



SEGOVIA

Secretaría general
secretaria@segovia.es

“CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA Y LA ENTIDAD LOCAL MENOR DE REVENGA PARA LA FINANCIACIÓN Y PAGO DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR PRADO DEL HOYO.

En Segovia, a ... de ... de 2022,

REUNIDOS:

De una parte, D^a xxxxxxxxxxxxxxxx, Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia, con NIF nºxxxxxxxxxxxxxx.

Y de otra parte, D.xxxxxxxxxxxxxxxxxx, Alcalde Pedáneo de la Entidad Local Menor de Revenga (Segovia), con NIF nºxxxxxxxxxxxxxx.

Los reunidos, en la representación que intervienen, se reconocen con capacidad suficiente para suscribir este documento, que ha sido negociado para su tramitación conforme a lo establecido por la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y la demás legislación aplicable, a cuyo efecto

EXPONEN:

PRIMERO.- Antecedentes del Sector UZD-R-16-H.- Prado del Hoyo, de suelo urbanizable, y actuaciones que el Ayuntamiento de Segovia pretende realizar para su impulso.

1º).- Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 1 de diciembre de 2010, se aprobó el Convenio Urbanístico para la adaptación de la ordenación y para modificar la gestión del Sector UZD-R-16-H (Prado del Hoyo), que fue suscrito con la representación la Asociación de Propietarios del Sector Prado del Hoyo (que no es una Asociación de Propietarios de las reguladas en el art. 266 del RUCYL, es decir, no se trata de una entidad urbanística colaboradora vinculada al sistema de cooperación) y de la mercantil Marina Clara, S.A., con fecha 21 de diciembre de 2010 y publicado en el BOCYL de 3 de enero de 2011.

El Convenio, en lo que ahora interesa, tenía por objeto promover la gestión del referido Sector mediante la aplicación de un sistema de actuación privado (el de compensación), comprometiéndose la Asociación a elaborar y presentar las figuras de planeamiento y gestión precisas al efecto en los plazos que figuran en el Convenio (Estipulaciones 1ª y 2ª).

2º).- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de mayo de 2014, se aprobó inicialmente un nuevo Plan Parcial del Sector UZD-R-16-H.-Prado del Hoyo (en 2011 se había iniciado la tramitación de otro Plan Parcial, del que finalmente se desistió en el año 2013), que fue objeto de los preceptivos informes sectoriales emitidos en sentido favorable o con algunas condiciones (tres de ellos) y fue sometido al trámite de información pública, en el que se presentaron dos alegaciones que fueron resueltas por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 28 de noviembre de 2014.

El Plan también fue sometido a la exigible tramitación ambiental, pero tras varias vicisitudes en relación con este aspecto, por Resolución de 13 de noviembre de 2019, la Delegación Territorial de la Junta de



Castilla y León en Segovia se declaró la caducidad del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del Plan Parcial del Sector UZD-R-16-H.-Prado del Hoyo, promovido por la Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo.

Ningún trámite ulterior se había verificado en relación con el Plan Parcial y su documentación complementaria hasta las actuaciones a que más adelante nos referiremos.

3º).- La Asociación de Propietarios también presentó en 2011, para su tramitación, un proyecto de Estatutos para la constitución de la Junta de Compensación del Sector, llegándose a realizar el trámite de audiencia a los interesados regulado en el art. 193-1º,b, del RUCYL con resolución de las alegaciones presentadas por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 9 de agosto de 2012.

4º).- Igualmente, para resolver diversos aspectos de la ordenación general del Sector, se han tramitado varias modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, a saber: una para la *“Nueva configuración del sistema general viario G-V-UZ-28 incluido en el sector UZD-R-16-H”*, aprobada por Orden FYM/1043/2012, de 8 de noviembre; otra para la *“Inclusión en el Sector de una franja de suelo rústico de protección de infraestructuras situada en su borde oriental”*, aprobada por Orden FYM/1044/2012, de 8 de noviembre; y, finalmente, la *“Modificación del Plan General de ordenación urbana de Segovia para su adaptación a las previsiones de la Norma técnica urbanística de equipamiento comercial, incorporar la estrategia Segovia Ciudad empresarial y permitir la implantación de una gran establecimiento comercial en el Sector UZD-R-16-H.- Prado del Hoyo”*, aprobada por Orden FYM/579/2019, de 5 de junio.

5º).- En esta situación, por la carencia de suelo industrial en el municipio de Segovia y porque, recientemente, de un lado, **1.-** se han suscitado algunas sólidas iniciativas para la implantación de usos industriales en este tipo de suelo cuya habilitación resulta muy trascendente para la Ciudad, y, de otro, **2.-** de se está gestionando la implantación en este Sector de un *“Puerto Seco y Centro Logístico”*, instalaciones de indudable relevancia para Segovia y cuya localización en este ámbito vendría auspiciada por la previsión formulada por el art. 18.2 de las DOTSE, que prevé la posibilidad de creación de una infraestructura intermodal para el transporte de mercancías en la zona, pero sobre todo y principalmente, **3.-** teniendo en cuenta que los terrenos del Sector *“Prado del Hoyo”* perderían la clasificación de suelo urbanizable, quedando clasificados de forma automática a todos los efectos como suelo rústico, si no se aprobara de forma definitiva su ordenación detallada antes del 19 de octubre de 2022 (Disposición Transitoria Tercera, apartado c, de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre), el Ayuntamiento de Segovia se ha planteando impulsar la ordenación y gestión urbanística de este Sector, de uso predominante industrial, mediante las siguientes actuaciones:

A).- Concluyendo su ordenación detallada, rectificando el Plan Parcial aprobado inicialmente en 2014 en la forma que resulte precisa para dar cobertura a las iniciativas indicadas y redactando nuevamente sus anexos necesarios para ajustarlos a los requerimientos formulados y a las condiciones establecidas (el Estudio Hidrológico, el Estudio Acústico, el Estudio de Movilidad, el Estudio Arqueológico y, naturalmente, la documentación ambiental, que habría de adoptar la forma de *“Avance”* del Plan Parcial, por exigirlo así, actualmente, el art. 152-4º del RUCYL).

B).- En cuanto a la gestión, cambiando el sistema privado de actuación por compensación, convenido y previsto hasta la fecha, por otro de naturaleza mixta, como el de cooperación, redactando el Ayuntamiento algunos de los instrumentos precisos para culminar el proceso de equidistribución y urbanización de los terrenos (Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre



reparcelación y básicas sobre urbanización y ulterior Proyecto de Urbanización), y resolviendo los problemas de obtención de la rotonda de acceso al Sector, suscribiendo a tal efecto un convenio urbanístico con los propietarios de los terrenos afectados por la misma.

A los anteriores efectos, el Ayuntamiento de Segovia, de un lado, instó su incorporación a la Asociación de Propietarios “Prado del Hoyo mediante Decreto de la Alcaldía de 31 de mayo de 2021 y, de otro lado, planteó a la Asociación que le autorizara, en el seno del procedimiento de tramitación del Plan Parcial iniciado por la misma en el año 2014, para modificar dicho Plan Parcial para incorporar la mismo las rectificaciones precisas y a cambiar el sistema de actuación pactado en el Convenio de 21 de diciembre de 2010.

6º).- Por acuerdo de la Asamblea de la Asociación de Propietarios Prado del Hoyo celebrada el día 1 de julio de 2021, se aprobó la incorporación del Ayuntamiento de Segovia a la asociación de Propietarios del Prado del Hoyo y se autorizó al Ayuntamiento para rectificar el Plan Parcial aprobado inicialmente en 2014 y redactar nuevamente sus anexos necesarios, es decir, el Estudio Hidrológico e Hidráulico, el Estudio Acústico, el Estudio de Movilidad, el Estudio Arqueológico y, sobre todo y en primer lugar, la documentación ambiental que, por exigencia de la normativa urbanística de Castilla y León, habría de adoptar la forma de “Avance” del Plan Parcial.

Este Avance fue, en efecto, redactado, ha sido validado por el Pleno municipal en su sesión extraordinaria de 9 de julio de 2021 y ulteriormente remitido al órgano ambiental autonómico para su tramitación que, con fecha 30 septiembre de 2021, remitió el documento de alcance para la elaboración por este Ayuntamiento (órgano sustantivo) del Estudio Ambiental Estratégico en los términos del art. 20 de la Ley de Evaluación Ambiental, Estudio que, en efecto, ha sido elaborado y está siendo tramitado en la forma establecida en los arts. 21 a 24 de la Ley junto con el documento rectificado del Plan Parcial a que más adelante nos referiremos.

7º).- Una actuación muy relevante, dentro de estas actuaciones de impulso del Sector, es que el Ayuntamiento de Segovia, para la resolución de los problemas de obtención de la rotonda de acceso a este ámbito (que es el sistema general viario G-V-UZ-28, incluido en el Sector y que, en todo caso, es decir, aunque formalmente no lo estuviera, habría de ser obtenido con cargo al mismo), como hemos avanzado, ha negociado un convenio urbanístico con la propietaria de los terrenos afectados, en virtud del cual se producirá la obtención anticipada de tales terrenos, con una superficie de 8.896,08 m²s, fijándose los criterios para establecer su valor y la forma de pago en especie de mutuo acuerdo en el seno del expediente expropiatorio precedente, articulándose la compensación a través de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia en la se cambiará el uso y la edificabilidad actuales de la superficie restante de las parcelas, clasificada como suelo urbano consolidado, es decir, de la superficie no afectada por la rotonda (de 20.894 m²s), que está calificada actualmente como Equipamiento/Centro administrativo (SC-UC16-2), para permitir el uso terciario, con una edificabilidad de 1,75 m²/m², frente a la actual de 1,50 m²/m², estableciéndose una garantía para la propiedad para el caso de que la Modificación no fuera aprobada en el plazo de cuatro años desde la formalización del Convenio.

8º).- También dentro de las actuaciones de impulso a que nos estamos refiriendo, y para dar respaldo documental a las actuaciones y compromisos que hemos ido describiendo, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 10 de enero de 2022 se aprobó inicialmente la novación del “Convenio Urbanístico para la adaptación de la ordenación y para modificar la gestión del Sector UZD-R-16-H.- “Prado del



Hoyo" que fue aprobado por el Ayuntamiento en el año 2010 y formalizado el 21 de diciembre de 2010 (citado en el anterior apartado 1º).

En este documento novado, en lo que ahora importa, se adquiere el **compromiso**, de que se procederá a **rectificar el Plan Parcial aprobado inicialmente en 2014** en la forma que resulte precisa para, de un lado, ajustar la ordenación **1.-** al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, en cuya última versión se han modificado la superficie de cesión para equipamientos (de 20 m²s/100m²c a 15 m²s/m²c), así como el aprovechamiento de cesión para el Ayuntamiento (del 10% al 15%); **2.-** a la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia, para su adaptación a las previsiones de la Norma Técnica Urbanística de equipamiento comercial, incorporar la estrategia Segovia Ciudad Empresarial y permitir la implantación de un gran establecimiento comercial en el Sector UZD-R-16-H Prado del Hoyo; **3.-** a las determinaciones de la Evaluación Ambiental Estratégica y los Estudios de Movilidad, Hidrológico e Hidráulico, Arqueológico y Acústico que el Ayuntamiento se comprometió a redactar y de hecho ya ha redactado; y **4.-** a algunos informes sectoriales emitidos

Por otro lado, la rectificación del Plan Parcial de 2014 se dirigirá a dar cobertura a : **1.-** la iniciativa empresarial a que hemos hecho referencia; **2.-** a la previsión de una parcela que pueda ser destinada a Puerto Seco y Centro Logístico en la franja de terreno en contacto con la AP-61, en el límite sureste del Sector, para poder conectarlo con la vía ferroviaria; y **3.-** a la obtención anticipada por el Ayuntamiento de la rotonda de acceso al Sector mediante la retribución convenida en especie a su propietaria, que lleva consigo un cambio de uso de los terrenos de la afectada que exige una compensación de suelo destinada a equipamientos del sistema local que se hará en el Sector, como permite el art. 172-1º,a, del RUCYL, todo ello sin reducir la edificabilidad total que se recoge en el documento aprobado y manteniendo, en la medida que sea posible, algunas previsiones específicas para la ordenación a establecer en el Plan Parcial que se recogían en las Cláusulas 2ª, 4ª y 5ª del Convenio de 21 de diciembre de 2010.

En el Convenio novado también se adquieren importantes **compromisos relativos a la gestión urbanística** del Sector

A).- El sistema de actuación para la gestión del Sector será el de cooperación, y así se establecerá en el Proyecto de Actuación.

La aplicación del sistema de cooperación, otorgará al Ayuntamiento la iniciativa de la aplicación del sistema (art. 265 del RUCYL) y su dirección, al otorgarle la condición de urbanizador (art. 268-2º del RUCYL), ello sin perjuicio de que, por la peculiar regulación de este sistema de actuación en la normativa de Castilla y León, se vaya a constituir una entidad urbanística colaboradora, denominada Asociación de Propietarios (art. 266-1º del RUCYL), a la que podrán incorporarse los miembros de la actual Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo y cualesquiera otros afectados interesados, en la que el Ayuntamiento delegará algunas de sus facultades de urbanizador (arts. 264-2º, 266-1º,a, y 268-3º del RUCYL), que seguidamente precisaremos, y a la que también se pueden incorporar, como en el caso del sistema de compensación, empresas urbanizadoras en los términos que establezcan sus Estatutos (art. 266-1º,b, del RUCYL), con lo que la Asociación de Propietarios acabaría funcionando, de hecho, como una Junta de Compensación.

B).- El Ayuntamiento tramitará los Estatutos de la futura Asociación de Propietarios que, en su caso, le proponga la Asociación de Propietarios firmante de este Convenio o que, en su defecto, formule la propia Administración y los aprobará, por el procedimiento legal. La nueva Asociación, como entidad



urbanística colaboradora, se constituirá para la gestión del Sector conforme a lo establecido en el art. 193-1º del RUCYL, colaborando la Asociación actual en dicha constitución. Los Estatutos establecerán la posibilidad y los términos de la incorporación a la Asociación de una o varias empresas urbanizadoras, aunque no sean propietarias de terrenos en el Sector, y fijarán los criterios para su selección, indicando que deberán percibir todo o parte del importe de los gastos de urbanización que procedan en aprovechamiento dentro del Sector.

C).- El Ayuntamiento formulará el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización de la Unidad de Actuación Única que conforme el Sector. La redacción del Proyecto de Actuación, como la de los demás instrumentos de gestión urbanística, se verificará consensuadamente con la Asociación o la entidad urbanística que la suceda. A estos efectos, la redacción material del Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación se encargará a una Comisión Técnica en la que la Asociación designará varios profesionales, entre ellos un técnico, Arquitecto superior colegiado, y un jurista. Para agilizar el proceso de información pública y garantizar la coordinación entre los propietarios y la Administración, el Proyecto redactado por la Comisión Técnica, se trasladará a la Asociación o la entidad indicada para su conocimiento antes de su sometimiento a información pública, sin que ello comporte, en ningún caso, la disposición de las potestades administrativas o implique someter el interés público al privado de los miembros de la Asociación.

En dicho documento se reflejarán, en la forma en la que sea legalmente procedente, los acuerdos a que puedan haber llegado los integrantes de la Asociación de Propietarios, se realizará una reserva de suelo para sufragar los gastos de urbanización y hacer frente en la liquidación a los desajustes entre gastos previstos y reales o cambios en las valoraciones en los términos del art. 267 del RUCYL y se establecerán plazos para la redacción del Proyecto y la ejecución de la obra de urbanización de la Unidad de Actuación, que podrá ser desarrollada en fases funcionalmente independientes.

D).- Concretamente, el Ayuntamiento delegará en la Asociación de Propietarios:

a).- La redacción del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Única que conforme el Sector y el establecimiento de las cuotas de urbanización para la distribución de los gastos de urbanización entre los propietarios, conforme prevé el art. 243 del RUCYL.

b).- La ejecución de la actuación, previa aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización, ejecutando las obras de urbanización necesarias para que las parcelas alcancen la condición de solar, incluyendo entre las mismas aquellas que sean precisas para garantizar, bien la conexión del Sector con los sistemas generales o redes municipales de vías públicas y servicios urbanos existentes, bien la ampliación o refuerzo de los mismos de forma que se asegure su correcto funcionamiento, financiar los gastos de urbanización previstos en el Proyecto de Actuación y en el Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la obligación de los propietarios de costearlos y de que se constituirá la reserva de suelo a que se ha hecho referencia, correspondiéndole también la determinación y recaudación de las cuotas de urbanización y la vigilancia y conservación de la obra de urbanización hasta su recepción por el Ayuntamiento.

En virtud de esta delegación, la Asociación habrá de constituir una garantía de urbanización en los términos del art. 268-3º del RUCYL, asumir las obligaciones establecidas en los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística aplicables y responder de los daños causados por la ejecución de la actuación, salvo cuando se deban al cumplimiento de las determinaciones de los instrumentos de



planeamiento y gestión urbanística aplicables, o de instrucciones escritas del Ayuntamiento. A estos efectos, la garantía se podrá constituir por alguno de los medios a que se refiere el art. 202-6º del RUCYL.

E).- Los costes en que haya incurrido el Ayuntamiento para la redacción de todos los documentos que hemos venido indicando (Avance, Plan Parcial modificado, Estudios Hidrológico e Hidráulico, Arqueológico, Acústico y de Tráfico o Movilidad, Estatutos de la Asociación de Propietarios, Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación y básicas sobre urbanización), así como los soportados hasta ahora por la Asociación de Propietarios, como costes de urbanización que son, se repercutirían en el seno de la Asociación de Propietarios una vez constituida como entidad urbanística colaboradora.

9º).- El Plan Parcial rectificado del sector UZD-R-16-H: Prado del Hoyo a que nos hemos venido refiriendo ha sido redactado y aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 17 de febrero de 2022, habiéndose solicitado previamente los informes sectoriales precisos, iniciado el trámite de información pública, de 45 días de duración, y remitido Plan Parcial rectificado aprobado y su Estudio Ambiental Estratégico a las Administraciones afectadas y a las personas interesadas consultadas por el órgano ambiental con motivo de la elaboración del documento de alcance del Estudio Ambiental Estratégico, a efectos de alegaciones y observaciones que deberán ser presentadas en el plazo de 30 días hábiles desde la recepción de la comunicación.

SEGUNDO.- Participación de la ELM de Revenga en el Sector Prado del Hoyo.

La ELM de Revenga es titular en el Sector Prado del Hoyo de las parcelas catastrales que se identifican y relacionan en el plano y en la tabla adjuntos al presente Convenio (Anexos 1 y 2), que representan, aproximadamente, un 7,12 % del suelo del Sector.

Por su lado, el Ayuntamiento de Segovia es propietario de una superficie de suelo en el Sector que representa, aproximadamente, un 4,30 % de la total del ámbito. Las parcelas catastrales se identifican y relacionan en el plano y en la tabla adjuntos al presente Convenio (Anexos 1 y 3)

TERCERO.-Incorporación de la ELM Revenga a la Asociación de Propietarios de Prado del Hoyo. Participación en los gastos.

Para facilitar el impulso y la dirección municipal de las actuaciones a que se ha hecho referencia en el Expositivo Primero, con carácter previo a la constitución de la Asociación Administrativa de Propietarios como entidad urbanística colaboradora, se considera preciso que tanto el Ayuntamiento como la ELM de Revenga se incorporen a la actual Asociación de Propietarios del Sector Prado del Hoyo.

A este respecto, el art. 23 de los Estatutos de esta Asociación establece la posibilidad de sea miembro de la misma cualquier persona física o jurídica, pública o privada, con capacidad de obrar, que sea propietaria de una construcción o de terrenos en el Sector y lo solicite por escrito, haciendo constar su voluntad de asociarse, de acatar los Estatutos y las disposiciones por las que se rija en cada momento. El art. 24 establece que los socios pueden ser fundadores (los que participaron en el acto de constitución de la Asociación) o de número (los que ingresen una vez constituida) y el art. 31-3º que para la admisión de nuevos socios la Asamblea General puede establecer como aportación inicial no reintegrable una cuota de admisión (el resto de las cuotas, ordinarias o extraordinarias, para atender a los gastos de la Asociación se establecen en proporción a la superficie incluida en el ámbito de actuación que figure en el Catastro (art. 31-2º en relación con el 9-2º).



Desde su constitución, la Asociación de Propietarios ha incurrido en diversos gastos con motivo de la redacción de instrumentos de planeamiento, ambientales y otros documentos complementarios precisos para la ordenación del Sector que, de conformidad con lo establecido en el art. 198-3º,a), del RUCYL, tienen la consideración de gastos de urbanización y, como tales, podrán ser repercutidos en su momento a través la entidad urbanística colaboradora que se constituya para la gestión del Sector (art. 193-2º del RUCYL) a todos los propietarios de dicho ámbito -y no solo a los que hoy forman parte de la actual Asociación de Propietarios- en función de los criterios establecidos en el art. 243,a),del RUCYL (estos costes se concretan en la Memoria Económica que se incorpora como Anexo a esta Convenio), y, además, el desarrollo de la actuación dará lugar lógicamente a nuevos costes de urbanización de los regulados en el citado art. 198 del RUCYL que deberán ser asumidos por los propietarios afectados por la actuación en virtud de lo dispuesto en los arts. 45-1º, 48,c), 199 y 243,a), del RUCyL en los términos citados en este último artículo (estos costes se estiman en la Memoria Económica a que acabamos de aludir).

En todo caso, si la ELM de Revenga se integra en este momento en la actual Asociación de Propietarios, deberá abonar la cuota de admisión que en su caso establezca su Asamblea General y habrá de ponerse al día de los pagos que correspondan a los gastos hasta ahora incurridos por dicha Asociación, como ya lo ha hecho el Ayuntamiento de Segovia.

CUARTO.- Incorporación de la ELM de Revenga a la futura entidad urbanística colaboradora para la gestión del Sector de Prado del Hoyo.

Por otro lado, se debe tener en cuenta que la participación de la ELM de Revenga en la gestión urbanística del Sector mediante su incorporación a la futura entidad urbanística colaboradora que se constituya (Asociación Administrativa de Propietarios), conferirá a esta última la titularidad fiduciaria o facultades fiduciarias sobre los terrenos de la ELM, por lo que la incorporación constituye un acto de disposición sobre esos bienes que, como tal, requiere su ratificación por el Ayuntamiento de Segovia pues así lo establece el art. 51-3º de la Ley 1/1998, de Régimen Local de Castilla y León, y como quiera que la ELM de Revenga no tiene recursos suficientes para afrontar los gastos de urbanización que se irán produciendo en el proceso de gestión del Sector, mal podría conferirse válidamente la ratificación por el Ayuntamiento de su incorporación a la entidad urbanística colaboradora -del acto dispositivo que supone- sin que la financiación de tales gastos, a medida que se vayan produciendo, esté garantizada. Y esa garantía solo quedará asegurada o bien porque sea asumida por el propio Ayuntamiento como urbanizador en el sistema de cooperación, que es el que en este caso se va a aplicar ⁽¹⁾, o bien por la misma Asociación de Propietarios que se constituya o, finalmente, por un urbanizador privado incorporado a la Asociación en virtud de lo dispuesto en el art. 266-1º,b, del RUCYL.

Los gastos financiados por cualquiera de esos agentes tendrían que ser compensados con parte del aprovechamiento que correspondiera a la ELM en el procedimiento de equidistribución del Sector, es decir, con parte de las fincas de resultado que le correspondieran en la reparcelación (así lo permiten los arts. 192-3º,b, 2ª, y 266-1º,b, en relación con el art. 248,b, de la misma norma), pudiendo realizarse, una vez aprobado el instrumento de equidistribución del Sector (Proyecto de Reparcelación), una

⁽¹⁾ Se debe considerar que, en este sistema, salvo delegación expresa en la Asociación Administrativa de Propietarios de las facultades correspondientes (como va a ocurrir en el presente caso), le correspondería al Ayuntamiento, como urbanizador, la financiación de los gastos de urbanización, que incluso habría de garantizar con cargo a fondos públicos, ex. art. 241, f, del RUCYL, sin perjuicio del deber de los propietarios de costearlos, ex. art. 268-2º, en relación con el art. 235,d, del RUCYL.



reserva de parcelas edificables a favor del Ayuntamiento, la Asociación de Propietarios o el urbanizador privado incorporada a ésta para atender a los gastos de urbanización que partir de ese momento se produzcan (arts 267 y 268-4º,b, del RUCYL en el sistema de cooperación).

QUINTO.- Objeto del Convenio. Interés público.

En esta situación, considerando la vinculación jurídica existente entre ambas entidades locales (Ayuntamiento y ELM de Revenga) y la comunidad de intereses públicos que comparten, y que el desarrollo del Sector Prado del Hoyo, en el que debe participar la Entidad Local Menor mediante su integración la entidad urbanística colaboradora que a tal efecto se constituya, facilitando además al Ayuntamiento de Segovia (Administración pública actuante) la dirección del proceso, tiene un evidente interés público, como se desprende de todo lo indicado en los anteriores expositivos Primero y Tercero, se considera necesario que el impulso y la dirección municipal de las actuaciones a que se ha hecho referencia en el Expositivo Primero sea realizada de forma coordinada y participada con la ELM de Revenga, por lo que, a través del presente instrumento, ambas entidades van a establecer los siguientes pactos:

1.- El Ayuntamiento de Segovia asumirá la financiación de todos los gastos de urbanización en que incurra con motivo de la gestión del Sector UZD-R-16-H.- "*Prado del Hoyo*" la ELM de Revenga, en cuanto propietaria de los terrenos que aporte a la actuación, tanto a través de la actual Asociación de Propietarios del Sector Prado del Hoyo (incluida, por tanto, la cuota de admisión en la Asociación, en su caso), cuanto tras la constitución de la futura Asociación como entidad urbanística colaboradora, así como la garantía de urbanización regulada en el art. 268-3º del RUCYL que, en su caso, le correspondiera aportar.

2.- Los gastos asumidos por el Ayuntamiento, hasta que se constituya la reserva de terrenos a favor de quien esté actuando como urbanizador, será compensada por Revenga mediante la adjudicación al Ayuntamiento de las parcelas de resultado que, valoradas con arreglo a lo dispuesto en el art. 247 del RUCYL o, en su caso, con arreglo a los criterios que se establezcan en los Estatutos de la entidad urbanística colaboradora o en el Proyecto de Reparcelación para retribuir al urbanizador, cubran el importe de los gastos financiados.

Se incorpora como Anexo 4 al presente Convenio una Memoria Económica en la que:

- Se estima el importe total de los gastos de urbanización en que habrá de incurrir la ELM de Revenga en el desarrollo de la gestión urbanística del Sector Prado del Hoyo hasta su conclusión (el coeficiente de participación utilizado a estos efectos en la Memoria, del 7,2240%, se ha establecido teniendo en cuenta la superficie de los terrenos del Sector susceptibles de generar aprovechamiento de la que es propietaria la ELM y no la superficie bruta de Sector, pues en este caso el coeficiente de participación sería, como hemos señalado, del 7,12%), que se cifra en un importe de 4.017.420,18.-€ (IVA incluido), y el importe de los ingresos de la ELM atendiendo al aprovechamiento urbanístico que recibiría, que se evalúa en 5.051.893,62.-€, IVA incluido (apartado 1 de la Memoria).

- Se establecen los gastos de urbanización que le corresponderían a la ELM hasta que, tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se constituya la reserva de parcelas edificables para atender a los gastos de urbanización a que se ha hecho referencia, que se estima que tendrá lugar en el mes de marzo de 2023, momento a partir del cual la empresa urbanizadora del Sector financiaría esos gastos y se retribuiría con cargo esas parcelas. De esta forma, estos gastos se estiman de forma justificada y desagregada por conceptos (cuota de incorporación en este año 2022, derrama del año



2022, costes previstos para el año 2023) en la Memoria económica en la cantidad de 132.945,22.-€, IVA incluido (apartado 3 de la Memoria). De este importe correspondería al ejercicio de 2022 una cantidad de 108.535,26.-€, IVA incluido.

-Se estima que el importe de la garantía de urbanización que, en caso de que tuviera que ser constituida individualmente por cada uno de los miembros de la futura entidad urbanística colaboradora tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el año 2023, correspondería a Revenga y que se conviene que asumiría el Ayuntamiento de Segovia, asciende a 200.869,94.-€. La garantía podría prestarse por cualquiera de los medios a que se refiere el art. 202 del RUCyL.

SEXTO.- Consideraciones normativas.

El artículo 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, introdujo, como indicaba su Exposición de Motivos (apartado 12), *“la posibilidad de utilizar instrumentos convencionales en la tramitación y terminación de los procedimientos”*, señalando que las Administraciones Públicas podían celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no fueran contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versaran sobre materias no susceptibles de transacción y tuvieran por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso previera la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

Más recientemente la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público, pese a declarar fuera de su ámbito los convenios entre entes públicos (art. 6-1º) y los que celebren los entes del sector público con personas físicas o jurídicas sujetas a derecho privado (art.6-2º), declara en su art. 34 que las Administraciones podrán concertar cualesquiera pactos *“siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración”*, precepto que, en la esfera local, reiteran los artículos 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Por último, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, regula los convenios administrativos en la línea prevista en el Dictamen 878 del Tribunal de Cuentas, de 30 de noviembre, de 2010, estableciendo un régimen completo de los mismos, que fija su contenido mínimo, clases, duración y extinción.

De esta forma, el art. 47-1º de la Ley 40/2015 dice que:

“Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.



Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público”.

Y el art. 47-2º de la misma Ley establece que:

“Los convenios que suscriban las Administraciones Públicas, los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes y las Universidades públicas, deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

[...] b).- Convenios intradministrativos firmados entre organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes de una misma Administración Pública [...].

ESTIPULACIONES.

PRIMERA.- Financiación de los gastos de urbanización del Sector UZD-R-16-H.- Prado del Hoyo.

1º.- El Ayuntamiento de Segovia asumirá la financiación de todos los gastos de urbanización en que se incurra con motivo de la gestión del Sector UZD-R-16-H.- “Prado del Hoyo” y que corresponda asumir a la ELM de Revenga en cuanto propietaria de los terrenos que aporte a la actuación, tanto a través de la actual Asociación de Propietarios del Sector Prado del Hoyo (incluida la cuota de admisión en la Asociación), cuanto tras la constitución de la futura Asociación de Propietarios como entidad urbanística colaboradora, así como, en su caso, la garantía de urbanización regulada en el art. 268-3º del RUCYL que la correspondiera aportar, compensándose los gastos de urbanización mediante la adjudicación al Ayuntamiento en el Proyecto de Actuación con determinaciones completas sobre reparcelación o en el Proyecto de Reparcelación del Sector las parcelas de resultado que, valoradas con arreglo a lo dispuesto en el art. 247 del RUCYL o como se valoren el dicho instrumento las que sirvan para retribuir al urbanizador, cubran el importe de los gastos financiados.

2º.- Los gastos estimados en la Memoria Económica adjunta al presente Convenio pueden verse alterados en el procedimiento de la elaboración de los instrumentos de gestión urbanística del Sector como consecuencia de ajustes en las superficies de suelo, en los costes de urbanización u otros motivos justificados, debiéndose la acomodar la financiación que el Ayuntamiento de Segovia asume en los términos del apartado anterior a los costes realmente producidos.

SEGUNDA.- Perfeccionamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad. El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la Propiedad en los términos del art. 440-2º del RUCYL.

TERCERA.- Incumplimiento del Convenio.- Serán causas de resolución del Convenio las establecidas en el art. 51-2º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público.

CUARTA.- Comisión de seguimiento.- Para la resolución de las dudas interpretativas, de aplicación o cualquier otra incidencia que se pueda plantear en la ejecución de este Convenio, se acuerda la constitución de una Comisión que, presidida por la Ilma. Sra. Alcaldesa o persona en quien delegue, a la que corresponderán las funciones establecidas en la normativa reguladora de los órganos complementarios municipales en el Reglamento Orgánico del Ayuntamiento de Segovia (art. 117 y concordantes), estará constituido por dos representantes del Ayuntamiento de Segovia y otros dos de



la ELM de Revenga, actuando como Secretario de la misma un funcionario del Servicio Municipal de Urbanismo.

QUINTA.- Modificación y vigencia. Para la modificación del presente Convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa para su aprobación, pudiéndose tramitar de resultar necesario adendas al mismo siguiendo el mismo procedimiento.

El plazo de vigencia del Convenio, conforme a lo dispuesto en el art. 49, h), 1º, de la Ley 40/2015, será de cuatro años desde su formalización, sin perjuicio de la posibilidad de prorrogarlo, y se extinguirá, conforme a lo establecido en el art. 51-1º de la misma norma, por el cumplimiento de la actuaciones que constituyen su objeto.

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