de Protección urbana, y, en un pequeño ámbito, de Urbanizable Industrial, denominada "**ROCES**" , en Gijón, al amparo de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, Ley del Principado de Asturias 2/91, de 11 de Marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas, Decreto 58/94, de 14 de julio, que la desarrolla, y la legislación general de Urbanismo, Suelo y Edificación




En Gijón, a 31 de Mayo de 2004.

REUNIDOS



DE UNA PARTE, en nombre y representación del PRINCIPADO DE ASTURIAS, el **Ilmo. Sr. D. FRANCISCO GONZÁLEZ BUENDÍA**, CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.



DE OTRA, en nombre y representación del ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJON, la **Excm. Sra. D^a. MARIA PAZ FERNANDEZ FELGUEROSO**, ALCALDESA-PRESIDENTA del Ayuntamiento de Gijón.

Y DE OTRA, en nombre y representación de la **SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A. (Sogepsa)**, **D. FRANCISCO FERNANDEZ MARTINEZ**, Gerente de la citada Sociedad.

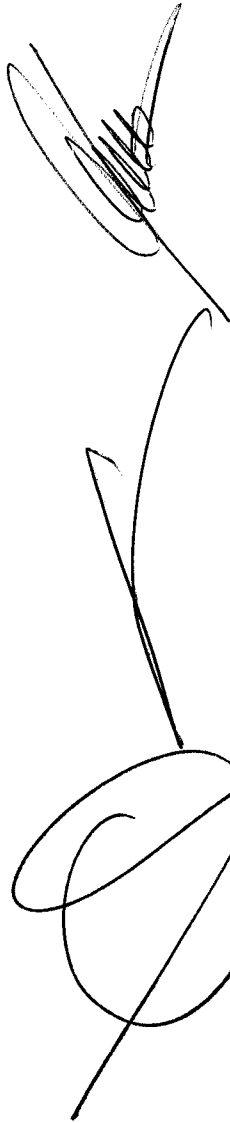
Todas las partes, en la calidad con la que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad legal para obligarse y otorgar el presente Convenio a cuyos efectos,



MANIFIESTAN

I.- Que es intención del Ilustre Ayuntamiento de Gijón, en colaboración con el Principado de Asturias, propiciar el desarrollo y ejecución urbanística del área de suelo denominada "**ROCES**", situada en Gijón, de unos 952.480 m², aproximadamente, clasificado, según el vigente PGOU, en casi su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Urbana, y en una pequeña de Urbanizable Industrial, al amparo de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante LSPAS, y la legislación urbanística vigente, y con consideración de las previsiones que se contienen en la

Ley 2/91, de 11 de Marzo, sobre Reserva de Suelo y su Reglamento, aprobado por Decreto 58/94, de 14 de julio.



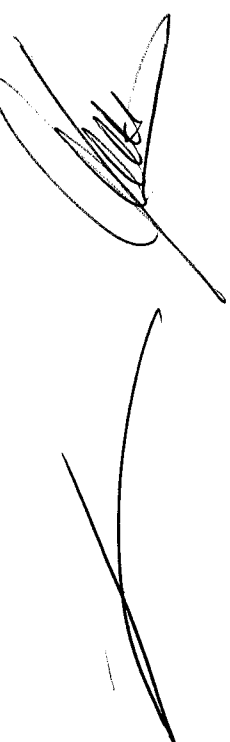
Para su desarrollo urbanístico, dada la clasificación mayoritaria del suelo del área, se entiende pertinente la declaración de su ámbito como ACTUACIÓN URBANÍSTICA CONCERTADA, al efecto de facilitar y amparar jurídicamente la ordenación urbanística de la misma a través de la figura de un Plan Especial sin necesidad de previa modificación del P.G.O.U. Igualmente, para la adquisición del suelo delimitado, se partirá de la declaración del ámbito como RESERVA REGIONAL DE SUELO.

II.- Conformándose la ejecución del área como una determinación urbanística y de promoción de suelo para viviendas, con destino mayoritario a las sujetas a protección autonómica (dentro de los límites porcentuales que sea determinado, por vía convencional, entre las partes en este Convenio y en atención a las necesidades y exigencias de los costes necesarios para la ejecución urbanística del área y a los efectos de que la misma pueda resultar equilibrada financiera y económicamente), se requiere una actuación concertada entre el Ilmo. Ayuntamiento de Gijón y el Principado de Asturias en uno y otro campo, así como la conveniencia, apreciada por ambas partes, de la intervención de un ente instrumental al mismo y doble fin.

Para su gestión se utilizará la modalidad de actuación pública por expropiación, con la complementariedad de lo dispuesto al efecto en la LSPAS, y en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, y, en lo que sea de aplicación, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

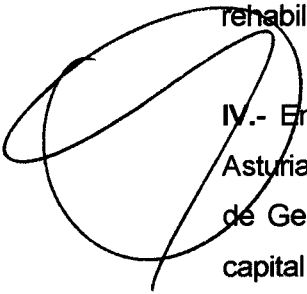
III.- El artículo 130 LSPAS permite al Ilustre Ayuntamiento de Gijón encomendar al Principado de Asturias la expropiación de los terrenos del área de referencia, "ROCES", que la ejercerá mediante la utilización de la expropiación forzosa, modalidad de tasación conjunta, tal como faculta el artículo 4 de la Ley Regional 2/91,

de 11 de Marzo (en adelante LRS), para la constitución de Reservas Regionales de Suelo.




Partiendo de la facultad derivada del artículo 130 LSPAS, el Ilustre Ayuntamiento de Gijón encomienda al Principado de Asturias, mediante este Convenio, el ejercicio de la potestad expropiatoria, que la tiene como competencia propia y para la obtención de los terrenos incluidos en una delimitación de Reserva Regional de Suelo, y ello en relación y a los efectos del acuerdo a adoptar por el Consejo de Gobierno de declarar el área en cuestión como ACTUACIÓN URBANÍSTICA CONCERTADA y, simultánea o posteriormente, delimitar la misma como RESERVA REGIONAL DE SUELO, sujetándola directamente a expropiación para la obtención de los terrenos incluidos en la delimitación (Capítulo III -arts. 4 y ss.- de la LRS).


Igualmente, el artículo 4, apartado 3 de la LRS (artículo 9.3 del Decreto 58/94), determina que podrá ser beneficiaria de la expropiación cualquier entidad pública o sociedad con capital exclusivo o mayoritariamente público, cuyo fin primordial sea la promoción, urbanización o acondicionamiento de suelo, mejora, conservación o rehabilitación de áreas, total o parcialmente, edificadas.



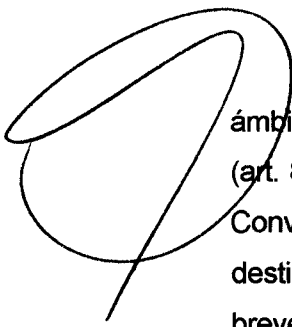
IV.- En su consecuencia, por Acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias se atribuirá la cualidad de beneficiaria de la expropiación a la "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A." (**Sogepsa**), como sociedad urbanística de capital mixto, público y privado, siendo el capital público del Principado de Asturias y de varios Ayuntamientos de la región -entre ellos el Ilustre Ayuntamiento de Gijón- del 57,76 por 100, y con el fin social adecuado a la función que se le encomienda a los efectos de la normativa urbanística y de Régimen Local, y configurada la Sociedad a estos efectos como un ente instrumental de la Administración que para los Ayuntamientos se incardinaría dentro de las determinaciones del artículo 14 LSPAS, así como, también, en lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local y 104 del Texto Refundido de 1986.



Una vez aprobados definitivamente el instrumento de Plan Especial y correspondiente Proyecto de Urbanización, **Sogepsa** procederá, a través de expediente de ejecución del planeamiento, tramitado conforme a las disposiciones del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a configurar las parcelas de resultado y a ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados por la ordenación a espacios libres, viales y zonas dotacionales públicas, adjudicándose única y exclusivamente los lotes de resultado de la ordenación urbanística con destino residencial, comercial y dotacional de uso y dominio privados.



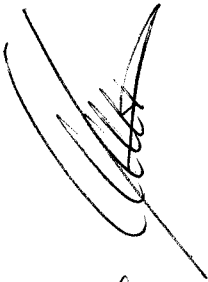
Las parcelas resultantes de la urbanización se adjudicarán directamente a **Sogepsa** en su calidad de beneficiaria de la expropiación, que podrá promoverla estableciendo los oportunos convenios con otros promotores públicos o privados, o a través de su enajenación, mediante la modalidad de derecho privado que **Sogepsa** tiene normalmente establecido, estableciendo, en lo que respecta a la transmisión de solares con destino a viviendas libres, cláusulas contractuales que limiten las posibilidades de repercutir sobre las viviendas cantidades superiores a las consideradas por **Sogepsa** para establecer el precio de venta de los mismos, garantizando la asunción de compromisos y obligaciones al efecto por los compradores con cláusulas penales u otro tipo de garantías suficientes.




En cuanto a la Administración Urbanística Actuante, dada la declaración del ámbito como Actuación Concertada, estaría constituida por el Principado de Asturias (art. 8 LRS), y se establece una formula operativa en los términos que figuran en este Convenio, de manera que la promoción pública de viviendas en las parcelas con ese destino, en el porcentaje de cesión del 10%, pueda ser ejecutada en el término más breve posible, a través de los medios que al efecto se establecen en Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Se establecen, asimismo, otras determinaciones relativas a la participación y compromisos de cada una de las partes firmantes, que en ningún caso prejuzgan el resultado de las decisiones administrativas relativas a las figuras de planeamiento, gestión y adquisición de suelo que sea necesario utilizar. Si bien, de conformidad con

la iniciativa de desarrollar urbanísticamente el área mediante la figura de un Plan Especial, se opta por la declaración del área como de Actuación urbanística Concertada de la LRS.



V.- El Ayuntamiento Pleno de Gijón, en sesión celebrada el día **catorce de Noviembre del año 2003**, adoptó el **Acuerdo de aprobación** de su contenido, facultando a la Iltra. Sra. Alcaldesa-Presidenta para la suscripción del mismo, e instando a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras para que eleve al Consejo de Gobierno del Principado de Asturias la petición de que en base a la Ley Regional 2/91, de 11 de Marzo, se declare y delimite el área de **ROCES** (objeto del presente documento) como Actuación Urbanística Concertada y, simultánea o posteriormente, como Reserva Regional de Suelo, determinado, como forma de adquisición de los terrenos, la expropiación forzosa, en la modalidad urbanística de Tasación Conjunta y atribuyendo a **Sogepsa** la cualidad de beneficiaria. Así mismo El **Consejo de Gobierno** del Principado de Asturias, en su sesión del día **29 de Enero de 2004**, dio su **aprobación** al contenido y autorizó la suscripción del presente Convenio con el Ilustre Ayuntamiento de Gijón y la "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A."



En su virtud, las partes comparecientes, en el ejercicio de sus respectivas competencias, propias o asumidas, otorgan el presente convenio con sujeción a las siguientes



CLÁUSULAS

Primera.- ÁMBITO DE ACTUACIÓN.- El suelo a desarrollar, "**ROCES**", en Gijón, es un espacio, de, aproximadamente, unos 952.480 m², clasificados, según el vigente PGOU, como SUELO NO URBANIZABLE DE RESERVA URBANA, y en una pequeña parte (la cantera) de Urbanizable Industrial.

Como posteriormente se concretará, el uso predominante de la promoción residencial del ámbito de actuación será el de Viviendas en régimen de protección, y

comprende los terrenos delimitados, en su borde norte, por la actual ronda de circunvalación de la ciudad, en su borde oeste, por la carretera carbonera As-246 y en su borde este por la autovía minera.

La delimitación del área, en su carácter gráfico, se incorpora como documento anexo a este Convenio.

Segunda.- ACTUACIÓN URBANÍSTICA CONCERTADA Y RESERVA REGIONAL DE SUELO.-

Dada la circunstancia del actual periodo de adaptación del vigente PGOU de Gijón a la reciente entrada en vigor de la LSPAS, y la necesidad a corto plazo, dada la coyuntura y evolución de la edificación, de que el concejo pueda disponer de suelo apto para la promoción de viviendas de protección autonómica, se entiende como pertinente una actuación como la presente, realizable a través de Actuación Concertada y Reserva de suelo de carácter extraordinario derivado de la Ley 2/91 y Reglamento 58/94.

La ordenación urbanística del área, salvo mejor determinación y decisión por los órganos competentes correspondientes, se conformará por la aplicación de la Ley 2/91 (LRS), mediante su declaración como ACTUACION URBANISTICA CONCERTADA, y, también, de forma simultánea o posterior, pero siempre antes de la aprobación definitiva del correspondiente instrumento, mediante su delimitación RESERVA REGIONAL DE SUELO, en ambos casos a realizar por acuerdo del Consejo de Gobierno del Principado de Asturias; para, en su virtud y a través de un Plan Especial, proceder a la ordenación directa del espacio y transformar el suelo No Urbanizable de Protección Urbana en urbano sin necesidad de hacer uso de la previa modificación del Plan General (salvo, en su caso, en lo que respecta a la pequeña superficie incluida en el ámbito y clasificada y calificada como Suelo Urbanizable Industrial). El contenido del Plan Especial sería el propio de los Planes Parciales, con el mismo porcentaje de cesión y estándares urbanísticos. La actuación habrá de cumplir la proporción de suelo destinado a la promoción de viviendas de protección autonómica exigido por la Ley 2/91, Reglamento 58/94, según los porcentajes de la normativa sectorial específica sobre financiación de actuaciones protegibles. A tal

efecto, el artículo 10.b) LRS y el artículo 38 del vigente Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero (B.O.E. núm. 11 del día 12 de enero), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 para vivienda y suelo, fijan en el mínimo del 50% de la edificabilidad residencial resultante, el uso con destino a la promoción de viviendas en régimen de protección.

Igualmente, el Ilustre Ayuntamiento de Gijón se compromete a contemplar específicamente en la adaptación a la LSPAS del Plan General de Ordenación Urbana, para con respecto al área de suelo objeto de Convenio, las determinaciones del mismo y su delimitación como Actuación Urbanística Concertada y Reserva Regional de Suelo, con la implicación de modelo de ordenación, de procedimiento abreviado, a efectuar por la Administración del Principado mediante un Plan Especial, dada la clasificación del suelo del área, conforme las determinaciones de los artículos que a la misma le atribuye el capítulo IV de la Ley 2/91, de 11 de marzo, y el mismo capítulo del Decreto 58/94, de 14 de julio.

Tercera.- Usos A ESTABLECER. DESARROLLO Y ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA -
Los usos específicos que los pertinentes instrumentos de planeamiento establezcan en la ordenación del área se adecuarán a lo que la LRS 2/91 estipula en su art. 10º.a) respecto al uso residencial, y al art. 10º.d) respecto a cualesquiera otros usos de finalidad social compatibles a instancia o petición del Ilustre Ayuntamiento de Gijón (y artículo 16 del Decreto 58/94, que desarrolla la Ley 2/91).

En todo caso los usos a establecer serán, mayoritariamente (con un mínimo del 50% de la edificabilidad residencial), los de Vivienda de Protección Autonómica (VPA), compatible con porcentaje de otros usos (Vivienda Libre) en los porcentajes y/o proporciones derivados de las necesidades y exigencias de los costes necesarios para la ejecución urbanística del área y a los efectos de que la misma pueda resultar equilibrada financiera y económicamente.

En todo caso, en lo que respecta a la transmisión de solares con destino a viviendas libres, **Sogepsa** introducirá en los contratos de venta, cláusulas

contractuales que limiten las posibilidades de repercutir sobre las viviendas cantidades superiores a las consideradas por **Sogepsa** para establecer el precio de venta de los mismos, garantizando la asunción de compromisos y obligaciones al efecto por los compradores con cláusulas penales u otro tipo de garantías suficientes para que el precio de las viviendas resultantes se mantenga, el mayor espacio de tiempo posible, sin experimentar mas incrementos que el normal incremento del IPC.

La ordenación y parámetros urbanísticos que se establezcan en el Plan Especial del área de Rocés que se someta a aprobación inicial por el Principado de Asturias en su condición de Administración urbanística actuante, se adecuará a la que se persigue para el ámbito en la adaptación del P.G.O.U. de Gijón en tramitación, y, en todo caso, requerirá de la previa conformidad y anuencia del Ilustre Ayuntamiento de Gijón.

Cuarta.- ACTUACIONES, APORTACIONES Y COMPROMISOS A CARGO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

El Principado de Asturias, a través de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio e Infraestructuras, y de las que correspondan en atención al ámbito y ejercicio de sus respectivas competencias, se compromete:

1.- En lo referente a la aplicación de la Ley Regional 2/91, de 11 de Marzo

1.1.- Instar ante el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, como necesario para el mejor y mas ágil desarrollo urbanístico del área, la declaración del ámbito objeto de Convenio, "ROCES", como ACTUACIÓN URBANISTICA CONCERTADA, dada la clasificación del suelo incluido en el ámbito -No Urbanizable en su inmensa mayor parte-, y como lo posibilitan los Capítulos III y IV de la LRS. De la misma forma, y de manera simultánea o posterior, aunque siempre antes de la aprobación del Plan Especial, su delimitación como RESERVA REGIONAL DE SUELO.

1.2.- Determinar la realización de la actuación a través de uno o varios expedientes expropiatorios, en la modalidad de tasación conjunta, nombrando beneficiaria de la misma, en aplicación del artículo 4.3 de la Ley Regional citada, a la "Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A." (**Sogepsa**), dado su carácter de ente instrumental tanto del Principado de Asturias como del Ilustre Ayuntamiento de Gijón, que cumple las condiciones señaladas en el artículo 4.3 de la LRS, respecto a proporción mayoritaria de capital público y fin social de la promoción de suelo.

Igualmente, se determinará la Expropiación como Sistema de Actuación del instrumento de planeamiento (Plan Especial), siendo también la causa de utilidad pública y la necesidad de la ocupación inherentes, como efecto propio, a la aprobación definitiva de ese correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (art. 87 LSPAS y art. 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril). El Principado de Asturias, como Administración urbanística actuante (art. 8 LRS) y al amparo de lo dispuesto en el art. 14.3.b) y 5.f) LSPAS, atribuirá igualmente a **Sogepsa** el carácter de beneficiario de la Expropiación, ello por estar configurada esta Sociedad como una sociedad urbanística de capital mixto, público y privado, siendo el capital público del Principado de Asturias y de varios Ayuntamientos de la región -entre ellos el Ilustre Ayuntamiento de Gijón- del 57,76 por 100, y con el fin social adecuado a la función que se le encomienda a los efectos de la normativa urbanística.

2.- En lo referente a los compromisos.

2.1.- El Principado de Asturias, en cuanto Administración Urbanística Actuante (art. 8 LRS), dedicará a la promoción pública de viviendas en régimen de protección autonómica o, en su caso, a la promoción en régimen de alquiler bien sea directamente bien a través de promotores privados (adquirentes de la propiedad o del derecho de superficie de los correspondientes solares), el aprovechamiento urbanístico de cesión que le otorgue el instrumento de planeamiento definitivamente aprobado, el cual podrá ser instrumentado y formalizado mediante el procedimiento establecido por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, de forma que la

promoción pública de viviendas en las parcelas con ese destino, en un porcentaje del 10% del aprovechamiento residencial, pueda ser ejecutada en el término más breve posible. Dichas viviendas podrán ser incluidas, en su totalidad o en parte, dentro del cupo de viviendas con destino a su promoción en alquiler en régimen de protección oficial.

Todo ello sin perjuicio de que, dentro de su disponibilidad presupuestaria, y si así fuese requerido por la política de vivienda marcada por el Gobierno del Principado, la Consejería competente en materia de promoción de viviendas pueda solicitar de **Sogepsa** la adjudicación directa de más solares de resultado de la ordenación que resulte.

2.2.- En general, el Principado de Asturias se compromete a coadyuvar, a través de las Consejerías correspondientes por razón de la materia, al mejor y más pronto éxito de la gestión urbanística objeto de esta actuación. Para ello prestará la colaboración y mutua asistencia con los restantes firmantes de éste Convenio en la elaboración, tramitación y adopción de los acuerdos que procedan respecto a las figuras de planeamiento a redactar, delimitación de áreas de Reserva Regional de Suelo y Actuación Urbanística Prioritaria, Expediente Expropiatorio, Expedientes de Ejecución del Planeamiento, y de todos aquellos que le correspondan a su competencia, así como en la suscripción o incoación de cuantos otros documentos o expedientes que de conformidad con la legislación urbanística, fiscal (estatal, autonómica o local) y de régimen local procedan y se estimen pertinentes desde el inicio o vayan apareciendo en el iter de la actuación, sin perjuicio del acuerdo que proceda, en su caso, en relación a las diversas figuras urbanísticas. Igualmente y con el fin de preservar la autonomía municipal, se compromete a que el informe que debe evacuar el Ayuntamiento tras la aprobación inicial del Plan Especial tenga carácter vinculante; por lo mismo, si en la aprobación "provisional" o definitiva se considera oportuno introducir alguna variación sobre el documento sometido al Ayuntamiento, éste deberá mostrar su conformidad.

Quinta.- ACTUACIONES, APORTACIONES Y COMPROMISOS A CARGO DEL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJÓN.

El Ilustre Ayuntamiento de Gijón, a través de los Órganos y Servicios que correspondan en atención al ámbito y ejercicio de sus respectivas competencias, se compromete:

1.- En lo referente a su participación en el procedimiento de elaboración y aprobación del planeamiento y sistema de actuación por expropiación de acuerdo con lo establecido al efecto en la legislación urbanística autonómica y estatal vigentes:

1.1.- En aras a una mayor agilidad de la gestión, la aprobación del presente Convenio es bastante para que, sin más trámites, pueda entenderse que el Ilustre Ayuntamiento de Gijón, de oficio y al amparo de las disposiciones legales contenidas en el artículo 213.2 del TRLS de 1992, encomienda el ejercicio de la potestad expropiatoria al Principado de Asturias y, en su virtud, solicita de éste que por el Consejo de Gobierno y en aplicación de la LRS, y Decreto 58/94, de 14 de julio, que la desarrolla, se delimite y declare el ámbito de suelo incluido en la actuación objeto de este Convenio, como Actuación Urbanística Concertada, y, simultánea o posteriormente, como Reserva Regional de Suelo, determinando la expropiación, en la modalidad de tasación conjunta, para la adquisición del suelo incluido en la delimitación y atribuyendo a **Sogepsa** la cualidad de Beneficiaria de la expropiación, en su calidad de sociedad con capital mayoritariamente público y cuyo fin primordial es la promoción, urbanización y acondicionamiento de suelo.

A tal efecto, el presente Convenio presupondrá el dar por cumplimentado el trámite de audiencia municipal a que se refiere el artículo 14 del Decreto 58/94 que desarrolla la LRS.

1.2.- El Ilustre Ayuntamiento de Gijón se compromete a coadyuvar al mejor y más pronto éxito de la gestión urbanística objeto de esta actuación. Para ello prestará

la colaboración y mutua asistencia con las partes firmantes en la elaboración, tramitación, suscripción e incoación de cuantos documentos o expedientes que de conformidad a la legislación urbanística (estatal, autonómica o local) de Régimen Local o Fiscal procedan y se entiendan pertinentes desde el inicio o vayan apareciendo en el iter de la actuación, con especial referencia a la formulación, ejecución, tramitación simultánea cuando sea posible, o adopción del acuerdo que proceda en derecho, respecto a la adecuación y desarrollo planificadorio con el detalle y delimitación territorial que se ha fijado anteriormente.

2.- En lo referente a las aportaciones:

2.1.- El Ilustre Ayuntamiento de Gijón, dado el carácter de la actuación y su desarrollo a través de un Plan Especial derivado de la declaración del ámbito como Actuación Concertada, y conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/91, de 11 de marzo (LRS) en relación con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 6/1998, de 13 de abril (LRSV), acepta al Principado de Asturias como Administración Urbanística Actuante, a todos los efectos.

2.2.- Los viales de uso y dominio público existentes en el área, se entenderán transmitidos de pleno derecho a la sociedad beneficiaria y subrogados por los nuevos que resulten de la ejecución del planeamiento (art. 135 LSPAS). En relación con lo dispuesto en el artículo 104 LSPAS, se presumirá de aplicación el supuesto regulado en el apartado 2 de dicho artículo, a todos los efectos.

3.- En lo referente a los compromisos:

3.1.- Una vez concluida la urbanización del área de "ROCES", objeto del presente Convenio, el Ayuntamiento de Gijón recibirá de **Sogepsa**, a medio del correspondiente acta suscrita por las partes, las obras de urbanización de viales, instalaciones y dotaciones, zonas verdes, libres, y todos aquellos elementos de cesión con destino a uso y dominio público que se deriven por Ley de la ejecución de los pertinentes instrumentos de planeamiento y proyecto de urbanización definitivamente

aprobados. La posterior conservación de los mismos correspondería al Ayuntamiento, con incorporación a su patrimonio de los bienes de uso y dominio público, cuando así se desprenda de la naturaleza del bien.

Dadas las especiales circunstancias que concurren en las partes y el carácter público de la actuación y ejecución urbanística, el Ayuntamiento de Gijón no tiene que exigir a **Sogepsa** la prestación de garantía para el cumplimiento de la obligación de urbanizar, dado que ello constituye aspecto fundamental de dicha empresa como beneficiaria de la expropiación -tanto de la derivada de la declaración de Reserva Regional de suelo, como del Plan Especial cuyo Sistema de Actuación es el de Expropiación- (art. 14 SPAS), los propios terrenos de resultado garantizan la urbanización, y, al amparo de lo dispuesto en el vigente artículo 214 LRSV, el beneficiario de la expropiación se subroga en las facultades de la Administración Urbanística actuante (Principado de Asturias) para la ejecución del Plan. Ello no obstante, **Sogepsa** se compromete a exigir a la empresa o empresas adjudicatarias de las obras de urbanización y complementarias que se realicen, aval bancario en los términos y condiciones que resulten de aplicación.

El Ayuntamiento podrá otorgar las licencias de edificación sobre los solares de resultado de la actuación, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial y correspondiente Proyecto de Urbanización, de forma simultánea a la ejecución de las mismas y sin necesidad de su terminación, sin perjuicio del posterior otorgamiento de la licencia de ocupación, si procediera, y en razón a asegurar la edificación en los plazos previstos. Ello, sin perjuicio de que con respecto a los promotores de los Lotes edificatorios, el Ayuntamiento pueda exigir Aval u cualquier otro tipo de garantía para garantizar la reposición de elementos dañados de la urbanización por la simultaneidad de las obras de edificación y urbanización.

3.2.- En general, el Ayuntamiento de Gijón se compromete a coadyuvar, a través de los Servicios correspondientes por razón de la materia, al mejor y más pronto éxito de la gestión urbanística objeto de esta actuación. Para ello prestará la colaboración y mutua asistencia con los restantes firmantes de éste Convenio en la

elaboración, tramitación y adopción de los acuerdos que procedan respecto a las figuras de planeamiento a redactar, delimitación de áreas de Reserva Regional de Suelo y Actuación Urbanística Concertada, Expediente Expropiatorio, Expedientes de Ejecución del Planeamiento, y de todos aquellos que le correspondan a su competencia, así como en la suscripción o incoación de cuantos otros documentos o expedientes que de conformidad con la legislación urbanística, fiscal (estatal, autonómica y local) y de régimen local procedan y se estimen pertinentes desde el inicio o vayan apareciendo en el iter de la actuación, sin perjuicio del acuerdo que proceda, en su caso, en relación a las diversas figuras urbanísticas.

Sexta.- ACTUACIONES, APORTACIONES Y COMPROMISOS A CARGO DE LA SOCIEDAD MIXTA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN DEL SUELO, S.A. (Sogepsa):

1.- En lo referente a su participación en el procedimiento de elaboración y redacción del planeamiento.


1.1.- Sogepsa elaborará, e instará la tramitación administrativa cuando así proceda, de :

- Estudios geotécnicos y levantamiento de planos taquimétricos y topográficos que sean necesarios.

- Documentos de declaración de Reserva de Suelo y Actuación Urbanística Concertada, conforme a las determinaciones de la LRS y Decreto 58,94 que la desarrolla.

- Relación, descripción y cuantificación económica de bienes y derechos en el área de actuación y Proyecto de Expropiación en la modalidad de tasación conjunta, de conformidad con lo preceptuado en la legislación urbanística vigente.

- Plan Especial del área, de conformidad con la legislación vigente y las determinaciones y fines objeto de la actuación y de este Convenio.




- Proyecto de Urbanización y Expedientes de ejecución del planeamiento que de conformidad con la legislación Urbanística sean precisos, se entiendan como necesarios o convenientes para la determinación y configuración de los solares de resultado y formalización de cesiones de terrenos con destino a uso público determinadas por la ordenación urbanística, de manera que las mismas puedan tener acceso al Registro de la Propiedad en el término más breve posible y sin perjuicio de las pertinentes garantías propias del procedimiento administrativo y seguridad jurídica inherentes a toda actuación de carácter público.

2.- En lo referente a las aportaciones.

2.1.- **Sogepsa**, como beneficiaria del sistema de actuación por expropiación, aportará a la operación cuantos medios y recursos, tanto técnicos como humanos, fueran necesarios para la consecución en tiempo y forma de la actuación objeto de este Convenio.


2.2.- **Sogepsa**, como beneficiaria de la expropiación, asumirá y sufragará los costes derivados de la adquisición del suelo incluido en el ámbito del Convenio y de la ejecución urbanística del área de actuación.

2.3.- **Sogepsa** incluirá en la ordenación urbanística del área un porcentaje, sobre el total de viviendas resultantes, susceptibles de ser calificadas como protegidas de conformidad con la legislación estatal o autonómica sobre Viviendas de Protección Oficial y Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda y Suelo. Dicho porcentaje estará en función del equilibrio de costes e ingresos de la actuación, pero en ningún caso podrá ser inferior al 50 % del número total de viviendas pues a tal efecto, el artículo 10.b) LRS y el artículo 38 del vigente Real Decreto 1/2002, de 11 de Enero (B.O.E. núm. 11 del día 12 de enero), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 para vivienda y suelo, fijan en el 50% de la edificabilidad residencial resultante, el uso con destino a la promoción de viviendas en régimen de protección.



2.4.- En la transmisión de solares con destino a viviendas libres, **Sogepsa** introducirá en los contratos de venta, cláusulas contractuales que limiten las posibilidades de repercutir sobre las viviendas cantidades superiores a las consideradas por **Sogepsa** para establecer el precio de venta de los mismos, garantizando la asunción de compromisos y obligaciones al efecto por los compradores con cláusulas penales u otro tipo de garantías suficientes para que el precio de las viviendas resultantes se mantenga, el mayor espacio de tiempo posible, sin experimentar mas incrementos que el normal incremento del IPC.

3.- En lo referente a los compromisos.




3.1.- En el ámbito de la actuación, los instrumentos de planeamiento pertinentes que se redacten por **Sogepsa** se adecuarán en todo caso a las determinaciones que al efecto determine el Ayuntamiento de Gijón, y, en todo caso a lo establecido en la precedente cláusula Tercera.


3.2.- El suelo de resultado con destino privado del que resulte titular **Sogepsa**, será adjudicado por ésta mediante su directa enajenación a terceros a través de la modalidad privada que la Sociedad haya establecido al efecto. En su consecuencia, **Sogepsa** podrá enajenar directamente, incluso de forma anticipada, las parcelas de resultado en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.5.c) LRS, y, en atención al necesario equilibrio económico-financiero de la operación, a establecer los precios de repercusión de suelo adecuados. En todo caso, **Sogepsa** incluirá en los contratos de adjudicación en compraventa, cláusulas tendentes a limitar, con respecto a la promoción de viviendas libres, el precio de repercusión del coste del suelo en el precio final de dichas viviendas, en los términos previstos por el anterior apartado 2.4.

3.4.- Las obras de ejecución del definitivamente aprobado Proyecto de Urbanización serán adjudicadas por **Sogepsa** con publicidad y concurrencia, sin que

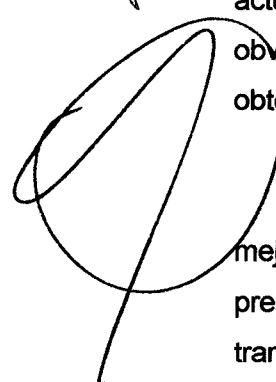
pueda dicha sociedad ejecutarlos directamente, en los términos legalmente establecidos.



3.5.- Dadas las especiales circunstancias que concurren en las partes y el carácter público de la actuación y ejecución urbanística, el Ayuntamiento de Gijón no tiene que exigir a **Sogepsa** la prestación de garantía para el cumplimiento de la obligación de urbanizar, dado que ello constituye aspecto fundamental de dicha empresa como beneficiaria de la expropiación -tanto de la derivada de la declaración de Reserva Regional de suelo, como del Plan Especial cuyo Sistema de Actuación es el de Expropiación- (art. 14 SPAS), los propios terrenos de resultado garantizan la urbanización, y, al amparo de lo dispuesto en el vigente artículo 214 LRSV, el beneficiario de la expropiación se subroga en las facultades de la Administración Urbanística actuante (Principado de Asturias) para la ejecución del Plan. Ello no obstante, **Sogepsa** se compromete a exigir a la empresa o empresas adjudicatarias de las obras de urbanización y complementarias que se realicen, en los términos y condiciones que resulten de aplicación.




3.6.- **Sogepsa** expresamente se compromete a desarrollar la actuación, en todo aquello que le compete como ente instrumental urbanístico y beneficiaria de la actuación, dentro de los cauces determinados en las cláusulas de éste Convenio y, obviamente, según las prescripciones de los instrumentos de planeamiento que obtengan la aprobación definitiva.




Asimismo, y en general, **Sogepsa** se compromete a coadyuvar al mejor y más pronto éxito de la gestión urbanística objeto de ésta actuación. Para ello prestará la colaboración y mutua asistencia con las partes firmantes en la elaboración, tramitación, suscripción o incoación de cuantos documentos o expedientes que, de conformidad con la legislación urbanística (estatal, autonómica o local) y fiscal, procedan y se estimen pertinentes y vayan apareciendo en el iter de la actuación.

Séptima.- SEGUIMIENTO Y COORDINACIÓN DEL CONVENIO.



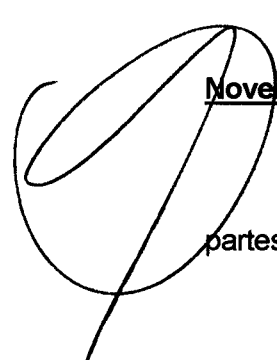
Las partes se comprometen a efectuar el seguimiento conjunto y coordinar sus actuaciones, dentro del marco de sus respectivas competencias y funciones, en orden al cumplimiento de las obligaciones contraídas y objetivos generales del presente Convenio. A tal efecto podrá constituirse una Comisión conjunta de seguimiento y coordinación.

Octava.- REVISIÓN DEL CONVENIO.



Los compromisos determinados en las cláusulas precedentes podrán ser revisados y ajustados de mutuo acuerdo entre las partes en función del efectivo desarrollo de las mismas y dentro del ámbito fijado y con los márgenes legales y reglamentarios de la Ley del Principado de Asturias 2/91, de 11 de Marzo, de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas, y la Ley del Principado de Asturias 3/2002, de 19 de abril, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, así como la legislación urbanística estatal vigente y legislación de régimen local.

Novena.- DENUNCIA DEL CONVENIO.




El incumplimiento de las cláusulas del presente Convenio por cualquiera de las partes firmantes podrá dar lugar a la denuncia del mismo.

ANEXO GRÁFICO
ÁMBITO TERRITORIAL DEL CONVENIO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION
URBANISTICA DEL AREA DE SUELO DENOMINADA "ROCES", EN GIJÓN.





LEYENDA :

 situación y emplazamiento

[Handwritten signature]

NOTAS :

[Handwritten notes]

1	2
3	4

ESCALA / S: PLANO DE: INFORMACIÓN

HOJA DE: CODIGO: 0401

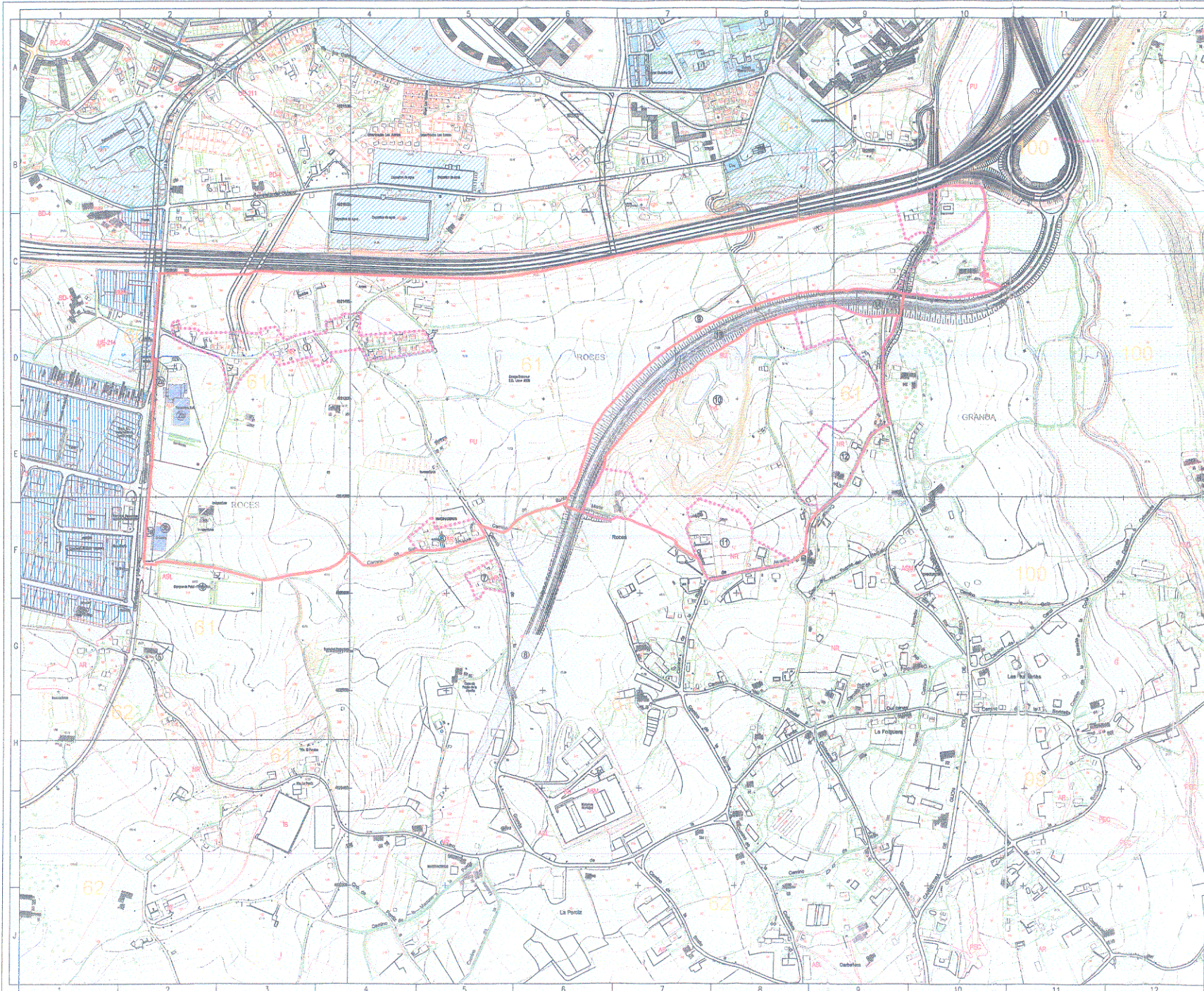
TITULO: DELIMITACIÓN SOBRE FOTO AEREA

**CONVENIO AREA RESIDENCIAL
ROCES
GIJON**



MODIFICADO:
FECHA: MAYO 2004





LEYENDA :

VALORES DE AREA BRUTA

Delimitación Sogepsa 109.013,44 m²

VALORES DE AREA NETA

Delimitación Sogepsa 762.919,91 m²

NOTAS

Las superficie ocupada por la AS-1 así como las delimitaciones de núcleos rurales propuestas, se incluyen en el área bruta pero se excluyen del cómputo en el área neta a efectos de cálculo de parámetros urbanísticos, participación de cargas y beneficios derivados del planeamiento, etc...

Los ámbitos NR/AR procedentes del P.G.O.U actual que se integran el Sector podrán ser objeto de posteriores ajustes en las parcelas no edificadas a través del Plan Especial.

1	2
3	4

ESCALA / S: 1 / 8.000

PLANO DE: INFORMACION

HOJA DE:

CODIGO: 04 01 CO 03

TITULO: DELIMITACION ACTUACION CONCERTADA / RESERVA REGIONAL DE SUELO / PLAN ESPECIAL

CONVENIO AREA RESIDENCIAL
ROCES
GIJON

Sogepsa
Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A.

MODIFICADO:

FECHA:

MAYO 2004

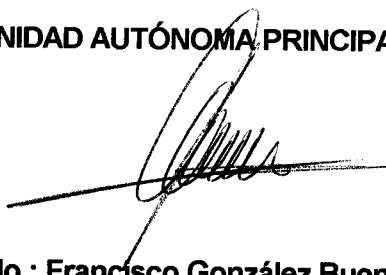


AYUNTAMIENTO DE GIJON



Y en prueba de conformidad, las partes suscriben el presente documento, cuyo contenido fue previamente aprobado por el Ayuntamiento Pleno de Gijón, en sesión celebrada el día 14 de noviembre de 2003, y por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias, en reunión del día 29 de enero de 2004, en el lugar y fecha indicados al principio.

POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA PRINCIPADO DE ASTURIAS:



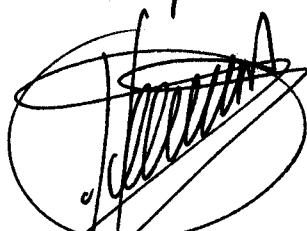
**Fdo.: Francisco González Buendía
CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACION DEL TERRITORIO E
INFRAESTRUCTURAS**

POR EL ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE GIJON:



**Fdo.: María Paz Fernández Felgueroso
ALCALDESA-PRESIDENTA**

POR Sogepsa:

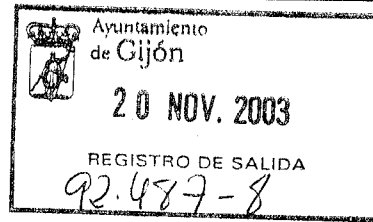


**Fdo.: Francisco Fernández Martínez
GERENTE**



**Ayuntamiento
de Gijón**

Referencia: 032944/2003
Sección apoyo Org. Gobierno y relac. otras admons.



**DON MARIANO LÓPEZ SANTIAGO, SECRETARIO GENERAL DEL ILUSTRE
AYUNTAMIENTO DE GIJÓN.**

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión del día catorce de noviembre de dos mil tres , adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

Nº 12

CONVENIO CON SOGEPSA PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL ÁREA DE SUELO (SNU-PU) DENOMINADA "ROCES" EN GIJÓN, COMO ÁREA RESIDENCIAL.

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- La Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo (SOGEPSA), presenta para su aprobación y posterior firma, Propuesta de Convenio entre el Principado de Asturias, Ayuntamiento de Gijón y SOGEPSA, para la gestión, desarrollo, ejecución y promoción urbanística del área de suelo denominada "ROCES", (Gijón) como área residencial.

SEGUNDO.- Básicamente el Convenio cuya firma se propone, tiene por objeto la declaración de todo el área, con una superficie aproximada de 952.480 m², clasificados en casi su totalidad como Suelo No Urbanizable de Protección Urbana y en una pequeña parte (la cantera) como Urbanizable Industrial, como **Reserva Regional de Suelo y Actuación Urbanística Concertada**, aplicando el sistema de expropiación para su desarrollo y atribuyendo a SOGEPSA la cualidad de beneficiaria de la actuación en su condición y calidad de Sociedad Urbanística y ente instrumental, a efectuar por el Consejo de Gobierno del Principado de Asturias al amparo de la Ley 2/91 de 11 de marzo de Reserva de Suelo y Actuaciones Urbanísticas Concertadas y Decreto 58/94 de 14 de julio que la desarrolla.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Servicio de Atención al Ciudadano :

Edificio Admvo. "Antigua Pescaderta Municipal" C/ Cabrales, 2 33201 – Gijón Teléfono 98 518 11 05, Fax 98 518 11 82
Centro Municipal de La Calzada C/ Ateneo Obrero de la Calzada, 1 33213 – Gijón Teléfono 98 518 14 05, Fax 98 530 11 98
Centro Municipal Integrado de El Coto Plaza de la República, s/n 33204 – Gijón Teléfono 98 518 17 03, Fax 98 513 22 99
Centro Municipal Integrado de La Arena, C/ Canga Argüelles, Nº 16 – 18.- Gijón. Teléfono: 98 518 16 17, Fax: 98 517 64 34
Centro Municipal Integrado de Pumarín "Gijón-Sur", C/ Ramón Areces, Nº 7 33211 - Gijón Teléfono 98 518 16 40, Fax 98 518 16 39

I.- Dado el contenido del Convenio cuya aprobación se propone, y las distintas actuaciones urbanísticas que para su ejecución es preciso acometer, es competente el Ayuntamiento Pleno para la adopción del acuerdo aprobatorio del mismo, así como para facultar a la Ilma. Sra. Alcaldesa para su firma, todo ello de conformidad con lo prevenido en la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local, en relación con la legislación urbanística de aplicación.

II.- La actuación que se pretende tiene su amparo en el artículo 130 de la Ley 3/2002, de 19 de abril, del Principado de Asturias, de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística, en cuanto a la posibilidad de que el Ayuntamiento de Gijón encomiende al Principado de Asturias la expropiación de los terrenos del área de referencia, facultad expropiatoria que ejercería mediante la utilización de la expropiación forzosa en su modalidad de tasación conjunta, tal y como faculta el artículo 4 de la Ley Regional 2/91, de 11 de marzo, para la constitución de Reservas Regionales de Suelo.

III.- La actuación tiene por finalidad ordenar todo el ámbito para su transformación en suelo de uso RESIDENCIAL, con el compromiso por parte de SOGEPSA de destinar un porcentaje de la edificabilidad del uso residencial resultante (nunca inferior al 50%), para su destino a la promoción de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

VISTOS el expediente de razón y normativa de aplicación.

El Ayuntamiento Pleno, con los votos a favor de los Sr. Concejales del Grupo PSOE, D^a M^a Fernández Felgueroso, D. Pedro José Sanjurjo González, D. Jesús Morales Miravalles, D^a M^a Antonia Fernández Felgueroso, D^a M^a Teresa Ordiz Asenjo, D. Manuel Faustino García Fernández, D^a Dulce Gallego Canteli, D^a Begoña Enedina Huergo Iglesias, D. Iván Álvarez Raja, D^a M^a Mercedes Álvarez González, D. José María Pérez López, D. José Manuel Menéndez Rozada, D^a M^a Esperanza Fernández Puerta, los votos a favor de los Sr. Concejales del Grupo I.U., D. Jesús Montes Estrada, D. Francisco Santianes Díaz, D^a M^a del Carmen Rodríguez Morán, y los votos en contra de los Sr. Concejales del Grupo P.P., D^a M^a del Pilar Fernández Pardo, D^a Lucía Ezquerro Díez, D^a M^a Elma Alonso Sánchez, D. Manuel Pecharromán Sánchez, D. Juan Carlos Santos Fernández, D^a María Anita González González, D. Pedro Muñiz García, D^a M^a Luisa Peláez Canal, D. Pablo González Menéndez, D^a Vanesa Álvarez Álvarez, D. Emilio Noval Rodríguez, acuerda:

Primero.- Aprobar la propuesta de Convenio que se acompaña a suscribir entre el Ayuntamiento, Principado de Asturias y SOGEPSA, para la gestión, desarrollo, ejecución y promoción urbanística del área de suelo denominada "ROCES", Gijón, como área residencial.



Ayuntamiento
de **Gijón**

Referencia: 032944/2003
Sección apoyo Org. Gobierno y relac. otras admones.

Segundo.- Facultar a la Hma. Sra. Alcaldesa para la firma del presente Convenio y cuantos documentos sean precisos en orden a su ejecución.

Y, para que conste, con la salvedad establecida en el artículo 183 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico del Ayuntamiento de Gijón, y a efectos de su unión y constancia del acuerdo de referencia en el expediente de razón, expide la presente en Gijón, diecisiete de noviembre de dos mil tres.

Servicio de Atención al Ciudadano :

Edificio Admvo. "Antigua Pescadería Municipal" C/ Cabrales, 2 33201 - Gijón Teléfono 98 518 11 05, Fax 98 518 11 82
Centro Municipal de La Calzada C/ Ateneo Obrero de la Calzada, 1 33213 - Gijón Teléfono 98 518 14 05, Fax 98 530 11 98
Centro Municipal Integrado de El Coto Plaza de la República, s/n 33204 - Gijón Teléfono 98 518 17 03, Fax 98 513 22 99
Centro Municipal Integrado de La Arena, C/ Canga Argüelles, Nº 16 - 18.- Gijón. Teléfono: 98 518 16 17, Fax: 98 517 64 34
Centro Municipal Integrado de Pumarín "Gijón-Sur", C/ Ramón Areces, Nº 7 33211 - Gijón Teléfono 98 518 16 40, Fax 98 518 16 39