



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

Texto N.º: 284/2026

Fecha: 06/03/2026

Clave: AEM

Asunto: Convenio de gestión urbanística El Pocillo (exp. 1941/2026)

Expte N.º 1941/2024 Convenio urbanístico El Pocillo

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

PARA LA TRAMITACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO “EL POCILLO”

Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (Ávila)

Expediente n.º 1941/2024



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

I. PARTES INTERVINIENTES:

En la Casa Consistorial del Excmo. Ayuntamiento de Las Navas del Marqués, sita en Plaza de la Villa, n.º 1 (05230), a 6 de marzo de 2026.

REUNIDOS

De una parte, D. _____, con D.N.I. n.º _____, Primer Teniente de Alcalde del Ayuntamiento de Las Navas del Marqués (en adelante, el "Ayuntamiento"), actuando en nombre y representación de la Corporación local, en ejercicio de las competencias atribuidas por el art. 21.1 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y de conformidad con la resolución de Alcaldía n.º 353/2026, de 4 de marzo de 2026,

Y, de otra parte (conjuntamente, los "Propietarios"):

(i) D^a _____, con D.N.I. n.º _____, en nombre y representación de la mercantil MONTES DE LAS NAVAS, S.A., con C.I.F. A05159728 (en adelante, "Montes de Las Navas"), en su condición de Consejera Delegada, con domicilio a efectos de notificaciones en la sede social, situada en Plaza de la Villa, 1, de la localidad de Las Navas del Marqués, con C.P. 05230.

(ii) D. _____, de nacionalidad francesa, con número de identidad francés _____, con domicilio a efectos de notificaciones en _____.
Manifiesta que está en el momento de la firma del presente Convenio en trámites de regularización registral de las fincas de su propiedad.

Las partes, reconociéndose mutuamente capacidad jurídica y de obrar suficiente para formalizar el presente convenio, a tal efecto,

II. EXPONEN:

1. Marco urbanístico y naturaleza del instrumento.

1.1. El municipio de Las Navas del Marqués dispone de Normas Urbanísticas Municipales vigentes (en adelante, las "NUM"), que establecen la ordenación del suelo del término municipal.

1.2. El ámbito denominado "El Pocillo" se integra en suelo urbano del municipio y se encuentra sujeto a las determinaciones de la ordenanza de aplicación Zona 10 - Unifamiliar extensiva (vivienda unifamiliar aislada), cuyos parámetros básicos son, entre otros: (i) parcela mínima 2.000 m², (ii) frente mínimo 25 m, (iii) ocupación máxima 25 %, (iv) edificabilidad neta 0,35 m²/m² y (v) altura máxima PB+1.

1.3. El presente convenio tiene la naturaleza de convenio urbanístico de gestión, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al tener por objeto instrumentar compromisos y condiciones para la ejecución del planeamiento vigente, sin perjuicio de que, para su completa viabilidad y adecuada integración en el entorno, resulte preciso



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marques**

tramitar un Estudio de Detalle u otro instrumento de planeamiento de desarrollo en los términos previstos por la legislación urbanística mencionada. En todo caso, se establece expresamente que el convenio no sustituye, no condiciona ni compromete la potestad pública de planeamiento, que se ejercerá con sujeción a la legalidad y al interés público en cada momento.

2. Delimitación del ámbito y titularidad.

2.1. El ámbito objeto del presente convenio (en adelante, el "Ámbito") se sitúa en el paraje conocido como "El Pocillo". La superficie topográfica del Ámbito asciende a 46.196 m², siendo el resultado de sumar la superficie registral de parte de la finca "El Pocillo", (42.000 m² correspondiente a la finca nº 7731, con C.R.U. 05005000125369) y la superficie topográfica del ámbito aportado por Montes de Las Navas S.A. (4.196 m²) tras realizar la correspondiente segregación.

2.2. En el Ámbito se integran, entre otras, las siguientes referencias catastrales y superficies:

(a) Parcela sita en Camino del Pocillo, 11 (suelo), referencia catastral 4332101UK8943S0001LS, superficie 58.952 m², titularidad de D. . Existen discrepancias entre los datos obrantes en Catastro y Registro que deberán ser subsanadas por el propietario.

(b) Terrenos colindantes titularidad de Montes de Las Navas, con superficie topográfica de 4.196 m².

2.3. Los Propietarios manifiestan que ostentan pleno dominio y libre disposición de los terrenos aportados, y que los mismos se hallan libres de cargas y gravámenes que impidan su aportación y la ejecución de las cesiones urbanísticas, todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la comprobación registral y administrativa que se incorporará al expediente (notas simples, certificaciones y, en general, cualquier otra que pudiera ser conveniente).

3. Ordenación propuesta y resultado pretendido

3.1. La ordenación propuesta (Plano de Ordenación y propuesta técnica) contempla: (i) un nuevo vial público estructurante, (ii) espacios libres y zonas verdes, (iii) una parcela de dotación/equipamiento municipal y (iv) la formación de parcelas edificables compatibles con la Zona 10.

3.2. Conforme al cuadro de superficies y documentación técnica, el resultado pretendido (a concretar definitivamente en el instrumento de gestión que se apruebe) incluye:

- 10 parcelas edificables de uso residencial unifamiliar a favor de D. , con una superficie total de 22.387 m²
- 2 parcelas edificables a favor de Montes de Las Navas (Parcelas 12 y 13) con una superficie total de 4.022 m².
- Cesiones al Ayuntamiento: parcela identificada con el nº 11, de 13.034 m², además de viales, aparcamientos y zonas verdes, según se detalla en el Anexo. Los Propietarios manifiestan que conocen lo dispuesto en el art. 437.1 c) del RUCYL en relación a la cesión de la parcela nº 11.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marques**

4. Interés público y justificación de la actuación municipal

4.1. El Ayuntamiento aprecia un interés público cualificado en impulsar la ejecución ordenada del Ámbito, por cuanto permite:

- (i) la obtención gratuita de una parcela (nº 11 de gran entidad (13.034 m²).
- (ii) la incorporación al dominio público de viales, aparcamientos y zonas verdes, mejorando la accesibilidad, movilidad y calidad urbana del entorno;
- (iii) la regularización de la trama urbana, evitando situaciones de disfunción urbanística en el borde urbano;
- (iv) la adscripción de parte de los terrenos propiedad de Montes de Las Navas, que en la actualidad se encuentran desaprovechados.

4.2. En atención a lo anterior, y ponderando el coste previsto de las obras de urbanización (de entidad menor que el beneficio obtenido, según estimación inicial), el Ayuntamiento considera justificado asumir la ejecución de dichas obras como prestación municipal vinculada a la obtención de dotaciones públicas de elevado interés general, así como 13.034 metros cuadrados todo ello condicionado a los informes técnico-económicos y jurídico-urbanísticos que se emitan en el expediente y a la preservación del equilibrio económico del convenio.

Por lo expuesto, las partes acuerdan formalizar el presente Convenio Urbanístico de Gestión, que se registrá por las siguientes,

III. CLÁUSULAS

1. Objeto y alcance

1.1. El objeto del presente convenio es establecer el marco de compromisos, condiciones y reglas de colaboración entre el Ayuntamiento y los Propietarios para:

- (a) impulsar la tramitación, en su caso, del Estudio de Detalle u otro instrumento complementario que resulte necesario para la correcta implantación de la ordenación propuesta, sin comprometer la potestad pública de planeamiento;
- (b) tramitar y aprobar los Instrumentos de Gestión urbanística necesarios (incluyendo, como mínimo, el instrumento de redistribución/reparcelación y el Proyecto de Urbanización);
- (c) formalizar las cesiones urbanísticas obligatorias y gratuitas, y, en su caso, las adicionales pactadas, a favor del Ayuntamiento; y
- (d) establecer las condiciones de ejecución de las obras de urbanización asumidas por el Ayuntamiento, así como el régimen de garantías, seguimiento y equilibrio económico.
- (e) dotar a Montes de Las Navas, como sociedad íntegramente municipal, de terrenos cuyo valor será superior al aportado, redundando así en beneficio de la sociedad, y por ende, de los habitantes del término municipal.



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

1.2. El presente convenio no altera ni modifica las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente. Ninguna de sus estipulaciones podrá interpretarse como atribución de aprovechamientos urbanísticos distintos de los previstos en el planeamiento aplicable, ni como compromiso de aprobar instrumentos de planeamiento o gestión contra el interés público o la legalidad.

2 Condición suspensiva y salvaguarda de la potestad de planeamiento

2.1. Condición suspensiva. La eficacia del presente convenio y, en particular, la exigibilidad de las obligaciones principales (cesiones, tramitación de instrumentos y ejecución de obras) queda sujeta a la concurrencia conjunta de las siguientes condiciones:

(a) Emisión de informes técnico-urbanísticos y jurídico-administrativos favorables que acrediten la legalidad y viabilidad de la actuación y del procedimiento a seguir;

(b) En su caso, aprobación definitiva del Estudio de Detalle (u otro instrumento complementario que resulte procedente) y su publicación, si de la tramitación urbanística se concluyera su necesidad;

(c) Aprobación definitiva del instrumento de redistribución/reparcelación y del Proyecto de Urbanización, y su eficacia conforme a la normativa aplicable;

(d) Acreditación en el expediente del equilibrio económico del convenio mediante informe técnico-económico que compare el valor estimado de las cesiones públicas y beneficios públicos obtenidos con el coste municipal de urbanización, de acuerdo con la Cláusula 8.

2.2. Salvaguarda. El convenio no vincula la potestad de planeamiento ni la potestad de gestión del Ayuntamiento, que se ejercerán con plena sujeción a la legalidad, al procedimiento y al interés público. En particular, el Ayuntamiento no asume obligación de aprobar el Estudio de Detalle ni ningún otro instrumento, limitándose a tramitar y resolver motivadamente conforme a derecho.

3 Compromisos del Ayuntamiento

3.1. Tramitación administrativa. El Ayuntamiento impulsará, dentro de sus disponibilidades organizativas, la tramitación administrativa de los instrumentos urbanísticos necesarios, incluyendo la realización de los trámites de información pública, consultas, informes sectoriales y resoluciones que procedan conforme a la legislación urbanística y administrativa.

3.2. Proyecto de Urbanización y ejecución de obras. El Ayuntamiento asumirá la redacción/contratación (directa o indirecta) del Proyecto de Urbanización y la ejecución de las obras de urbanización previstas para el nuevo vial público y sus infraestructuras básicas (firmes, drenaje, servicios urbanos que se definan, señalización y, en su caso, alumbrado), todo ello conforme al Proyecto de Urbanización aprobado.

3.3. Contratación y dirección de obra. La contratación de los servicios de redacción de proyecto, dirección facultativa, coordinación de seguridad y salud y ejecución material de las obras se



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

tramitará conforme a la normativa de contratación del sector público, asumiendo el Ayuntamiento la condición de órgano de contratación y la titularidad de las obligaciones frente a contratistas, sin perjuicio de las garantías y salvaguardas previstas en este convenio.

3.4. Recepción y puesta en servicio. Una vez finalizadas las obras, el Ayuntamiento tramitará su recepción, subsanación de defectos, liquidación y, en su caso, puesta en servicio, conforme a la normativa aplicable, sin perjuicio de las obligaciones derivadas de los instrumentos urbanísticos.

4 Compromisos de los Propietarios

4.1. Colaboración y aportación documental. Los Propietarios se obligan a aportar cuanta documentación resulte necesaria para la tramitación de los instrumentos urbanísticos (títulos de propiedad, notas simples, certificaciones catastrales, planos, levantamientos y cuantos datos técnicos se requieran), así como a facilitar el acceso para la realización de comprobaciones técnicas y topográficas. Igualmente, los propietarios se comprometen a regularizar, en su caso, catastral y registralmente la situación de las fincas aportada.

4.2. Cesiones urbanísticas. Los Propietarios se obligan a formalizar, en tiempo y forma, las cesiones obligatorias y gratuitas previstas por la normativa urbanística y las determinaciones de los instrumentos que se aprueben, incluyendo en particular:

(a) la parcela identificada como Parcela 11 (13.034 m²);

(b) los suelos destinados a viales, aparcamientos y zonas verdes descritos en el Anexo II.

Las cesiones se realizarán libres de cargas y gravámenes, en condiciones de entrega material y jurídica aptas para su incorporación al patrimonio municipal y, cuando proceda, al dominio público.

4.3. Saneamiento y cargas. Los Propietarios responderán del saneamiento por evicción y vicios ocultos respecto de los terrenos cedidos, y garantizarán que los mismos se entregan libres de ocupantes, arrendamientos o situaciones que impidan su destino público, salvo aceptación expresa y motivada del Ayuntamiento.

4.4. Tributos. Los Propietarios responderán de cualquier tributo que fuera exigible por la realización de las operaciones tendentes a ordenar las fincas aportadas para dar cumplimiento al presente Convenio, así como a aquéllos Tributos que les fueran exigibles en el momento en el que se produzca la transmisión de las fincas resultantes.

4.5. Licencias y cumplimiento de ordenanza. Las edificaciones futuras en las parcelas resultantes quedarán sometidas al régimen de licencia y al cumplimiento íntegro de las determinaciones de las NUM y normativa aplicable, sin que el presente convenio implique reconocimiento anticipado de derechos edificatorios concretos más allá de lo que resulte del planeamiento y de la gestión urbanística aprobada.

5 Cesiones identificación, naturaleza y destino



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

5.1. Identificación provisional. A efectos de este convenio, las cesiones previstas se detallan en el Anexo I. Su delimitación exacta, linderos y superficie definitiva quedarán fijados en el instrumento de redistribución/reparcelación que se apruebe.

5.2. Naturaleza de los bienes. Los terrenos destinados a viales, zonas verdes, aparcamientos y demás espacios libres tendrán la condición de dominio público local una vez cumplimentadas las cesiones y la recepción/aceptación conforme a derecho. La parcela señalada con el nº 11 se incorporará al Patrimonio Municipal del Suelo o al patrimonio municipal que corresponda según su calificación y destino, con sujeción a la normativa patrimonial aplicable.

5.3. Destino. El destino concreto de la parcela nº 11 se determinará por el Ayuntamiento conforme al interés público, sin que exista derecho de reversión por el mero cambio de destino dentro de los usos y finalidades legalmente admisibles.

6 Obras de urbanización: alcance, coste, límites y responsabilidades

6.1. Alcance. Las obras de urbanización comprenderán, como mínimo, las necesarias para la correcta implantación del vial público y su funcionalidad (movimiento de tierras, firmes, drenaje, señalización y seguridad vial), así como aquellas instalaciones y servicios urbanos que el Proyecto de Urbanización defina como indispensables para la recepción y puesta en servicio del vial y espacios públicos vinculados.

6.2. Coste y límite presupuestario. El coste de ejecución se determinará en el Proyecto de Urbanización y en el presupuesto de licitación. El Ayuntamiento asumirá el coste con cargo a sus presupuestos, con la salvedad de que, si el coste efectivo resultara sustancialmente superior al estimado en el informe económico del convenio (Cláusula 8) por causas no imputables al Ayuntamiento, éste podrá: (i) revisar el alcance de las obras dentro de lo técnicamente admisible, (ii) acordar motivadamente la modificación del convenio o (iii) resolverlo, de acuerdo con la Cláusula 12.

6.3. Responsabilidad por daños. La responsabilidad derivada de la ejecución material de las obras se regirá por el régimen general aplicable a las obras públicas y a la contratación administrativa. Los Propietarios no asumirán responsabilidades por la ejecución material, sin perjuicio de que responderán por la veracidad y exactitud de la información y documentación aportada y por la disponibilidad y estado jurídico de los terrenos cedidos.

6.4. Plazos. Todas las partes se comprometen a ejecutar las actuaciones de buena fe y con la menor de las dilaciones, dentro de los límites que la normativa establezca.

7. Equilibrio económico, valoración y ausencia de enriquecimiento injusto

7.1. Principio. Las partes declaran que el convenio debe respetar el principio de equilibrio económico y la prohibición de enriquecimiento injusto, de forma que el conjunto de prestaciones asumidas por el Ayuntamiento (principalmente, la ejecución de la urbanización) resulte razonablemente compensado por las cesiones públicas obtenidas y por el interés general derivado



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

de la actuación.

7.2. Informe técnico-económico. Con carácter previo a la aprobación definitiva del convenio, y en todo caso antes de la exigibilidad de las obligaciones principales, se incorporará al expediente un informe técnico-económico que contendrá, al menos:

- (a) estimación del coste total de la urbanización asumida por el Ayuntamiento (proyecto, dirección facultativa y ejecución);
- (b) valoración orientativa de la parcela dotacional municipal y demás suelos de cesión, con metodología explícita (por comparación, repercusión o la que proceda);
- (c) análisis de la proporcionalidad y equilibrio resultante, incluyendo una justificación específica del interés público que legitima la asunción municipal del coste de urbanización (coste menor previsto y obtención dotacional de elevada entidad).

7.3. Ajustes. Si del informe resultara un desequilibrio relevante en perjuicio del Ayuntamiento, éste podrá proponer ajustes razonables (p.ej., cesiones adicionales, mejoras públicas adicionales, limitación del alcance de obras o reconfiguración del esquema de actuación) o, en su defecto, resolver el convenio sin responsabilidad, conforme a la Cláusula 12.

8 Comisión de seguimiento

8.1. Se crea una Comisión de Seguimiento del Convenio, integrada por: (i) dos representantes del Ayuntamiento (incluyendo, al menos, un técnico municipal) y (ii) un representante de cada uno de los Propietarios.

8.2. La Comisión tendrá como función el seguimiento del cumplimiento de obligaciones documentales y de cesión.

8.3. La Comisión no podrá adoptar acuerdos que impliquen modificación del planeamiento o de los instrumentos urbanísticos, ni sustituir a los órganos competentes para la adopción de acuerdos administrativos.

9. Publicidad, transparencia y registro

9.1. El convenio se tramitará conforme a la legislación urbanística, según lo establecido en los arts. 438 y ss del RUCYL, y a lo dispuesto en en los arts. 250, 521 y 252 de dicha norma, sin perjuicio de lo establecido en materia competencial en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

9.2. Una vez aprobado definitivamente, el convenio se inscribirá en el Registro de Convenios Urbanísticos que corresponda y se incorporará al expediente administrativo, garantizando el acceso público en los términos previstos por la normativa de transparencia y procedimiento administrativo.

9.3. Los Anexos y la documentación que acompañe al expediente administrativo tendrá la fisma consideración que el presente Convenio.



Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués

10 Vigencia, modificación e interpretación

10.1. Vigencia. El convenio entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y publicado conforme a derecho, y mantendrá su vigencia hasta el completo cumplimiento de sus obligaciones o hasta su resolución.

10.2. Modificación. Cualquier modificación requerirá: (i) acuerdo expreso de las partes, (ii) informe jurídico y técnico municipal, y (iii) tramitación análoga a la aprobación del convenio cuando la modificación sea sustancial.

10.3. Interpretación. La interpretación del convenio se realizará conforme a sus cláusulas, al expediente administrativo y a la normativa urbanística y administrativa aplicable.

11. Resolución, efectos y liquidación

11.1. Causas de resolución. Son causas de resolución:

- (a) mutuo acuerdo;
- (b) imposibilidad legal o técnica sobrevenida debidamente acreditada;
- (c) incumplimiento esencial de las obligaciones asumidas por cualquiera de las partes;
- (d) razones de interés público debidamente motivadas;
- (e) no cumplimiento de la condición suspensiva establecida en la Cláusula 3 dentro del plazo que, en su caso, se fije en el expediente, así como cualquier otra establecida en la normativa de aplicación.

11.2. Efectos. La resolución no generará, con carácter general, derecho a indemnización entre las partes, sin perjuicio de la liquidación de gastos efectivamente realizados y debidamente acreditados cuando proceda, y siempre con sujeción a los límites legales y a la ausencia de enriquecimiento injusto.

11.3. Cesiones ya perfeccionadas. Las cesiones formalizadas e inscritas con carácter definitivo solo podrán revertir en los supuestos legalmente previstos.

12 Naturaleza administrativa, jurisdicción y notificaciones

12.1. Naturaleza. El presente convenio tiene naturaleza administrativa y se rige por la legislación urbanística de Castilla y León y resto de normativa aplicable.

12.2. Jurisdicción. Las cuestiones litigiosas se someterán al orden jurisdiccional Contencioso - Administrativo, sin perjuicio de los recursos administrativos que procedan.

12.3. Notificaciones. Las notificaciones se practicarán a través de los medios electrónicos designados por las partes, aceptando todas ellas la notificación por dicha vía.

IV. ANEXOS



**Excmo. Ayuntamiento de
Las Navas del Marqués**

Forman parte integrante del presente convenio el siguiente Anexo, que se incorporará al expediente en formato electrónico:

ANEXO I. Plano de ordenación del Ámbito "El Pocillo", con delimitación de parcelas, cesiones, y fincas resultantes.

Y en prueba de conformidad, las partes firman el presente Convenio Urbanístico de Gestión, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

EL AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS

D.

Primer Teniente de Alcalde

AYUNTAMIENTO DE LAS NAVAS DEL MARQUÉS

LOS PROPIETARIOS

D^a

MONTES DE LAS NAVAS, S.A.

D.