



III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

A. DISPOSICIONES Y ACTOS

AYUNTAMIENTO DE SEGOVIA

ACUERDO de 2 de febrero de 2018, del Pleno del Ayuntamiento de Segovia, por el que se aprueba definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación de la parcela situada en la plaza del Doctor Laguna n.º 3. Expte.: 1834/2017.

El Excmo. Ayuntamiento de Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 2 de febrero de 2018 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

«Acuerdo núm. 9.– DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO, OBRAS Y SERVICIOS, CELEBRADA EL DÍA 29 DE ENERO DE 2018 RELATIVO A PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA PLAZA DEL DR. LAGUNA, NÚM. 3.

Fue dada cuenta del dictamen de la Comisión Informativa citada el cual es del siguiente tenor:

“3.– PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA PLAZA DEL DR. LAGUNA NÚM. 3.

Dada cuenta a la Comisión Informativa de los siguientes antecedentes:

- 1.º) El Convenio fue aprobado inicialmente por de la Junta de Gobierno Local de 23 de marzo de 2017.
- 2.º) Ha sido sometido al preceptivo trámite de información pública, de un mes de duración, y ha sido notificado a los propietarios y titulares de derechos que constan en el Registro de la Propiedad, a efectos de audiencia, sin que se hayan presentado alegaciones frente al mismo, según consta en el certificado incorporado al expediente (la representación de la mercantil propietaria, única interesada en el trámite de audiencia, ha presentado un escrito indicando que aunque no ha finalizado el plazo no va a presentar ninguna alegación en dicho trámite).

Visto el informe emitido con fecha 23 de enero de 2018, que dice:

“PROPUESTA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA PLAZA DEL DOCTOR LAGUNA NÚM. 3.

I.– ANTECEDENTES DE HECHO.

- 1.º) El Convenio fue aprobado de forma inicial mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local n.º 298 de fecha 23 de marzo de 2017 (se incorpora en dicho

acuerdo su texto íntegro, sin contar los anexos que le acompañan: planos, escrituras registrales y memoria justificativa, que figuran en el expediente).

- 2.º) El Convenio ha sido sometido al preceptivo trámite de información pública de un mes de duración, y ha sido notificado a los propietarios y titulares de derechos que constan en el Registro de la Propiedad, todo ello en los términos acuerdo de Junta de Gobierno Local citado, sin que se hayan presentado alegaciones frente al mismo, según consta en el certificado incorporado al expediente (los propietarios presentan escrito indicando que aunque no ha finalizado el plazo, no van a presentar ninguna alegación al mismo).

No hay cambios, por tanto, respecto de lo aprobado de forma inicial por la Junta de Gobierno Local municipal.

II.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

Primero.— Con carácter general, el artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, introduce, “la posibilidad de utilizar instrumentos convencionales en la tramitación y terminación de los procedimientos”, señalando que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de Derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin.

En la misma perspectiva general, el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, pese a declarar fuera de su ámbito “los convenios de colaboración que celebre la Administración con personas físicas o jurídicas” (artículo 4.1.d.), declara en su artículo 25 que ésta podrá concertar cualesquiera pactos “siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico o a los principios de la buena administración”, precepto que, en la esfera local, reiteran los artículos 57 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y 111 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local.

Por su parte, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público, en sus artículos 47 y siguientes regula con carácter general los convenios con efectos jurídicos adoptados por las administraciones públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común, señalando en el artículo 48 que las Administraciones Públicas podrán suscribir convenios con sujetos de derecho público y privado, sin que ello pueda suponer cesión de la titularidad de la competencia. En los artículos siguientes de la ley, se desarrolla un régimen completo de los convenios con carácter general, fijando su contenido mínimo, clases, duración y extinción, y asegura su control por el Tribunal de Cuentas.

Segundo.— La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, 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 artículos 435 y ss del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, 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. 436-1.º), 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. 437-3.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”.

Tercero.– 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. 16-3.º 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, como ya se expresaba en el informe emitido con motivo de la aprobación inicial de este instrumento.

Cuarto.– El artículo 22-2.º,c), de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local, atribuye la competencia para la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos al Pleno.

Quinto.– El artículo 439 del RUCyL, establece que el procedimiento para la aprobación de los convenios será el establecido en los artículos 250 a 252 del propio RUCYL, por lo que, atendiendo a la letra d) del Art. 251 de la citada norma, el órgano municipal competente conforme a la legislación sobre régimen local, concluida la información pública, se aprobará definitivamente el proyecto, señalando los casos que procedan respecto de lo aprobado inicialmente, en su caso. Este acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los propietarios y a los titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Además, conforme al citado Art. 439 del RUCYL también se deben aplicar las siguientes reglas complementarias:

- a) Una vez aprobados los convenios por las Administraciones que los suscriban, deben ser formalizados en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, queda sin efecto el acuerdo de voluntades.
- b) Todas las demás actuaciones relacionadas con la negociación, aprobación, formalización y ejecución de los convenios urbanísticos deben desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa reguladora de las Administraciones públicas que los suscriban.

III.– PROPUESTA DE RESOLUCIÓN.

Atendiendo a cuanto antecede, y de conformidad con el artículo 22-2.º,c), de la Ley 7/1985, de Bases de Régimen Local, que atribuye al Pleno la competencia para la aprobación inicial y provisional del planeamiento general, los funcionarios que suscriben consideran procedente que por la Comisión Informativa de Urbanismo se proponga al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

Primero.– Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación de la parcela sita en la Plaza del Doctor Laguna n.º 3.

Segundo.– Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.

Tercero.– Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del Convenio aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, publicándose el texto íntegro del Convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad”.

Atendiendo a cuanto antecede, *la Comisión Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios*, con el voto a favor de la Presidencia y de los vocales de los Grupos Municipales del Partido Socialista (cinco) y de UPYD (uno), y la abstención de los vocales del Grupo Municipal del Partido Popular (cuatro), de Ciudadanos (uno) y de Izquierda Unida (uno), **PROPONE** al Pleno del Ayuntamiento que adopte el siguiente acuerdo:

- 1.º) Aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el establecimiento de la ordenación de la parcela sita en la Plaza del Doctor Laguna núm. 3.
- 2.º) Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.
- 3.º) Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del Convenio aprobado al Registro de Urbanismo de

Castilla y León, publicándose el texto íntegro del Convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.

Segovia, 29 de enero de 2018. EL PRESIDENTE. EL SECRETARIO DELEGADO”.

Intervenciones.

Votación.– No promoviéndose debate, la Presidencia sometió a votación la propuesta en los términos contenidos en el dictamen, resultando 25 votos emitidos de los cuales, 14 son votos a favor –de los concejales de los grupos PSOE (12) y UPYD (2)–, ninguno en contra y el resto, 11 abstenciones –de los concejales de los grupos Popular (8), C’s (2) e IU (1)–.

ACUERDO.– *Con el voto a favor de la mayoría de los asistentes, resultó aprobado el dictamen transcrito en sus propios términos, acordando la Excm. Corporación municipal:*

Primero.– **APROBAR DEFINITIVAMENTE EL CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA PLAZA DEL DOCTOR LAGUNA NÚM. 3.**

Segundo.– *Formalizar el Convenio en documento administrativo dentro de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, habilitando así mismo a la Sra. Alcaldesa para la firma del mismo. Transcurrido dicho plazo sin haberse suscrito el convenio, quedará sin efecto el acuerdo de voluntades.*

Tercero.– *Publicar en el B.O.C. y L. el presente acuerdo de aprobación, una vez firmado el Convenio, y remitir copia del Convenio aprobado al Registro de Urbanismo de Castilla y León, publicándose el texto íntegro del Convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León, quedando el mismo sujeto al régimen de consulta regulado en el Art. 425 del RUCyL, lo cual obliga a que se disponga de un ejemplar impreso y completo en el expediente administrativo y la inserción en la página Web municipal del documento en formato digital. Así mismo, se notificará a los propietarios y titulares de derechos que consten en el Registro de la Propiedad.»*

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra el presente acuerdo que agota la vía administrativa, podrá interponerse, *con carácter potestativo*, el recurso de reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que la ha dictado. Transcurrido otro mes sin obtener resolución expresa, podrá interponer el recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con sede en el Palacio de Justicia de Segovia, en el plazo de los dos meses siguientes.

Todo lo anterior sin perjuicio de la posibilidad legal de impugnar directamente la resolución ante el Juzgado de lo contencioso-administrativo de Segovia en el plazo de dos meses contados a partir del día de su publicación.

Ello sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro recurso que considere procedente.

Segovia, 21 de marzo de 2018.

La Alcaldesa,

Fdo.: CLARA I. LUQUERO NICOLÁS

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA ORDENACIÓN DE LA PARCELA SITA EN LA PLAZA DEL DOCTOR LAGUNA N.º 3

En Segovia, a doce de marzo de dos mil dieciocho.

REUNIDOS:

De una parte, *D.ª Clara Isabel Luquero de Nicolás*, con DNI 03427530–R, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Segovia.

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

- *D. Julio Pinillos Galindo*, mayor de edad, vecino de Segovia, con domicilio en Madrid,, con NIF 3.409.824-M, en nombre y representación de la mercantil CONSTRUMAD JM, S.L., actuando facultado para ello en virtud de la escritura de poder número 1.205 de 1 de junio de 2017, otorgada ante el Notario de Madrid D. Miguel Mestanza Iturmendi, y número de Registro M-298.021.

EXPONEN:

Primero.– Que la mercantil CONSTRUMAD JM, S.L., es propietaria de la finca Registral n.º 3.505, catastral n.º 58.417/06, sita en la Plaza del Doctor Laguna n.º 3.

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 el ámbito del Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia, aprobado de forma inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2015. La ordenación establecida por los referidos instrumentos es, en sus aspectos fundamentales, la que se describe seguidamente:

- 1.º) El PGOU 2008/DALS simplemente cataloga el edificio, asignándole el grado de protección ambiental.

El Plan Especial, contrariamente, en razón del estado actual del edificio, que ha desaparecido prácticamente, del que solo queda la fachada que recae a la vía pública, en muy mal estado de conservación, y ello tras el incumplimiento por sucesivos propietarios de órdenes de ejecución dirigidas a su conservación (se incorpora reportaje fotográfico como Anexo 1) le asigna la Ordenanza de Nueva Edificación Tipológica (NET-REC-RC) y protege la fachada del edificio, como así figura en el plano PO.04.2.– «*Ordenanzas y protección de la edificación*», hoja 507 (se incorpora como Anexo 2), pero, además, con la siguiente particularidad reflejada en el Art. 122 «*in fine*» del referido instrumento: «*En las parcelas reflejadas en los planos de Ordenanzas de Protección de la Edificación como NET-REC, esta ordenanza se aplica para la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente con interés tipológico*».

Por su lado, el Art. 139 del Plan Especial aprobado de forma inicial, al regular las «*Condiciones particulares para las parcelas con Ordenanza de reconfiguración (NET-REC)*», establece que: «*En las parcelas reflejadas como NET-REC en el Plano de Ordenanzas de Protección de la Edificación de este Plan especial, es obligatoria la obra de reconfiguración de la edificación preexistente, cumpliendo lo establecido en el Art. 68*

de esta Normativa». Este último precepto, relativo a las «Obras de reconfiguración de la edificación existente», dice lo siguiente:

«Son obras de reconfiguración las que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas y adaptándose a las condiciones establecidas en el Ordenanza correspondiente, todo ello siempre en función del Criterio de Autenticidad.

Es condición indispensable disponer de documentación que acredite como era la edificación, su volumetría y forma previa, acompañando dichas fuentes documentales en la Memoria de Idoneidad previa a la obra.

Sin dicha documentación acreditativa se denegará la licencia de obras, en función del principio de autenticidad en las intervenciones, consumado por la prohibición expresa de realizar actuaciones que falseen los lenguajes arquitectónicos o las condiciones de los conjuntos Históricos».

Tercero.– Con fecha 30 de octubre de 2016 D. Miguel Ángel Collado Muela presenta una alegación frente al Plan Especial referida a esta parcela catastral 58.417/06 que, en esencia, suscita la imposibilidad de aplicar la normativa asignada a la parcela en el Plan, por la ausencia de la documentación justificativa de la configuración de la edificación (volumen y forma previa) y la imposibilidad de conservar la parte superior de la fachada por su estado y peligrosidad, proponiendo que la conservación se limite a la parte inferior, *«con recuperación del arco de entrada, el esgrafiado de la fachada y todos los elementos y composición singular de valor histórico»*, y que se autorice una nueva distribución del volumen de la edificación de forma que, sin incrementar la edificabilidad preexistente, se permita la construcción de un edificio alineado a la vía pública entre las dos medianeras de los edificios colindantes y con 15 metros de fondo y tres plantas (PB+2), así como la posibilidad de ejecutar un sótano hasta la profundidad de 3,5 metros (cota hasta la que, según un estudio arqueológico que aporta, podría edificarse), adjuntando un croquis en el que se reflejan estas previsiones (se incorpora como Anexo 3 a este Convenio).

Posteriormente, aporta por el interesado un segundo croquis en el que se plantea la edificación con un fondo de 11 metros, tres plantas (PB+2+BJC), una ocupación de 258,70 m² y una edificabilidad de 879,58 m².

Esta documentación, ha sido conocida y examinada en las reuniones mantenidas por técnicos del Servicio Municipal de Urbanismo y de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural de la Junta de Castilla y León, en las que se ha manifestado la conformidad con la propuesta realizada, siempre que se traten adecuadamente las paredes medianeras que quedarían al descubierto con la nueva edificación propuesta.

En efecto, aunque el Art. 84,a), del RUCYL establece que se debe **«catalogar todos los elementos del término municipal que merezcan ser protegidos, conservados o recuperados por sus valores naturales o culturales presentes o pasados [...]»** y, por tanto, la desaparición de un inmueble no supone necesariamente la imposibilidad de su catalogación y recuperación, en el presente caso se ha considerado que no debe mantenerse la catalogación del edificio que con el grado de protección ambiental (AMB) le confiere el vigente PGOU/DALS, y así en la revisión del Catálogo Arquitectónico del PEAHIS objeto de aprobación inicial que se está llevando a cabo por el Ayuntamiento, a través de una asistencia técnica especializada, en relación con este edificio se indica:

«EDIFICIO EN PLAZA DOCTOR LAGUNA, 3

Ref. Catastral 58417-06

El edificio es hoy una ruina que ha perdido toda su estructura conservando únicamente la fachada.

Forma parte de la manzana objeto de proyectos de alineación desde 1880 con Joaquín Odriozola y continuados en las décadas de 1920 y 1930 por Cabello Dodero. Los edificios que hoy conforman la manzana obedecen a esas intervenciones, siendo todos ellos del siglo XX, levantados en diferentes décadas.

El edificio original románico sólo conserva la portada. No sólo ha perdido actualmente toda su estructura interior como objeto de la ruina total, sino que a lo largo del tiempo fue objeto de sucesivas modificaciones siendo las más importantes las derivadas de los planes de alineación de finales del XIX y primeras décadas del XX que le dieron su aspecto actual, incluida la fachada, revocada con motivos de esgrafiado y que evidencia en su interior materiales contemporáneos.

Ruiz Hernando (Enciclopedia del Románico de Segovia) la identifica como una casona actualmente en ruinas situada frente a la plazuela, "solar que fue del monasterio de premostratenses. La casa, con fábrica de mampostería, tiene dos plantas, rematadas por una cornisa de ladrillo y teja. En su día contó con un jardín trasero. Del edificio románico ha subsistido la portada, de muy sencillo trazado. Consta de arco de medio punto con bocel al exterior e interior, sobre jambas lisas. Las impostas son de bisel".

La portada románica es el único elemento que subsiste en una fachada que no conserva restos originales respondiendo a una fábrica contemporánea (siglo XX).

Finalmente, su ocupación original de parcela, que no permite una adecuada habitabilidad de los fondos edificables, así como su traza, y muy contemporáneos sistemas constructivos, no resulta procedente una propuesta de reconstrucción con fidelidad al original».

En esta situación, parece que tampoco resulta procedente mantener la protección de la fachada que, como hemos visto, establecía el PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial, pero, en cualquier caso, se debe recuperar la portada románica existente.

En cuanto a la nueva distribución del volumen en los términos propuestos (tres plantas. PB+2+BJC, un fondo de 11 m, una ocupación de 258,70 m² y una edificabilidad de 879,58 m²), se comprueba que la aplicación a esta parcela del fondo propuesto de 11 metros daría lugar a un aprovechamiento bajo cubierta con una superficie edificada ligeramente superior a 100 m² que exigiría, para su iluminación y ventilación en cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, la apertura de huecos enrasados con la cubierta o de buhardillas con una superficie aproximada de 13 m², lo cual no se considera apropiado desde el mantenimiento de la tipología edificatoria de la zona exigida por el Art. 37,c), de la LUCYL.

Por este motivo, se plantea un fondo edificatorio máximo de 12 metros, con lo que se reduce a la mitad la superficie edificada del aprovechamiento bajo cubierta y, consecuentemente, también se reducen los requerimientos de iluminación y ventilación y la superficie de los huecos a abrir. Ahora bien, con este fondo de 12 metros, aunque la edificabilidad se mantendría en 879,58 m², la ocupación sería de 273 m².

En definitiva, la nueva ordenación del volumen que se plantea para esta parcela es la siguiente: Tres plantas. PB+2+BJC, un fondo máximo de 12 metros, una ocupación máxima de 273 m² y una edificabilidad máxima de 879,58 m²), mediante la aplicación de la Ordenanza NET (se suprimirá, por tanto, la especialidad que para esta parcela suponía la modalidad de la Ordenanza NET denominada Ordenanza NET-REC-RC, Arts. 122 *in fine* y 139 del PEAHIS que fue objeto de aprobación inicial). El aprovechamiento bajo rasante (construcción de sótanos) será el que resulte de aplicación de la referida Ordenanza y de las limitaciones arqueológicas de la zona.

En lo que se refiere al tratamiento de las paredes medianeras que resultarían visibles tras la nueva ordenación, se ha justificado que dos de ellas (las situadas en los laterales de la finca) pertenecen a la mercantil que suscribe el presente Convenio y en cuanto a la situada al fondo de la parcela se aporta autorización de sus propietarios para realizar el tratamiento (Anexo 4.1 y 4.2.).

Cuarto.– El concepto técnico de «*aprovechamiento*» no es otro que el de una edificabilidad referida a un uso. El «*aprovechamiento real*» es el aprovechamiento que el Plan confiere a unos determinados terrenos (parcela, unidad de actuación o sector).

Estos conceptos han sido perfectamente reflejados en el apartado c), punto 7.º, de la Disposición Adicional Única del RUCyL, en el que se indica que «*el aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo, es la cantidad de metros cuadrados de techo edificables destinados al uso privado, que asigna o permite el planeamiento urbanístico sobre un ámbito determinado, incluyendo todo uso no dotacional así como las dotaciones urbanísticas privadas, y excluyendo las dotaciones urbanísticas públicas*».

Desde esta perspectiva, cuando aun sin modificar la edificabilidad, se modifica el uso a que la misma se refiere, se altera el aprovechamiento real y, por tanto, si el nuevo uso es más lucrativo que el anterior, entra en juego la previsión del Art. 40, b), 2.º, del RUCyL para el suelo urbano consolidado, que establece que cuando «*una revisión o modificación del planeamiento incrementa el aprovechamiento real, solamente corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento real anteriormente previsto más el 90% del incremento*» (previsión aplicable al caso en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4.º, b, del Decreto 45/2009, de modificación del RUCYL), así como también la contenida en el Art. 41-1.º,c), del RUCYL, que establece como uno de los deberes de los propietarios en suelo urbano consolidado, «*cuando se incrementa 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*».

Es cierto que, en el presente caso, con la nueva disposición del volumen edificable en la parcela no se incrementa la edificabilidad (879,58 m²c), ni tampoco en puridad se modifica el uso asignado a la misma, pero ocurre que de mantenerse la primitiva disposición del volumen no podría ser destinada al uso residencial mas que una parte de la edificabilidad total permitida, que se estima en 554,08 m²c, debiendo destinarse el resto, es decir, 325,50 m²c, a otros usos que resultara factible implantar, como serían el dotacional privado o el de almacenes, mientras que con la nueva disposición del volumen toda la edificabilidad permitida se puede disfrutar en el uso residencial, lo cual, estiman las partes, supone una plusvalía urbanística en la que debe participar la comunidad (ex. Arts. 47 de la Constitución y 4-2.º,b, del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que se aprueba el

Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), recibiendo, en la línea de los preceptos transcritos, el 10% de la diferencia de valor de la referida edificabilidad de 325,50 m²c en uso dotacional privado y en uso residencial.

Por tanto, es objeto de este Convenio establecer la forma en que se llevará a cabo la cuantificación del incremento del valor del aprovechamiento real derivado de la habilitación para el uso residencial de la edificabilidad referida como consecuencia de la nueva disposición del volumen del edificio y su valoración (Anexo 5 al Convenio).

Quinto.– El presente Convenio es un acto preparatorio del Plan Especial de las Áreas Históricas que se disponga para la aprobación definitiva, que propone, previa la descatalogación del inmueble, por los motivos indicados, a través de la «*Modificación del PGOU de 2008/DALS para introducir determinados ajustes en la catalogación, los sistemas generales y la clasificación y categorización del suelo en el ámbito del PEAHIS*», actualmente en tramitación, la incorporación a aquel instrumento de la ordenación reflejada en los Anexos 6 (plano PO.04.2.– «*Ordenanzas y protección de la edificación*» modificado) y 7 (plano de alzados esquemáticos) al presente documento, cuyos aspectos fundamentales son los siguientes:

- 1.º) Se suprimirá la protección de la fachada que establecía el PEAHIS aprobado de forma inicial.
- 2.º) Se asignará a la parcela la Ordenanza NET, con tres plantas (PB+2+BJC) y 12 metros de fondo máximo, debiéndose recuperar en el edificio que se construya la portada románica existente.
- 3.º) La ocupación máxima será de 273 m² y la edificabilidad máxima de 879,58 m².
- 4.º) Se deberán tratar de las paredes medianeras resultantes de la nueva ordenación.
- 5.º) Se asumirán compromisos temporales para la ejecución de las obras de edificación.

Sexto.– Con todo lo anterior, la propuesta descrita, en cuanto que permite la recuperación de un inmueble arruinado en condiciones óptimas de uso y habitabilidad y de forma integrada en el estructura urbana del Conjunto Histórico en que se ubica, contribuye a la «realización de actividades de utilidad pública», como exige el Art. 48-3.º 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), 9.º: 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. 5-3.º,b,9.º 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. 5-3.º,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. 5-3.º, c,º del RUCYL).

Séptimo.– 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 1.º), 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. 436-1.º), 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. 437-3.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. 16-3.º 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. 16-3.º del TRLS/2008 y 437-1.º, b), c) y d) del RUCYL.

El Art. 437-3.º 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.* El Ayuntamiento de Segovia se compromete, para la parcela catastral n.º 58.417/06, sita en la Plaza del Doctor Laguna n.º 3, finca

Registral n.º 3.505, a descatalogar el inmueble, no asignándole por tanto el grado de protección ambiental (AMB) que actualmente le afecta, a través de la «*Modificación del PGOU de 2008/DALS para introducir determinados ajustes en la catalogación, los sistemas generales y la clasificación y categorización del suelo en el ámbito del PEAHIS*», y a incluir en el PEAHIS objeto de aprobación definitiva la ordenación que se describe seguidamente y que se refleja en los Anexos 6 y 7 al presente documento:

- 1.º) Se suprimirá la protección de la fachada que establecía el PEAHIS aprobado de forma inicial.
- 2.º) Se asignará a la parcela la Ordenanza NET, con tres plantas (PB+2+BJC) y 12 metros de fondo máximo, debiéndose recuperar en el edificio que se construya la portada románica existente.
- 3.º) La ocupación máxima será de 273 m² y la edificabilidad máxima de 879,58 m²c.

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. 426-5.º del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Segunda.— Proyecto de edificación y tratamiento de paredes medianeras. La mercantil CONSTRUMAD JM, S.L., 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 proyectadas, 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 que se identifican en el croquis que se incorpora como Anexo 4.1 al presente Convenio, previas las autorizaciones, comunicaciones o declaraciones que sean exigibles y con las siguientes condiciones:

- 1.ª) 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.
- 2.ª) En cuanto a los acabados de cada uno de los muros a tratar, se deberá tener en cuenta:
 - A) Cada edificio colindante tiene una arquitectura diferente, por lo que se estudiará uno por uno, sin uniformar la solución final.
 - B) Algunos conservan vestigios de la edificación desaparecida, tales como líneas de alero, cumbreira, hastiales, mechinales, forjados, huecos, que deberán quedar reflejados en el acabado final que se aplique.
 - C) El acabado deberá ser con revoco de cal y arena en color similar a los del entorno, en tonos ocres.
 - D) Para evitar decoraciones excesivas, o que falseen la lectura de estas medianeras, se utilizarán las distintas técnicas de acabado de un mismo mortero (liso, raspado) para delimitar las áreas descritas en el apartado segundo.
- 3.ª) En lo referente a lo que afecte a la protección del patrimonio cultural se estará a lo que dicte la legislación vigente, incluidas las ordenanzas municipales.

Tercera.– Cesión de aprovechamiento. La mercantil propietaria de los terrenos abonará al Ayuntamiento la cantidad de doce mil noventa y dos euros con treinta y dos céntimos (12.092,32.-€, IVA no incluido), en efectivo, en concepto de cesión del 10% del incremento del aprovechamiento a que se refiere el Expositivo Cuarto de este Convenio, según la cuantificación y valoración que figura en el Anexo 5 a este Convenio, que podrá ser revisada si en el momento del pago hubieran variado los valores catastrales utilizados en la misma.

El pago deberá realizarse previamente a la obtención de la licencia de urbanística para la construcción del nuevo edificio a que se hace referencia en la Cláusula precedente.

Cuarta.– 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. 440-2.º del RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de la Fundación interesada.

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

Sexta.– 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 mercantil CONSTRUMAD JM, S.L., actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

Séptima.– 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), 1.º, 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. 51-1.º de la misma norma, por el cumplimiento de la actuaciones que constituyen su objeto.

Octava.– 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, firman el presente documento los comparecientes, en el lugar y fecha arriba indicados.

La Alcaldesa,

Fdo.: CLARA ISABEL LUQUERO DE NICOLÁS

CONSTRUMAD JM, S.L.,
Fdo.: JULIO PINILLOS GALINDO

ANEXOS

Los siete Anexos a que se remite el texto del Convenio son los incorporados al documento preparatorio del presente documento suscrito con fecha diecisiete de noviembre de dos mil diecisiete, que tienen plena validez a los efectos del Convenio que con esta fecha se suscribe.

Segovia, a doce de marzo de dos mil dieciocho.

LA ALCALDESA,

CONSTRUMAD JM, S.L.,

Fdo.: D.^a Clara Isabel Luquero de Nicolás

Fdo.: D. Julio Pinillos Galindo

ENUMERACIÓN DE DICHOS ANEXOS

0.1.– Reportaje fotográfico.

0.2.– Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación PO.04.2 Hoja 507.

0.3.– Propuesta realizada.

4.1.– Autorización para tratamiento de medianera.

4.2.– Autorización para tratamiento de medianera.

0.5.– Valoración del Incremento del aprovechamiento derivado de la nueva Ordenación.

0.6.– Plano de Ordenanzas y Protección de la Edificación PO.04.2 Hoja 507 (modificado).

0.7.– Plano Alzado Esquemático n.º 85 Manzana 58417.

(Nota: Los Anexos a que se hace referencia, y dada la dificultad para su publicación, podrán consultarse en este Ayuntamiento, o la página web del mismo).