

**CONVENIO URBANÍSTICO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO
DE PAMPLONA Y LA PROMOTORA SOBRE ACTUACIONES URBANÍSTICAS
PROYECTADAS EN LOS BLOQUES 6 Y 7 DEL POLÍGONO P9A DEL PLAN
PARCIAL DE ROTXAPEA**

En Pamplona a de de 2026

REUNIDOS

De una parte, D. Joseba Asirón Sáez, mayor de edad, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pamplona (Navarra) y, por tanto, en nombre y representación del mismo, estando facultado para este acto en virtud de su cargo.

De otra, D. Sergio Aníbal Delgado Calles mayor de edad, con DNI 20.165.897-A, con domicilio a estos efectos en Avenida de Linares Rivas 1-2-3, Bajo, 15005 A Coruña, actuando en nombre y representación de la entidad AVANTESPACIA INMOBILIARIA, S.L.U. (en adelante, el PROMOTOR), con CIF B-70503370 y domicilio en avenida de Linares Rivas, números 1-2-3, bajo-entreplanta, CP 15.005, A Coruña, en su calidad de apoderado, según resulta de escritura otorgada ante el Notario de A Coruña, D. Emilio López de Paz el día 28 de enero de 2019, bajo el número 116 de su protocolo, quien asegura no le han sido revocados ni el nombramiento ni las facultades con las que actúa

Todo ellos se reconocen mutuamente la legitimación y capacidad legal bastante para formalizar el presente convenio y en cuya virtud

EXPONEN

I.- El principio de colaboración, conforme dispone el artículo 140 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público rige las relaciones entre las Administraciones Públicas. Este principio de carácter general es también aplicable a las relaciones de colaboración que, en virtud de un convenio, las Administraciones Públicas puedan entablar con otras entidades de carácter privado.

A tal efecto, y tal y como señala la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, éstas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que, en su caso, prevea la disposición que lo regule.

Estos convenios se rigen en primer lugar por lo establecido en el propio convenio, pudiendo la Administración pactar libremente siempre que esos pactos, cláusulas y condiciones no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración; en su defecto, se regirán por sus normas administrativas especiales; y, subsidiariamente, se aplicarán los principios de la Ley de Contratos para resolver dudas y lagunas que pudieran presentarse.

II.- Particularmente, en el ámbito urbanístico, el artículo 23 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TRLFOTU), habilita a las entidades locales a suscribir convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes, para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, bajo los principios de publicidad y transparencia.

El convenio urbanístico es una manifestación de la participación privada en el desarrollo de la actividad urbanística y refleja el acuerdo de voluntades en el ámbito del derecho urbanístico entre las administraciones públicas y personas físicas o jurídicas titulares de derechos o intereses urbanísticos.

Esta participación privada se enmarca en el principio recogido en el artículo 6 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que las administraciones públicas competentes en materia de urbanismo tienen el deber de facilitar y promover la iniciativa privada en el desarrollo de dicha actividad.

Los convenios urbanísticos obligan a quienes lo suscriben si bien tienen efectos limitativos en cuanto a la transacción y condicionamiento en el ejercicio de la potestad pública de planeamiento, por lo que no pueden suponer una imposición incondicional sobre el contenido del documento urbanístico a cuya elaboración y tramitación se comprometen, ni del ejercicio de las funciones públicas, manteniéndose indemne la potestad discrecional pública de planeamiento que no es disponible por vía contractual.

III.- Que la PROMOTORA está facultada para promover la ejecución del presente documento en lo que respecta a las parcelas catastrales 2782, 2783 y 2784 del polígono 7 con una superficie de 836,00 m², 600,00 m² y 537,00 m² respectivamente (total 1.973,00 m²) e inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 que se encuentran en el ámbito P9A del Plan Parcial Rotxapea (Parcelas 6a, 6b y 6c). (Bloque 6)

Que el Ayuntamiento de Pamplona es actualmente propietario de las parcelas catastrales 2785, 2786 y 2787 del polígono 7 con una superficie de 836,00 m², 600,00 m² y 537,00 m² respectivamente (total 1.973,00 m²) e inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 que se encuentran en el ámbito P9A del Plan Parcial Rotxapea (Parcelas 7a, 7b, 7c). (Bloque 7)

IV.- Las seis parcelas objeto del presente Convenio se encuentran ordenadas conforme a las modificaciones del Plan Parcial Rotxapea para los polígonos P9A, P9E, A2 y A3 aprobadas definitivamente por sendos acuerdos del Ayuntamiento de Pamplona de 14 de mayo

de 1999 (BON 14.06.1999) y de 2 de julio de 2009 (BON 17.08.2009), esta última, en referencia a los bloques 6 y 7 del polígono P9A.

Las seis parcelas son resultantes del Proyecto de Reparcelación del Polígono P9A, P9E y A-3, con uso terciario (comercial en planta baja, terciario en plantas elevadas), aprobado por Acuerdo de 17 de diciembre de 2001.

El Plan Parcial Rochapea con un aprovechamiento medio de 0,96 uas/m², preveía 124.764 m² de edificación residencial (coeficiente 0,666), 44.411 m² de terciario oficinas (coeficiente 1) y 24.164 m² de comercial (coeficiente 1,066).

En lo referente a los estándares dotacionales del Anexo del Reglamento de planeamiento urbanístico, las previsiones que realiza el propio Plan, superan ampliamente las mínimas reglamentariamente establecidas:

56,1 m² de Zonas verdes/vivienda frente a 27 m²/vivienda

15,4 m² de Escolar/vivienda frente a 12 m²/vivienda

7,6 m² de equipamiento social/vivienda frente a 4m²/vivienda

Además, se da la circunstancia de que los solares terciarios han participado en el costeamiento de las cargas de urbanización con coeficiente 1 frente a los solares residenciales que participan con coeficiente 0,666 por lo que el cambio de uso no supondría desequilibrio alguno en la equidistribución al haber abonado un porcentaje de cargas por metro cuadrado muy superior al que le había correspondido con uso residencial.

Del mismo modo la aportación de suelo y en definitiva el aprovechamiento patrimonializable, ha sido muy superior para la adjudicación de los solares terciarios que para la adjudicación de los solares residenciales.

No obstante, todo ello respondió a la relación de valores que, en el momento de determinar los beneficios y cargas, existía entre esos usos y que no se corresponde o mantiene en la actualidad.

Precisamente, al tener el uso terciario un coeficiente mayor que el residencial, tanto en el momento de adjudicar los aprovechamientos (Proyecto de Reparcelación) como en el momento de abonar las cargas de urbanización, un cambio de uso una vez urbanizado completamente el polígono no genera agravio comparativo alguno respecto del resto de propietarios del polígono, que en todo caso hubieran visto incrementada su cuota de urbanización y reducido sus aprovechamientos si los solares terciarios hubieran sido residenciales desde el principio.

V.- Después de 25 años desde la aprobación del Proyecto de Reparcelación, es lo cierto que ninguna de las seis parcelas ha sido edificada al no ser el uso previsto para las mismas necesario ni existir demanda en el ámbito, al menos para la configuración de usos en planta baja y elevadas previstos en el planeamiento vigente.

Ello origina que, además de que no se haya concluido la edificación del Polígono P9A, no se haya podido terminar tampoco su urbanización, habiéndose superado todos los plazos previstos para la ejecución del planeamiento.

En este sentido, coinciden el interés privado de los propietarios del bloque 6 y el interés público del Ayuntamiento, propietario del bloque 7 en la necesidad de culminar la urbanización y edificación completa del Polígono P9A, coincidiendo ambas partes en que para ello se precisa una modificación del planeamiento en vigor que adecue los usos y edificabilidades de las parcelas afectadas a las necesidades de la Rotxapea que no pasan precisamente por mantener sin urbanizar ni edificar el ámbito, ni por forzar los usos terciarios que llevarían probablemente a la implantación de usos residenciales eventuales, sino por incorporar el uso residencial colectivo mayoritario con los correspondientes porcentajes legales de vivienda protegida, al menos en plantas elevadas.

VI.- Sin perjuicio de la existencia de otros instrumentos urbanísticos previstos en el TRLFOTU, el que se considera más adecuado para la modificación del planeamiento que se pretende acometer es un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) de acuerdo

a la finalidad de este instrumento recogida en el art.61.2 del TRLFOTU, una vez finalice la urbanización del ámbito y se liquide el polígono.

A la vista de que la alteración principal se concreta en un cambio de usos e incremento de edificabilidad, nos encontramos, en primera instancia, ante una actuación de dotación, cuya regulación constituye una de las finalidades de los PEAU (art. 61.2 TRLFOTU,) que requerirá la previa terminación de la urbanización pendiente (a ejecutar y gestionar por el Ayuntamiento, según el cronograma recogido en el Anexo II), para que alcance la condición de consolidado susceptible de acoger actuaciones de dotación.

VII.- De acuerdo con lo indicado en los expositivos anteriores, es interés de ambas partes impulsar el desarrollo urbanístico del ámbito referenciado de tal forma que, permitiendo el cambio de usos e incremento de edificabilidad, se posibilite la coexistencia de usos públicos y privados y diferentes tipología de viviendas y a tal fin resulta preciso efectuar una modificación de las determinaciones contenidas en el planeamiento vigente a través del correspondiente PEAU que regule las nuevas condiciones urbanísticas a través de una actuación de dotación.

Con dichas finalidades y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 (planeamiento) y 25 (gestión) del Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, las partes firmantes suscriben el presente convenio urbanístico de planeamiento y gestión, que se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS

Primera. OBJETO DEL CONVENIO

El presente convenio tiene por objeto establecer el marco general que deberá regir las actuaciones urbanísticas precisas tendentes a efectuar los cambios necesarios en las determinaciones aplicables a los bloques 6 (parcelas 6a, 6b, 6c) y 7 (parcelas 7a, 7b y 7c) del

Polígono P9A al objeto de incorporar el uso residencial y de compatibilizar en ella usos públicos y privados de carácter residencial, comercial y dotacional con el incremento de la edificabilidad necesaria para ello, así como el establecimiento de las determinaciones necesarias para su desarrollo, materialización y distribución de usos entre los propietarios afectados.

Asimismo se establecen también las relaciones de colaboración entre las partes intervinientes, sin intercambio de prestaciones a título oneroso, reflejando las aportaciones conjuntas a realizar por cada una de ellas, para la consecución del fin que interesa a ambas y respecto del cual cada una de ellas asume una gestión parcial -mediante su aportación o contribución- pero conjunta, para en definitiva garantizar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general, siendo su finalidad la de complementar las determinaciones legales en materia de urbanismo, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas por el planeamiento, eliminando puntos de fricción y los obstáculos que pueda ocasionar una determinada actuación urbanística.

Segunda. ÁMBITO TERRITORIAL SOBRE EL QUE SE CONTRAEN LOS COMPROMISOS SEÑALADOS EN ESTE CONVENIO.

El ámbito territorial al que se circunscribe el presente convenio está compuesto por los bloques 6 y 7 del polígono P9A del Plan Parcial Rotxapea (parcelas 6a, 6b, 6c y 7a, 7b y 7c)

Tercera. COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LAS PARTES

Ambas partes intervinientes, cada una en el ámbito de sus titularidades, competencias y responsabilidades, se comprometen a cooperar al máximo entre ellas, y a actuar con la máxima diligencia en la elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión, y demás obligaciones señaladas en el presente convenio.

Al objeto de alcanzar las finalidades perseguidas por el presente Convenio las partes se comprometen a realizar las siguientes actuaciones:

A. ACTUACIONES A REALIZAR POR LA PROMOTORA

- 1) La promotora presentará al Ayuntamiento de Pamplona, para su tramitación, un documento completo de Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU), con la totalidad del contenido, documentación y determinaciones que de conformidad con el TRLFOTU le resulta exigible. A saber y sin ánimo de hacer una relación de numerus clausus: proceso de participación, memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, estudio de movilidad generada, informe de género, estudio de accesibilidad urbanística, determinaciones urbanísticas suficientes para su ejecución, así como la documentación necesaria para poder tramitar de forma simultánea su Evaluación Ambiental Estratégica en caso de que sea necesario.
- 2) La propuesta de ordenación que conformará el PEAU se basará en las siguientes determinaciones, sin perjuicio de que estos parámetros se consideren orientativos ya que serán concretados y justificados en la modificación del instrumento urbanístico que se presentará a trámite:
 - Uso principal de las parcelas: Residencial
 - Altura máxima de la edificación: b+9+A
 - Número estimado de viviendas: 252
 - Edificabilidad residencial (plantas elevadas): 24.004,50 m².
 - Edificabilidad plantas bajas: 3.288m², en el bloque 6 se destinará a dotación pública y en el bloque 7 a comercial.
 - Viviendas sometidas a regímenes de protección: las que resulten de la aplicación de las determinaciones sobre viviendas de la legislación urbanística; como mínimo las reservas establecidas actualmente en el art. 54 TRLFOTU (50%).
 - La distribución de vivienda libre y protegida en cada bloque será, aproximadamente, de, 2/3 de la superficie construible residencial destinada a

viviendas libres y 1/3 a viviendas protegidas en el bloque 6 y 1/3 destinada a viviendas libres y 2/3 a viviendas protegidas en el bloque 7.

- La reserva de plazas de aparcamiento en parcela privada correspondientes al uso vivienda será similar al Plan Parcial Rochapea (una plaza por vivienda).
- La totalidad de las plantas bajas de las parcelas 6a, 6b y 6c excepto los espacios destinados a rampas y portales constituirán cesión dotacional pública al Ayuntamiento de Pamplona, debiendo considerarse este hecho en la cuantificación y valoración de las cesiones.
- El resto de cesiones se monetizarán y se calcularán en el PEAU siempre teniendo en cuenta que las parcelas 6a, 6b y 6c (bloque 6) y las parcelas 7a, 7b y 7c (bloque 7) son resultantes del Polígono P9A cuyo Plan parcial cumplió holgadamente los estándares de cesiones anteriores vigentes del Anexo del Reglamento de Planeamiento, por lo que el PEAU deberá calcular los porcentajes de cesiones dotacionales a que obligaría el cambio de uso a residencial y el incremento de edificabilidad, pero solamente por encima de los ya materializados en ejecución del Plan Parcial del Polígono P9A.

3) La actuación de dotación proyectada, dará lugar a:

- Una carga que se corresponde con el deber de cesión suelo para dotaciones públicas. El PEAU que se tramite, determinará y concretará esta carga teniendo en cuenta para ello lo señalado en el párrafo anterior y que las parcelas 6a, 6b y 6c (bloque 6) y las parcelas 7a, 7b y 7c (bloque 7) resultantes de la reparcelación del Polígono P9A, cumplieron holgadamente los estándares de cesiones dotacionales previstos en el Plan Parcial conforme a lo previsto en el Anexo del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, por lo que el PEAU deberá calcular las superficies de cesiones dotacionales a que obligaría actualmente el cambio de uso a residencial e incremento de edificabilidad y concretar la forma de cumplimiento de ese deber.

- Un deber de entregar libre de cargas de urbanización, suelo correspondiente al 10% del incremento de aprovechamiento que se plantea pudiendo sustituirse su entrega por su valor en metálico.

El PEAU, contemplará la forma de cumplimiento de ambos deberes y en caso de que se proponga su monetización:

- La valoración económica de la carga dotacional se realizará tomando como base los valores del estudio de mercado recogidos para esta zona de valor y usos correspondientes en la Ponencia de Valoración del término Municipal de Pamplona, actualmente vigente, aprobada por Resolución 60/2024, de 13 de septiembre, del Director del Servicio de Riqueza Territorial y Tributos Patrimoniales de la Hacienda Foral de Navarra, salvo que en el momento de su aprobación inicial esté vigente otro sistema de valoración o aprobada otra ponencia actualizada.
- Para el cálculo de este incremento se tendrá en cuenta el valor de repercusión del suelo actual del uso que se pretende cambiar (comercial y terciario) y el valor de repercusión del suelo actual del uso residencial que se quiere implantar, obteniendo la relación actual de valores que se aplicarán a la edificabilidad originaria y a la que se proponga en el PEAU para así obtener la diferencia y por tanto el incremento de aprovechamiento o mayor rentabilidad económica sobre el que aplicar el 10%.

La introducción del uso residencial, las diferentes tipologías de viviendas (libres, de protección oficial, libres tasadas) y su distribución y la obligación de cesión dotacional pública de la planta baja del bloque 6 que se producirá sobre unas parcelas ya reparceladas resultantes del Proyecto de Reparcelación del Polígono P9A, imponen la necesidad de que sea necesario un nuevo proceso de equidistribución de cargas y beneficios entre las seis parcelas afectadas de acuerdo con lo preceptuado en los arts. 9.6 y 7, 14.c, 17.2 y 18.2 del D.F Leg. 7/2015 y arts. 29 y 30 del Real Decreto 1093/1997.

Ambas partes consideran que la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados exige un proyecto de equidistribución entre las seis parcelas afectadas que entre otras cosas imponga la carga de la cesión de la planta baja del bloque 6 al

Ayuntamiento. El planeamiento y el instrumento de gestión propuesto señalarán que, ante la imposibilidad física de materializar la cesión de suelo dotacional en parcela independiente, este deber se sustituirá parcialmente por la entrega al Ayuntamiento de una superficie edificada no lucrativa ubicada en planta baja, integrada en un complejo inmobiliario urbanístico o figura jurídica equivalente, con configuración registral, funcional y servidumbres adecuadas que se constituirá con carácter previo a la licencia de primera ocupación del bloque 6.

Dicho proyecto de equidistribución podrá tramitarse simultáneamente al PEAU condicionándose su aprobación definitiva a la del PEAU.

Se aporta como **anexo gráfico nº 1** una volumetría orientativa de la propuesta, que permite materializar la edificabilidad y determinaciones planteadas generando, a su vez, las menores afecciones a las edificaciones existentes.

Como se ha indicado, las determinaciones señaladas respecto de la edificabilidad, alturas y número de viviendas se entienden en este momento referenciales; tomando dichos parámetros como marco general, será el PEAU que se presente en donde se concretarán y justificarán las mismas, de igual modo el PEAU contendrá la concreción del resto de determinaciones y soluciones tanto estéticas como funcionales del edificio planteado, siendo competencia del Ayuntamiento de Pamplona su aceptación o corrección durante la tramitación del instrumento siempre que quede garantizada la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación pretendida así como el cumplimiento de los deberes legalmente vinculados a la misma.

- 4) En el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor del presente convenio, se presentará al Ayuntamiento de Pamplona, a través de su organismo autónomo Gerencia de Urbanismo, el Plan de Participación Ciudadana del PEAU que contendrá el mapa de agentes, la metodología de participación y alternativas valoradas de ordenación tomando como base las determinaciones establecidas en la cláusula tercera.

Implementado el Proceso de participación, y en el plazo de 3 meses desde su finalización, se presentará el documento tramitable comprensivo de PEAU y del proyecto de equidistribución para que, en su caso, se efectúe la aprobación inicial de los mismos.

- 5) La promotora se compromete a consultar y posteriormente incorporar en el documento urbanístico, con anterioridad a su presentación, y durante su tramitación, las indicaciones de carácter técnico y formal que recibiera de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona.

B. ACTUACIONES A REALIZAR POR EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

- 1) El Ayuntamiento de Pamplona se compromete a licitar la ejecución de las obras de urbanización del P9A, efectuar su seguimiento y proceder a su recepción una vez finalizas correctamente para considerar el ámbito afectado por este Convenio, suelo urbano consolidado a los efectos de la de implementación a través del PEAU de una actuación de dotación, así como a tramitar la cuenta de liquidación definitiva del polígono P9A. El plazo de ejecución se ajustará a los plazos previstos en el apartado C y en el cronograma detallado en el Anexo II.
- 2) El Ayuntamiento de Pamplona se compromete a impulsar y tramitar el presente Convenio como el PEAU que se presente, cumpliendo el marco referencial contenido en convenio y la realización del Informe de Evaluación Ambiental, trámite en este caso de su competencia, con la mayor diligencia y brevedad posible.

El compromiso adquirido en este convenio alcanza a su impulso y tramitación, en base al acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de la solución urbanística propuesta, dentro del orden de competencias del Ayuntamiento de Pamplona, y con los límites legales y reglamentarios establecidos, conservando en todo momento la plenitud de su potestad de planeamiento por razones de interés público, y sin que se pueda comprometer el resultado final de la tramitación, vinculando o condicionando el ejercicio de las competencias públicas de planeamiento y gestión, incluida la de la firmante del convenio.

El Ayuntamiento de Pamplona, a través de su organismo autónomo la Gerencia de Urbanismo, prestará toda su colaboración a la promotora en cuanto a la información y

facilitación de los datos de los que pudiera disponer, así como consulta técnica, para favorecer la elaboración del documento y su posterior tramitación.

C. CRONOGRAMA PREVISTO DE HITOS PRINCIPALES

A los efectos de coordinar la ejecución de las actuaciones previstas en el presente Convenio, las partes establecen el siguiente cronograma orientativo de hitos y tareas, estructurado en cuatro líneas de trabajo interrelacionadas: obras de urbanización, convenio, cuenta de liquidación definitiva del polígono y Plan Especial de Actuación Urbana. Dado el carácter orientativo de este cronograma, podrá sufrir alguna modificación en sus hitos temporales a consecuencia de las incidencias propias que puedan derivarse en los distintos procedimientos a tramitar, las cuales serán puestas en conocimiento de las partes suscribientes, sin que ello constituya motivo para la resolución del convenio.

	Jun 2026	Jul 2026	Ago 2026	Sep 2026	Oct 2026	Nov 2026	Dic 2026	Ene 2027	Feb 2027	Mar 2027	Abr 2027	May 2027
1. Obras de urbanización												
Licitación	•											
Adjudicación				•								
Inicio de obras					♦							
Ejecución de obras				■	■	■	■	■	■	■	■	
Final de obras										♦		
2. Convenio												
Aprobación inicial	•											
Aprobación definitiva				•								
3. Cuenta de liquidación definitiva del polígono												
Aprobación inicial (con coste adjudic obra)				•	■	■	■	■	■	■	■	
Aprobación definitiva (con coste ejec obra)												•
4. Plan Especial de Actuación Urbana												
Participación					■	■	■					
Aprobación inicial (supeditando AD a fin de obras de urbanización y liquidación polígono)								•	■	■	■	
Aprobación definitiva												•

Simultáneamente a la tramitación y aprobación del PEAU se podrá tramitar el proyecto de equidistribución, siempre condicionando su aprobación definitiva a la del PEAU.

Cuarta.- COMPROMISOS ECONÓMICOS

Dada la naturaleza y objeto de este convenio no se desprenden del mismo obligaciones o compromisos económicos para las partes más allá del coste correspondiente a la redacción y tramitación del PEAU que a su vez será el instrumento que, en su caso, recoja una estimación del equivalente económico de las obligaciones derivadas de la actuación de dotación que se proyecta, para el caso de que se prevea su monetización así como los criterios para realizar la justa distribución de beneficios y cargas entre parcelas que se derivarán de la modificación propuesta y que se concretarán en el proyecto de equidistribución.

Quinta.- MECANISMOS DE ACTUACIÓN Y SEGUIMIENTO

1. Las partes acuerdan la creación de una Comisión de Seguimiento del presente convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo, entre cuyas funciones se encuentran las siguientes:
 - a. Velar por el cumplimiento de las determinaciones comprometidas en el convenio resolviendo o en su caso proponiendo las variaciones y modificaciones que se consideren precisas para su cumplimiento. Será necesaria la aprobación de las modificaciones por las partes suscribientes de este convenio, cuando las mismas fueran sustanciales.
 - b. Promover la coordinación necesaria para la realización de las actuaciones previstas y asegurar la coordinación de los documentos durante su redacción, tramitación y aprobación, y en su caso ejecución.
 - c. Conocer e informar el proyecto y sus documentos, previamente a su tramitación.
 - d. Dar cuenta de los avances realizados a petición de cualquiera de las partes suscribientes de este convenio.
 - e. Dirimir las incidencias y aspectos interpretativos que con carácter eventual pudieran surgir.
2. Dicha Comisión tendrá una composición paritaria, y estará compuesta por un representante designado por cada parte del Convenio. Por parte y en representación del Ayuntamiento de Pamplona se designará a personal del Organismo Autónomo Gerencia de Urbanismo. Podrán designarse suplentes de los miembros de la Comisión. En el caso

de que cualquier interlocutor sea sustituido, se deberá notificar dicho cambio a la otra parte antes de hacerlo efectivo.

3. A las reuniones que se celebren, podrán acudir asistidos por los técnicos que consideren necesarios.
4. La Comisión de Seguimiento podrá constituirse inmediatamente después de la aprobación inicial del convenio con el objeto de asesorar a las partes durante la tramitación del mismo, incluida la valoración de las alegaciones que se presentaran en el trámite de exposición pública, pudiendo proponer su estimación o desestimación y, en su caso, proponer la continuación o no de la aprobación definitiva o la modificación del documento con anterioridad a ésta.
5. La Comisión se reunirá a instancia de cualquiera de las partes y, con carácter mínimo se establece una reunión antes de la implementación del Proceso de participación y otra antes de la presentación del instrumento urbanístico para su tramitación.
6. Las partes se comprometen a intentar resolver de manera amistosa cualquier desacuerdo que pudiera surgir en el desarrollo, interpretación o cumplimiento del presente Convenio, a través de la Comisión de Seguimiento.

Si no se lograra solventar el desacuerdo en la Comisión de Seguimiento, la parte que considere incumplido algún aspecto del Convenio podrán dirigir un requerimiento a la otra parte, argumentando las razones por las que aprecie la existencia de un incumplimiento. En caso de no atenderse el requerimiento, podrá acudir a la vía contencioso-administrativa.

7. En lo no previsto en este Convenio, el funcionamiento de la comisión se regirá por lo dispuesto para los órganos colegiados en la sección tercera del capítulo II del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Sexta.- PLAZO DE VIGENCIA

1. El presente acuerdo entrará en vigor el día de su firma tras la aprobación del mismo por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona.

2. Una vez adquiera eficacia jurídica el presente convenio, este tendrá la duración que exija el perfecto cumplimiento de los compromisos asumidos por cada una de las partes, con los límites establecidos en el 47 y siguientes de la Ley 40/2015, por la que se regula el Régimen Jurídico del Sector Público.

3. Tendrá inicialmente una duración anual, entendiéndose tácitamente prorrogado por períodos iguales de tiempo, salvo denuncia expresa de una de las partes, hasta el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este documento y con los límites señalados anteriormente.

4. La denuncia deberá formalizarse mediante comunicación fehaciente en tal sentido dirigido a la otra parte, con una antelación de al menos dos meses a la fecha de finalización.

Séptima.- MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL CONVENIO

Las posibles modificaciones de este convenio, acordadas de forma unánime por los firmantes, y previo análisis de la Comisión de Seguimiento, deberán formalizarse mediante la suscripción del correspondiente instrumento modificativo, incorporándose como addenda al presente documento, con los mismos requisitos, condiciones y formalidades exigidos para la aprobación del presente convenio.

A estos efectos se tratarán como modificaciones, las variaciones sustanciales que pudieran afectar al contenido del presente convenio.

Cualquier otra variación, ajuste o aclaración en los términos de este convenio podrá solventarse y resolverse por la Comisión de Seguimiento sin precisar las formalidades exigidas para la aprobación del presente convenio.

El convenio deberá revisarse cuando se produzcan cambios normativos que afecten sustancialmente a las disposiciones vigentes a la firma de este Convenio.

Octava.- CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO

1. El convenio se extinguirá o resolverá por alguna de las siguientes causas:

- a) El cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto.
- b) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga expresa del mismo, cuando sea exigible.
- c) El mutuo acuerdo de todos los firmantes.
- d) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes que conlleven la imposibilidad de cumplir el objeto del presente convenio.

La extinción del convenio por esta causa se determinará tras el procedimiento contradictorio regulado en el artículo 51.2c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- e) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
- f) Por la entrada en vigor de disposiciones legales o reglamentarias que determinen la imposibilidad de su cumplimiento.
- g) Porque el PEAU con las determinaciones previstas en el Convenio no alcance la aprobación definitiva.
- h) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en las leyes.

2. La extinción del Convenio por las causas indicadas anteriormente implicará la cesación de las actividades objeto del mismo, si bien la Comisión de Seguimiento podrá acordar la continuación de las actuaciones que se estén ejecutando, cuando ello convenga al interés general, durante el tiempo indispensable para su conclusión.
3. La declaración de nulidad del PEAU por sentencia judicial firme, determinará ex lege la resolución de este convenio, por falta de objeto y causa, debiendo determinarse en tal caso cómo debe procederse a la restitución de las prestaciones, en el caso de haberse iniciado su ejecución, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de impulsar un nuevo PEAU.

Novena.- CONSECUENCIAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTENIDAS EN ESTE CONVENIO.

En caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio se producirá la resolución del mismo, sin que ello conlleve el derecho al abono de indemnización por daños y perjuicios a favor de la parte que no la haya provocado salvo que se produzca en alguna de las partes un enriquecimiento injusto.

En caso de transmisión los nuevos adquirientes, se subrogarán en el lugar y puesto de la parte subrogada en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente, entendiendo por tal la aceptación del presente Convenio, siempre y cuando, y previa comunicación a la Comisión de Seguimiento, exista previa conformidad por parte del Ayuntamiento de Pamplona, y se mantengan las mismas condiciones que justifican la aplicación de este Convenio.

Décima.- CONFIDENCIALIDAD Y PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES

Toda la información suministrada por cualquiera de las partes para el buen desarrollo del presente Convenio que no tenga carácter de pública se considera confidencial y propiedad

de la parte que la aportó, no pudiéndose hacer ningún uso de ella sin la conformidad de la parte a quien corresponda. Además, ambas partes, en la medida que resulte de aplicación, se obligan a observar la normativa vigente relativa a LOPD.

Decimoprimera.- TRAMITACIÓN Y PERFECCIONAMIENTO DEL CONVENIO

El presente Convenio Urbanístico, que vincula a las partes en lo que se refiere a la presentación y tramitación del instrumento de planeamiento reseñado que se describe, tendrá a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo-urbanístico por lo que previo a su firma deberá realizarse la correspondiente tramitación administrativa del mismo de conformidad con lo dispuesto en los artículos 23 y siguientes del TRLFOTU. Una vez aprobado definitivamente el convenio por el órgano municipal competente, deberá ser firmado en el plazo máximo de quince (15) días a contar desde la notificación del acuerdo a la promotora.

De conformidad con el artículo 26 del TRLFOTU, a los efectos de su publicidad se inscribirá el mismo, con indicación de su contenido, en el correspondiente Registro.

Decimosegunda.- DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL CONVENIO

Forma parte de este convenio y, por lo tanto, del régimen de reciprocidad obligacional convenido por las partes los siguientes anexos:

1. Anexo I: Volumetría orientativa de la propuesta.
- 3 Anexo II: Cronograma.

Decimotercera.- RÉGIMEN JURÍDICO

El presente convenio tiene naturaleza administrativa de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo VI del Título Preliminar de la Ley 40/2015 de Régimen Jurídico del Sector Público.

Las cuestiones litigiosas relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción que surjan entre las partes durante el desarrollo y ejecución del convenio y que no puedan ser resueltas en la comisión prevista en este convenio, se someterán a la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosos-Administrativa.

Y en prueba de conformidad, ambas partes firman el presente convenio urbanístico, por duplicado ejemplar, en formato electrónico, garantizándose la identidad y consentimiento de las partes y determinando que los efectos de inicio del presente convenio lo serán desde la fecha indicada en el encabezamiento.

**Por el AYUNTAMIENTO DE
PAMPLONA**

D.....

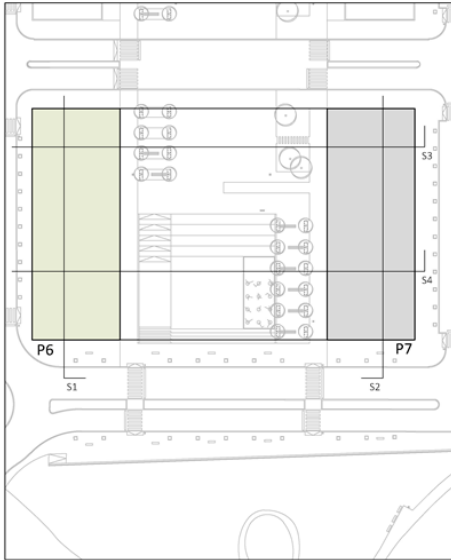
Por la Promotora

D./D^a.....

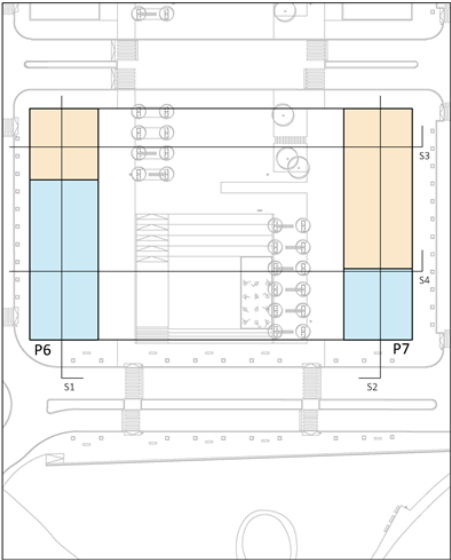
ANEXO I. VOLUMETRÍA ORIENTATIVA DE LA PROPUESTA

ESQUEMAS DE OCUPACIÓN

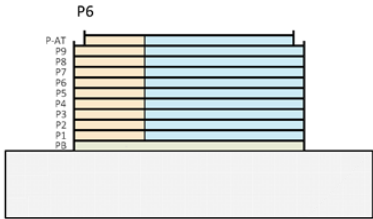
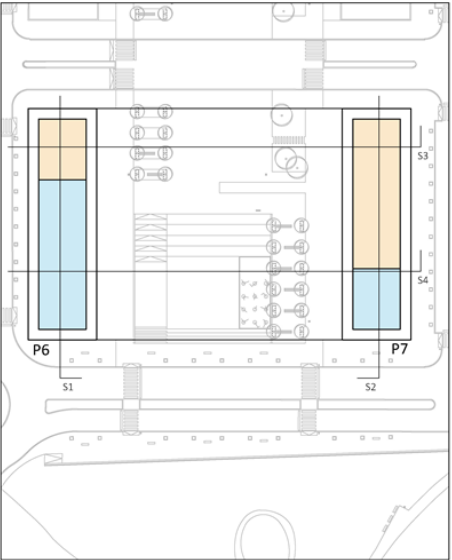
BAJA



ELEVADAS 1-9



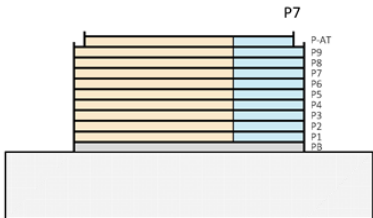
ÁTICO



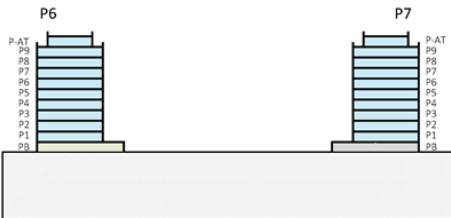
S1



S3



S2



S4

USOS Y SUPERFICIES				
PLANTA	DOTACIONAL	COMERCIAL	VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
BAJA	1644	1644		
PRIMERA			1.250	1.250
SEGUNDA			1.250	1.250
TERCERA			1.250	1.250
CUARTA			1.250	1.250
QUINTA			1.250	1.250
SEXTA			1.250	1.250
SÉPTIMA			1.250	1.250
OCTAVA			1.250	1.250
NOVENA			1.250	1.250
ÁTICO			752,25	752,25
	1.644	1.644	12.002,25	12.002,25

leyenda

	comercial
	dotacional
	vienda libre
	vivienda protegida

cambios

-

directores de proyecto

marcos escartín miguel

responsable de proyecto

técnicos colaboradores

proyecto

PEAU parcelas 6 y 7 del polígono P9C del PP Rochapea

promotor

Avantespacia

fase

convenio

1/1.500

0 15 30 75

plano

esquema de ocupación

ref.

2301

cod.

18/05/2026

fecha

18/05/2026

TRAIN

Calle de Arcadio María Larraona, 1
P2 - Of. 208 - 31008 PAMPLONA

Anexo II: Cronograma

