



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

ACUERDO de 1 de marzo de 2019, 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 3.01.- «Hospital de la Misericordia», del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 3.02 del Avance del Plan Especial y del documento del Plan aprobado inicialmente) y para la constitución de una servidumbre de paso a la muralla de Segovia. Expte.: 2591/2015.

El Excmo. Ayuntamiento de Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 1 de marzo de 2019 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Acuerdo núm. 39.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS, CELEBRADA EL DÍA 25 DE FEBRERO DE 2019 RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 3.01.- “HOSPITAL DE LA MISERICORDIA” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 3.02.-“HOSPITAL DE LA MISERICORDIA” DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE) Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO A LA MURALLA DE SEGOVIA. (EXPEDIENTE 2591/2015).

Fue dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa citada, en el que se indica lo siguiente:

«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 3.02.-“Hospital de la Misericordia” 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 ese documento la Unidad de Intervención mantiene el ordinal 3.02 con que ya 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.

Visto el informe emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo de fecha 14 de febrero de 2018, que pone de manifiesto los ajustes de la redacción 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 3.01.- «*HOSPITAL DE LA MISERICORDIA*» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 3.02.- «*HOSPITAL DE LA MISERICORDIA*» DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE) Y PARA LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO A LA MURALLA DE SEGOVIA.

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 3.02.- «*Hospital de la Misericordia*» 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 ese documento la Unidad de Intervención mantiene el ordinal 3.02 con que ya 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 ya concluido, habiendo sido resueltas las alegaciones presentadas en el mismo por acuerdo del Pleno Municipal de 1 de febrero de 2019. 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 ajustes 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 3.02.– «*Hospital de la Misericordia*» que figura en el PEAHIS aprobado inicialmente, se ha sustituido por el Área de Ordenación Específica 3.02.– «*Hospital de la Misericordia*» que determina la necesidad de reflejar en texto la transición desde la UI 3.02. a la AOE 3.01.

3.º) En la ficha de la UUI 3.02 del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial se preveían dos ampliaciones de este equipamiento privado, situadas a la derecha y a la izquierda del edificio actual, con dos plantas (PB+1) en la situada a la derecha y en la situada a la izquierda una planta (PB) en la parte recayente a la vía pública y dos plantas (PB+1) en la parte interior. La superficie construida ampliada era de 1.476 m²c. Estas dos zonas de ampliación se configuraban como «*áreas de movimiento de la edificación*», de formas que la concreta que la concreta ubicación de los volúmenes se remitía a una ulterior Estudio. de Detalle.

Como consecuencia del informe emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León el 9 de mayo de 2017, se ha suprimido de la ficha del AOE 3.01 las «*áreas de movimiento de la edificación*» y la remisión a una ulterior estudio de detalle, concretándose en el Plan Espacial la concreta ubicación de las ampliaciones permitidas (de los nuevos volúmenes), rebajándose en número de plantas de las mismas, que se fija en una planta (PB) en ambas respecto a la rasante de la calle. Sin embargo, la edificabilidad susceptible de incremento se mantiene en 1.476 m²c.

Por otro lado, como consecuencia de la estimación de la alegación n.º 27 de las presentadas durante el primer trámite de información pública del PEAHIS, es preciso incorporar a la parcela catastral 54.440-16, objeto del Convenio, una superficie resultado de representar en los planos del Plan espacial el cubo n.º 47 de la muralla de Segovia, con lo que la superficie de suelo incluida en la AOE 3.01 queda establecida en 10.422 m²s (frente a los 9.498 m²s que figuraban hasta ahora en la ficha).

Finalmente, la superficie edificada actual que figura en la ficha de la UI 3.02 del documento que fue objeto de aprobación inicial y que figura unida como Anexo al Convenio aprobado inicialmente (9.844 m²c) se comprobó que era errónea, por lo que ya fue corregida en el texto del PEAHIS que, tras el primer trámite de información pública del Plan, fue ratificado por Acuerdo Plenario de 8 de junio de 2018, en el que ya figura la superficie construida que se toma como correcta, que es la que figura en el catastro (6.433 m²c), pero se ha advertido ahora otro error en cuanto a la ocupación final que figura en la ficha de este documento (actual+4.233,18 m²s), que se subsana (actual+ 753 m²s).

El resultado de estos cambios derivados del informe sectorial de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de la resolución de alegaciones formuladas por los interesados frente al PEAHIS (no frente al Convenio) o que son fruto de corregir algunos errores numéricos detectados en la ficha de la antigua UI 3.02 y de la actual AOE 3.01, quedan reflejados en la nueva ficha elaborada para este ámbito que se recoge como Anexo 4 de este Convenio.

Para justificar estos cambios y el descrito en el apartado 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 3.01 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 3.02 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:

«CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 3.01.-“HOSPITAL DE LA MISERICORDIA” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 3.02.-“HOSPITAL DE LA MISERICORDIA” DEL PLAN ESPECIAL APROBADO INICIALMENTE) Y LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO A LA MURALLA DE SEGOVIA.

REUNIDOS:

De una parte, doña Clara Luquero Nicolás, con NIF, Ilma. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia.

Y de otra parte, don Javier García Núñez, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio, con NIF, que actúa en nombre y representación de la Fundación Nuestra Señora de la Misericordia, con domicilio social en Segovia, Calle, provista de CIF

El Sr. García Núñez actúa en nombre y representación de la citada Fundación, en virtud de un poder especial conferido mediante escritura pública de 4 de febrero de 2010 del notario de Segovia don Manuel Domínguez Rodríguez, con el n.º de protocolo 200, otorgada por don Ángel Rubio Castro, Presidente del Patronato.

EXPONEN:

PRIMERO.— Que la Fundación Nuestra Señora de la Misericordia es propietaria de las parcelas registrales n.º 4.181, 9.786 y 9.787, que forman la catastral n.º 5444016, sita en la Calle Puerta de Santiago, en el municipio de Segovia, con unas superficies registrales respectivas de 7.345 m², 671 m² y 1.984 m². La referida catastral linda con la citada Calle, con la parcela catastral 54.440-15 y con la muralla de Segovia.

SEGUNDO.— La referida finca catastral está clasificada y categorizada como suelo urbano consolidado y está incluida en el Unidad de Intervención n.º 3.02.— Hospital de la Misericordia 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:

- Cataloga, recogiendo la previsión ya formulada por el PGOU de 2008/DALS, el edificio existente en la parcela, con el Grado de Protección Integral (INT). A este edificio le otorga la calificación de equipamiento privado (S-UC.1.3).
- Posibilita la ampliación del edificio actual, calificando con esa finalidad dos zonas adyacentes al mismo por su derecha (con dos plantas) e izquierda (con una planta en la parte recayente a la vía pública y dos a la parte interior), a las que se asigna la Ordenanza NET, permitiendo una edificabilidad adicional de 1.476,60 m²c (el total de la UI se fija en 11.320,60 m²c).
- El espacio no ocupado por la edificación, dividido por ésta en dos partes situadas al este y al oeste de la misma, queda como espacio libre privado, protegido con la Ordenanza VS.
- Se hace referencia a la posibilidad de habilitar un aparcamiento al servicio del equipamiento.

TERCERO.— Es uno de los objetivos del PEAHIS la recuperación para el tránsito de personas el adarve norte de la muralla de Segovia, en las zonas en que sea posible por no tener edificaciones adosadas, y, para esa finalidad, en el tramo comprendido entre el adosamiento del edificio del Hospital a la cerca y el Arco de Santiago, resulta preciso habilitar un acceso a la muralla desde la Calle Puerta de Santiago a través del espacio libre de la parcela objeto de este Convenio y siguiendo su lindero Oeste, en la forma y con las dimensiones previstas en el plano que se adjunta como Anexo 2.

Para la obtención de este acceso, no se estima preciso acudir a mecanismos ablatorios de la propiedad, siendo suficiente establecer una simple limitación a su contenido a través de la constitución de un derecho real limitativo, de una servidumbre (para lo cual está habilitado el planeamiento urbanístico, ex. Arts. 63 de la LUCYL y 184-1.º,b, del RUCYL), sobre el espacio libre privado de la parcela.

La servidumbre afecta, pues, a un espacio libre privado, carente de edificabilidad, por lo que ningún aprovechamiento urbanístico resulta impedido ni reducido, tratándose únicamente de una limitación del uso, y, aplicando los criterios de los Arts. 565 y 566 del Código Civil, se prevé que discurra siguiendo el lindero Oeste de la parcela y con la anchura mínima imprescindible (se considera que tres metros son suficientes), limitándose, incluso, el uso de la misma —ya por si discontinua— de forma temporal, en cuanto que solo sería ejercitable durante determinadas horas al día.

La ejecución de las obras precisas para permitir el acceso al adarve correrá a cargo del Ayuntamiento y se realizarán conforme a lo previsto en el Art. 543 del Código Civil. En todo caso, estas obras incluirán un elemento de cierre que impida el libre acceso del público al espacio libre de la parcela.

El Avance del PEAHIS ya formula una referencia a la eventual habilitación de un aparcamiento al servicio de este equipamiento privado, lo cual es una necesidad que deriva de los propios requerimientos del uso a que se destina y del servicio que presta el actual edificio y su ampliación propuesta, que determinan una amplia afluencia de usuarios en una zona en la que, por la propia configuración histórica del viario, la circulación y el estacionamiento de vehículos son conflictivos, y, desde esta perspectiva, parece que la mejor solución al problema consiste en permitir de forma limitada el uso de aparcamiento sobre la parte oeste del espacio libre privado de la parcela –que de hecho ya viene siendo usado para esta finalidad durante los últimos años– otorgando a este parte del espacio la calificación de VO, en vez de la de VS, que le confiere el Avance al Plan Especial, pues tampoco se aprecian –ni en la ficha del Catálogo 5.– Espacios libre Privados Singulares del Avance del EAHIS se acreditan– especiales valores en esta parte del espacio libre de la parcela (no así en la parte este del espacio libre, que constituye el antiguo huerto del hospital, lo que aconseja el mantenimiento de la calificación VS).

Estas previsiones y las aludidas en el Expositivo Segundo, ya quedaron reflejadas en la ficha de la Unidad de Intervención 3.02.– «Hospital de la Misericordia» del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 3 al convenio).

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 y las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo. Esto determina, para el caso de la Unidad de Intervención 3.02.– «Hospital de la Misericordia» que nos ocupa un cambio de denominación de forma que pasa a denominarse como Área de Ordenación Específica 3.01.– «Hospital de la Misericordia».

2.º) Por otro lado, como consecuencia del informe sectorial emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en relación con el PEAHIS, la ordenación final que se va a reflejar en dicho Plan Especial difiere en algunos aspectos de la establecida en la ficha de la UI 3.02 que figura en el Convenio y en el Plan que fueron objeto de aprobación inicial.

Como se ha indicado, tanto en el instrumento convencional como en la ficha se indicaba que se permitiría una ampliación del edificio actual del Hospital, calificando con

esa finalidad dos zonas, una situada a la derecha del actual edificio en la que se permitirían edificar dos plantas (PB+1), y otra situada a su izquierda en la que se permitiría edificar una planta (PB) en la parte recayente a la vía pública y dos plantas (PB+1) en la parte interior, de forma que el incremento total de la edificabilidad se cifraba en 1.476 m²c, con una edificabilidad total final para toda la UI de 11.320,60 m²c.

Las dos zonas previstas para la ampliación se configuraban en la ficha («Condiciones particulares») como «áreas de movimiento de la edificación», remitiéndose a un futuro Estudio de Detalle la determinación de la concreta ubicación de la edificación en su seno, de forma –se decía– que «su altura y volumen no superarán las alturas de la edificación actual».

En el informe emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León con fecha 9 de mayo de 2017, considera al órgano cultural autonómico que no es procedente esta remisión a un Estudio de Detalle futuro la determinación de la concreta ubicación de los volúmenes y señala que existen algunas UI, entre ellas la 3.02 que nos ocupa, «en cuyas áreas de actuación no puede considerarse que se cumple con las garantías exigidas por el legislador para cumplir la función de instrumento especial de protección [...]. Como exigencia general, todas la UI deberá definir de forma taxativa los parámetros que permiten, con el fin de evitar situaciones alejadas de la discrecionalidad estrictamente técnica, ya que no en todas las UI se señalan, y todas deben justificar, desde el punto de vista de la protección del patrimonio cultural, las variaciones de los parámetros existentes de alturas, alineaciones, rasantes o parcelario».

Estos planteamientos han determinado la necesidad de suprimir el «área de movimiento de la edificación» y la remisión a un futuro Estudio de Detalle la determinación de la concreta ubicación de la edificación, concretándose tal ubicación en el propio Plan Especial, y rebajándose –por imperativo del órgano cultural autonómico– el número de plantas de las dos ampliaciones previstas (de 2 plantas a 1 la situada a la derecha del actual edificio, y de 1 planta en la parte recayente a la vía pública y 2 en la parte interior a 1 planta en toda esta zona en la situada a la izquierda), pero manteniendo el incremento de la edificabilidad, que se sigue cifrando en 1.476 m²c.

3.º– Además, como consecuencia de la estimación de la alegación n.º 27 de las presentadas durante el primer trámite de información pública del PEAHIS, es preciso incorporar a la parcela catastral 54.440-16, objeto del Convenio, una superficie resultado de representar en los planos del Plan espacial el cubo n.º 47 de la muralla de Segovia, con lo que la superficie de suelo incluida en la AOE 3.01 queda establecida en 10.422 m²s (frente a los 9.498 m²s que figuraban hasta ahora en la ficha).

4.º) Finalmente, la superficie edificada actual que figura en la ficha de la UI 3.02 del documento que fue objeto de aprobación inicial y que figura unida como anexo al Convenio aprobado inicialmente (9.844 m²c) se comprobó que era errónea, por lo que ya fue corregida en el texto del PEAHIS que, tras el primer trámite de información pública del Plan, fue ratificado por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018, en el que ya figura la superficie construida que se toma como correcta, que es la que figura en el catastro (6.433 m²c), pero se ha advertido ahora otro error en cuanto a la ocupación final que figura en la ficha de este documento (actual+4.233,18 m²s), que se subsana (actual+ 753 m²s).

El resultado de estos cambios derivados del informe sectorial de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de la resolución de alegaciones formuladas por los interesados frente al PEAHIS (no frente al Convenio) o que son fruto de corregir algunos

errores numéricos detectados en la ficha de la antigua UI 3.02 y de la actual AOE 3.01, quedan reflejados en la nueva ficha elaborada para este ámbito que se recoge como Anexo 4 al Convenio.

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 4 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales son las siguientes:

- Edificabilidad: Ampliación del equipamiento: 1.476,60 m²c ; Total UI: actual + 1.476 m²c.
- Uso: Equipamiento Sanitario Privado (S-UC-1.3), compatible con el uso asistencial y complementarios.
- Número máximo de plantas: Ampliación prevista a la derecha, entrando, del edificio actual: PB; Ampliación a la izquierda del edificio: PB.
- Ordenanza de aplicación: NET.
- Otras condiciones: Asignar a la parte oeste del espacio libre de la parcela la calificación de VO, permitiendo limitadamente el uso de aparcamiento en superficie al servicio del equipamiento, aunque manteniendo el arbolado existente junta a la muralla.

También tiene por objeto acordar la constitución voluntaria y a título gratuito, tras la aprobación definitiva del Plan Especial de las Áreas Históricas, de una servidumbre de paso desde la Calle Puerta de Santiago hasta el Adarve la muralla de Segovia, a través del espacio libre privado de la parcela.

QUINTO.– 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), 2.º: Favorecer *«el progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos...»*.
- Art. 5,b), 4.º: Favorecer *«la cohesión social de la población,...mediante la previsión de dotaciones necesarias en condiciones óptimas de funcionalidad y accesibilidad [...]»*.
- Art. 5,b), 5.º: *«La mejora de la calidad de vida de la población, mediante... la prestación de servicios esenciales...»*.
- Art. 5,b), 9.º: Favorecer *«la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural»*.
- 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, f): Promover *«en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social...»*.

SEXTO.— 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 TRLSRU/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, incluidos los de los Arts. 16-3.º del TRLS/2008 y 437-1.º, c) y d), del RUCYL, pues ya hemos visto que aunque entre las previsiones del Convenio se incluye la creación de una servidumbre de paso, se realiza con el consentimiento de los propietarios —cabalmente expresado en este convenio— y se llevará a cabo, en todo caso, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación de los terrenos.

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.— Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación inicial para la parcela incluida en la Área de Ordenación Específica 3.01.— Hospital de la Misericordia, sita en la Calle Puerta de

Santiago, la ordenación que se refleja en el Anexo 4, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Edificabilidad: Ampliación del equipamiento: 1.476 m²c ; Total UI: actual + 1.476 m²c.
- Uso: Equipamiento Sanitario Privado (S-UC-1.3) compatible con el uso asistencial y complementarios.
- Número máximo de plantas: Ampliación prevista a la derecha, entrando, del edificio actual: PB; Ampliación a la izquierda del edificio: PB.
- Ordenanza de aplicación: NET.
- Otras condiciones: Asignar a la parte oeste del espacio libre de la parcela la calificación de VO (en vez de la VS que le otorga la documentación gráfica y la ficha del Catálogo 5.– Espacios Libres Privados Singulares del Avance del PEAHIS), permitiendo limitadamente el uso de aparcamiento en superficie al servicio del equipamiento, aunque manteniendo el arbolado existente junto a la muralla. Como Anexo 4 se adjunta la ficha modificada del Catálogo 5 del futuro Plan Especial.

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.

SEGUNDA.– Constitución voluntaria y a título gratuito de una servidumbre de paso al adarve a la muralla de Segovia. La Fundación propietaria de los terrenos, se compromete, tras la aprobación definitiva del PEAHIS, a constituir en favor del Ayuntamiento y con carácter gratuito, una servidumbre de paso con las siguientes características.

- 1.º– Físicas: El acceso tendrá una anchura de tres metros como máximo y discurrirá siguiendo el lindero Oeste de la parcela, según se representa en el plano que figura como Anexo 2.
- 2.º– Régimen de uso: El acceso tendrá un horario limitado, a determinar por las partes en una adenda al presente convenio y será controlado por el Ayuntamiento de Segovia (apertura y cierre).

Las previsiones de la presente estipulación estarán condicionadas a la obtención de las autorizaciones del Protectorado de Fundaciones que sean preceptivas.

TERCERA.– Obras necesarias. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a llevar a cabo, a su exclusiva costa, las obras precisas para permitir el acceso al adarve de la muralla de Segovia.

Las obras se realizarán en la forma y el momento en que las partes lo acuerden mediante una simple adenda al presente convenio. En todo caso, estas obras incluirán un elemento de cierre que impida el libre acceso del público al espacio libre de la parcela. La Fundación propietaria de los terrenos se comprometen a permitir las ocupación de los terrenos en las obras se asienten.

CUARTA.— Programación. La unidad intervención que delimite el futuro Plan Especial estará incluida, a efectos de los plazos para cumplimiento por los propietarios de los deberes urbanísticos que normativamente les incumben, en la fase de programación cuarta de las que establezca dicho Plan.

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 convinientes.

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».

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 5.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 (seis 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 3.01.- *«Hospital de la Misericordia»* del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 3.02 del Avance del Plan Especial y del documento del Plan aprobado inicialmente) y para la constitución de una servidumbre de paso a la muralla de Segovia.

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».

Atendiendo a cuanto antecede, la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, con el voto a favor de la Presidencia y de los vocales de los Grupos Municipales del Partido Socialista (cinco) y de UPyD (uno) y la abstención de los vocales de los Grupos Municipales del Partido Popular (cuatro), Ciudadanos (uno) e 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 3.01.– «*Hospital de la Misericordia*» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 3.02 del Avance del Plan Especial y del documento del Plan aprobado inicialmente) y para la constitución de una servidumbre de paso a la muralla de Segovia.

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».

Consta en el expediente el informe previo y preceptivo de la Secretaría General, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 3, 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).

Intervenciones.

Ponente: Con el permiso de la Presidencia, tomó la palabra doña Claudia de Santos Borreguero, concejala delegada de Patrimonio histórico y Turismo (ÁREA 5A) y Urbanismo (ÁREA 3.A), para exponer y defender las propuestas del dictamen.

Debate: Promoviéndose debate tomó la palabra don Cosme Aranguren Gallego Portavoz del grupo municipal UPYD – Centrados en Segovia.

Votación: Tras esta intervención, la Presidencia sometió a votación la propuesta en los términos contenidos en el dictamen, resultando 25 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, 11, abstenciones –de los concejales de los grupos PP (8), Cs (2) e IU (1)-.

ACUERDO.– Con el voto a favor 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 3.01.– «Hospital de la Misericordia» del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 3.02 del Avance del Plan Especial y del documento del Plan aprobado inicialmente) y para la constitución de una servidumbre de paso a la muralla de Segovia.

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 el Tablón edictal electrónico de la Sede del Ayuntamiento de Segovia y 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, 3 de mayo de 2019.

La Alcaldesa,

Fdo.: CLARA I. LUQUERO NICOLÁS

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 3.01.– «*HOSPITAL DE LA MISERICORDIA*» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 3.02.– «*HOSPITAL DE LA MISERICORDIA*» DEL PLAN ESPECIAL APROBADO INICIALMENTE) Y LA CONSTITUCIÓN DE UNA SERVIDUMBRE DE PASO A LA MURALLA DE SEGOVIA.

En Segovia, a 5 de abril de 2019.

«REUNIDOS:

De una parte, **D.ª Clara Luquero de Nicolás**, con NIF, Ilma. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia, habilitada expresamente para la firma de este instrumento, por acuerdo núm. 39 del pleno de dicha corporación municipal de fecha 1 de marzo de 2019, por el que se aprobó de forma definitiva el presente convenio.

Y de otra parte, **D. Javier Emilio García Núñez**, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en la Calle, con NIF, que actúa en nombre y representación de la Fundación Nuestra Señora de la Misericordia, con domicilio social en Segovia, Calle, provista de CIF

El Sr. García Núñez actúa en nombre y representación de la citada Fundación, en virtud de un poder especial conferido mediante escritura pública de 4 de febrero de 2010 del notario de Segovia D. Manuel Domínguez Rodríguez, con el n.º de protocolo 200, otorgada por D. Ángel Rubio Castro, Presidente del Patronato.

EXPONEN:

PRIMERO.– Que la Fundación Nuestra Señora de la Misericordia es propietaria de las parcelas registrales n.º 4.181, 9.786 y 9.787, que forman la catastral n.º 5444016, sita en la Calle Puerta de Santiago, en el municipio de Segovia, con unas superficies registrales respectivas de 7.345 m², 671 m² y 1.984 m². La referida catastral linda con la citada Calle, con la parcela catastral 54.440-15 y con la muralla de Segovia.

SEGUNDO.– La referida finca catastral está clasificada y categorizada como *suelo urbano consolidado* y está incluida en el Unidad de Intervención n.º 3.02.– Hospital de la Misericordia 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:

- Cataloga, recogiendo la previsión ya formulada por el PGOU de 2008/DALS, el edificio existente en la parcela, con el Grado de Protección Integral (INT). A este edificio le otorga la calificación de equipamiento privado (S-UC.1.3).
- Posibilita la ampliación del edificio actual, calificando con esa finalidad dos zonas adyacentes al mismo por su derecha (con dos plantas) e izquierda (con una planta en la parte recayente a la vía pública y dos a la parte interior), a las que se asigna la Ordenanza NET, permitiendo una edificabilidad adicional de 1.476,60 m²c (el total de la UI se fija en 11.320,60 m²c).

- El espacio no ocupado por la edificación, dividido por ésta en dos partes situadas al este y al oeste de la misma, queda como espacio libre privado, protegido con la Ordenanza VS.
- Se hace referencia a la posibilidad de habilitar un aparcamiento al servicio del equipamiento.

TERCERO.– Es uno de los objetivos del PEAHIS la recuperación para el tránsito de personas el adarve norte de la muralla de Segovia, en las zonas en que sea posible por no tener edificaciones adosadas, y, para esa finalidad, en el tramo comprendido entre el adosamiento del edificio del Hospital a la cerca y el Arco de Santiago, resulta preciso habilitar un acceso a la muralla desde la Calle Puerta de Santiago a través del espacio libre de la parcela objeto de este Convenio y siguiendo su lindero Oeste, en la forma y con las dimensiones previstas en el plano que se adjunta como Anexo 2.

Para la obtención de este acceso, no se estima preciso acudir a mecanismos ablatorios de la propiedad, siendo suficiente establecer una simple limitación a su contenido a través de la constitución de un derecho real limitativo, de una servidumbre (para lo cual está habilitado el planeamiento urbanístico, ex. Arts. 63 de la LUCYL y 184-1.º, b, del RUCYL), sobre el espacio libre privado de la parcela.

La servidumbre afecta, pues, a un espacio libre privado, carente de edificabilidad, por lo que ningún aprovechamiento urbanístico resulta impedido ni reducido, tratándose únicamente de una limitación del uso, y, aplicando los criterios de los Arts. 565 y 566 del Código Civil, se prevé que discurra siguiendo el lindero Oeste de la parcela y con la anchura mínima imprescindible (se considera que tres metros son suficientes), limitándose, incluso, el uso de la misma –ya por si discontinua– de forma temporal, en cuanto que solo sería ejercitable durante determinadas horas al día.

La ejecución de las obras precisas para permitir el acceso al adarve correrá a cargo del Ayuntamiento y se realizarán conforme a lo previsto en el Art. 543 del Código Civil. En todo caso, estas obras incluirán un elemento de cierre que impida el libre acceso del público al espacio libre de la parcela.

El Avance del PEAHIS ya formula una referencia a la eventual habilitación de un aparcamiento al servicio de este equipamiento privado, lo cual es una necesidad que deriva de los propios requerimientos del uso a que se destina y del servicio que presta el actual edificio y su ampliación propuesta, que determinan una amplia afluencia de usuarios en una zona en la que, por la propia configuración histórica del viario, la circulación y el estacionamiento de vehículos son conflictivos, y, desde esta perspectiva, parece que la mejor solución al problema consiste en permitir de forma limitada el uso de aparcamiento sobre la parte oeste del espacio libre privado de la parcela –que de hecho ya viene siendo usado para esta finalidad durante los últimos años– otorgando a este parte del espacio la calificación de VO, en vez de la de VS, que le confiere el Avance al Plan Especial, pues tampoco se aprecian –ni en la ficha del Catálogo 5.– Espacios libre Privados Singulares del Avance del EAHIS se acreditan– especiales valores en esta parte del espacio libre de la parcela (no así en la parte este del espacio libre, que constituye el antiguo huerto del hospital, lo que aconseja el mantenimiento de la calificación VS).

Estas previsiones y las aludidas en el Expositivo Segundo, ya quedaron reflejadas en la ficha de la Unidad de Intervención 3.02.– «Hospital de la Misericordia» del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 3).

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 y las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo. Esto determina, para el caso de la Unidad de Intervención 3.02.— «*Hospital de la Misericordia*» que nos ocupa un cambio de denominación de forma que pasa a denominarse como Área de Ordenación Específica 3.01.— «*Hospital de la Misericordia*».

2.º) Por otro lado, como consecuencia del informe sectorial emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León en relación con el PEAHIS, la ordenación final que se va a reflejar en dicho Plan Especial difiere en algunos aspectos de la establecida en la ficha de la UI 3.02 que figura en el Convenio y en el Plan que fueron objeto de aprobación inicial.

Como se ha indicado, tanto en el instrumento convencional como en la ficha se indicaba que se permitiría una ampliación del edificio actual del Hospital, calificando con esa finalidad dos zonas, una situada a la derecha del actual edificio en la que se permitirían edificar dos plantas (PB+1), y otra situada a su izquierda en la que se permitiría edificar una planta (PB) en la parte recayente a la vía pública y dos plantas (PB+1) en la parte interior, de forma que el incremento total de la edificabilidad se cifraba en 1.476 m²c, con una edificabilidad total final para toda la UI de 11.320,60 m²c.

Las dos zonas previstas para la ampliación se configuraban en la ficha («*Condiciones particulares*») como «*áreas de movimiento de la edificación*», remitiéndose a un futuro Estudio de Detalle la determinación de la concreta ubicación de la edificación en su seno, de forma —se decía— que «*su altura y volumen no superarán las alturas de la edificación actual*».

En el informe emitido por la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León con fecha 9 de mayo de 2017, considera al órgano cultural autonómico que no es procedente esta remisión a un Estudio de Detalle futuro la determinación de la concreta ubicación de los volúmenes y señala que existen algunas UI, entre ellas la 3.02 que nos ocupa, «*en cuyas áreas de actuación no puede considerarse que se cumple con las garantías exigidas por el legislador para cumplir la función de instrumento especial de protección [...] Como exigencia general, todas la UI deberá definir de forma taxativa los parámetros que permiten, con el fin de evitar situaciones alejadas de la discrecionalidad estrictamente técnica, ya que no en todas las UI se señalan, y todas deben justificar, desde el punto de vista de la protección del patrimonio cultural, las variaciones de los parámetros existentes de alturas, alineaciones, rasantes o parcelario*».

Estos planteamientos han determinado la necesidad de suprimir el «*área de movimiento de la edificación*» y la remisión a un futuro Estudio de Detalle la determinación de la concreta ubicación de la edificación, concretándose tal ubicación en el propio Plan Especial, y rebajándose –por imperativo del órgano cultural autonómico– el número de plantas de las dos ampliaciones previstas (de 2 plantas a 1 la situada a la derecha del actual edificio, y de 1 planta en la parte recayente a la vía pública y 2 en la parte interior a 1 planta en toda esta zona en la situada a la izquierda), pero manteniendo el incremento de la edificabilidad, que se sigue cifrando en 1.476 m²c.

3.º– Además, como consecuencia de la estimación de la alegación n.º 27 de las presentadas durante el primer trámite de información pública del PEAHIS, es preciso incorporar a la parcela catastral 54.440-16, objeto del Convenio, una superficie resultado de representar en los planos del Plan espacial el cubo n.º 47 de la muralla de Segovia, con lo que la superficie de suelo incluida en la AOE 3.01 queda establecida en 10.422 m²s (frente a los 9.498 m²s que figuraban hasta hora en la ficha).

4.º) Finalmente, la superficie edificada actual que figura en la ficha de la UI 3.02 del documento que fue objeto de aprobación inicial y que figura unida como anexo al Convenio aprobado inicialmente (9.844 m²c) se comprobó que era errónea, por lo que ya fue corregida en el texto del PEAHIS que, tras el primer trámite de información pública del Plan, fue ratificado por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018, en el que ya figura la superficie construida que se toma como correcta, que es la que figura en el catastro (6.433 m²c), pero se ha advertido ahora otro error en cuanto a la ocupación final que figura en la ficha de este documento (actual+4.233,18 m²s), que se subsana (actual+ 753 m²s).

El resultado de estos cambios derivados del informe sectorial de la Comisión de Patrimonio Cultural de Castilla y León y de la resolución de alegaciones formuladas por los interesados frente al PEAHIS (no frente al Convenio) o que son fruto de corregir algunos errores numéricos detectados en la ficha de la antigua UI 3.02 y de la actual AOE 3.01, quedan reflejados en la nueva ficha elaborada para este ámbito que se recoge como Anexo 4 de este Convenio.

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 4 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales son las siguientes:

- Edificabilidad: Ampliación del equipamiento: 1.476,60 m²c ; Total UI: actual + 1.476 m²c.
- Uso: Equipamiento Sanitario Privado (S-UC-1.3), compatible con el uso asistencial y complementarios.
- Número máximo de plantas: Ampliación prevista a la derecha, entrando, del edificio actual: PB; Ampliación a la izquierda del edificio: PB.
- Ordenanza de aplicación: NET.
- Otras condiciones: Asignar a la parte oeste del espacio libre de la parcela la calificación de VO, permitiendo limitadamente el uso de aparcamiento en superficie al servicio del equipamiento, aunque manteniendo el arbolado existente junta a la muralla.

También tiene por objeto acordar la constitución voluntaria y a título gratuito, tras la aprobación definitiva del Plan Especial de las Áreas Históricas, de una servidumbre de paso desde la Calle Puerta de Santiago hasta el Adarve la muralla de Segovia, a través del espacio libre privado de la parcela.

QUINTO.— 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), 2.º: **Favorecer «el progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos...».**
- Art. 5,b), 4.º: **Favorecer «la cohesión social de la población,...mediante la previsión de dotaciones necesarias en condiciones óptimas de funcionalidad y accesibilidad [...]».**
- Art. 5,b), 5.º: **«La mejora de la calidad de vida de la población, mediante ... la prestación de servicios esenciales ...».**
- Art. 5,b), 9.º: **Favorecer «la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural».**
- 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, f): **Promover «en la mayor medida posible la aplicación de los principios de colaboración administrativa, fomento de la iniciativa privada y de la participación social...».**

SEXTO.— 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 *«a 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 TRLSRU/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, incluidos los de los Arts. 16-3.º del TRLS/2008 y 437-1.º, c) y d), del RUCYL, pues ya hemos visto que aunque entre las previsiones del Convenio se incluye la creación de una servidumbre de paso, se realiza con el consentimiento de los propietarios –cabalmente expresado en este convenio– y se llevará a cabo, en todo caso, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que establezca la ordenación de los terrenos.

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.– Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación inicial para la parcela incluida en la Área de Ordenación Específica 3.01.– Hospital de la Misericordia, sita en la Calle Puerta de Santiago, la ordenación que se refleja en el Anexo 4, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Edificabilidad: Ampliación del equipamiento: 1.476 m²c ; Total UI: actual + 1.476 m²c.
- Uso: Equipamiento Sanitario Privado (S-UC-1.3) compatible con el uso asistencial y complementarios.
- Número máximo de plantas: Ampliación prevista a la derecha, entrando, del edificio actual: PB; Ampliación a la izquierda del edificio: PB.
- Ordenanza de aplicación: NET.
- Otras condiciones: Asignar a la parte oeste del espacio libre de la parcela la calificación de VO (en vez de la VS que le otorga la documentación gráfica y la ficha del Catálogo 5.– Espacios Libres Privados Singulares del Avance del PEAHIS), permitiendo limitadamente el uso de aparcamiento en superficie al servicio del equipamiento, aunque manteniendo el arbolado existente junto a la muralla. Como Anexo 4 se adjunta la ficha modificada del Catálogo 5 del futuro Plan Especial.

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.

SEGUNDA.— Constitución voluntaria y a título gratuito de una servidumbre de paso al adarve a la muralla de Segovia. La Fundación propietaria de los terrenos, se compromete, tras la aprobación definitiva del PEAHIS, a constituir en favor del Ayuntamiento y con carácter gratuito, una servidumbre de paso con las siguientes características.

- 1.º— Físicas: El acceso tendrá una anchura de tres metros como máximo y discurrirá siguiendo el lindero Oeste de la parcela, según se representa en el plano que figura como Anexo 2.
- 2.º— Régimen de uso: El acceso tendrá un horario limitado, a determinar por las partes en una adenda al presente convenio y será controlado por el Ayuntamiento de Segovia (apertura y cierre).

Las previsiones de la presente estipulación estarán condicionadas a la obtención de las autorizaciones del Protectorado de Fundaciones que sean preceptivas.

TERCERA.— **Obras necesarias.** El Ayuntamiento de Segovia se compromete a llevar a cabo, a su exclusiva costa, las obras precisas para permitir el acceso al adarve de la muralla de Segovia.

Las obras se realizarán en la forma y el momento en que las partes lo acuerden mediante una simple adenda al presente convenio. En todo caso, estas obras incluirán un elemento de cierre que impida el libre acceso del público al espacio libre de la parcela. La Fundación propietaria de los terrenos se comprometen a permitir la ocupación de los terrenos en las obras se asienten.

CUARTA.— **Programación.** La unidad intervención que delimite el futuro Plan Especial estará incluida, a efectos de los plazos para cumplimiento por los propietarios de los deberes urbanísticos que normativamente les incumben, en la fase de programación cuarta de las que establezca dicho Plan.

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 convinientes.

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

Fundación Nuestra Señora de la Misericordia

Clara Isabel Luquero de Nicolás

Javier Emilio García Núñez

Ante mí

La Secretaria General,

María Eva Martín Mínguela.

**ANEXOS:**

- Anexo I.– Ficha de la Unidad de Intervención 3.02 del Avance.
- Anexo II:
 - Vista parcial de la parcela con la ubicación de la Servidumbre de Paso.
 - Plano global de la parcela con ubicación de la Servidumbre de Paso.
- Anexo III.– Ficha de la Unidad de Intervención 3.02, que fue objeto de aprobación.



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

CORRECCIÓN de errores del Acuerdo de 1 de marzo de 2019, 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 3.01.– «Hospital de la Misericordia», del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 3.02 del Avance del Plan Especial y del documento del Plan aprobado inicialmente) y para la constitución de una servidumbre de paso a la muralla de Segovia. Expte.: 2591/2015.

Advertido error en el texto remitido para su publicación de fecha 3 de mayo de 2019, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León número 90 de fecha 14 de mayo de 2019, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

En la página 23787:

Donde dice: «Anexo III.– Ficha de la Unidad de Intervención 3.02, que fue objeto de aprobación».

Debe decir: «Anexo III.– Ficha de la Unidad de Intervención 3.02, que fue objeto de aprobación inicial.»

Y se tiene que incluir:

Anexo IV.– Área de Ordenación Específica 3.01.–