



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

ACUERDO de 5 de octubre de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Segovia, por el que se aprueba definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada del Área de Ordenación Específica 7.03.– «Vía Roma c/v Los Vargas» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.12. del Avance del Plan Especial y 7.10.– Puerta de la Ciudad, margen derecho, del documento del Plan aprobado inicialmente). Expte.: 2611/2015.

El Excmo. Ayuntamiento de Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 5 de octubre de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Acuerdo núm. 240.– DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS CELEBRADA EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2018 RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 7.03.– “VÍA ROMA C/V LOS VARGAS” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.12. DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.10.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN DERECHO, DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE). (EXPTE. PAC NÚM. 002611/2015).

Fue dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa citada, en el que de acuerdo con los informes emitidos, se indica lo siguiente:

Dada cuenta a la Comisión Informativa de los siguientes antecedentes:

1.º).– Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de octubre de 2014, se aprobó un Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS), documento que ya delimitaba un ámbito denominado Unidad de Intervención 7.12.– Puerta de la Ciudad (margen derecho) y recogía una propuesta de ordenación para los terrenos incluidos en la misma.

2.º).– La Concejalía Delegada de Urbanismo, el Arquitecto director de los trabajos de redacción del PEAHIS y la propiedad de los terrenos afectados negociaron, en los términos del Art. 439 del RUCYL, el Convenio Urbanístico para el establecimiento de una ordenación detallada de la Unidad de Intervención, distinta de la recogida en el documento de Avance.

El Convenio fue aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de noviembre de 2015 y la ordenación convenida para la Unidad de Intervención se recogió en el PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de

Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015, instrumento del que el Convenio era un acto preparatorio. En este documento a la Unidad de Intervención se le confiere el ordinal 7.10, en vez del 7.12 con que figuraba en el Avance.

3.º).– El Convenio aprobado de forma inicial fue sometido al preceptivo trámite de información pública y al de audiencia a los titulares registrales de las fincas afectadas, sin que hayan sido presentadas alegaciones frente al mismo, como así consta en el expediente.

Visto el informe emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo de fecha 21 de septiembre de 2018, con el que ha manifestado su conformidad la Secretaria General, que pone de manifiesto los pequeños ajustes de la reacción del Convenio que ha sido preciso introducir respecto del aprobado inicialmente y su justificación, y propone su aprobación definitiva, cuyo tenor es el siguiente:

“PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 7.03.– “VÍA ROMA C/V LOS VARGAS” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.12 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.10.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN DERECHO, DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE).

I.– ANTECEDENTES DE HECHO.

1.º).– Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 21 de octubre de 2014, se aprobó un Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS), documento que ya delimitaba un ámbito denominado Unidad de Intervención 7.12.– Puerta de la Ciudad (margen derecho) y recogía una propuesta de ordenación para los terrenos incluidos en la misma.

2.º).– La Concejalía Delegada de Urbanismo, el Arquitecto director de los trabajos de redacción del PEAHIS y la propiedad de los terrenos afectados negociaron, en los términos del Art. 439 del RUCYL, el Convenio Urbanístico para el establecimiento de una ordenación detallada de la Unidad de Intervención, distinta de la recogida en el documento de Avance.

El Convenio fue aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de noviembre de 2015 y la ordenación convenida para la Unidad de Intervención se recogió en el PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015, instrumento del que el Convenio era un acto preparatorio. En este documento a la Unidad de Intervención se le confiere el ordinal 7.10, en vez del 7.12 con que figuraba en el Avance.

El Convenio aprobado de forma inicial fue sometido al preceptivo trámite de información pública y al de audiencia a los titulares registrales de las fincas afectadas, sin que hayan sido presentadas alegaciones frente al mismo, como así consta en el expediente.

II.– AJUSTES EN LA REDACCIÓN DEL CONVENIO APROBADO INICIALMENTE.

Posteriormente, a lo largo de la dilatada tramitación del PEAHIS desde su aprobación inicial en diciembre de 2015, como consecuencia de los informes sectoriales emitidos, de las alegaciones formuladas frente al mismo o de nuevos planteamientos del equipo técnico redactor, se han reconsiderado algunos criterios del Plan Especial, que han sido acogidos en el nuevo texto de este instrumento de planeamiento que ha sido ratificado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018 y que ha sido sometido a un nuevo trámite de información pública. Algunos de estos nuevos criterios y el tiempo transcurrido desde la aprobación inicial del Convenio, hacen necesario introducir en el texto que fue objeto de dicha aprobación inicial algunos pequeños ajustes que no cambian para nada el contenido sustantivo del mismo, pero que es preciso reflejar en el texto que se someta a aprobación definitiva, dando cuenta y explicación de los mismos. Son los siguientes:

1.º.– Es preciso introducir algunos retoques en la redacción del Convenio como consecuencia del tiempo transcurrido desde su aprobación inicial, pues algunas afirmaciones no son coherentes con la situación actual y dificultarían la comprensión del texto, que afectan a los Expositivos Segundo, Tercero y Cuarto a las Cláusulas Primera y Tercera.

2.º.– En el nuevo documento del PEAHIS ratificado el 8 de junio de 2018, para evitar confusiones terminológicas y conceptuales con otros ámbitos de gestión y atendiendo a las indicaciones de alguno de los informes sectoriales emitidos, se han suprimido las Unidades de Intervención (UI) y sustituido, según los casos, por otras denominaciones reflejadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como Actuaciones Aisladas (de Normalización, Expropiación y/o Urbanización) o Actuaciones Integradas (Unidades de Actuación en suelo urbano no consolidado), o, en otros casos, como ocurre en el presente, por las denominadas Áreas de Ordenación Específica, en las que fundamentalmente se incluyen aquellas antiguas UI cuya ordenación se ha establecido por Convenio Urbanístico, las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo y las incluidas en la Actuación de Regeneración Urbana delimitada por el PEAHIS.

En el presente caso, por tanto, la Unidad de Intervención 7.10.– “Puerta de la Ciudad (margen derecho)”, que figura en el PEAHIS aprobado inicialmente (antigua UI 7.12 del Avance), se ha sustituido por el Área de Ordenación Específica 7.03.– “Vía Roma c/v Los Vargas”, lo que determina la necesidad de reflejar en texto la transición desde la UI 7.10. a la AOE 7.03.

3.º.– Finalmente, la “ratio” o “módulo” para el cálculo de número de viviendas estimadas en ámbito de las UI y del propio Plan Especial del que partían el Avance del PEAHIS y el documento de aprobación inicial era de 100/m²c/vivienda, mientras que en el nuevo documento ratificado en junio pasado es de 90/m²c/vivienda, lo que determina que se modifique el número de viviendas estimadas, que en la UI 7.12. eran 42 y ahora en la AOE 7.03 son 47. Se corrigen en este sentido el Expositivo Cuarto y la Cláusula Primera del Convenio.

Para justificar este cambio y el descrito en el punto 2.º precedente, se incluye ahora en el Convenio un nuevo Expositivo Tercero bis.

4.º.– Se modifica una referencia legislativa en el Expositivo Octavo.

5.º).– Se añade al Convenio un Anexo 4 con la ficha de ordenación del Área de Ordenación Específica 7.03. y se corrigen las remisiones al Anexo 3 contenidas en el Expositivo Cuarto y en la Cláusula Primera (ahora se harán al Anexo 4), conservándose el Anexo 3 para reflejar la Unidad de Intervención 7.10 recogida en el PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial.

6.º).– El texto con todos los cambios a que se ha hecho referencia, es el siguiente:

“REUNIDOS:

De una parte, D.^a Clara Luquero Nicolás, con DNI, Ilma. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia.

Y de otra parte, como propietarios de los terrenos afectados por el presente Convenio:

D. Moisés López Díez, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en la, con NIF, que actúa en nombre y representación de la compañía mercantil SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL, con domicilio social en Segovia, ..., constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Segovia el día 21 de junio de 2006, ante el Notario de dicha ciudad D. José María Olmos Clavijo, con el número 1.275 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Segovia, al tomo 212, folio 50, Sección 8.^a, hoja SG/4.702, inscripción 1.^a, provista de CIF, que manifiesta continúa vigente.

El Sr. López Díez es Administrador Solidario de la citada compañía mercantil en virtud del acuerdo de la Junta General de fecha 5 de enero de 2007, protocolizado mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Segovia, D. José María Olmos Clavijo, el día 5 de enero de 2007, número 26 de su protocolo.

EXPONEN:

PRIMERO.– Que la mercantil SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL, es propietaria de las fincas registrales n.º 10.395 y 10.396, que conforman la parcela catastral n.º 65.439/02, sita en la Avenida Vía Roma n.º 23 y en la Calle de Cuesta de los Vargas, en el municipio de Segovia, que linda con la citadas Avenida y Calle, con las catastrales 65.439/06 y 07 y con la finca a que se aludirá a continuación. Las superficies registrales respectivas son de 487,48 m² y 422,00 m². La superficie catastral es 1.207 m². Sin embargo, según una reciente medición, la superficie real es de 1.252,14.

También es propietaria la mencionada sociedad de la finca registral n.º 9.837, que fue aportada por la mercantil INMUEBLES HONTORIA, S.L., (que aun figura como titular registral de la misma) a la sociedad PROMOCIONES PRAJALDEA, S.L. (escritura otorgada por el Notario de Segovia D. José María Olmos Clavijo el día 9 de febrero de 2007, número 279 de protocolo) que, a su vez, fue absorbida por la citada mercantil SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L. (escritura otorgada por el mismo Notario con fecha 9 de septiembre de 2009, número 1.353 de protocolo), que forma parte la parcela catastral n.º 62 del Polígono 2, sita en la Calle Luis Sancho Cantalejo y en la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 1.869,25 m², aunque según una reciente medición su cabida es 2.576 m², tratándose de un cuerpo cierto

que se encuentra vallado (se adjunta plano topográfico de la misma, que se incorpora como Anexo 1 a este documento). Esta finca registral linda con la citada Calle Luis Sánchez Cantalejo y la Avenida Vía Roma (a distinto nivel) y con las catastrales números 65.439/02, 03, 04 y 07.

SEGUNDO.— La finca descrita en primer lugar en el precedente expositivo está clasificada y categorizada por el PGOU de 2007 como suelo urbano consolidado y la descrita en segundo lugar, aunque clasificada y categorizada inicialmente por el referido instrumento como suelo rústico con protección con concurrencia de categorías, la STSJ de Castilla y León (Burgos) de 30 de junio de 2011 anuló esa clasificación y categorización, declarando de contrario que le corresponde la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado (aunque aclara que ello no supone el reconocimiento para dicho suelo de la condición de solar, que dependerá de las condiciones de la ordenación detallada que para el mismo establezca el instrumento que formule dicha ordenación: FD Sexto).

Las fincas registrales descritas están todas incluidas en la antigua Unidad de Intervención n.º 7.12.— Puerta de la Ciudad (margen derecho), de las delimitadas por el Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia, aprobado por acuerdo plenario de 31 octubre de 2014, que proponía para estos terrenos la ordenación que figura en la ficha que se incorpora como Anexo 2 al presente Convenio y cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Prevé la construcción de un nuevo edificio de uso residencial sobre los terrenos que conforman las registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.439/02, con una fuerte corrección de las alineaciones actuales tanto en la Avenida Vía Roma como en la Calle Cuesta de los Vargas, con tres plantas y bajo cubierta (3+bc) en la rasante de las referidas Avenida y Calle y cinco plantas y bajo cubierta (5+bc) al espacio libre público que el Avance propone y designa como EL-UC2-01, con arreglo a la Ordenanza NEG, una edificabilidad de 2.988,54 m²c y la obligación de ejecutar unos soportales de comunicación del viario con el espacio libre público local existente que designa como EL-UNC-6, que resulta ligeramente ampliado (esta pequeña ampliación también se designa como EL-UC2-01).
- El total de viviendas a construir se fija en veintisiete, de las cuales ocho —se dice— habrán de ser de protección pública.
- Es resto del suelo incluido en el Unidad de Intervención, constituido por la registral n.º 9.837, queda como espacio libre público del sistema local (EL-UC2-01).

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, el Sr. López Díez formuló una alegación o sugerencia, cuya resolución se remitió a la conclusión de un Convenio de planeamiento y gestión en curso de negociación en aquellos momentos, cuyos resultados ya quedaron expresados en el texto del Plan que fue objeto de aprobación inicial y ahora en el presente instrumento.

TERCERO.— Pese a ostentar la condición de suelo urbano consolidado, judicialmente declarada, no se considera adecuado permitir en los terrenos que conforman la finca registral n.º 9.837, recayente a la Calle Luis Sancho Cantalejo y a la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), la construcción de edificio alguno con uso lucrativo privado (residencial u otro).

En efecto, la ubicación de estos terrenos en una zona de la ribera del río Eresma que, por sus valores ambientales y paisajísticos, se estima que debe ser preservada de la edificación, hace que su vocación se decante más bien hacia usos no constructivos, vacantes de edificación, de espacio libre público al servicio de los ciudadanos⁽¹⁾ vocación ya manifestada en el planeamiento histórico la zona, pues ese era precisamente el uso que les asignó, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia de 1984, el Plan Especial de San Lorenzo, Valle del Eresma y San Marcos, e incluso, más recientemente, el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente en el año 2010 (que incluía estos terrenos en la Unidad de Intervención n.º 54.– Fábrica de Loza 2), de cuya aprobación desistió el Ayuntamiento por acuerdo plenario de 31 de octubre de 2014, y durante cuya tramitación, además, se negoció un Convenio Urbanístico con la mercantil “*Segoviana de Desarrollo Agrícola, S.L.*”, para pactar la ordenación de la referida Unidad de Intervención n.º 54, documento que fue objeto de aprobación inicial (acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2011) y sometido al trámite de información pública, pero que finalmente no fue aprobado de forma definitiva ni, por tanto, llegó a suscribirse, en el que se preveía la construcción sobre las fincas registrales n.º 10.395 y 10.396 (catastral n.º 65.439/02) de un edificio con una edificabilidad de 3.669,74 m²c y 37 viviendas y la cesión voluntaria, a título gratuito, de los terrenos que nos ocupan para ser destinados a espacio libre público. El Avance del Plan Especial de la Áreas Históricas ya hemos visto que también proponía esa calificación de espacio libre público para los terrenos en cuestión (EL-UC2-01).

Ulteriormente, la “Modificación del PGOU 2008/DALS para introducir determinados ajustes en la catalogación, en los sistemas generales, en la clasificación del suelo y en la categorización del suelo urbano en el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS)”, aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 6 de abril de 2015 (una ampliación de esta Modificación ha sido ratificada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018), califica estos terrenos como espacio libre público del sistema general (G-EL-UC2-11), por los motivos expresados en su memoria, lo cual, habida cuenta su expresada clasificación como suelo urbano consolidado y que no están obtenidos para el uso público, llevaría a tener que atender a lo dispuesto en el Art. 83-1.º,g), del RUCYL y, por tanto, adscribir este suelo a un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que se convenga su obtención con los propietarios en la línea del fallido Convenio de 2011.

Se pretende a través del presente Convenio, excluyendo los terrenos que conforman la registral n.º 9.837 de todo uso edificatorio y manteniendo la calificación de espacio libre público que diversos instrumentos de planeamiento han propuesto para los mismos (el último de los cuales, los incluye en el sistema general), obtenerlos mediante su cesión por los particulares y, a cambio, concentrar la edificabilidad que pudiera corresponderles atendiendo a la media del entorno, en las parcelas registrales n.º 10.395 y 10.396 (catastral n.º 65.439/02), que vendría a añadirse a la edificabilidad existente sobre estas parcelas, que es de 1.351,50 m²c según una reciente medición (por más que en el Catastro figuren 1.207 m²c), con lo que la edificabilidad total a prever en el futuro Plan Especial sería de 4.200 m².

⁽¹⁾ En esta línea, de un lado, en los últimos años el Ayuntamiento ha ejecutado actuaciones para la recuperación de este ámbito y otros aledaños de la ribera del río para actividades de ocio de los ciudadanos y, de otro, la Calle Luis Sancho Cantalejo, por la que tienen acceso, pese a formar parte del viario municipal, por su propia configuración –puesta de manifiesto por la propia STSJ de Castilla y León de 30 de junio de 2011– hace que no sea, ni deba ser, un vial con las características reguladas en el Art. 24-1.º,a), del RUCYL, de los que confieran la condición de solar a unos terrenos.

Para la adecuada ubicación de esta edificabilidad, se mantendrá la corrección de la alineación en la Calle Cuesta de los Vargas que propone el Avance del PEAHIS, pues se considera imprescindible para alinear el futuro edificio a los restantes de esta vía (lo que dará lugar a la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos exteriores a esta alineación, que tienen una superficie de 128 m²), pero no la que propone en la Avenida Vía Roma, pues se estima que debe mantenerse la alineación actual o de hecho determinada por la actual tapia de las fincas, que es plenamente coherente con la de los edificios de dicha Avenida. Se suprimen los soportales que proponía el referido Avance (pues el espacio libre al que daban acceso –EL-UNC-6– ya dispone de una amplia conexión con la vía pública desde la Calle Cuesta de los Vargas, por lo que no se considera necesaria la creación de un soportal de una planta y un fondo de 15 a 20 metros), la parte del espacio libre público designado por el Avance como EL-UC2-01 al que se accedería por el soportal y la reserva de viviendas de protección pública, pues no puede establecerse de forma obligatoria en suelo urbano consolidado.

Todos los cambios explicados en el presente expositivo y los aludidos en el anterior ya quedaron reflejados en la delimitación de la Unidad de Intervención 7.10.– Puerta de Segovia (margen derecho) del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 3) y se recogerán ahora en el denominado Área de Ordenación Específica 7.03.– Vía Roma c/v Los Vargas (ficha de ordenación que figura como Anexo 4), por los motivos que se indican en el Expositivo siguiente, ajustándose el número de viviendas estimadas en el ámbito por las razones que también allí se explican.

TERCERO BIS.– Como consecuencia de los informes sectoriales emitidos sobre el PEAHIS, de las alegaciones formuladas frente al mismo o de nuevos planteamientos del equipo técnico redactor, se han reconsiderado algunos criterios del Plan Especial, que han sido acogidos en el nuevo texto de este instrumento de planeamiento elaborado tras esa tramitación y que ha sido ratificado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018. Concretamente los siguientes:

1.º).– Para evitar confusiones terminológicas y conceptuales con otros ámbitos de gestión y atendiendo a las indicaciones de alguno de los informes sectoriales emitidos, se han suprimido las Unidades de Intervención (UI) y sustituido, según los casos, por otras denominaciones reflejadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como Actuaciones Aislada (Normalización, Expropiación y/o Urbanización) o Actuaciones Integradas (Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado), o, en otros casos, como ocurre en el presente, por las denominadas Áreas de Ordenación Específica, en las que fundamentalmente se incluyen aquellas antiguas UI cuya ordenación se ha establecido por Convenio Urbanístico, las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo y las incluidas en la Actuación de Regeneración Urbana delimitada por el PEAHIS.

2.º).– La “ratio” o “módulo” para el cálculo de número de viviendas estimadas en ámbito de las Unidades de Intervención y del propio Plan Especial del que partían el Avance y el documento de aprobación inicial del PEAHIS, era de 100/m²c/vivienda, mientras que en el nuevo documento ratificado el junio pasado es de 90/m²c/vivienda, lo que determina que se modifique el número de viviendas estimadas, que en la Unidad de Intervención 7.10. eran 42 y ahora en el Área de Ordenación Específica 7.03 son 47.

CUARTO.– El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas que se disponga para la aprobación inicial, que propone la incorporación

al referido instrumento de la ordenación reflejada en el Anexo 4 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales son las siguientes:

- La construcción de un nuevo edificio de uso residencial sobre los terrenos que conforman las registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.439/02, corrigiendo la alineación actual en la Calle Cuesta de los Vargas, con tres plantas (PB+2) en las rasantes de la Avenida Vía Roma y la Calle Cuesta de los Vargas, con arreglo a la Ordenanza NEG, y una edificabilidad de 4.200 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en 47.
- Es resto del suelo incluido en la antigua Unidad de Intervención y hoy en el Área de Ordenación Específica, constituido por la registral n.º 9.837, queda como espacio libre público del sistema general (G-EL-UC2-11) y será objeto de cesión voluntaria, a título gratuito, a este Ayuntamiento. Son 2.576 m² de suelo, tratándose de un cuerpo cierto que se encuentra vallado y representado en un plano topográfico que se incorpora como Anexo 1 a este documento.

QUINTO.– Por otro lado, se debe tener en cuenta que, con la anterior propuesta, se producirá un incremento del aprovechamiento real de la finca (de los 1.351,50 m²c actuales a los 4.200 m²c propuestos) y, por tanto, entraría en juego la previsión de los Arts. 17-2.º, a), 2.º, de la LUCYL y 40, b), 2.º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando *“una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento”*, así como también las contenidas en los Arts. 20, b), de la LUCYL y en el Art. 41-1.º, c), del RUCYL, el primero de los cuales regula el deber de *“entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización”*, permitiendo que la referida Administración admita *“que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario: 1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública; 2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública”*. El precepto reglamentario, por su lado, establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, *“cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal”*.

SEXTO.– Con todo lo anterior, conforme a lo previsto en el Art. 72-5.º del RUCYL, la ordenación propuesta se orienta a la consecución de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos en los apartados del Art. 5 de la misma norma que seguidamente se relacionan:

- Art. 5, b), 4.º: Favorecer *“la cohesión social de la población, ... mediante la previsión de dotaciones necesarias [...]”*.
- Art. 5, b), 5.º: *“La mejora de la calidad de vida de la población, mediante ... el control de densidad ...”*.

- Art. 5,b), 8.º: *“La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto”.*
- Art. 5,b), 9.º: *“La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación de [...] los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural”.*
- Art. 5,b), 11.º: *“La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas”.*
- Art. 5, c): Impedir *“la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas”.*
- Art. 5,d): Propiciar *“la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública”.*

SÉPTIMO.– En definitiva y en resumen, se trata de un Convenio Urbanístico, de planeamiento y gestión, con los siguientes objetivos:

1.º).– Ser un acto preparatorio del PEAHIS para establecer la ordenación detallada de la parcelas registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.349/02, se permita construir sobre las mismas un edificio de 4.200 m²c.

2.º).– Establecer los términos en que se producirá la cesión del incremento de edificabilidad operado y los concretos terrenos sobre los que se ubicará.

3.º).– Acordar la cesión voluntaria y a título gratuito, libre de cargas, gravámenes y edificaciones, con la aprobación definitiva del Plan Especial, de una superficie de 2.576 m² de suelo destinado a espacio libre público del sistema general.

OCTAVO.– La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCYL, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *“con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste”* (apartado 1.º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del RUCYL, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *“para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística”*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *“establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico”* (Art. 436-1.º), un cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (Art. 437-3.º) o dicho objeto sea *“la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística”* (Art. 436-2.º).

El Art. 437-2.º del RUCYL ratifica estas previsiones, pues aunque señala que *“son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística”*, concluye, sin embargo, que *“no obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes”*.

El Art. 437-1.º del RUCYL recoge algunos límites materiales—de origen jurisprudencial— a los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no pueden *“limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban”* (letra a), ni *“dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico”* (letra b), ni *“establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados”* (letra c, que no es sino la transposición autonómica de lo dispuesto en el Art. 9-8.º del TRLS/2015), ni, finalmente, *“permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente”* (letra d).

Todos estos límites se respetan por el presente Convenio.

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.— Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS la siguiente ordenación:

A).— Para la fincas registrales n.º 10.395 y 10.396, que conforman la parcela catastral n.º 65.439/02, sita en la Avenida Vía Roma n.º 23 y en la Calle de Cuesta de los Vargas, incluidas en el Área de Ordenación Específica 7.03.— Vía Roma c/v Los Vargas la que se refleja en el o 3 Anexo 4, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Suelo destinado a uso privado: 1.124,14 m²/suelo.
- Ocupación: 100% del suelo de uso privado.
- Edificabilidad: 4.200 m²c. La superficie construida situada bajo la rasante de la Avenida Vía Roma y la Calle Cuesta de los Vargas, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad cuando se destine a la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento o a instalaciones del propio edificio.
- Uso: Residencial colectivo y compatibles.
- Número máximo de plantas: PB+ 2 a las rasantes de la Avenida Vía Roma y de la Calle Cuesta de los Vargas.
- Número de viviendas: 47.
- Ordenanza de aplicación: NEG.
- Suelo destinado a uso público: 128 m²/suelo, para viario público.
- Condiciones particulares: Por debajo de las rasantes de la Calle Cuesta de los Vargas y la Avenida Vía Roma, se permite el uso de vivienda en una franja edificable de 10 metros de fondo desde la fachada al espacio libre público, al que se podrán abrir luces.

Las previsiones de la presente Estipulación, sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento legalmente establecido, sin que en ningún caso puedan disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas competentes, ni condicionar el trámite de información pública.

B).– La finca registral n.º 9.837, que forma parte la parcela catastral n.º 62 del Polígono 2, sita en la Calle Luis Sancho Cantalejo y en la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), también incluida en el Área de Ordenación Específica 7.03.– Vía Roma c/v Los Vargas, tendrá la calificación de espacio libre público del sistema general, como también se refleja en el Anexo 4 al presente documento.

SEGUNDA.– Cesiones obligatorias de suelo y de aprovechamiento. La propietaria de los terrenos a que se refiere la letra A) de la Cláusula anterior entregará al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber legal de cesión regulado los artículos 20, b), de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 41-1.º,c), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, como cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que experimentan dichos terrenos, que asciende a 2.848,50 m²c. Por tanto:

- Cesión: El equivalente en efectivo de 284,85 m²c de edificabilidad residencial.
- Momento de la cesión: Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística.

La valoración del aprovechamiento se llevará a cabo por los Servicios Municipales en el momento en que se vaya a producir.

El espacio no ocupado por la edificación, exterior a la nueva alineación fijada en la Calle Cuesta de los Vargas, con una superficie de 128 m², será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Segovia y de urbanización en virtud de los deberes legales que incumben a los propietarios (ex. Art. 70, a y b, del RUCYL).

TERCERA.– Cesión a título gratuito para espacios libres públicos. La mercantil propietaria de los terrenos incluidos en Área de Ordenación Específica calificados como espacio libre público del sistema general, se compromete, tras la aprobación definitiva del PEAHIS, a ceder al Ayuntamiento a título gratuito, la superficie de 2.576 m² (un cuerpo cierto que se encuentra vallado y representado en un plano topográfico que se incorpora como Anexo 1 a este documento) para su destino al uso de espacio libre público del sistema general.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan, la citada mercantil se compromete a regulaizar la titularidad registral de estos terrenos (la registral n.º 9.837), que en Registro de la Propiedad en el momento de la aprobación inicial del presente documento aun figuran a nombre la sociedad INMUEBLES HONTORIA, S.L.

CUARTA.– Ajardinamiento del espacio libre público. El Ayuntamiento de Segovia llevará a cabo, a su exclusiva costa, las obras de ajardinamiento del espacio libre público.

QUINTA.– Perfeccionamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad. El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la Propiedad en los términos del Art. 440-2.º del

RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de los particulares que suscriben el Convenio.

SEXTA.– Naturaleza. El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad y para su tramitación por el Ayuntamiento de Segovia, firman el presente documento los comparecientes, en el lugar y fecha arriba indicados”.

III.– CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

1.º).– Con carácter general, el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, introduce, *“la posibilidad de utilizar instrumentos convencionales en la tramitación y terminación de los procedimientos”*, señalando que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

En la misma perspectiva general, la Ley de Contratos del Sector Público, pese a declarar fuera de su ámbito *“los convenios de colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas”* (Art. 6-2.º), declara en su Art. 34-1.º que ésta podrá concertar cualesquiera pactos *“siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración”*, precepto que, en la esfera local, reiteran los artículos 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Por su parte, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en sus artículos 47 y siguientes regula con carácter general los convenios con efectos jurídicos adoptados por las administraciones públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común, señalando en el artículo 48 que las Administraciones Públicas podrán suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda suponer cesión de la titularidad de la competencia. En los artículos siguientes de la ley, se desarrolla un régimen completo de los convenios con carácter general, fijando su contenido mínimo, clases, duración y extinción, y asegura su control por el Tribunal de Cuentas.

2.º).– La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *“con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste”* (apartado 1.º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *“para regular sus relaciones en*

materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística”, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea “establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico” (Art. 436-1.º), un cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (Art. 437-3.º) o dicho objeto sea “la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística” (Art. 436-2.º),.

El Art. 437-2.º del RUCYL ratifica estas previsiones, pues aunque señala que *“son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística”,* concluye, sin embargo, que *“no obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes”.*

3.º).– El Art. 437-1.º del RUCYL recoge algunos límites materiales –de origen jurisprudencial– a los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no pueden *“limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban”* (letra a), ni *“dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico”* (letra b), ni *“establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados”* (letra c, que no es sino la transposición autonómica de lo dispuesto en el Art. 16-3.º del TRLS/2008), ni, finalmente, *“permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente”* (letra d).

Todos estos límites se respetan por el presente Convenio, incluidos los de los Arts. 16-3.º del TRLS/2008 y 437-1.º, c) y d), del RUCYL, como ya se expresaba en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial de este instrumento.

Por lo demás, en cuanto al régimen general de los Convenios establecido en el Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente Convenio cumple los requisitos de la validez y eficacia del Art. 48 y, específicamente, contribuye a la *“realización de actividades de utilidad pública”*, como queda justificado en su Expositivo 8.º, sin que suponga la asunción de compromisos financieros por el Ayuntamiento que no sean los que derivan de la futura ejecución de la ordenación establecida en el Plan Especial (urbanización de un espacio libre del sistema general) que, como corresponde, están evaluadas en el Estudio Económico Financiero del Plan referido. En cuanto a su contenido, se atiene al Art. 49 de la Ley e incorpora, a efectos de la memoria exigida por el Art. 50-1.º, nueve expositivos justificativos de la actuación (ocho expositivos y uno bis).

4.º).– El artículo 22-2.º,c), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos al Pleno.

5.º).– El artículo 439 del RUCyL, establece que el procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en los artículos 250 a 252 del propio RUCYL, por lo

que, atendiendo a la letra d) del Art. 251 de la citada norma, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, concluida la información pública, se aprobará definitivamente el proyecto, señalando los casos que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo se publicará en el Boletín oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios y a los titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Además, conforme al citado Art. 439 del RUCYL también se deben aplicar las siguientes reglas complementarias:

- a) Una vez aprobados los convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.
- b) Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

6.º).– El artículo 22-2.º,c), de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que atribuye al Pleno la competencia para *“la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos”*.

IV.– PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Atendiendo a cuanto antecede, el funcionario que suscribe considera procedente que por la Comisión Informativa de Urbanismo se proponga al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

1.º).– Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada del Área de Ordenación Específica 7.03.– «Vía Roma c/v Los Vargas» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.12. del Avance del Plan Especial y 7.10.– Puerta de la Ciudad, margen derecho, del documento del Plan aprobado inicialmente).

2.º).– Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.

Una vez formalizado el convenio se hará entrega de la documentación correspondiente en la Secretaría General del Ayuntamiento a los efectos de su inscripción en el Registro de Convenios, contratos, pólizas y otros documentos públicos de similares características.

3.º).– Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del instrumento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, publicándose su texto íntegro en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga

a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Segovia, 21 de septiembre de 2018. EL ADJUNTO AL JEFE DE SERVICIO.

Asunto: PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 7.03.– “VÍA ROMA C/V LOS VARGAS” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.12 del AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.10.-PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN DERECHO, DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE).

El Art. 3, apartado 3.º,d), 7.º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional (B.O.E., núm. 67, de 17 de marzo), establece que la función de asesoramiento legal preceptivo que corresponde al Secretario comprenderá la emisión de informe previo “en todo caso” en los siguientes supuestos: *“Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística”*. Respecto de la emisión de informes del Secretario, la misma norma prevé en su Art. 3, apartado 4, que *“la emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente”*.

Emitido informe por el Adjunto al Jefe de Servicio de urbanismo con fecha 21 de septiembre de 2018, en el que se recogen los antecedentes, los pequeños ajustes de la reacción del Convenio que ha sido preciso introducir respecto del aprobado inicialmente y su justificación, las consideraciones urbanísticas y las razones que motivan la propuesta, así como las consideraciones jurídicas que se estiman de aplicación al expediente y los pronunciamientos que debe contener el acuerdo aprobatorio del expediente y las previsiones sobre su tramitación y otras cuestiones procedimentales, a efectos de la emisión del informe del Secretario exigido por el Art. 3-3.º,d), 7.º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, SE HACE CONSTAR EL CONFORME de la Secretaría con el informe jurídico emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo que antecede.

Segovia, 21 de septiembre de 2018. LA SECRETARIA GENERAL”.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Informativa, con el voto a favor de la Presidencia y de los vocales de los Grupos Municipales Socialista (cinco) y de UPyD (uno) y la abstención de los vocales de los Grupos Municipales del Partido Popular (cuatro), de Ciudadanos (uno) y de Izquierda Unida (uno), propone al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

1.º).– Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada del Área de Ordenación Específica 7.03.– “Vía Roma c/v Los Vargas” del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.12. del Avance del Plan Especial y 7.10.– Puerta de la Ciudad, margen derecho, del documento del Plan aprobado inicialmente).

2.º).– Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.

Una vez formalizado el convenio se hará entrega de la documentación correspondiente en la Secretaría General del Ayuntamiento a los efectos de su inscripción en el Registro de Convenios, contratos, pólizas y otros documentos públicos de similares características.

3.º– Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del instrumento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, publicándose su texto integro en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Votación.– No promoviéndose debate, la Presidencia sometió a votación la propuesta en los términos contenidos en el *dictamen*, resultando 24 votos emitidos de los cuales, 14 son votos a favor –de los concejales de los grupos PSOE (12) y UPyD (2)–, ninguno en contra y el resto, 10 abstenciones –de los concejales de los grupos PP (7), C's (2) e IU (1)–.

ACUERDO.– *Con el voto a de la mayoría de los asistentes, resultó aprobado el dictamen transcrito en sus propios términos, acordando la Excm. Corporación municipal:*

Primero.– *Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada del Área de Ordenación Específica 7.03.– “Vía Roma c/v Los Vargas” del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.12. del Avance del Plan Especial y 7.10.– Puerta de la Ciudad, margen derecho, del documento del Plan aprobado inicialmente).*

Segundo.– *Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.*

Una vez formalizado el convenio se hará entrega de la documentación correspondiente en la Secretaría General del Ayuntamiento a los efectos de su inscripción en el Registro de Convenios, contratos, pólizas y otros documentos públicos de similares características.

Tercero.– *Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del instrumento aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, publicándose su texto integro en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.»*

Lo que se hace público para general conocimiento.



Contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, el recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la ha dictado. Transcurrido otro mes sin obtener resolución expresa, podrá interponer el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en el Palacio de Justicia de Segovia, en el plazo de los dos meses siguientes.

Todo lo anterior sin perjuicio de la posibilidad legal de impugnar directamente la resolución ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Segovia en el plazo de dos meses contados a partir del día de su publicación.

Elo sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro recurso que considere procedente.

Segovia, 1 de abril de 2019.

La Alcaldesa,

Fdo.: CLARA I. LUQUERO NICOLÁS

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 7.03.– «VÍA ROMA C/V LOS VARGAS» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.12 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.10.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN DERECHO, DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE).

En Segovia, a 19 de marzo de dos mil diecinueve.

REUNIDOS:

De una parte, D.^a Clara Isabel Luquero de Nicolás, con DNI, Ilma. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia habilitada expresamente para la firma de este instrumento, por acuerdo núm. 240 del pleno de dicha corporación municipal de fecha 5 de octubre de 2018, por el que se aprobó de forma definitiva el presente convenio.

Y de otra parte, como propietarios de los terrenos afectados por el presente Convenio:

D. Moisés López Díez, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio, con NIF, que actúa en nombre y representación de la compañía mercantil **SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL**, con domicilio social en Segovia, Avenida del Acueducto, número 20, constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada en Segovia el día 21 de junio de 2006, ante el Notario de dicha ciudad D. José María Olmos Clavijo, con el número 1.275 de protocolo se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Segovia, al tomo 212, folio 50, Sección 8.^a, hoja SG/4.702, inscripción 1.^a, provista de CIF.....

El Sr. **López Díez** es Administrador Solidario de la citada compañía mercantil en virtud del acuerdo de la Junta General de fecha 5 de enero de 2007, protocolizado mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Segovia, D. José María Olmos Clavijo, el día 5 de enero de 2007, número 26 de su protocolo, que manifiesta continúa vigente.

EXPONEN:

PRIMERO.– Que la mercantil **SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L. SOCIEDAD UNIPERSONAL**, es propietaria de las fincas registrales n.º 10.395 y 10.396, que conforman la parcela catastral n.º 65.439/02, sita en la Avenida Vía Roma n.º 23 y en la Calle de Cuesta de los Vargas, en el municipio de Segovia, que linda con la citadas Avenida y Calle, con las catastrales 65.439/06 y 07 y con la finca a que se aludirá a continuación. Las superficies registrales respectivas son de 487,48 m² y 422,00 m². La superficie catastral es 1.207 m². Sin embargo, según una reciente medición, la superficie real es de 1.252,14.

También es propietaria la mencionada sociedad de la finca registral n.º 9.837, que fue aportada por la mercantil INMUEBLES HONTORIA, S.L., (que aun figura como titular registral de la misma) a la sociedad PROMOCIONES PRAJALDEA, S.L. (escritura otorgada por el Notario de Segovia D. José María Olmos Clavijo el día 9 de febrero de 2007, número 279 de protocolo) que, a su vez, fue absorbida por la citada mercantil **SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L.** (escritura otorgada por el mismo Notario con fecha 9 de septiembre de 2009, número 1.353 de protocolo), que forma parte la parcela catastral n.º 62 del Polígono 2, sita en la Calle Luis Sancho Cantalejo y en la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), en el municipio de Segovia, con una superficie registral

de 1.869,25 m², aunque según una reciente medición su cabida es 2.576 m², tratándose de un cuerpo cierto que se encuentra vallado (se adjunta plano topográfico de la misma, que se incorpora como Anexo 1 a este documento). Esta finca registral linda con la citada Calle Luis Sánchez Cantalejo y la Avenida Vía Roma (a distinto nivel) y con las catastrales números 65.439/02, 03, 04 y 07.

SEGUNDO.— La finca descrita en primer lugar en el precedente expositivo está clasificada y categorizada por el PGOU de 2007 como **suelo urbano consolidado** y la descrita en segundo lugar, aunque clasificada y categorizada inicialmente por el referido instrumento como suelo rústico con protección con concurrencia de categorías, la STSJ de Castilla y León (Burgos) de 30 de junio de 2011 anuló esa clasificación y categorización, declarando de contrario que le corresponde la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado (aunque aclara que ello no supone el reconocimiento para dicho suelo de la condición de solar, que dependerá de las condiciones de la ordenación detallada que para el mismo establezca el instrumento que formule dicha ordenación: FD Sexto).

Las fincas registrales descritas están todas incluidas en la antigua Unidad de Intervención n.º 7.12.— Puerta de la Ciudad (margen derecho), de las delimitadas por el Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia, aprobado por acuerdo plenario de 31 octubre de 2014, que proponía para estos terrenos la ordenación que figura en la ficha que se incorpora como Anexo 2 al presente Convenio y cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Prevé la construcción de un nuevo edificio de uso residencial sobre los terrenos que conforman las registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.439/02, con una fuerte corrección de las alineaciones actuales tanto en la Avenida Vía Roma como en la Calle Cuesta de los Vargas, con tres plantas y bajo cubierta (3+bc) en la rasante de las referidas Avenida y Calle y cinco plantas y bajo cubierta (5+bc) al espacio libre público que el Avance propone y designa como EL-UC2-01, con arreglo a la Ordenanza NEG, una edificabilidad de 2.988,54 m²c y la obligación de ejecutar unos soportales de comunicación del viario con el espacio libre público local existente que designa como EL-UNC-6, que resulta ligeramente ampliado (esta pequeña ampliación también se designa como EL-UC2-01).
- El total de viviendas a construir se fija en veintisiete, de las cuales ocho —se dice— habrán de ser de protección pública.
- Es resto del suelo incluido en el Unidad de Intervención, constituido por la registral n.º 9.837, queda como espacio libre público del sistema local (EL-UC2-01).

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, el Sr. López Díez formuló una alegación o sugerencia, cuya resolución se remitió a la conclusión de un Convenio de planeamiento y gestión en curso de negociación en aquellos momentos, cuyos resultados ya quedaron expresados en el texto del Plan que fue objeto de aprobación inicial y ahora en el presente instrumento.

TERCERO.— Pese a ostentar la condición de suelo urbano consolidado, judicialmente declarada, no se considera adecuado permitir en los terrenos que conforman la finca registral n.º 9.837, recayente a la Calle Luis Sancho Cantalejo y a la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), la construcción de edificio alguno con uso lucrativo privado (residencial u otro).

En efecto, la ubicación de estos terrenos en una zona de la ribera del río Eresma que, por sus valores ambientales y paisajísticos, se estima que debe ser preservada de la edificación, hace que su vocación se decante más bien hacia usos no constructivos, vacantes de edificación, de espacio libre público al servicio de los ciudadanos⁽²⁾, vocación ya manifestada en el planeamiento histórico la zona, pues ese era precisamente el uso que les asignó, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia de 1984, el Plan Especial de San Lorenzo, Valle del Eresma y San Marcos, e incluso, más recientemente, el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente en el año 2010 (que incluía estos terrenos en la Unidad de Intervención n.º 54.– Fábrica de Loza 2), de cuya aprobación desistió el Ayuntamiento por acuerdo plenario de 31 de octubre de 2014, y durante cuya tramitación, además, se negoció un Convenio Urbanístico con la mercantil “*Segoviana de Desarrollo Agrícola, S.L.*”, para pactar la ordenación de la referida Unidad de Intervención n.º 54, documento que fue objeto de aprobación inicial (acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2011) y sometido al trámite de información pública, pero que finalmente no fue aprobado de forma definitiva ni, por tanto, llegó a suscribirse, en el que se preveía la construcción sobre las fincas registrales n.º 10.395 y 10.396 (catastral n.º 65.439/02) de un edificio con una edificabilidad de 3.669,74 m²c y 37 viviendas y la cesión voluntaria, a título gratuito, de los terrenos que nos ocupan para ser destinados a espacio libre público. El Avance del Plan Especial de la Áreas Históricas ya hemos visto que también proponía esa calificación de espacio libre público para los terrenos en cuestión (EL-UC2-01).

Ulteriormente, la «*Modificación del PGOU 2008/DALS para introducir determinados ajustes en la catalogación, en los sistemas generales, en la clasificación del suelo y en la categorización del suelo urbano en el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS)*», aprobada inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 6 de abril de 2015 (una ampliación de esta Modificación ha sido ratificada por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018), califica estos terrenos como espacio libre público del sistema general (G-EL-UC2-11), por los motivos expresados en su memoria, lo cual, habida cuenta su expresada clasificación como suelo urbano consolidado y que no están obtenidos para el uso público, llevaría a tener que atender a lo dispuesto en el Art. 83-1.º g), del RUCYL y, por tanto, adscribir este suelo a un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable, salvo que se convenga su obtención con los propietarios en la línea del fallido Convenio de 2011.

Se pretende a través del presente Convenio, excluyendo los terrenos que conforman la registral n.º 9.837 de todo uso edificatorio y manteniendo la calificación de espacio libre público que diversos instrumentos de planeamiento han propuesto para los mismos (el último de los cuales, los incluye en el sistema general), obtenerlos mediante su cesión por los particulares y, a cambio, concentrar la edificabilidad que pudiera corresponderles atendiendo a la media del entorno, en las parcelas registrales n.º 10.395 y 10.396 (catastral n.º 65.439/02), que vendría a añadirse a la edificabilidad existente sobre estas parcelas, que es de 1.351,50 m²c según una reciente medición (por más que en el Catastro figuren 1.207 m²c), con lo que la edificabilidad total a prever en el futuro Plan Especial sería de 4.200 m².

(2) En esta línea, de un lado, en los últimos años el Ayuntamiento ha ejecutado actuaciones para la recuperación de este ámbito y otros aledaños de la ribera del río para actividades de ocio de los ciudadanos y, de otro, la calle Luis Sancho Cantalejo, por la que tienen acceso, pese a formar parte del viario municipal, por su propia configuración –puesta de manifiesto por la propia STSJ de Castilla y León de 30 de junio de 2011– hace que no sea, ni deba ser, un vial con las características reguladas en el Art. 24-1.º a), del RUCYL, de los que confieran la condición de solar a unos terrenos.

Para la adecuada ubicación de esta edificabilidad, se mantendrá la corrección de la alineación en la Calle Cuesta de los Vargas que propone el Avance del PEAHIS, pues se considera imprescindible para alinear el futuro edificio a los restantes de esta vía (lo que dará lugar a la cesión obligatoria y gratuita de los terrenos exteriores a esta alineación, que tienen una superficie de 128 m²), pero no la que propone en la Avenida Vía Roma, pues se estima que debe mantenerse la alineación actual o de hecho determinada por la actual tapia de las fincas, que es plenamente coherente con la de los edificios de dicha Avenida. Se suprimen los soportales que proponía el referido Avance (pues el espacio libre al que daban acceso –EL-UNC-6– ya dispone de una amplia conexión con la vía pública desde la calle Cuesta de los Vargas, por lo que no se considera necesaria la creación de un soportal de una planta y un fondo de 15 a 20 metros), la parte del espacio libre público designado por el Avance como EL-UC2-01 al que se accedería por el soportal y la reserva de viviendas de protección pública, pues no puede establecerse de forma obligatoria en suelo urbano consolidado.

Todos los cambios explicados en el presente expositivo y los aludidos en el anterior ya quedaron reflejados en la delimitación de la Unidad de Intervención 7.10.– Puerta de Segovia (margen derecho) del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 3) y se recogerán ahora en el denominado Área de Ordenación Específica 7.03.– Vía Roma c/v Los Vargas (ficha de ordenación que figura como Anexo 4), por los motivos que se indican en el Expositivo siguiente, ajustándose el número de viviendas estimadas en el ámbito por las razones que también allí se explican.

TERCERO BIS.– Como consecuencia de los informes sectoriales emitidos sobre el PEAHIS, de las alegaciones formuladas frente al mismo o de nuevos planteamientos del equipo técnico redactor, se han reconsiderado algunos criterios del Plan Especial, que han sido acogidos en el nuevo texto de este instrumento de planeamiento elaborado tras esa tramitación y que ha sido ratificado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018. Concretamente los siguientes:

- 1.º) Para evitar confusiones terminológicas y conceptuales con otros ámbitos de gestión y atendiendo a las indicaciones de alguno de los informes sectoriales emitidos, se han suprimido las Unidades de Intervención (UI) y sustituido, según los casos, por otras denominaciones reflejadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como Actuaciones Aislada (Normalización, Expropiación y/o Urbanización) o Actuaciones Integradas (Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado), o, en otros casos, como ocurre en el presente, por las denominadas Áreas de Ordenación Específica, en las que fundamentalmente se incluyen aquellas antiguas UI cuya ordenación se ha establecido por Convenio Urbanístico, las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo y las incluidas en la Actuación de Regeneración Urbana delimitada por el PEAHIS.
- 2.º) La «*ratio*» o «*módulo*» para el cálculo de número de viviendas estimadas en ámbito de las Unidades de Intervención y del propio Plan Especial del que partían el Avance y el documento de aprobación inicial del PEAHIS, era de 100/m²c/vivienda, mientras que en el nuevo documento ratificado el junio pasado es de 90/m²c/vivienda, lo que determina que se modifique el número de viviendas estimadas, que en la Unidad de Intervención 7.10. eran 42 y ahora en el Área de Ordenación Específica 7.03 son 47.

CUARTO.– El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas que se disponga para la aprobación inicial, que propone la incorporación al referido instrumento de la ordenación reflejada en el Anexo 4 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales son las siguientes:

- La construcción de un nuevo edificio de uso residencial sobre los terrenos que conforman las registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.439/02, corrigiendo la alineación actual en la calle Cuesta de los Vargas, con tres plantas (PB+2) en las rasantes de la Avenida Vía Roma y la calle Cuesta de los Vargas, con arreglo a la Ordenanza NEG, y una edificabilidad de 4.200 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en 47.
- El resto del suelo incluido en la antigua Unidad de Intervención y hoy en el Área de Ordenación Específica, constituido por la registral n.º 9.837, queda como espacio libre público del sistema general (G-EL-UC2-11) y será objeto de cesión voluntaria, a título gratuito, a este Ayuntamiento. Son 2.576 m² de suelo, tratándose de un cuerpo cierto que se encuentra vallado y representado en un plano topográfico que se incorpora como Anexo 1 a este documento.

QUINTO.– Por otro lado, se debe tener en cuenta que, con la anterior propuesta, se producirá un incremento del aprovechamiento real de la finca (de los 1.351,50 m²c actuales a los 4.200 m²c propuestos) y, por tanto, entraría en juego la previsión de los Arts. 17-2.º,a), 2.º, de la LUCYL y 40, b), 2.º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando *«una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento»*, así como también las contenidas en los Arts. 20,b), de la LUCYL y en el Art. 41-1.º,c), del RUCYL, el primero de los cuales regula el deber de *«entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización»*, permitiendo que la referida Administración admita *«que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario: 1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública; 2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública»*. El precepto reglamentario, por su lado, establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, *«cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal»*.

SEXTO.– Con todo lo anterior, conforme a lo previsto en el Art. 72-5.º del RUCYL, la ordenación propuesta se orienta a la consecución de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos en los apartados del Art. 5 de la misma norma que seguidamente se relacionan:

- Art. 5,b), 4.º: **favorecer «la cohesión social de la población,...mediante la previsión de dotaciones necesarias [...]»**.

- Art. 5,b), 5.º: **«La mejora de la calidad de vida de la población, mediante ... el control de densidad ...».**
- Art. 5,b), 8.º: **«La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto».**
- Art. 5,b), 9.º: **«La protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación de [...] los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural».**
- Art. 5,b), 11.º: **«La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas».**
- Art. 5, c): **impedir «la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas».**
- Art. 5,d): **propiciar «la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública».**

SÉPTIMO.– En definitiva y en resumen, se trata de un Convenio Urbanístico, de planeamiento y gestión, con los siguientes objetivos:

- 1.º) Ser un acto preparatorio del PEAHIS para establecer la ordenación detallada de la parcelas registrales n.º 10.395 y 10.396, catastral n.º 65.349/02, se permita construir sobre las mismas un edificio de 4.200 m²c.
- 2.º) Establecer los términos en que se producirá la cesión del incremento de edificabilidad operado y los concretos terrenos sobre los que se ubicará.
- 3.º) Acordar la cesión voluntaria y a título gratuito, libre de cargas, gravámenes y edificaciones, con la aprobación definitiva del Plan Especial, de una superficie de 2.576 m² de suelo destinado a espacio libre público del sistema general.

OCTAVO.– La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCYL, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *«con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste»* (apartado 1.º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del RUCYL, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *«para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística»*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *«establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico»* (Art. 436-1.º), un cuyo caso son actos

preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (Art. 437-3.º) o dicho objeto sea *«la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística»* (Art. 436-2.º).

El Art. 437-2.º del RUCYL ratifica estas previsiones, pues aunque señala que *«son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística»*, concluye, sin embargo, que *«no obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes»*.

El Art. 437-1.º del RUCYL recoge algunos límites materiales –de origen jurisprudencial– a los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no pueden *«limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban»* (letra a), ni *«dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico»* (letra b), ni *«establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados»* (letra c, que no es sino la transposición autonómica de lo dispuesto en el Art. 9-8.º del TRLS/2015), ni, finalmente, *«permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente»* (letra d).

Todos estos límites se respetan por el presente Convenio.

NOVENO.– Que en sesión del Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 22 de junio de 2018, por Acuerdo núm. 157, se *«aprueba definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación de la ordenación de diversas parcelas del Obispado de Segovia en el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas, la obtención de un acceso a la muralla de Segovia y la cesión de suelo destinado a viario»*, y, *«se formalice el Convenio en documento administrativo (...) habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo»*.

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.– **Condiciones de ordenación.** El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS la siguiente ordenación:

- A) Para la fincas registrales n.º 10.395 y 10.396, que conforman la parcela catastral n.º 65.439/02, sita en la Avenida Vía Roma n.º 23 y en la calle de Cuesta de los Vargas, incluidas en el Área de Ordenación Específica 7.03.– Vía Roma c/v Los Vargas la que se refleja en el Anexo 4, con las siguientes magnitudes fundamentales:
- Suelo destinado a uso privado: 1.124,14 m²/suelo.
 - Ocupación: 100% del suelo de uso privado.
 - Edificabilidad: 4.200 m²c. La superficie construida situada bajo la rasante de la Avenida Vía Roma y la Calle Cuesta de los Vargas, no computará a efectos del cálculo de la edificabilidad cuando se destine a la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento o a instalaciones del propio edificio.

- Uso: Residencial colectivo y compatibles.
- Número máximo de plantas: PB+ 2 a las rasantes de la Avenida Vía Roma y de la Calle Cuesta de los Vargas.
- Número de viviendas: 47.
- Ordenanza de aplicación: NEG.
- Suelo destinado a uso público: 128 m²/suelo, para viario público.
- Condiciones particulares: Por debajo de las rasantes de la Calle Cuesta de los Vargas y la Avenida Vía Roma, se permite el uso de vivienda en una franja edificable de 10 metros de fondo desde la fachada la espacio libre público, al que se podrán abrir luces.

Las previsiones de la presente Estipulación, sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento legalmente establecido, sin que en ningún caso puedan disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas competentes, ni condicionar el trámite de información pública.

B) La finca registral n.º 9.837, que forma parte la parcela catastral n.º 62 del Polígono 2, sita en la calle Luis Sancho Cantalejo y en la Avenida Vía Roma (a distinto nivel), también incluida en el Área de Ordenación Específica 7.03.– Vía Roma c/v Los Vargas, tendrá la calificación de espacio libre público del sistema general, como también se refleja en el Anexo 4 al presente documento.

SEGUNDA.– Cesiones obligatorias de suelo y de aprovechamiento. La propietaria de los terrenos a que se refiere la letra A) de la Cláusula anterior entregará al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber legal de cesión regulado los artículos 20, b), de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 41-1.º,c), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, como cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que experimentan dichos terrenos, que asciende a 2.848,50 m²c. Por tanto:

- Cesión: El equivalente en efectivo de 284,85 m²c de edificabilidad residencial.
- Momento de la cesión: Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística.

La valoración del aprovechamiento se llevará a cabo por los Servicios Municipales en el momento en que se vaya a producir.

El espacio no ocupado por la edificación, exterior a la nueva alineación fijada en la Calle Cuesta de los Vargas, con una superficie de 128 m², será objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Segovia y de urbanización en virtud de los deberes legales que incumben a los propietarios (ex. Art. 70, a y b, del RUCYL).

TERCERA.– Cesión a título gratuito para espacios libres públicos. La mercantil propietaria de los terrenos incluidos en Área de Ordenación Específica calificados como espacio libre público del sistema general, se compromete, tras la aprobación definitiva del

PEAHIS, a ceder al Ayuntamiento a título gratuito, la superficie de 2.576 m² (un cuerpo cierto que se encuentra vallado y representado en un plano topográfico que se incorpora como Anexo 1 a este documento) para su destino al uso de espacio libre público del sistema general.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan, la citada mercantil se compromete a regularizar la titularidad registral de estos terrenos (la registral n.º 9.837), que en Registro de la Propiedad en el momento de la aprobación inicial del presente documento aun figuran a nombre la sociedad INMUEBLES HONTORIA, S.L.

CUARTA.– Ajardinamiento del espacio libre público. El Ayuntamiento de Segovia llevará a cabo, a su exclusiva costa, las obras de ajardinamiento del espacio libre público.

QUINTA.– Perfeccionamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad. El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la Propiedad en los términos del Art. 440-2.º del RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de los particulares que suscriben el Convenio.

SEXTA.– Naturaleza. El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad y para su tramitación por el Ayuntamiento de Segovia, firman el presente documento los comparecientes, en el lugar y fecha arriba indicados.

La Alcaldesa-Presidenta,
CLARA ISABEL LUQUERO DE NICOLÁS

SEGOVIANA DE DESARROLLO AGRÍCOLA, S.L.
SOCIEDAD UNIPERSONAL,
MOISÉS LÓPEZ DíEZ

Ante mí
La Secretaria General,
MARÍA EVA MARTÍN MÍNGUELA



ANEXOS AL CONVENIO

Anexo I: Plano de ocupación del Solar de la Antigua Fábrica de Loza.

Anexo II: Ficha de la Unidad de Intervención 7.12 San Lorenzo.

Anexo III: Ficha de la Unidad de Intervención U.I 7.10.

Anexo IV: Ficha del Área de Ordenación Específica 7.03.