



SEGOVIA

URBANISMO
PLANEAMIENTO
Expediente: 002200/2015

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DETALLADA ÁREA DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA 11.02.- "SANTO TOMÁS" DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS DE SEGOVIA (ANTIGUAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN 11.14 DEL AVANCE DEL PLAN ESPECIAL Y 11.08.- "SANTO TOMÁS" DEL PLAN APROBADO INICIALMENTE) Y LA CESIÓN DE SUELO DESTINADO A ESPACIO LIBRE PÚBLICO.

En Segovia a 5 de abril de 2019

REUNIDOS:

De una parte, D^a. Clara Luquero de Nicolás, con NIF [redacted], Ilma. Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia, habilitada expresamente para la firma de este instrumento, por acuerdo núm. 41 del pleno de dicha corporación municipal de fecha 1 de marzo de 2019, por el que se aprobó de forma definitiva el presente convenio.

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

Don Pedro Rueda Seibane, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en el [redacted], con NIF [redacted], que actúa en nombre y representación, de la compañía mercantil VILLASTURIAS S.L., con domicilio social en Segovia, Calle [redacted], constituida por tiempo indefinido, mediante escritura otorgada en Segovia el día 15 de noviembre de 2001, ante el Notario de dicha ciudad don Manuel Fermín Rodríguez Domínguez, con el número 5.083 de protocolo, y provista de CIF [redacted]

El Sr. Pedro Rueda Seibane es Administrador de la citada compañía mercantil por delegación conferida en la referida escritura.

El Sr. Pedro Rueda Seibane tiene poder especial acordado en sesión del Consejo de Administración de la mercantil VILLASTURIAS S.L. de fecha 2 de octubre de 2015, elevado a escritura pública en Segovia a 27 de octubre de dos mil quince, ante la Notaria María Antonia Santero de la Fuente, con el número 798 de protocolo, para suscribir con el Ayuntamiento de Segovia, en los términos y condiciones que estime pertinente o útil para la compañía mercantil VILLASTURIAS S.L., Convenio urbanístico para el establecimiento de la ordenación detallada de la unidad de intervención "Santo Tomás", que afecta a la finca propiedad de la citada mercantil, sita entre el Paseo de Ezequiel González y la Calle de Santo Tomás de Segovia.

EXPONEN:

PRIMERO.- Que la Compañía mercantil VILLASTURIAS S.L., es propietaria de la parcela registral nº 3.491, catastral nº 5932208, sita entre el Paseo de Ezequiel González y la Calle Santo Tomás, en el municipio de Segovia, con una superficie registral de 2.435,95 m² (según reciente medición 2.816,00 m²), que linda con el citado Paseo, con la calle Santo Tomás, con la parcela catastral nº 59322-05, con los terrenos en se ubica la iglesia de Santo Tomás y con jardín público.



SEGUNDO.- La referida finca está clasificada y categorizada como suelo urbano consolidado y está incluida en la antigua Unidad de Intervención nº 11.14.- Santo Tomás de las delimitadas por el Avance del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia, aprobado por acuerdo Plenario de 31 octubre de 2014, que propone para estos terrenos la ordenación que figura en la ficha que se incorpora como Anexo 1 al presente Convenio y cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- Aunque el PGOU de 2008/DALS no cataloga el edificio existente en la parcela, el Avance del PEAHIS, en el plano de ordenación, en el que figura en la ficha de la Unidad de Intervención y en la ficha del Catálogo Arquitectónico, lo incluye en el Grado de Protección Ambiental (AMB), aunque en el texto de la referida ficha de la Unidad de Intervención se indica que la protección será estructural (EST).

- Prevé la construcción de un nuevo edificio de uso residencial de cinco y seis plantas, recayente a la calle Santo Tomás, con arreglo a la Ordenanza NET, y una edificabilidad de 3.112,36 m²c (el total de la UI se fija en 3.636,36 m²c).

- El total de viviendas a construir se fija en veintisiete, de las cuales doce –se dice- habrán de ser de protección pública.

- Es espacio no ocupado por la edificación queda como espacio libre privado, protegido con la Ordenanza VO, según la documentación gráfica del Avance, y con la Ordenanza VS según el texto de la ficha de la Unidad de Intervención y la ficha del Catálogo de Espacios Libres Privados Singulares, que también establecen la protección del arbolado existente.

Durante el trámite de información pública a que fue sometido el referido Avance del Plan Especial, la propietaria de los terrenos formuló una alegación o sugerencia, cuya resolución se remitió a la conclusión de un Convenio de planeamiento y gestión en curso de negociación en aquellos momentos, cuyos resultados ya quedaron expresados en el texto del Plan Especial que fue objeto de aprobación inicial y ahora en el presente instrumento.

TERCERO.- No se considera, en la línea del instrumento de ordenación general, que el edificio existente en la parcela sea acreedor de una protección estructural y ni siquiera la ambiental, toda vez que, aunque la construcción responde a una arquitectura sencilla y correcta, las edificaciones ejecutadas en el entorno inmediato han distorsionado su imagen, de modo que el edificio ha quedado desintegrado en el entorno.

Por otro lado, tratándose de una vivienda proyectada por el arquitecto Manuel Pagola en el año 1925 y reformada por el mismo arquitecto en el año 1930, no es ésta una obra característica del citado arquitecto, cuya trayectoria se basó principalmente en el lenguaje racionalista.

Similares consideraciones han de formularse respecto de la protección del arbolado, obrando un informe del Servicio Municipal de Parques y Jardines en el que se indica que *"En cuanto al estado de esta masa arbórea, a juicio de quien suscribe, tan solo dos ejemplares de castaño de indias ubicados frente a la parte trasera de la casa podrían ser objeto de especial consideración como ejemplares arbóreos por su porte y estado fitosanitario, el resto de individuos no pueden, dado su estado actual y lo imposible de cambiar adecuadamente sus condiciones de vida para producir una mejora de su estado, considerarse arbolado de futuro"* *"En aras de cumplir con la finalidad y*



espíritu del PEAHIS de hacer que esta zona sirva de Remate urbano entre las calles Ezequiel González y Santo Tomás para configurar el entorno de la iglesia dejando libre todo su perímetro para garantizar la titularidad pública, más que el arbolado existente en sí, lo que entiendo se debería proteger suficientemente es el espacio que garantice la existencia de arbolado presente o futuro en condiciones dignas, es decir superficie de suelo libre que permita un adecuado desarrollo radicular y una distancia a edificaciones adyacentes que evite la existencia de conflictos con las copas para especies de frondosas de gran desarrollo (mínimo de 5 m. distancia a fachada y distancia entre árboles de 10 m.) lo que a su vez permitiría el adecuado esponjamiento del tejido urbano”

Por lo demás, frente a la edificabilidad total propuesta en el Avance del PEAHIS (3.636,36 m²c), se debe considerar que la edificabilidad de la parcela, aplicando la Normativa del Área 12, colindante con la misma en el PGOU de 1984, sería aproximadamente de 9.700,00 m² edificables y que la edificabilidad del entorno próximo a la misma, según datos obtenidos en el catastro, es en todo caso superior a 4,15 m²/m², con lo que aplicando este coeficiente a la superficie bruta de la parcela, la edificabilidad total sería de 11.686,00 m² c.

Por estos motivos, se negoció un Convenio urbanístico de planeamiento y gestión, que fue objeto de aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local 5 de noviembre de 2015, en el que, en esencia, se propone la sustitución del edificio actual existente en la parcela y la construcción de un nuevo edificio de uso residencial, recayente tanto al Paseo de Ezequiel González como a la calle Santo Tomás, con un número de plantas máximo de seis (PB+5) en la crujía que recae a la Calle Santo Tomás y cinco (PB+4) en el resto, una edificabilidad de 6.600,00 m²c y 66 viviendas. El espacio no ocupado por la edificación y sus espacios libres privados o patios necesarios, se convino su calificación como espacio libre público del sistema local y su cesión voluntaria, a título gratuito, a este Ayuntamiento (1.125,00 m²s).

Estas determinaciones ya quedaron reflejadas en la ficha de la Unidad de Intervención 11.08.- “Santo Tomás” del documento del PEAHIS aprobado inicialmente (ficha de ordenación que figura como Anexo 2) y se recogerán en el ahora denominado Área de Ordenación Específica 11.02.- “Santo Tomás” (ficha de ordenación que figura como Anexo 3), cambio de denominación cuyos motivos se indican en el Expositivo siguiente, ajustándose el número de viviendas estimadas en el ámbito por las razones que también allí se explican.

TERCERO BIS.- Como consecuencia de los informes sectoriales emitidos sobre el PEAHIS, de las alegaciones formuladas frente al mismo o de nuevos planteamientos del equipo técnico redactor, se han reconsiderado algunos criterios del Plan Especial, que han sido acogidos en el nuevo texto de este instrumento de planeamiento elaborado tras esa tramitación y que ha sido ratificado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 8 de junio de 2018. Concretamente los siguientes:

1º).- Para evitar confusiones terminológicas y conceptuales con otros ámbitos de gestión y atendiendo a las indicaciones de alguno de los informes sectoriales emitidos, se han suprimido las Unidades de Intervención (UI) y sustituido, según los casos, por otras denominaciones reflejadas en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, como Actuaciones Aislada (Normalización, Expropiación y/o Urbanización) o Actuaciones Integradas (Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado), o, en otros casos, como ocurre en el presente, por las denominadas Áreas de Ordenación Específica, en las que fundamentalmente se incluyen aquellas antiguas UI cuya



ordenación se ha establecido por Convenio Urbanístico, las que tienen unas condiciones específicas para su desarrollo.

2º).- La "ratio" o "módulo" para el cálculo de número de viviendas estimadas en ámbito de las Unidades de Intervención y del propio Plan Especial del que partían el Avance y el documento de aprobación inicial del PEAHIS, era de 100/m²c/vivienda, mientras que en el nuevo documento ratificado el junio pasado es de 90/m²c/vivienda, lo que determina que se modifique el número de viviendas estimadas, que en la Unidad de Intervención 11.08 eran 66 y ahora en el Área de Ordenación Específica 11.02 son 74.

CUARTO.- El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas, que propone la incorporación al referido instrumento de la ordenación reflejada en el Anexo 3 al presente documento, cuyas magnitudes fundamentales son las siguientes:

- Construcción de un nuevo edificio de uso residencial en forma de "U", recayente tanto al Paseo de Ezequiel González como a la calle Santo Tomás, con arreglo a la Ordenanza NEG, con un número de plantas máximo de seis (PB+5) en la crujía que recae a la Calle Santo Tomás y cinco (PB+4) en el resto y una edificabilidad de 6.600,00 m²c. El nuevo edificio deberá respetar las condiciones mínimas de habitabilidad de los edificios colindantes, según lo establecido en el PGOU y en la normativa vigente

- El número máximo viviendas a construir se fija en 74. Solo habrán de ser de protección pública las que correspondan a la edificabilidad objeto de cesión a este Ayuntamiento.

- El espacio no ocupado por la edificación y sus espacios libres privados o patios necesarios, es decir, el más próximo y colindante con la Iglesia de Santo Tomás y el actual parque público del mismo nombre, será calificado como espacio libre público del sistema local y será objeto de cesión voluntaria, a título gratuito, a este Ayuntamiento. Son 1.125,00 m² de suelo.

Con la ordenación propuesta se consigue un efecto beneficioso inmediato, como es la obtención, en suelo urbano consolidado y sin coste alguno para el Ayuntamiento, de una superficie destinada a espacio libre público que, unido a los colindantes existentes del parque público de Santo Tomás y el Jardín Botánico, determina la consecución de una extensa zona verde (de 9.285,00 m² aproximadamente) en un ámbito especialmente denso de la ciudad, ello en beneficio evidente de la calidad urbana.

También se consigue completar la trama urbana en esta zona, mediante la incorporación de un edificio que, cumpliendo ese efecto completivo, tendrá sin embargo una edificabilidad que no representa sino prácticamente la mitad de la existente en el entorno, que así no resulta excesivamente densificado.

Finalmente, se consiguen evidentes mejoras estéticas en la zona, con la ocultación de la medianería del edificio colindante con la parcela por su lado N-O, evitando el impacto que, desde hace décadas, padecía la zona según se acredita en el documento fotográfico que se incorporan como Anexo 4 al presente documento, con evidente mejora de la imagen urbana.

QUINTO.- Por otro lado, se debe tener en cuenta que, con la anterior propuesta, se producirá un incremento del aprovechamiento real de la finca (de los 524 m²c actuales a los 6.600 m²c propuestos) y, por tanto, entraría en juego la previsión de los arts. 17-2º,a), 2º, de la LUCYL y 40,



b), 2º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando *"una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90 % del incremento"*, así como también las contenidas en los arts. 20,b), de la LUCYL y en el art. 41-1º,c), del RUCYL, el primero de los cuales regula el deber de *"entregar a la Administración actuante, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, los terrenos aptos para materializar el aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, libres de cargas de urbanización"*, permitiendo que la referida Administración admita *"que dichos terrenos se sustituyan 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, por su lado, establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, *"cuando se incremente el aprovechamiento real, entregar a la Administración actuante, con carácter de cesión gratuita, el equivalente en efectivo del aprovechamiento que exceda del correspondiente a los propietarios, con destino al correspondiente patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal"*.

Como quiera el presente Convenio es un acto preparatorio del futuro PEAHIS, también es objeto del presente Convenio establecer la forma en que se llevará a cabo la cesión del incremento del aprovechamiento (en el suelo capaz de albergar la edificabilidad correspondiente, en vez de en dinero habida cuenta el alcance de la cesión y la dimensión de la parcela) y determinar los concretos terrenos sobre los que se ubicará (Anexo 5).

SEXTO.- Con todo lo anterior, conforme a lo previsto en el art. 72-5º del RUCYL, la ordenación propuesta se orienta a la consecución de los objetivos de la actividad urbanística pública recogidos en los apartados del art. 5 de la misma norma que seguidamente se relacionan:

- Art. 5,b), 4º: favorecer *"la cohesión social de la población, ... mediante la previsión de dotaciones necesarias [...]"*.

- Art. 5,b), 5º: *"La mejora de la calidad de vida de la población, mediante ... el control de densidad ..."*.

- Art. 5,b), 8º: *"La prevención de la contaminación y la limitación de sus efectos sobre la salud y el medio ambiente, fomentando el transporte público, la movilidad sostenible, la eficiencia energética, las energías renovables y el desarrollo urbano compacto"*.

- Art. 5,b), 11º: *"La mejora de la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas"*.

- Art. 5, c): impedir *"la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas"*.

- Art. 5,d): propiciar *"la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública"*.



SÉPTIMO.- En definitiva y en resumen, se trata de planeamiento y gestión, con los siguientes objetivos:

1º).- Ser un acto preparatorio del PEAHIS para establecer un C. parcela registral nº 3.941, catastral 5932208, se permita construir 6.600 m²c y destinar la parte no destinada a uso privado a espacio

2º).- Establecer los términos en que se producirá la cesión sobre operado y los concretos terrenos sobre los que se ubicará (Anexo 5 sobre públ

4º).- Acordar la cesión voluntaria y a título gratuito, de edificaciones, con la aprobación definitiva del Plan Especial, de suelo destinado a espacio libre público del sistema local.

OCTAVO.- La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCYL suscribir convenios con los particulares *"con la finalidad de establecer la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación"* (apartado 1º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 436 y 437 de la LUCYL, posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración *"sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejoramiento de la actividad urbanística"*, distinguiendo entre los denominados convenios (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *"establecer la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico"* (art. 436-1º), un cuyo caso son actos de planeamiento a que se refieran y no pueden disminuir ni limitar la posibilidad de planeamiento u otras públicas (art. 437-3º) o dicho objeto sea *"la ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo urbano"* (art. 436-2º),.

El art. 437-2º del RUCYL ratifica estas previsiones, pudiendo *de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos y las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística a la normativa urbanística"*, concluye, sin embargo, que *"no obstante, la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento urbanístico vigentes"*.

El art. 437-1º del RUCYL recoge algunos límites materiales a los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no se puede *"ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a las administraciones públicas que los suscriban"* (letra a), ni *"dispensar del cumplimiento de la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico"* (letra b), ni *"establecer obligaciones o prestaciones adicionales a los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios"*, sino la transposición autonómica de lo dispuesto en el art. 9-8º de la LUCYL *"permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en materia de planeamiento urbanístico"* (letra d).

2

Carlos M. de la Cruz

1994
1995

1996
1997
1998
1999
2000

2001
2002

2003

2004
2005

2006
2007

2008
2009

2010
2011

2012
2013

2014
2015

2016
2017

2018
2019

2020
2021

2022

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione in Italia dal 1994 al 2022. L'asse delle ordinate rappresenta il tasso di disoccupazione in percentuale, con valori da 0 a 12. L'asse delle ascisse rappresenta gli anni. La linea blu indica il tasso di disoccupazione, che parte da circa 5,5% nel 1994, raggiunge un picco di circa 11,5% nel 2003, scende a circa 6,5% nel 2005, risale a circa 10,5% nel 2008, scende a circa 6,5% nel 2010, risale a circa 10,5% nel 2012, scende a circa 6,5% nel 2014, risale a circa 10,5% nel 2016, scende a circa 6,5% nel 2018, risale a circa 10,5% nel 2020, e scende a circa 6,5% nel 2022.

Il grafico mostra l'andamento del tasso di disoccupazione in Italia dal 1994 al 2022. L'asse delle ordinate rappresenta il tasso di disoccupazione in percentuale, con valori da 0 a 12. L'asse delle ascisse rappresenta gli anni. La linea blu indica il tasso di disoccupazione, che parte da circa 5,5% nel 1994, raggiunge un picco di circa 11,5% nel 2003, scende a circa 6,5% nel 2005, risale a circa 10,5% nel 2008, scende a circa 6,5% nel 2010, risale a circa 10,5% nel 2012, scende a circa 6,5% nel 2014, risale a circa 10,5% nel 2016, scende a circa 6,5% nel 2018, risale a circa 10,5% nel 2020, e scende a circa 6,5% nel 2022.