



AYUNTAMIENTO DE
SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

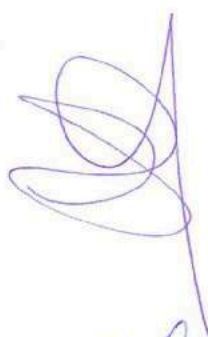
BORRADOR DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 11.05 DE LAS DELIMITADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA APROBADO INICIALMENTE Y LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA nº 11.03, EN LAS CALLES ANTONIO MACHADO Nº 3, 5 Y 7 Y JOSÉ ZORRILLA 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.

En Segovia, a dieciséis de mayo de dos mil dieciocho.

REUNIDOS:

De una parte, **D. Alfonso Reguera García**, con NIF nº , Concejal delgado de Urbanismo del **Excmo. Ayuntamiento de Segovia**.

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



La mercantil **PASEO NUEVO, S.L.**, domiciliada en Segovia, bajo, y con CIF , representada por D. Luis Otero Rodríguez, con NIF , que interviene como administrador solidario, en virtud de escritura de acuerdos sociales otorgada el 9 de diciembre de 2011 ante el Notario de Segovia D. Manuel F. Domínguez Rodríguez, al número 1835 de su Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Segovia al Tomo 45, Libro 0, Folio 117, Sección 8, Hoja SG-968.



La mercantil **DARMEN, S.L.**, domiciliada en Segovia, y con CIF , representada por D. Juan Gómez-Darmendrail Postigo, con NIF , que interviene como gerente, en virtud de escritura de apoderamiento otorgada el 21 de octubre de 2013 ante la Notario de Madrid D^a. Sandra Medina González al número 1.556 de su Protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Segovia al Tomo 45, Libro 0, Folio 127, Hoja SG-969, Inscripción 6.

EXPONEN:



PRIMERO.- Que las referidas mercantiles son propietarias, la primera, 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 la segunda de la finca registral nº 3.543, catastral 61.310/02, sita en la Calle José Zorrilla nº 36.

SEGUNDO.- Previsiones del planeamiento vigente y en tramitación: Las referidas fincas están clasificadas y categorizadas como suelo urbano consolidado por el Plan General de



Ordenación Urbana Segovia (PGOU 2008/DALS), que cataloga la situada en la Calle José Zorrilla nº 36, asignándole el grado de protección ambiental.

En cuanto a la ordenación detallada que le confiere el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS en adelante), aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015 es la siguiente:

1º).- Para las tres parcelas de la Calle Antonio Machado nº 3, 5 y 7, propiedad de "Paseo Nuevo, S.L.", la ordenación establecida por el referido instrumentos, en sus aspectos fundamentales, es esta:

A).- Están incluidas en la U.I. 11.05 delimitada por el PEAHIS aprobado inicialmente, que la describe como una UI de "reurbanización y densificación", con una edificabilidad final total, para todo ámbito, de 1.776,69 m²c a construir en edificios de cuatro plantas (PB+3+bc), un fondo edificable variable (entre 10,80 y 3,07 metros) y una separación respecto del edificio que queda a su espalda –el Servicio Territorial de Educación- de 3 metros, todo ello con arreglo a la Ordenanza NEG del propio Plan Especial. El uso permitido es el residencial, tipología colectiva, y sus usos compatibles,

B).- En cuanto a la gestión de la UI, se establece que se trata de una actuación aislada de normalización y urbanización (arts. 211 a 221 del RUCYL), con cesión de 286,77 m² de suelo para viario público, concretamente "para ampliar uno de los principales viales transversales de la ciudad y mejorar la imagen de este ámbito urbano", superficie que al ser exterior a la nueva alineación fijada por el Plan Especial para las tres fincas incluidas en la UI 11.05. sitas en la Calle Antonio Machado nº 3, 5 y 7, que se retranquea desde la alineación actual de la referida calle para conseguir un vial de 12 metros de anchura, es de cesión obligatoria y gratuita y debe ser urbanizada por los promotores de la actuación (arts. 41-1º,b, y 213-1º y 3º del RUCYL).

Estas determinaciones están reflejadas en la Ficha de la U.I. 11.05; Plano PO.04.2.- "Ordenanzas y Protección de la Edificación", hoja 909; Plano 04.3.- "Usos, vías públicas, espacios libres públicos, movilidad urbana y alineaciones"; Alzados Esquemáticos, hoja 119: todos ellos figuran como Anexo 1 a este Convenio.

C).- Para conseguir la citada ampliación del viario, el Plan también delimita otra Unidad de Intervención, la U.I.-11.06, inmediatamente contigua a la U.I.-11.05 que nos ocupa, que incluye únicamente la parcela catastral 61.310/01, sita en la Calle Antonio Machado nº 1, en la que se prevé una Actuación Aislada de expropiación y urbanización, aspecto este también relevante para el presente Convenio por lo que más adelante se dirá (Vid ficha de la U.I.-11.06., que figura en el Anexo 2 de este Convenio, y Plano PO.04.2.- "Ordenanzas y Protección de la Edificación", hoja 909, que figura en el Anexo 1).

2º).- Por su lado la parcela 61.310/02, sita en al Calle José Zorrilla nº 36, propiedad de DARMEN,S.L., está construida con un edificio de 3 plantas que, como hemos indicado, está catalogado por el PGOU/DALS con un grado de protección ambiental, pero el PEAHIS aprobado inicialmente eleva el grado de protección a estructural (Ver la Relación de edificios con protección ambiental del PGOU/DALS, en la que figura con el nº 521, y la ficha del Catálogo Arquitectónico del PEAHIS aprobado inicialmente, que se incorporan como Anexo 3 a este Convenio; también Plano PO.04.2.- "Ordenanzas y Protección de la Edificación", hoja 909, que figura en el Anexo 1).

TERCERO.- Alegaciones de los interesados. Con fecha 14 de marzo de 2016 D. Luis Otero Rodríguez, en representación de PASEO NUEVO S.L., presenta una alegación frente al Plan Especial referida a las parcelas incluidas en la U.I. 11.05 en la que, además de poner de manifiesto un error en cuanto a la representación de la parcela 61.310/18, sita en la Calle Antonio Machado nº 3 (que debe incluir un espacio colindante con la parcela catastral 61.310/02, sita en la Calle José Zorrilla nº 36, que pertenece a aquella parcela y no



a ésta), en esencia manifiesta que no está de acuerdo con la separación de 3 metros que el Plan propone para la edificación que resultaría de la aplicación de sus determinaciones respecto del edificio del Servicio Territorial de Educación, situado a su espalda, considerando que la separación mínima habría de ser de 5 metros, por lo que teniendo en cuenta que los fondos edificables de los edificios colindantes están comprendidos entre 15 y 17 metros, si no se tuviera en cuenta el retranqueo impuesto por el Plan respecto de la alineación actual de la Calle Antonio Machado, en la U.I. (cuya superficie es de 815 m²s), podrían edificarse 620 m² en planta, con 15 metros de fondo y PB+3+bc, lo que arrojaría una edificabilidad total de 2.790 m²c.

Sin embargo, considerando el retranqueo impuesto por el Plan Especial y partiendo de la separación de 5 metros respecto del edificio del Servicio Territorial de Educación, aplicando 15 metros de fondo y, aun planteando una planta mas de las que permite el Plan aprobado inicialmente, es decir, PB+4+bc, se podrían edificar 320 m² por planta, lo que llevaría a una edificabilidad total de 1.762 m²c, es decir, 1.028 m²c menos de los que se obtendrían sin aplicar el retranqueo, que considera que tendrían que ser compensados.

CUARTO.- Cuestiones en torno a la ordenación propuesta para las parcelas 61.310/16, 17 y 18, sitas en la Calle Antonio Machado.

1º).- Las consecuencias de la ordenación de las parcelas 61.310/16, 17 y 18. El aprovechamiento real no materializable.

En relación con lo anterior, es preciso formular las siguientes consideraciones:

1ª).- Los cálculos que se realizan en la alegación descrita en el expositivo precedente parten de determinaciones que, no siendo irracionales, deben ser matizadas en algunos casos (así ocurre con la superficie catastral de las parcelas de la que parte, 815 m²s, que es la que figura en la ficha de la UI 11.05. del PEAHIS, que no coincide con la superficie de las parcelas nº 61.310/16, 17 y 18 que consta en este momento en el Catastro vigente que es, respectivamente, de 212 m²s, 193 m²c y 449 m²s, con un total de 854 m²s; o la separación mínima de 5 metros con el edificio del Servicios Territorial de Educación que se propone, pues la mínima sería de 3 metros, ex. art. 585 del Código Civil), con lo que la reducción de edificabilidad que se señala en la alegación no es exacta.

También debe considerarse no solo la edificabilidad posible en las parcelas a partir de determinadas magnitudes, por mas que sean las comunes en su entorno inmediato, sino que también hay que atender al total de la edificabilidad consolida hoy en la U.I., que según el Catastro es de 1.018 m²c, y el Plan aprobado inicialmente permite -como hemos dicho- 1.776,69 m²c.

2ª).- No obstante, es cierto que con la aplicación del retranqueo que impone el Plan Especial, que es imprescindible para ensanchar la Calle Antonio Machado, que es uno de los principales ejes transversales de la Ciudad cuya potenciación propone el Plan,⁽¹⁾ la edificabilidad de este ámbito, determinada de forma volumétrica y aplicando las magnitudes edificatorias comunes del entorno (15 metros de fondo y 4 ó 5 plantas, como hemos dicho), y aun manteniendo una separación de 3 metros de la futura edificación respecto del edificio del Servicio Territorial de Educación situado tras ella, se vería reducida, en la medida que seguidamente se indicará, respecto de la que resultaría de la aplicación de dichas magnitudes a la superficie bruta del mismo.

De esta forma:

⁽¹⁾ Se trata de una de las de estrategias del Plan Especial, el Eje Estratégico nº 2.-"By Pass de Tráfico", según su Memoria Vinculante, Capítulo 3.



A).- Los resultados de aplicar a la superficie bruta (sin el retranqueo en la Calle Antonio Machado) del ámbito las condiciones edificatorias de 15 metros de fondo y 4 plantas, serían los siguientes:

- Ocupación máxima: 673 m²s.
- Edificabilidad máxima con 4 plantas (PB+3+bc, equivalente a 4,5 plantas): 3.028,50 m²c.
- Incrementos de la edificabilidad con vuelos de 50 cm (permitidos por Ordenanza NEG): 155,00 m²c
- Edificabilidad total: 3.183,50 m²c

B).- Los resultados de aplicar esas mismas condiciones edificatorias (PB+3+bc), pero con el retranqueo que prevé el Plan Especial aprobado inicialmente (vial de 12 metros de anchura) y la separación de 3 metros no solo respecto del edificio del Servicio Territorial de Educación situada detrás de estas parcelas, sino también del edificio situado a su izquierda, en la parcela 61.310/02, que tiene luces sobre la parcela catastral 61.310/18, serían las que figuran en la ficha del PEAHIS de la UI 11.05, es decir :

- Edificabilidad máxima con 4 plantas (PB+3+bc): 1.776,69 m²c.
- Cesión para vía pública: 286,77 m²s

La diferencia de entre el aprovechamiento real ejecutable sobre la parcela bruta (3.183,50 m²c) y el ejecutable sobre la neta (1.776,69 m²c), tras la cesión de suelo para viario, que es obligatoria y gratuita, ascendería en este caso a 1.406,81 m²c y, como se verá seguidamente, tendría que ser compensado de alguna de las formas que se dirán.

3ª).- En efecto, el art 41-1º del RUCYL, al regular los **deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado** –que es, como hemos dicho, la categorización que corresponde a las parcelas que nos ocupan- señala, entre otros, los dos siguientes:

- El deber de ***“entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, los terrenos necesarios para completar o regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico [...]”*** (letra b).

- El de ***“[...] costear todos los gastos de urbanización necesarios para completar o rehabilitar los servicios urbanos y regularizar las vías públicas existentes, incluida la conexión con las redes municipales en funcionamiento, y ejecutar en su caso las obras correspondientes”*** (letra a).

Estos deberes de cesión y urbanización, cuando vayan asociados a actuaciones aisladas de urbanización (y la que nos ocupa lo es, como hemos visto), se deberán cumplir en los términos del art. 213-3º, del RUCYL, que señala:

“3º.- Al otorgar la licencia urbanística, el Ayuntamiento debe imponer al propietario solicitante las condiciones que resulten necesarias, de entre las siguientes, para asegurar que la parcela alcance o recupere la condición de solar:

a).- Costear las obras de urbanización necesarias para completar o rehabilitar los servicios urbanos, incluida la conexión con las redes municipales, y para regularizar o rehabilitar las vías públicas existentes, conforme a las alineaciones fijadas en el planeamiento urbanístico.

b).- Ceder gratuitamente al municipio, en las condiciones y con los límites establecidos en el artículo 41, los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes, entendidos como las



superficies exteriores a las alineaciones señaladas por el planeamiento urbanístico para delimitar la propiedad privada del dominio público.

Cuando los deberes de cesión y urbanización que nos ocupan vayan asociados a actuaciones de normalización (y esta del la U.I. 11.05 también tiene este condición), se deberán cumplir en los términos del art. 219-3º, f), y 4º, a), del RUCYL, que señala:

“3º.- Los *Proyectos de Normalización* deben contener los siguientes documentos:

[...] f).- **Documentos** sobre la normalización, incluyendo al menos un plano a escala 1:500, **que identifiquen con precisión** las fincas normalizadas y el aprovechamiento que les corresponde, así como **los terrenos a ceder al municipio**.

4º.- En los *Proyectos de Normalización* se seguirán las siguientes reglas, salvo cuando se aplique alguno de los sistemas de actuación integrada:

a).- **Deben cederse gratuitamente al municipio los terrenos necesarios para regularizar las vías públicas existentes [...].**

La cesión de los terrenos al Ayuntamiento, en este caso, se producirá con la aprobación definitiva del Proyecto de Normalización (art. 221 del RUCYL en relación con el art. 252-4º, a, de la misma norma).

Por su lado, en cuanto a los derechos de los propietarios en suelo urbano consolidado, el art. 40-1º, b), del RUCYL establece, entre otros, el siguiente derecho con carácter general:

“b).- A edificar las parcelas que hayan alcanzado o recuperado la condición de solar, con las condiciones que señale en cada caso el planeamiento urbanístico. En particular:

1º.- Corresponde a los propietarios el aprovechamiento real, que se obtiene aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de sus parcelas.

2º.- No obstante, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente dicho aprovechamiento, corresponderá a los propietarios:

– En actuaciones de regeneración o renovación urbana, la suma del aprovechamiento original más el 95 por ciento del incremento.

– En otro caso, la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento”.

En definitiva el propietario tiene derecho al aprovechamiento que resulte de aplicar las determinaciones del planeamiento sobre su parcela bruta (sin perjuicio del deber de ceder al Ayuntamiento, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real respecto de la situación anterior, el 10% del incremento del aprovechamiento).

Ahora bien, cuando como consecuencia de la gestión de una actuación aislada (de urbanización, de normalización o mixta) la superficie bruta de la/s parcela/s resulte reducida (como es el caso), ha de estarse a la regla del art. 40-1º, b), 3º, del RUCYL, que dice:

“3º.- Los propietarios pueden materializar su aprovechamiento sobre la superficie neta de sus parcelas o bien sobre los solares que resulten de una actuación aislada. Cuando no sea posible, el Ayuntamiento debe compensar el aprovechamiento no materializable mediante cesión de terrenos o de aprovechamiento de valor equivalente, o pago en efectivo, o bien modificar la ordenación detallada, ajustando las alineaciones o aumentando el volumen edificable de forma que los propietarios puedan materializar todo su aprovechamiento”.

En definitiva, cuando el propietario no pueda ejecutar el aprovechamiento real conferido por el planeamiento a la parcela bruta sobre la parcela neta resultante de una actuación



aislada, el aprovechamiento que no puede ejecutar deberá ser compensado de alguna de las formas a que se refiere el precepto.

Esto es lo que ocurre en el caso que nos ocupa, en el que, como hemos visto, el aprovechamiento real sobre la parcela bruta ascendería a 3.183,50 m²c y el materializable sobre la parcela neta tras las cesiones previstas en el Plan y separando 3 metros el edificio futuro del actual Servicio Territorial de Educación es de 1.776,69 m²c.

Por lo demás, como también hemos señalado, como quiera que la UI en que quedan incluidas las parcelas a que nos estamos refiriendo supone una actuación aislada mixta, de normalización y urbanización, la cesión de los terrenos precisos para la regularización de la vía pública se produciría con la aprobación del Proyecto de Normalización y el deber de urbanización con la concesión de la licencia de edificación.

2º) - La compensación del aprovechamiento real no materializable en las parcela 61.310/16, 17 y 18. Modificación de la ordenación detallada del PEAHIS aprobado inicialmente.

Para compensar el aprovechamiento no materializable sobre estas parcelas a través de uno de los sistemas previstos en el art. 40-1º,b), 3º, del RUCYL, que hemos transcrito, se modificará en el Plan Especial que sea objeto de aprobación definitiva la ordenación detallada que figura en el instrumento que fue objeto de aprobación inicial de la siguiente manera:

A).- Modificación del número la alturas edificables: se permitirán cinco alturas (PB+4+bc) sobre las tres parcelas catastrales nº 61.310/16, 17 y 18, número de alturas que no excede el común en su entorno inmediato.

B).- Modificación de la ocupación en planta baja en una parte de la parcela (hasta el fondo de la misma).

C).- Posibilidad de ocupación bajo rasante de la superficie calificada como patio (EL Pat).

D).- Modificación del vuelo de la edificación: Se permitirá un vuelo cerrado de la edificación sobre la vía pública de 90 cm a partir de su planta primera, en toda su longitud.

E).- Modificación de la separación de la futura edificación respecto de la situada a su espalda (SSTT de Educación): Para mantener la calidad de la ordenación ⁽²⁾, de forma que no se genere tras la nueva edificación un angosto patio de 38 metros de longitud y 3 metros de anchura, la separación con el edificio del Servicio Territorial de Educación será de 4 metros.

F).- Posibilidad de ocupación del patio actual de la parcela 61.310/18 (Antonio Machado nº 3), colindante con al parcela 61.310/02 (José Zorrilla nº 36), una vez participe este última

⁽²⁾ Que, obviamente, ha de ser uno de los objetivos del planeamiento: art. 4,b, 11º, y 38-3º de la LUCYL. Por otro lado, cabe señalar que la fachada del edificio del SSTT de Educación, que está catalogado con protección estructural, que quedaría oculta desde la vía pública con la nueva edificación es una fachada totalmente transformada que no responde a la tipología del edificio original.



en una normalización de fincas en los términos que se especificarán más adelante (Expositivo Sexto).

G).- Modificación de la alineación de la Calle Antonio Machado: Se modificará la alineación de la calle, reduciendo 1 metro el retranqueo previsto en el Plan Especial aprobado inicialmente, de forma que la anchura de la vía pública sea de 11 metros (en vez de los 12 metros previstos inicialmente), anchura que se considera suficiente para la potenciación del eje (debe considerarse que la anchura del siguiente tramo del mismo, constituido por la Calle Ortiz de Paz, cuyo ensanchamiento no se considera viable en este momento, es de 10,59 metros, con lo que una anchura mayor de la Calle Antonio Machado tampoco supone una aportación sustancial para dicha potenciación).

El resultado de aplicar esas nuevas condiciones edificatorias a las tres parcelas que nos ocupan desde la nueva alineación conferida a las mismas (5 plantas edificables, modificación de la ocupación en planta baja, ocupación bajo rasante de superficie calificada como EL Pat, 90 cm de vuelo y patio de 4 metros de anchura), serían las siguientes:

- Edificabilidad máxima con 5 plantas (PB+4+bc, equivalen a 5,50 plantas): 2.230 m²c.
- 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 m²c.
- Cesión para vía pública: 268 m²s.

La edificabilidad materializable sobre la superficie bruta del ámbito ya hemos visto que asciende a 3.183,50 m²c, con lo que la diferencia tras esta nueva ordenación quedaría reducida a 643 m²c: $3.183,50 \text{ m}^2\text{c} - (2.230 \text{ m}^2\text{c} + 81,50 \text{ m}^2\text{c} + 85 \text{ m}^2\text{c} + 144 \text{ m}^2\text{c}) = 643 \text{ m}^2\text{c}$

Estas nuevas condiciones de ordenación 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).

La compensación a la mercantil PASEO NUEVO, S.L de la superficie edificable no materializable en este ámbito (los 643 m²c) 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 m²c 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.

QUINTO.- Cuestiones en torno a la ordenación de la parcela 61.310/02, sita en la Calle José Zorrilla.

Ya hemos señalado que sobre esta parcela hay una construcción de 3 plantas que el PGOU/DALS de 2008 cataloga con un grado de protección ambiental. El documento del PEAHIS tramitado en el año 2010, tramitación de la que finalmente se desistió, mantenía este grado de protección, pero el PEAHIS aprobado inicialmente en 2015, actualmente en tramitación, eleva el grado de protección a estructural (ver relación de edificios con protección ambiental del PGOU/DALS, en la que figura con el nº 521, y ficha del Catálogo Arquitectónico del PEAHIS aprobado inicialmente, que se incorporan como Anexo 3 a este Convenio; también Plano PO.04.2.- Ordenanzas y Protección de la Edificación, hoja 909, de este último documento, que figura en el Anexo 1).

El grado de protección que le asigna el PEAHIS aprobado inicialmente es, desde luego, erróneo, y así se puede extraer de la propia ficha del Catálogo Arquitectónico del Plan, en la que se indica expresamente que se trata de un edificio de arquitectura popular, integrado en el entorno, con una fachada con huecos ordenados, cerramiento de revoco y cal, cornisa de madera y cubierta con teja cerámica, aspectos que no pueden ser determinantes de una protección estructural del edificio.

Pero además, se ha llevado a cabo, tras la aprobación inicial de PEAHIS, una profunda revisión de la catalogación realizada por el PGOU/DALS y completada por el propio Plan Especial, y uno de los resultados de esa revisión intensa ha sido la reconsideración de la protección conferida por dichos instrumentos a este edificio, de forma que se ha considerado que, desde luego, no merece el grado de protección estructural que propone el PEAHIS aprobado inicialmente, pero tampoco el grado de protección ambiental que le confiere el PGOU/DALS, pues tratándose de un edificio cuya configuración actual es el resultado de sucesivas obras de reforma a lo largo del siglo XX, no contiene elementos originales valiosos ni de interés y aunque tiene una portada de piedra y en el interior unas columnas, su origen es desconocido y no son originales del edificio; en todo caso, estos elementos tendrán que reutilizarse en la nueva edificación. Además, la desaparición del edificio colindante de la parcela 63.310/01, imprescindible para la ampliación de la Calle Antonio Machado, exigirá o la transformación de la pared medianera en una fachada y la modificación de la volumetría de la cubierta del actual edificio o la incorporación al mismo de un espacio excedente edificable de una anchura aproximada de 1 metro, consecuencia de la nueva alineación de la Calle Antonio Machado (Ver Expositivo sexto, 2º), resultando ambas actuaciones incompatibles con la catalogación del inmueble.

De esta forma, debe considerarse que ya en el año 2011 el Ayuntamiento autorizó su demolición y la ejecución de un edificio para oficinas, actos de uso del suelo que no llegaron a realizar pues el propietario, tras solicitar diversas prórrogas de las licencias concedidas, renunció a las mismas en el año 2013.

En conclusión, a través de una Modificación del PGOU/DALS que se está tramitando de forma simultánea al PEAHIS se suprimirá la catalogación que afecta a este edificio, permitiéndose ahora, a través del PEAHIS que se disponga para la aprobación definitiva, su renovación, con una edificación con ocupación del 100% de la parcela y 4 plantas (PB+3+bc), con arreglo a la Ordenanza de Nueva Edificación General (NEG.2-IV). El uso será el residencial, tipología colectiva, y sus usos compatibles.

Esta ordenación se reflejará 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 ellos figuran en el Anexo 4 a este Convenio.

SEXTO.- Otras modificaciones relativas a la UI 11.05 y su entorno: nueva denominación y delimitación, mediante su ampliación, de este ámbito de gestión y condiciones para su gestión. Otras actuaciones en el entorno. Coordinación de las actuaciones.

1º).- Nueva denominación y delimitación del ámbito de gestión. Condiciones específicas para su desarrollo.

Se considera que la parcela 61.310/02 (José Zorrilla nº 36), debe quedar incluida en un mismo ámbito de gestión que las otras tres parcelas a que se refiere el presente Convenio, las situadas en la Calle Antonio Machado, participando todas en una actuación aislada de normalización pues, de esta forma, se conseguirá un mejor diseño y aprovechamiento del ámbito⁽³⁾ propiciándose una única promoción que cierre este lado de la manzana, con las condiciones específicas que más adelante se indicarán.

Por otro lado, con carácter general, se va a suprimir en el PEAHIS, a propuesta de alguno de los informes sectoriales emitidos en relación con el mismo, los ámbitos denominados "*Unidades de Intervención*" (UI), para evitar equívocos y confusiones terminológicas y conceptuales, sustituyéndolos o bien por actuaciones aisladas de la naturaleza que corresponda en cada caso (de urbanización, de normalización, de expropiación o mixtas) o, cuando la ordenación sea fruto de un Convenio de Planeamiento del que deriven condiciones específicas, por unas denominadas "*Áreas de Ordenación Específica*" (AOE, en lo sucesivo), por lo que a la vista de todo lo expuesto, en este caso, se va a suprimir la UI 7.05, sustituyéndola por un Área de Ordenación Específica (AOE 11.03) que incluirá las parcelas catastrales 61.310/ 16, 17 y 18, sitas en los números 7, 5 y 3 de la Calle Antonio Machado, y la parcela 61.310/02, sita en el nº 36 de la calle José Zorrilla, con las condiciones de ordenación que hemos avanzado en los expositivos precedentes para todas esas parcelas, que será gestionada a través de una actuación aislada mixta de normalización y urbanización (el ámbito del AOE es, por tanto, una unidad de normalización a los efectos del art. 216-2º del RUCYL).

Se conviene que a esta nueva unidad de normalización, por sus especiales características, 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 sobrantes a que se alude en el apartado segundo de este mismo expositivo, 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.

⁽³⁾ De otra forma, como ya se ha advertido, tras la prevista supresión del edificio de la parcela catastral 61.310/01 (C/Antonio Machado nº 1) para la ampliación de la calle Antonio Machado, en el edificio de la parcela catastral 61.310/02 (C/José Zorrilla nº 36) se generaría una medianería lateral muy impactante, problema ya detectado en el PEAHIS aprobado inicialmente, que en la ficha de su Catálogo Arquitectónico impone como "*actuación debida*" para el edificio el "*tratamiento de la medianería lateral como fachada...incluyendo la posibilidad de abrir huecos*", planteamiento, por cierto, poco compatible con la protección estructural que el Plan aprobado inicialmente quería para el mismo en incluso con la protección ambiental.



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 reflejarán en el 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.

3ª).- La iniciativa de la normalización será privada, conforme al art. 217-2º del RUCYL, pero la financiación de las obras de urbanización comprendidas en el ámbito de la unidad de normalización será a cargo del propietario de las parcelas 61.310/16, 17 y 18, sitas en la Calle Antonio Machado, que son las afectadas por la regularización de alineaciones que afecta a dicha calle.

2º).- Otras actuaciones en el entorno.

Ya hemos señalado más atrás que para conseguir la ampliación de la Calle Antonio Machado, vinculada al Eje Estratégico nº 2 del PEAHIS, el Plan también delimita –junto a la UI 11.05. que nos ha venido ocupando- otra Unidad de Intervención, la UI 11.06, que incluye únicamente la parcela catastral 61.310/01, sita en la calle Antonio Machado nº 1, en la que se prevé una Actuación Aislada de expropiación y urbanización cuyo objeto es la obtención, mediante su expropiación, de la edificación existente en la misma y de los terrenos que la sustentan y su urbanización por el Ayuntamiento.

(Ver Ficha de la UI 11.06., que figura en el Anexo 6 de este Convenio, y el Plano PO.04.2.- “Ordenanzas y Protección de la Edificación”, hoja 909, que figura en el Anexo 1).

En el PEAHIS que se disponga para la aprobación definitiva las previsiones para los terrenos incluidos en la UI 11.06. se mantendrán, aunque ya hemos dicho que con carácter general se va a suprimir en el Plan la denominación de “Unidades de Intervención”, sustituyéndola por el tipo de actuación aislada que corresponda en cada caso, en este concretamente por la A.A. 11.04. que, como acabamos de decir, es una actuación aislada mixta, de expropiación y urbanización.

Ahora bien, la ejecución de esta Actuación Aislada para la ampliación de la Calle Antonio Machado prevista en el Plan genera una superficie excedente de 30,50 m²s, pues la superficie que se expropia (toda la parcela),⁽⁴⁾ es ligeramente superior a la que se utiliza para regularizar la alineación de la calle (ver Anexo 6 a este Convenio), que podría tener la consideración de sobrante de vía pública, por lo que, en esta situación, para la ejecución de las actuaciones edificatorias descritas en los Expositivos precedentes (las previstas en el nuevo AOE 11.03) tendrían que seguirse uno de estos dos caminos:

A).- O bien proceder al cambio de calificación de esa superficie sobrante (art. 8 Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, RBEL en adelante) e incluirla en la Unidad de Normalización del AOE 11.03 (modificando su delimitación a través del propio Proyecto de Normalización, como permite el art. 218,b, del RUCYL), participando el Ayuntamiento en la misma y recibiendo el aprovechamiento correspondiente a la superficie o su valor en metálico.

B).- O bien, previa declaración de la superficie como sobrante de vía pública con la tramitación regulada en el art. 7-2º y 3º del RBEL, proceder a enajenarla en los términos del art 115 del citado Reglamento, de dos maneras posibles a su vez: repartida de la forma que técnicamente proceda entre los propietarios de las parcelas colindantes 61.310/02 y 61.310/18, o bien el conjunto del sobrante (los 30,50 m²s) a ambos propietarios, en cuanto

⁽⁴⁾ Se trata de evitar, obviamente, que los afectados hubieran de recurrir a la vía de los arts. 23 y 46 LEF y 22 REF para que la Administración les expropiara los 30,50 m²s.



urbanizadores conjuntos de la Unidad de Normalización en que habrán de quedar incluidos los terrenos (art. 217-2º del RUCYL), a cuyo efecto, como ya hemos indicado, sería preciso modificar la delimitación de ésta formulada en el PEAHIS a través del propio Proyecto de Normalización al amparo del art. 218,b), del RUCYL.

3º).- Coordinación de actuaciones.

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 resulta necesario establecer algunos compromisos temporales, planteándose los que figuran en la Estipulación Primera, 4º.

SÉPTIMO.- El presente instrumento tiene la naturaleza de Convenio de planeamiento y de gestión urbanística y, en la primera de las referidas condiciones, es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas que se disponga para la aprobación definitiva que propone la introducción en el documento del Plan que fue aprobado inicialmente de los cambios y previsiones que se han ido justificando en los Expositivos precedentes y cuyos aspectos fundamentales se reflejan en la Estipulación Primera, así como de las previsiones sobre la gestión urbanística que también allí se indican.

OCTAVO.- Con todo lo anterior, la propuesta de ordenación y gestión descrita en los Expositivos precedentes, en cuanto que permite el reforzamiento de una infraestructura esencial para la Ciudad y contribuye a reducir de forma muy ostensible el coste económico del mismo, consiguiendo de forma simultánea establecer una ordenación urbanística muy equilibrada e integrada en una calle, como la de Antonio Machado, con unas construcciones muy antiguas, en mal estado y fuera de uso (unos antiguos almacenes) cuya sustitución supone una evidente mejora de la escena urbana, contribuye a la "*realización de actividades de utilidad pública*", como exige el art. 48-3º de la Ley 40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público, y se orienta a la consecución de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos 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: "*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,º del RUCYL).

NOVENO.- La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCYL, que permite a la



Administración suscribir convenios con los particulares *"con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste"* (apartado 1º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del RUCYL, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *"para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística"*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *"establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico"* (art. 436-1º), un cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (art. 437-3º) 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 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 el presente Convenio, incluidos los de los arts. 9-8º del TRLSRU/2015 y 437-1º, b), c) y d) del RUCYL.

El art. 437-3º del RUCYL permite que los Convenios urbanísticos de planeamiento, se formalicen e incorporen al expediente de tramitación del Plan sobre el que versen *"desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento"*.

ESTIPULACIONES DEL FUTURO CONVENIO:

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.

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 m²c.

- **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 m²c.

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 m²c, con lo que la diferencia tras esta nueva ordenación quedaría sería de 643,00 m²c [pues: 3.183,50 m²c – (2.230 m²c+144,00 m²c+81,50 m²c+ 85 m²c) = 643,00 m²c].

La compensación a la mercantil PASEO NUEVO, S.L de la superficie edificable no materializable en este ámbito (los 643 m²c) 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 m²c 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 de este mismo expositivo, 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 y Muerte y Vida (las catastrales 60.351/06 y 07), en la forma establecida en la referida Estipulación Primera, 2º), A), i), de este Convenio, renunciando expresamente a cualquier indemnización, compensación o pago en metálico, suelo o aprovechamiento por este concepto.

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

CUARTA.- 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.



QUINTA.- Comisión de seguimiento.- Para la resolución de las dudas interpretativas 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, uno de la propiedad de la parcelas catastrales 61.310/16,17 y 18 y otro de la parcela catastral 61-310/02, actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

SEXTA.- Modificación y vigencia. Para la modificación del presente Convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa urbanística 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.

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

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

Alfonso Reguera García

Luis Otero Rodríguez

PASEO NUEVO, S.L.

Juan Gómez-Darmendrail Postigo

DARMEN, S.L.



Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

ANEXO 1

11.05 Denominación C/ANTONIO MACHADO

11 - Sto. Tomás - Sta. Eulalia
Catastro 6131016, 17 y 18
Localización
Eje estratégico 02 - EJE DE BY-PASS DE PASO DE TRÁFICO

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

11.11

Objeto	Operación de mejora de la vialidad, ensanchando la calle de Antonio Machado de forma que permita la doble dirección. También se pretende la mejora del paisaje urbano, configurando adecuadamente los dos lados de la calle Antonio Machado, buscando, a la vez, el respeto al antiguo Hospital.
Justificación	Se trata de una oportunidad para ampliar uno de los principales viales transversales de la ciudad y mejorar la imagen de este ámbito urbano.
Tipo de Proyecto Urbano:	Reurbanización y edificación para mejora de la capacidad viaria. Alternativa de tráfico para alejarlo del Acueducto.
Tipo de UI	Reurbanización y Densificación.
Clase de suelo:	Suelo Urbano Consolidado.

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie Suelo UI	815,48 m ²	
Ocupación Final	479,04 m ²	
Edificabilidad final	1.776,69 m ²	Edificabilidad actual 9.23,00 m ²
Nº de viv. final	17	Nº de viv. Actual 4
Nº máx. de plantas	4+bc	
Sup. vías públicas y EL	Vías Públicas: 286,77 m ²	
Ordenanza	NEG, ELPat y vías públicas	
Usos	VÍAS PÚBLICAS, VIVIENDA COLECTIVA Y COMPATIBLES.	
Intensidad de Uso	1.776,69 m ² c de uso de vivienda colectiva y compatibles, pudiéndose realizar un máximo de 17 viviendas.	

GESTIÓN

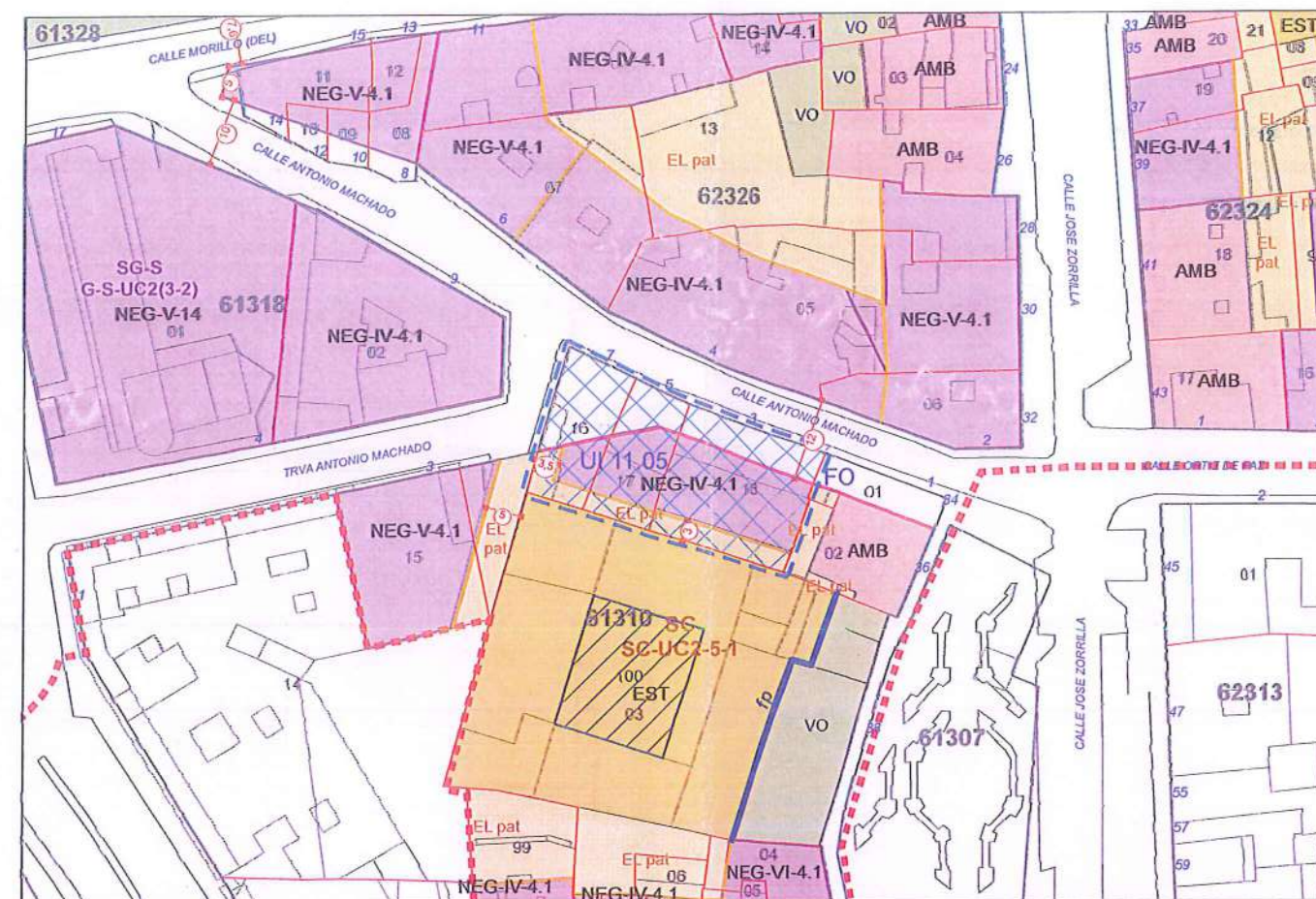
Propuesta	Privada. Mediante Actuación Aislada de Normalización. Actuación de Dotación que incrementa la edificabilidad y el número de viviendas.
Desarrollo y ejecución	Normalización y licencia, con cesión y urbanización de suelo para regularizar las vías públicas.

CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones

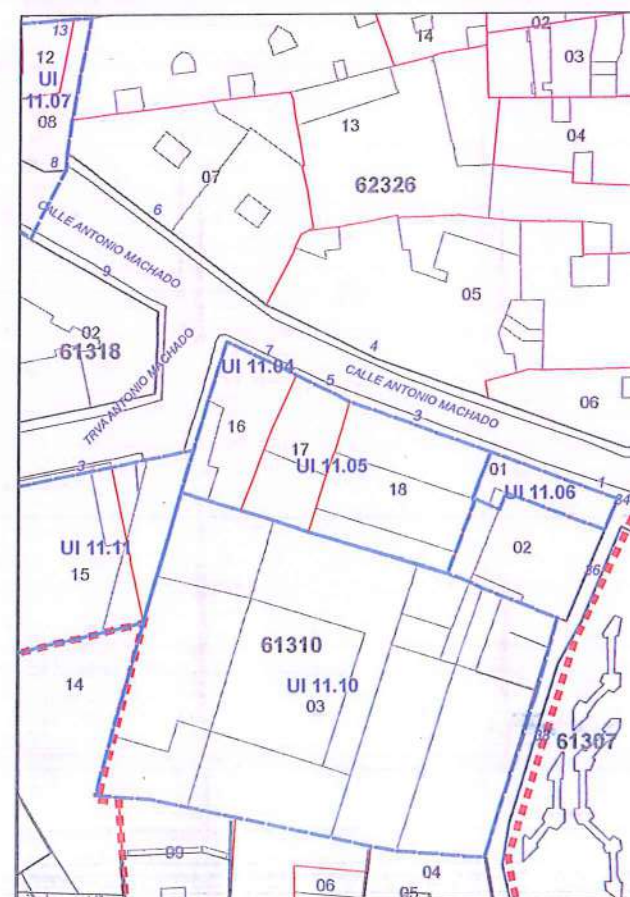
ARQUEOLOGÍA

Protección	Protección Preventiva Grado C. Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de este espacio se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica.
------------	--



1:1.000

Plano de Ordenación



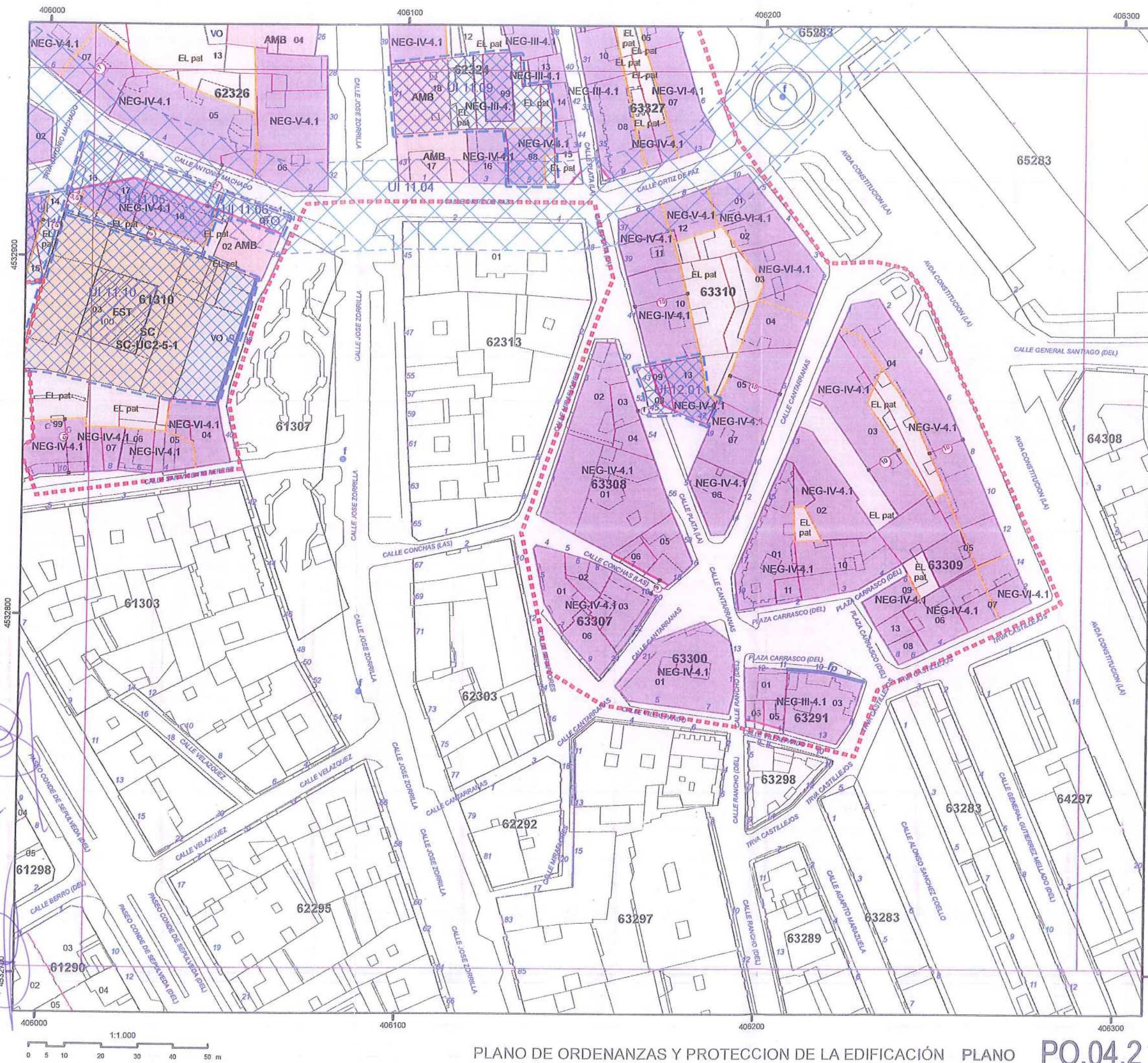
1:1.000

Plano catastral



1:1.000

Plano de Ortofoto
UI 11.05



Hoja
909

103	104	105	106	107	108	109
202	203	204	205	206	207	208
301	302	303	304	305	306	307
401	402	403	404	405	406	407
503	504	505	506	507	508	509
603	604	605	606	607	608	609
704	705	706	707	708	709	710
804	805	806	807	808	809	810
908	909	910	911			

0 - DELIMITACIÓN

Delimitación PEAHIS núcleo

01 - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL EN S. RÚSTICO

PPA-LNA	Protección de laderas no arboladas	PPA-UP	Protección de rústico de uso público
PPA-LA	Protección de laderas arboladas	PPA-R/PPA-H	Protección río, ribera y vega / huertas
PPA-PL	Protección de páramos y lastras	PPA-CJH	Protección de hoces y hocinos

02 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

PYJ Púb Sistema General de parques y jardines públicos

PYJ Púb Sistema Local de parques y jardines públicos

G-R-UC1-17 Sistema General - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden

R-UC1-17 Sistema Local - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden

03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Traza de la Murella

Traza del Acueducto

INT bic Protección Integral: Bien de Interés Cultural

INT xx Protección Integral: es - arquitectura de estilo ap - arquitectura popular

EST Protección estructural

EST+1 EST-operación de adición

AMB Protección ambiental

AMB+1 AMB-operación de adición

04. - NUEVA EDIFICACIÓN

NET-x-uso Implantación Tipológica de la Edificación

NET-x-ord Implantación Genérica de la Edificación

NET/NEG Área de Movimiento de Edificación

NET-REC Reconfiguración

RC Res Colectiva

RUA Res. Unif. Aislada

RUH Res. Unif. Hilería

T Tercario

EQ Equipamiento

05. - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

VS Espacio libre privado singular

VO Espacio libre privado con protección ordinaria

EL Pat Espacio libre privado - patio

06. - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS

Fachada protegida - elemento lineal protegido

xxx Patios porticados, claustros y atrios

pucci Patio alterado

Soportales y pasadizos

M Elemento puntual protegido

f Fuentes, albercas y caños

07. - ALINEACIONES

Alineación exterior actual / modificada

Alineación interior (fondo edificable)

08. - ACCESIBILIDAD

P Aparcamiento

A Elemento mecánico de acceso público

09. - UNIDADES DE INTERVENCIÓN

UI-X-xx Unidad de intervención nº X.xx

UI-X-xx UI relativa a mov. urb. sost. nº X.xx

10. - REFERENCIA CATASTRAL

69420 Parcela catastral

00 Manzana catastral

20 nº de policía

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente. Por la Junta de Gobierno Local. En sesión de

Acuerdo número

CERTIFICADO: LA SECRETARÍA GENERAL

PEAHIS 2015

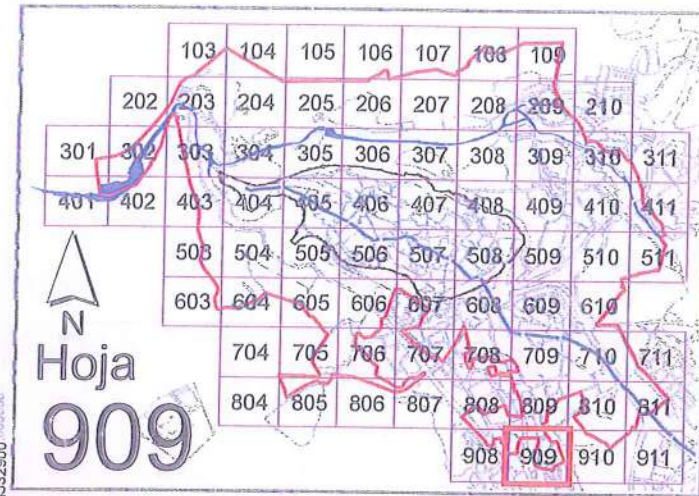
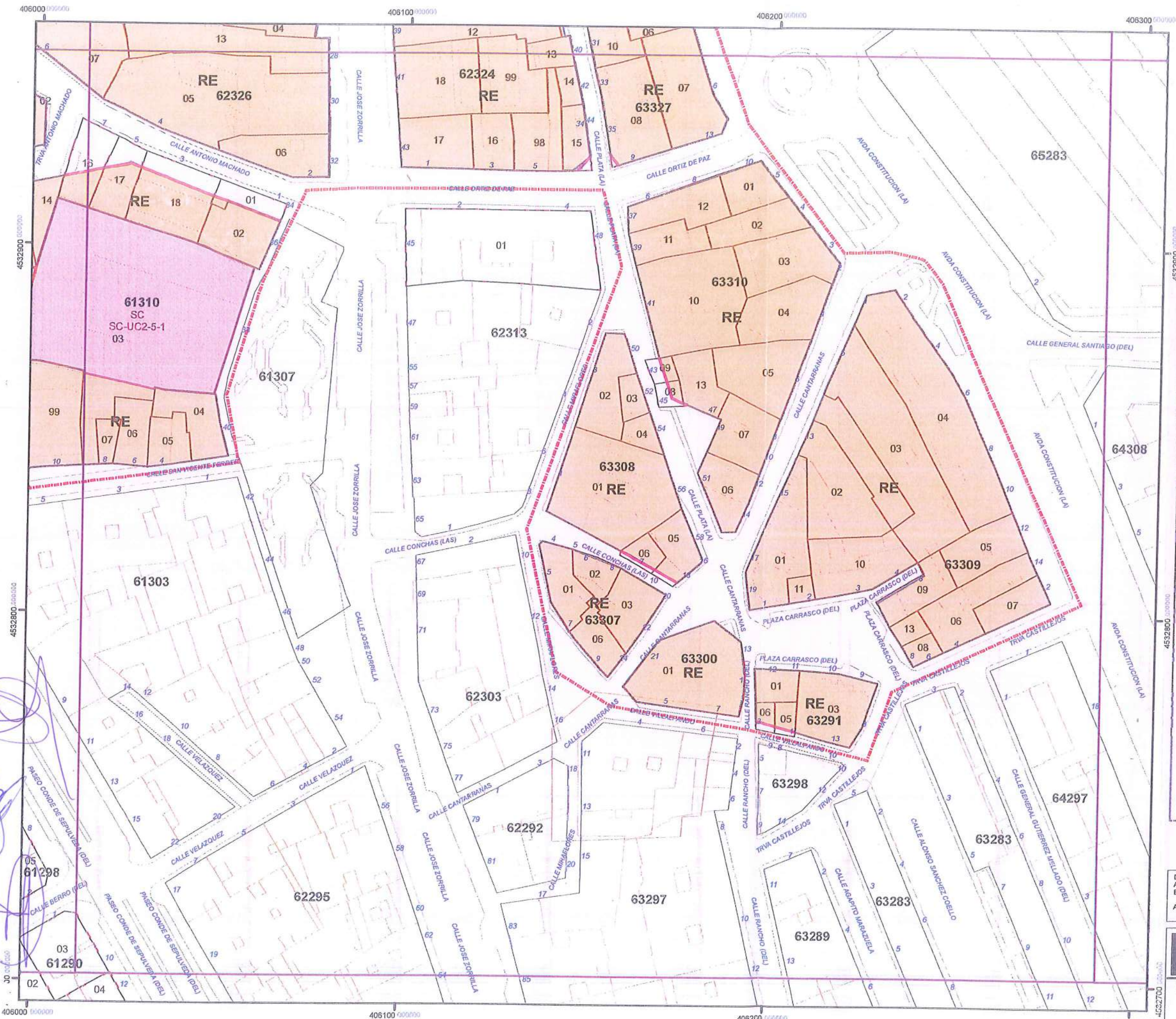
PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

aprobación inicial

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

World Heritage

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA



0 - DELIMITACIÓN

- Delimitación PEAHIS núcleo
- Traza del Acueducto
- Traza de la Muralla

01 - USO RESIDENCIAL

- RP** Zona de prioridad residencial
- RT** Zona residencial compatible con terciario
- RE** Zona residencial del Plan Especial de Reforma Interior (PERI 1975)

02 - ZONA DE TERCIARIO

- TE** Zona de terciario (Plaza Oriental)

03 - USOS PUNTUALES DE CARÁCTER NO RESIDENCIAL

- TH** Uso terciario hotelero
- TO** Uso terciario oficinas

Equipamientos

- SC** Servicios Comunitarios
- C** Culturales
- R** Religiosos
- D** Deportivos
- S** Sanitarios

04 - NOMENCLATURA

- G-R-UC1-17** Sistema General - equipamiento - unidad urbana - número de orden
- R-UC1-17** Sistema Local - equipamiento - unidad urbana - número de orden

05 - RED VIARIA/INFRAESTRUCTURAS/ACCESIBILIDAD URBANA

- Vía pública
- G-VE-UC2(3-3)** Sistema General viario público
- P** Aparcamiento
- A** Elemento mecánico de acceso público

06 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

- PYJ Páb** Parque y jardín público

07 - ALINEACIONES

- Alineación exterior actual / modificada
- Alineación de Espacio Libre Público

08 - REFERENCIA CATASTRAL

69420 Manzana catastral 08 Parcela catastral 20 nº de policía

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local. En sesión de

CERTIFICADO: LA SECRETARÍA GENERAL

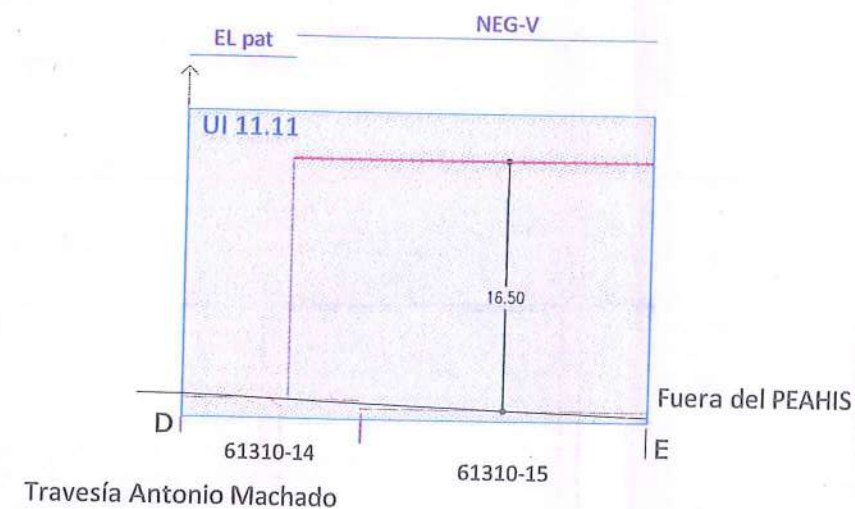
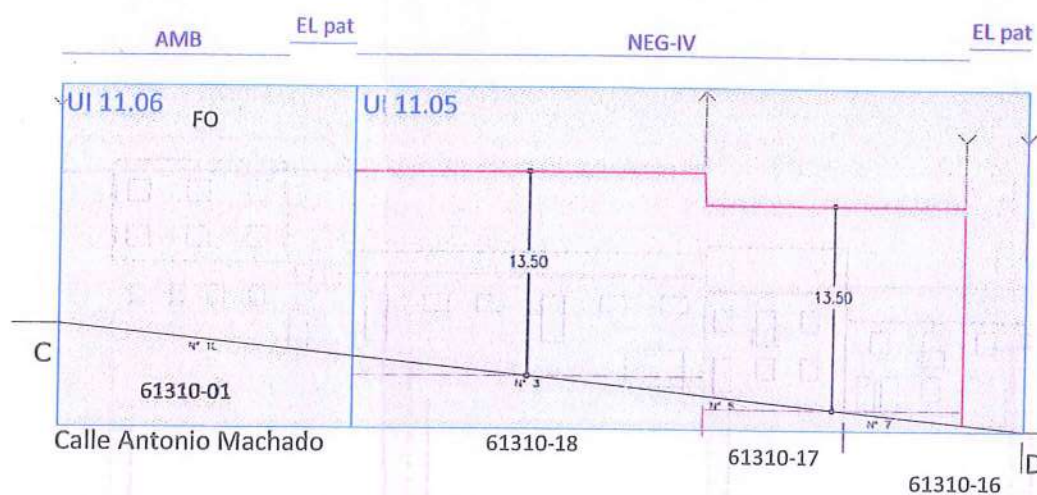
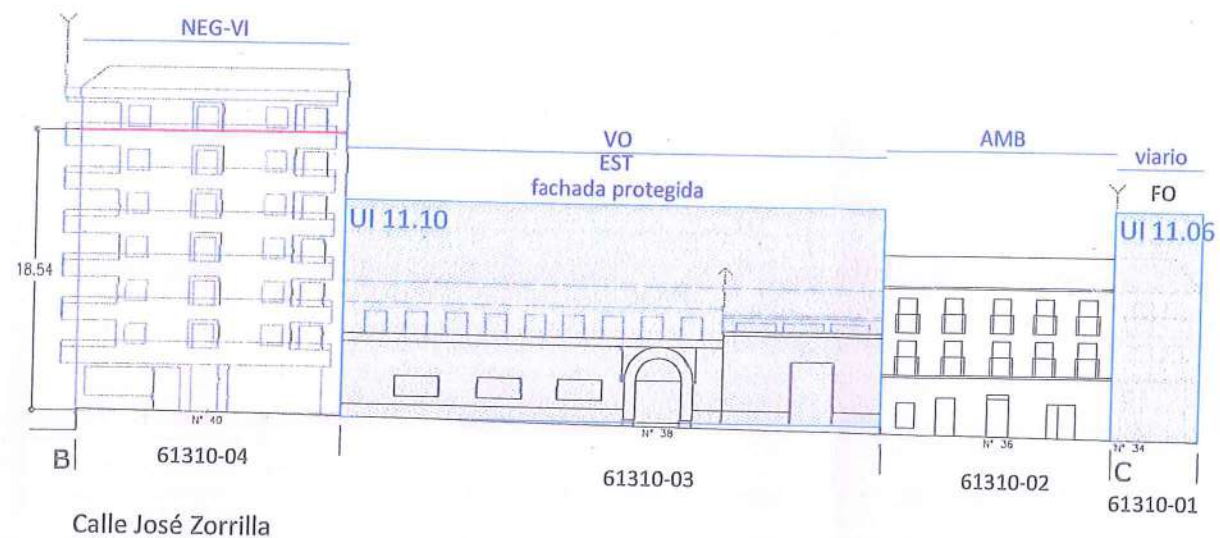
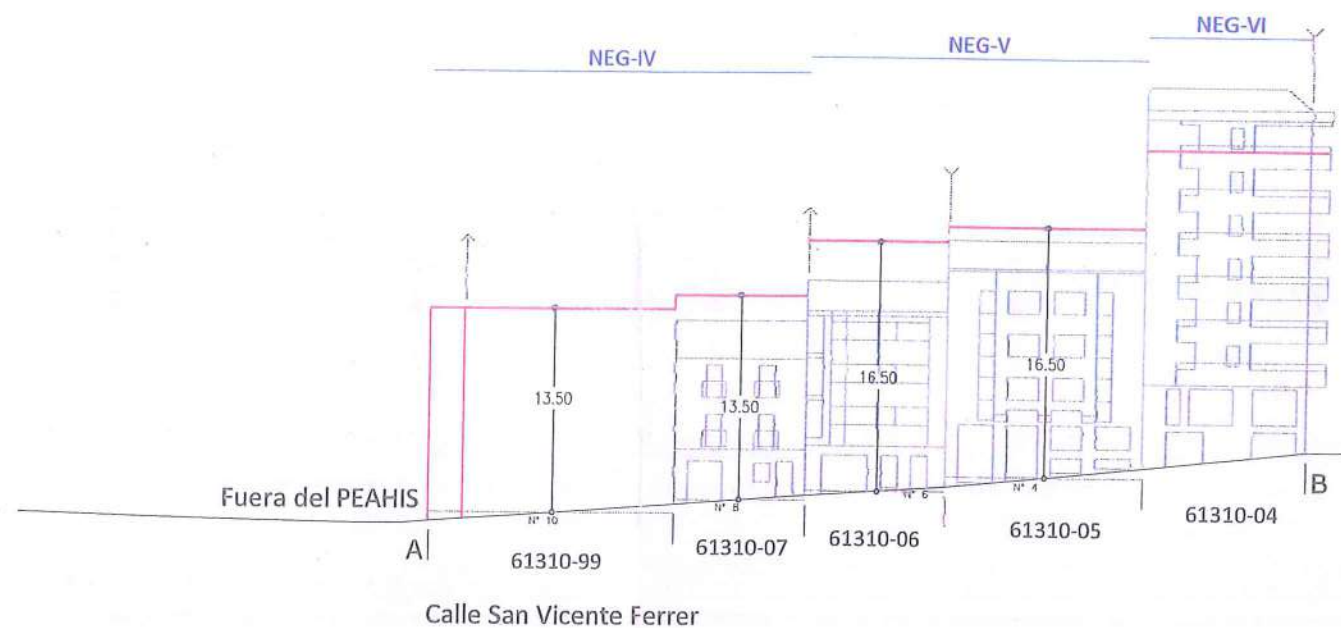
Acuerdo número

PEAHIS 2015

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

aprobación inicial

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA



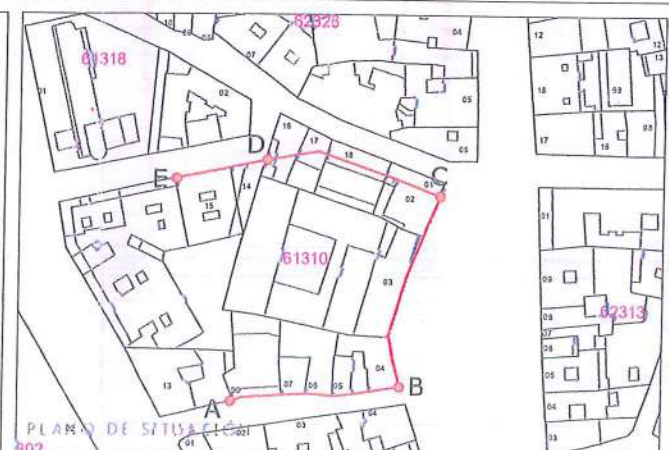
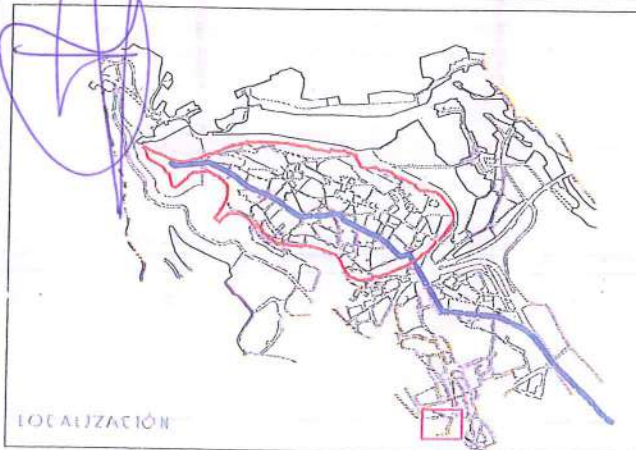
DILIGENCIA:

Aprobado inicialmente, Por la Junta de Gobierno Local, En sesión de

Acuerdo número

CERTIFICADO,

LA SECRETARÍA GENERAL



- 47450-04 Parcela catastral
- Alzado y rasante actual
 - Alzado actual retranqueado rcp alineación
 - Quiebro en planta de alzado actual
 - Altura máxima permitida
 - INT es Ordenanza/Grado de catalogación (edificación sobre alineación oficial)
 - INT es Ordenanza/Grado de catalogación (edificación requerida)
 - Alzado afectado por Unidad de Intervención
 - UI 6.02 Denominación de la Unidad de Intervención
 - Edificio disconforme con el planeamiento
 - FO Edificio Fuera de Ordenación
- LEYENDA ALZADOS ESQUEMÁTICOS

PEAHIS 2015

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

aprobación inicial

City of Segovia and its Acquired

MANZANA 61310

ALZADO ESQUEMÁTICO 119

5m 0 5 10m

esc 1/500

119 ALZADO



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 2

11.06 Denominación **ANTONIO MACHADO C/V JOSÉ ZORRILLA**
 11 - Sto. Catastro 6131001
 Tomás - Sta. Localización Calle Antonio Machado - Calle Antonio Machad
 Eulalia Eje estratégico 07 - EJE DE POTENCIACIÓN Y MEJORA DE MASAS RESIDENCIALES

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

11.12

Objeto Operación de mejora de la vialidad, ensanchando la calle de Antonio Machado de forma que permita la doble dirección. También se pretende la mejora del paisaje urbano, configurando adecuadamente los dos lados de la calle Antonio Machado.

Justificación Se trata de una oportunidad para ampliar uno de los principales viales transversales de la ciudad.

Tipo de Proyecto Urbano: Mejora de la vialidad y de la escena urbana.

Tipo de UI: Reurbanización.

Clase de suelo: SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie Suelo UI 104,06 m²

Ocupación Final 0,00 m²

Edificabilidad final 0 **Edificabilidad actual** 315 m²

Nº de viv. final 0 **Nº de viv. Actual** 3

Nº máx. de plantas -

Sup. vías públicas y EL Vías públicas: 94,00 m²

Ordenanza Vías públicas y EL Pat

Usos VÍAS PÚBLICAS Y EL Pat.

Intensidad de Uso

GESTIÓN

Propuesta Público mediante Actuación Aislada de Expropiación y Urbanización.

Desarrollo y ejecución Expropiación y Proyecto de Urbanización.

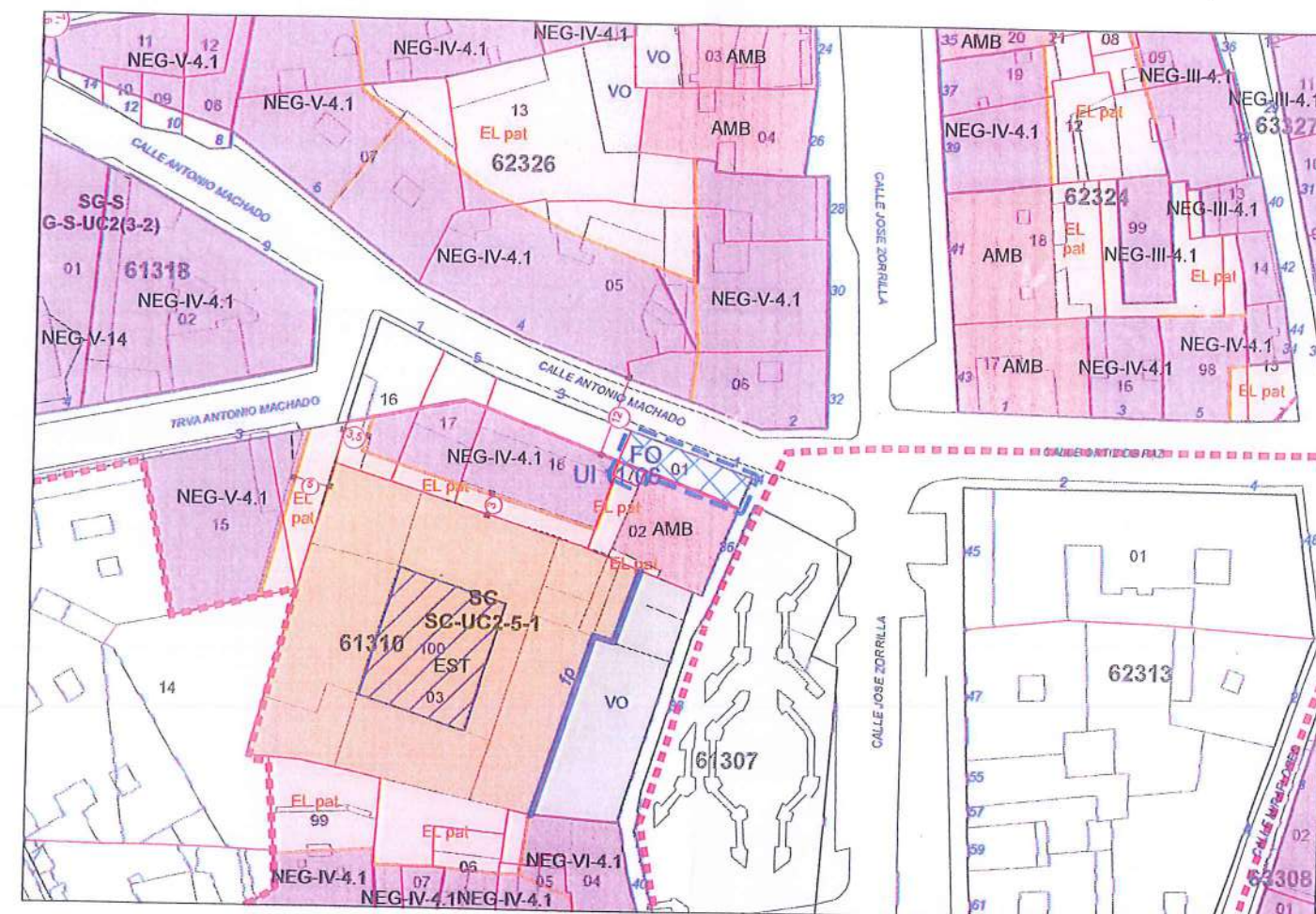
CONDICIONES PARTICULARES

Condiciones Se propondrá la firma de un convenio con los propietarios afectados para el realojo y el pago del justiprecio en especie.

ARQUEOLOGÍA

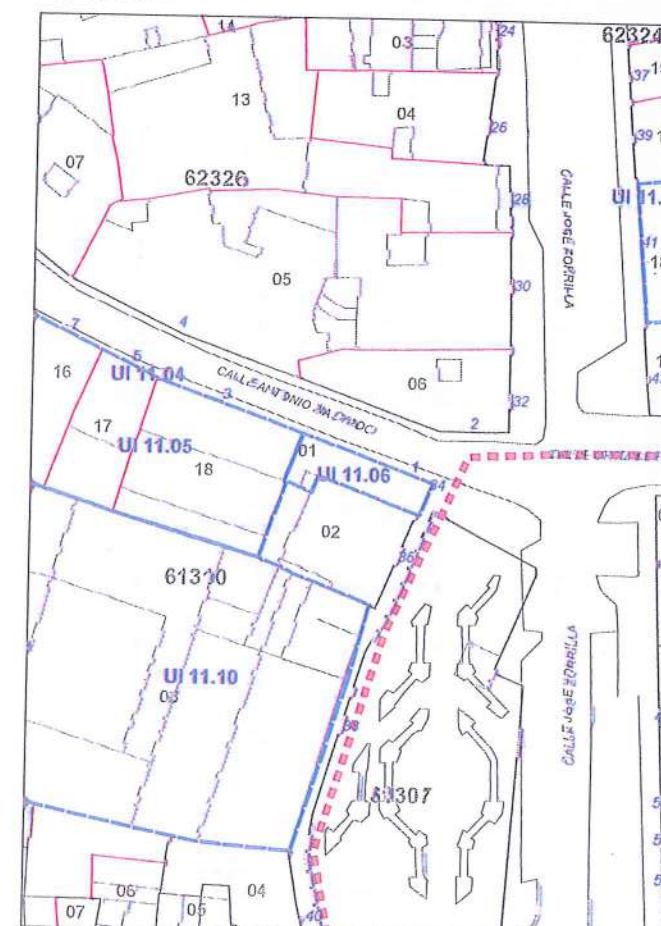
Protección Protección Preventiva Grado C.

Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de este espacio se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica.



1:1.000

Plano de Ordenación



1:1.000

Plano catastral



1:1.000

Plano de Ortofoto UI 11.06



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 3



DOCUMENTO DE ADAPTACIÓN DEL PG08 PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN PARCIAL DE LA ORDEN FOM/2113/2007, DE 27 DE DICIEMBRE, DE APROBACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL VIGENTE



CATÁLOGO [7]

Edificios protegidos dentro del ámbito del PEAHIS



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

Examinado y resuelto por



Excmo. Ayuntamiento Pleno, en aprobación provisional
según acuerdo de 03.10.2012 del Pleno
31.10.2012 del CVOT
Segovia a 19 de octubre de 2012

La Vicesecretaría,

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

Segovia, abril de 2012



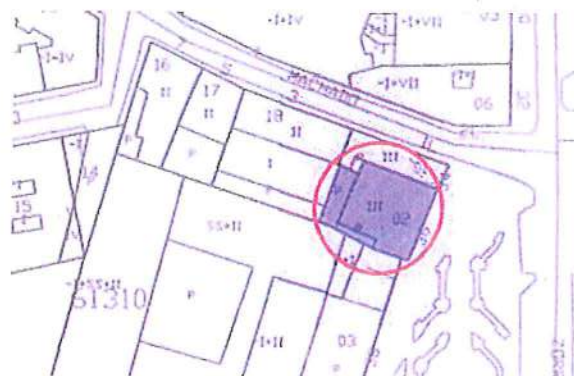
PROTECCIÓN AMBIENTAL

1. Parcela 40900A00100030.
2. Parcela 40900A00100030.
3. Parcela 40900A00100057.
4. Parcela 40900A00100066.
5. Parcela 40900A00209012.
6. Parcela 47450-06.
7. Parcela 47450-07.
8. Parcela 47450-08.
9. Parcela 47450-10.
10. Parcela 47450-98.
11. Parcela 49455-01.
12. Parcela 49462-01.
13. Parcela 49462-02.
14. Parcela 49462-99.
15. Parcela 50470-05.
16. Parcela 50470-10.
17. Parcela 50470-11.
18. Parcela 50470-12.
19. Parcela 50470-14.
20. Parcela 50470-15.
21. Parcela 50470-16.
22. Parcela 50470-98.
23. Parcela 51404-01.
24. Parcela 51404-02.
25. Parcela 51404-05.
26. Parcela 51404-06.
27. Parcela 51404-07.
28. Parcela 51404-08.
29. Parcela 51404-09.
30. Parcela 51411-01.
31. Parcela 51411-02.
32. Parcela 51411-03.
33. Parcela 51411-04.
34. Parcela 51437-01.
35. Parcela 51437-02.
36. Parcela 51437-99.
37. Parcela 51444-01.
38. Parcela 51444-01.
39. Parcela 51466-01.
40. Parcela 51466-03.
41. Parcela 52349-01.
42. Parcela 52349-02.
43. Parcela 52349-03.
44. Parcela 52349-04.
45. Parcela 52349-05.
46. Parcela 52349-06.
47. Parcela 52349-97.
48. Parcela 52349-98.
49. Parcela 52349-99.
50. Parcela 52418-01.
51. Parcela 52418-02.
52. Parcela 52418-06.
53. Parcela 52418-14.
54. Parcela 52418-26.
55. Parcela 52418-27.
56. Parcela 52418-28.
57. Parcela 52418-32.
58. Parcela 52418-33.
59. Parcela 52423-01.
60. Parcela 52423-02.
61. Parcela 52423-04.
62. Parcela 52423-05.
63. Parcela 52423-06.
64. Parcela 52423-06.
65. Parcela 52423-07.
66. Parcela 52436-02.
67. Parcela 52436-03.
68. Parcela 52436-07.
69. Parcela 52436-08.
70. Parcela 52436-09.
71. Parcela 53393-01.
72. Parcela 53393-02.
73. Parcela 53393-04.
74. Parcela 53393-06.
75. Parcela 53400-01.
76. Parcela 53400-01.
77. Parcela 53404-01.
78. Parcela 53404-02.
79. Parcela 53404-03.
80. Parcela 53416-01.
81. Parcela 53416-03.
82. Parcela 53416-04.
83. Parcela 53416-06.
84. Parcela 53416-07.
85. Parcela 53417-01.
86. Parcela 53417-07.
87. Parcela 53417-08.
88. Parcela 53418-01.
89. Parcela 53418-02.
90. Parcela 53423-01.
91. Parcela 53423-03.
92. Parcela 53423-04.
93. Parcela 53423-06.
94. Parcela 53423-08.
95. Parcela 53423-09.
96. Parcela 53423-10.
97. Parcela 53423-11.
98. Parcela 53423-14.
99. Parcela 53423-15.
100. Parcela 53428-02.
101. Parcela 53428-03.
102. Parcela 53428-07.
103. Parcela 53431-04.
104. Parcela 53431-06.
105. Parcela 53431-07.
106. Parcela 53431-08.
107. Parcela 53431-09.
108. Parcela 53431-10.
109. Parcela 53431-11.
110. Parcela 53431-12.
111. Parcela 53431-13.
112. Parcela 53431-14.
113. Parcela 53431-15.
114. Parcela 53431-16.
115. Parcela 54390-01.
116. Parcela 54391-05.
117. Parcela 54391-06.
118. Parcela 54391-07.
119. Parcela 54391-08.
120. Parcela 54391-09.
121. Parcela 54391-11.
122. Parcela 54391-13.
123. Parcela 54391-14.
124. Parcela 54391-15.
125. Parcela 54391-16.
126. Parcela 54391-17.
127. Parcela 54391-18.
128. Parcela 54391-19.
129. Parcela 54412-01.
130. Parcela 54412-03.
131. Parcela 54412-04.
132. Parcela 54412-06.
133. Parcela 54412-07.
134. Parcela 54412-09.
135. Parcela 54412-10.
136. Parcela 54412-16.
137. Parcela 54412-17.
138. Parcela 54412-18.
139. Parcela 54412-19.
140. Parcela 54412-20.
141. Parcela 54412-21.
142. Parcela 54412-22.
143. Parcela 54412-23.
144. Parcela 54412-24.
145. Parcela 54412-25.
146. Parcela 54412-27.
147. Parcela 54412-28.
148. Parcela 54412-29.
149. Parcela 54412-30.
150. Parcela 54412-31.
151. Parcela 54412-32.
152. Parcela 54412-33.
153. Parcela 54412-34.
154. Parcela 54412-36.
155. Parcela 54412-37.
156. Parcela 54412-38.
157. Parcela 54412-99.
158. Parcela 54420-01.
159. Parcela 54421-02.
160. Parcela 54421-03.
161. Parcela 54428-01.
162. Parcela 54428-02.
163. Parcela 54428-03.
164. Parcela 54434-02.
165. Parcela 54440-01.
166. Parcela 54440-02.
167. Parcela 54440-03.
168. Parcela 54440-04.
169. Parcela 54440-05.
170. Parcela 54440-06.
171. Parcela 54440-07.
172. Parcela 54440-08.
173. Parcela 54440-09.
174. Parcela 54440-10.
175. Parcela 54440-11.
176. Parcela 54440-12.
177. Parcela 54440-13.
178. Parcela 54440-14.
179. Parcela 55400-02.
180. Parcela 55400-03.
181. Parcela 55400-04.
182. Parcela 55400-05.
183. Parcela 55400-06.
184. Parcela 55400-08.
185. Parcela 55400-10.
186. Parcela 55400-12.
187. Parcela 55400-18.
188. Parcela 55400-26.
189. Parcela 55400-27.
190. Parcela 55411-02.
191. Parcela 55411-03.
192. Parcela 55411-04.
193. Parcela 55418-01.
194. Parcela 55418-08.
195. Parcela 55418-09.
196. Parcela 55418-22.

405. Parcela 59396-25.
 406. Parcela 59396-26.
 407. Parcela 59396-27.
 408. Parcela 59396-28.
 409. Parcela 59396-30.
 410. Parcela 59401-01.
 411. Parcela 59401-02.
 412. Parcela 59401-03.
 413. Parcela 59404-01.
 414. Parcela 59404-02.
 415. Parcela 59404-03.
 416. Parcela 59404-05.
 417. Parcela 59404-08.
 418. Parcela 59404-10.
 419. Parcela 59404-11.
 420. Parcela 59407-01.
 421. Parcela 59407-02.
 422. Parcela 59407-03.
 423. Parcela 59412-03.
 424. Parcela 59412-04.
 425. Parcela 59412-05.
 426. Parcela 59416-01.
 427. Parcela 59416-04.
 428. Parcela 59418-02.
 429. Parcela 59418-04.
 430. Parcela 59423-02.
 431. Parcela 59423-03.
 432. Parcela 59423-04.
 433. Parcela 59423-05.
 434. Parcela 59423-06.
 435. Parcela 60351-03.
 436. Parcela 60351-04.
 437. Parcela 60351-05.
 438. Parcela 60351-06.
 439. Parcela 60351-07.
 440. Parcela 60353-11.
 441. Parcela 60353-12.
 442. Parcela 60353-13.
 443. Parcela 60353-17.
 444. Parcela 60353-18.
 445. Parcela 60353-21.
 446. Parcela 60353-22.
 447. Parcela 60353-24.
 448. Parcela 60353-25.
 449. Parcela 60353-26.
 450. Parcela 60353-27.
 451. Parcela 60353-30.
 452. Parcela 60353-31.
 453. Parcela 60362-01.
 454. Parcela 60362-04.
 455. Parcela 60362-07.
 456. Parcela 60362-08.
 457. Parcela 60362-09.
 458. Parcela 60362-10.
 459. Parcela 60362-11.
 460. Parcela 60362-12.
 461. Parcela 60362-14.
 462. Parcela 60362-15.
 463. Parcela 60362-16.
 464. Parcela 60362-17.
 465. Parcela 60362-18.
 466. Parcela 60362-19.
 467. Parcela 60367-05.
 468. Parcela 60367-06.
 469. Parcela 60367-07.
 470. Parcela 60367-08.
 471. Parcela 60367-09.
 472. Parcela 60367-10.
 473. Parcela 60367-11.
 474. Parcela 60367-12.
 475. Parcela 60367-14.
 476. Parcela 60367-14.
 477. Parcela 60367-15.
 478. Parcela 60367-16.
 479. Parcela 60367-17.
 480. Parcela 60367-18.
 481. Parcela 60367-23.
 482. Parcela 60367-25.
 483. Parcela 60367-98.
 484. Parcela 60367-99.
 485. Parcela 60377-01.
 486. Parcela 60377-02.
 487. Parcela 60377-07.
 488. Parcela 60377-08.
 489. Parcela 60377-08.
 490. Parcela 60377-09.
 491. Parcela 60377-10.
 492. Parcela 60377-11.
 493. Parcela 60377-12.
 494. Parcela 60377-13.
 495. Parcela 60377-14.
 496. Parcela 60380-01.
 497. Parcela 60386-01.
 498. Parcela 60386-02.
 499. Parcela 60386-03.
 500. Parcela 60386-04.
 501. Parcela 60386-05.
 502. Parcela 60386-06.
 503. Parcela 60393-03.
 504. Parcela 60393-04.
 505. Parcela 60393-05.
 506. Parcela 60393-06.
 507. Parcela 60393-07.
 508. Parcela 60393-08.
 509. Parcela 60393-09.
 510. Parcela 60393-10.
 511. Parcela 60393-11.
 512. Parcela 60402-01.
 513. Parcela 60402-01.
 514. Parcela 60416-02.
 515. Parcela 60416-02.
 516. Parcela 60416-05.
 517. Parcela 60416-06.
 518. Parcela 60440-10.
 519. Parcela 60467-01.
 Fábrica de borra.
 520. Parcela 60470-01.
 521. Parcela 61310-02.
 522. Parcela 61361-01.
 523. Parcela 61361-02.
 524. Parcela 61361-03.
 Parcela 61361-04.
 525. Parcela 61361-05.
 526. Parcela 61361-06.
 527. Parcela 61361-07.
 528. Parcela 61361-08.
 529. Parcela 61361-09.
 530. Parcela 61374-01.
 531. Parcela 61374-02.
 532. Parcela 61374-03.
 533. Parcela 61374-04.
 534. Parcela 61374-05.
 535. Parcela 61374-06.
 536. Parcela 61374-07.
 537. Parcela 61374-08.
 538. Parcela 61376-01.
 539. Parcela 61376-11.
 540. Parcela 61379-03.
 541. Parcela 61379-04.
 542. Parcela 61379-05.
 543. Parcela 61396-05.
 544. Parcela 61401-01.
 545. Parcela 61401-02.
 546. Parcela 61401-05.
 547. Parcela 62324-02.
 548. Parcela 62324-07.
 549. Parcela 62324-17.
 550. Parcela 62324-18.
 551. Parcela 62324-20.
 552. Parcela 62326-01.
 553. Parcela 62326-02.
 554. Parcela 62326-03.
 555. Parcela 62326-04.
 556. Parcela 62334-01.
 557. Parcela 62334-02.
 558. Parcela 62334-06.
 559. Parcela 62334-07.
 560. Parcela 62337-04.
 561. Parcela 62337-06.
 562. Parcela 62337-07.
 563. Parcela 62337-08.
 564. Parcela 62337-10.
 565. Parcela 62337-11.
 566. Parcela 62337-12.
 567. Parcela 62337-13.
 568. Parcela 62337-14.
 569. Parcela 62337-15.
 570. Parcela 62347-01.
 571. Parcela 62347-07.
 572. Parcela 62352-01.
 573. Parcela 62352-02.
 574. Parcela 62352-03.
 575. Parcela 62352-04.
 576. Parcela 62352-05.
 577. Parcela 62352-06.
 578. Parcela 62352-08.
 579. Parcela 62352-10.
 580. Parcela 62369-02.
 581. Parcela 62369-03.
 582. Parcela 62369-05.
 583. Parcela 62369-06.
 584. Parcela 62369-07.
 585. Parcela 62374-01.
 586. Parcela 62374-02.
 587. Parcela 62374-03.
 588. Parcela 62374-04.
 589. Parcela 62374-12.
 590. Parcela 62374-13.
 591. Parcela 62374-14.
 592. Parcela 62374-15.
 593. Parcela 62374-16.
 594. Parcela 62374-19.
 595. Parcela 62374-20.
 596. Parcela 62374-21.
 597. Parcela 62374-22.
 598. Parcela 62374-24.
 599. Parcela 62374-25.
 600. Parcela 62376-02.
 601. Parcela 62376-03.
 602. Parcela 62376-04.
 603. Parcela 62376-05.
 604. Parcela 62376-08.
 605. Parcela 62376-10.
 606. Parcela 62468-01.
 Molino de papel.
 607. Parcela 62479-01.
 608. Parcela 62479-01.
 609. Parcela 63327-01.

Edificio de viviendas**EST**Parcela catastral
61310-02

Localización	Calle José Zorrilla nº 36 - 40002
Zona	Plaza del Carrasco
Propiedad	Privada
Uso	Residencial
Fecha de construcción	1930
Estado de conservación	BUENO
Ruina aparente	NO
Solar	NO
Incluir en Registro de Solares	NO
Actuaciones debidas	Retirada de cableado, reordenación de huecos de planta baja y retirada de publicidad. Tratamiento de medianería lateral como fachada dentro de la UI-11.11, incluyendo la posibilidad de apertura de huecos.
Elementos, aspectos y atributos a proteger:	Forja, portada de granito, pintura de fachada, carpintería de madera y escalera.
Catalogado por DALs	SI

**MORFOLOGÍA**

Edificio de 2 plantas más bajo comercial. Edificio entre medianeras de planta rectangular en parcela mediana.

VALORACIÓN HISTÓRICA

Arquitectura popular.

VALORACIÓN URBANÍSTICA

Integrada en el entorno.

VALORACIÓN ARQUITECTÓNICA

Ordenada composición a base de huecos rectangulares verticales. Cerramiento acabado con revoco de mortero y cal. Cubierta inclinada con teja cerámica. Cornisa de madera.

ORDENANZA DE PROTECCIÓN

Protección Estructural

VALORACIÓN ARQUEOLÓGICA

Parcela sin sótanos, en esta zona de la ciudad no se han desarrollado actuaciones arqueológicas por lo que desconocemos el potencial arqueológico conservado. Aun así, al ser un barrio histórico de la ciudad, todas aquellas actuaciones que supongan la remoción del subsuelo, deberán estar asistidas por un estudio arqueológico conforme a los parámetros marcados por la normativa vigente.

PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

Protección Preventiva Grado C



AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

<http://www.segovia.es>

Concejalía Urbanismo, Obras y Servicios

urbanismo@segovia.es

ANEXO 4

11.03 Denominación C/ANTONIO MACHADO
11 - Sto. Tomás - Catastro 6131016, 17 y 18
Sta. Eulalia Localización
Eje estratégico 02 - EJE DE BY-PASS DE PASO DE TRÁFICO

AOE

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Tipo	AOE	Normalización y Urbanización.
Objeto	Mejora de la vialidad, ensanchando la calle Antonio Machado de forma que permita la doble dirección.	
Justificación	Se amplía la anchura de calle Antonio Machado hasta 11,00 metros, teniendo en cuenta que la calle Ortiz de Paz tiene una anchura inferior en todos sus tramos.	
Tipo de Proyecto Urbano:	Reurbanización y edificación para mejora de la capacidad viaria. Alternativa de tráfico para alejarlo del Acueducto.	
Clase de suelo:	Suelo Urbano Consolidado.	

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie Suelo	1.070,35 m ²		
Ocupación Final	717,35 m ²		
Edificabilidad final	3.450,00 m ² s/r ORD NEG y 85m ² b/r ELPat	Superficie edificada actual	1.564,00 m ²
Nº de viv. final	38	Nº de viv. Actual	10
Nº máx. de plantas	4 y 5		
Sup. vías públicas y EL	Vías Públicas: 268 m ²		
Ordenanza	NEG.2, ELPat y vías públicas		
Usos	Privado: RESIDENCIAL EN VIVIENDA COLECTIVA/APARTAMENTOS Y COMPATIBLES. Público: VÍAS PÚBLICAS		

GESTIÓN

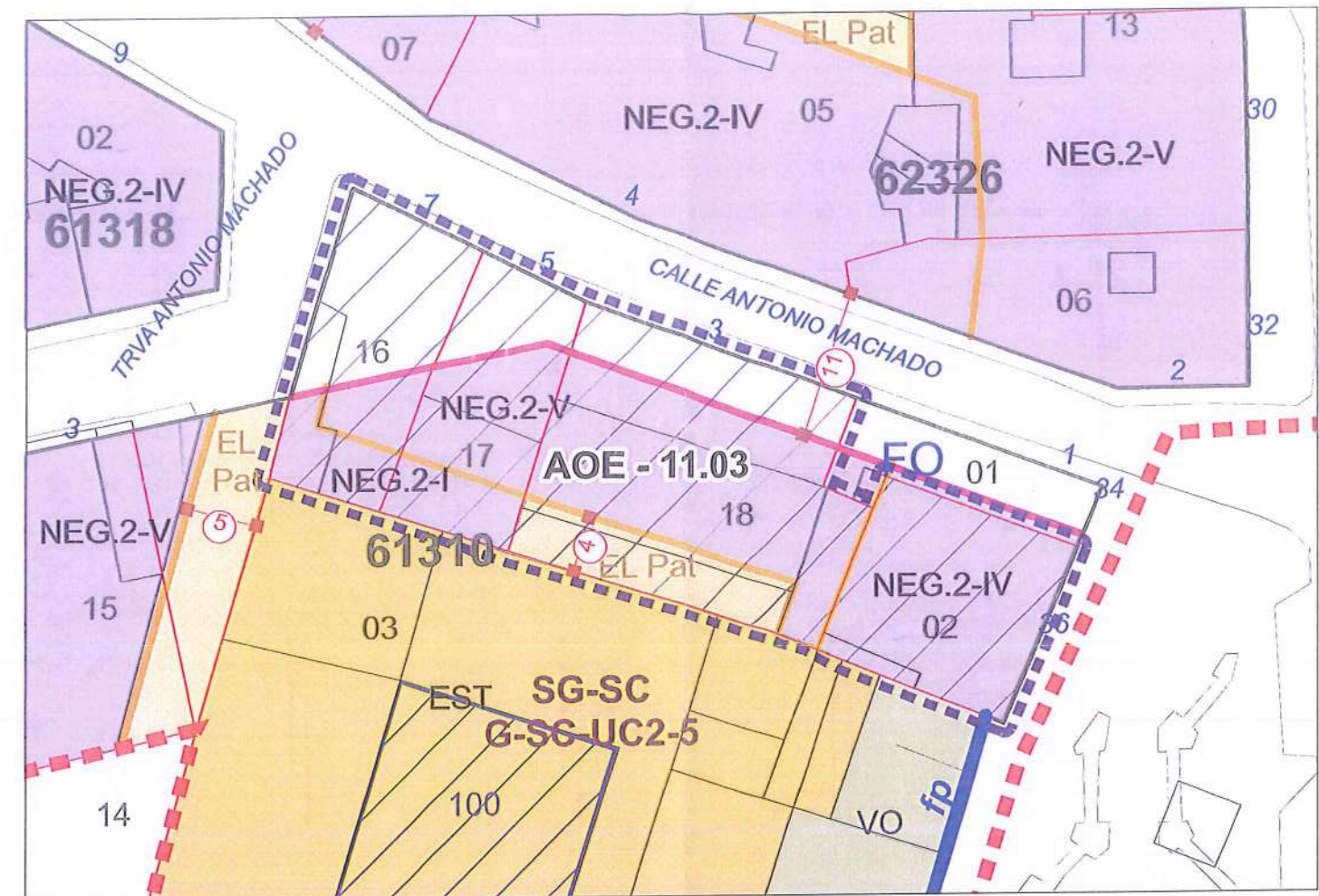
Propuesta	Privada.
Desarrollo y ejecución	Normalización y Licencia de Obra que incluirá las obligaciones de cesión de suelo y de ejecución de las obras de urbanización para regularizar las vías públicas.

CONDICIONES PARTICULARES

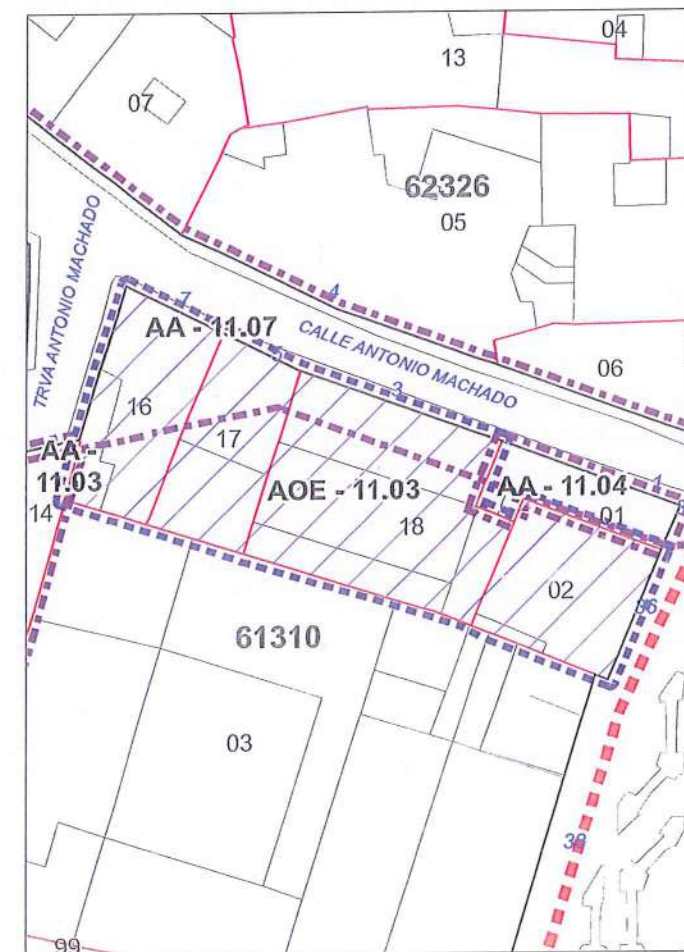
Condiciones	La rasante del espacio libre privado calificado como EL Pat estará situada a una altura máxima de 150 cm sobre la rasante de la calle Antonio Machado medida en el punto mas alto frente a la superficie del patio. Se permite la ejecución de vuelos cerrados de 90 cm en todas las plantas superiores a la baja y en toda la longitud de las fachadas a la calle y a la travesía de Antonio Machado. Se reutilizará la portada y columnas de granito existentes en el edificio sito en Calle José Zorrilla 36.
-------------	--

ARQUEOLOGÍA

Protección	Protección Preventiva Grado C. Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de este espacio se verán sujetas a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los mencionados artículos de la normativa (control de movimiento de tierras). En el caso de que la información arqueológica documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en área abierta de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre definiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica.
------------	--



1:500



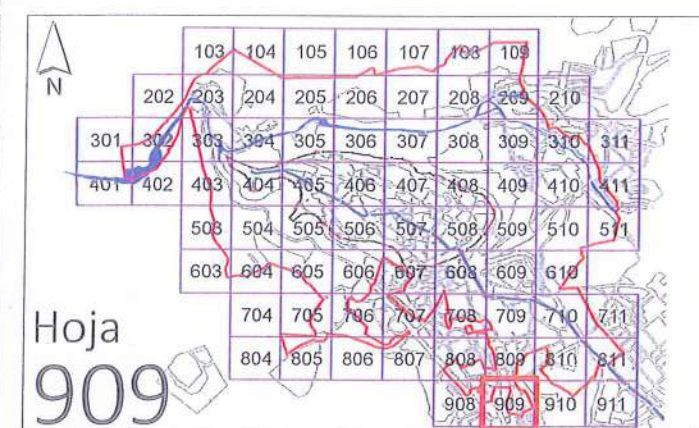
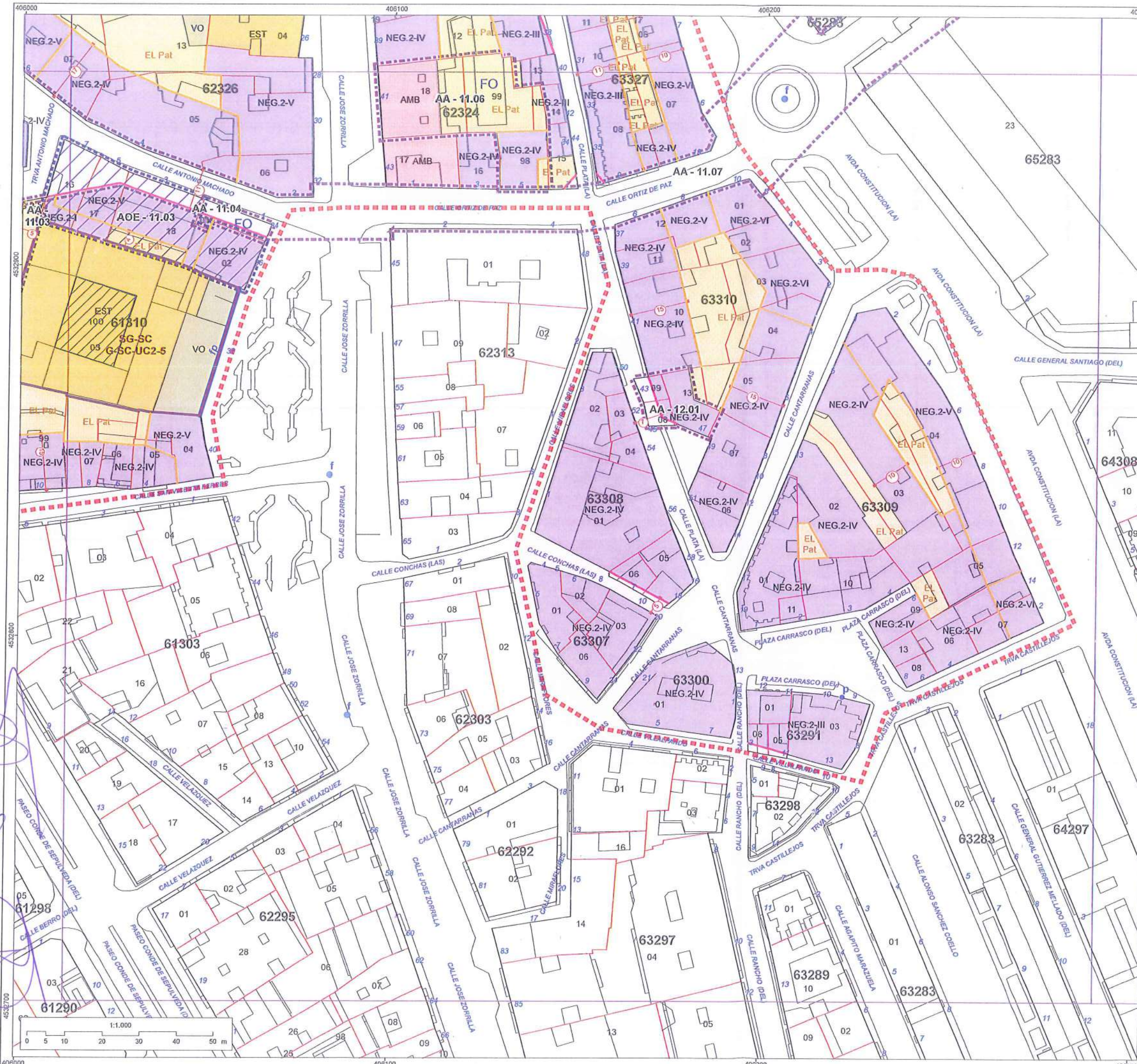
1:750

Plano catastral



1:750

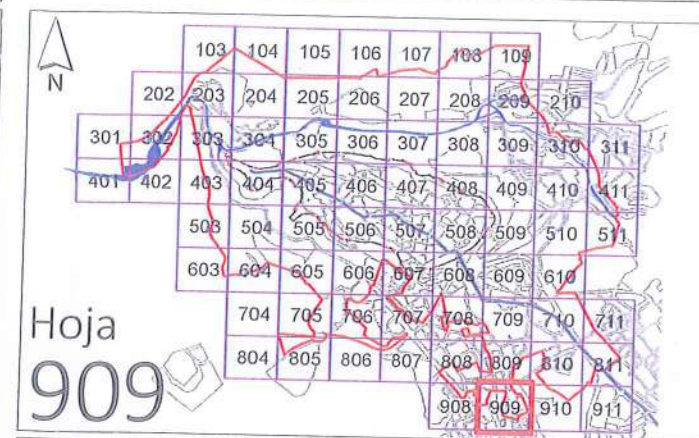
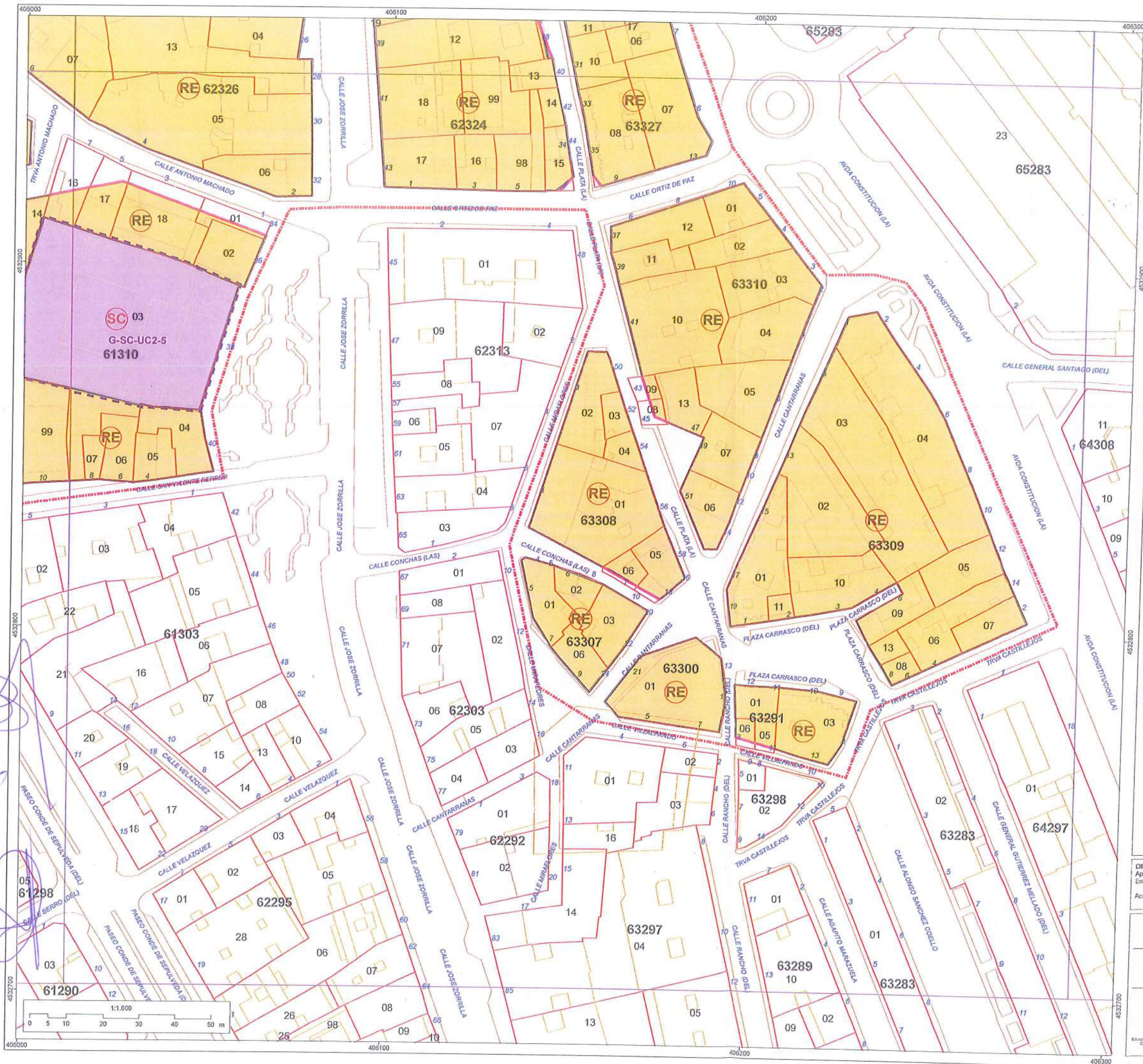
Plano de Ortofoto
COD



Hoja
909

- 0 - DELIMITACIÓN**
- Delimitación PEAHIS núcleo
- 01 - PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL EN S. RÚSTICO**
- PPA-LNA Protección de laderas no arboladas
 - PPA-LA Protección de laderas arboladas
 - PPA-PL Protección de páramos y lastras
 - PPA-UP Protección de rústico de uso público
 - PPA-R / PPA-H Protección río, ribera y vega / huertas
 - PPA-CHX Protección de hoces y hocinos
- 02 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES**
- Sistema General de parques y jardines públicos
 - Sistema Local de parques y jardines públicos
 - G-R-UC1-17 Sistema General - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
 - R-UC1-17 Sistema Local - tipo de dotación - unidad urbana - número de orden
- 03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA**
- Traza de la Muralla (BIC)
 - Traza del Acueducto (BIC)
 - INT BIC Protección Integral: Bien de Interés Cultural
 - INT xx Protección Integral: es - arquitectura de estilo ap - arquitectura popular
 - EST Protección estructural
 - AMB Protección ambiental
 - AMB+1 AMB-operación de adición
- 04. - NUEVA EDIFICACIÓN**
- NET-GR-ALT Nueva Edificación Tipológica
 - NEG-GR-ALT Nueva Edificación Genérica
 - NET: Nueva Edificación Tipológica
 - GR: Grado
 - 1, en tejido viejo
 - 2, en tejido renovado de Conjunto Histórico y entorno BIC
 - 3, en tejido nuevo de Paraje Pintoresco
 - ALT: n° de plantas
 - NEG: Nueva Edificación Genérica
 - GR: Grado
 - 1, en tejido viejo
 - 2, en tejido nuevo
 - 3, en Avenida del Acueducto
 - ALT: n° de plantas
- 05. - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**
- VS Espacio libre privado singular
 - VO Espacio libre privado con protección ordinaria
 - EL Pat Espacio libre privado - patio
- 06. - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS**
- Fachada protegida - elemento lineal protegido
 - Patios porticados, claustros y otros
 - Patios alterados
 - Soportales y pasadizos
 - Elemento puntual protegido
 - Portada
 - Fuentes, albercas y caños
- 07. - ALINEACIONES**
- Alineación exterior actual / modificada
 - Alineación interior (fondo edificable)
- 08. - ACCESIBILIDAD**
- Aparcamiento
 - Elemento mecánico de acceso público
- 09. - ÁMBITOS DE GESTIÓN**
- UA-X.xx Unidad de Actuación
 - AA-X.xx Actuaciones Aisladas
 - AOE-X.xx Áreas de Ordenación Específica
- 10. - REFERENCIA CATASTRAL**
- 69420 Parcela catastral
 - 08 Manzana catastral
 - 20 n° de policía

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente. Por la Junta de Gobierno Local. En sesión de
Acuerdo número
CERTIFICADO: LA SECRETARÍA GENERAL



Hoja
909

- 0 - DELIMITACIÓN**
- Definición PEAHIS núcleo
 - Traza del Acueducto
 - Traza de la Muralla
- 01 - USO RESIDENCIAL**
- RP Zona de prioridad residencial
 - RT Zona residencial compatible con terciario
 - RE Zona residencial del Plan Especial de Reforma Interior (PERI 1975)
- 02 - ZONA DE TERCIARIO**
- TE Zona de terciario
- 03 - USOS PUNTUALES DE CARÁCTER NO RESIDENCIAL**
- TH Uso terciario hotelero
 - TO Uso terciario oficinas
- 04 - USO DE EQUIPAMIENTO (SSGG Y SSL)**
- SC Servicios Comunitarios
 - C Culturales
 - R Religiosos
 - D Deportivos
 - S Sanitarios
 - A Asistencial
- 05 - NOMENCLATURA**
- G-R-UC1-17 Sistema General - equipamiento - unidad urbana - número de orden
 - R-UC1-17 Sistema Local - equipamiento - unidad urbana - número de orden
- 06 - RED VIARIA/INFRAESTRUCTURAS/ACCESIBILIDAD URBANA**
- Vía pública
 - G-VE-UC2[3-3] Sistema General viario público
 - P Aparcamiento
 - A Elemento mecánico de acceso público
- 07 - ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS**
- Parque y jardín público
- 08 - ALINEACIONES**
- Alineación exterior actual / modificada
 - Alineación de Espacio Libre Público
- 09 - REFERENCIA CATASTRAL**
- 69420 Manzana catastral
 - 08 Parcela catastral
 - 20 nº de policía

DILIGENCIA:
Aprobado inicialmente, Por la Junta de Gobierno Local,
En sesión de
Acuerdo número

CERTIFICADO,
LA SECRETARIA GENERAL

PLAN (SERIE)
USOS DEL SUELO PO.03.2

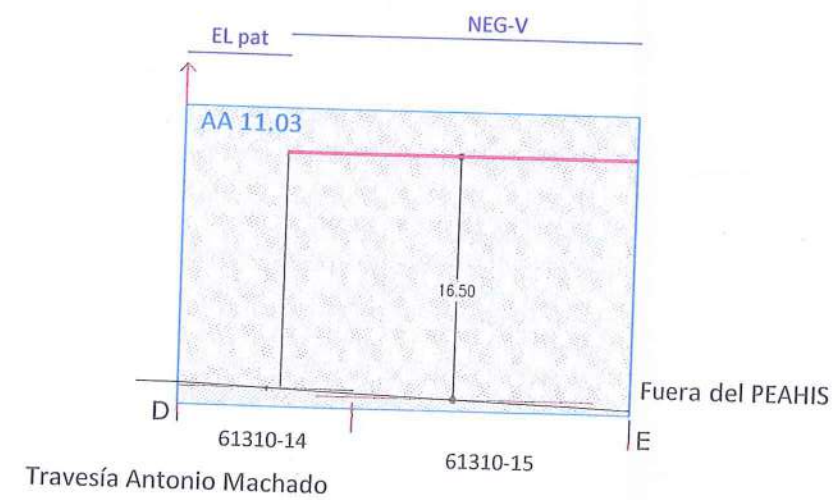
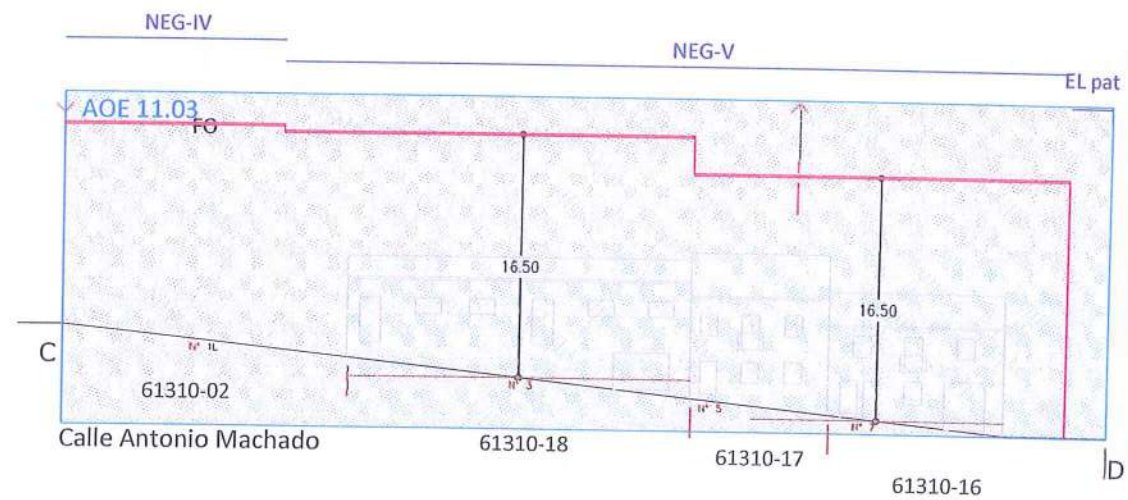
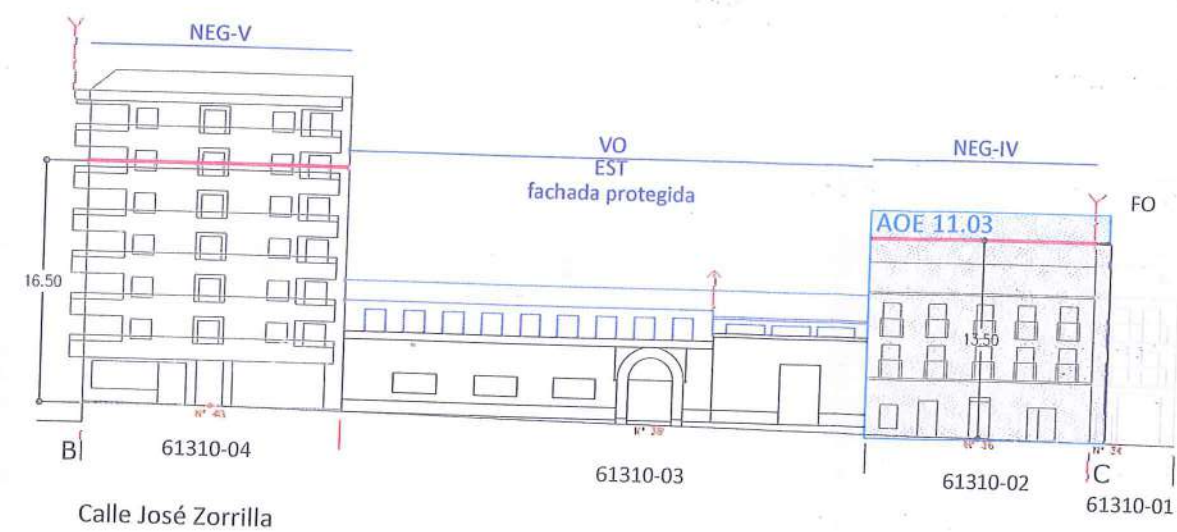
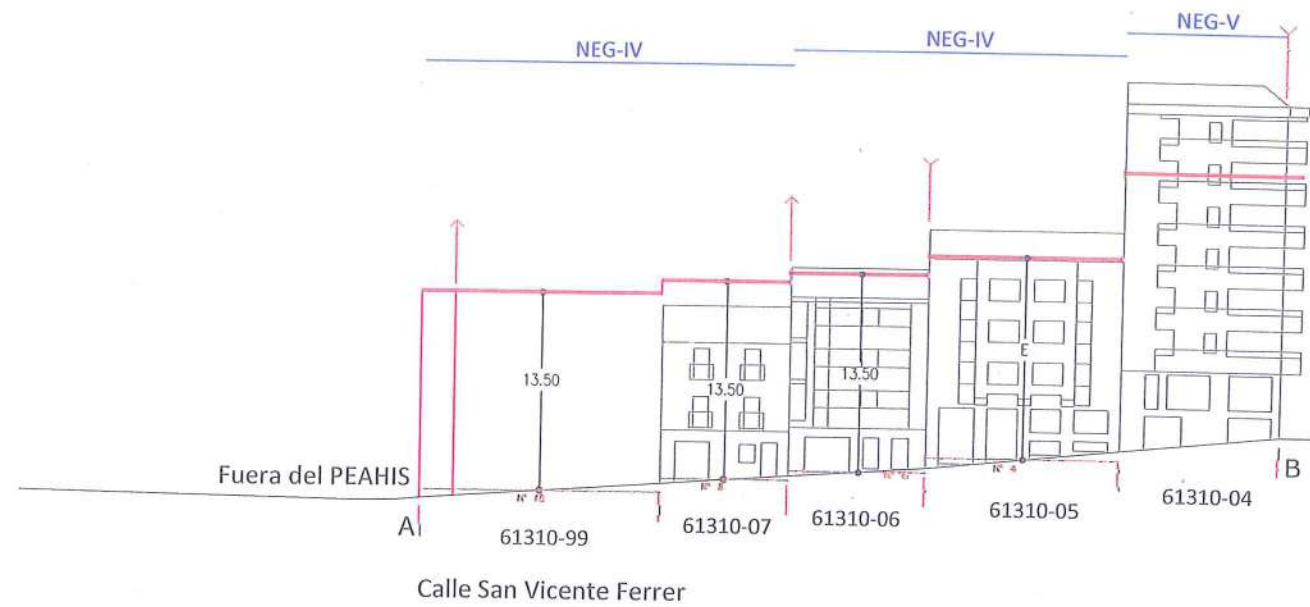
2018

PEAHIS

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

Ciudad Antigua
de Segovia y
su Acueducto

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA



DILIGENCIA:

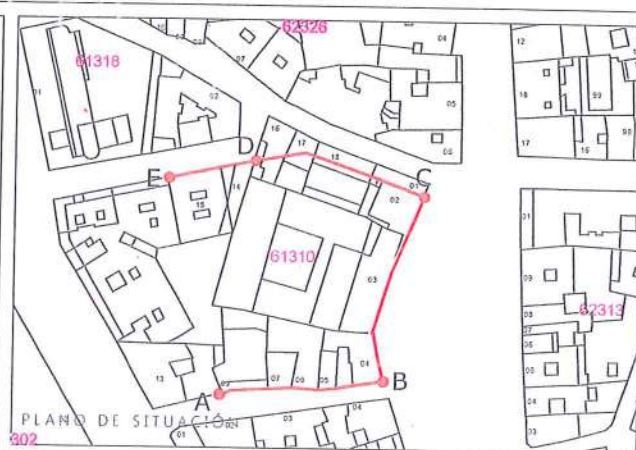
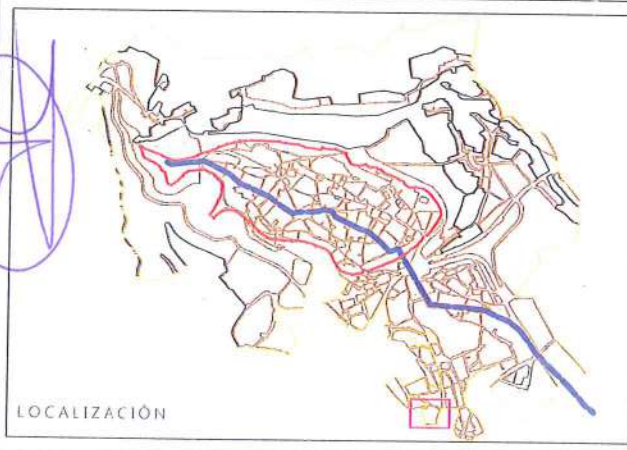
Aprobado inicialmente. Por la Junta de Gobierno Local.

En sesión de

Acuerdo número

CERTIFICADO,

LA SECRETARIA GENERAL



- 47450-04 Parcela catastral
- Alzado y rasante actual
 - Alzado actual retranqueado rcp alineación
 - Quiebro en planta de alzado actual
 - Altura máxima permitida
 - INT es Ordenanza/Grado de catalogación (edificación sobre alineación oficial)
 - INT es Ordenanza/Grado de catalogación (edificación requerida)
 - Alzado afectado por Unidad de Intervención
 - U.I. 6.02 Denominación de la Unidad de Intervención
 - Edificio disconforme con el planeamiento
 - FO Edificio Fuera de Ordenación
- LEYENDA ALZADOS ESQUEMÁTICOS

PEAHIS

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

aprobación inicial

Unión Europea
Educación, Juventud y Cultura

Ministerio de Educación, Cultura y Deporte

Ministerio de Cultura

Ministerio de Educación, Juventud y Deporte

Ministerio de Sanidad y Consumo

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Medio Ambiente

Ministerio de Industria

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación

Ministerio de Sanidad y Consumo

Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Medio Ambiente

Ministerio de Industria

Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación

MANZANA 61310

ALZADO ESQUEMÁTICO 119

esc 1/500

5m 0 5 10m

119 ALZADO