



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación del Sector NC-G-02-S: “Baterías”

MEMORIA

21/12/2015



1) Determinaciones Generales.

a) Antecedentes y Marco Normativo.

El Proyecto de Actuación del sector NC-G-02-S: “Baterías”, del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia (PGOU), tiene por objeto, de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (LUCYL), establecer las bases técnicas y económicas para la ejecución y gestión de una única Unidad de Actuación que comprende la totalidad de dicho sector y cuya ordenación ha sido establecida por el “*Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada del Sector NC-G-02-S: “Baterías”*”, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 4 de enero de 2013 (BOCYL 14 de febrero de 2013 y BOP de 20 de febrero de 2013).

Este Proyecto contiene las determinaciones necesarias para proceder a la reparcelación de los terrenos incluidos en dicha unidad de actuación única conforme a los artículos 241 (determinaciones generales), 242 (determinaciones básicas sobre urbanización) y 245 del RUCYL (determinaciones completas sobre reparcelación), todos ellos en relación con el art. 267 de la misma norma.

Los aspectos relativos a la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento (determinaciones completas sobre urbanización), serán objeto de un proyecto de urbanización para cuya tramitación y aprobación se estará a lo dispuesto en el artículo 95-3º de la LUCYL y 253 del RUCYL.

b) Unidad de Actuación.

La unidad de actuación está constituida por todos los terrenos que conforman el sector de suelo urbano no consolidado NC-G-02-S: “Baterías”. (Ver figura 1)

Se trata de una unidad discontinua, compuesta por dos ámbitos separados por el nuevo trazado de la Carretera de San Rafael.

La zona Norte de la Unidad, linda al Norte con la Estación de Servicio sita en la parcela catastral 6818001VL0361S; al Este con la Carretera de San Rafael; al Sur con el nuevo trazado de la Carretera de San Rafael y al Oeste con el antiguo trazado de la Carretera de Madrid por San Rafael.

La zona Sur de la Unidad, linda al Norte con el nuevo trazado de la Carretera de San Rafael; al Este con el Camino de Baterías, al Sur con resto de finca municipal situada entre el límite Sur de la unidad y las instalaciones militares

del Acuartelamiento de Baterías y al Oeste con el Nuevo trazado de la carretera de San Rafael¹.

La unidad se encuentra atravesada en sentido Este-Oeste por el nuevo trazado de la Carretera de San Rafael (según se indica en la figura 1), incluyéndose además dentro de la misma y como Sistema General Viario una franja de terreno perteneciente al dominio público municipal de aproximadamente 3.600 m², la mayor parte del cual forma parte del antiguo trazado de la Carretera de San Rafael. Dicha inclusión que no altera su calificación urbanística actual lo es, sobre todo, a los efectos de proceder a su reurbanización conforme a las determinaciones del Proyecto de Urbanización.

La superficie total de la Unidad de Actuación, según las determinaciones contenidas en el Estudio de Detalle y reciente medición, es de 17.752,56 m², caracterizándose por su complicada orografía, ocupada en su mayoría por formaciones rocosas con pronunciados desniveles e incultivable.

No existen edificaciones incompatibles con el planeamiento y que deban ser objeto de indemnización, aunque la Unidad está atravesada en su zona Sur por una línea eléctrica aérea y en la zona Norte están colocados varios carteles publicitarios.

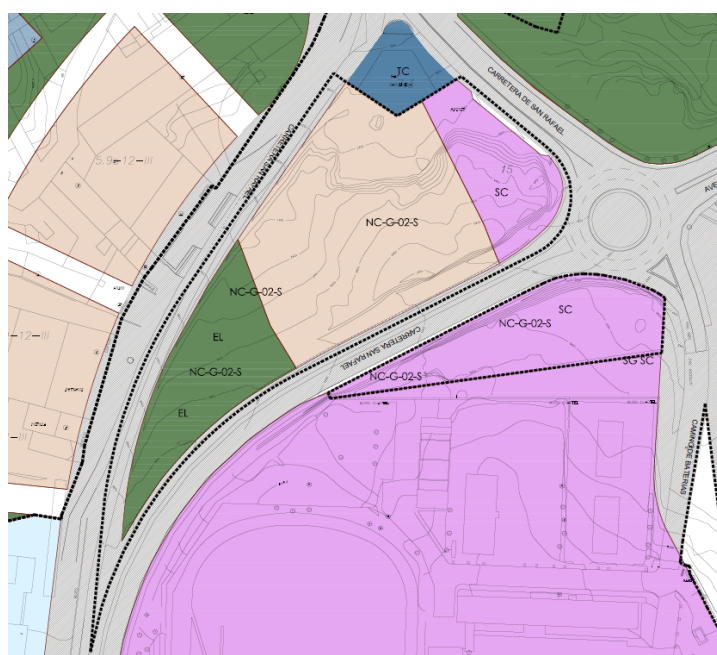


Fig 1. Sector NC-G-02-S: Baterías.

¹ Como se indicará más adelante, la ejecución de las obras de urbanización de esta Zona Sur quedará pospuesta en virtud de los compromisos adquiridos por el Ayuntamiento de Segovia con el Ministerio de Defensa en el "Protocolo de Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia para la cesión de terrenos colindantes con la instalación militar en la Unidad de Actuación NC-G-02-S: Baterías", suscrito el 28 de abril de 2009, que se incorpora como Anexo 8.



Asimismo, debido a la proximidad con el acuartelamiento de Baterías existe la posibilidad de que las construcciones futuras puedan afectar a la red de comunicaciones actualmente existente entre dicho acuartelamiento y el existente en el antiguo Convento de San Francisco, para cuya solución se estará a lo dispuesto más adelante.

c) Sistema de Actuación y Urbanizador propuestos.

El Ayuntamiento de Segovia es titular del 94,374 por ciento de la totalidad de los terrenos que conforman la única unidad de actuación del sector, correspondiendo el resto de la superficie al Estado (Ramo de Defensa) en la forma que se determina en el presente Proyecto de Actuación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 265 del RUCYL se propone como sistema de actuación el de cooperación, correspondiendo la condición de urbanizador el Ayuntamiento de Segovia. No obstante, los compromisos económicos derivados de tal condición serán asumidos por la UTE VPOSEGOVIA.COM en los términos señalados a continuación.

El Ayuntamiento de Segovia, por acuerdo plenario de 28 de enero de 2010, aprobó el Pliego de Cláusulas Administrativas para la enajenación de determinados terrenos y aprovechamientos de propiedad municipal, entre los que se incluye parte del aprovechamiento correspondiente al Sector NC-G-02-S: "Baterías", en concreto el referido a aquel donde habría de materializarse la construcción de, aproximadamente, 88 viviendas protegidas.

Por su parte, el Consejo de Administración de la Empresa Municipal del Suelo y la Vivienda de Segovia (EVISEGO) SAU, en uso de la delegación conferida por el Pleno del Ayuntamiento (acuerdo de 31 de julio de 2009) adjudicó dicho aprovechamiento a la UTE VPOSEGOVIA.COM por acuerdo de 31 de mayo de 2010.

Sin embargo, la Cláusula 8 y el apartado I, b.i) del Anexo 1 del referido Pliego, establecen que la enajenación se refiere a "*la parcela o parcelas resultantes donde se materialice el aprovechamiento urbanístico*" (apartado I, b.i) del Anexo), en este caso la parcela resultante PR-1 del presente proyecto, y la transmisión efectiva solo se "*entendera producida por el otorgamiento de la escritura pública*" (Cláusula 8), siendo preciso para dicha formalización que el adjudicatario cumpla, además, una serie de condiciones (obtención de licencia de obras, calificación provisional, pago del precio), que evidentemente no se han producido, ni algunas se podrán producir hasta la aprobación definitiva del presente instrumento de gestión.

El artículo 191,c), del RUCYL, al regular la figura del urbanizador como uno de los sujetos intervinientes en la gestión urbanística, establece la posibilidad de habilitar a los particulares para esta actividad en las fomas previstas en la normativa urbanística y, en este caso, se da la circunstancia particular de que, convencionalmente, una sociedad mercantil asume los compromisos económicos derivados de tal condición pues, como acabamos de indicar, el Ayuntamiento de Segovia aprobó el Pliego de Cláusulas Administrativas para la enajenación de parte del provechamiento del Sector de Baterías, estableciéndose en en las Cláusulas 10,d), y 11, guión cuarto, y en los apartados I b.i) y b.iv) del Anexo 1 al referido Pliego que, como parte del precio del aprovechamiento enajenado, el adjudicatario debería asumir los compromisos inherentes al urbanizador *“financiando y sufragando a su costa todos los gastos de urbanización del Sector”*.

Habiendo recaído la adjudicación del aprovechamiento a que se viene aludiendo, como también hemos señalado, en la UTE VPOSEGOVIA.COM con NIF nº U40240392, con domicilio en Hontoria (40195 Segovia), Calle los Gremios Segovianos, parcela 7, la referida UTE, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, asumirá convencionalmente la condición de urbanizador de la actuación. Como contrapartida el Ayuntamiento de Segovia procederá a transferir la parcela de resultado PR-1 a dicha UTE en los términos señalados en el referido pliego.

Los representantes de la UTE adjudicataria, formada por las mercantiles PREHORQUI, SA con CIF número A40029720 y LAGUNKETA, Sociedad de Estudios y Servicios para la Construcción, S.A con CIF número A-01015593 son D. Luis Ruano Arnáiz (DNI 10.872.392-Q), D. Ricardo Arnáiz Gómez (DNI 50.294.045-Z), D. Laureano Arrizabalaga Sainz (DNI 16.229.332-A) y D. Luis Manuel Alba Jiménez (DNI 16.257.361-H).

d) Relación de Propietarios y Otros Afectados. Identificación Registral de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación.

La relación de propietarios afectados así como de las fincas de las que son titulares registrales o catastrales que se integran o se ven afectadas por el desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación son las que constan en el Anexo I. Asimismo en dicho Anexo se hace constar la identificación de otros afectados por la reparcelación a los efectos previstos en el artículo 249 del RUCYL.

En el Anexo II se describen las fincas incluidas en la Unidad de Actuación según lo señalado en el apartado 1.b) del RUCYL. En concreto:

- Por segregación de la registral 10.767,de titularidad municipal, inscrita al tomo 2.581, libro 181, folio 112 del Registro de la Propiedad número UNO de Segovia, con una superficie registral de 15.917 m² y según reciente medición de 16.639,04; número 48 de matrícula en el Inventario Municipal de Bienes y que



según su descripción registral linda al Norte con propiedad de Moisés López Gómez; al Sur con Polígono de Baterías y resto de terreno municipal; al Este con Pista militar de acceso al Polígono de Baterías; y al oeste con carretera de San Rafael, formando parte de la parcela catastral nº 6818004VL0361S0001AE, se forman las fincas aportadas A-1 y A-2, según se describen en el citado Anexo y los restos de finca R-1 y R-2.

- Por segregación de la registral nº 9.944, de titularidad del Estado (Ministerio de Defensa) inscrita al tomo 2.546, libro 169, folio 249 del Registro de la Propiedad número UNO de Segovia, con una superficie registral de 81.925,50 m² y que, según su descripción registral, linda al Norte con terrenos del municipio de Segovia, Sur terrenos propiedad del Estado y Cañada del Puerto, Este Pista Militar y Camino de la Dehesilla y Oeste Carretera de Segovia a Madrid, formando parte de la catastral nº 6818002VL0361S0001HE, se forma la finca aportada A-3, según se describe en el Anexo II y los restos de finca R-3 y R-4.

La finca aportada A-3 se encontraba inicialmente afectada por la “*Novación del Convenio entre la Gerencia de Infraestructuras y Equipamientos para la Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Segovia*” de 21 de junio de 2005 (que nova el anterior Convenio entre ambos organismos de fecha 30 de noviembre de 1993), en la que, entre otras cuestiones y por lo que aquí interesa, se convino en que la contraprestación debida por el Ayuntamiento de Segovia como consecuencia de la ocupación, entre otras, de una superficie de 2.271 m² (0,227 Ha), que configura las actuales parcelas A-3 y R-3, habría de materializarse mediante la entrega por parte del Ayuntamiento de un determinado aprovechamiento urbanístico al sur de la calle Coronel Rexach. Este documento de Novación y dos acuerdos municipales de 20 de Julio de 1995 y 8 de Mayo de 1997, en los que se fijó la superficie indicada se incorporan en el Anexo II.²

Recientemente, el Ayuntamiento de Segovia y el INVIED (Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa) suscribieron una ADENDA (BOCYL número 208 de 27 de octubre de 2015, cuya copia se adjunta en el Anexo II) para la ejecución de la Novación del Convenio señalado anteriormente, en el que entre otras cuestiones se señala: (Estipulación Segunda)

“Quedan excluidos del presente Convenio los terrenos del Ministerio de Defensa incluidos, como parte de la finca aportada A-3, en el proyecto de Actuación NC-G-02-S. Se trata de una superficie con forma triangular de 796,19 m² que linda al norte con el resto de la finca aportada A-3, al Sur y este con el nuevo ramal de acceso desde Madrid al núcleo urbano de Segovia (carretera de San Rafael) y al Oeste con el trazado de la antigua carretera de San Rafael. En consecuencia, la superficie de 252.270 m² a

² En efecto, la superficie de 2.271 m² (0,227 Has) a que se refieren los Expositivos 3º y 9º y la Estipulación 1ª de la Novación fue establecida por acuerdos del Pleno del Ayuntamiento de 20 de julio de 1995 y de 8 de mayo de 1997.

entregar por el Ayuntamiento de Segovia se reduce hasta 251.473,87 m² (252.270,00 – 796,19)”.

Estas fincas han experimentado diversas transformaciones físicas, la más importante de las cuales fue consecuencia a la ejecución del Proyecto de construcción de un nuevo ramal de acceso de la Carretera N-630 al núcleo urbano de Segovia a mediados de los años 90 (nuevo trazado de la Carretera de San Rafael)

- Las fincas aportadas A-4 (3.429,38 m²) y A-5 (170,62 m²), junto con el resto de finca R-3, fuera del ámbito de la unidad de actuación y destinadas al uso de viario público, fueron adquiridas en virtud del “*Convenio entre el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Segovia para la financiación del Proyecto de obras de mejora de los tramos urbanos de la Red de Carreteras del Estado y transferencia de titularidad de los mismos*” de 27 de enero de 2005 (se incorpora en el Anexo II), y que figuran en el Inventario Municipal de Bienes con los números de matrícula 1.413 y 1.048 respectivamente (se incorporan en el Anexo I copia de la ficha del inventario municipal de sendas fincas), aunque no se ha practicado su inscripción registral.

Aparte del Ayuntamiento de Segovia y del Estado (Ramo de Defensa) en calidad de titulares registrales de fincas incluidas en la Unidad de Actuación, han de entenderse afectados por el desarrollo y ejecución del presente Proyecto de Actuación la UTE VPOSEGOVIA.COM con NIF nº U40240392 y con domicilio en Hontoria (40195 Segovia), Calle los Gremios Segovianos, parcela 7, formada por las mercantiles PREHORQUI, SA con CIF número A40029720 y LAGUNKETA, Sociedad de Estudios y Servicios para la Construcción, S.A con CIF número A-01015593.

e) Garantía de Urbanización.

Atendiendo a lo exigido en el art. 241,f), del RUCYL en el Anexo III se incluye la documentación que acredita que, una vez aprobado el Proyecto de Actuación, bien la UTE VPOSEGOVIA.COM o cualquiera de sus partícipes citados anteriormente, de forma solidaria, que será quien financie y costee las obras de urbanización de la Unidad de Actuación, en virtud de lo dispuesto en la Cláusula 10,d), del Pliego de enajenación de aprovechamientos incluidos en esta unidad, podrá constituir una garantía de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 202 del RUCyL en relación con la letra e) del apartado 3 del artículo 75 de la LUCYL en su redacción dada por la Ley 7/2014 de 12 de septiembre de medidas sobre rehabilitación, regeneración y renovación urbana.... por el importe al menos del 5 por ciento de los gastos de urbanización previstos.

Puesto que el importe de la cuenta de liquidación incluida en el proyecto asciende a 1.030.742,52 € (IVA no incluido) se prevé que la garantía a constituir será por importe mínimo de 51.537,13 € sin perjuicio de los ajustes necesarios,



en su caso, derivados de la modificación del importe de la cuenta de liquidación provisional.

f) Plazos para la ejecución de la actuación.

El Estudio de Detalle, que ha establecido la ordenación detallada vigente en el sector, determina un plazo máximo para el cumplimiento del conjunto de los deberes urbanísticos de ocho años, que deben computarse a partir de la entrada en vigor de dicho instrumento. Por tanto, teniendo en cuenta que este instrumento se publicó en el BOP de 20 de febrero de 2013, el plazo máximo para el cumplimiento de los deberes finaliza el 20 de febrero de 2021 (sin perjuicio de lo señalado en la letra siguiente).

Por otro lado, el apartado iv) del anexo I del Pliego que sirvió de base para la enajenación de parte de los aprovechamientos de este sector establece que *“el adjudicatario asumirá por cuenta del Ayuntamiento la condición de urbanizador (...), debiendo iniciar las obras de urbanización en el plazo de dieciocho meses a contar desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, siempre y cuando el de Actuación hubiese sido ya aprobado definitivamente y, en caso contrario, a partir de la aprobación definitiva de éste último”*.

Atendiendo a lo anterior, el proyecto de actuación determina dos hitos temporales para la ejecución de la actuación:

- i. Se establece como plazo máximo para ejecución de la actuación 20 de febrero de 2021 (sin perjuicio de lo señalado en la letra siguiente).
- ii. Las obras de urbanización deberán comenzar antes de que transcurran dieciocho meses desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en caso de que el Proyecto de Actuación ya haya sido aprobado definitivamente; si no fuera así, el plazo máximo de dieciocho meses para el inicio de las obras de urbanización se contará desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

g) Compromisos complementarios.

Según lo dispuesto en el artículo 241,h), del RUCYL, si como consecuencia de la cesión de uso establecida en el *“Protocolo de Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia para la cesión de terrenos colindantes con la instalación militar en la Unidad de Actuación NC-G-02-S: Baterías”*, suscrito el 28 de abril de 2009, que se incorpora en el Anexo IV, el

Ayuntamiento decidiese no ejecutar las obras de urbanización que afectan al ámbito en el que se encuentran los terrenos cuya cesión de uso se prevé en dicho Convenio (Zona Sur de la unidad y resto de finca municipal –registral nº 10.767- colindante con las instalaciones militares, designados en el presente instrumento como PR-4 y R-2), el importe correspondiente a estas obras, que se estima en 176.397,18 -€ (presupuesto de ejecución material de las obras incluidas en la Zona Sur, según se detalla en el cuadro que se recoge a continuación), podrá aplicarse, a elección del Ayuntamiento, bien a ejecutar obras de urbanización que redunden en beneficio del ámbito de actuación del sector NC-G-02-S, previa la modificación de los correspondientes instrumentos, de resultar preciso, o bien como un mayor precio en el valor de enajenación de la parcela de resultado PR-1.

Conceptos	Proyecto Urbanización
1 Red Viaria	57.373,09
2 Abastecimiento	638,14
3 Saneamiento	13.825,00
4 Alumbrado	5.526,86
5 Red Energía Eléctrica	70.928,68
6 Red de Telecomunicaciones	21.745,41
7 Gestión de Residuos	2.227,66
8 Seguridad y Salud	4.132,34
Suma Ejecución Material	176.397,18
13% Gastos Generales	22.931,63
6% Beneficio Industrial	10.583,83
Suma de GG y BI	33.515,46
Suma Ejecución Contrata	209.912,64
21% IVA (*)	44.081,66
Total Presupuesto	253.994,30

2) DETERMINACIONES BÁSICAS DE URBANIZACIÓN.

En virtud de lo dispuesto en el Pliego de enajenación de determinados aprovechamientos urbanísticos incluidos en la Unidad (Cláusula 10,d), la UTE VPOSEGOVIA.COM, al resultar adjudicataria de dichos aprovechamientos urbanísticos, asume convencionalmente los compromisos económicos inherentes a la condición de urbanizador de dicho ámbito y será quien financie y costee la totalidad de los gastos de urbanización y ejecute las obras, compensándose los mismos con cargo al precio resultante de la parcela PR-1, conforme a las determinaciones establecidas en el citado pliego. En cualquier caso no serán objeto de compensación aquellos costes y gastos que ya hayan sido sufragados o comprometidos bien por el Ayuntamiento de Segovia o bien por EVISEGO en



virtud del encargo municipal a que se refiere el acuerdo del Pleno de 31 de julio de 2009.

Teniendo en cuenta el reducido tamaño del sector y la escasa complejidad de las obras a proyectar, se establece un plazo máximo para la elaboración del Proyecto de Urbanización de tres meses, a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación.

El proyecto de urbanización recogerá el contenido establecido en el Título III, del Libro 2 del PGOU de Segovia, epigrafiado “*Condiciones de los Proyectos y Obras de Urbanización*” [art. 118-153].

El artículo 68 de la LUCYL y 198 del RUCYL disponen que los gastos de urbanización serán todos aquellos que precise la gestión urbanística.

Entre los gastos de urbanización deben entenderse incluidos los gastos de ejecución material de la urbanización [art. 198.2.a) del RUCyL]; la ejecución, ampliación o conclusión de los servicios urbanos que se prevean en el planeamiento urbanístico o en la legislación sectorial [art. 198.2.b)]; la ejecución o recuperación de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento urbanístico [art. 198.2.c)] y los gastos complementarios de la ejecución material de la urbanización [art. 198.3)].

Son gastos complementarios los relativos a la elaboración de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como los demás gastos asociados a la gestión [art. 198.3.a)]; las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios y demás gastos que procedan por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento, la demolición de construcciones, instalaciones y la destrucción de plantaciones y obras de urbanización, el cese de actividades, incluso gastos de traslado, cuando cualquiera de ellos resulte incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución [art. 198.3.b)] y los derivados de la conservación y mantenimiento de la urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento [art. 198.3.c)]

Sin perjuicio de que los aspectos relativos a la definición técnica y económica de las obras necesarias para la ejecución material de las determinaciones del planeamiento, serán objeto de un Proyecto de Urbanización complementario al presente Proyecto de Actuación, para cuya aprobación se estará a lo dispuesto en los arts. 95 de la LUCYL y 251-3º del RUCyL, con las particularidades establecidas en el art. 253-4º de esa misma norma, se lleva a cabo a continuación una estimación, con los datos disponibles en este momento, de los gastos de urbanización.

a) Estimación de los Gastos de Urbanización.

i) Obras de Urbanización.

Los costes de ejecución por contrata de la obra urbanizadora en el ámbito delimitado por el PGOU para la Unidad de Actuación NC-G-02-S, se estiman en la cantidad de 965.768,14 € (IVA excluido), según el presupuesto incorporado en el avance del Proyecto de Urbanización de la Unidad y cuyo desglose es el siguiente:

Conceptos		Proyecto Urbanización
Zona Norte		635.172,69
1	Red Viaria	147.778,46
2	Muro Corrido Hormigón	15.979,68
3	Abastecimiento	44.857,07
4	Saneamiento	76.501,71
5	Señalización	5.830,46
6	Alumbrado	40.908,80
7	Red de Energía Eléctrica	106.824,04
8	Red de Telecomunicaciones	58.849,17
9	Obra Civil Red de Gas Natural	1.384,54
10	Mobiliario Urbano	9.924,64
11	Jardineria y Riego	58.472,61
12	Gestión de residuos	44.444,89
13	Seguridad y Salud	23.416,62
Zona Sur		176.397,18
1	Red Viaria	57.373,09
2	Abastecimiento	638,14
3	Saneamiento	13.825,00
4	Alumbrado	5.526,86
5	Red Energía Eléctrica	70.928,68
6	Red de Telecomunicaciones	21.745,41
7	Gestion de Residuos	2.227,66
8	Seguridad y Salud	4.132,34
Suma Ejecución Material		811.569,87
	13% Gastos Generales	105.504,08
	6% Beneficio Industria	48.694,19
	Suma de GG y BI	154.198,27
Suma Ejecución Contrata		965.768,14
	21% IVA	202.811,31
Total Presupuesto		1.168.579,45



ii) Gastos de Conservación y Mantenimiento.

De conformidad con lo establecido en los artículos 198-3,c, y 249-2,b,2º del RUCYL, se estima una partida alzada por este concepto de 14.585,60 € (IVA no incluido).

iii) Tasación de edificaciones, instalaciones y derechos que deben extinguirse o destruirse para la ejecución del Plan.

No existen en la Unidad de Actuación NC-G-02-S edificaciones e instalaciones que deban tasarse a efectos indemnizatorios. Asimismo no consta ningún derecho indemnizable que deba extinguirse como consecuencia de la ejecución de la urbanización.

No obstante lo anterior, la parte sur de la Unidad de Actuación está atravesada por una línea eléctrica aérea, y en la parte norte se encuentran instalados varios carteles publicitarios. Asimismo, sobre las fincas aportadas A-1 y A-2, así como sobre el resto de finca R-2 existe una servidumbre de hecho relativa al enlace de comunicaciones de seguridad existente entre los dos acuartelamientos de la Academia de Artillería ubicados en el Antiguo Convento de San Francisco y en el Polígono de Baterías. Dicha servidumbre afectaría a las resultantes PR-1, PR-3, PR-4 y a la señalada como resto R-2. En razón a lo señalado en el "*Protocolo de Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia para la cesión de terrenos colindantes con la instalación militar en la Unidad de Actuación NC-G-02-S: Baterías*" (Anexo IV) no se considera apropiado trasladar esta servidumbre sobre la finca de resultado PR-4 ni a la señalada como R-2 en tanto en cuanto, mientras persista la cesión de uso prevista en el citado convenio no podrá edificarse sobre las mismas. Y para el caso en que dicha cesión de uso decayera, como consecuencia de que el Acuartelamiento dejara de ser operativo, tal servidumbre, vinculada a defensa nacional, también decaería.

Si como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación conforme a las determinaciones previstas en el planeamiento dicha servidumbre resultara afectada impidiendo o dificultando el enlace de comunicaciones de seguridad entre ambos acuartelamientos, el urbanizador de la actuación o, en su caso, el promotor o constructor de la edificación afectada asumirá los costes derivados del mantenimiento de dicha servidumbre, tales como elaboración de estudios, obtención de licencias y ejecución de los trabajos y obras que fueran necesarios. En todo caso, los costes derivados del mantenimiento de tal servidumbre serán de cuenta del urbanizador, como coste indemnizatorio de la reparcelación a incluir en la cuenta de liquidación definitiva de dicha reparcelación.

A estos efectos, se establece que, con carácter previo al inicio de las obras de edificación, el urbanizador o quien haya asumido los compromisos inherentes a tal condición, en su caso, el promotor o constructor de la edificación procederá,

previa autorización de los responsables de la Academia de Artillería a realizar un informe técnico de medición de la señal de comunicación. Dicho informe habrá de repetirse una vez concluidas dichas obras a fin de verificar, si es el caso, las pérdidas de señal, con los márgenes de tolerancia para los mismos así como proponer sus posibles soluciones técnicas.

En cuanto a la línea eléctrica, su desvío o soterramiento se presupuesta en el Proyecto de Urbanización.

Los carteles publicitarios deberán ser retirados por la empresa instaladora a requerimiento municipal.

iv) Gastos de elaboración de los instrumentos de planeamiento, gestión urbanística y otros.

Los gastos incurridos en la elaboración del Estudio de Detalle y los Proyectos de Actuación y de Urbanización han ascendido, respectivamente, a 2.500.-€, 8.000.-€ y 11.659.-€, todos ellos sin IVA.

Los gastos relativos a la Dirección de Obra, Control de Calidad y Seguridad y Salud se estiman en la cantidad de 21.729,78 € (sin IVA).

Asimismo, se estima una partida alzada de 6.500 € (sin IVA) para atender a los gastos derivados de tasas, tributos, Registro de la Propiedad y publicaciones y otros conceptos imputables.

El siguiente cuadro expresa los gastos estimados de urbanización y reparcelación a los efectos de su incorporación a la cuenta de la liquidación provisional, en los términos previstos por la legislación urbanística.

Concepto		Importe	IVA	Suma
i)	Gastos de Urbanización	965.768,14	202.811,31	1.168.579,45
ii)	Mantenimiento y Conservación	14.585,60	3.062,98	17.648,58
iii)	Tasación de Edificaciones, Instalaciones y Derechos que deben extinguirse.			
iv)	Gastos de Elaboración de los Instrumentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Otros.	50.388,78	9.923,69	60.312,47
	Estudio de Detalle (18%)	2.500,00	450,00	
	Proyecto de Actuación	8.000,00	1.680,00	
	Proyecto de Urbanización (16%)	11.659,00	1.865,44	
	Dirección de Obra, SS y CC (21%)	21.729,78	4.563,25	
	Partida Alzada	6.500,00	1.365,00	
Suma		1.030.742,52	215.797,98	1.246.540,50



b) Criterios básicos para la contratación de las obras de urbanización.

Habiendo asumido la UTE VPOSEGOVIA.COM la condición de urbanizador en los términos que hemos indicado anteriormente, en caso de que se contratara la ejecución material de las obras de urbanización con una empresa constructora, se tendrían en cuenta los criterios establecidos en el Anexo V al presente documento.

3) DETERMINACIONES SOBRE REPARCELACIÓN.

Las determinaciones que sobre reparcelación se contienen en el presente Proyecto de Actuación atienden a lo establecido con carácter general en la normativa urbanística y en concreto a lo señalado en los artículos 245 a 249 del RUCYL

En el caso particular de las actuaciones de gestión urbanística por el “sistema de cooperación”, el RUCYL en su artículo 266 prevé la posibilidad de que los propietarios participen en la misma integrándose en una Asociación de Propietarios de las reguladas en los artículos 192 a 197. Sin embargo tal posibilidad no constituye en modo alguno una obligación tal y como se desprende de lo señalado en el artículo 83 de la Ley. En el presente caso, tal posibilidad tampoco sería factible puesto que en el Ayuntamiento de Segovia coincide la doble condición de “administración actuante” y titular de más del 94,37 por ciento de los terrenos afectados. En esta doble condición, es obvio que carecería de sentido la constitución de una entidad colaboradora mayoritariamente participada por la propia administración.

Respecto a la participación del Estado (Ramo de Defensa), el Proyecto de Actuación ha optado por aplicar lo establecido en el apartado e) del artículo 248 del RUCYL. En este sentido cabe señalar que cuando los aprovechamientos que correspondan a cada propietario no alcancen lo necesario para la adjudicación de parcelas completas en plena propiedad, dicha adjudicación podrá satisfacerse en pro indiviso o, de no ser posible o conveniente, en efectivo. En particular, procede la adjudicación en efectivo para los propietarios a los que corresponda menos del 25 por ciento de la parcela mínima edificable. En el caso particular del aprovechamiento correspondiente al Estado (Ramo de Defensa), tanto para el INVIED (gestor de los mismos), según manifiesta en su escrito de fecha 15 de diciembre de 2015, como para el Ayuntamiento de Segovia no resulta conveniente la materialización de los citados aprovechamientos en régimen de pro indiviso. Entre otras razones, debido a las dificultades en la futura gestión de la enajenación-administración por distintas administraciones sujetas a regímenes de administración patrimonial distintos. En este caso, se ha procedido a monetizar el

aprovechamiento urbanístico de titularidad del Estado (Ramo de Defensa) conforme a las valoraciones y ponderaciones contenidas tanto en el Estudio de Detalle del Sector como en el presente Proyecto de Actuación.

Formalmente, en este Proyecto, no se establece una reserva de parcelas edificables con la finalidad de sufragar total o parcialmente los gastos de urbanización, tal y como se prevé en el artículo 267 del RUCYL. Sin embargo no se puede desconocer, tal y como se ha señalado anteriormente, los efectos derivados del procedimiento de adjudicación de suelo de titularidad municipal regulado en el Pliego de Cláusulas Administrativas anteriormente citado y que en la práctica producen similares efectos a los pretendidos por tal reserva: La UTE VPOSEGOVIA.COM asume todas y cada una de las obligaciones que corresponderían al urbanizador. A cambio, el Ayuntamiento de Segovia procederá a transmitir a dicha UTE la parcela de resultado PR-1 en los términos y condiciones fijados en el tan citado pliego, que son, básicamente la obtención de la licencia de construcción, la calificación administrativa de la actuación referida al régimen de protección de las viviendas y el pago de la diferencia de precio resultante entre el valor de la parcela enajenada y las obligaciones económicas asumidas o comprometidas por la UTE en relación con la ejecución de la urbanización. En este sentido, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de urbanización del Sector, la cantidad a descontar del precio de enajenación de la parcela PR-1 en concepto de costes de urbanización será la determinada en dicho Proyecto. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 1)g), y de las condiciones establecidas en el pliego de enajenación.

a) Terrenos objeto de cesión al municipio.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 252 del RUCYL, la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, cuando contenga las determinaciones completas de reparcelación, producirá la transmisión al municipio, en pleno dominio y libre de cargas, gravámenes y ocupantes de los terrenos que deban ser objeto de cesión, para su afección a los usos previstos en el planeamiento y su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, en su caso.

En concreto, son objeto de cesión obligatoria todas las parcelas reservadas por el planeamiento para usos dotacionales públicos (sistemas locales de equipamientos³ y espacios libres), también se reconfigura el viario de sistema general incluido en la Unidad. Todo ello según se detalla en el Anexo IV.

⁽³⁾ La parcela de resultado destinada al uso de equipamiento público (designada como PR-4 en el presente Proyecto), al quedar ubicada según la nueva ordenación detallada conferida al Sector por el Estudio de Detalle aprobado el 4 de enero de 2013 en la Zona Sur del Sector, resulta afectada por la cesión de uso pactada en el ya citado “*Protocolo de Convenio de Colaboración entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Segovia para la cesión de terrenos colindantes con la instalación militar en la Unidad de Actuación NC-G-02-S: Baterías*” (Anexo 4), que también afecta a terrenos municipales exteriores al Sector, concretamente a un



Igualmente, se recoge en la parcela de resultado PR-1 el aprovechamiento municipal correspondiente al 10% de cesión obligatoria (en uso de vivienda protegida, como exigen los artículos 18-1º,b, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), 43-1º, 48, b, 3ª, y 438-2º,a, del RUCYL).

b) Definición de Derechos.

De conformidad con lo previsto en el RD 1093/1997 sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística, las fincas o partes de finca afectadas por la reparcelación son las que se describen en ficha individualizada en el ya citado Anexo II, como fincas A-1 a A-5,

En este sentido, respecto de las fincas registrales cuya superficie no se encuentra afectada totalmente por la actuación prevista se describe la parte afectada para, de conformidad con el artículo 8 del RD 1093/97, su inclusión en la unidad reparcelable. A efectos de su correcta constancia registral también se describen los restos de finca no incluidos dentro de la unidad de actuación, además de los derivados de la transformación operada por la ejecución del nuevo trazado de la Carretera de San Rafael al que se ha aludido anteriormente.

Tal y como se establece en el artículo 19 de la LUCYL y 246 del RUCYL el derecho de los propietarios afectados será proporcional a la superficie de sus respectivas fincas afectadas que quede comprendida en la unidad reparcelable. En consonancia con lo señalado anteriormente, la superficie total objeto de compensación reparcelatoria sería de 14.152,09 metros cuadrados.

En función de lo expuesto, los coeficientes de participación en la reparcelación de cada uno de los propietarios afectados se expresan en el correspondiente cuadro del Anexo II.

c) Valoración de Parcelas Resultantes.

Las parcelas resultantes se han valorado atendiendo al uso que para cada una de ellas establece el Estudio de Detalle, distinguiendo entre aquellos residenciales, terciarios y dotacionales privados y en el caso de la parcela residencial, según su destino para la construcción de viviendas protegidas.

Para cada uno de los usos señalados se establece el mismo coeficiente de ponderación fijado por el Estudio de Detalle a los efectos del cálculo del

resto de la registral nº 10.767, de 1.179 m² (R-2 en este documento). Con la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación, el Ayuntamiento de Segovia dará por cumplidos los términos del citado Convenio.

aprovechamiento urbanístico en función de la edificabilidad asignada para cada una de las parcelas. Según lo anterior, los coeficientes de ponderación a estos efectos son los siguientes:

- Uso Residencial en Vivienda Protegida.....	1,00
- Terciario.....	0,7909
- Dotacional Privado.....	0,7909

Cada parcela resultante se ha valorado en unidades de aprovechamiento/edificabilidad ponderada cuyo valor monetario a los efectos, en su caso, de compensación de los excesos o defectos de adjudicación se ha estimado, conforme al método del valor residual y teniendo en cuenta los valores de repercusión de suelo en vivienda protegida de régimen general. Dicho valor unitario ascendería a 311,79 euros por metro cuadrado cuadro edificable. De igual forma, a estos efectos, el valor de cada una de las parcelas será el resultante de multiplicar su edificabilidad ponderada por el citado valor.

d) Criterios de Adjudicación.

La reparcelación de las fincas contenidas en el presente Proyecto de Actuación se ha realizado siguiendo las pautas de ordenación y parcelación establecidas en el Estudio de Detalle aprobado y, por tanto, coincidente con dicho parcelario, ya que cada una de las parcelas de uso lucrativo definidas se considera como parcela mínima, esto es no es posible su segregación. En este sentido, y conforme a lo señalado anteriormente se ha procedido a monetizar el aprovechamiento correspondiente al Estado (Ramo de Defensa) cuyo valor asciende a 149.842,44 € resultado de restar del valor en venta estimado los gastos de urbanización previstos. Conforme a ello, el Estado (Ramo de Defensa) quedará excluido, a excepción de la compensación de costes señalada anteriormente, de participar tanto en los gastos de urbanización como en el resultado que arroje finalmente el saldo de la liquidación definitiva de la reparcelación.

De conformidad con ello y con las ponderaciones señaladas, el Proyecto de Actuación define las parcelas resultantes que constan en el Anexo IV. En dicho Anexo junto con la adjudicación de dichas parcelas se incluye una ficha individualizada para cada una con su descripción literal y gráfica.

e) Cuenta de Liquidación Provisional y Afecciones Urbanísticas.

La participación de los propietarios en los costes señalados y en aquellos otros que, en ejecución de las determinaciones del Estudio de Detalle, Proyecto de Actuación y Urbanización sea preciso realizar será proporcional al aprovechamiento urbanístico del que sean acreedores conforme a lo señalado anteriormente.



De las determinaciones contenidas en el presente Proyecto, de los costes y gastos de urbanización estimados, indemnizaciones y extinción de derechos y servidumbres no compatibles, monetización del defecto de adjudicación a favor del Estado y en función de las cuotas de participación que corresponden a cada uno de los titulares de aprovechamiento urbanístico, se establece con carácter provisional, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.2) del artículo 249 del RUCYL, la cuenta de liquidación provisional para cada uno de los interesados que figura en el ANEXO IV.

Con carácter general, la legislación urbanística establece que las parcelas resultantes quedarán afectas al pago del saldo de la liquidación de la reparcelación que a cada una se le asigne. De conformidad con ello, se establece en el citado anexo los saldos de liquidación provisional para cada una de las parcelas resultantes. Todo ello con independencia de que en el Ayuntamiento de Segovia coincida la doble condición de administración actuante y titular de la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos objeto de adjudicación.

Esta afección no surtirá efectos respecto de los acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de las obras de urbanización o de edificación siempre y la ejecución de dicha obra esté garantizada en los términos señalados en el artículo 202 del RUCYL.

En el caso particular del aprovechamiento de titularidad del Estado, el pago del saldo de la liquidación del que resulta acreedor se efectuará dentro del primer trimestre de 2017, quedando excluido, como se ha señalado anteriormente y a excepción de la compensación de costes practicada, de participar tanto en los gastos de urbanización como en el resultado que arroje finalmente el saldo de la liquidación definitiva de la reparcelación.

f) Descripción y Adjudicación de las parcelas de resultado.

La aprobación definitiva del Proyecto de Actuación producirá, entre otros efectos, la subrogación, con plena eficacia real, de las fincas de origen por las parcelas resultantes adjudicadas, siempre que quede claramente establecida su correspondencia. Las titularidades limitadas y los derechos y gravámenes sobre las fincas de origen quedan referidas sin solución de continuidad y aunque no se les mencione a las correlativas parcelas resultantes en tanto en cuanto tales derechos y gravámenes sean compatibles con las determinaciones del planeamiento.

Asimismo, según lo señalado en los apartados anteriores en relación con el contrato por el cual el Ayuntamiento de Segovia adjudicó los aprovechamientos urbanísticos de uso residencial en este Sector a la UTE VPOSEGOVIA.COM, dicha entidad asumirá, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de

Actuación, entre otros, los compromisos inherentes a la condición de urbanizador financiando y sufragando a su costa todos los gastos de urbanización del Sector y ejecutando las obras de urbanización.

Como contrapartida, el Ayuntamiento de Segovia se obliga a la transmisión de la parcela de resultado PR-1 en los términos señalados en el Pliego de Cláusulas Administrativas que rigió la enajenación mediante concurso público de los señalados aprovechamientos urbanísticos y en la oferta finalmente seleccionada.

La descripción literal y gráfica de las parcelas de resultado, así como la adjudicación de las mismas de conformidad con lo señalado en el presente Proyecto de Actuación, es la que consta en el Anexo IV.

Segovia, 21 de diciembre de 2015.

Fdo. Raúl. J. Torinos Pérez