

En Pamplona a ____ de _____ de 2025

COMPARECEN

De una parte, JOSEBA ASIRON SÁEZ, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en _____ 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. Paul Gomero Vaquero, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en calle Velázquez 54, 28001 Madrid, titular de Documento Nacional de Identidad (DNI) número _____ en representación de **GAIAZ 38 TALDEA, S.L.**, sociedad válidamente constituida y existente de acuerdo con las leyes de España, en virtud de la escritura pública otorgada el 30 de mayo de 2018 ante el Notario de Bilbao, D. Manuel Garces Pérez, con el número 1.768 de su protocolo, con domicilio social en calle Gran Vía Don Diego López de Haro 17, 48008 Bilbao, inscrita en el Registro Mercantil de Bizkaia al tomo 5781, folio 114, hoja BI-71749 y con Número de Identificación Fiscal (NIF) B95922621; en su calidad de administrador solidario de la sociedad, en virtud de la escritura pública otorgada el 30 de mayo de 2018 ante el Notario de Bilbao, D. Manuel Garces Pérez, con el número 1.768 de su protocolo.

Reconociéndose las partes la capacidad necesaria para suscribir el presente convenio

EXPONEN

I.- Que de conformidad con el PM de Pamplona la ordenación de la parcela sita en Avenida de Bayona 38 es la siguiente:

- a) Clasificación del Suelo: La parcela está clasificada como Suelo Urbano Consolidado, dentro de la Unidad Z-1 de la Unidad Integrada XIII.
- b) Calificación: El uso pormenorizado es el Uso Residencial.
- c) Edificabilidad: El Plan Municipal consolida las edificaciones existentes con su volumen y superficie edificada actual. En la ficha urbanística de la Unidad se especifica que, para el supuesto de sustitución de la edificación existente, el volumen, superficie edificada y altura de los edificios actuales, que se consolidan, tienen el carácter de máximos.
- d) Número de viviendas. No se establece un número máximo de viviendas.
- e) Sistema de actuación. Actuación Directa.

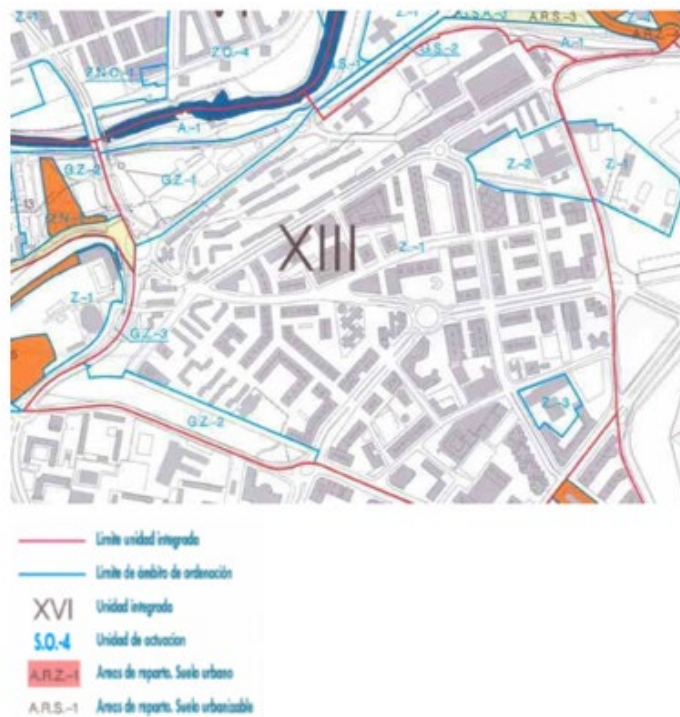
Se adjuntan imágenes de los planos de ordenación y gestión del Plan Municipal que afectan a la parcela:



Alineaciones, alturas y rasantes



Usos y tipologías



División territorial. Unidades Integradas. Ámbitos de Ordenac

II.- Las Entidades Locales, en el marco de sus competencias en materia de urbanismo pueden, en el ejercicio de la función pública de urbanismo, alcanzar acuerdos, tanto con personas públicas como privadas (tengan o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes) para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

III.- Que GAIAS 38 TALDEA S.L. titular de la parcela está interesado en desarrollar una promoción inmobiliaria en el solar sito en la Av. Bayona 38 de Pamplona para la que el Plan Municipal le permite actuar mediante solicitud de licencia.

IV.- El Ayuntamiento de Pamplona considera de interés público/general para la ciudad una propuesta de actuación de transformación urbanística en el barrio de San Juan – Donibane, barrio en el que la actuación sobre la parcela permita albergar, además de vivienda de tipología libre, vivienda protegida y obtener un espacio dotacional público (Civivox) que, de otra forma, al tratarse de un barrio completamente colmatado y sin otras parcelas dotacionales libres, se considera imposible conseguir. De este modo sería posible dotar a este barrio de un equipamiento cultural largamente deseado.

Su ubicación en el cruce entre la Avenida Bayona y la calle Martin Azpilicueta, en un espacio central del barrio, hace que sea una ubicación idónea para este tipo de uso que complementará otros usos dotacionales del barrio como la biblioteca de Yamaguchi.

La tipología de vivienda en el barrio y en la zona combina viviendas en torre con bloques de crujía doble de alturas variables que se alcanzan hasta las 14 plantas en las edificaciones del entorno, por lo que la propuesta que se plantee deberá quedar respetar estos parámetros para quedar integrada en la trama urbana.

V.- Que, por este motivo, es interés de ambas partes impulsar el desarrollo urbanístico de la parcela referenciada de tal forma que permitiendo el uso residencial ya

previsto en el Plan Municipal se posibilite también la coexistencia de usos públicos y privados pudiendo de este modo cubrir los objetivos planteados en el apartado cuarto; y a tal fin resulta preciso efectuar una modificación de las determinaciones contenidas en el Planeamiento Municipal

V- Que, a tal fin, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante TRLFOTU), suscriben un convenio urbanístico de planeamiento; y se tramitará conforme las reglas previstas en el citado cuerpo legislativo respetando los principios de publicidad y transparencia.

En vista de lo cual,

ACUERDAN

Primero. 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 la parcela sita en Avenida de Bayona 38, finca registral número 4.425, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Pamplona, al tomo 798, libro 70, folio 48, con referencia catastral 310000000001651200SJ (pg 3 parc 243 del catastro) al efecto de posibilitar en ella un incremento de edificabilidad, de tal manera que pueda compatibilizar usos públicos de carácter dotacional y privados de carácter residencial, así como para el establecimiento de las determinaciones necesarias para su desarrollo y materialización y de los deberes vinculados a las actuaciones que se propongan.

Segundo. INSTRUMENTO URBANÍSTICO A TRAMITAR

Que, sin perjuicio de la existencia de otras posibilidades contenidas en el TRLFOTU, el instrumento urbanístico que se considera más adecuado para la modificación del Plan que se pretende acometer es un Plan Especial de Actuación Urbana (en adelante PEAU) toda vez que, estando ante un suelo urbano,

Y a la vista de que la alteración principal se concreta en un 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).

Tercero. CONTENIDO GENERAL DEL PEAU

GAIAZ 38 TALDEA, S.L. presentará al Ayuntamiento de Pamplona, para su tramitación, un documento comprensivo del PEAU, con la totalidad del contenido 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; así como la documentación necesaria para poder tramitar de forma simultánea su Evaluación Ambiental Estratégica, si fuera necesaria.

La propuesta de ordenación se concretará en el PEAU que orientativamente se basará en las siguientes determinaciones:

- *Uso principal de la parcela*: residencial
- *Alturas máximas de la nueva edificación*: 3/4S+PB+13
- *Número estimado de viviendas*: 46/48
- *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 que se concretará en el destino de dos plantas del nuevo

edificio que se proyecte con un número mínimo de 10, para viviendas sometidas a algún régimen de protección.

- Cesiones: La planta baja (salvo el acceso necesario para las viviendas) y primera se cederán al ayuntamiento de Pamplona para ser destinados a espacio Civivox, con una superficie aproximada de 975 metros cuadrados.

Asimismo, la actuación incluirá la reurbanización que fuese necesaria de los espacios del entorno y, en concreto, del tramo de la Travesía Monasterio de Belate anexa al edificio, con una urbanización a nivel, de coexistencia, por donde discurrirá el acceso rodado al nuevo edificio.

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 así como la obligación de cumplimiento de los deberes legalmente vinculados a la misma.

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.

Cuarto. NATURALEZA 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 ss TRLFOTU.

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

Quinto. COMPROMISOS ADQUIRIDOS POR LAS PARTES

GAIAZ 38 TALDEA S.L. se compromete a la presentación de un Plan Especial de Actuación Urbana para la parcela de Avenida de Bayona 38 con el contenido básico recogido en la cláusula tercera. A tal efecto en el plazo de 2 meses desde la entrada en vigor del presente convenio, se presentará para su visto bueno al Ayuntamiento de Pamplona el Plan de Participación Ciudadana del PEAU cuyo contenido responderá al art.7 del TRLFOTU e incluirá el mapa de agentes, la metodología de participación y alternativas 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 para que, en su caso, se efectúe la aprobación inicial del mismo.

De común acuerdo ambas partes pueden acordar la prórroga de estos plazos.

Por su parte, el Ayuntamiento de Pamplona se compromete a impulsar y tramitar tanto el PEAU que se presente como a la realización del Informe de Evaluación Ambiental, trámite en este caso de su competencia, con la mayor diligencia y brevedad posible.

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 (tasas y publicaciones en su caso) que correrá a cargo de GAIAZ 38 TALDEA S.L.

Sexta.- MODIFICACIÓN DEL CONVENIO

Las posibles modificaciones de este convenio, acordadas de forma unánime por los firmantes, deberán formalizarse mediante la suscripción del correspondiente instrumento modificativo, con los mismos requisitos y condiciones exigidos para la aprobación del presente convenio.

Séptimo.- MECANISMOS DE ACTUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Las partes acuerdan la creación de una Comisión de Seguimiento del presente convenio en orden a determinar el desarrollo y cumplimiento del mismo, promover la coordinación necesaria para la realización de las actuaciones previstas y en su caso dirimir aspectos interpretativos que con carácter eventual pudieran surgir.

Dicha Comisión estará compuesta por un representante del Ayuntamiento de Pamplona y, en el caso de GAIÁZ 38 TALDEA, S.L., en base a sus acuerdos suscritos con ABAIGAR PROMOCION Y CONSTRUCCION S.L.U., estará representado por D. Angel Murillo Gimilio, pudiendo ambas partes acudir a las reuniones que se celebren, asistidos por los técnicos que consideren necesarios.

Con carácter de mínimos existirá al menos una comunicación/reunión antes de la implementación del Proceso de participación y otra antes de la presentación del Plan Especial.

Octavo.- PLAZO DE VIGENCIA

El presente acuerdo entrará en vigor el día de su firma tras la aprobación del mismo, siendo su plazo de vigencia el establecido con carácter general en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, por la que se regula el Régimen Jurídico del Sector Público.

Noveno.- EXTINCIÓN DEL CONVENIO

El convenio podrá extinguirse durante su vigencia por alguna de las siguientes causas:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) 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.
- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
- e) Por la entrada en vigor de disposiciones legales o reglamentarias que determinen su extinción.
- f) Con la aprobación definitiva de la modificación de planeamiento que se presente en cumplimiento del mismo.

Si, finalmente no se aprobara definitivamente el PEAU, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.

Décimo.- 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 extinción del mismo, sin que ello conlleve el pago de una indemnización a favor de la parte que no la haya provocado por los daños y perjuicios que se le hayan podido producir.

Undécimo.- CONFIDENCIALIDAD

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 quien la aportó, no pudiéndose hacer ningún uso de ella sin la conformidad de la parte a quien corresponda.

Decimosegundo.- 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 la cláusula séptima, se someterán a la jurisdicción contencioso-administrativa, conforme a lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Habiéndose tramitado de forma correcta el presente convenio urbanístico, y en prueba de conformidad, se firma por ambas partes, por duplicado ejemplar.