

Documento	Acuerdo de sesión	P12.000.42_ACU
Expediente	24/2025/P12400 - P12.400 - Sesión Junta de Gobierno Local	
Asunto	SESIÓN ORDINARIA DE 19 DE JUNIO DE 2025	

FIRMAS	Autoridad / Cargo, identificación firmante y fecha firma	
	LA SECRETARIA GENERAL ACCIDENTAL ESTHER GOMEZ RODRIGUEZ T.A.G. 19/06/2025	EL ALCALDE José Mazarías Pérez 19/06/2025
	Documento firmado electrónicamente con código de identificación único 15704322214251540767 Autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	

Urbanismo

La Junta de Gobierno Local, adoptó el siguiente acuerdo:

ACUERDO NÚM. 369.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS, CELEBRADA EL DÍA 16 DE JUNIO DE 2025, RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.05 DE LAS DELIMITADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA, APROBADO INICIALMENTE Y LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA Nº 11.03, EN LAS CALLES ANTONIO MACHADO Nº 3, 5 Y 7 Y JOSÉ ZORRILLA Nº 36, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y DE GESTIÓN PARA LA MISMA, COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIANTE DICHA ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS ACTUACIONES DE LA ACTUACIÓN AISLADA 11.04 DELIMITADA POR EL PLAN. (EXPEDIENTE EPAC 1/2022/P30007).

Visto el dictamen emitido por la Comisión Informativa Urbanismo, Obras y Servicios, celebrada el 16 de junio de 2025, en expediente de referencia ePac 1/2022/P30007, que es del siguiente tenor:

Examinada la adenda al Convenio urbanístico para la supresión de la Unidad de Intervención 11.05 de las delimitadas por el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente y la delimitación de un Área de Ordenación Específica nº 11.03, en las calles Antonio Machado nº 3, 5 y 7 y José Zorrilla nº 36, para el establecimiento de determinadas condiciones de ordenación detallada y de gestión para la misma, compensación de aprovechamientos mediante dicha ordenación y coordinación con las actuaciones de la Actuación Aislada 11.04 delimitada por el Plan, que ha sido negociada por la Concejalía Delegada de Urbanismo y la propiedad de los terrenos afectados en los términos del art.439 del RUCYL.

Código de identificación único 15704322214251540767	Página 1 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	



Visto el informe-propuesta emitido por el Adjunto al Jefe de Servicio de Urbanismo y la Arquitecta Municipal con fecha 11 de junio de 2005, con la conformidad de la Secretaria General Acctal., que dice:

“I.- ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Que por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia en sesión celebrada el 7 de septiembre de 2018, en el Acuerdo nº 213, se aprobó definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.05 DE LAS DELIMITADAS POR EL PEAHIS APROBADO INICIALMENTE Y LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA Nº 11.03, EN LAS CALLES ANTONIO MACHADO Nº 3, 5 Y 7 Y JOSÉ ZORRILLA Nº 36, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y DE GESTIÓN PARA LA MISMA, COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIANTE DICHA ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS ACTUACIONES DE LA A-A 11.04 DELIMITADA POR EL PLAN. [BOCyL 6/08/2019]

Segundo.- El Convenio fue formalizado el 5 de abril de 2019, y recogió las siguientes estipulaciones:

“PRIMERA.- Condiciones de ordenación y gestión. *El Ayuntamiento de Segovia se compromete, para las parcelas catastrales 61.310/16, 17 y 18, sitas en las Calle Antonio Mechado 7, 5 y 3, fincas registrales nº 4.829, 5.527 y 4.628, y para la parcela catastral 61.310/02, sita en la Calle José Zorrilla nº 36, finca registral nº 3.543, a modificar las condiciones de ordenación y gestión establecidas en el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente y a reflejar en el instrumento que se disponga para la aprobación definitiva las siguientes:*

1º).- Se suprimirá la Unidad de Intervención 7.05.

2º).- Se incluirán las parcelas catastrales 61.310/16, 17 y 18 y la parcela catastral 61.310/02 en el AOE 11.03 del Plan Especial, asignándoles la siguiente ordenación:

A).- Catastrales 61.310/ 16, 17 y 18: *como consecuencia de las modificaciones respecto de la ordenación detallada que se han justificado en el Expositivo Cuarto, 2º, se conferirá a dichas parcelas la siguiente ordenación:*

a).- Número de plantas: *PB+4+bc.*

b).- Fondo edificable máximo: *el resultante de crear un patio entre el edificio que se construya y el situado a su espalda de una anchura de 4 metros.*

c).- Vuelo de la edificación: *se permitirá un vuelo cerrado sobre la vía pública de 90 cm a partir de su planta primera, en toda su longitud.*

d).- Ocupación en planta baja *en una parte de la parcela con Ordenanza NEG 2.1.*

e).- Ocupación bajo rasante de la superficie calificada como EL Pat.

Código de identificación único 15704322214251540767	Página 2 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	



f).- Alineación de la Calle Antonio Machado: se fijará de forma que la anchura de la calle sea de 11 metros (en vez de los 12 metros previstos inicialmente).

g).- Uso y tipología: residencial colectivo y sus usos compatibles.

h).- El resultado de aplicar estas condiciones edificatorias a las tres parcelas que nos ocupan desde la nueva alineación conferida a las mismas, serían las siguientes:

- **Edificabilidad máxima con 5 plantas** (PB+4+bc, equivalen a 5,50 plantas): 2.230 m² c.
- **Ocupación y edificabilidad máxima en Planta baja con Ordenanza NEG-2.1:** 81,50 m²c.
- **Ocupación y edificabilidad máxima bajo rasante de EL Pat:** 85 m²c.
- **Incremento edificabilidad por vuelo 90 cm:** 144,00 m²c.
- **Cesión para vía pública:** 268 m²s.
- **La edificabilidad materializable total** será de 2.540,50 m² c.

i).- La compensación de la superficie edificable no materializable sobre estas parcelas:

La edificabilidad materializable sobre la superficie bruta de las parcelas (atendiendo a la alineación de hecho actual, es decir, sin el retranqueo que en las mismas impone la nueva alineación que fija el PEAHIS) ascendería a 3.183,50 m² c, con lo que la diferencia tras esta nueva ordenación quedaría sería de 643,00 m² c [pues: 3.183,50 m² c – (2.230 m² c+144,00,60 m² c+81,50 m² c)+ 85 m² c = 643,00 m²c].

La compensación a la mercantil PASEO NUEVO, S.L de la superficie edificable no materializable en este ámbito (los 643 m² c) se realizará de la siguiente forma:

a).- Un total de 468 m²c se entienden compensados a través de las nuevas condiciones de ordenación detallada conferidas por el Plan Especial que se dispondrá para la aprobación definitiva a dos parcelas sitas en las Calles Independencia, Hilanderas y Muerte y Vida (las catastrales 60.351/06 y 07), incluidas en el Actuación Aislada A.A. 11.01.

En efecto, para esta AA 11.01 el Plan Especial que se someterá a aprobación definitiva establecerá unas nuevas condiciones de ordenación, distintas de las que se recogían en el documento que fue objeto de aprobación inicial, que se reflejan en los documentos que figuran en el Anexo 5 a este Convenio, ocurriendo que las referidas parcelas catastrales, incluidas en la AA 11.01, pertenecen a sociedades mercantiles en las que participan los socios de la mercantil PASEO NUEVO S.L.. De esta forma, esta mercantil considera compensados los 468 m² c de edificabilidad no materializable en la AOE 11.03 a través de esa nueva ordenación conferida a las



parcelas catastrales 60.351/06 y 07 incluidas en la AA 11.01, renunciando expresamente a cualquier indemnización, compensación o pago en metálico, suelo o aprovechamiento por este concepto.

b).- Un total de 175 m2c se compensarán por el Ayuntamiento en especie (suelo o aprovechamiento) en el lugar y la forma en que se establezca a través de una simple adenda a este Convenio.

B).- Catastral 61.310/02, sita en el nº 36 de la Calle José Zorrilla:

a).- Número de plantas: PB+3+bc.

b).- Ocupación: 100% de la parcela.

c).- Uso y tipología: residencial colectivo, y sus usos compatibles.

d).- Edificabilidad máxima: resultante de 4 plantas (PB+3+bc, equivalente a 4,5 plantas) y vuelos de 90 cm

3º).- Se establecen las siguientes condiciones de gestión urbanística:

A).- El ÁOE 11.03 del Plan Especial, en la que quedarán integradas las parcelas catastrales 61.310/02, 16, 17 y 18, constituirá una Unidad de Normalización que será el ámbito de una actuación aislada mixta de normalización y urbanización.

B).- A esta Unidad de Normalización, le serán en todo caso de aplicación las siguientes condiciones específicas que habrán de ser atendidas al elaborar el Proyecto de Normalización:

1ª.- Para adaptar las parcelas 61.310/02, 16, 17 y 18 a las determinaciones de ordenación detallada establecidas por el PEAHIS, la normalización consistirá en la agrupación de las parcelas referidas, sin perjuicio de la eventual inclusión, en su caso, en la unidad de normalización de los terrenos a que se alude en el apartado segundo del Expositivo Sexto, en la forma establecida en el art. 218,b), del RUCYL, una vez realizadas las operaciones exigidas por la normativa sobre patrimonio de las entidades locales.

2ª.- El Proyecto de Normalización se ajustará a las reglas del art. 219-4º del RUCYL, siguiéndose en el reparto de aprovechamientos los acuerdos entre los propietarios que se reflejen en el propio Proyecto. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la previsión, en su caso, a cada propietario, de lo previsto en el art. 41-1º,c), del RUCYL, si se diera la circunstancia prevista en el mismo.

Las condiciones de ordenación y gestión que se han descrito quedarán reflejadas en los siguientes documentos del Plan Especial que se disponga para la aprobación definitiva: Ficha del AOE 11.03; Plano PO.03.1.- "Ordenanzas y Protección de la Edificación", hoja 909; Plano 03.2.-"Usos del Suelo", hoja 909; Alzados Esquemáticos, hoja 119: todos estos documentos figuran en el Anexo 4 a este Convenio).



4º).- Para la ejecución de las determinaciones relativas a la gestión y edificación de los terrenos incluidos en el AOE 11.03 es preciso que, de forma previa o simultánea y en todo caso coordinada, se realice por el Ayuntamiento la gestión de la Actuación Aislada, mixta de expropiación y urbanización, A.A. 11.04., por lo que para conseguir un resultado armónico se establecen los siguientes compromisos temporales:

A).- La gestión por el Ayuntamiento de la AA 11.04 está incluida en la Prioridad 2 establecida en el Estudio Económico-Financiero del PEAHIS (apartado A.2, relativo al “Programa de la actuaciones previstas en el PEAHIS”) y, por tanto, en el plazo para su finalización desde la entrada en vigor del Plan es de seis años. No obstante, la AA 11.04, en su aspecto expropiatorio, será llevada a cabo por el Ayuntamiento en el plazo de 3 años desde la entrada en vigor del Plan.

B).- La gestión urbanística del AOE 11.03, en el aspecto de la normalización, deberá ser iniciada y finalizada por los propietarios de los terrenos incluidos en la misma de forma simultánea a la gestión municipal de la AA11.04, sin perjuicio de los ajustes temporales que requiera la gestión de aquella para, en su caso, realizar las actuaciones a que se refieren las letras A o B del punto 2º de este Expositivo Sexto, que no habrán de suponer en ningún caso, un plazo superior a tres meses.

C).- Las actuaciones edificatorias deberán iniciarse –tras la obtención de la preceptiva licencia urbanística- en el año siguiente desde la terminación de la expropiación, ejecutándose de forma simultánea las obras de urbanización precisas de la Calle Antonio Machado, debiendo finalizarse en el plazo de dos años desde la concesión de la licencia municipal.

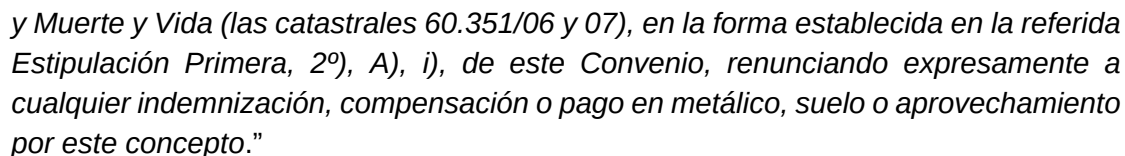
D).- La ejecución por el Ayuntamiento de las obras de urbanización de la Calle Antonio Machado previstas en el AA 11.04. se realizarán de forma simultánea a las anteriores.

E).- No obstante lo anterior, las actuaciones indicadas podrán realizarse en la forma y el momento en que las partes lo acuerden mediante una simple adenda al presente convenio.

Las previsiones de la presente Cláusula en ningún caso pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas competentes, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 426-5º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

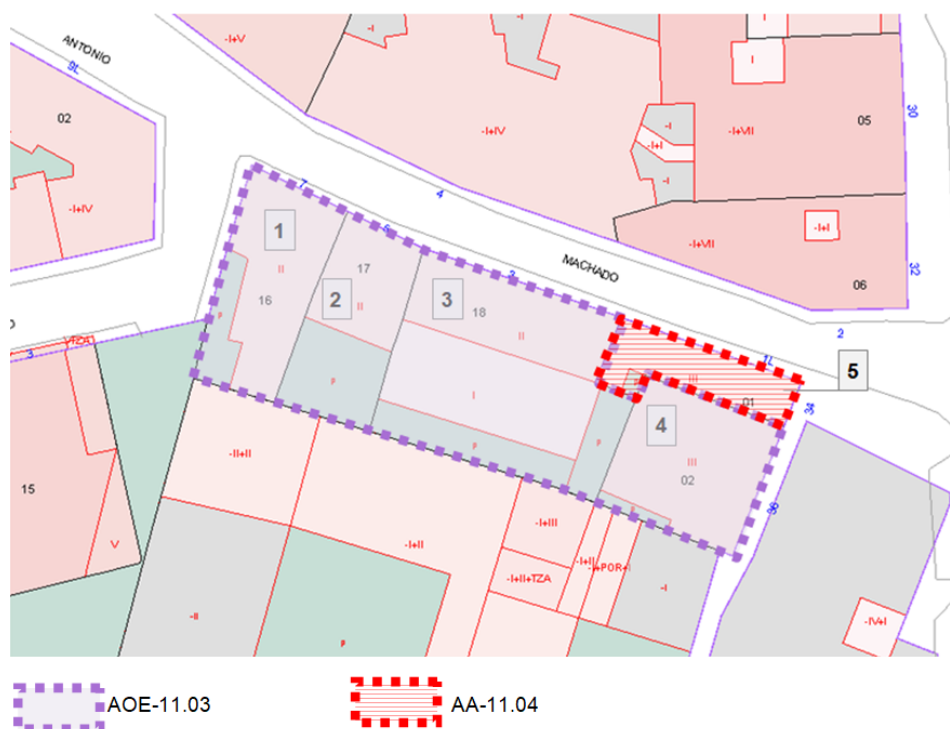
SEGUNDA.- Compensación a la mercantil PASEO NUEVO S.L. de la edificabilidad no materializable sobre las parcelas 61.310/16, 17 y 18, sitas en la Calle Antonio Machado.

La mercantil PASEO NUEVO S.L. se compromete a que la compensación de la superficie edificable no materializable sobre las parcelas 61.310/ 16, 17 y 18 a que se refieren el Expositivo Cuarto, 2º, y la Estipulación Primera, 2º), A), i), de este Convenio, se producirá a través de la ordenación detallada que se recogerá en el Plan Especial de las Áreas Históricas para las parcela sitas en las Calles Independencia, Hilanderas



Cuarto.- Como consecuencia de la ejecución de la expropiación prevista en la A.A. 11.04 y de la permuta realizada entre DARMEN, S.L. y PASEO NUEVO, S.L. (escritura otorgada en Segovia el día 31 de octubre de 2024, con número de protocolo 1817/2024 del Notario D.ª M.ª Yolanda Fernández Sáinz); la estructura de propiedad de la AOE 11.03 y la A.A. 11.04 queda de la siguiente manera:

- PASEO NUEVO, S.L. es titular de las fincas registrales nº 4.829, 5.527 y 4.628; catastrales nº 61.310/16, 17 y 18, sitas en la Calle Antonio Machado nº 3, 5 y 7, y de la finca registral nº 3.543, catastral 61.310/02, sita en la Calle José Zorrilla nº 36;
- El Ayuntamiento de Segovia, es titular de las fincas registrales nº 32.417, 32.418, 32.419 y 58.337, catastrales 6131001VL0363S0001YF, 6131001VL0363S0002UG y 6131001VL0363S0003IH.





FINCAS INICIALES						
	Ref. Catastral	Finca Registral	Titular Registral	sup. registral	sup. catastral	sup. real/P.NORM (1)
AOE 11.03	1 6131016VL0363S	4.628	PASEO NUEVO / título compraventa	165,94 m ²	212 m ²	204,30 m ²
	2 6131017VL0363S	5.527	PASEO NUEVO / título de aportación	191,95 m ²	193 m ²	188,70 m ²
	3 6131018VL0363S	4.829	PASEO NUEVO / título de aportación	449,48 m ²	449 m ²	452,00 m ²
	4 6131002VL0363S	3.543	PASEO NUEVO / anterior Darmen	168,00 m ²	215 m ²	208,80 m ²
AA 11.04	6131001VL0363S0003IH. Local	5.842	32.417	102 m ²	104 m ²	44,00 m ² (3)
	6131001VL0363S0001YF. P1		32.418			
	6131001VL0363S0002UG. P2		32.419			
	A	58.337		29,19 m ²		
TOTAL:				1.106,56 m ²	1.173 m ²	1.097,80 m ²

(1) Superficies contenidas en el proyecto de normalización presentado en enero de 2025, susceptibles de actualización con base en la topografía elaborada tras el derribo de las edificaciones

(2) De titularidad municipal tras las expropiaciones practicadas.

(3) Solo se incluye en la Normalización la superficie neta de la parcela correspondientes a la AA.11.04. El resto de superficie se incorpora como ampliación del viario existente.

Quinto.- A través del Acuerdo nº 867, de fecha 30 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local concedió licencia para el derribo del edificio sito en la calle José Zorrilla 36, con vuelta a la calle Antonio Machado nº 3, 5 y 7 de Segovia.

Mediante Decreto de Alcaldía nº 2023/07037, de fecha 30 de noviembre de 2023 se aprobó el Proyecto de Derribo del edificio sito en Calle José Zorrilla 34 c/v Antonio Machado.

Una vez ejecutadas las obras de derribo aprobadas, la totalidad de las fincas afectadas tanto por la AOE 11.03 como por la AA 11.04 se encuentran vacantes de edificación.

Sexto.- Con fecha 13 de marzo de 2025, PASEO NUEVO, S.L. en aplicación de lo dispuesto en la Estipulación Primera, 2º), A), i), b) del Convenio suscrito en 2019, solicita “Que los 175 m² que tiene que compensar el Ayuntamiento según convenio 05/04/2019 se adjudiquen en la parcela del Ayuntamiento resultante de la Normalización”.

Séptimo.- Mediante Decreto de Alcaldía nº 2025/01311, de fecha 13 de marzo de 2025, se convoca Comisión de Seguimiento del Convenio citado, con el siguiente orden del día:

1º).- *Aplicación de la Estipulación Primera del Convenio Urbanístico para la supresión de la Unidad de Intervención 11.05 de las delimitadas por el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente y la delimitación de un área de Ordenación Específica n.º 11.03, en las calles Antonio Machado n.º 3, 5 y 7 y José Zorrilla n.º 36.*

2º).- *Distribución gastos de urbanización.*

3º).- *Ruegos y preguntas.*

Octavo.- Celebrada la Comisión de Seguimiento el día 17 de marzo de 2025, se levanta acta con el siguiente contenido:

“Los comparecientes acuerdan, en aplicación de la Estipulación Primera, 2º), A), i), b) del Convenio, tramitar una adenda a dicho convenio para la compensación en especie de 175 m² de aprovechamiento, que se materializará, atribuyendo a PASEO NUEVO, S.L. en el Proyecto de Normalización que está tramitando (exp. 3/2025/P30003), la franja de terreno municipal no destinado a viario, parte de la catastral

Código de identificación único	15704322214251540767	Página 7 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion		



del coste de la obra que resulte de la liquidación final, en cuyo momento se realizará el pago.

Ambas partes acuerdan, por tanto:

- *El Ayuntamiento de Segovia redactará y tramitará una adenda al convenio para la compensación en especie de 175 m² de aprovechamiento, que se materializará, atribuyendo a PASEO NUEVO, S.L. en el Proyecto de Normalización que está tramitando (exp. 3/2025/P30003), la franja de terreno municipal no destinado a viario, parte de la catastral 6131001VL0363, de la Actuación Aislada AA-11.4, que alberga los 175 m² de aprovechamiento a compensar.*
- *PASEO NUEVO, S.L. asumirá el 100 % de los gastos de urbanización de la AOE 11.03, lo que supone un 72 % del total de los gastos de urbanización de la actuación conjunta (AOE 11.03 y AA 11.04).*
- *El Ayuntamiento de Segovia asumirá el 100 % de los gastos de urbanización de la AA 11.04, lo que supone un 28 % del importe total de los gastos de urbanización de la actuación conjunta (AOE 11.03 y AA 11.04).*
- *PASEO NUEVO, S.L. abonará al Ayuntamiento la cantidad resultante de multiplicar los 175 m² de aprovechamiento compensados, por el valor medio de repercusión de los gastos de urbanización, una vez se conozca el importe total de los citados gastos de urbanización tras la correspondiente liquidación de los contratos de obra”.*

Noveno.- Conforme a lo acordado en la Comisión de Seguimiento celebrada, se redacta por la Concejalía de Urbanismo, con el visto bueno de la propiedad, la Adenda cuya aprobación inicial se propone y que se incorpora al presente documento como Anexo I, y que obra en el expediente nº 1/2022/P30007, con C.S.V.: 12001161746023051503.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

PRIMERA.- Competencia del Municipio.

Considerando el artículo 25.2 de la LRBRL, donde se establece: “El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.”

SEGUNDA.- Actuación en la que se concreta la propuesta

1º).- 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

Código de identificación único 15704322214251540767	Página 9 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	



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 1º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y siguientes 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 (art. 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. 436-1º), en 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. 437-3º) 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. 436-2º).

El art. 437-2º 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 documento cuya aprobación inicial se propone, es una Adenda a un Convenio de planeamiento y gestión. Sin embargo, su contenido –el de la Adenda-, se refiere exclusivamente a aspectos de gestión urbanística: compensación de aprovechamiento (tal y como se estipuló en el convenio) y reparto de gastos de urbanización (Estipulaciones Primera y Segunda de la Adenda).

2º).- El art. 437-1º 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. 9-8º 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 la presente Adenda al Convenio, incluidos los de los arts. 9-8º del TRLSRU/2015 y 437-1º, b), c) y d) del RUCYL.

3º).- 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 art. 251 de la citada norma, el órgano municipal competente conforme a la



legislación sobre régimen local, comprobado que el Convenio reúne los requisitos exigidos, acordará su aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes. Este acuerdo debe publicarse en el «Boletín Oficial de Castilla y León» y notificarse a los propietarios y 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.

4º).- Con todo lo anterior, la propuesta de gestión contenida en la presente adenda, como parte del proceso de ejecución del convenio originario, contribuye al cumplimiento de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos en él y previstos en los apartados de los arts. 4 de la LUCYL y 5 del RUCYL que seguidamente se relacionan:

- Art. 4,a): *“Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico”* (art. 5-3º,a, del RUCYL).

- Art. 4,b), 2º: *“Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca: (...) El progreso social y económico, mediante la modernización de infraestructuras y equipamientos y la regulación del uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad para incorporar las innovaciones tecnológicas”* (art. 5-3º,b, 2º, del RUCYL).

- Art. 4,b), 4º: *“La cohesión social de la población, mediante la mezcla equilibrada de usos, actividades y grupos sociales, la integración de los sistemas e infraestructuras de transporte y la previsión de las dotaciones necesarias en condiciones óptimas de accesibilidad y funcionalidad”* (art. 5-3º,b, 4º, del RUCYL).

- Art. 4, c): *“Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública [...]”* (art. 5-3º,d, del RUCYL).

- Art. 4, e): impedir *“la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas”* (art. 5-3º,c, del RUCYL).

TERCERA.- Regularización de la parcela municipal previa y necesaria a la compensación de aprovechamiento estipulada en la Adenda al Convenio.

Código de identificación único 15704322214251540767	Página 11 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	



En cuanto a la regularización de la parcela municipal, que conlleva una agrupación de fincas para ceder un terreno de la finca agrupada que posibilite la compensación de aprovechamiento que se va a llevar a cabo, resulta de aplicación lo previsto en el Capítulo IV del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; y en concreto el artículo 32, cuya interpretación a sensu contrario contempla la posibilidad de realizar cesiones a través de convenios urbanísticos, sin que las cesiones convenidas deban ajustarse a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles.

En cuanto al título válido para inscribir en el registro de la propiedad la regularización de la finca, en virtud de lo previsto por el mencionado artículo 32 que extiende la regulación contenida en el Capítulo IV del R. D. 1093/1997 a las cesiones que deriven de convenios urbanísticos; en el acta de cesión que se formalice, se podrán llevar a cabo las “segregaciones o modificaciones hipotecarias que procedan, para la determinación registral de la finca que es objeto de cesión” (art. 30.4 R. D. 1093/1997).

CUARTA.- Órgano competente.

El artículo 21-1º,j), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que corresponde al Alcalde las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidas al Pleno, así como la de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización.

Por su lado, el artículo 22-2º,c), de la misma norma establece que corresponde al Pleno 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.

En este caso, tratándose de una Adenda a un Convenio de Planeamiento y Gestión, en aplicación de los artículos precitados, la competencia para su aprobación inicial corresponderá al Alcalde, y para su aprobación definitiva al Pleno.

Sin perjuicio de lo anterior, la competencia para la aprobación inicial de la Adenda al Convenio corresponderá a la Junta de Gobierno Local, conforme a lo acordado en el Decreto del Ilmo. Sr. Alcalde de 28 de junio de 2023 (BOP nº 82, de 10 de julio), de delegación de competencias, por el que se delega en la Junta de Gobierno Local la aprobación inicial de los convenios urbanísticos de planeamiento (Punto 4.2), así como la aprobación inicial de los convenios urbanísticos de gestión (Punto 4.4).

Considerando el artículo 9.4 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que establece que las resoluciones administrativas que se adopten por delegación indicarán expresamente esta circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante.



QUINTA.- Sobre la necesidad de informe del Órgano Técnico para el seguimiento y aplicación del PEAHIS (CTSA).

El artículo 153.3 de la Normativa del PEAHIS, señala las actuaciones en relación a las cuales el Órgano Técnico emitirá informe; no encontrándose entre ellas los instrumentos de gestión, ni los Convenios sobre dicha materia.

SEXTA.- Informe jurídico de Secretaría.

El art. 3, apartado 3º,d), 7º, 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 (BOE, núm. 67, de 17 de marzo), establece que la función de asesoramiento legal preceptivo que corresponde al Secretario comprenderá la emisión de informe previo *“en todo caso”* en los siguientes supuestos: *“Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística”*. Respecto de la emisión de informes del Secretario, la misma norma prevé en su art. 3, apartado 4, que *“la emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.”*

III.- PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Por todo lo expuesto, los funcionarios que suscriben consideran procedente que por la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios se proponga a la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, adopte el siguiente acuerdo:

1º).- Aprobar inicialmente la ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.05 DE LAS DELIMITADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA APROBADO INICIALMENTE Y LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA nº 11.03, EN LAS CALLES ANTONIO MACHADO Nº 3, 5 Y 7 Y JOSÉ ZORRILLA Nº 36, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y DE GESTIÓN PARA LA MISMA, COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIANTE DICHA ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS ACTUACIONES DE LA ACTUACIÓN AISLADA 11.04 DELIMITADA POR EL PLAN, que se incorpora como Anexo I a esta propuesta, y que consta en el expediente nº 1/2022/P30007, con C.S.V.: 12001161746023051503.

2º).- Que se publique el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como la apertura de un trámite Información pública de la Adenda al Convenio de un mes de duración.

3º).- Que se notifique el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad a efectos de audiencia por un plazo de un mes.

Asunto: PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DE LA ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.05 DE LAS

Código de identificación único 15704322214251540767	Página 13 de 15
Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009) autenticidad verificable en https://sede.segovia.es/validacion	



DELIMITADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA APROBADO INICIALMENTE Y LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA nº 11.03, EN LAS CALLES ANTONIO MACHADO Nº 3, 5 Y 7 Y JOSÉ ZORRILLA Nº 36, PARA EL ESTABLECIMIENTO DE DETERMINADAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA Y DE GESTIÓN PARA LA MISMA, COMPENSACIÓN DE APROVECHAMIENTOS MEDIANTE DICHA ORDENACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS ACTUACIONES DE LA ACTUACIÓN AISLADA 11.04 DELIMITADA POR EL PLAN.

El art. 3, apartado 3º,d), 7º, 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 (BOE, núm. 67, de 17 de marzo), establece que la función de asesoramiento legal preceptivo que corresponde al Secretario comprenderá la emisión de informe previo “en todo caso” en los siguientes supuestos: “*Aprobación, modificación o derogación de convenios e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística*”. Respecto de la emisión de informes del Secretario, la misma norma prevé en su art. 3, apartado 4, que “*la emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.*”

Emitido informe por la Arquitecta Municipal y por el Adjunto al Jefe de Servicio, en el que se recogen los antecedentes, las consideraciones urbanísticas y las razones que motivan la propuesta, así como las consideraciones jurídicas que se estiman de aplicación al expediente y los pronunciamientos que debe contener el acuerdo aprobatorio del expediente y las previsiones sobre su tramitación y otras cuestiones procedimentales, a efectos de la emisión del informe del Secretario exigido por el art. 3.3º.d).7º, del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, SE HACE CONSTAR EL CONFORME de la Secretaría con el informe jurídico emitido por la Arquitecta Municipal y por el Adjunto al Jefe de Servicio que antecede”.

Atendiendo a cuanto antecede, la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios, con el voto a favor de la Presidencia y de los vocales del Grupo Municipal del Partido Popular (cinco) y la abstención de los vocales de los Grupos Municipales del Partido Socialista (cuatro), de Izquierda Unida (uno) y Mixto-Podemos-Alianza Verde (uno), propone a la Junta de Gobierno Local que, por delegación de la Alcaldía, adopte el siguiente acuerdo:

1º).- Aprobar inicialmente la Adenda al Convenio Urbanístico para la supresión de la Unidad de Intervención 11.05 de las delimitadas por el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente y la delimitación de un Área de Ordenación Específica nº 11.03, en las calles Antonio Machado nº 3, 5 y 7 y José Zorrilla nº 36, para el establecimiento de determinadas condiciones de ordenación detallada y de gestión para la misma, compensación de aprovechamientos mediante dicha ordenación y coordinación con las actuaciones de la Actuación Aislada 11.04 delimitada por el Plan, que que consta en el expediente nº 1/2022/P30007, con C.S.V.: 12001161746023051503.

2º).- Que se publique el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como la apertura de un trámite Información pública de la Adenda al Convenio de un mes de duración.



3º).- Que se notifique el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad a efectos de audiencia por un plazo de un mes.

Visto el artículo 40 del Reglamento orgánico de Ayuntamiento de Segovia (revisión 2013), (B.O.P. de 29 de mayo de 2013), por el que se delegan competencias del Pleno en la Junta de Gobierno Local:

Considerando lo dispuesto en el art. 9.4 de la LRJSP, Ley 40/15 de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, las resoluciones administrativas que se adopten por delegación indicarán expresamente esta circunstancia y se considerarán dictadas por el órgano delegante.

Con el voto a favor unánime de los asistentes, resultó aprobado el dictamen transcrito, en sus propios términos, acordando la Junta de Gobierno Local, por delegación del Pleno municipal:

Primero.- Aprobar inicialmente la Adenda al Convenio Urbanístico para la supresión de la Unidad de Intervención 11.05 de las delimitadas por el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia aprobado inicialmente y la delimitación de un Área de Ordenación Específica nº 11.03, en las calles Antonio Machado nº 3, 5 y 7 y José Zorrilla nº 36, para el establecimiento de determinadas condiciones de ordenación detallada y de gestión para la misma, compensación de aprovechamientos mediante dicha ordenación y coordinación con las actuaciones de la Actuación Aislada 11.04 delimitada por el Plan, que consta en el expediente nº 1/2022/P30007, con C.S.V.: 12001161746023051503.

Segundo.- Que se publique el acuerdo de aprobación inicial en el Boletín Oficial de Castilla y León, así como la apertura de un trámite Información pública de la Adenda al Convenio de un mes de duración.

Tercero.- Que se notifique el acuerdo de aprobación inicial a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad a efectos de audiencia por un plazo de un mes.

Acordado, así lo CERTIFICO como Secretaria General Acctal y secretaria de la sesión, para que así conste en el expediente de referencia, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3, apartado 1, letra h) del Real Decreto 128/2018, (RJFHCN) y en el artículo 177 apartado 3 del Real Decreto 2568/1986 (ROF), y la reserva de los términos definitivo que resulten tras la aprobación del acta en una próxima sesión (artículo 206 del ROF)

Cúmplase, Art. 21.1 r) de la Ley 7/1985, RBRL. EL ALCALDE.