

## **EXTRACTO DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS POR EL PLENO EXTRAORDINARIO DE 4 DE JULIO DE 2013**

San Cristóbal de Segovia, en el Centro de Usos Múltiples, a las veinte horas del día cuatro de julio de dos mil trece, se celebra sesión extraordinaria, con carácter público del Pleno en primera convocatoria, estando presentes, D. Luis José Gómez de Montes (Portavoz del Grupo Popular), D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Elena Bravo San Inocente, D. Luis Felipe Rodríguez Martín, D<sup>a</sup> Mónica Martín Velasco, D<sup>a</sup>. Eva M<sup>a</sup> Miguelsanz del Río y D. Ángel Hernando Escribano, del Grupo Municipal del P.P.; y D. Miguel Merino Sánchez, D<sup>a</sup> M<sup>a</sup>. Cruz Garrido de Andrés, D. Ricardo Molpeceres Barranco y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Isabel Caballero Expósito (Portavoz del Grupo Socialista), del Grupo Municipal del P.S.O.E.; bajo la Presidencia de D. Óscar Moral Sanz, Alcalde-Presidente. Actúa como Secretario el que lo es de la Corporación, D<sup>a</sup>. Noemí Albillos Blanco.

Por la Presidencia se da comienzo a la sesión.

### **PRIMERO Y ÚNICO.- NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES.**

1º. Aprobar inicialmente el Convenio Urbanístico “Cerca del a Casa”, de conformidad con lo establecido en el artículo 251 por remisión del artículo 439, ambos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, con el siguiente contenido y redacción:

#### **“CONVENIO URBANÍSTICO “CERCA DE LA CASA”**

En San Cristóbal de Segovia, a de de 2013

#### **REUNIDOS**

D. ÓSCAR MORAL SANZ, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, actuando en nombre y representación del mismo

D. Miguel Ángel Maroto Palomares con DNI 00674395R y domicilio en C/ Las Moras nº 6 bajo B, D. Severino de Andrés Plaza, con DNI 03380658A y domicilio en C/ La Ermita nº4, D. Ricardo Velasco de Andrés, con DNI 03382565R y domicilio en Ctra. Trescasas nº 50 y D. José Luis de Andrés Álvaro con DNI 03410090H y domicilio en Ctra. Trescasas nº 33 1º, todos de San Cristóbal de Segovia (Segovia), en representación de los propietarios de la finca con referencia catastral 40280A004000040000KR-40280A004000050000KD, conocida como Cerca de la Casa, en virtud de Escritura otorgada el ..... de ..... de..... por el notario de ....., D. ....

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico en razón de los cargos que ostentan, y a tal efecto

#### **EXPONEN**

1º. Que la finca cerca de la Casa se califica en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y entorno, aprobadas por Decreto 74/2005, de 20 de octubre, como Paisaje Valioso (PVO4).

2º. Que por el Pleno del Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, en sesión extraordinaria celebrada con fecha de 23 de junio de 2008, se aprobaron inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia.

3º. Que con dicha aprobación la finca de referencia se calificaba como suelo rústico con protección natural, de conformidad con lo previsto en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y entorno, aprobadas por Decreto 74/2005, de 20 de octubre.

4º. Que el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, al servicio de los intereses públicos que le están encomendados, dada la escasez de desarrollo urbanístico del suelo urbanizable que ha tenido en estos años se ve necesitado de suelo destinado a dotaciones urbanísticas en su forma de espacios libres públicos, entendidos como el sistema de espacios e instalaciones asociadas, destinados a parques, jardines, áreas de ocio, expansión y recreo de la población, áreas reservadas para juego infantil, zonas deportivas abiertas de uso no privativo y otras áreas de libre acceso no vinculadas al transporte ni complementarias de las vías públicas o de los equipamientos. Y de zonas verdes: dentro de los espacios libres públicos, las superficies específicamente destinadas a la plantación de especies vegetales.

5º. Que los propietarios de la parcela Cerca de la Casa tienen interés en que se modifique la calificación de la misma de forma que se permita su edificación, tras los trámites oportunos y con las condiciones fijadas en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y entorno, aprobadas por Decreto 74/2005, de 20 de octubre, así como en las Normas Urbanísticas Municipales que la Comisión Territorial de Urbanismo apruebe definitivamente.

6º. Que la finca Cerca de la Casa reúne las condiciones de dimensiones y situación idóneas para la satisfacción de ambos intereses.

7º. Que las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y entorno, aprobadas por Decreto 74/2005, de 20 de octubre, permiten en su Artículo 6.5 que:

*“De forma excepcional, las áreas contiguas a los núcleos de población podrán ser clasificadas como suelo urbanizable, garantizando la conservación del carácter propio del PV. El planeamiento que establezca la ordenación detallada estará sometiendo a Evaluación de Impacto Ambiental. Estas áreas no podrán superar el 10% de la superficie incluida en PV en cada Municipio y no podrán afectar a los Montes de Utilidad Pública. Se respetarán además las siguientes condiciones:*

*a) Las Áreas residenciales agruparán conjuntos de viviendas aisladas, con tipologías compatibles con la arquitectura tradicional y con una ocupación máxima del 25% de los terrenos incluidos en PV. A efectos del cumplimiento de la densidad mínima prevista en el Reglamento de Urbanismo, podrán integrarse en sectores que incluyan terrenos exteriores al PV.*

*b) El planeamiento que establezca la ordenación detallada tendrá como objetivo colaborar en la conservación del carácter del PV, incorporando sus elementos singulares. A tal efecto incluirá, además del preceptivo Informe Ambiental, un proyecto de restauración de los elementos del paisaje afectados por las obras y de moderación del impacto de lo realizado.*

8º. Que las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y Entorno (artículo 6.4) permiten así mismo que:

*“Las áreas más próximas a los núcleos de población podrán ser clasificadas como suelo rústico común por el planeamiento general, siempre que se garantice la conservación del carácter propio del PV, de su condición rústica y de los espacios abiertos. Estas áreas no podrán superar el 25% de la superficie incluida en PV en cada Municipio y no podrán afectar a los Montes de Utilidad Pública. Su normativa adaptará restrictivamente el régimen del Art. 59 del Reglamento de Urbanismo según las características del PV, favoreciendo la rehabilitación de construcciones existentes. Serán autorizables las casas rurales y equipamientos de nueva planta, con una ocupación máxima del 10% de parcela, altura máxima de 10 m. a cornisa y 12 m. a cumbre, y obligación de conservar al menos el 80% del arbolado y de replantar la vegetación suprimida en igual número, especie y modo de disposición.”*

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL CONVENIO**

La Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León prevé, en su artículo 94.1, que las Administraciones públicas, las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste. En desarrollo del citado precepto, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero, distingue, según su objeto, entre convenios urbanísticos de planeamiento y convenios urbanísticos de gestión. Se refiere a los primeros como aquellos que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico (artículo 436).

El presente Convenio Urbanístico de Planeamiento debe entenderse, como dispone el artículo 437.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como acto preparatorio del correspondiente procedimiento de aprobación del planeamiento urbanístico, debiendo ser incorporado a la documentación del expediente desde el inicio del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento.

El presente Convenio Urbanístico se redacta con el fin de dotar al municipio de espacios libres públicos y zonas verdes, así como de calificar parte de la finca Cerca de la Casas como suelo urbanizable, permitiendo su desarrollo y garantizándose en todo caso, la conservación del carácter propio del Paisaje Valioso.

### **SEGUNDO.- OBJETO**

La finca conocida como Cerca de la Casa está compuesta por dos fincas catastrales con referencias 40280A004000040000KR-40280A004000050000KD, lo que supone un total de 79.244 metros cuadrados.

Dicha finca está situada al sur del municipio de San Cristóbal de Segovia y son sus linderos:

- Norte: C/ El Fresno
- Oeste: Herederos de Francisco Porras Isla Fernández Sanz (Finca Pradovalle actualmente de titularidad Municipal)
- Este: M<sup>a</sup> Isabel Tapia González y Alberto Toribio Rodrigo, Santiago de Andrés Plaza.
- Sur: M<sup>a</sup> Fuencisla Gil Lucíañez, Araceli Lucas Mingorría, entre otros.

Se considera que esta finca es idónea para la satisfacción de los intereses generales a los que se ha hecho referencia en el expositivo del presente Convenio, debido a su situación que permite dar continuidad a los espacios libres de uso público y zonas verdes de la finca conocida como Pradovalle que actualmente está destinada a dichos fines.

Para la consecución de tales objetivos:

1º. El Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia se compromete a:

- Calificar en las Normas Urbanísticas Municipales actualmente en tramitación, parte de la finca Cerca de la Casa como suelo urbanizable conforme lo establecido en las DOTSe, parte que supone aproximadamente 30.384,35 metros cuadrados que lindan al norte con la C/ El Fresno, de forma que se permita su desarrollo mediante la posterior aprobación del instrumento de planeamiento que corresponda en las condiciones fijadas en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y Entorno, así como en las Normas Urbanísticas Municipales que sean definitivamente aprobadas.
- Aprobar provisionalmente las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia con la calificación de la parte norte de la finca Cerca de la Casa, en una superficie de aproximadamente 30.384,35 metros cuadrados y tomando como referencia 70 metros desde el Arroyo Cerezo, como suelo urbanizable.
- En caso de que por parte del Servicio Territorial de Fomento, Comisión Territorial de Urbanismo, se suspenda la aprobación de las Normas Urbanísticas motivado en la no aceptación de dicha calificación, este Ayuntamiento se compromete a tramitar su calificación como suelo rústico común con las determinaciones que se prevén en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y Entorno. Ello con el objetivo de tramitar la oportuna modificación de las Normas Urbanísticas Municipales para su calificación como suelo urbanizable, con el cumplimiento, en todo caso, de las normas previstas en las citadas DOTSe, Normas Urbanísticas Municipales y demás instrucciones que, en su caso, puedan recibirse de la Comisión Territorial de Urbanismo.

2º. Los propietarios de la finca Cerca de la Casa se comprometen a:

- Ceder al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia el resto de la superficie de dicha finca.
- Ceder el uso de la citada superficie al Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia desde la aprobación provisional de las Normas Urbanísticas Municipales, y hasta que opere la cesión en propiedad según lo estipulado en el presente Convenio.
- Presentar ante el Ayuntamiento de San Cristóbal de Segovia, Plan Parcial o instrumento de planeamiento de desarrollo que corresponda en los plazos que se fijan en la legislación y normativa urbanística para el cumplimiento de los deberes de edificación, cuya ordenación detallada deberá cumplir lo previsto en las Directrices de Ordenación del Territorio de Segovia y entorno para este tipo de suelo y someterse, en su caso, a Evaluación de Impacto Ambiental.

#### **TERCERA.- TRAMITACIÓN DEL CONVENIO**

La tramitación y aprobación del Convenio se regirá por lo dispuesto en el artículo 76.3 de la Ley 5/1999, de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León y en el artículo 439 que remite a los artículos 250 a 252 del RUCYL.

Asimismo, y en todo caso, el convenio deberá incorporarse a la documentación del expediente de aprobación de las Normas Urbanísticas Municipales de San Cristóbal de Segovia desde su formalización, puesto que el procedimiento ya está iniciado y las Normas aprobadas inicialmente. Todos los gastos que conlleven las preceptivas publicaciones de este Convenio, serán por cargo y cuenta de los propietarios de la finca a que se refiere el presente convenio.

#### **CUARTA.- VALIDEZ Y EFICACIA DEL CONVENIO**

Una vez formalizado el presente Convenio Urbanístico en documento administrativo, el mismo se entenderá perfeccionado, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, siendo de su cuenta los gastos que se originen.

Las estipulaciones y obligaciones adquiridas mediante el presente Convenio, a excepción de la referente a la presentación de instrumento de planeamiento de desarrollo que se registrará por los plazos legal y normativamente establecidos, así como la aprobación definitiva de las Normas Urbanísticas Municipales con la calificación de la finca según lo estipulado, deberán estar cumplidas en el plazo máximo de cuatro años; en defecto de lo cual el presente convenio quedará sin efecto.

#### **QUINTA.- NATURALEZA DEL CONVENIO**

Este Convenio Urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, de modo que todas las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

Y en prueba de conformidad, firman las partes intervinientes en presencia del Secretario de la Corporación municipal, el presente Convenio por triplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados.”

2º. Aprobar el Informe de Alegaciones a la primera exposición pública, emitido por la empresa URBYPAN, S.L.

3º. Tomar en consideración los informes ya emitidos al amparo de lo establecido en el artículo 153 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Servicio Territorial de Fomento, Comisión Territorial de Urbanismo.
- Servicio Territorial de Medio Ambiente, Unidad de Ordenación y Mejora.
- Excma. Diputación Provincial de Segovia
- Comisión territorial de Patrimonio Cultural.
- Confederación Hidrográfica del Duero.
- Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería.
- Subdelegación del Gobierno en Segovia, Dependencia de Industria y Energía.

4º. Tomar en consideración la Memoria Ambiental, emitida con fecha de 22 de septiembre de 2009, y con entrada en este Ayuntamiento de 2 de octubre de 2009.

5º. Aprobar los cambios en el documento aprobado inicialmente impuestos por cambios normativos posteriores a la aprobación inicial y aquellos otros que constan debidamente motivados en la Memoria Vinculante, al amparo de lo exigido en el artículo 158 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Tomando en consideración las modificaciones al documento presentado para la segunda exposición al público que se incorporan como Anexo I al presente acuerdo.

6º. Abrir un segundo periodo de información pública por plazo de un mes, insertando a tal efecto anuncios en el Boletín Oficial de Castilla y León, en uno de los diarios de mayor difusión en la provincia y en la página Web del Ayuntamiento, o en su defecto, en la página Web de la Diputación Provincial.

7º. Notificar este acuerdo a los organismos que han emitido informe y a quienes hayan presentado alegaciones durante el periodo de información pública, con remisión a todos los alegantes de contestación a la alegación presentada.

8º. Someter el Convenio Urbanístico “Cerca de la Casa” a un periodo de información pública de un mes, mediante la publicación de anuncio en el Boletín Oficial de Castilla y León, y notificar el acuerdo de aprobación inicial del Convenio a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

9º. Solicitar los informes previos preceptivos, conforme a lo previsto en la Instrucción Técnica Urbanística 1/2011, sobre emisión de informes previos en el procedimiento de aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico:

- Comisión Territorial de Urbanismo
- Comisión Territorial de Patrimonio Cultural
- Agencia de protección Civil de la Consejería de Interior y Justicia
- Subdelegación del Gobierno
- Confederación Hidrográfica del Duero
- Dirección General de Telecomunicaciones, del Mº de Industria, Turismo y Comercio
- Diputación Provincial
- Servicio Territorial de Medio Ambiente