


**CONVENIO DE COLABORACIÓN, EN MATERIA DE URBANISMO, SUELO Y VIVIENDA, ENTRE EL DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL GOBIERNO DE NAVARRA Y EL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA**

En Pamplona, a treinta de julio de dos mil ocho,



**REUNIDOS**

De una parte el Excmo.Sr. Don José Carlos Esparza Sáez, Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra y Presidente del Consejo de Administración de Viviendas de Navarra, S.A.(VINSAs), en virtud de las facultades que le otorga el artículo 90.1 de la Ley Foral 15/2004, de 3 de diciembre, del Gobierno de Navarra y de su Presidente.



De otra parte la Excma. Sra. Doña Yolanda Barcina Angulo, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona,

**INTERVIENEN**

Cada uno de ellos en representación de las entidades citadas, encontrándose facultados para este acto. Ambas partes se reconocen la capacidad legal y la competencia necesaria para la firma de este documento, y

**EXPONEN:**

Que ambas partes vienen colaborando, en materia de suelo y vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, con resultados muy positivos. Así, en el año 2005 suscribieron el Plan de Actuación conjunta 2005-2007, que se ha venido ejecutando mediante la adopción de programas anuales de desarrollo. Resulta conveniente mantener dicha colaboración con el objeto de mejorar las condiciones de residencia y vivienda de los ciudadanos.

En materia de suelo, con fecha 1 de julio de 2004, se suscribió un convenio en la Mesa del Suelo y Vivienda de la comarca, en cuyo marco el Ayuntamiento de Pamplona se ha comprometido a seguir colaborando, en la medida de sus posibilidades. Los nuevos desarrollos en Arrosadía-Lezkairu y Ripagaina apoyarán en la consecución de los compromisos.

Que en este sentido, Ayuntamiento de Pamplona y Gobierno de Navarra pretenden comprometer la construcción de aproximadamente 1000 viviendas protegidas en parcelas municipales.

Por otra parte, la intervención en la Ciudad Histórica se plantea desde el impulso de los Proyectos de Intervención Global en las 3 zonas de intervención preferente, Z.I.P. 1, Z.I.P. 6 y Z.I.P. 7, que permitan la intervención no sólo en el parque residencial, sino también en la urbanización, equipamientos y aparcamientos.

Finalmente, las partes reconocen como materias de su mutuo interés la construcción de vivienda protegida, la recuperación de la ciudad y el establecimiento e implantación de mejores sistemas de información urbanística, y en este sentido desean seguir avanzando y completando los compromisos asumidos para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos.

En su virtud, ambas partes acuerdan la suscripción del presente Convenio de Colaboración sobre las siguientes

#### **ESTIPULACIONES:**

##### **PRIMERA. - OBJETO**


El objeto del presente convenio es avanzar y completar las actuaciones que, en materia de urbanismo, suelo y vivienda, el Ayuntamiento de Pamplona y el Gobierno de Navarra, a través de su Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio, y de la sociedad pública "Viviendas de Navarra, S.A.", vienen ejecutando con la finalidad recogida en el expositivo.

##### **SEGUNDA. COMPROMISOS DE ACTUACIÓN DEL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA**

El Ayuntamiento de Pamplona asume los siguientes compromisos:

1. Impulsar el desarrollo conjunto de las tres Zonas de Intervención Preferente, P.I.G. 1, P.I.G. 6 y P.I.G. 7 entendiéndolas como un único ámbito de actuación discontinuo. A tal efecto, el Ayuntamiento de Pamplona, a través de la Oficina de Rehabilitación y de sus sociedades instrumentales, informará a la Comisión de Seguimiento de este Convenio de las gestiones e inversiones realizadas encaminadas al desarrollo de las actuaciones en materia de vivienda (rehabilitación y renovación) contempladas en estos Proyectos de Intervención Global.

2. Enajenar, antes del 30 de septiembre del presente año, al Gobierno de Navarra o a VINSA, las siguientes parcelas para construir aproximadamente 600 viviendas de Protección Oficial, con destino a la compraventa.



Parcela	Situación	Nº de viviendas
L8.3	Lezkairu	14
L8.4	Lezkairu	12
L8.5	Lezkairu	12
L43.1	Lezkairu	48
L43.2	Lezkairu	17
L43.3	Lezkairu	17
L43.4	Lezkairu	18
L43.5	Lezkairu	18
L40.1	Lezkairu	48
L40.2	Lezkairu	14
L40.3	Lezkairu	14
L40.4	Lezkairu	12
L40.5	Lezkairu	12
L55	Lezkairu	31
A7.1	Lezkairu-Arrosadía	14
A7.2	Lezkairu-Arrosadía	14
A7.3	Lezkairu-Arrosadía	58
A7.4	Lezkairu-Arrosadía	14
A7.5	Lezkairu-Arrosadía	14
A13.B	Lezkairu-Arrosadía	131
F2.4	Ripagaina	36
F2.3	Ripagaina	36

Sobre dichas parcelas se promoverá la construcción de viviendas protegidas de régimen general, salvo las que constituyen la Unidad Básica nº 43 de Lezkairu que serán de precio tasado

Para el acceso a estas viviendas se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 de la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de forma que la reserva de la letra h) sustituya, siempre que se cumplan los requisitos, íntegramente a la reserva para el resto de empadronados en Navarra.

En este sentido, y a efectos de lo dispuesto en el citado artículo 18.3 de la Ley Foral 8/2004, tendrán también la consideración de realojados las personas usuarias de vivienda que transmitan su propiedad o pierdan su alquiler, como consecuencia de la ejecución de las obras que ejecuten las previsiones del Plan Especial de Protección y Reforma (PEPRI) del Casco Antiguo de Pamplona en los ámbitos que tal plan establece como de "actuación conjunta" o como "posibles unidades de ejecución", cuando tales obras sean promovidas total o parcialmente por el Gobierno de Navarra o el Ayuntamiento de Pamplona o por sociedades de capital mayoritariamente público y gestionadas por dichos entes. Todo ello en el marco de fomentar las actuaciones en el área de rehabilitación preferente del Centro Histórico de Pamplona.

Igual consideración tendrán quienes transmitan, en el resto del ámbito del citado PEPRI, sus viviendas al Gobierno de Navarra, al Ayuntamiento de Pamplona o a las sociedades mencionadas, si el destino de tales viviendas es su desaparición como tales, o contribuir a alcanzar o a mejorar las condiciones de habitabilidad de las restantes viviendas del inmueble.

3. Enajenar, antes del 30 de septiembre del presente año, al Gobierno de Navarra o a VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A., las siguientes parcelas para construir unas 200 viviendas de Protección Oficial, Régimen General, con destino al alquiler:

Parcela	Situación	Nº de Viviendas
F3.1	Ripagaina	36
L.2	Lezkairu	43
L47.1	Lezkairu	52
L47.2	Lezkairu	14
L47.3	Lezkairu	14
L47.4	Lezkairu	30

4. Los terrenos relacionados en los apartados 2 y 3, cuando estén libres de cargas y se vayan a promocionar viviendas de protección oficial, se enajenarán a un precio equivalente al 17,5% del precio máximo de venta de la promoción en el momento de la firma de la escritura de compra venta de la correspondiente parcela. Este porcentaje del precio máximo de venta será del 20% si se trata de construir viviendas de precio tasado.

En las parcelas que tengan cargas urbanísticas, del precio resultante de aplicar el 17,5%, o en su caso el 20%, se deducirán las cargas recogidas en la Cuenta de

Liquidación Provisional, debiendo en su caso hacerse cargo el Ayuntamiento de Pamplona de la diferencia entre ésta y la definitiva, renunciando el Gobierno de Navarra a reclamar la diferencia entre ambas en caso de que la provisional resulte superior a la definitiva. Este compromiso deberá reflejarse en los contratos de compraventa de las parcelas.

Para el cálculo de la superficie útil garajes vinculados y locales y garajes no vinculados a viviendas se tomarán las superficies y características definidas en el proyecto de reparcelación para cada una de las parcelas. Se considerará superficie útil de viviendas y oficinas el 75% de lo construido, y en locales comerciales el 85%. Para el cómputo de los anejos se tomará como superficie útil 12,4 m<sup>2</sup> para garajes y 9m<sup>2</sup> para trasteros.

El coste estimado inicialmente de las parcelas relacionadas en los apartados 2 y 3 asciende a 26.452.619 euros, IVA incluido ( corresponden 18.777.915 euros al precio del suelo, 4.026.067 euros a la urbanización y el resto al IVA).

Las parcelas enajenadas estarán en condiciones de comenzar la edificación en un plazo que, con carácter general, se estima no superior a dos años desde la firma del presente convenio, correspondiendo a la Comisión de Seguimiento fijar los plazos concretos para cada una de las parcelas.

5. Constituir, a título oneroso, a favor de VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. o del Gobierno de Navarra, un derecho de superficie sobre las siguientes parcelas, para construir aproximadamente 140 viviendas de Protección Oficial, Régimen General.

PARCELA	SITUACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
A1.3	Lezkairu-Arrosadía	44
A13.C	Lezkairu-Arrosadía	56
L.4	Lezkairu	43

La cesión se realizará por un plazo de 33 años a contar desde la formalización de la escritura pública de constitución del derecho. En caso de que la obtención de la licencia municipal de obras para edificar en estas parcelas se retrasase por causas no imputables al cesionario el plazo de cesión se ampliará por un periodo equivalente a la demora.

6. Colaborar con el Gobierno de Navarra en la implantación y difusión del sistema de Información Urbanística de Navarra (SIUN), en particular formulando los

instrumentos de planeamiento de manera que sean integrables en el modelo de datos de dicho sistema, y promoviendo su implantación y uso efectivo dentro de los servicios de urbanismo municipales.

7. Continuar realizando las labores de cooperación necesarias previstas en el art. 42.3 de la Ley Foral 8/2004 de protección pública a la vivienda en Navarra con el fin de determinar la relación de viviendas desocupadas en el término municipal de Pamplona.

### **TERCERA. COMPROMISOS DE ACTUACIÓN DEL GOBIERNO DE NAVARRA Y DE LA SOCIEDAD PÚBLICA VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A.,**

Los compromisos que asume el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra, directamente o a través de su sociedad pública Viviendas de Navarra, S.A., son los siguientes:

1. Impulsar el desarrollo de los Proyectos de Intervención Global que desarrollan las Zonas de Intervención Preferente delimitadas en el PEPRI del Casco Antiguo de Pamplona:

P.I.G. 1	Z.I.P. 1 Navarrería-Redín
P.I.G. 6	Z.I.P. 6 Mayor-Jarauta-Eslava
P.I.G. 7	Z.I.P. 7 Descalzos-Jarauta

2. Visto el desequilibrio existente entre las inversiones referentes a vivienda (renovación y rehabilitación) y las referentes a urbanización de espacios públicos, equipamientos y aparcamientos para residentes contempladas en cada uno de los Proyectos de Intervención Global por separado (P.I.G. 1, P.I.G. 6 y P.I.G. 7), el Gobierno de Navarra se compromete a considerar las tres Zonas de Intervención Preferente (Z.I.P.) como un único ámbito de actuación discontinuo a los efectos de las subvenciones establecidas en el art. 88.2.b) del DF 4/2006, de 9 de enero, por el que se regulan las actuaciones protegibles en materia de vivienda y el fomento de la edificación residencial; pudiendo de este modo destinar el Ayuntamiento de Pamplona dichas subvenciones a cualquiera de las intervenciones públicas en materia de urbanización de espacios públicos, equipamientos y aparcamientos para residentes previstas en cualquiera de los Proyectos de Intervención Global aprobados.

Dada la dificultad de gestión de las actuaciones en materia de vivienda y el desfase temporal que se producirá con respecto a las actuaciones públicas en materia de urbanización de espacios públicos, equipamientos y aparcamientos para residentes, el presupuesto

subvencionable en estas actuaciones públicas y de aparcamientos se calculará en función de la estimación que apruebe en su momento la Comisión de Seguimiento en base a la información recibida del Ayuntamiento de Pamplona (Oficina de Rehabilitación y sus sociedades instrumentales), y de conformidad con lo dispuesto en el DF 4/2006, de 9 de enero.

El presupuesto inicialmente estimado y las subvenciones correspondientes figuran como anexo al presente convenio (Las inversiones estimadas ascienden a 39.363.782 de euros y las subvenciones correspondientes a Gobierno de Navarra 12.562.821 de euros).

3. Promover, en las parcelas municipales que el Ayuntamiento de Pamplona enajene o respecto de las que ceda el derecho de superficie, la construcción de viviendas protegidas, bien directamente, bien a través de VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A., o bien mediante concursos de adjudicación de suelo público que se convoquen.

4. VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. o, en su caso, los promotores adjudicatarios deberán:

1. Solicitar las cédulas de calificación provisional y las licencias de construcción en el plazo máximo de 6 meses a partir del momento en el que el estado de la urbanización lo permita. Este plazo se ampliará a 12 meses en el supuesto de las parcelas que se adjudiquen a promotores mediante concurso público. Los proyectos en su diseño deberán atender a cuestiones de estética, eficiencia energética de los edificios y utilización de energías renovables y deberán justificar que se obtendrán calificaciones energéticas de los tipos A, B o C
2. Iniciar las obras en el plazo máximo de 3 meses a partir de la concesión de la licencia.
3. Recoger expresamente en todos los actos de difusión y publicidad y en los carteles de obra de las promociones de vivienda, la referencia a la aportación, por el Ayuntamiento de Pamplona, del suelo para la actuación protegible en materia de vivienda.

En la Comisión de Seguimiento, señalada en la cláusula sexta del presente Convenio, se verificará el cumplimiento de las citadas exigencias.

5. Adquirir del Ayuntamiento de Pamplona la propiedad de las parcelas señaladas en los apartados 2 y 3 de la cláusula segunda y abonar los importes correspondientes a la enajenación de cada parcela, según

coste estimado en el párrafo 4 del apartado 4 de la cláusula segunda.

El precio de las parcelas se abonará en el momento de la firma de las escrituras.

6. Asumir por el Gobierno de Navarra o, en su caso, por VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. o por los adjudicatarios del concurso de suelo, las cargas urbanísticas que figuren en el Registro de la Propiedad por el importe de la cuenta de liquidación provisional correspondiente a cada una de las parcelas que se enajenan. A tal efecto, el adquirente reintegrará al Ayuntamiento, en el momento de la firma de las escrituras de las parcelas de Ripagaina, las cantidades que éste haya abonado hasta ese momento por las cuotas de urbanización de las parcelas y se hará cargo de abonar el resto a la Junta del Polígono a medida que ésta lo solicite. En el caso de las parcelas de Arrosadía-Lezkairu abonará a la Gerencia de Urbanismo, antes de la firma de las escrituras, las cantidades correspondientes a las cuotas giradas hasta ese momento, y se hará cargo de abonar el resto a medida que la Gerencia de Urbanismo lo solicite.

7. Ofrecer al Ayuntamiento la opción de compra de los locales comerciales y oficinas que se construyan al 40% del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de las viviendas de su correspondiente expediente de protección, referido a la superficie útil de dichos locales que conste en la calificación definitiva de los expedientes.

El plazo para ejercer la opción de compra será de 6 meses a contar desde la calificación definitiva del expediente.

8. Como contraprestación al derecho de superficie sobre las parcelas referidas en el apartado 5 de la cláusula segunda VIVIENDAS DE NAVARRA, S.A. o, en su caso, el Gobierno de Navarra, abonará al Ayuntamiento de Pamplona, en el momento de formalización de la escritura pública de constitución del derecho, una cantidad a tanto alzado de 1.254.968 euros (IVA excluido).

El resto de estipulaciones relativas al derecho de superficie (inscripción registral, gastos de escrituración e inscripción, plazo de ejecución de las obras, transmisibilidad del derecho, impuestos, causas de extinción anticipada del derecho...) se acordarán por cesionario y el Ayuntamiento de Pamplona en un documento independiente que se suscribirá antes del 30 de septiembre de 2008.

9. Informar al Ayuntamiento de Pamplona de los avances que tengan lugar respecto del Sistema de Información Urbanística de Navarra, llevando a cabo iniciativas de colaboración tanto en lo relativo a la sistematización de las determinaciones de planeamiento como a las pruebas prácticas de carga, así como disponer de la información de dicho sistema en la misma forma que el Gobierno de Navarra.

10. Continuar realizando las labores de cooperación necesarias previstas en el art. 42.3 de la Ley Foral 8/2004 de protección pública a la vivienda en Navarra con el fin de determinar la relación de viviendas desocupadas existentes en el término municipal de Pamplona.

#### **CUARTA. VIGENCIA**

El presente Convenio entrará en vigor al día siguiente al de su firma, y tendrá vigencia hasta el 30 de junio de 2011, sin perjuicio de que se prorrogue hasta el cumplimiento de sus previsiones.

#### **QUINTA. JURISDICCIÓN**

En todo lo previsto en este Convenio será de aplicación lo dispuesto en la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la vivienda, la ley Foral 35/2002, de 20 de diciembre de Ordenación del Territorio y Urbanismo, la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, sus reglamentos de desarrollo, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y las demás normas de general aplicación.

#### **SEXTA. COMISIÓN SE SEGUIMIENTO**

Se constituirá una Comisión de Seguimiento paritaria con las siguientes funciones:

- Seguimiento del grado de ejecución de los compromisos asumidos por las partes.
- Los previstos en el presente Convenio.
- Resolución de las dudas de interpretación y cumplimiento que pudiera ocasionar su ejecución.
- Cualquier otra que tenga relación con el contenido de este Convenio.

## SÉPTIMA. NATURALEZA

Dada la naturales administrativa de este Convenio, el orden jurisdiccional contencioso-administrativo será el competente para resolver las cuestiones litigiosas que pudieran surgir entre las partes.


Leído cuanto antecede y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indiciados en el encabezamiento.

EL CONSEJERO DE VIVIENDA Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,



José Carlos Esparza Sáez

LA ALCALDESA-PRESIDENTA DEL  
AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA,



Yolanda Barcina Angulo