



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 11.01.– «San Francisco 34», del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 11.03. del Avance del Plan Especial y 11.01.– «San Francisco 34», del documento del Plan aprobado inicialmente). Expte.: 2678/2015.

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

«Acuerdo núm. 40.– 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 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.03 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” DEL DOCUMENTO DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE). EXPEDIENTE 2678/2015.

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 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 19 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 11.01 en vez de el 11.03 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.

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 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.03 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” 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 19 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 11.01 en vez de el 11.03 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.

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 11.01.– “*San Francisco 34*” que figura en el PEAHIS aprobado inicialmente (antigua UI 11.03 del Avance), se ha sustituido por el Área de Ordenación Específica 11.01.– “*San Francisco 34*”, que determina la necesidad de reflejar en el texto la transición desde a la UI 11.01 a la AOE 11.01.

3.º) 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 11.01 eran 22 y ahora en la AOE 11.01 son 24. Se corrigen en este sentido el Expositivo Cuarto y la Cláusula Primera del Convenio.

4.º) Como consecuencia de una alegación formulada en el primer trámite de información pública a que fue sometido el PEAHIS (la n.º 317), que fue estimada, se corrige el error en la delimitación de la U.I. 11.01 que figuraba en el Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial, justamente para adecuar esa delimitación a los términos del presente Convenio (entonces solo aprobado de forma inicial), excluyendo de la misma la parte del edificio sujeto a la Ordenanza AMB que es propiedad de las RR.MM. Reparadoras.

5.º) Finalmente, como consecuencia de otra alegación, está formulada en el segundo trámite de información pública a que ha sido sometido el PEAHIS (la n.º 134), se ha introducido un nuevo cambio que responde a las siguientes circunstancias:

A) Las Ordenanzas establecidas para los terrenos incluidos en la U.I. 11.01 en el documento del Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial eran la NET, la AMB y la VO. Sin embargo, en el documento del Plan Especial que, tras el primer trámite de información pública, fue objeto de ratificación por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018, se mantuvo la Ordenanza NET para la edificación con fachada a la calle San Francisco, pero la parte de las parcelas sin fachada a esa calle, al no estar incluidas en el entorno del BIC “*Casa del Sello*”, colindante con

la UI, ni en el Conjunto Histórico de las Calles y Plazas situadas a lo largo del Acueducto, se les asignó la Ordenanza NEG (la ordenanza NET se reserva para terrenos o edificios incluidos en alguno de los Conjuntos Históricos declarados de Segovia o en los entornos de BIC).

- B) Sin embargo, en el segundo trámite de información pública a que fue sometido el Plan Especial (el texto ratificado por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018), los interesados formularon la alegación n.º 134 a que nos hemos referido, que ha sido estimada, estableciéndose en virtud de esta estimación nuevamente la Ordenanza NET para todas las parcelas incluidas en la actual AOE 11.01, tengan fachada o no la entorno del BIC Casa del Sello, pero distinguiendo en la misma dos grados: el Grado 1 para el edificio con fachada a la calle San Francisco y el Grado 3 para el resto de las parcelas edificables incluidas en la AOE 11.01.

Este último cambio y los descritos en los dos números anteriores, quedan reflejados en la Cláusula 1.ª del presente convenio y en la ficha que se incorpora como Anexo 3.

Para justificar estos cambios se incluye ahora en el Convenio un nuevo Expositivo Tercero bis.

6.º) Se modifica una referencia legislativa en el Expositivo Octavo.

7.º) Se añade al Convenio un Anexo 3 con la ficha de ordenación del Área de Ordenación Específica 11.01 y se corrigen las remisiones al Anexo 2 y 3 contenidas en el Expositivo Cuarto y en la Cláusula Primera (ahora se harán a los Anexos 3 y 4), conservándose el Anexo 2 para reflejar la Unidad de Intervención 11.01 recogida en el PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial.

8.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 Y LA GESTIÓN DEL ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN 11.03 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 11.01.– “SAN FRANCISCO 34” DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE)

REUNIDOS:

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

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

- Don Claudio de la Fuente Pérez, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en la Calle, provisto de NIF n.º, y doña M.ª Teresa Bernardo Prado, mayor de edad, vecina de Segovia, con domicilio en la Calle, provista de NIF n.º, que actúan en su propio nombre y derecho.
- Don Fernando Javier González Suárez, mayor de edad, vecino de Villanueva de la Cañada (Madrid), con domicilio en la Calle, con NIF, que actúa en nombre y representación, de la compañía mercantil “*Bajada a la*

Canaleja 4, S.L., con domicilio social en Madrid, Calle, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid el día 5 de julio de 2001, ante el Notario de dicha ciudad don Eduardo González Oviedo, con el número 2.400 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16.689, libro 0, folio 175, sección 8, hoja M-284853, inscripción 1.ª, con de CIF

El Sr. González Suárez actúa como persona física representante de la mercantil INMOGESTIÓN 22, S.L., que es Administradora Única de la citada compañía mercantil en virtud de acuerdo de la Junta General de fecha 2 de mayo de 2011, protocolizado mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Segovia don Julio Vázquez Velasco el día 13 de junio de 2002, número 942 de su protocolo.

EXPONEN:

Primero.– Que don Claudio de la Fuente Pérez y doña M.ª Teresa Bernardo Prado son propietarios de la parcela registral n.º 12, catastrales n.º 60.367/99 y 60.367/A0, sita en la calle San Francisco n.º 34, en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 247,53 m², que linda con la citada Calle; con la catastral n.º 60.367/98; y con la catastral n.º 60.367/14. Una mitad indivisa del patio de esta finca –la catastral 60.367/A0– pertenece, sin embargo, a la registral 17.148 a que seguidamente se aludirá.

Que la Compañía mercantil “*Bajada a la Canaleja 4, S.L.*”, es propietaria de las parcelas registrales n.º 11.724 y 17.148, catastrales n.º 60.367/98, 60.367/14 y 60.367/A0, sitas en la calle San Francisco n.º 36, en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 44,65 m² y de 750 m², que lindan, la primera, con la referida Calle, con la catastral 60.367/99 (por la derecha entrando), con la catastral 60.367/14 (por la espalda), y la segunda, que es la catastral que acabamos de citar, es una parcela interior, sin acceso a la calle San Francisco y que linda en su frente con las catastrales 60.367/98 y 60.367/99. En cuanto a esta última finca, la registral 17.148, además de que, como ya hemos señalado, pertenece a la misma la mitad indivisa del patio que conforma la catastral 60.367/A0, según el Registro una superficie de 28,20 m² contigua a la huerta de la Rvdas. MM. Reparadoras (de los 750 m² que alcanza su cabida registral) solo forma de la finca el suelo y la planta baja, pues el vuelo a partir de esa planta pertenece a las referidas Rvdas. MM. Reparadoras (se trata de un edificio que, como se verá más adelante, en el futuro Plan Especial estará catalogado y afectado por la Ordenanza de Protección Ambiental).

Segundo.– La referidas fincas están clasificadas y categorizadas como suelo urbano consolidado y están incluidas en el la antigua Unidad de Intervención n.º 11.03.– “San Francisco 34”, 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 propuso 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, previa la normalización de fincas (pues como queda dicho una de ellas, la catastral 60.367/14, registral 17.148, no tiene acceso a la vía pública), de edificaciones destinadas al uso residencial, con arreglo a la Ordenanza NET, con cuatro plantas y una edificabilidad total para la U.I. de 1.310,13 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en doce.

- Es espacio no ocupado por al edificación queda como espacio libre privado, protegido con la Ordenanza VO.

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, los Sres. de la Fuente Pérez y González Suárez formularon sendas alegaciones, cuya resolución se remitió a la conclusión de un Convenio de planeamiento y gestión en curso de negociación en aquellos momentos, cuyos resultados quedan ya quedaron expresados en el texto del Plan espacial que fue objeto de aprobación inicial y ahora en el presente instrumento.

Tercero.– El Avance del PEAHIS partía de la existencia de una “edificabilidad actual” en toda la Unidad de Intervención de 1.202 m²c y propone una edificabilidad total final de 1.310,13 m²c, en edificios de cuatro plantas sobre la rasante de la calle San Francisco, quedando la superficie no ocupada por la edificación (toda ella perteneciente a la catastral 60.367/14, registral 17.148), como espacio libre privado con la calificación de VO.

Sin embargo, de un lado, se justificó en aquel momento que la edificabilidad preexistente en la parcela catastral 60.367/14 (registral 17.148) era, aproximadamente, de 1.436,34 m²c, la de la catastral 60.367/98 (registral n.º 11.724) de 187,20 m²c y, finalmente, la de la catastral 60.367/99 (registral n.º 12), de 377,12 m²c, lo que arroja una total para toda la Unidad de Intervención de 2.028,86 m²c.

También se ha comprobado comprobó la existencia de un edificio de dos plantas, solo parcialmente ubicado sobre la finca registral 17.148, de la que ocupa una superficie 28,20 m²s según el Registro (la planta alta construida sobre esta superficie pertenece, como ya hemos aludido más atrás, a las Rvdas. M.M. Reparadoras, perteneciendo únicamente a esta finca el suelo y la planta baja), encontrándose el resto de ese edificio sobre la finca colindante de la Rvdas. MM Reparadoras, y que el mismo merece ser catalogado con el grado de protección ambiental, siendo así que el Avance del PEAHIS –atendiendo a la delimitación catastral de la parcela 60.376/14 y no a la realidad registral descrita– incluía toda la superficie ocupada por esta edificación en la Unidad de Intervención y permitía su demolición, de forma que parte de la superficie que ocupa resultaba edificable con arreglo a la Ordenanza NET y otra parte calificada como espacio libre privado VO.

En esta situación, previamente a la aprobación inicial del PEAHIS se consideró preciso, de un lado, hay que establecer la edificabilidad final permitida sobre la Unidad de Intervención atendiendo a los nuevos datos sobre la preexistente y, de otro, se debe resolver la cuestión del edificio a que nos hemos venido refiriendo, de forma que las Rvdas. MM Reparadoras no resultaran afectadas por la actuación ni –claro está– perjudicadas en sus derechos, y, para ello, se hacía preciso ajustar la delimitación de la Unidad, excluyendo de la misma la superficie ocupada por el edificio en la finca de las Rvdas. M.M., o, inversamente, mantener en la UI únicamente la superficie de 28,20 m²s que forma parte de la registral 17.148, así como catalogar aquél con el grado de protección ambiental, manteniendo su uso actual en la planta alta asociado el equipamiento religioso, de forma que los derechos de las Rvdas. M.M. en el seno de la Unidad de Intervención (el vuelo de los referidos 28,20 m²s), no resultaran afectados en forma alguna.

Estos cambios ya quedaron reflejados en la ficha de la Unidad de Intervención 11.01.– “San Francisco 34” del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 2 al presente Convenio) y se recogerán en el ahora denominado Área de Ordenación Específica 11.01 (ficha de ordenación que figura como Anexo 3 al presenta Convenio), cambio de denominación cuyos motivos 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 11.01 eran 22 y ahora en el Área de Ordenación Específica 11.01 son 24.

3.º) Además, como consecuencia de una alegación formulada en el primer trámite de información pública a que fue sometido el PEAHIS (la n.º 317), que fue estimada, se corrige el error en la delimitación de la U.I. 11.01 que figuraba en el Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial, justamente para adecuar esa delimitación a los términos del presente Convenio (entonces solo aprobado de forma inicial), excluyendo de la misma la parte del edificio sujeto a la Ordenanza AMB que es propiedad de las RR.MM. Reparadoras.

4.º) Finalmente, como consecuencia de otra alegación, esta formulada en el segundo trámite de información pública a que ha sido sometido el PEAHIS (la n.º 134), se ha introducido un nuevo cambio que responde a las siguientes circunstancias:

- A) Las Ordenanzas establecidas para los terrenos incluidos en la U.I. 11.01 en el documento del Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial eran la NET, la AMB y la VO. Sin embargo, en el documento del Plan Especial que, tras el primer trámite de información pública, fue objeto de ratificación por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018, se mantuvo la Ordenanza NET para la edificación con fachada a la calle San Francisco, pero la parte de las parcelas sin fachada a esa calle, al no estar incluidas en el entorno del BIC “Casa del Sello”, colindante con la UI, ni en el Conjunto Histórico de las Calles y Plazas situadas a lo largo del Acueducto, se les asignó la Ordenanza NEG (la ordenanza NET se reserva para terrenos o edificios incluidos en alguno de los Conjuntos Históricos declarados de Segovia o en los entornos de BIC).

B) Sin embargo, en el segundo trámite de información pública a que fue sometido el Plan Especial (el texto ratificado por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018), los interesados formularon la alegación n.º 134 a que nos hemos referido, que ha sido estimada, estableciéndose en virtud de esta estimación nuevamente la Ordenanza NET para todas las parcelas incluidas en la actual AOE 11.01, tengan fachada o no la entorno del BIC Casa del Sello, pero distinguiendo en la misma dos grados: el Grado 1 para el edificio con fachada a la calle San Francisco y el Grado 3 para el resto de las parcelas edificables incluidas en la AOE 11.01.

Este último cambio y los descritos en los dos números anteriores, quedan reflejados en la Cláusula 1.ª del presente convenio y en la ficha que se incorpora como Anexo 3.

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 2 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales serán las siguientes:

- Se ajustará la delimitación de la antigua Unidad de Intervención 11.03 del Avance del PEAHIS, excluyendo de la misma la superficie ocupada por el edificio de dos plantas en la finca de la Rvdas. M.M. Reparadoras. Este ajuste de la U.I. 11.03 del Avance ya quedó reflejado en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como U.I. 11.01.– “San Francisco 34” (cuya ficha figura como Anexo 2 al presente Convenio) y ésta se corresponde con la denominada Área de Ordenación específica 11.01.– “San Francisco 34” (cuya ficha figura como Anexo 3 al presente Convenio).
- Se preverá la construcción, previa la normalización de las fincas incluidas en la misma, en los términos que más adelante se indicará (pues, como hemos repetido, una de ellas, la catastral 60.367/14, no tiene acceso a la vía pública), de edificaciones destinadas al uso residencial colectivo, con arreglo a la Ordenanza NET, Grado 1 y Grado 3, con cuatro plantas los cuerpos recayentes a la Calle San Francisco y con dos en el resto, y el mantenimiento de la edificación de tres plantas existente sobre la referida parcela, con arreglo a la Ordenanza AMB, manteniéndose también el uso actual en las plantas altas asociado el equipamiento religioso. La edificabilidad total para la U.I. será de 2.144,78 m²c, manteniéndose la preexistente justificada para las fincas catastrales 60.367/14 y 98, aunque reordenada, e incrementando la de la parcela 60.367/99 en 115,92 m²c como consecuencia del incremento del número de plantas (de tres a cuatro) que se propone en la fecha de la calle San Francisco.
- El total de viviendas a construir se fija en 24.
- El espacio no ocupado por la edificación se califica como espacio libre privado con las Ordenanza VO.
- Pero además, como decimos, el presente documento se configura como un instrumento de gestión urbanística, en cuanto que incorpora un plano que prefigura la futura normalización de fincas, suscrito por los titulares de las fincas afectadas, con las fincas resultantes de la normalización y el reparto de las edificabilidades correspondientes, señalando que, de acuerdo con dicho plano, los edificios que se construyan sobre las fincas de resultado de la normalización podrán tener

acceso a través de un portal único, situado en la calle San Francisco n.º 34, que, por tanto, dará servicio a los edificios que se ejecuten en dicho número y en el colindante n.º 36 de la misma calle, manteniéndose la servidumbre de acceso y paso existente. Se incorpora como Anexo 4 al presente documento.

Con la ordenación propuesta se consigue establecer un efecto beneficioso inmediato, como es resolver la situación de una zona con una compleja situación que había derivado en la situación de total abandono y de ruina de casi los edificios ubicados sobre las parcelas, que habían ido demoliendo, con grave daño para la imagen de la zona, y recuperar para la ciudad una zona central e histórica de la misma y muy próxima a sus monumentos más emblemático.

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 2.028,86 m²c preexistentes a los 2.144,78 m²c propuestos) y, por tanto, entraría en juego la previsión de los Arts. 17-2.º, a), 2.º, de la LUCYL y 40, b), 2.º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando *“una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento”*, así como también las contenidas en los Arts. 20,b), de la LUCYL y en el Art. 41-1.º,c), del RUCYL, el primero de los cuales regula el deber de *“entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización”*, permitiendo que la referida Administración admita *“que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario: 1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública; 2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública”*. El precepto reglamentario, por su lado, establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, *“cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal”*.

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

- Art. 5,b), 8.º: *“La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto”*.
- Art. 5,b), 9.º: *La “protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación de [...] los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural”*.

- Art. 5,b), 11.º: “La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas”.
- Art. 5, c): Impedir “la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas”.
- Art. 5,d): Propiciar “la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública”.

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

1.º) Ser un acto preparatorio del PEAHIS para establecer la ordenación detallada de las fincas registrales n.º 12, 11.724 y 17.148 (catastrales, 60.367/99, A0, 98 y 14), sitas en la Calle San Francisco, de forma que se permita la construcción, previa la normalización de las fincas, de edificaciones destinadas al uso residencial colectivo, con una edificabilidad total de 2.144,78 m²c.

2.º) Prefigurar los términos del Anexo 3 la futura normalización de las fincas.

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 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.

ESTIPULACIONES:

Primera.– Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación inicial para las parcelas incluidas en la Área de Ordenación Específica 11.01.– “San Francisco 34”, sita entre la calle San Francisco, la ordenación que se refleja en el Anexo 3, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Suelo destinado a uso privado: 100% de la superficie de la A.O.E.
- Ocupación: 774,21 m²s.
- Edificabilidad: 2.144,78 m²c.
- Uso: Residencial colectivo y compatibles. En el edificio con el grado de protección ambiental: Uso de equipamiento religioso en la planta alta y residencial y compatibles en la baja.
- Número máximo de plantas: PB+ 3 en los cuerpos a la C/ San Francisco y PB+1 en el resto. El edificio con protección ambiental mantendrá la volumetría y el número de plantas actual (dos).
- Número de viviendas: 24.
- Ordenanzas de aplicación: NET (Grados 1 y 3), AMB, VO.
- Condiciones de gestión: Normalización de fincas. Se incorpora un plano con las condiciones fundamentales de la futura normalización (Anexo 4).
- 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.– Cesiones obligatorias de aprovechamiento. El propietario de la finca sita en el n.º 34 de la calle San Francisco (catastral n.º 60.367/99), entregará al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber legal de cesión regulado los artículos 20, b), de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 41-1.º,c), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, como cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que experimentan dichos terrenos, que asciende a 115,92 m²c. Por tanto:

- Cesión: El equivalente en efectivo de 11,59 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.

Tercera.– 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 convenientes.

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

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

III.– CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

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

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

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

2.º) La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *“con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste”* (apartado 1.º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *“para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística”*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *“establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico”* (Art. 436-1.º), un cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (Art. 437-3.º) o dicho objeto sea *“la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística”* (Art. 436-2.º).

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

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

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

Por lo demás, en cuanto al régimen general de los Convenios establecido en el Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el presente Convenio cumple los requisitos de la validez y eficacia del Art. 48 y, específicamente, contribuye a la *“realización de actividades de utilidad pública”*, como queda justificado en su Expositivo 6.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 11.01.– *“San Francisco 34”* del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 11.03. del Avance del Plan Especial y 11.01.– *“San Francisco 34”*, 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”.

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 11.01.– “*San Francisco 34*” del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 11.03. del Avance del Plan Especial y 11.01.– “*San Francisco 34*”, 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”.

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 11.01.– “San Francisco 34” del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (antigua Unidad de Intervención 11.03. del Avance del Plan Especial y 11.01.– “San Francisco 34”, 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 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, 25 de junio de 2019.

*El Jefe de Urbanismo,
Obras y Servicios,
Fdo.: EMILIO GARCÍA DE CASTRO*

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y LA GESTIÓN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 11.01.– «SAN FRANCISCO 34» DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN 11.03 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 11.01.– «SAN FRANCISCO 34» DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE)

Segovia, a 10 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. 40 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, como copropietarios de los terrenos afectados por el presente Convenio:

- *D. Claudio de la Fuente Pérez*, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en Madrid., provisto de NIF, y *D.ª Teresa Bernardo Prado*, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio, provista de NIF, que actúan en su propio nombre y derecho.
- *D. Fernando Javier González Suárez*, mayor de edad, vecino de Villanueva de la Cañada (Madrid), con domicilioen la Calle, con NIF, que actúa en nombre y representación, de la compañía mercantil «*Bajada a la Canaleja 4, S.L.*», con domicilio social en Madrid, calle Ángel Hernández, número 13, constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Madrid el día 5 de julio de 2001, ante el Notario de dicha ciudad D. Eduardo González Oviedo, con el número 2.400 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 16.689, libro 0, folio 175, sección 8, hoja M-284853, inscripción 1.ª, con de CIF

El Sr. González Suárez actúa como persona física representante de la mercantil INMOGESTIÓN 22, S.L., que es Administradora Única de la citada compañía mercantil en virtud de acuerdo de la Junta General de fecha 2 de mayo de 2011, protocolizado mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Segovia D. Julio Vázquez Velasco el día 13 de junio de 2011, número 942 de su protocolo.

EXPONEN:

Primero.– Que *D. Claudio de la Fuente Pérez* y *D.ª Teresa Bernardo Prado* son propietarios de la parcela registral n.º 12, catastrales n.º 60.367/99 y 60.367/A0, sita en la calle San Francisco n.º 34, en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 247,53 m², que linda con la citada Calle; con la catastral n.º 60.367/98; y con la catastral n.º 60.367/14. Una mitad indivisa del patio de esta finca –la catastral 60.367/A0– pertenece, sin embargo, a la registral 17.148 a que seguidamente se aludirá.

Que la *Compañía mercantil «Bajada a la Canaleja 4, S.L.»*, es propietaria de las parcelas registrales n.º 11.724 y 17.148, catastrales n.º 60.367/98, 60.367/14 y 60.367/A0, sitas en la calle San Francisco n.º 36, en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 44,65 m² y de 750 m², que lindan, la primera, con la referida calle, con la catastral 60.367/99

(por la derecha entrando), con la catastral 60.367/14 (por la espalda), y la segunda, que es la catastral que acabamos de citar, es una parcela interior, sin acceso a la Calle San Francisco y que linda en su frente con las catastrales 60.367/98 y 60.367/99. En cuanto a esta última finca, la registral 17.148, además de que, como ya hemos señalado, pertenece a la misma la mitad indivisa del patio que conforma la catastral 60.367/A0, según el Registro una superficie de 28,20 m² contigua a la huerta de la Rvdas. MM. Reparadoras (de los 750 m² que alcanza su cabida registral) solo forma de la finca el suelo y la planta baja, pues el vuelo a partir de esa planta pertenece a las referidas Rvdas. MM. Reparadoras (se trata de un edificio que, como se verá más adelante, en el futuro Plan Especial estará catalogado y afectado por la Ordenanza de Protección Ambiental).

Segundo.– La referidas fincas están clasificadas y categorizadas como *suelo urbano consolidado* y están incluidas en el la antigua Unidad de Intervención n.º 11.03.– «San Francisco 34», 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 propuso 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, previa la normalización de fincas (pues como queda dicho una de ellas, la catastral 60.367/14, registral 17.148, no tiene acceso a la vía pública), de edificaciones destinadas al uso residencial, con arreglo a la Ordenanza NET, con cuatro plantas y una edificabilidad total para la U.I. de 1.310,13 m²c.
- El total de viviendas a construir se fija en doce.
- Es espacio no ocupado por la edificación queda como espacio libre privado, protegido con la Ordenanza VO.

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, los Sres. de la Fuente Pérez y González Suárez formularon sendas alegaciones, 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 espacial que fue objeto de aprobación inicial y ahora en el presente instrumento.

Tercero.– El Avance del PEAHIS partía de la existencia de una «*edificabilidad actual*» en toda la Unidad de Intervención de 1.202 m²c y propone una edificabilidad total final de 1.310,13 m²c, en edificios de cuatro plantas sobre la rasante de la calle San Francisco, quedando la superficie no ocupada por la edificación (toda ella perteneciente a la catastral 60.367/14, registral 17.148), como espacio libre privado con la calificación de VO.

Sin embargo, de un lado, se justificó en aquel momento que la edificabilidad preexistente en la parcela catastral 60.367/14 (registral 17.148) era, aproximadamente, de 1.436,34 m²c, la de la catastral 60.367/98 (registral n.º 11.724) de 187,20 m²c y, finalmente, la de la catastral 60.367/99 (registral n.º 12), de 377,12 m²c, lo que arroja una total para toda la Unidad de Intervención de 2.028,86 m²c.

También se comprobó la existencia de un edificio de dos plantas, solo parcialmente ubicado sobre la finca registral 17.148, de la que ocupa una superficie 28,20 m²s según el Registro (la planta alta construida sobre esta superficie pertenece, como ya hemos

aludido más atrás, a las Rvdas. M.M. Reparadoras, perteneciendo únicamente a esta finca el suelo y la planta baja), encontrándose el resto de ese edificio sobre la finca colindante de la Rvdas. MM Reparadoras, y que el mismo merece ser catalogado con el grado de protección ambiental, siendo así que el Avance del PEAHIS –atendiendo a la delimitación catastral de la parcela 60.376/14 y no a la realidad registral descrita– incluía toda la superficie ocupada por esta edificación en la Unidad de Intervención y permitía su demolición, de forma que parte de la superficie que ocupa resultaba edificable con arreglo a la Ordenanza NET y otra parte calificada como espacio libre privado VO.

En esta situación, previamente a la aprobación inicial del PEAHIS se consideró preciso, de un lado, establecer la edificabilidad final permitida sobre la Unidad de Intervención atendiendo a los nuevos datos sobre la preexistente y, de otro, resolver la cuestión del edificio a que nos hemos venido refiriendo, de forma que las Rvdas. MM Reparadoras no resultaran afectadas por la actuación ni –claro está– perjudicadas en sus derechos, y, para ello, se hacía preciso ajustar la delimitación de la Unidad, excluyendo de la misma la superficie ocupada por el edificio en la finca de las Rvdas. M.M., o, inversamente, mantener en la UI únicamente la superficie de 28,20 m²s que forma parte de la registral 17.148, así como catalogar aquél con el grado de protección ambiental, manteniendo su uso actual en la planta alta asociado el equipamiento religioso, de forma que los derechos de las Rvdas. M.M. en el seno de la Unidad de Intervención (el vuelo de los referidos 28,20 m²s), no resultaran afectados en forma alguna.

Estos cambios ya quedaron reflejados en la ficha de la Unidad de Intervención 11.01.– «San Francisco 34» del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 2 al presente Convenio) y se recogerán en el ahora denominado Área de Ordenación Específica 11.01 (ficha de ordenación que figura como Anexo 3 al presenta Convenio), cambio de denominación cuyos motivos 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 11.01 eran 22 y ahora en el Área de Ordenación Específica 11.01 son 24.

3.º) Además, como consecuencia de una alegación formulada en el primer trámite de información pública a que fue sometido el PEAHIS (la n.º 317), que fue estimada, se corrige el error en la delimitación de la U.I. 11.01 que figuraba en el Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial, justamente para adecuar esa delimitación a los términos del presente Convenio (entonces solo aprobado de forma inicial), excluyendo de la misma la parte del edificio sujeto a la Ordenanza AMB que es propiedad de las RR.MM. Reparadoras.

4.º) Finalmente, como consecuencia de otra alegación, esta formulada en el segundo trámite de información pública a que ha sido sometido el PEAHIS (la n.º 134), se ha introducido un nuevo cambio que responde a las siguientes circunstancias:

- A) Las Ordenanzas establecidas para los terrenos incluidos en la U.I. 11.01 en el documento del Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial eran la NET, la AMB y la VO. Sin embargo, en el documento del Plan Especial que, tras el primer trámite de información pública, fue objeto de ratificación por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018, se mantuvo la Ordenanza NET para la edificación con fachada a la Calle San Francisco, pero la parte de las parcelas sin fachada a esa calle, al no estar incluidas en el entorno del BIC «Casa del Sello», colindante con la UI, ni en el Conjunto Histórico de las Calles y Plazas situadas a lo largo del Acueducto, se les asignó la Ordenanza NEG (la ordenanza NET se reserva para terrenos o edificios incluidos en alguno de los Conjuntos Históricos declarados de Segovia o en los entornos de BIC).
- B) Sin embargo, en el segundo trámite de información pública a que fue sometido el Plan Especial (el texto ratificado por acuerdo plenario de 8 de junio de 2018), los interesados formularon la alegación n.º 134 a que nos hemos referido, que ha sido estimada, estableciéndose en virtud de esta estimación nuevamente la Ordenanza NET para todas las parcelas incluidas en la actual AOE 11.01, tengan fachada o no la entorno del BIC Casa del Sello, pero distinguiendo en la misma dos grados: El Grado 1 para el edificio con fachada a la calle San Francisco y el Grado 3 para el resto de las parcelas edificables incluidas en la AOE 11.01.

Este último cambio y los descritos en los dos números anteriores, quedan reflejados en la Cláusula 1.ª del presente convenio y en la ficha que se incorpora como Anexo 3.

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 2 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales serán las siguientes:

- Se ajustará la delimitación de la antigua Unidad de Intervención 11.03 del Avance del PEAHIS, excluyendo de la misma la superficie ocupada por el edificio de dos plantas en la finca de la Rvdas. M.M. Reparadoras. Este ajuste de la U.I. 11.03 del Avance ya quedó reflejado en el documento del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, figurando allí como U.I. 11.01.– «San Francisco 34» (cuya ficha figura como Anexo 2 al presente Convenio) y ésta se corresponde con la denominada Área de Ordenación específica 11.01.– «San Francisco 34» (cuya ficha figura como Anexo 3 al presente Convenio).
- Se preverá la construcción, previa la normalización de las fincas incluidas en la misma, en los términos que más adelante se indicará (pues, como hemos

repetido, una de ellas, la catastral 60.367/14, no tiene acceso a la vía pública), de edificaciones destinadas al uso residencial colectivo, con arreglo a la Ordenanza NET, Grado 1 y Grado 3, con cuatro plantas los cuerpos recayentes a la calle San Francisco y con dos en el resto, y el mantenimiento de la edificación de tres plantas existente sobre la referida parcela, con arreglo a la Ordenanza AMB, manteniéndose también el uso actual en las plantas altas asociado el equipamiento religioso. La edificabilidad total para la U.I. será de 2.144,78 m²c, manteniéndose la preexistente justificada para las fincas catastrales 60.367/14 y 98, aunque reordenada, e incrementando la de la parcela 60.367/99 en 115,92 m²c como consecuencia del incremento del número de plantas (de tres a cuatro) que se propone en la fecha de la calle San Francisco.

- El total de viviendas a construir se fija en 24.
- El espacio no ocupado por la edificación se califica como espacio libre privado con las Ordenanza VO.
- Pero además, como decimos, el presente documento se configura como un instrumento de gestión urbanística, en cuanto que incorpora un plano que prefigura la futura normalización de fincas, suscrito por los titulares de las fincas afectadas, con las fincas resultantes de la normalización y el reparto de las edificabilidades correspondientes, señalando que, de acuerdo con dicho plano, los edificios que se construyan sobre las fincas de resultado de la normalización podrán tener acceso a través de un portal único, situado en la calle San Francisco n.º 34, que, por tanto, dará servicio a los edificios que se ejecuten en dicho número y en el colindante n.º 36 de la misma calle, manteniéndose la servidumbre de acceso y paso existente. Se incorpora como Anexo 4 al presente documento.

Con la ordenación propuesta se consigue establecer un efecto beneficioso inmediato, como es resolver la situación de una zona con una compleja situación que había derivado en la situación de total abandono y de ruina de casi los edificios ubicados sobre las parcelas, que habían ido demoliendo, con grave daño para la imagen de la zona, y recuperar para la ciudad una zona central e histórica de la misma y muy próxima a sus monumentos más emblemáticos.

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 2.028,86 m²c preexistentes a los 2.144,78 m²c propuestos) y, por tanto, entraría en juego la previsión de los Arts. 17-2.º,a), 2.º, de la LUCYL y 40, b), 2.º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando «una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento», así como también las contenidas en los Arts. 20,b), de la LUCYL y en el Art. 41-1.º,c), del RUCYL, el primero de los cuales regula el deber de «entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización», permitiendo que la referida Administración admita «que dichos terrenos se sustituyan por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario:

- 1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública;

2.º *En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública». El precepto reglamentario, por su lado, establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, “cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal».*

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

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

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

1.º) Ser un acto preparatorio del PEAHIS para establecer la ordenación detallada de las fincas registrales n.º 12, 11.724 y 17.148 (catastrales, 60.367/99, A0, 98 y 14), sitas en la calle San Francisco, de forma que se permita la construcción, previa la normalización de las fincas, de edificaciones destinadas al uso residencial colectivo, con una edificabilidad total de 2.144,78 m²c.

2.º) Prefigurar los términos del Anexo 3 la futura normalización de las fincas.

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 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.

ESTIPULACIONES:

Primera.– Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación inicial para las parcelas incluidas en la Área de Ordenación Específica 11.01.– *«San Francisco 34»*, sita entre la calle San Francisco, la ordenación que se refleja en el Anexo 3, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Suelo destinado a uso privado: 100% de la superficie de la A.O.E.
- Ocupación: 774,21 m²s.
- Edificabilidad: 2.144,78 m²c.
- Uso: Residencial colectivo y compatibles. En el edificio con el grado de protección ambiental: Uso de equipamiento religioso en la planta alta y residencial y compatibles en la baja.
- Número máximo de plantas: PB+ 3 en los cuerpos a la C/ San Francisco y PB+1 en el resto. El edificio con protección ambiental mantendrá la volumetría y el número de plantas actual (dos).

- Número de viviendas: 24.
- Ordenanzas de aplicación: NET (Grados 1 y 3), AMB, VO.
- Condiciones de gestión: Normalización de fincas. Se incorpora un plano con las condiciones fundamentales de la futura normalización (Anexo 4).
- 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.– Cesiones obligatorias de aprovechamiento. El propietario de la finca sita en el n.º 34 de la calle San Francisco (catastral n.º 60.367/99), entregará al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber legal de cesión regulado los artículos 20, b), de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 41-1.º, c), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, como cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que experimentan dichos terrenos, que asciende a 115,92 m²c. Por tanto:

- Cesión: El equivalente en efectivo de 11,59 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.

Tercera.– 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.

Cuarta.– 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

Fdo.: Clara Isabel Luquero de Nicolás

Fdo.: Claudio de la Fuente Pérez

Fdo.: Teresa Bernardo Prado

«BAJADA A LA CANALEJA 4, S.L.»

Fdo.: Fernando Javier González Suárez

Ante mí,

La Secretaria General,

Fdo.: María Eva Martín Minguela



ANEXOS

Anexo 1.– Ficha de Ordenación de la Unidad de Intervención 11.03 del Avance.

Anexo 2.– Ficha de la Unidad de Intervención 11.01 que fue objeto de Aprobación Inicial.

Anexo 3.– Ficha del Área de Ordenación Específica 11.01.

Anexo 4.– Plano de servidumbre de acceso y paso existente.