

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA UNIDAD DE INTERVENCIÓN 7.13 DE LAS DELIMITADAS POR EL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA APROBADO INICIALMENTE Y LA ASUNCIÓN DE DETERMINADOS DEBERES DE ORNATO EN LAS PARCELAS SITAS EN LA AVENIDA VIA ROMA Nº 2 Y 4.

En Segovia a 8 de ABRIL de dos mil diecinueve.

REUNIDOS:

De una parte, **D^a. Clara Isabel Luquero de Nicolás**, con DNI _____, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia, habilitada expresamente para la firma de este instrumento, por acuerdo núm. 182 del pleno de dicha corporación municipal de fecha 27 de JULIO de 2018, por el que se aprobó de forma definitiva el presente convenio

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

- **D. Alfredo Garrido Miguel y D^a María Encarnación García Matarranz**, mayores de edad, con domicilio en Segovia, Calle _____ con NIF _____ respectivamente,

EXPONEN:

PRIMERO.- Que D. Alfredo Garrido Miguel y D^a María Encarnación García Matarranz son propietarios de la finca Registral nº 26.046, catastral nº 63.383/03, sita en la Calle Vía Roma nº 2.

SEGUNDO.- La referida finca está clasificada y categorizada como **suelo urbano consolidado** por el Plan General de Ordenación Urbana Segovia (PGOU 2008/DALS) y está incluida en la denominada Unidad de Intervención 7.13 de las delimitadas por el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia (PEAHIS), aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015. La ordenación establecida por el referido instrumento es, en sus aspectos fundamentales, la que se describe seguidamente:

1º.- Como hemos indicado, la finca está incluida, junto con la colindante que es la finca con número de referencia catastral nº 63.383/04, en la Unidad de Intervención (UI) 7.13 delimitada por el PEAHIS aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, actualmente en tramitación, que la identifica como una UI de "*reurbanización y densificación*", con una edificabilidad final total, para todo ámbito, de 2.740 m²c a construir en edificios de cuatro plantas (PB+3+bc), con 15 metros de fondo edificable, para el uso de vivienda, tipología colectiva, y sus usos compatibles, con arreglo a la Ordenanza NEG del propio Plan Especial.

2º.- En cuanto a la gestión de la UI, se establece que se trata de una actuación aislada de normalización y urbanización (art. 211 a 221 del RUCYL), con cesión de 318,00 m² de suelo para viario público, superficie que al ser exterior a la nueva alineación fijada por el Plan Especial para las dos fincas incluidas en la UI 7.13, que se retranquea 8,5 metros desde la alineación actual (Plano PO.04.2.- Ordenanzas y Protección de la edificación, hoja 510), que figura como Anexo 1 a este Convenio) es de cesión obligatoria y gratuita y debe ser urbanizada por los afectados (arts. 41-1º,b, y 213-1º y 3º del RUCYL).

3º.- Los edificios o restos de los mismos que existen sobre las parcelas integradas en la UI se declaran expresamente en la situación de fuera de ordenación por el Plan Especial (Plano PO.04.2, hoja 510, y relación de edificios declarados fuera de ordenación que figura como Anexo 4 a la Normativa del PEAHIS aprobado inicialmente).



TERCERO.- Con fecha 4 de marzo de 2016 el Sr. Garrido Miguel presenta una alegación frente al Plan Especial referida a esta parcela catastral 63.383/03, en la que, en esencia, suscita que, levantado un croquis aplicando la condiciones de ordenación descritas a las catastrales 63.383/03 y 63.383/04, resulta *"aproximadamente una ocupación final de las parcelas de 356,18 m² y 251,02 m² respectivamente"*, de forma que *"si se realiza la Normalización de fincas repartiendo la edificabilidad autorizada proporcionalmente a su superficie actual, les correspondería una edificabilidad de 1.681,36 m² a la parcela 03 y 1.058,64 a la parcela 04"* y si se aplicara *"directamente a las parcelas resultantes (después de la cesión para vía pública) los parámetros de la edificación (15 m de fondo y 4,6 plantas de altura) obtenemos la edificabilidad posible es de 1.638,43 m² < 1.681,36 m² para la parcela 03 y 1.154,69 m² > 1.058,64 m² para la parcela 04"*, por lo que concluye que *"en caso de realizar una Normalización de fincas, la parcela 04 debería ceder una pequeña parte de su suelo a la parcela 03, pudiendo así repartir la edificabilidad total de la Unidad proporcionalmente a la superficie que cada una tiene actualmente y que se corresponde con la aportada a la unidad de Intervención"*, lo cual considera inviable *"puesto que sobre la parcela 04 existe actualmente un edificio residencial colectivo ocupado y al que todavía le queda una esperanza de vida de 46 años respectivamente"*.

CUARTO.- Que en relación con lo anterior, es preciso formular las siguientes consideraciones:

1ª).- Que los cálculos que se realizan no dejan de ser aproximados, pues ni la superficie catastral de las parcelas utilizada para realizarlos coincide exactamente con la que figura en este momento en el Catastro (la superficie de la parcelas 03 y 04 que se considera es de 675 m²s y 425 m²s, respectivamente, con una superficie total a normalizar de 1.100 m²s, mientras que en el catastro vigente constan 652 m²s y 428 m²s, con un total de 1.082 m²s), ni con la que utiliza la Ficha del la UI 7.13 del PEAHIS (que parte de una superficie total de 1.072,21 m²s), ni algunas de las magnitudes utilizadas en los cálculos son las mismas (el alegante, para establecer la edificabilidad de las parcelas, hace equivaler el número de plantas permitido por el Plan, PB+3+bc, a 4,6 plantas, mientras que la ficha de la UI 7.13, como es habitual, a 4,5), con lo que las diferencias que se señalan en la alegación podrían quedar enjugadas.

2ª).- Que aun para la hipótesis de que en una eventual normalización de estas fincas existieran diferencias de aprovechamiento entre las fincas normalizadas y las originarias, la solución no sería, como señala el alegante, *"ceder una pequeña parte de su suelo"* (que es lo que un su opinión hace inviable la normalización al encontrarse la finca colindante edificada y sin expectativas de sustitución inmediata del edificio existente), sino la prevista en el art. 219-4º,b), del RYCYL, es decir, la indemnización de las variaciones de aprovechamiento por quien reciba más de lo que le corresponda en función de la superficie aportada a la normalización

3ª).- Pero es que, al margen de todo lo anterior, se ha advertido tras el estudio de la UI 7-13, que según el Plan aprobado inicialmente se debe gestionar como una actuación aislada de normalización, que en este caso no es precisa realmente la normalización de las fincas.

En efecto, como expresa el art. 216-1º del RUCYL, *"las actuaciones aisladas de normalización tienen por objeto adaptar las parcelas de suelo urbano consolidado a las determinaciones del planeamiento"*, por lo que en este caso la actuación de normalización carecería de objeto pues, tras la cesión para viario de los terrenos exteriores a la nueva alineación fijada por el Plan, ninguna adaptación o reconfiguración de las parcelas es precisa para adaptarlas a las determinaciones del planeamiento, cuyas determinaciones en cuanto de intensidad de uso o edificabilidad, determinadas como están de forma volumétrica (fondo edificable y número de plantas), son directamente aplicables sobre la parcelas netas sin que se produzca incidencia alguna desde esta perspectiva –ni desde otras- que determine la necesidad de una normalización.

De esta forma, por tanto, resulta innecesaria la delimitación de una actuación aislada de normalización.

4ª).- Que, con o sin normalización, ocurre que la actuación edificatoria en la parcela 63.383/03, casi vacante como está de edificación (queda la fachada y las paredes perimetrales de un antiguo edificio de una planta), podría iniciarse tras la aprobación definitiva del Plan (y en su caso la normalización), mientras que la de la parcela 63.383/04, al existir un edificio en uso con una expectativa de vida considerable por más que el Plan Especial proponga su declaración en situación de fuera de ordenación, podría tardar varios años en realizarse en la forma prevista por el Plan, todo cual daría lugar –de realizarse la edificación permitida sobre la parcela 63.383/03- a que durante ese



tiempo quedaran visibles unas medianeras muy impactantes y un patio del edificio sito en la parcela 63.383/04, además de las medianeras y el patio ya visibles en el lindero noreste de la parcela 63.383/04 (se identifican en el Anexo 2 a este Convenio), que sería preciso tratar pues ese edificio se encuentra dentro del ámbito de la Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1985 (plano informativo PI.-02.1 del PEAHIS).

Por este motivo, a través del presente Convenio el propietario de la parcela 63.383/03 se compromete a realizar el tratamiento de las medianeras y los patios del edificio sito en la parcela 63.383/04 de forma simultánea a la ejecución de la actuación edificatoria en la parcela 03, debiendo contar para ello, lógicamente, con la autorización de los propietarios de la parcela 04, como así ocurre (figura en el Anexo 3).

Ahora bien, la construcción del nuevo edificio sobre la parcela 63.383/03, con PB+3+bc, generaría en su lindero suroeste, que recae al espacio libre público G-EL-UC-2.8 (Alamedilla del Conejo), una nueva pared impactante, por lo que se considera preciso para evitar ese impacto visual que en el nuevo edificio no se ejecute una pared ciega recayente a ese espacio, sino una fachada con sus huecos y restantes elementos.

Finalmente, como quiera que en el lindero sureste (trasero) de la parcela se produce un brusco desnivel, para evitar que con la ejecución del nuevo edificio, con 15 metros de fondo, se genere un patio rehundido respecto del terreno colindante, se preverá en el Plan que dicho edificio tendrá cuatro plantas (PB+3+bc) con un fondo de 15 metros y una planta en el resto de la parcela hasta el límite trasero. La misma previsión, claro está, se formulará para la parcela 63.383/04.

QUINTO.- 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, 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*", por lo que a la vista de todo lo expuesto: se va a suprimir la UI 7-13 y la actuación aislada de normalización que llevaba consigo, estableciéndose para cada una de las parcelas la ordenación ya prevista en el PEAHIS aprobado inicialmente: retranqueo respecto de la alineación actual de 8,5 metros, 15 metros de fondo y PB+3+bc, con el uso residencial en la tipología colectiva (con lo que el edificio de la parcela 63.383/04, que tiene un fondo aproximado de 23,50 metros y cinco alturas se mantendrá en la situación de fuera de ordenación que ya propone el documento de aprobación inicial, que también la propone para los restos del edificio sito en la parcela 63.383/03) y se incluirán ambas parcelas en un Área de Ordenación Específica para reflejar la obligación que asume el titular la parcela 63.383/03 de tratar la medianeras del edificio de la parcela 63.383/04.

SEXTO.- El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas que se disponga para la aprobación definitiva, que propone, la introducción en dicho instrumento de los cambios, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes (Ficha de la AOE nº 7.06 y Plano PO.03.1.- "*Ordenanzas y protección de la edificación*" modificado, hoja 510, que figuran como Anexo 4 a este Convenio):

1º).- Se suprimirá la Unidad de Intervención 7-13 y la actuación aislada de normalización que llevaba consigo.

2º).- Se incluirán las parcelas 63.383/03 y 63.383/04 en el Área de Ordenación Específica 7.06 del Plan Especial, asignándoles la Ordenanza NET, con cuatro plantas (PB+3+bc) en un fondo 15 metros y una planta desde esta medida hasta el límite de las parcelas, debiéndose tratar las medianeras y los patios del edificio existente en la parcela 63.383/04 que se identifican en el Anexo 2 en la forma que se indicará.

El edificio que se construya en la parcela 63.383/03 deberá ejecutarse con una fachada recayente al espacio libre G-EL-UC-2.8 (Alamedilla del Conejo).

3º).- Se asumirán compromisos temporales para la ejecución de las obras de edificación en la parcela 63.383/03.



SÉPTIMO.- Con todo lo anterior, la propuesta descrita, en cuanto que permite la edificación de una parcela muy próxima al Acueducto de Segovia, en la que hasta fechas recientes se ubicaba un inmueble arruinado y hoy un solar vacante, en condiciones óptimas de uso y de forma integrada en el entorno en que se ubica, que forma parte del ámbito de la Ciudad Antigua de Segovia y su Acueducto declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1985, y permite el tratamiento de las impactantes medianeras del edificio colindante, declarado fuera de ordenación, 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 del art. 4 de la LUCYL que seguidamente se relacionan:

- Art. 4,b), 9º: favorecer *"la protección del patrimonio cultural y del paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural"* (art. 5-3º,b,9º del RUCYL), precepto que hay que poner en relación con el art. 37, b) y c), de la propia LUCYL.

- 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).

OCTAVO.- 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. 16-3º del TRLS/2008), 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. 16-3º del TRLS/2008 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:

PRIMERA.- Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete, para las parcelas catastrales 63.383/03 y 63.383/04, sitas en la Avenida Vía Roma nº 2 y 4, a establecer las siguientes condiciones de ordenación:

1º).- Se suprimirá la protección la Unidad de Intervención 7.13 y la actuación aislada de normalización que llevaba consigo.

2º).- Se incluirán las parcelas 63.383/03 y 63.383/04 en el Área de Ordenación Específica 7.06 del Plan Especial, asignándoles la Ordenanza NET, con cuatro plantas (PB+3+bc) en un fondo 15 metros y una planta (PB) desde esta medida hasta el límite de las parcelas (Ficha de Ordenación de la AOE-7.06 y Plano modificado PO.03.1.- *"Ordenanzas y protección de la edificación"*, hoja 510, que figuran como Anexo 4).

El edificio que se construya en la parcela 63.383/03 deberá ejecutarse con una fachada recayente al espacio libre G-EL-UC-2.8 (Alamedilla del Conejo).

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.- Proyecto de edificación y tratamiento de paredes medianeras y cerramiento de patios. D. Alfredo Garrido Miguel y Dª María Encarnación García Matarranz se compromete a presentar un proyecto de obras de edificación en el plazo de un año desde la entrada en vigor del PEAHIS y a ejecutar las obras permitidas por el Plan Especial en la parcela 63.383/03, con arreglo al proyecto aprobado, dentro del plazo de dos años desde la concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio de las prórrogas que justificadamente se puedan solicitar, y, de forma simultánea a la ejecución del referido proyecto, a tratar las paredes medianeras y los patios que se identifican en el croquis que se incorpora como Anexo 2 al presente Convenio, previas las autorizaciones, comunicaciones o declaraciones que sean exigibles y con las siguientes condiciones:

1ª).- El tratamiento de las paredes medianeras debe cumplir tanto Código Técnico de la Edificación en cuanto a aislamiento de los edificios vecinos como las condiciones estéticas de los paramentos resultantes.

2ª).- El tratamiento de los muros se hará con trampantojos, simulación de arquitecturas, revestimientos con materiales adecuados, jardines verticales u otros que minimicen su impacto visual. El tipo de tratamiento específico será determinado por los Servicios Técnicos Municipales y, si procede, por la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de Segovia.

3ª).- En cuanto a los patios, se deberán ejecutar cerramientos que impidan su visión desde el exterior, tipo celosías, lamas o similares, de materiales apropiados y que resulten coherentes con el tratamiento que se haya establecido para las medianeras. Serán los Servicios Técnicos Municipales quienes establezcan estas condiciones.

4ª).- En lo referente a lo que afecte a la protección del patrimonio cultural se estará a lo que establezca la legislación vigente, incluidas las ordenanzas municipales.

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 la Fundación interesada.

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 y otros dos de la propiedad de la parcela 63.383/03, actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

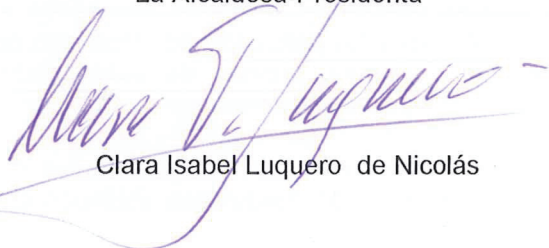
SEXTA.- Modificación y vigencia. Para la modificación del presente Convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa urbanística para su aprobación, pudiéndose tramitar de resultar necesario adendas al mismo siguiendo el mismo procedimiento.

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.

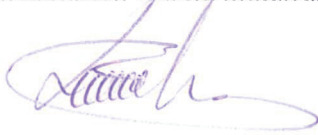
SÉPTIMA.- Naturaleza. El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

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

La Alcaldesa-Presidenta


Clara Isabel Luquero de Nicolás


Alfredo Garrido Miguel


Mª Encarnación García Matarranz

Ante mí,
La Secretaria General,


SEGOVIA
EXCMO. AYTO.
SECRETARÍA GRAL.


María Eva Martín Minguela.