



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 7.04.– «Vía Roma c/v la calle de la Presa» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.13 del Avance del Plan Especial y 7.11.– Puerta de la Ciudad, margen izquierdo, del documento del Plan aprobado inicialmente). Expte.: 002563/2015.

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

*«Acuerdo núm. 239.– 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 7.04.– «**VÍA ROMA C/V LA CALLE DE LA PRESA**» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.13. DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.11.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN IZQUIERDO, DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE) (EXPTE. PAC NÚM. 002563/2015).*

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 7.13.– *Puerta de la Ciudad (margen izquierdo)* 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.

3.º) El Convenio fue aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 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 7.11, en vez de el 7.13 con que figuraba en el Avance.

4.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 7.04.– «*VÍA ROMA C/V CALLE DE LA PRESA*» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.13. DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.11.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN IZQUIERDO, 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 7.13.– *Puerta de la Ciudad (margen izquierdo)* 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 5 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 7.11, en vez de el 7.13 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 y la Cláusula Primera y Segunda.

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 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.

En el presente caso, la Unidad de Intervención 7.11.– «*Puerta de la Ciudad (margen izquierdo)*» que figura en el PEAHIS aprobado inicialmente (antigua UI 7.13 del Avance), se ha sustituido por el Área de Ordenación Específica 7.04.– «*Vía Roma c/v Calle de la Presa*», que determina la necesidad de reflejar en texto la transición desde la UI 7.11. a la AOE 7.04.

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 7.1 eran 21 y ahora en la AOE 7.04 son 24. Se corrigen en este sentido el Expositivo Cuarto y la Cláusula Segunda del Convenio.

Para justificar este cambio y el descrito en el número 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 3 con la ficha de ordenación del Área de Ordenación Específica 7.04. y se corrigen las remisiones al Anexo 2 contenidas en el Expositivo Cuarto y en las Cláusulas Segunda y Cuarta (ahora se harán al Anexo 3), conservándose el Anexo 2 para reflejar la Unidad de Intervención 7.11 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 copropietarios de los terrenos afectados por el presente Convenio:

D. Alejandro de Blas Carbonero, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en la, provisto de NIF n.º, y D.^a Encarnación Alonso Álvaro, mayor de edad, vecina de Segovia, con domicilio en la, provista de NIF, que actúan en su propio nombre y derecho.

EXPONEN:

PRIMERO.— Que D. Alejandro de Blas Carbonero y D.^a Encarnación Alonso Álvaro, son propietarios de la parcela registral n.º 10.296 catastral n.º 66.413/01, sita entre la Avenida Vía Roma y la Calle Camino de la Presa, con una superficie de 988 m², que linda con las citadas Avenida y Calle, con la catastral 66.413/02 y con terrenos rústicos municipales en la ribera del río Eresma acondicionados como camino.

SEGUNDO.— La referida finca está clasificada y categorizada como suelo urbano consolidado y está incluida, junto con parte de la parcela catastral 66.413/02, que pertenece a otros propietarios, en la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.— Puerta de la Ciudad (margen izquierdo) 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 propone para estos terrenos la ordenación que figura en la ficha que se incorpora como Anexo 1 al presente Convenio y cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Prevé la construcción de un nuevo edificio de uso residencial, adosado al construido sobre la catastral 66.413/02, con cuatro plantas (PB+3) en la parte en que se produce el referido adosamiento y tres plantas (PB+2) en la fachada recayente a la Avenida Vía Roma y la calle Camino de la Presa, con arreglo a la Ordenanza NEG. La edificabilidad total para la UI es de 2.216,20 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en veinte.
- El espacio no ocupado por la edificación, tras la importante modificación de alineaciones que el Avance plantea tanto en la Avenida Vía Roma como en la calle Camino de la Presa, queda destinado a viario (de cesión obligatoria, ex. Art. 70,b, RUCYL) y a espacio libre público del sistema local (designado como EL-UC2-09, que, habida cuenta la clasificación del suelo como urbanos consolidado, habría de ser obtenido por expropiación forzosa), con un total de 1.667,21 m² de suelo.

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, los propietarios de los terrenos formularon una alegación, 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.— No se considera que la delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.— Puerta de la Ciudad (margen izquierdo) formulada por el Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas, que incluía una parte de la parcela catastral 66.413/02, que se encuentra construida con un bloque de 80 viviendas, sea necesaria para una adecuada ordenación de la zona y ni siquiera adecuada, sino que antes al contrario, dificultaría en extremo la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja actuación aislada de normalización perfectamente prescindible.

Por otro lado, el espacio libre público del sistema local previsto en el referido Avance (EL-UC2-09), por su dificultosa ubicación (entre la rasante del puente de Vía Roma y la rasante natural de la ribera del río Eresma en que se prevé este espacio hay un desnivel de entorno 10 metros) y su escasa superficie (531,50 m² según el Avance, aunque en realidad la superficie a la que otorga esa calificación no llega a los 300 m²), tampoco se considera adecuado pues no reuniría unas condiciones de calidad urbana aceptables y, además, obligaría al Ayuntamiento a su obtención —habida cuenta la clasificación del suelo como urbano consolidado— mediante la aplicación del instituto expropiatorio, lo cual, a la vista de los últimos justiprecios fijados judicialmente en la zona, sería muy oneroso para este Ayuntamiento, y ello para obtener un suelo que, finalmente, se ha de insistir en ello, no reúne las condiciones más adecuadas para el uso que para el mismo se pretendía.

Se plantea, en consecuencia, su sustitución por un vial de 8 metros de anchura, que, de un lado, permite una separación adecuada la futura edificación del puente sobre la Avenida Vía Roma, al que la actual está virtualmente adosada, se elimina un espacio absolutamente residual como el actual comprendido entre ambos elementos, todo ello sin coste para el Ayuntamiento (ex. Art. 70,b, del RUCYL), además, se habilita un acceso a la ribera del río Eresma y al camino que por la misma transita en esa zona, mejorando así una zona de gran calidad urbana y ambiental.

Finalmente, se reducen el número de plantas —para despejar la vista del Acueducto— limitándolo a tres sobre la rasante de la Avenida Vía Roma y la calle Camino de la Presa.

Estos cambios y los aludidos en el Expositivo Segundo, ya quedaron reflejados en la delimitación de la Unidad de Intervención 7.11.— Puerta de Segovia (margen izquierdo) del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 2) y se recogerán ahora en el denominado Área de Ordenación Específica 7.04.— Vía Roma c/v Calle de la Presa (ficha de ordenación que figura como Anexo 3), 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 7.11. eran 21 y ahora en el Área de Ordenación Específica 7.04 son 24.

CUARTO.– El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas, que propone la incorporación al referido instrumento de la ordenación reflejada en el Anexo 3 al presente documento, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Se formulará una nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.– Puerta de la Ciudad (margen izquierdo), delimitada por el Avance del referido Plan Especial, excluyendo de la misma la parte de la parcela catastral 66.413/02 actualmente incluida, pues, como se ha indicado, la inclusión de esta porción de suelo no es precisa para una adecuada ordenación de la zona y dificultaría la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja normalización. También se incluirá el espacio público –de titularidad municipal– existente entre la parcela catastral 66.413/01 y el puente de la Avenida Vía Roma (57,22 m²c), esto último a los solos efectos de la ejecución de las obras de urbanización a que se aludirá más adelante. Esta nueva delimitación de la Unidad de Intervención 7.13, ya quedó reflejada en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como Unidad de Intervención 7.11. (Anexo 2) y ésta se corresponde con el ahora denominado Área de Ordenación Específica 7.04.– Vía Roma c/v Calle de la Presa (Anexo 3).
- Construcción de un nuevo edificio de uso residencial exclusivamente sobre la parcela catastral 66.413/01, con arreglo a la Ordenanza NEG, con un número de plantas máximo de tres (PB+2) a la rasante de la Avenida Vía Roma y Calle del la Presa y una edificabilidad de 2.100 m²c.
- El total de viviendas a construir, se fija en veinticuatro.
- El espacio no ocupado por la edificación y sus patios necesarios (ELPat), será calificado como viario y será objeto de cesión gratuita a este Ayuntamiento. Son 382,40 m² de suelo. La misma calificación se otorgará al espacio de titularidad municipal colindante de 57,22 m².
- La urbanización del viario propuesto, que incluye el espacio objeto de cesión (382,40 m²) y el espacio público existente (57,22 m²), es decir, un total de 439,62 m², será costeada y ejecutada por los propietarios en cumplimiento del deber legal que al respecto les incumbe, en los términos que se determine de forma convenida con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Segovia.

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 1.875 m²c actuales a

los 2.100 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»*.

Como quiera el presente Convenio es un acto preparatorio del futuro PEAHIS y de su ejecución, también es objeto del presente Convenio establecer la forma en que se llevará a cabo la cesión del incremento del aprovechamiento.

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), 3.º: *«El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado»*.
- 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,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 parcela registral 10.296, catastral 66.413/01, que permita construir sobre la misma

un edificio de 2.100 m²c y destinar la parte no destinada a uso privado y una superficie colindante de titularidad municipal a viario público que permita el acceso al suelo rústico de la ribera del río Eresma y al camino que por la misma transita en esa zona.

2.º) Establecer los términos en que se producirá la cesión del incremento de edificabilidad operado.

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.— Nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención 7.13. y su reflejo en el actual Área de Ordenación Específica 7.04. Se formulará una nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.– Puerta de la Ciudad (margen izquierdo), delimitada por el Avance del referido Plan Especial, excluyendo de la misma la parte de la parcela catastral 66.413/02 actualmente incluida, pues, como se ha indicado,

la inclusión de esta porción de suelo no es precisa para una adecuada ordenación de la zona y dificultaría la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja normalización. También se incluirá el espacio público –de titularidad municipal– existente entre la parcela catastral 66.413/01 y el puente de la Avenida Vía Roma (57,22 m²c), esto último a los solos efectos de la ejecución de las obras de urbanización a que se alude en el expositivo Cuarta y en el estipulación Cuarta. Esta nueva delimitación de la Unidad de Intervención 7.13 del Avance, ya quedó reflejada en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como Unidad de Intervención 7.11 (Anexo 2) y ésta se corresponde con el ahora denominado Área de Ordenación Específica 7.04.– Vía Roma c/v Calle de la Presa (Anexo 3).

SEGUNDA.– Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS para la parcela 66.413/01 incluida en la Área de Ordenación Específica 7.04. la ordenación que se refleja en el Anexo 3, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Suelo destinado a uso privado: 616 m².
- Edificabilidad: 2.100 m²c. La superficie construida situada bajo la rasante de la Avenida Vía Roma y la Calle Camino de la Presa, 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 la rasante de la Avda. Vía Roma y C/ Camino de la Presa.
- Número de viviendas: 24.
- Ordenanza de aplicación: NEG.
- Otras condiciones: Condiciones de urbanización a establecer por los Servicios Técnicos.
- Suelo destinado a uso público: 439,62 m²/suelo, para viario público.

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.

TERCERA.– Cesión de aprovechamiento. La mercantil propietaria/los propietarios de los terrenos entregará/n 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 a que se refiere la cláusula anterior, en los siguientes términos:

- Cederán el equivalente en efectivo de 22,5 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.

CUARTA.– Ejecución de las actuaciones de urbanización. La urbanización de los terrenos destinados a viario descritos en el Expositivo Cuarto y en la documentación gráfica del Anexo 3 a este Convenio (439,62 m²), será costeada y ejecutada por los propietarios, en cumplimiento del deber legal que al respecto les incumbe (ex. Art 70, a, del RUCYL), en los términos que se determine de forma convenida con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Segovia.

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.

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 preceptiva, 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. 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 7.04.– *«Vía Roma c/v la Calle de la Presa»* del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.13. del Avance del Plan Especial y 7.11.– Puerta de la Ciudad, margen izquierdo, 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. Alcadesa 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 7.04.– «VÍA ROMA C/V CALLE DE LA PRESA» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.13. DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.11.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN IZQUIERDO, 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 7.04.– «*Vía Roma c/v la Calle de la Presa*» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.13. del Avance del Plan Especial y 7.11.– Puerta de la Ciudad, margen izquierdo, 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.

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 7.04.– «**Vía Roma c/v la Calle de la Presa**» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 7.13. del Avance del Plan Especial y 7.11.– Puerta de la Ciudad, margen izquierdo, 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 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.»

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.

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

Segovia, 9 de abril de 2019.

La Alcaldesa,

Fdo.: CLARA ISABEL LUQUERO NICOLÁS

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 7.04.– «*VÍA ROMA C/V CALLE DE LA PRESA*» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.13. DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 7.11.– PUERTA DE LA CIUDAD, MARGEN IZQUIERDO, 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. 239 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 copropietarios de los terrenos afectados por el presente Convenio:

- D. *Alejandro de Blas Carbonero*, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en la calle, provisto de NIF n.º, y D.^a *Encarnación Alonso Álvaro*, mayor de edad, vecina de Segovia, con domicilio en la calle, provista de NIF n.º, que actúan en su propio nombre y derecho.

EXPONEN:

PRIMERO.– Que D. Alejandro de Blas Carbonero y D.^a Encarnación Alonso Álvaro, son propietarios de la parcela registral n.º 10.296 catastral n.º 66.413/01, sita entre la Avenida Vía Roma y la calle Camino de la Presa, con una superficie de 988 m², que linda con las citadas Avenida y calle, con la catastral 66.413/02 y con terrenos rústicos municipales en la ribera del río Eresma acondicionados como camino.

SEGUNDO.– La referida finca está clasificada y categorizada como *suelo urbano consolidado* y está incluida, junto con parte de la parcela catastral 66.413/02, que pertenece a otros propietarios, en la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.– Puerta de la Ciudad (margen izquierdo) 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 propone para estos terrenos la ordenación que figura en la ficha que se incorpora como Anexo 1 al presente Convenio y cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Prevé la construcción de un nuevo edificio de uso residencial, adosado al construido sobre la catastral 66.413/02, con cuatro plantas (PB+3) en la parte en que se produce el referido adosamiento y tres plantas (PB+2) en la fachada recayente a la Avenida Vía Roma y la calle Camino de la Presa, con arreglo a la Ordenanza NEG. La edificabilidad total para la UI es de 2.216,20 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en veinte.
- El espacio no ocupado por la edificación, tras la importante modificación de alineaciones que el Avance plantea tanto en la Avenida Vía Roma como en la calle Camino de la Presa, queda destinado a viario (de cesión obligatoria, ex. Art. 70,b, RUCYL) y a espacio libre público del sistema local (designado

como EL-UC2-09, que, habida cuenta la clasificación del suelo como urbanos consolidado, habría de ser obtenido por expropiación forzosa), con un total de 1.667,21 m² de suelo.

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, los propietarios de los terrenos formularon una alegación, 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.– No se considera que la delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.– Puerta de la Ciudad (margen izquierdo) formulada por el Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas, que incluía una parte de la parcela catastral 66.413/02, que se encuentra construida con un bloque de 80 viviendas, sea necesaria para una adecuada ordenación de la zona y ni siquiera adecuada, sino que antes al contrario, dificultaría en extremo la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja actuación aislada de normalización perfectamente prescindible.

Por otro lado, el espacio libre público del sistema local previsto en el referido Avance (EL-UC2-09), por su dificultosa ubicación (entre la rasante del puente de Vía Roma y la rasante natural de la ribera del río Eresma en que se prevé este espacio hay un desnivel de entorno 10 metros) y su escasa superficie (531,50 m² según el Avance, aunque en realidad la superficie a la que otorga esa calificación no llega a los 300 m²), tampoco se considera adecuado pues no reuniría unas condiciones de calidad urbana aceptables y, además, obligaría al Ayuntamiento a su obtención –habida cuenta la clasificación del suelo como urbano consolidado– mediante la aplicación del instituto expropiatorio, lo cual, a la vista de los últimos justiprecios fijados judicialmente en la zona, sería muy oneroso para este Ayuntamiento, y ello para obtener un suelo que, finalmente, se ha de insistir en ello, no reúne las condiciones más adecuadas para el uso que para el mismo se pretendía.

Se plantea, en consecuencia, su sustitución por un vial de 8 metros de anchura, que, de un lado, permite una separación adecuada la futura edificación del puente sobre la Avenida Vía Roma, al que la actual está virtualmente adosada, se elimina un espacio absolutamente residual como el actual comprendido entre ambos elementos, todo ello sin coste para el Ayuntamiento (ex. Art. 70,b, del RUCYL), además, se habilita un acceso a la ribera del río Eresma y al camino que por la misma transita en esa zona, mejorando así una zona de gran calidad urbana y ambiental.

Finalmente, se reducen el número de plantas –para despejar la vista del Acueducto– limitándolo a tres sobre la rasante de la Avenida Vía Roma y la Calle Camino de la Presa.

Estos cambios y los aludidos en el Expositivo Segundo, ya quedaron reflejados en la delimitación de la Unidad de Intervención 7.11.– Puerta de Segovia (margen izquierdo) del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 2) y se recogerían ahora en el denominado Área de Ordenación Específica 7.04.– Vía Roma c/v Calle de la Presa (ficha de ordenación que figura como Anexo 3), 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 7.11. eran 21 y ahora en el Área de Ordenación Específica 7.04 son 24.

CUARTO.– El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas, que propone la incorporación al referido instrumento de la ordenación reflejada en el Anexo 3 al presente documento, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Se formulará una nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.– Puerta de la Ciudad (margen izquierdo), delimitada por el Avance del referido Plan Especial, excluyendo de la misma la parte de la parcela catastral 66.413/02 actualmente incluida, pues, como se ha indicado, la inclusión de esta porción de suelo no es precisa para una adecuada ordenación de la zona y dificultaría la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja normalización. También se incluirá el espacio público –de titularidad municipal– existente entre la parcela catastral 66.413/01 y el puente de la Avenida Vía Roma (57,22 m²c), esto último a los solos efectos de la ejecución de las obras de urbanización a que se aludirá más adelante. Esta nueva delimitación de la Unidad de Intervención 7.13, ya quedó reflejada en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como Unidad de Intervención 7.11. (Anexo 2) y ésta se corresponde con el ahora denominado Área de Ordenación Específica 7.04.– Vía Roma c/v Calle de la Presa (Anexo 3).
- Construcción de un nuevo edificio de uso residencial exclusivamente sobre la parcela catastral 66.413/01, con arreglo a la Ordenanza NEG, con un número de plantas máximo de tres (PB+2) a la rasante de la Avenida Vía Roma y calle de la Presa y una edificabilidad de 2.100 m²c.
- El total de viviendas a construir, se fija en veinticuatro.

- El espacio no ocupado por la edificación y sus patios necesarios (ELPat), será calificado como viario y será objeto de cesión gratuita a este Ayuntamiento. Son 382,40 m² de suelo. La misma calificación se otorgará al espacio de titularidad municipal colindante de 57,22 m².
- La urbanización del viario propuesto, que incluye el espacio objeto de cesión (382,40 m²) y el espacio público existente (57,22 m²), es decir, un total de 439,62 m², será costeada y ejecutada por los propietarios en cumplimiento del deber legal que al respecto les incumbe, en los términos que se determine de forma convenida con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Segovia.

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 1.875 m²c actuales a los 2.100 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»*.

Como quiera el presente Convenio es un acto preparatorio del futuro PEAHIS y de su ejecución, también es objeto del presente Convenio establecer la forma en que se llevará a cabo la cesión del incremento del aprovechamiento.

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), 3.º: *«El cumplimiento del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible para todas las personas, libre de ruido y otras inmisiones contaminantes, y emplazada en un entorno urbano adecuado»*.
- 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,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 parcela registral 10.296, catastral 66.413/01, que permita construir sobre la misma un edificio de 2.100 m²c y destinar la parte no destinada a uso privado y una superficie colindante de titularidad municipal a viario público que permita el acceso al suelo rústico de la ribera del río Eresma y al camino que por la misma transita en esa zona.
- 2.º) Establecer los términos en que se producirá la cesión del incremento de edificabilidad operado.

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.— Nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención 7.13. y su reflejo en el actual Área de Ordenación Específica 7.04. Se formulará una nueva delimitación de la antigua Unidad de Intervención n.º 7.13.— Puerta de la Ciudad (margen izquierdo), delimitada por el Avance del referido Plan Especial, excluyendo de la misma la parte de la parcela catastral 66.413/02 actualmente incluida, pues, como se ha indicado, la inclusión de esta porción de suelo no es precisa para una adecuada ordenación de la zona y dificultaría la gestión urbanística de la actuación, pues exigiría una compleja normalización. También se incluirá el espacio público —de titularidad municipal— existente entre la parcela catastral 66.413/01 y el puente de la Avenida Vía Roma (57,22 m²c), esto último a los solos efectos de la ejecución de las obras de urbanización a que se alude en el expositivo Cuarta y en la estipulación Cuarta. Esta nueva delimitación de la Unidad de Intervención 7.13 del Avance, ya quedó reflejada en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como Unidad de Intervención 7.11 (Anexo 2) y ésta se corresponde con el ahora denominado Área de Ordenación Específica 7.04.— Vía Roma c/v calle de la Presa (Anexo 3).

SEGUNDA.— Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS para la parcela 66.413/01 incluida en la Área de Ordenación Específica 7.04. la ordenación que se refleja en el Anexo 3, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Suelo destinado a uso privado: 616 m².
- Edificabilidad: 2.100 m²c. La superficie construida situada bajo la rasante de la Avenida Vía Roma y la Calle Camino de la Presa, 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 la rasante de la Avda. Vía Roma y C/ Camino de la Presa.
- Número de viviendas: 24.
- Ordenanza de aplicación: NEG.
- Otras condiciones: Condiciones de urbanización a establecer por los Servicios Técnicos.
- Suelo destinado a uso público: 439,62 m²/suelo, para viario público.

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.

TERCERA.– Cesión de aprovechamiento. La mercantil propietaria/los propietarios de los terrenos entregará/n 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 a que se refiere la cláusula anterior, en los siguientes términos:

- Cederán el equivalente en efectivo de 22,5 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.

CUARTA.– Ejecución de las actuaciones de urbanización. La urbanización de los terrenos destinados a viario descritos en el Expositivo Cuarto y en la documentación gráfica del Anexo 3 a este Convenio (439,62 m²), será costeada y ejecutada por los propietarios, en cumplimiento del deber legal que al respecto les incumbe (ex. Art 70, a, del RUCYL), en los términos que se determine de forma convenida con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Segovia.

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.

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, firman el presente documento los comparecientes, en el lugar y fecha arriba indicados.

La Alcaldesa-Presidenta,
Clara Isabel Luquero de Nicolás

Alejandro de Blas Carbonero

Encarnación Alonso Álvaro

Ante mí,
La Secretaria General,
María Eva Martín Minguela.



ANEXOS AL CONVENIO

Anexo I: Ficha de la Unidad de Intervención 7.13. (Avance).

Anexo II: Ficha de la Unidad de Intervención 7.11 (Aprobado inicialmente).

Anexo III: Ficha del Área de Ordenación Detallada 7.04.