

**CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SOBRE TECHO DE GARAJE EN LA PARCELA
3A DE LA MANZANA 3 DEL SECTOR S1 DE LA U.I. V-TXANTREA SUR DEL PLAN MUNICIPAL DE
PAMPLONA**

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SOBRE TECHO DE GARAJE EN LA PARCELA 3A DE LA MANZANA 3 DEL SECTOR S1 DE LA U.I. V-TXANTREA SUR DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

En Pamplona, a 22 de julio de 2025.

REUNIDOS

De una parte:

D^a. PILAR PARDO SOLANO, mayor de edad, con D.N.I. nº 72705405-J y con domicilio a efectos del presente Convenio en Pamplona, Avda. del Ejército, nº 2, 6ª planta.

Y, de otra parte:

D. CARLOS LOIZU ONIEVA, con DNI Nº 73114448-R, con domicilio a los efectos del presente Convenio en Pamplona, calle Leyre, nº 11 Bis-2º.

INTERVIENEN

La primera en nombre y representación de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona (C.I.F. P-31/20101-E) en su calidad de Gerente, autorizado para la firma de este convenio por acuerdo la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona de fecha 28 de junio de 2019.

El segundo, en nombre y representación de la compañía mercantil "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U.", con facultades suficientes para la firma de este convenio según resulta de escritura autorizada por don Ernesto José Rodrigo Catalán, el día 19 de enero de 2024, con el nº 198 de su Protocolo.

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente la competencia y capacidad legal necesaria para formalizar el presente convenio y a tal efecto

EXPONEN:

ANTECEDENTES.-

1.- El Plan Parcial Txantrea Sur, Sector S1 y Sistema General Adscrito V/GSA2 (parte) de la Unidad Integrada V-Txantrea/Magdalena fue aprobado definitivamente el 19 de abril 2007 por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona.

2.- Con fecha 28 de octubre de 2010, el Consejo de la Gerencia de Urbanismo del Ayto. de Pamplona aprobó inicialmente el Proyecto de Reparcelación de la unidad S-1 del Área de Reparto ARS-1 de la U.I. V (Txantrea Sur) y el 16 de noviembre de 2010 la Junta de Gobierno

Local adoptó el acuerdo de aprobación inicial de dicho proyecto, publicándose en el BON nº154 del 20 de diciembre de 2010.

Dicha Reparcelación fue aprobada definitivamente el 16 de mayo de 2011 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pamplona (BON de 24 de junio de 2011).

La modificación del Proyecto de Reparcelación del sector V/GSA-2 del Área de Reparto ARS-1 de la U.I. V "Txantrea" del Plan Municipal de Pamplona (cuenta de liquidación provisional) se aprobó inicialmente según JOB 5 de julio de 2021 – 5/US (BON de 19 de agosto de 2021), y se aprobó definitivamente según JOB 2 de noviembre de 2021 – 3/US (BON de 25 de noviembre de 2021).

3.- El Texto Refundido del Proyecto de Urbanización de la Unidad S-1 del Área de Reparto ARS-1 de la U.I. V (Txantrea Sur), se redactó por encargo de la Junta de Compensación de esta unidad y se aprobó definitivamente por parte del Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 30 de enero de 2013.

4.- Para actualizar dicho proyecto a nivel presupuestario, adaptarlo a nuevas normativas y a criterios de diseño, el 28 de noviembre de 2018, el Consejo de Gerencia de Urbanismo aprobó la convocatoria del procedimiento abierto con publicidad comunitaria para la adjudicación del contrato de redacción de la actualización del proyecto de urbanización de la Unidad S-1 del ARS-1 de la Magdalena, y la redacción de la separata de la 1ª Fase (S-1), y en su caso, la Dirección de Obras de la 1ª Fase (S-1 y Parque), adjudicándose a Cima ingenieros S.L.U y Sergio Murillo. Una vez realizada la actualización del proyecto se aprobó por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 11 de diciembre de 2019.

5.- Por acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, el día 11 de diciembre de 2019, se aprobó el expediente de contratación, iniciando la apertura del procedimiento abierto con publicidad comunitaria, para la ejecución de las obras de urbanización de la 1ª fase de la unidad S-1 y del sistema general GSA-2. Dichas obras se licitan en dos lotes, siendo el LOTE 1, las obras correspondientes a la urbanización S-1 y el LOTE 2, las obras de urbanización correspondientes al sistema general (parque).

6.- Por otro lado, se encuentra en vigor una Modificación del citado Plan Parcial, documento que ha sido aprobado definitivamente, por el Pleno del Ayuntamiento de Pamplona, el 5 de noviembre de 2020 (BON de 24 de noviembre de 2020).

7.- El 17 de junio de 2020 fueron adjudicadas por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo a la "UTE Excavaciones Fermín Osés S.L y Construcciones Mariezcurrena S.L," las obras correspondientes a la urbanización de la S-1 (LOTE 1). Dichas obras fueron recibidas el 19 de octubre de 2021.

8.- Se planteó la redacción de una tercera fase completando la urbanización, a fin de terminar las zonas interiores de las manzanas de la edificación, así como pequeños remates que quedaran de conexión con las fases anteriores.

Por acuerdo del Consejo de la Gerencia de Urbanismo, el día 17 de enero de 2024, se aprobó el expediente de contratación, iniciando la apertura del procedimiento abierto, para la redacción de las separatas correspondientes a las plazas interiores de la ARS-1 de la U.I.V (Txantrea), concretamente los espacios interiores de las manzanas 2, 3 y 4, y en su caso, dirección de obra, adjudicándose el 29 de mayo de 2024, por el Consejo de Gerencia, el contrato a MKR Ingeniería y Arquitectura S.L.

Una vez realizada la redacción del proyecto: SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA), se aprobó por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 18 de diciembre de 2024.

9.- Mediante Resolución REV 04-ABR-25 (38/EV) se otorgó licencia de obras a "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U." para la "Construcción de edificio para 72 viviendas, garajes y trasteros en Zona: MAGDALENA - U.I.V Parcela 3A".

10.- El representante de "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U." como promotora del edificio para 72 viviendas, garajes, y trasteros en las parcela 3A, con parte de uso público en superficie, solicitó la aprobación de un Convenio con la Gerencia de Urbanismo por el cual le fuera adjudicada la ejecución de la urbanización de la zona de uso público en superficie que se encuentra sobre la tapa del garaje de las parcela 3A con el fin de agilizar el trámite de la adjudicación, protegiendo de esta manera la impermeabilización del forjado del techo del garaje y dando una terminación digna a la urbanización pública.

Se adjuntan al presente convenio diversos planos en los que se refleja el ámbito en el que se va a actuar (Anexo 1) y una valoración de las obras mediante un presupuesto detallado, por partidas, con los metros a ejecutar y los precios de cada una de ellas coincidentes con los del Proyecto antes mencionado: SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA) - MANZANA 3 (PARCELA 2131 POLÍGONO 6) (Anexo 2). Igualmente se acompaña la documentación jurídica referida a la empresa y a su representante legal (Anexo 3).

JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO.-

Con fecha 18 de diciembre de 2024 se aprobó definitivamente el proyecto de SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA). El ámbito de urbanización se encuentra dentro de la S-1 del ARS-1 de la Magdalena, correspondiendo a la Gerencia de Urbanismo la ejecución de la urbanización al actuarse mediante el Sistema de Cooperación.

El ámbito de actuación del presente convenio es el que cubre el forjado que se encuentra sobre los garajes de los nuevos edificios, en la parcela 3A, siendo esta urbanización la reflejada en los planos y presupuesto de los Anexos 1 y 2.

Descripción de los trabajos a realizar:

- ☒ Trabajos previos y demoliciones
- ☒ Movimientos de tierra
- ☒ Red de alumbrado
- ☒ Pavimentación
- ☒ Señalización Vertical y Horizontal
- ☒ Control de calidad
- ☒ Gestión de residuos
- ☒ Seguridad y salud
- ☒ Dirección de obra

La urbanización tiene un volumen total de obra escaso, y afecta al ámbito físico del edificio en construcción de la Parcela 3A de Txantrea Sur, propiedad de "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U."

Por la dificultad que viene observándose en la ejecución de urbanizaciones sobre tapas de garajes, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en sesión celebrada el 7 de marzo de 1996, adoptó el siguiente acuerdo:

"Realizar convenios con aquellas empresas cuyas parcelas se deban urbanizar por estar gravadas con servidumbre de uso público en superficie y en las que se ejecuten garajes en el subsuelo en el sentido de adjudicar a éstas la ejecución de la urbanización correspondiente a la zona gravada con servidumbre a los precios de proyecto de Urbanización aprobados por el Ayuntamiento".

Con el fin de evitar confusiones y conflictos, tanto en la ejecución técnica (construcción sobre telas asfálticas, posibles goteras, etc..) como en la ejecución en el tiempo, es aconsejable, según el citado acuerdo, realizar convenios con las empresas constructoras, de manera que se pueda llevar a cabo la construcción del espacio común (público y privado) de manera simultánea y por el mismo constructor, manteniendo los precios del proyecto de SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA) - MANZANA 3 (PARCELA 2131 POLÍGONO 6) aprobado por el Consejo de la Gerencia de Urbanismo el 18 de diciembre de 2024.

Las razones expuestas aconsejan la realización de la urbanización y que se adjudique, en consecuencia, la ejecución de la zona de uso público sobre garaje a "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U." pero obviamente, estableciendo unas garantías y unas medidas de intervención que aseguren el cumplimiento de la obligación municipal de controlar la correcta ejecución de la obra urbanizadora.

Por todo lo expuesto, las partes intervinientes formulan el siguiente convenio de naturaleza administrativa con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA:

El objeto del presente Convenio es la ejecución por parte de "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U.", de aquella parte de las obras definidas dentro del "Proyecto SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA) - MANZANA 3 (PARCELA 2131 POLÍGONO 6)", que corresponden a la zona de espacio con servidumbre de uso público en superficie situado sobre espacio privado en sótano de su propiedad en las parcela 3A, tal y como queda reflejado en planos del Anexo 1, su dirección y las gestiones necesarias relativas a control de calidad, en su caso, gestión de residuos y Seguridad y Salud.

El costo de urbanización, de conformidad con el presupuesto del Anexo 2 (el referido a "PROMOTOR 3" según proyecto) y la estipulación cuarta del PRESENTE CONVENIO, ASCIENDE A LA CANTIDAD DE SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS CON CINCO CÉNTIMOS. (63.510,05€), sin incluir el I.V.A., según el siguiente desglose:

Promotor 3	55.226,13€
Total PEM	55.226,13€
G.G. y B.I. (15%)	8.283,92€
TOTAL (PEC)	63.510,05€ (Iva no incluido)

SEGUNDA:

Corresponde a "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U.", realizar la ejecución total, la dirección y demás gestiones necesarias para la urbanización presupuestada en el convenio de la zona de uso público en superficie que se encuentra sobre la parcela 3A de la manzana 3 de Txantrea Sur, en proyecto "PROMOTOR 3". Las obras a realizar son las comprendidas en el Anexo 1 del presente Convenio y se ajustarán a lo establecido por el proyecto "Proyecto SEPARATAS CORRESPONDIENTES A LAS PLAZAS INTERIORES DE LA ARS-1 DE LA U.I. V (TXANTREA) - MANZANA 3 (PARCELA 2131 POLÍGONO 6)".

TERCERA:

La ejecución del convenio se realizará a riesgo y ventura del adjudicatario, con sujeción a las presentes estipulaciones y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere la Administración.

El adjudicatario será responsable de la calidad técnica de los trabajos que desarrolle y de las prestaciones y servicios realizados, así como de las consecuencias que se deduzcan para la Administración o para terceros de las omisiones, errores, métodos inadecuados o conclusiones incorrectas en la ejecución del convenio para lo cual formalizará las garantías que sean necesarias.

CUARTA:

Los trabajos se abonarán en una única certificación, una vez las obras se encuentren totalmente terminadas y recibidas. Las adjudicatarias anunciarán la fecha prevista de finalización de las obras con un mes de antelación.

El pago vendrá firmado por el adjudicatario, lo que supondrá que renuncia a toda acción para reclamar otros derechos que hasta ese momento le hubieran podido corresponder durante la ejecución de los trabajos.

El pago se abonará dentro del plazo treinta días naturales siguientes a la fecha de su presentación.

QUINTA:

Para garantizar la adecuada ejecución de las obras y resolver las posibles incidencias que durante la misma puedan surgir, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá convocar por propia iniciativa o a instancia de la Dirección facultativa o de la empresa responsable de la ejecución, reuniones conjuntas para debatir, aclarar o solucionar las distintas cuestiones que puedan plantearse.

A tales reuniones será preceptiva la asistencia de representantes de todas las partes que sean convocadas: Gerencia Municipal de Urbanismo, Dirección facultativa y representante de "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U."

SEXTA:

Una vez ejecutada la totalidad de la urbanización, previos los informes técnicos favorables otorgados por la Dirección facultativa, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona procederá a tomar acuerdo de recepción de la urbanización totalmente ejecutada, y recabará informes con el visto bueno de los Técnicos Municipales si se considera conveniente. Se realizará la entrega de la obra ejecutada en formato GIS.

Una vez que hayan transcurrido tres años sin que se hayan detectado anomalías y funcionen a plena satisfacción todas las instalaciones que componen el proyecto de urbanización, volverá a ser informada por los Técnicos Municipales, los cuales emitirán informe acerca del buen estado de la urbanización. Una vez emitidos todos los informes de conformidad, se tomará acuerdo de liquidación del convenio y de devolución de la garantía de obras.

SÉPTIMA:

En el momento en que se formalice el presente Convenio, "PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U.", deberá depositar la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA EUROS Y CUARENTA CÉNTIMOS (2.540,40€), en concepto de fianza en garantía de la Urbanización, y que corresponde a un 4% del total del Presupuesto de Contrata por el que se realiza el presente convenio. La citada fianza estará en vigor hasta que por parte de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona se proceda a la recepción de la urbanización y autorice su cancelación.

La fianza de Garantía se deberá realizar:

- Mediante depósito en metálico, cheque bancario o talón conformado en cualquiera de las siguientes cuentas bancarias, que la Gerencia de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Pamplona tiene abierta en:
 - CAIXABANK: IBAN ES7621009161482200128919
 - CAJA RURAL DE NAVARRA: IBAN ES9330080001143723181529
- Mediante aval bancario constituido en debida forma, de conformidad con el Decreto Foral 205/88 de 21 de julio, entendiendo las referencias a la Administración de la Comunidad Foral como realizadas a la Gerencia Municipal de Urbanismo.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá, con cargo a las fianzas, realizar en ejecución sustitutoria las reparaciones u obras que siendo oportunas no hayan sido realizadas por la empresa responsable de la urbanización.

Esta garantía se devolverá una vez transcurra el periodo de garantía de las obras ejecutadas.

OCTAVA:

Dado que la finalización de la obra va ligada a la obtención de la licencia de primera utilización de las viviendas, trasteros y garajes, no se contempla penalidad alguna por mora en la entrega de dicha urbanización, salvo que sea por culpa dolosa del contratista.

NOVENA:

Serán obligatorias para el adjudicatario las modificaciones en el convenio que supongan aumento, reducción o supresión de parte del mismo, siempre que ésta sea una de las comprendidas en el convenio.

DÉCIMA:

Será causa de resolución del convenio, con sanción y pérdida de la fianza, el abandono manifiesto del trabajo por parte las mercantiles que convienen, respondiendo éste además de los perjuicios que se originen al municipio con la resolución.

UNDÉCIMA:

En todo lo no previsto en este condicionado será de aplicación la normativa y criterios de la Ley Foral 2/2018, de 13 de abril, de Contratos Públicos de Navarra, con las especialidades de la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra, siendo supletoria la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Asimismo, se hace constar la naturaleza administrativa del contrato y la competencia de la jurisdicción contencioso-administrativa.

DUODÉCIMA:

Este convenio urbanístico se ejecutará y estará completamente finalizado con anterioridad a la concesión de la licencia de primera utilización del edificio.

Y en prueba de conformidad con lo anteriormente expuesto, firman los comparecientes el presente Convenio mediante firma electrónica.

FIRMAS ELECTRÓNICAS DE:

D^a PILAR PARDO SOLANO

Por la GERENCIA DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE PAMPLONA

D. CARLOS LOIZU ONIEVA

Por PROMOCIONES CISA NAVARRA S.A.U.

ANEXO 1

PLANOS

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SOBRE TECHO DE GARAJE EN LA PARCELA 3A SECTOR S1 DE LA U.I. V-TXANTREA SUR DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

ANEXO 2

PRESUPUESTO

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SOBRE TECHO DE GARAJE EN LA PARCELA 3A SECTOR S1 DE LA U.I. V-TXANTREA SUR DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA

ANEXO 3

APODERAMIENTO

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN SOBRE TECHO DE GARAJE EN LA PARCELA 3A
SECTOR S1 DE LA U.I. V-TXANTREA SUR DEL PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA