



ANEXO 3

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA PARA LA UNIDAD MORFOLÓGICA UM3-P2 DEL PLAN PARCIAL ZNO-1 DE LA UI XXIII (PLAN MUNICIPAL DE PAMPLONA).

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ZONA PRIVADA DE USO PÚBLICO DE LA UM-3 DE LA ZNO-1 DE LA UNIDAD INTEGRADA UI-XXIII DEL PGOU DE PAMPLONA.

CONVENIO PARA LA EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA ZONA PRIVADA DE USO PÚBLICO DEL LA UM-3 DE LA ZNO-1 DE LA UNIDAD INTEGRADA UI-XXIII DEL PGOU DE PAMPLONA

En Pamplona, a 28 de junio de 2019

REUNIDOS

De una parte,

D. ENRIQUE MAYA MIRANDA, que actúa en nombre y representación del Ayuntamiento de Pamplona, como Alcalde-Presidente del mismo, en la representación que por Ley ostenta de dicha corporación.

De la otra,

D. ROBERTO LARRAÑAGA OYANGUREN, con DNI nº 15.358.414-A, que actúa en nombre y representación de la mercantil ZIKOTZ, S.A., con NIF A-01028125 y domicilio social en C/ Vicente Aleixandre, nº 17 bajo, 01003, Vitoria-Gasteiz (Álava), representación que acredita en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Jesús Rodilla Rodilla el 10 de marzo de 1997 (documento nº 1).

D. RAFAEL MACHADO SALAZAR DE FRÍAS, con DNI número 42004522-J, que actúa en nombre y representación de la mercantil INTERHOUSING ARMENDÁRIZ, S.L., con NIF B87940656 y domicilio social en C/ Velázquez 10, 2º Izquierda, 28001, Madrid, constituida por tiempo indefinido bajo la denominación de INTERHOUSING RESIDENCIAS, S.L., mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga, D. José Sánchez Aguilera, el día 17 de octubre de 2017, bajo el número 2260 de protocolo; cambia su denominación por la actual mediante escritura autorizada por el mismo Notario el 20 de febrero de 2018, bajo el número 336 de su protocolo. Actúa en virtud de acuerdo del Órgano de Administración de fecha 18 de junio de 2019 (documentos nº 2, 3 y 4).

Dª LAURA ZUBIA AGUILLO, con DNI nº 16.301.025-M, actuando en nombre y representación de la mercantil OTAZIBARRA, S.L., con NIF B-01564244 y domicilio social en C/ Ramón y Cajal nº 7, Bajo, Oficina 4, 01007, Vitoria-Gasteiz (Álava), representación que acredita en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Félix Ignacio Torres Cía, el día 14 de junio de 2019, bajo el número 1466 de su protocolo (documento nº 5). Dicha mercantil actúa además de en su propio nombre, en nombre y representación de:

- D. VICTORINO ARIZ SORBET con DNI nº 15.632.833-D y Dª MARÍA ROSARIO ARTAZCOZ ARTAZCOZ con DNI nº 15.557.478-W en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Ernesto José Rodrigo Catalán el 27 de marzo de 2019, bajo el número 603 de su protocolo (documento nº 6).

- D. JOAQUÍN IGNACIO MENCOS DOUSSINAGUE, con DNI nº 15.732.251-K en virtud de documento privado de fecha 16 de abril de 2019 (documento nº 7).
- Dª ISABEL ANSALDO GOICOECHEA, con DNI nº 402.017-T y D. ENRIQUE ANSALDO GOICOECHEA, con DNI nº 7.224.792-D en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. José Miguel Gómez Sánchez el 3 de mayo de 2019, bajo el número 833 de su protocolo (documento nº 8).
- D. JOAQUÍN IGNACIO LONDAIZ MENCOS, con DNI nº 15.764.308-Q en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. Manuel Soler Lluch el 14 de mayo de 2019, bajo el número 1234 de su protocolo (documento nº 9).
- Dª MARTINA ANSALDO MARTÍNEZ CAMPOS, con DNI nº 15.560.729-X en virtud de documento privado de fecha 17 de mayo de 2019 (documento nº 10).
- Dª IDOIA ARRAIZA ZABALEGUI con DNI 72.809.847-N y Dª MAITE ARRAIZA ZABALEGUI, con DNI nº 72.809.848-J en virtud de documento privado de fecha 21 de mayo de 2019 (documentos nº 11 y 12).

Los comparecientes se reconocen capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente convenio de colaboración y a tal efecto,

EXPONEN

PRIMERO.- Que las partes intervinientes son propietarias de las siguientes parcelas:

- El Ayuntamiento de Pamplona es propietario de la parcela P2 de la Unidad Morfológica UM3, dentro del ámbito de la ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona (UM3-P2).
- La mercantil INTERHOUSING ARMENDÁRIZ, S.L. es propietaria de la parcela P1 Norte de la Unidad Morfológica UM3, dentro del ámbito de la ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona (UM3-P1 Norte).
- La mercantil ZIKOTZ S.A es propietaria de la parcela P1 Sur de la Unidad Morfológica UM3, dentro del ámbito de la ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona (UM3-P1 Sur).
- La mercantil OTAZIBARRA, S.L. es propietaria de un 3,1503%; D. VICTORINO ARIZ SORBET y Dª MARÍA ROSARIO ARTAZCOZ ARTAZCOZ son propietarios de un 74,6303%; D. JOAQUÍN IGNACIO MENCOS DOUSSINAGUE es propietario de un 4,2008%; Dª ISABEL ANSALDO GOICOECHEA y D. ENRIQUE ANSALDO GOICOECHEA son propietarios de un 4,0804%; D. JOAQUÍN IGNACIO LONDAIZ MENCOS es propietario de un 1,0501%; Dª MARTINA ANSALDO MARTÍNEZ CAMPOS es propietaria de un 4,0799%; Dª IDOIA ARRAIZA ZABALEGUI y Dª MAITE ARRAIZA ZABALEGUI son propietarias de un 8,8082%, lo que hace la total propiedad de la parcela P3 de la Unidad Morfológica UM3, dentro del ámbito de la ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona (UM3-P3).

SEGUNDO.- Que las cuatro partes intervienen en calidad de propietarios conforme se ha indicado en el expositivo previo.

TERCERO.- Que la modificación puntual de carácter estructurante y determinaciones pormenorizadas del PGOU de Pamplona en la zona ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII UPNA/Sadar promovido por el Club Atlético Osasuna (BO de Navarra nº 134, de 3/11/2008), en relación con la UM-3, establecía como condición de la parcela (artículo 20) que debía "quedar un espacio libre de edificación, de propiedad privada y uso público en superficie de al menos 2.000 m², pudiendo ser el resto del suelo libre de uso privado".

CUARTO.- Que el Estudio de Detalle de la UM-3 zona ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona, aprobado definitivamente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona el 5 de febrero de 2009 (BO de Navarra nº33, de 18/03/2009) establece el cuadro de aprovechamientos y superficies aplicable a esta Unidad Morfológica UM-3, en el que se prevé un espacio libre privado con uso público en superficie de 2.969 m².

QUINTO.- Que en la medida en que la zona privada de uso público previsto por el Plan y el Estudio de Detalle se configura en las parcelas privadas propiedad de las partes intervinientes (UM3-P1 Norte, UM3-P1 Sur, UM3-P2, UM3-P3), estas partes acuerdan suscribir el presente Convenio para regular las relaciones derivadas de la ejecución por cada una de ellas de dichos espacios libres privados de uso público y posterior mantenimiento de dicha zona.

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del Convenio

El presente convenio tiene por objeto regular las relaciones de propietarios de las parcelas UM3-P1 Norte, UM3-P1 Sur, UM3-P2, y UM3-P3 para la ejecución por cada una de ellos de dichos espacios libres privados de uso público y posterior mantenimiento de la zona privada de uso público previsto por la modificación puntual de carácter estructurante y determinaciones pormenorizadas del PGOU de Pamplona en la zona ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII UPNA/Sadar, promovido por el Club Atlético Osasuna (BO de Navarra nº 134, de 3/11/2008) y el Estudio de Detalle de la UM-3 zona ZNO-1 de la Unidad Integrada UI-XXIII del PGOU de Pamplona, aprobado definitivamente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona el 5 de febrero de 2009 (BO DE Navarra nº33, de 18/03/2009).

SEGUNDA.- Delimitación de la zona

La Zona Privada de Uso Público cuya ejecución y posterior mantenimiento se regula mediante este convenio, es la delimitada por el Estudio de Detalle de la UM-3 de la zona ZNO-1/XXIII del Plan Municipal de Pamplona, aprobado definitivamente por el Pleno del Excelentísimo Ayuntamiento de Pamplona el 5 de febrero de 2009 (BO DE Navarra nº 33, de 18/03/2009), y que consta de 2.969 m².

Se adjunta plano al final de este convenio.

TERCERA.- Formalización del proyecto básico de obras de urbanización

La Zona Privada de uso público objeto de este Convenio se ajustará al proyecto básico de obras de urbanización, de carácter unitario, elaborado por el estudio TABUENCA-SARALEGUI Y ASOCIADOS, S.A.P., que los propietarios de las parcelas UM3-P1 Norte y UM3-P1 Sur han presentado y al que prestan su conformidad los demás firmantes, todo ello sin perjuicio de su aceptación por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Pamplona.

Este proyecto básico de obras de urbanización se tramita de forma simultánea al primer proyecto básico de edificación que se presentó de las parcelas UM3-P1 Norte y UM3-P1 Sur que componen la UM3.

CUARTA.- Ejecución del proyecto

La concreta ejecución de la urbanización de la zona privada de uso público se realizará conforme y en desarrollo de las determinaciones recogidas en el proyecto básico de obras de urbanización que haya sido aprobado, se incluirá en cada proyecto de edificación de cada uno de los edificios con ocasión de la solicitud de licencia de ellos y se ejecutará con carácter simultáneo a la obra de edificación de cada parcela.

Corresponde a cada uno de los propietarios de las parcelas UM3-P1 Norte, UM3-P1 Sur, UM3-P2, y UM3-P3 la ejecución material de las obras previstas en dicho proyecto básico dentro de los límites de su propiedad, sin perjuicio de la obligación de abonar la parte que le corresponda conforme a lo establecido en la estipulación 6ª.

Por tanto, la urbanización de la zona privada de uso público (2.969 m²) se ejecutará por fases, o de forma gradual, conforme se vayan solicitando y concediendo las licencias de edificación de las parcelas UM3-P1 Norte, UM3-P1 Sur, UM3-P2, y UM3-P3. Si se aprobara cualquier tipo de segregación de alguna de estas parcelas, cada una de las parcelas resultantes ejecutará la parte de obras de urbanización del espacio privado de uso público que le corresponda.

Esta forma de ejecución no impedirá la apertura y uso público de la superficie de la zona privada de uso público que haya sido ejecutada con anterioridad a su completa urbanización, conforme se indica en la estipulación QUINTA del presente Convenio.

QUINTA.- Apertura al uso público de la zona privada de uso público

La apertura al uso público de la zona privada de uso público objeto del presente Convenio se realizará con ocasión del otorgamiento de la licencia de primera utilización que se conceda a la edificación a la que esté vinculada, sin necesidad de que se haya ejecutado la totalidad de la Urbanización de la Zona Privada de Uso Público objeto del presente Convenio (2.969 m²).

SEXTA.- Régimen de gastos comunes

Los gastos correspondientes a las obras de urbanización, incluidos los honorarios correspondientes a la redacción del proyecto básico, se abonarán por los propietarios de las parcelas UM3-P1 Norte, UM3-P1 Sur, UM3-P2, y UM3-P3 en proporción a las

unidades de aprovechamiento (UA) correspondientes a cada una de estas parcelas conforme a la tabla siguiente:

Cuadro de Reparto de Unidades de Aprovechamiento

PARCELAS	UNIDADES de APROVECHAMIENTO U.A.	% CORRESPONDIENTE
UM3-P1 Norte	9.073,59	27,97 %
UM3-P1 Sur	8.179,50	25,21 %
UM3-P2 (Ayto. Pamplona)	9.808,48	30,23 %
UM3-P3	5.381,43	16,59 %
TOTAL	32.443,00	100,00 %

El costo de la obra de urbanización, de acuerdo con el presupuesto de ejecución material recogido en el proyecto básico redactado y presentado para su aprobación, asciende actualmente a la cantidad de 289.477,50 €. Considerando un 15% de BI y GG, el presupuesto de contrata de la obra de urbanización ascendería a 332.899,13 €.

El importe de los honorarios correspondientes a la redacción del citado proyecto básico de obras de urbanización y a la redacción del presente convenio asciende a la cantidad de 12.266,00 €.

ASIGNACIÓN COSTES POR PARCELAS	COSTE OBRAS URBANIZACION	PROYECTO Y CONVENIO	
UM3-P1 NORTE	81.290,63 €	6.450,82 €	87.741,45 €
UM3-P1 SUR	31.731,38 €	5.815,18 €	37.546,55 €
UM3-P2	147.556,50 €		147.556,50 €
UM3-P3	72.320,63 €		72.320,63 €
TOTAL UM3	332.899,13 €	12.266,00 €	345.165,13 €

Cada propietario ejecutará la urbanización interior de los espacios libres privados de uso público ubicados en las parcelas de su propiedad con carácter simultáneo a la ejecución de las obras privativas de las edificaciones privativas que ejecuten en sus parcelas, por lo que la urbanización de dichos espacios libres privados de uso público se hará en varias fases.

REPARTO COSTES URBANIZACIÓN UM3 POR APROVECHAMIENTO					
PARCELAS	UAS	% PARTICIPACION	COSTES	REPARTO POR UAS	BALANCE
UM3-P1 NORTE	9.073,59	27,97%	87.741,45 €	96.535,06 €	-8.793,61 €
UM3-P1 SUR	8.179,50	25,21%	37.546,55 €	87.022,72 €	-49.476,17 €
UM3-P2	9.808,48	30,23%	147.556,50 €	104.353,64 €	43.202,86 €
UM3-P3	5.381,43	16,59%	72.320,63 €	57.253,71 €	15.066,92 €
TOTAL UM3	32.443,00	100,00%	345.165,13 €	345.165,13 €	0,00 €

El pago de la diferencia de costes de la obra, incluidos honorarios profesionales y de redacción del proyecto básico de urbanización de esos espacios libres privados de uso público, que cada parcela ejecute en el espacio libre objeto de este convenio con respecto al que le corresponde según las UA totales será abonado por cada propietario antes de la licencia de primera utilización.

A la hora de realizar estos abonos, se tendrán en cuenta los costes de obra previstos en el proyecto básico aprobado, actualizados con el IPC de Navarra entre enero de 2019 y el último índice publicado en el mes en que se vaya a proceder al abono.

Estos pagos compensatorios debidos a la diferencia de porcentaje entre derechos edificatorios (U.A.) y superficie a urbanizar, se realizarán por parte del propietario que solicite la licencia al resto de propietarios, de acuerdo con el siguiente cuadro.

COMPENSACIÓN ECONÓMICA POR REPARTO DE CARGAS					
	IMPORTES A COBRAR		PAGOS A P2	PAGOS A P3	TOTAL
UM3-P1 NORTE			6.519,83 €	2.273,78 €	8.793,61 €
UM3-P1 SUR			36.683,03 €	12.793,14 €	49.476,17 €
UM3-P2	43.202,86 €	74,14%			
UM3-P3	15.066,92 €	25,86%			
TOTAL UM3	58.269,78 €	100,00%	43.202,86 €	15.066,92 €	58.269,78 €

SÉPTIMA.- Mantenimiento de la zona

Al espacio libre privado de uso público en superficie le es de aplicación lo establecido en los artículos 191 a 194 de la Ordenanza General de Edificación, por lo que corresponde a sus propietarios dotar a los terrenos de las necesarias instalaciones de pavimentación, alcantarillado, iluminación y riego, así como ejecutar a su cargo las necesarias obras de conservación y mantenimiento.

En tanto no estén todas las parcelas del ámbito edificadas y la urbanización del espacio de uso público terminada, cada propietario mantendrá la parte correspondiente de su parcela.

Cuando la urbanización del espacio de uso público esté totalmente finalizada, debe establecerse con carácter obligatorio, una comunidad sobre toda la superficie. Todos los gastos que se originen por el mantenimiento, limpieza, consumos, reparaciones, y otros, de los elementos de la urbanización de dichos espacios libres privados de uso público, serán de cuenta de los propietarios de las parcelas, en proporción a los porcentajes por U.A. definidos anteriormente, correspondientes a cada uno de ellos.

OCTAVA.- Controversias y conflictos

El presente Convenio tiene carácter privado y, por tanto, todas las cuestiones que surjan en orden a su cumplimiento, interpretación, resolución y efectos, a falta de acuerdo entre las partes, que con carácter previo y amistoso se tratará siempre de conseguir, las partes pactan someterse al sistema de arbitraje o corresponderá su conocimiento y resolución a la Jurisdicción Civil.

NOVENA.-Modificaciones y extinción

El Convenio podrá ser modificado por acuerdo de las partes.

El Convenio se extinguirá por acuerdo unánime de las partes.

Y en prueba de conformidad, firman el presente Convenio en lugar y fecha señalados en el encabezamiento,

Ayuntamiento de Pamplona

D. ROBERTO LARRAÑAGA OYANGUREN
ZIKOTZ, S.A

D. RAFAEL MACHADO SALAZAR DE FRÍAS
INTERHOUSING ARMENDÁRIZ, S.L.

Dª LAURA ZUBIA AGUILLO
OTAZIBARRA, S.L.

