



SEGOVIA

**URBANISMO
PLANEAMIENTO
Expediente:13/2021/P30007**

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUPRESIÓN DE LA ACTUACIÓN AISLADA DE NORMALIZACIÓN 11.06.- C/LA PLATA c/v C/ORTIZ DE PAZ DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA Y LA CREACIÓN DE UN ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA Y DE UNA ACTUACIÓN AISLADA DE URBANIZACIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LOS TERRENOS Y LA OBTENCIÓN DE SUELO DESTINADO A VIARIO PÚBLICO.

En Segovia a 3 de mayo de 2022.

REUNIDOS:

De una parte, D^a Clara Luquero Nicolás, con DNI [REDACTED] Ilma. Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia, habilitada para la firma del presente convenio a través de Acuerdo nº 46 adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Segovia en sesión de 25 de marzo de 2022,

Y de otra parte, como propietaria de los terrenos afectados por el presente Convenio, la mercantil FOURJUL S.L., con CIF [REDACTED], representada por D^a. Julia Escorial Tapia, mayor de edad, vecina de Madrid, con domicilio en la Calle [REDACTED], provista de NIF nº [REDACTED],

EXPONEN:

PRIMERO.- Terrenos afectados.

Que la mercantil FOURJUL S.L., es propietaria de las parcelas registrales nº 4.199-N, 6.551 y 57.099, que se corresponden respectivamente con las siguientes parcelas catastrales:

- 62324/18, sita en la calle José Zorrilla nº 41, de Segovia. Tiene una superficie registral de 563,17 m² y catastral de 456,00 m².



- 62324/99, sin acceso directo a vía pública, con entrada a través del portal sito en la calle José Zorrilla nº 41, Segovia, que corresponde a la catastral 62324/18. Tiene una superficie registral de 289 m² y catastral de 331,00 m².

- 62324/98, sita en la calle Ortiz de Paz 5, de Segovia. Tiene una superficie registral y catastral de 241 m².

Aunque inicialmente el PEAHIS partió de la errónea consideración de que las catastrales 62324/18, recayente a la Calle José Zorrilla, y 62324/98, recayente a la Calle Ortiz de Paz, eran una única finca registral (así se deducía de una errónea, por incompleta, certificación registral obtenida), de acuerdo con la documentación registral aportada, cada una de estas tres fincas catastrales constituye una finca registral independiente.

SEGUNDO.- Ordenación actual.

Las referidas parcelas, clasificadas y categorizadas como **suelo urbano consolidado**, están incluidas en el ámbito de la Actuación Aislada A.A.-11.06, de normalización, delimitada por el Plan Especial de las Áreas Históricas (PEAHIS), cuyo objeto es, según la ficha de ordenación de la A.A.-11.06, *"la reordenación de la edificación existente, completando la trama edificada en el solar carente de edificación"*, que es la parcela catastral 62324/98, recayente a la Calle Ortiz de Paz, justificando la propuesta en la circunstancia de que *"se trata de una zona inacabada, con una parcela sin frente a vía pública y otra carente de edificación, en la que aparecen medianeras vistas sin tratamiento"*. En esta situación, el PEAHIS, declara expresamente en situación de fuera de ordenación el edificio que se encuentra construido sobre la parcela 62324/99, que en la actualidad no cuenta con acceso a vía pública, y establece las siguientes determinaciones:

Sobre una superficie de 1.029,00 m² de la AA 11.06 se prevé una edificabilidad final de 2.859,00 m²c (la superficie edificada actual, según la ficha, es de 2.260 m²c) que ocuparía 640,00 m² de suelo, con un máximo de 3 y 4 plantas y uso residencial en vivienda colectiva/apartamentos y compatibles (se prevén 30 viviendas, frente a las 18 viviendas actuales).

Además, como acabamos de indicar, en esta Actuación Aislada se declara en situación de fuera de ordenación el edificio existente en la parcela catastral 62324/99, que no cuenta con fachada a vía pública ni reúne las condiciones establecidas por la normativa vigente de seguridad frente a incendios, especialmente en lo referente a las vías de evacuación desde la entrada al edificio hasta la vía pública y a la accesibilidad de bomberos, y se propone la normalización de las fincas afectadas (la registral nº 4.199-N, que erróneamente se consideró que incluía las catastrales 62324/18, sita en la Calle José Zorrilla, y 62324/98, sita en la Calle Ortiz de Paz, y la registral nº 6.551, catastral 62324/99, que es la finca interior ocupada por edificio fuera de ordenación), para que todas las fincas resultantes de la normalización tuvieran la condición de solar.



Se adjunta como Anexo 1, la ficha de ordenación de la Actuación Aislada 11.06, y como Anexo 2, el Plano PO.07.3 de inmuebles fuera de ordenación.

TERCERO.- Consideraciones sobre la materialización de la ordenación actual.

El edificio que se declara fuera de ordenación tiene una superficie construida de 745,00 m², alberga 10 viviendas y fue construido al amparo de una licencia urbanística concedida por el Ayuntamiento de Segovia en el año 1959.

Por otro lado, el edificio incluido en el ámbito de esta Actuación Aislada, catalogado con el grado de Protección Ambiental, tiene una superficie construida de 1.555,00 m², con 7 viviendas.

Así, teniendo en cuenta que el edificio catalogado mantiene su superficie construida de 1.555,00 m² y que el situado en parcela sin frente a vía pública se declara en situación de fuera de ordenación, para alcanzar la superficie edificada final prevista por el PEAHIS para esta Actuación Aislada de 2.859,00 m², la nueva edificación a ejecutar con fachada a la calle Ortiz de Paz debería poder albergar una superficie construida de 1.304,00 m².

Sin embargo, la huella de la nueva edificación propuesta en el PEAHIS ocupa una superficie de suelo de 180 m², con un fondo edificable de 15 metros, igual al existente en el edificio colindante y similar a la media del entorno. Así, teniendo en cuenta que la altura máxima asignada a la edificación es de 4 plantas sobre rasante, la edificabilidad materializable en la nueva edificación sería de 810,00 m², incluyendo el aprovechamiento bajo cubierta.

Por lo expuesto, la aplicación a la superficie de la Actuación Aislada de los parámetros de altura y fondo edificable existentes y propuestos en la zona, y con independencia de que la situación de fuera de ordenación regulada en los arts. 64 de la LUCYL y 98 y 185 del RUCYL no sea indemnizable (arts. 4-1º del TRLSRU, 7-2º de la LUCYL y 13-1º del RUCYL), salvo en los supuestos recogidos en los arts. 48,a), inciso segundo, del TRLSRU, 7-2º,a, de la LUCYL y 13-1º,b, del RUCYL, ni sea preciso compensar dentro de su ámbito el aprovechamiento urbanístico correspondiente al edificio declarado fuera de ordenación, lo cierto es que la edificabilidad materializable en la A.A. 11.06 sería de 2.365m²c (1.555 m²c del edificio catalogado más 810 m²c del nuevo propuesto recayente a la calle Ortiz de Paz), muy alejada por tanto de los 2.859m²c que se proponen en la ficha de ordenación de la A.A. y que, lo que es más importante, no se adecua de una forma sensible a la media de la manzana en que se ubica (2,75 m²/m²) ⁽¹⁾.

En cuanto el número de viviendas ejecutables sería de 16 (las 7 existentes en el edificio catalogado más otras 9 en el nuevo edificio, calculadas considerando una superficie/vivienda de 90 m²c, que es la propone el PEAHIS a estos efectos), que también se aleja mucho de las 30 viviendas propuestas por el Plan para la A.A.

⁽¹⁾ Aunque la discrepancia en cuanto a la edificabilidad de los terrenos prevista en la ficha de ordenación y la derivada de la aplicación de las condiciones volumétricas fijadas por el planeamiento (fondo, ocupación, número de plantas), podría resolverse aplicando los criterios de interpretación establecidos en el art. 176-1º del RUCYL y 5-3º del propio PEAHIS, la falta de proporción de la menor edificabilidad respecto al entorno inmediato de los terrenos no se resolvería con la aplicación de estos criterios.



CUARTO.- Nueva ordenación propuesta.

En esta situación, en vez de la normalización propuesta de los terrenos incluidos en la AA 11.06, se plantea a través del presente Convenio una modificación de la ordenación detallada establecida en el Plan Especial, suprimiendo la situación de fuera de ordenación del edificio existente en la parcela 62324/99 y ampliando el viario público, haciéndolo llegar hasta ella, de modo que esa parcela alcance la condición de solar y el entorno del edificio cumpla con las condiciones de accesibilidad y de seguridad contra incendios establecidas en la normativa vigente.

Con la nueva ordenación no resulta necesaria la normalización de fincas, ya que todas las existentes alcanzarán la condición de solar, por lo que se elimina la Actuación Aislada de Normalización AA-11.06 "c/La Plata c/v c/Ortiz de Paz" y, a cambio, se delimitan una nueva Área de Ordenación Específica AOE-11.04 "c/José Zorrilla c/v c/Ortiz de Paz" (ámbito de planeamiento), con las determinaciones que seguidamente se indicarán, y una Actuación Aislada de Urbanización (ámbito de gestión) para la ejecución del nuevo vial propuesto (AA.-11.06.- c/Ortiz de Paz):

Las determinaciones que se propone son las siguientes: sobre una superficie de 1.029,00 m²s, se prevé una edificabilidad final de 2.917,00 m²c, en un máximo de 4 plantas, que ocuparía 636 m² de suelo en planta baja y 661 m² en plantas superiores a la baja, con uso residencial en vivienda colectiva/apartamentos y compatibles, con un número de viviendas máximo de 32, previéndose un nuevo viario público de 179,00 m².

Se aporta como Anexo 3 la nueva ficha que recoge la ordenación del nuevo Área de Ordenación Específica 11.04, así como la ficha de la Actuación Aislada AA.-11.06. Como Anexo 4 se aportan los siguientes planos modificados: Plano de Ordenanzas y Protección de la edificación (PO.03.1): Hojas 809 y 909 de la serie y hoja 5 de síntesis; Plano de Usos del Suelo (PO.03.2): Hojas 809 y 99 de la serie y hoja 5 de síntesis; Plano de espacios libres privados (PO.05); Plano de alteraciones del parcelario, alineaciones y rasantes en Conjuntos Históricos (PO.07.1); Plano de inmuebles fuera de ordenación y elementos perjudiciales (PO.07.03); Plano de Actuaciones de Mejora en la Movilidad y en los espacios libres (PO.07.4); y Plano de Actuaciones Aisladas, Actuaciones Integradas y Áreas de Ordenación Específica (PO.08.1). Finalmente, como Anexo 5, se incorporan al presente Convenio la modificación del Anexo 3 a la Normativa ("*Listado de edificios fuera de ordenación*", suprimiendo la catastral 6232499VL0363S) y del Anexo 6 a la Normativa ("*Alzados Esquemáticos*", en cuya hoja 129 se añade la referencia a la nueva AOE.-11.04).

Con la nueva ordenación detallada que se propone, la situación y los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los edificios del ámbito serían los siguientes:

- Se mantiene la catalogación con protección ambiental del edificio con fachada a la calle José Zorrilla, de modo que se conserva su edificabilidad de 1.555 m²c. Aunque el edificio cuenta actualmente con 7 viviendas, se contempla la posibilidad de que una reestructuración general del mismo pudiera incrementar este número hasta las 15 viviendas, cumpliendo con las determinaciones de la normativa del Plan Especial para este tipo de obras.



- Se reduce, aplicando el número de plantas y el fondo característicos de su entorno inmediato (la manzana en el que se ubica), la volumetría y la edificabilidad del edificio existente en la parcela que actualmente no cuenta con fachada a vía pública y que como resultado de la Modificación que este Convenio prepara alcanzará la condición de solar. Este edificio, que cuenta actualmente con cinco plantas sobre rasante, 745,00 m²c y 10 viviendas, pasará a tener en la ordenación establecida cuatro plantas sobre rasante, 596,00 m²c y 8 viviendas.

- Se reduce ligeramente la edificabilidad del nuevo edificio proyectado con fachada a la calle Ortiz de Paz, para garantizar el paso de bomberos hasta el edificio existente en el interior de la manzana, mediante un vial público de nuevo trazado sobre el que se edifica una superficie aproximada de 25 m² por planta. La edificabilidad del nuevo edificio será de 766,00 m²c y el número máximo de viviendas previsto es de 9, considerando que todas las plantas se destinasen al uso residencial con viviendas de 90 m² construidos de superficie cada una, que, como se ha indicado, es la ratio utilizada en el Plan Especial para garantizar que el número de viviendas calculado para cada Unidad Urbana no superará el que realmente se ejecute.

Así, como resultado de esta ordenación de la nueva AOE.-11.04 "C/José Zorrilla c/v C/Ortiz de Paz", la edificabilidad total y el número total de viviendas resultantes serán de 2.917 m²c y 32 viviendas, lo que supone un incremento de 58,00 m²c y 2 viviendas respecto a la ordenación vigente. Por lo expuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 173 del RUCyL, no es necesario incrementar las reservas de suelo para espacios libres públicos ni para aparcamientos.

QUINTO.- Deberes derivados de la nueva ordenación.

Como quiera que la nueva ordenación propuesta, para dar acceso a la parcela 62324/99, califica como viario público una superficie de suelo de 179 m² que ahora es de titularidad privada, se delimita en el seno de la nueva AOE.-11.04 una Actuación Aislada de Urbanización (art. 211,a, del RUCYL), designada como AA.-11.06.- C/Ortiz de Paz, en cuyo seno se deberán obtener los terrenos dotacionales (nuevo viario) del sistema local, bien por cesión a título gratuito (en virtud del presente Convenio) o por cesión obligatoria y gratuita (cuando sea normativamente procedente), y realizar las actuaciones de urbanización precisas.

De otro lado, como ya se ha indicado, como consecuencia de la nueva ordenación propuesta se produce en los terrenos afectados un incremento de la edificabilidad y del número de viviendas respecto de los previstos en el planeamiento modificado, con el alcance señalado, por lo que la AOE.-11.04 y la AA.-11.06 propuestas constituyen una "actuación de dotación" en suelo en situación básica de urbanizado, y clasificado y categorizado como urbano consolidado, de las definidas en el arts. 7-1º,b), del TRLSRU ("[...] las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación



de la urbanización de éste") y reguladas en los arts. 18-2º del TRLSRU, en relación con los arts. 65-5º,c, de la LUCYL y 188-5º,c, 41-1º,a y b, y 172 y 173 del RUCYL.

En concreto, los arts. 65-5º,c, de la LUCYL y 188-5º,c, del RUCYL citados establecen que las actuaciones de dotación del art. 7-1º,b), del TRLSRU *"se corresponden con las actuaciones aisladas y las modificaciones de planeamiento que aumenten la edificabilidad o la densidad en suelo urbano consolidado"*.

En este tipo de actuaciones incumben a los propietarios los siguientes deberes:

1º).- Deberes de cesión gratuita:

Estos deberes, que derivan únicamente de las modificaciones del planeamiento urbanístico (no de su revisión), incluyen:

A).- La cesión de las dotaciones públicas (viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas) relacionadas con el reajuste preciso en función del incremento de la edificabilidad (art. 18-2º en relación con el art. 18-1º,a, del TRLSRU).

Este deber de cesión, en Castilla y León, lo ratifican y concretan los arts. 41-1º,b, y 172 y 173 del RUCYL en los siguientes términos:

a).- Cesión gratuita de la superficie de espacios libres que se destine a otro uso y que deba ser sustituida por una nueva superficie con la misma calificación y equivalente dimensión y funcionalidad (arts. 41-1º,b, y 172 del RUCYL).

b).- En suelo urbano consolidado no incluido en Conjuntos Históricos, cesión de las reservas de suelo para *"espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento"* de edificabilidad, cuando tal aumento sea igual o superior a 500 m²c o a 5 viviendas, que, cuando concurren estas circunstancias, deben concretarse, **como mínimo y en todo caso**, en espacios libres del sistema local y plazas de aparcamiento, en una proporción respectiva de 20 m²s y una plaza por cada 100 m²c de incremento de edificabilidad (arts. 41-1º,b, y 173 del RUCYL). Lo cual no significa, claro está, que no se deba ceder, además, el incremento de otras dotaciones si resultan precisas para el desarrollo de la actuación (el precepto, en consonancia con lo establecido en el art. del TRLSRU, como hemos visto, hace referencia a los *"espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento"*).

c).- Naturalmente, también se mantiene en todo caso el deber general en suelo urbano consolidado —exista actuación de dotación o no— de ceder los terrenos para completar o regularizar las vías públicas existentes cuando sea preciso (ex. arts. 41-1º,b, 213,-3º,b, y 219-4º,a, del RUCYL).

B).- Cesión del porcentaje que se establezca del incremento de la edificabilidad (art. 18-2º TRLSRU), que en Castilla y León los arts. 17-2º,a), 2º, y 20,b), de la LUCYL y 40-1º,b), 2º, y 41-1º,c), del RUCYL han concretado en el 10% para terrenos de suelo urbano como los que



nos ocupan. El incremento de la edificabilidad que determina el deber de cesión puede derivar tanto de una modificación del planeamiento como de su revisión.

Los arts. 20,b), de la LUCYL y 41-1º,c, del RUCYL permiten que la Administración admita que la cesión se sustituya *"por su equivalente en efectivo o por la entrega de edificabilidad en un complejo inmobiliario: 1.º En actuaciones de regeneración y renovación urbana, cuando el planeamiento justifique la inviabilidad de reservar solares completos para la construcción de viviendas de protección pública; 2.º En otro caso, previo convenio en el que se acredite que los terrenos no pueden destinarse a la construcción de viviendas con protección pública"*. El precepto reglamentario citado indica, además, que el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, se entregará *"previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal"*.

C).- Cesión de las obras de urbanización que deba costear el urbanizador (art. 18-2º en relación con el 18-1º,d, TRLSRU).

2º).- Deberes de urbanización:

Las actuaciones de dotación llevan consigo el deber del urbanizador costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación de dotación correspondiente (art. 18-2º en relación con el 18-1º,c, TRLSRU).

Este deber parece que no se ajusta exactamente, porque es más amplio, al deber general en suelo urbano consolidado impuesto por el art. 41-1º,a, del RUCYL (*"Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar"*), pero, como decimos, debe entenderse que este del art. 41-1º es un deber general en esa categoría de suelo aun cuando no exista una actuación de dotación.

De esta forma, cuando se actúe a través de Actuaciones Aisladas de urbanización (frecuentemente vinculadas a las actuaciones de dotación, como ocurre en el presente caso), el art. 212 del RUCYL establece que la Actuación Aislada puede ser de gestión pública, en cuyo caso el Ayuntamiento adquiere la condición de urbanizador y, como tal, las obras las ejecuta el Ayuntamiento, pero pueden costearlas los particulares a través de la imposición de contribuciones especiales o de un canon de urbanización (apartado 1º,b), o puede ser de gestión privada, en cuyo caso los propietarios asumen la condición de urbanizador, promueven la actuación sobre el ámbito necesario para su parcela adquiera la condición de solar, la ejecutan (previa petición de licencia) y financian (apartado 2º), contrayéndose en el presente a caso las obras de urbanización a ejecutar por los particulares a las que sean precisas para que las nuevas parcelas lucrativas adquieran la condición de solar y, en su caso, que las afecten a los terrenos de cesión derivados de las previsiones de los arts. 41-1º,b), y 173 del RUCYL.



3º).- Aplicación de los deberes al presente caso:

A la vista de las previsiones de la normativa autonómica, en el presente caso, pese a tratarse de una actuación de dotación, pues se modifica el planeamiento y se delimita una actuación aislada incrementando la edificabilidad y el número de viviendas respecto del previsto en la ordenación anterior, al no superar la mayor edificabilidad prevista (58 m²c) ni el mayor número de viviendas (dos) los límites establecidos en el art. 173-1º,b), del RUCYL (incrementos, respectivamente, de 500 m²c y 5 viviendas), en virtud de lo establecido en el propio precepto no sería exigible el incremento proporcional de dotaciones (ni de espacios libres y plazas de aparcamiento ni de ninguna otra), lo cual, sin embargo, no significa que, a la vista del caso concreto, aunque no se superen esos umbrales y por lo tanto no sea exigibles la previsión proporcional de mayores dotaciones de espacios libres y plazas de aparcamiento, no sea necesario el incremento de alguna otra dotación, como ocurre en el presente supuesto con el vial previsto en la Modificación, que es imprescindible para conferir la condición de solar a la parcela interior 62324/99, resolviendo la situación de incumplimiento de las condiciones de seguridad del actual edificio y habilitando la posibilidad de sustitución del mismo en el futuro por la nueva edificación prevista en la Modificación, y, por tanto, resulta imprescindible para el desarrollo de la actuación, por lo que se considera que procede su cesión gratuita en virtud de lo establecido en el art. 41-1º,b), del RUCYL (*"entregar al Ayuntamiento, con carácter de cesión gratuita, [...] los terrenos precisos para cumplir las obligaciones establecidas en los artículos 172 y 173, en su caso"*) en relación con el inciso primero del art. 173-1º (*"[...] las reservas de suelo para espacios libres públicos y demás dotaciones urbanísticas situadas en la unidad urbana donde se produzca el aumento, o en un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable colindante [...]"*).

En cuanto a la urbanización del nuevo viario, habida cuenta su funcionalidad (conferir la condición de solar a la parcela interior y, adicionalmente, conferir a la edificación existente sobre esa parcela, hasta que se proceda a su sustitución, las condiciones de acceso y seguridad de las que actualmente carece) la obligación de sufragarla y ejecutarla deriva sin más de lo dispuesto en el art. 41-1º,a), del RUCYL (*"Completar la urbanización de sus parcelas a fin de que alcancen o recuperen la condición de solar"*) y, en este caso, su concordante art. 212-2º.

SEXTO.- Naturaleza y alcance del Convenio.

El presente Convenio, de planeamiento y gestión, es, en su primera condición, un acto preparatorio para una modificación del Plan Especial de las Áreas Históricas, que propone la eliminación de la Actuación Aislada 11.06, de normalización, creándose en sustitución de la misma, el Área de Ordenación Específica 11.04. y la Actuación Aislada de urbanización AA.-11.06, que constituyen, a su vez, una actuación de dotación, cuyas magnitudes y previsiones fundamentales son las siguientes:

1º).- Edificabilidad final de 2.917,00 m²c, que ocuparía 636 m² de suelo en planta baja y 661 m² en plantas superiores a la baja, con un máximo de 4 plantas, uso residencial en vivienda



colectiva/apartamentos y compatibles y 32 viviendas en total.

2º).- Cesión gratuita para viario público de 179,00 m² costeando la propiedad su urbanización.

3º).- Cesión del 10% del incremento de edificabilidad previsto (5,8 m²c), que será objeto de valoración y pago en el momento del otorgamiento de la licencia urbanística para la ejecución de la nueva edificación.

SÉPTIMO.- Interés público.

La ordenación propuesta, en cuanto que tiene como finalidad dotar de la condición de solar a una parcela en la que existe un edificio construido con licencia de obra, solucionando además el problema de seguridad contra incendios existente en el acceso al mismo, corregir la imposibilidad de ejecución de la previsiones iniciales del PEAHIS en cuanto a la edificabilidad y el número de viviendas, que no eran coherentes, habilitando un aprovechamiento que se adecue a la media del entorno próximo de las parcelas, y rematando esta zona inacabada, responde a los siguientes objetivos generales de la actividad urbanística pública del artículo 3-3º,a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU) y de los artículos 5-3º,b), 5º, d) y g), y 78-1º,b, y 2º,b, del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

- Art. 3-3º a) TRLRU: Establece que los poderes públicos *"posibilitarán el uso residencial en viviendas [...] en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente [...]."*

- Art 5-3º RUCyL:

"b).- Establecer una ordenación urbanística para los municipios de Castilla y León, guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca: [...]."

5º. La mejora de la calidad de vida de la población mediante la prevención de riesgos naturales y tecnológicos, la prestación de servicios esenciales, el control de la densidad y la rehabilitación de áreas urbanas degradadas. [...]."

d).- Asegurar la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública. [...]."

g).- Impulsar la rehabilitación edificatoria, así como la regeneración y la renovación urbanas [...]."

- Art. 78-1º,b, y 2º,b, RUCYL:

En cuanto que la modificación pretende posibilitar la materialización de las previsiones sobre edificabilidad y número de viviendas del planeamiento modificado, tiende a cumplir el objetivo de *"calidad, claridad y homogeneidad"* a que deben responder los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística según el art. 78-1º,b, y 2º,b, del RUCYL, lo que justifica su interés público.

OCTAVO.- Marco normativo.



La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el art. 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 1.º), precepto que ha sido desarrollado por los arts. 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 (art. 436 del RUCyL), según su objeto sea *"establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico"* (art. 436-1.º), en cuyo caso son actos preparatorios del instrumento de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la plenitud de la potestad de planeamiento u otras públicas (art. 437-3.º) 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. 436-2.º).

El art. 437-2.º 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. 437-1.º 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. 18-3.º 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 CONVENIO:

PRIMERA.- Supresión de la Actuación Aislada 11.06.- "C/La Plata c/v C/Ortiz de Paz", del PEAHIS. A través de la modificación del PEAHIS, se suprimirá la Actuación Aislada de Normalización A.A. 11.06.- "C/La Plata c/v C/Ortiz de Paz", delimitándose en sustitución de la misma, de un lado, un Área de Ordenación Específica (A.O.E 11.04.-"C/José Zorrilla c/v C/Ortiz de Paz"), en el que se reflejarán las nuevas determinaciones de ordenación de los terrenos y, de otro lado, una Actuación Aislada de Urbanización (AA.-11.06.- "Ortiz de Paz") en el seno de la nueva AOE.-11.04, para la obtención los terrenos dotacionales del sistema local destinado a nuevo viario ya urbanizados.

SEGUNDA.- Condiciones de ordenación. El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en el PEAHIS, para el nuevo Área de Ordenación Específica 11.04.n -"C/ Ortiz de Paz" la ordenación que se refleja en la ficha de ordenación que se recoge como Anexo 3 al presente Convenio, en los planos que figuran como Anexo 4 y documentos que figuran en el el Anexo 5, con las siguientes magnitudes fundamentales:

- Edificabilidad: 2.917,00 m²c
- Usos: Residencial en vivienda colectiva/apartamentos y compatibles sobre las parcelas privadas.
- Número máximo de plantas: 4.
- Número máximo de viviendas: 32.
- Ordenanzas de aplicación: AMB (edificación parcela 62324/18), NEG.2 (edificación parcela 62324/99 y parcela 62324/98), ELPat (espacio libre parcelas 62324/18 y 62324/99).
- Suelo destinado a uso público: 179,00 m²s (viario público del sistema local). Cesión obligatoria y gratuita, asumiendo la propiedad la ejecución y financiación de las obras de urbanización, en los términos de la cláusula siguiente.

Las previsiones de la presente Estipulación, sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento legalmente establecido, sin que en ningún caso puedan disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones Públicas competentes, ni condicionar el trámite de información pública.

TERCERA.- Cesión gratuita de terreno para viario público y ejecución y cesión de las obras de urbanización.

La propiedad, cederá al Ayuntamiento de Segovia los 179,00 m² de las parcelas 62324/98 y 62324/99 destinados a viario, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística para la



ejecución de la nueva edificación prevista recayente a la Calle Ortiz de Paz, ejecutará su urbanización en los términos previstos en los arts. 213 y, en su caso, 214 del RUCYL, de acuerdo con las previsiones del planeamiento y las instrucciones de los servicios técnicos municipales, sufragará todos los gastos de urbanización y entregará al Ayuntamiento las obras.

CUARTA.- Cesión gratuita del equivalente en efectivo del aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios.

La propiedad, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, cederá el equivalente en efectivo del aprovechamiento que excede del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, es decir, 58 m²c (la diferencia entre la edificabilidad actualmente permitida por el Plan, de 2.859,00 m²c, y la propuesta, que es de 2.917,00 m²c). La valoración del aprovechamiento se realizará por los Servicios Técnicos Municipales, con audiencia a la propiedad.

QUINTA.- Proyecto de obras ordinarias y de edificación. La propiedad, se compromete a presentar un proyecto de un proyecto de obras ordinarias de urbanización en el plazo un año desde la entrada en vigor de la modificación PEAHIS y a ejecutar las obras proyectadas, con arreglo al proyecto aprobado, dentro del plazo de otro año desde su aprobación, sin perjuicio de las prórrogas que justificadamente se puedan solicitar. El plazo para concluir la edificación será el legalmente establecido.

SEXTA.- 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 propiedad.

SÉPTIMA.- 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.

OCTAVA.- 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 parcelas catastrales



62.324/18, 98 y 99, actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

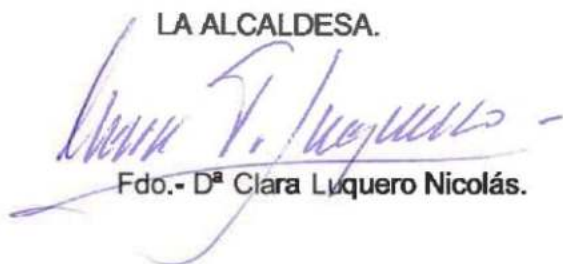
NOVENA.- Modificación y vigencia. Para la modificación del presente Convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes y se seguirá el procedimiento establecido en la normativa urbanística para su aprobación, pudiéndose tramitar de resultar necesario adendas al mismo siguiendo el mismo procedimiento.

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.

DÉCIMA.- 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.

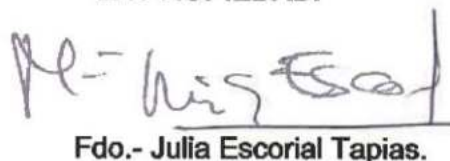
Y en prueba de conformidad y para su tramitación por el Ayuntamiento, firman el presente documento los comparecientes, en el lugar y fecha arriba indicados.

LA ALCALDESA.



Fdo.- D^a Clara Luquero Nicolás.

LA PROPIEDAD.



Fdo.- Julia Escorial Tapias.



Ante mí,
La Secretaria General



Fdo.- María Eva Martín Minguela



SEGOVIA

ANEXO 1

OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN

Tipo	AA	Normalización.
010)oto		Operación puntual de reordenación de la edificación existente, completando la trama edificada en el solar carante de edificación.
ualificación		Se trata de una zona inscibada, con una parcela an frenta a via pública y otra carante de edificación, en la que aparecen medianeras víctas sin tratamiento.
Tipo de Proyecto		Edificación y reordenamiento de la manzana.
Origen:		
Clase de suelo		SUELO URBANO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Superficie Suelo	1.029,00 m ²		
Cobertura (Final)	540,00 m ²		
Capacidad (Final)	2.859 m ³	Superficie edificada actual	2.260,00 m ²
Altitud (actualidad final)			
Nº de vñ. final	30	Nº de vñ. Actual	18
Nº mñ. de plantas	3 y 4		
Sup. vías públicas y El.			
de riego			

RESIDENCIAL EN VIVIENDA COLECTIVA/APARTAMENTOS Y COMPATIBLES

GESTIÓN

Propuesta	Privada
Desarrollo y Normalización y Licencia de Obra	

CONDICIONES PARTICULARES

Candle lantern

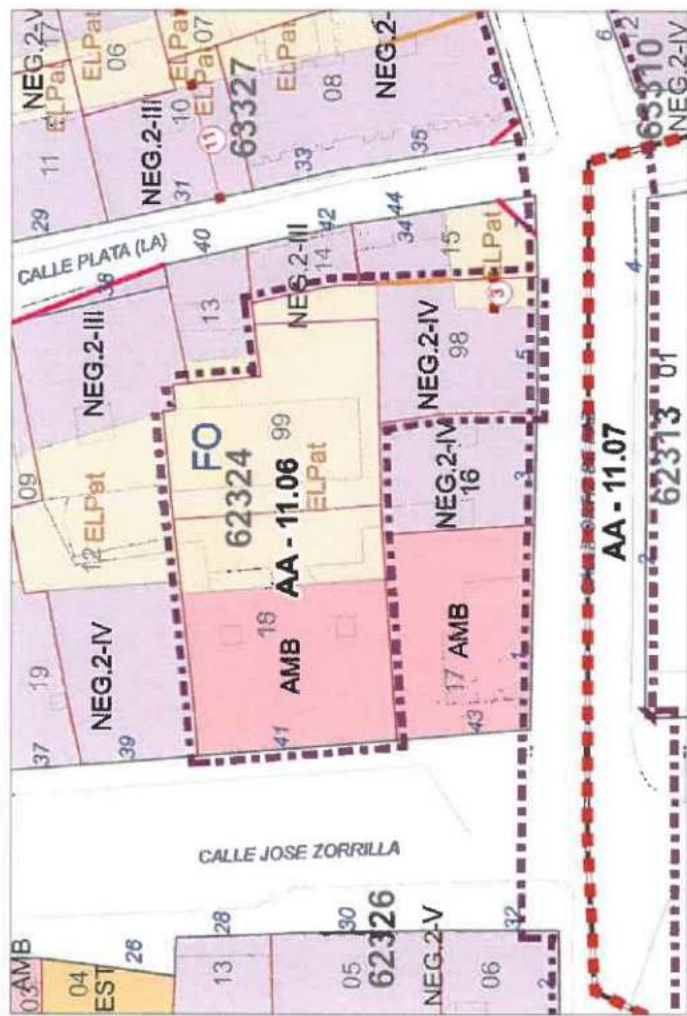
ARQUEOLOGIA

Protección

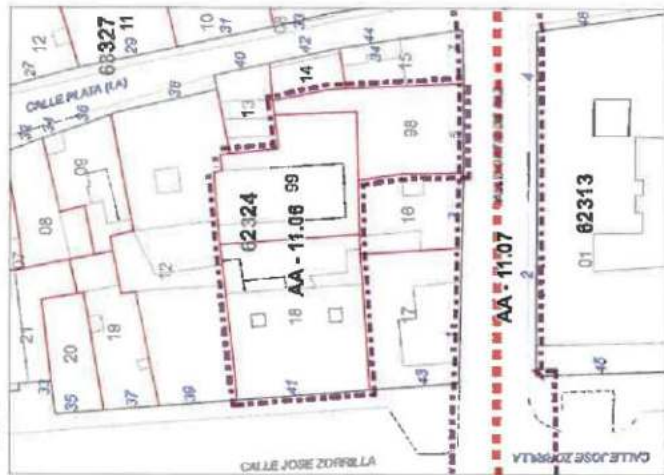
Protección Preventiva Grado C.

Las actuaciones que implican remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de este espacio se verán sufragar a una actuación arqueológica en los términos vigentes Protección Preventiva Grado C (Art. 280.3.1.b, Art. 281). Las actuaciones que impliquen remociones del subsuelo destinadas a los nuevos usos de este espacio se verán sufragar a una actuación arqueológica en los términos vigentes en los municipios arribados de la normativa (control de tierras). En el caso de que la excavación arqueológica en áreas abiertas documentada en la parcela sea de mayor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en áreas abiertas de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre dirimiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica 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 menor intensidad a la inicialmente prevista, se planteará la excavación arqueológica en áreas abiertas de los restos arqueológicos que se vean afectados por el proyecto constructivo, siempre dirimiéndose las zonas pertinentes de reserva arqueológica.

PEAHIS



1:500



1:750

Plano de Ordenación



1:750

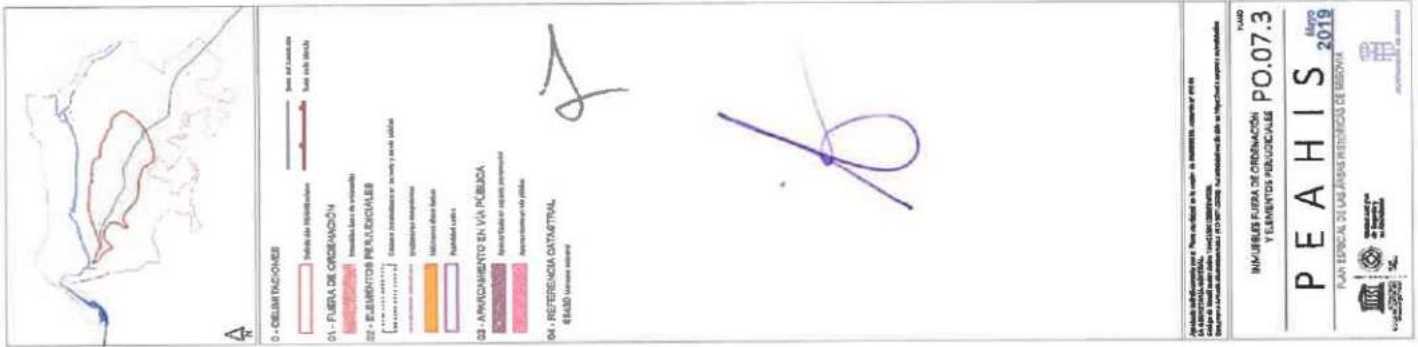
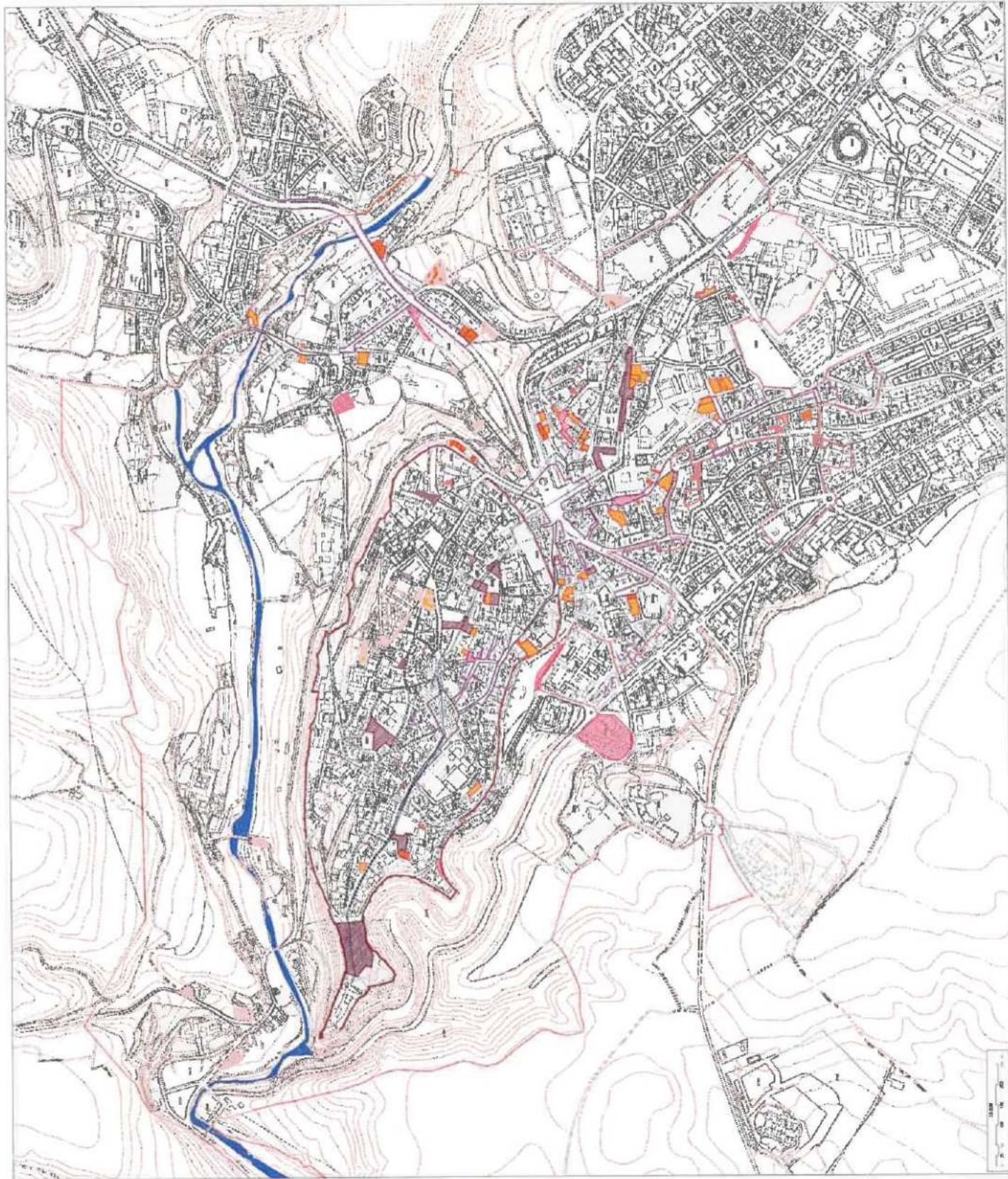
Plano catastral

Plano de Ortofoto
AA - 11.06



SEGOVIA

ANEXO 2





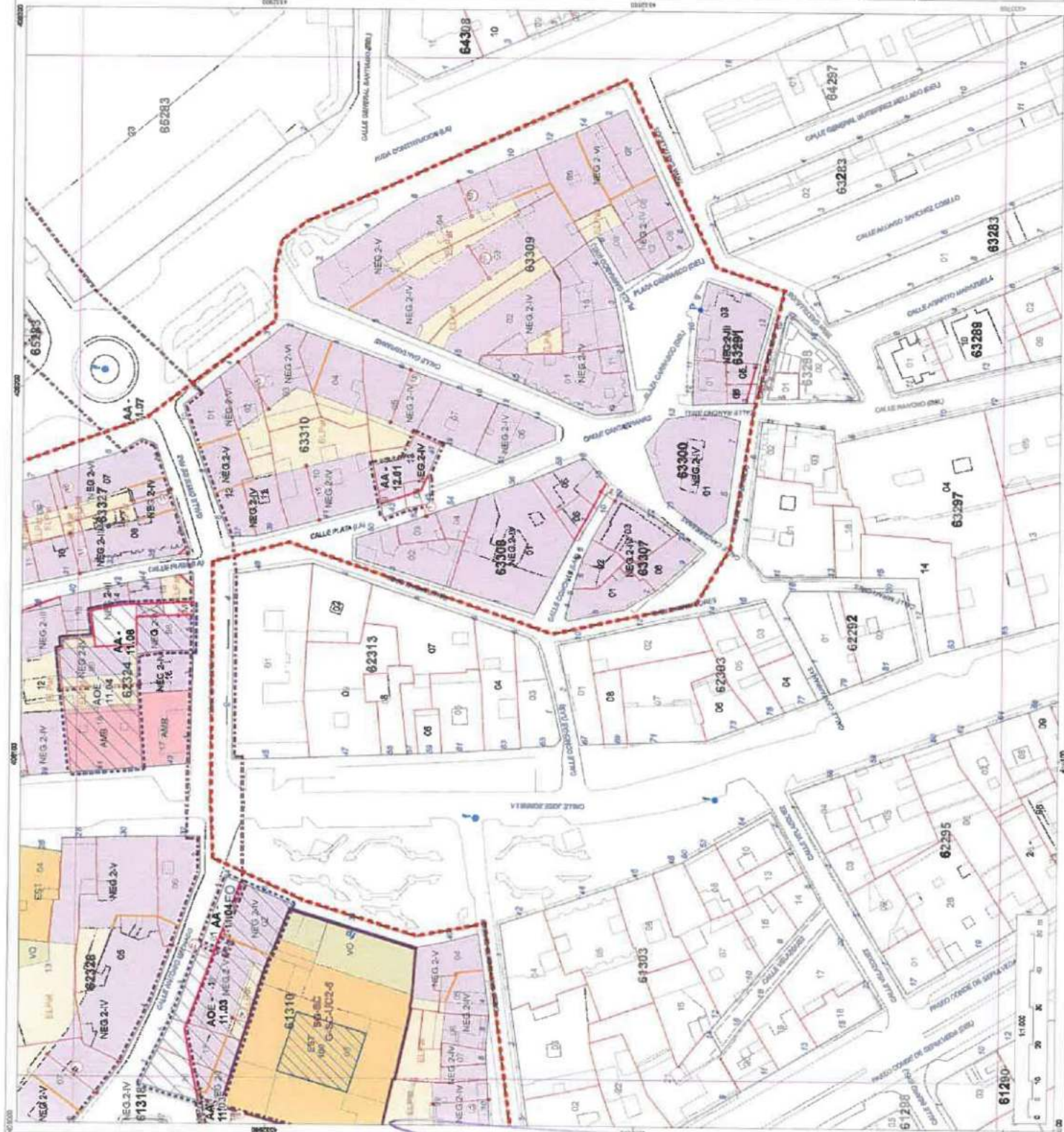
SEGOVIA

ANEXO 3



SEGOVIA

ANEXO 4



Hoja
909.m



- 01 - DELIMITACIÓN
- 02 - ALINEACIONES
- 03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
- 04 - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS
- 05 - NUEVA EDIFICACIÓN
- 06 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- 07 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
- 08 - GUELO RUSTICO PROTEGIDO
- 09 - ACCESIBILIDAD
- 10 - ÁMBITOS DE GESTIÓN
- 11 - REFERENCIA CATASTRAL

ORDENANZAS Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN **PO.03.1**

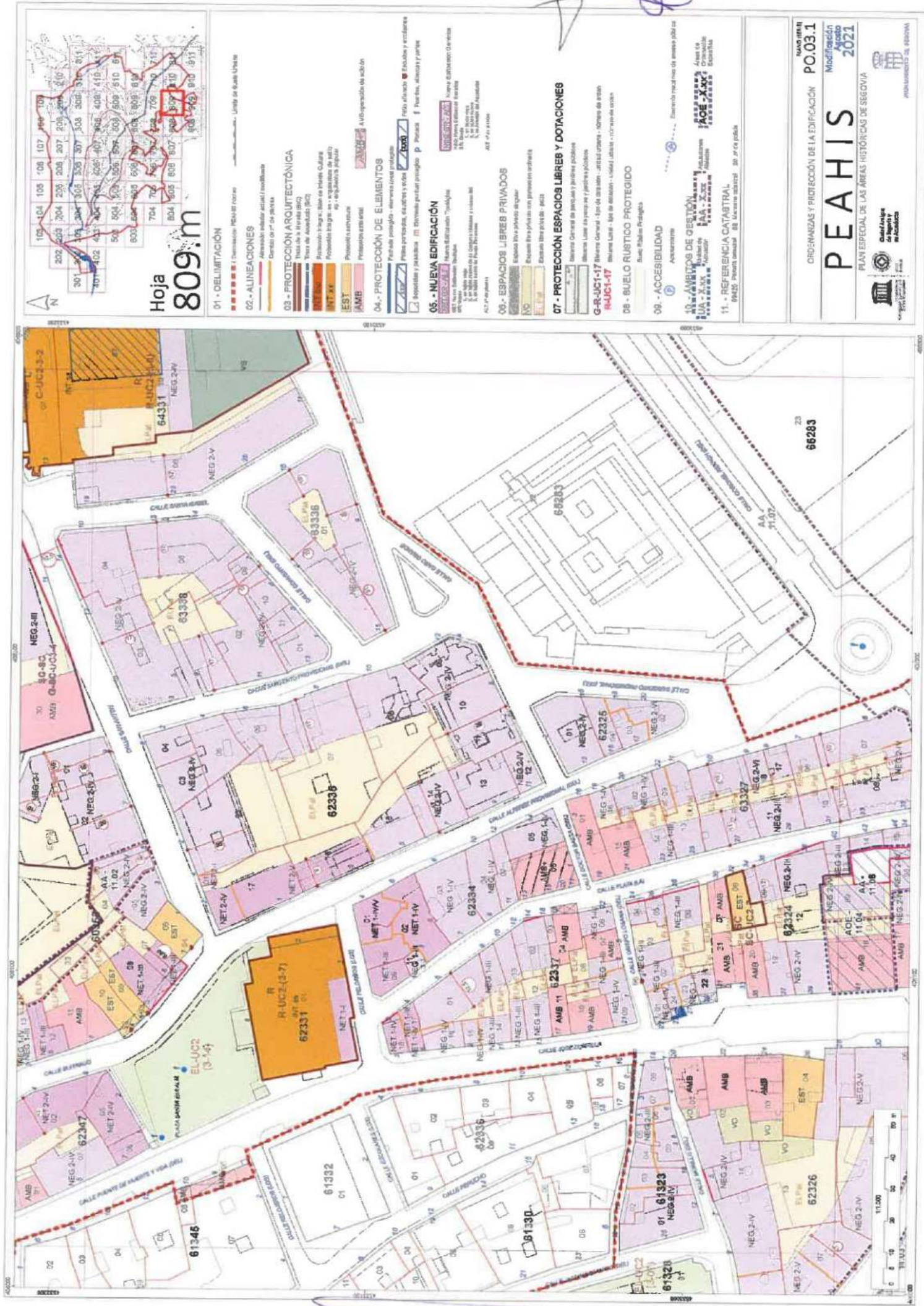
PEAHIS

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGUNDA

PAZ BARRIO
Modificación
Agosto
2021

INIA
Instituto Nacional de Infraestructura y Obras Públicas

GOBIERNO DE LA CIUDAD DE LA HABANA



Hoja
809.m

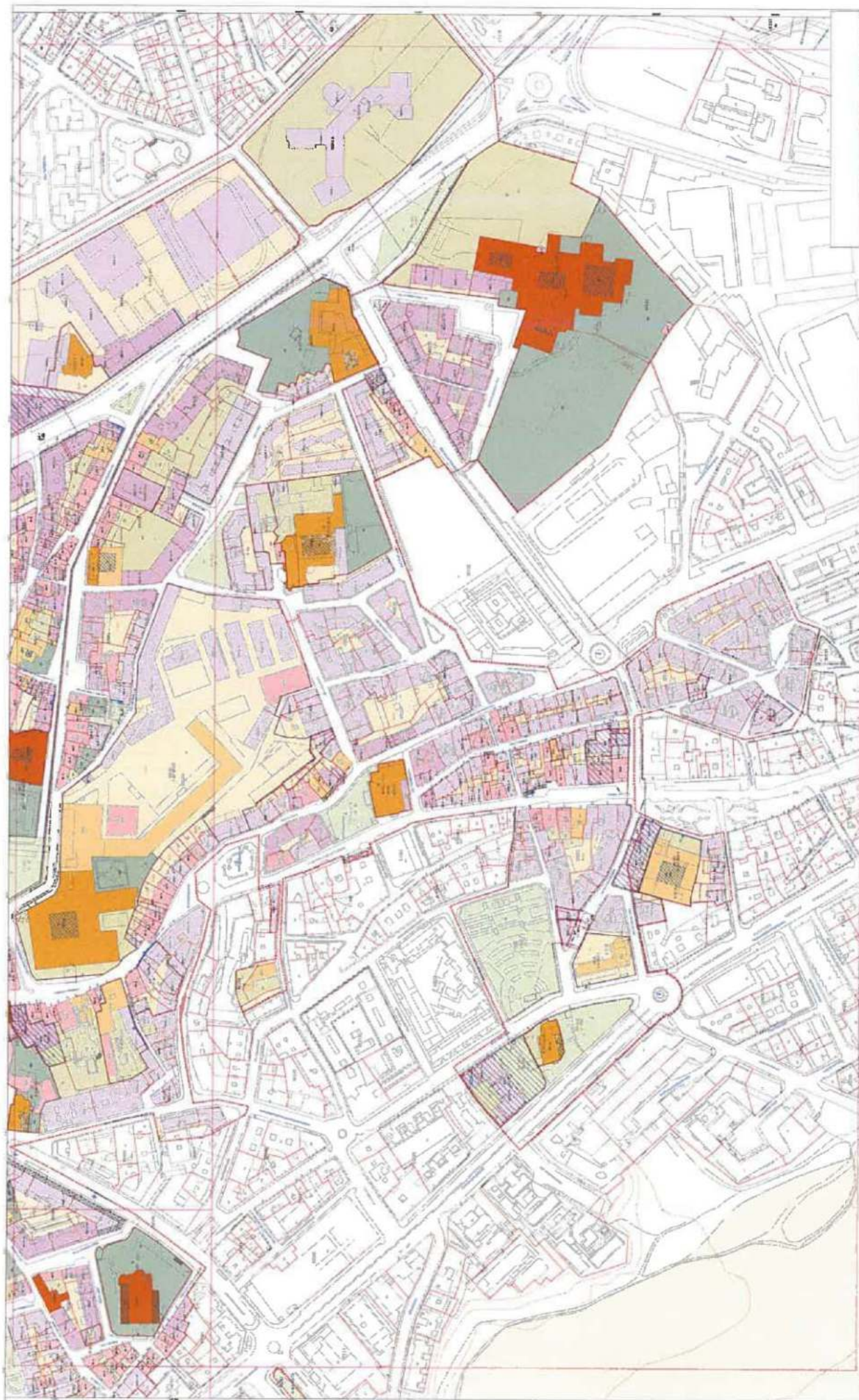
- 01 - DELIMITACIÓN
- 02 - ALINEACIONES
- 03 - PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA
- 04 - PROTECCIÓN DE ELEMENTOS
- 05 - NUEVA EDIFICACIÓN
- 06 - ESPACIOS LIBRES PRIVADOS
- 07 - PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES
- 08 - SUELO RUSTICO PROTEGIDO
- 09 - ACCESIBILIDAD
- 10 - ÁMBITOS DE OBSERVACIÓN
- 11 - REFERENCIA CATASTRAL

MACO (R) R
CIUDANÍAS Y PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
PO.03.1
Modificación
Agosto
2021

PEAHIS

PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA

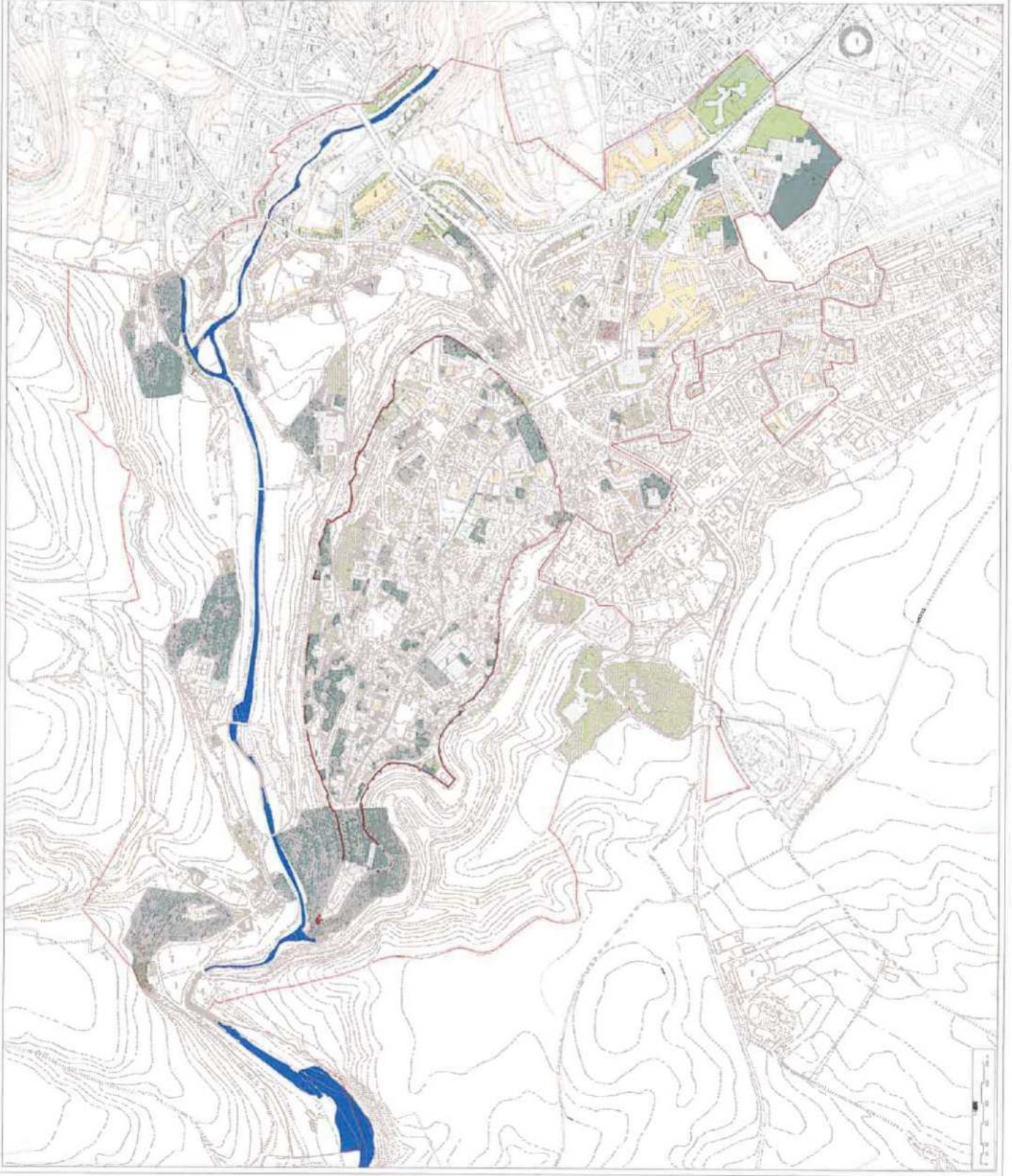
Logo of the Ayuntamiento de Segovia



ORDENANZAS Y PROTECCIÓN
DE LA ESPERANZA
MIRÉ SANTOS

PEAHIS





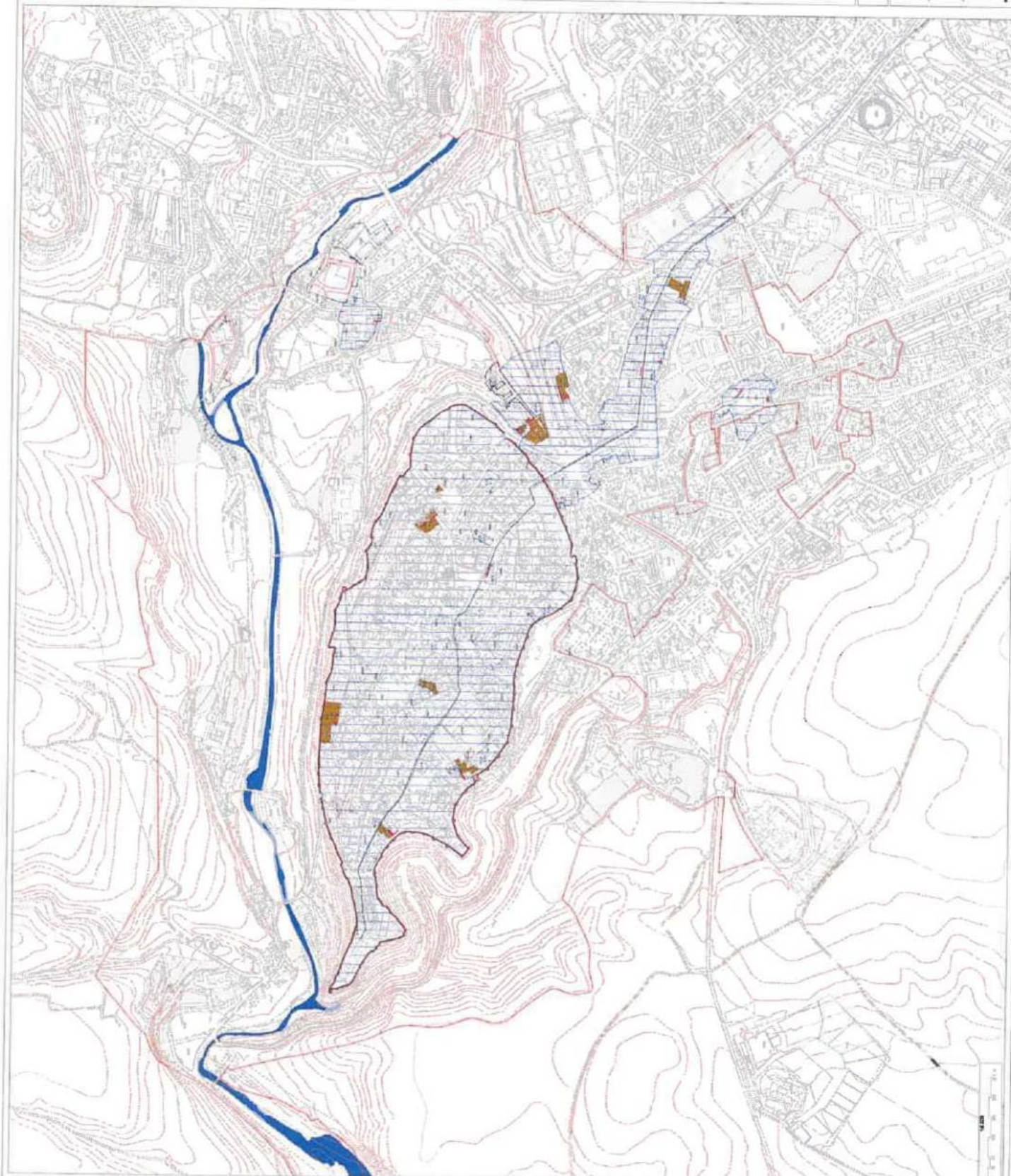
3. DELIMITACIONES



4. PROTECCIÓN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

- NO: Espacios libres de uso público
- SI: Espacios libres de uso privado
- SI: Espacios libres de uso público
- SI: Espacios libres de uso privado

Handwritten notes and signatures in the top right corner, including a large 'D' and a signature.



- 0 - DELINEACIONES**
- Línea de delimitación
 - Límite de lote
 - Límite de manzana
- 1 - ALTERNACIONES EN EL MANEJO DEL AGUA**
- Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
- 2 - ALTERNACIONES DE ALBERGUES**
- Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
- 3 - TRANSFORMACIÓN LEGISLATIVA INTERIOR**
- Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
- 4 - REDES DE SERVICIOS**
- Línea de drenaje
 - Línea de drenaje
 - Línea de drenaje

7

8

INSTRUMENTACIÓN DE INGENIEROS
LA INGENIERÍA Y LA ARQUITECTURA
EN CONSULTAS Y PROYECTOS

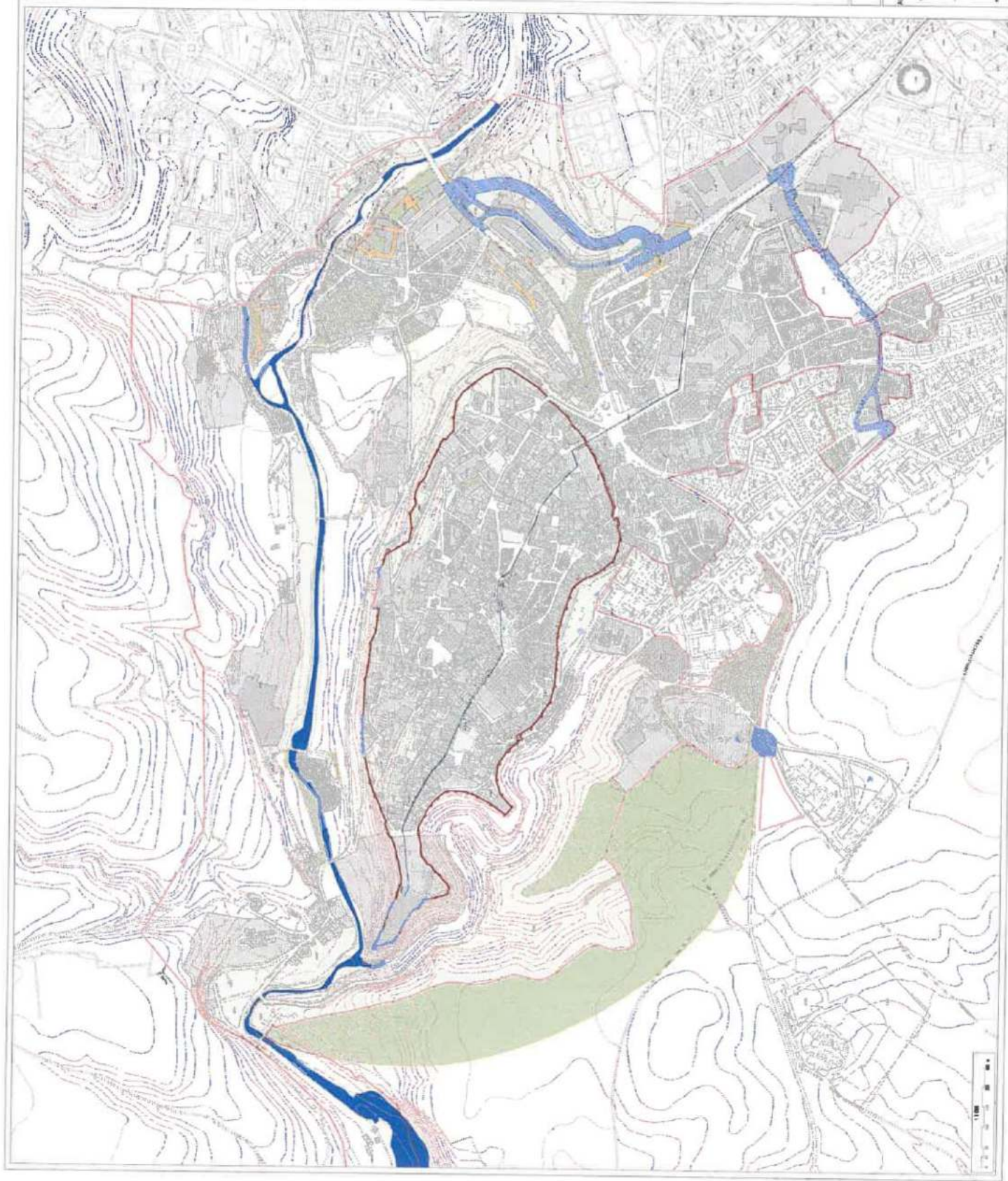
PO.07.1.m

PEAHIS

PLAN GENERAL DE LAS ZONAS HISTÓRICAS DE SORDA

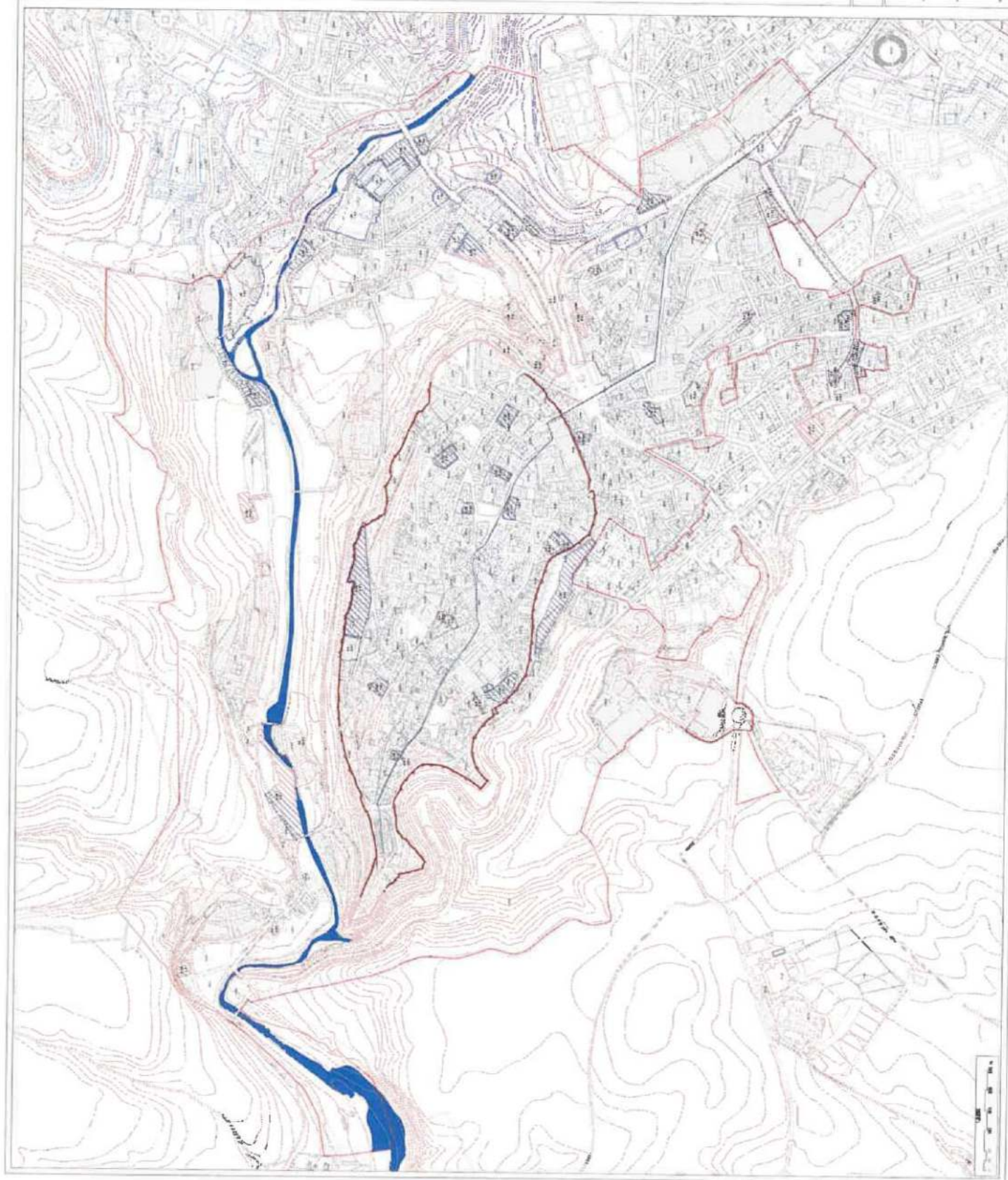
2021

INSTRUMENTACIÓN DE INGENIEROS



- 0 - DELINEACIONES**
- Línea de delimitación
 - Línea de delimitación
- 01 - ZONAS EN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD**
- Zona de Espacio Público
 - Zona de Movilidad
 - Zona de Espacio Público y Movilidad
 - Zona de Espacio Público y Movilidad
 - Zona de Espacio Público y Movilidad
- 02 - REFERENCIA CARTOGRAFICA**
- Zona de Referencia Cartografica

Handwritten signature and date.



4

0-CELL MITOCHONDRIA

01 - UNIDADES DE ACTIVACIÓN, ACTIVACION
ÁREAS DE ORGANIZACIÓN ESPERANZA

C2 - REFERENCIA CATASTRAL
88430 Unipuerto natural

ACTIVACIONES RELEVANTES
ACTIVACIONES INTEGRADAS Y
ANÁLISIS DE ORDENACIÓN ESPACIAL

P.O. 08.1.m

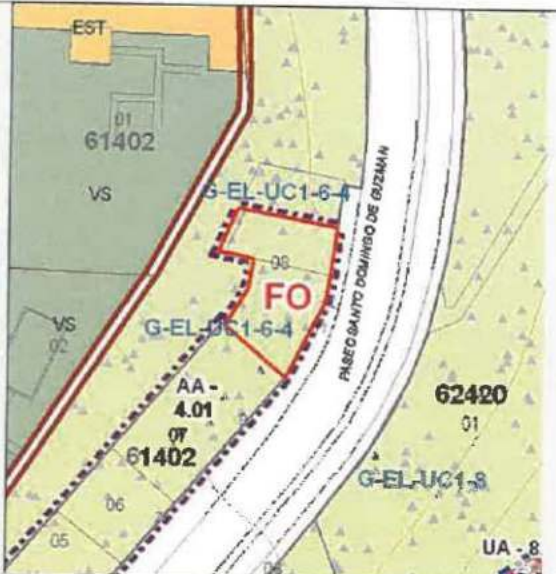
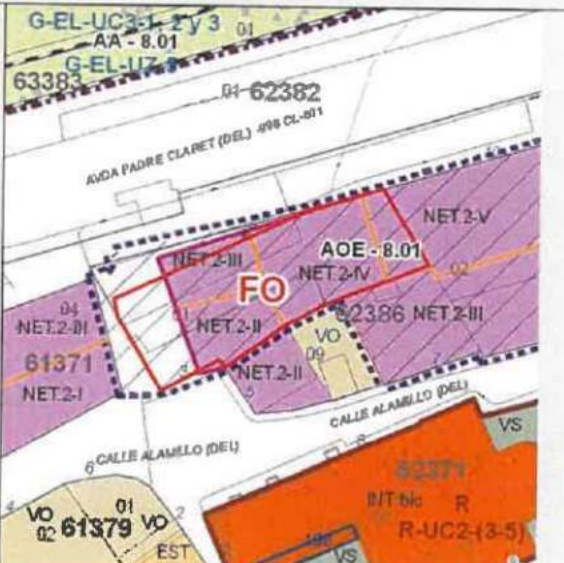
PEAHIS

Modificación
Asesoría
2021



SEGOVIA

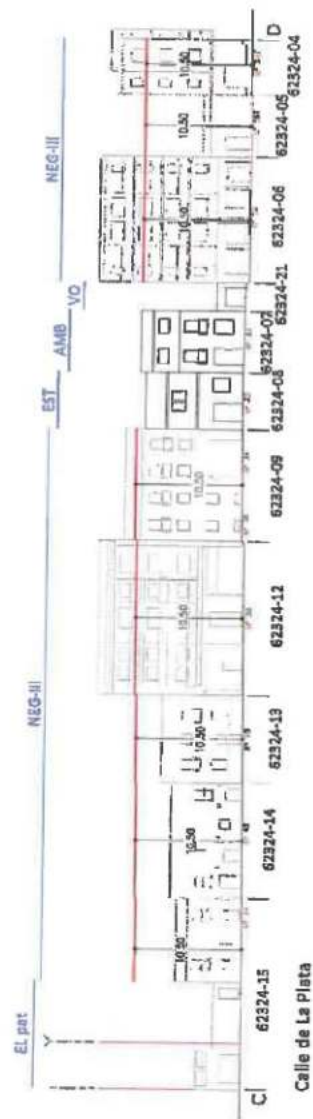
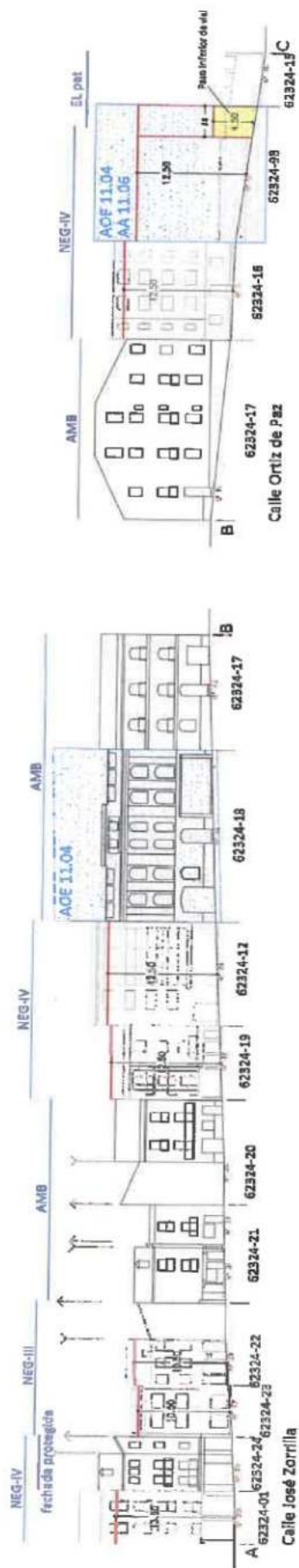
ANEXO 5

61402	08	6140208VL0364S	
62386	01	6238601VL0363N	



SEGOVIA

ANEXO 6

[illegible][illegible]