

**SEGOVIA**

CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA HABILITACIÓN PARCIAL DE USOS Y LA MONETIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN EN LA PARCELA CATASTRAL 5643422VL0354S0001AR, SITA EN LA CALLE DEL DOCTOR VELASCO 26 ESQUINA CON EL PASEO DEL OBISPO.

En Segovia, a 19 de septiembre de 2019.

REUNIDOS:

De una parte, D^a. Clara Isabel 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. 136 del pleno de dicha corporación municipal de fecha 26 de julio de 2019, por el que se aprobó de forma definitiva el presente convenio, y, en su sustitución por ausencia de acuerdo al Decreto de fecha 18 de septiembre de 2019 por D. Jesús García Zamora, con NIF [redacted], Primer Teniente de Alcalde y Alcalde-Presidente Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Segovia.

Y, de otra parte, como propietaria de los terrenos afectados por el presente borrador de Convenio Urbanístico,

La mercantil GENEFIM, SUCURSAL EN ESPAÑA, con CIF núm. [redacted] y con domicilio a estos efectos en [redacted]-Madrid, [redacted], representada para este acto por D. Francisco de Borja Cermeño Sánchez, mayor de edad, con domicilio en Barcelona, Calle [redacted], y con NIF [redacted], que actúa en virtud de la facultades conferidas en relación con la formalización e inscripción del presente Convenio y los pagos derivados del mismo, en el escritura sustitución de poder otorgada por el Notario del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña D. Antonio Bosch Carrera, en fecha 17 de julio de 2019, con el número 1.130 de protocolo.

Las partes, en la representación que respectivamente ostentan, tienen y se reconocen plena capacidad legal para el otorgamiento de este documento de Convenio Urbanístico, y, a tal efecto,

EXPONEN:



PRIMERO.— Que la compañía mercantil GENEFIM, SUCURSAL EN ESPAÑA es propietaria de la parcela catastral 5643422VL0354S0001AR, sita en la Calle del Doctor Velasco nº 26, esquina con el Paseo del Obispo, integrada por la fincas registrales nº. 57.020, 57.021 y 57.022.

SEGUNDO.— El planeamiento urbanístico actualmente vigente sobre esta parcela es el *"Documento de Adaptación del PG08 para el Levantamiento de la Suspensión Parcial de la Orden FOM/2113/2007, de 27 de Diciembre, de Aprobación parcial del Plan General Vigente"*, que clasifica y categoriza la referida finca como **suelo urbano consolidado**.

La Normativa vigente del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Segovia establece lo siguiente:

El Artículo 178. *Espacios libres de manzana*, apartado 4, dice: *"En los espacios libres de manzana, no se admiten más construcciones que las subterráneas con destino a garajes aparcamientos, trasteros e instalaciones comunes del edificio. Se prohíben en sótanos zonas privativas de las viviendas, aunque sean trasteros, no pudiéndose acceder a ellos más que por elementos comunes del edificio"*.

Por otro lado, el Artículo 164, *Cómputo de la edificabilidad*, en el apartado 2, establece que *"En la medición de la edificabilidad han de excluirse, salvo indicación contraria en las ordenanzas zonales, los aparcamientos bajo rasante correspondientes a la dotación mínima obligatoria para cada uso"*.

El Artículo 24* *Criterios de uso e intensidad para el PEAHIS*, en el apartado 1.e), dice textualmente: *"Hasta tanto se apruebe el Plan Especial se mantendrán los usos existentes, permitiéndose las transformaciones entre usos de carácter económico no residencial con los límites de compatibilidad del Plan General de 2008, no estando permitido el cambio de uso de las viviendas ni de los garajes actuales"*.

Además, el mismo Artículo, en el apartado 2, dice textualmente: *"El Plan Especial de Áreas Históricas es instrumento adecuado para la aplicación de lo dispuesto en el art. 42.4 de la Ley de Protección del Patrimonio Cultural de Castilla y León, por lo que hasta tanto se apruebe el mismo no se admitirán modificaciones de alineaciones ni rasantes existentes, alteraciones de volumen, ni de edificabilidad, parcelaciones, agrupaciones y, en general, ningún cambio que afecte a la estructura del conjunto"*.

TERCERO.— En fecha 14/05/2014, la Mercantil Hotel Doña Juana S.L. solicitó la aprobación del *Modificado de la Fase 2 del Proyecto Básico y de Ejecución de Modificación con Reducción de Garaje y Locales de Servicio Hotelero sita en la calle del Doctor Velasco 26 esquina con el Paseo*



del Obispo, referencia catastral 5643422VL0354S0001AR y la Apertura del Hotel, aportando Correcciones de fecha Mayo de 2014 con Documentación Final de Obra, visada en fecha 14/05/2014.

De acuerdo con la Documentación aportada y aprobada, en el denominado Nivel 4 del inmueble no existe ninguna superficie destinada al uso de aparcamiento, apareciendo bajo el espacio libre de parcela varias zonas "Sin Uso", con las siguientes superficies útiles:

Local 1: 933,07 m² útiles en los Bloques 1 y 2
Local 2: 192,63 m² útiles en los Bloques 4 y 5
Local 3: 52,66 m² útiles en el Bloque 5
Escaleras: 6,78 m² útiles
Escalera evacuación: 24,10 m² útiles

Así mismo, en el denominado Nivel 5 del inmueble, existen actualmente, bajo el espacio libre de parcela, unos locales destinados a servicios del hotel, con las siguientes superficies útiles:

Almacén Lencería: 71,02 m² útiles
Almacén Gobernanta: 29,66 m² útiles
Aseo Lencería: 6,96 m² útiles
Aseo Gobernanta: 5,95 m² útiles
Almacén: 15,90 m² útiles
Escaleras evacuación: 23,04 m² útiles

Además, en la misma Documentación, se cuantifica la superficie construida total de los locales del Nivel 4 en 1.447,91 m² construidos. En cuanto a la superficie construida de los locales descritos en el Nivel 5, se cuantifica ahora en 214,50 m² construidos, de acuerdo con la medición realizada sobre plano.

En fecha 07/08/2014, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Segovia adoptó el acuerdo de "Autorizar a la mercantil Hotel Doña Juana S.L., el modificado de la Fase 2 correspondiente al garaje y locales de servicio hotelero ejecutado en el antiguo Convento de las Oblatas para hotel de cinco estrellas, en calle Doctor Velasco de Segovia. Expte. nº: 2.478/2013 (fase 2: garaje y locales de servicio hostelero)".

Según lo expuesto, actualmente existen bajo el espacio libre de parcela, tres locales y dos escaleras sin uso específico en el Nivel 4 del edificio, con superficie construida total de 1.447,91



m²c y tres almacenes con dos baños y una escalera en el Nivel 5, con superficie construida total de 214,50 m²c.

Teniendo en cuenta que el aparcamiento ya existente en la parcela supera la dotación mínima obligatoria para el uso hotelero característico de la misma, el destino de nuevos locales a ese uso supondría un incremento de la edificabilidad actual de la parcela, no permitido por la normativa vigente.

Así, los locales objeto de este Convenio y situados en el Nivel 4 solo podrían destinarse, aplicando la normativa vigente, al uso de instalaciones comunes del edificio.

En cuanto a los locales ubicados en el Nivel 5, el aprovechamiento actual de los mismos es el que les corresponde por su uso de almacenes al servicio del hotel.

De acuerdo con la Disposición adicional única del RUCyL, se entiende por Aprovechamiento o aprovechamiento lucrativo *"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"*.

CUARTO.- El objeto del presente Convenio es habilitar el destino a usos compatibles con el Terciario Hostelero de los locales actualmente sin uso en el denominado Nivel 4 y el destino al uso de Alojamiento Hotelero de los locales ubicados en el denominado Nivel 5 cuyo destino, según el planeamiento vigente actualmente, únicamente sería el de almacenes y zonas de servicio del establecimiento existente.

QUINTO.- El Artículo 17 de la LUCyL *Derechos en suelo urbano o urbanizable con ordenación detallada* establece que, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento que podrán materializar los propietarios, corresponderá a los mismos la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Así mismo, el Artículo 40 del RUCyL, *Derechos en suelo urbano consolidado*, en sus apartados 1º,b),2º, establece que, cuando una revisión o modificación del planeamiento incremente el aprovechamiento que podrán materializar los propietarios fuera de áreas de regeneración o renovación urbana, corresponderá a los propietarios la suma del aprovechamiento original más el 90 por ciento del incremento.

Por otro lado, el Artículo 41 del RUCyL *Deberes en suelo urbano consolidado*, en su apartado c), establece que, cuando se incremente el aprovechamiento real, los propietarios de suelo urbano



consolidado tienen el deber de 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 patrimonio público de suelo, y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal.

SEXTO.- Los locales objeto de este Convenio, ubicados en los Niveles 4 y 5 del inmueble, están situados bajo el espacio libre de una parcela con Uso Terciario Hostelero en Categoría 3ª y Situación 3ª, a nivel de la rasante del terreno en contacto con la edificación y por encima de la rasante de la calle Doctor Velasco y del Paseo del Obispo.

El cálculo del aprovechamiento asignado por el Plan Especial de las Áreas Históricas a los locales objeto de este Convenio, se realiza considerando que el mejor uso posible para los locales del Nivel 4 serán el de Pública concurrencia, excepto en el Local 3 cuyo mejor uso sería el de Almacén, y que el mejor uso posible para los locales situados bajo el espacio libre de parcela en el Nivel 5 es el de alojamiento hotelero.

De acuerdo con el criterio de valoración catastral, los usos bajo rasante se valoran por el valor de repercusión establecido en la zona de valor correspondiente que, en este caso, es la Zona R20A. En la Ponencia de Valores del Catastro del año 2009, el valor de repercusión en la zona R20A para el Uso Turístico es de 1.486 €/m² y el valor de repercusión en la misma zona para Otros Usos es de 222,90 €/m².

Teniendo en cuenta lo anterior, el valor del aprovechamiento bajo rasante correspondiente a los locales objeto de este Convenio según el planeamiento vigente es:

Nivel 4:	1.447,91 m ² c x 222,90 €/m ² c =	322.739,14 €
Nivel 5:	214,50 m ² c x 222,90 €/m ² c =	47.812,05 €
TOTAL		370.551,19 €

Por otro lado, el valor del aprovechamiento bajo rasante que habilitará el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia en los locales objeto de este Convenio es el siguiente:

Local 3 Nivel 4:	70,90 m ² c x 222,90 €/m ² c =	15.803,61 €
Resto Locales Nivel 4:	1.377,01 m ² c x 1.486 €/m ² c =	2.046.236,86 €
Locales Nivel 5:	214,50 m ² c x 1.486 €/m ² c =	318.747,00 €
TOTAL		2.380.787,47 €



Por lo tanto, la diferencia de valor entre el aprovechamiento actual de los locales objeto de este Convenio y el aprovechamiento que habilitará el Plan Especial en los mismos es de 2.010.236,28 €.

Así pues, una vez aprobado definitivamente el Plan Especial de las Áreas Históricas de Segovia que incremente el aprovechamiento real que los propietarios puedan materializar en la parcela catastral 5643422VL0354S0001AR, dichos propietarios deberán entregar al Ayuntamiento de Segovia, con carácter de cesión gratuita y previamente al otorgamiento de la licencia urbanística municipal, la cantidad de 201.023,63 € con destino al patrimonio público de suelo.

No obstante, en el supuesto de que finalmente, en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, no se implantara alguno de los usos a que se refiere la valoración, sino otro con diferente aprovechamiento lucrativo, deberá ajustarse la referida valoración en la forma que proceda.

Se debe señalar que, dado que el incremento de aprovechamiento se producirá en una parcela ya edificada y con uso Terciario Hotelero, resulta imposible que el deber legal se cumpla mediante la cesión de parcelas edificables destinadas a la construcción de viviendas con protección pública.

SÉPTIMO.- Con todo lo anterior, la propuesta descrita, en cuanto que permite la utilización racional de construcciones ya existentes bajo el espacio libre de parcela y ejecutadas con licencia de obra, sin disminuir la capacidad actual de dichos espacios libres para albergar vegetación y permite la participación pública en las plusvalías generadas por esta actuación, *"contribuye a la realización de actividades de utilidad pública"*, como exige el artículo 48-3º de la Ley 40/2015 del 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,a): *"Asegurar que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico"*.
- Art. 4,c): *"Garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública [...]"* (art. 5-3º,d, del RUCyL).
- Art. 4,e): *"Impedir la especulación del suelo, en cuanto perjudica [...] la creación de suelo para actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas"* (art.5-3º,c, del RUCyL).



OCTAVO.- La posibilidad de celebrar convenios de naturaleza específicamente urbanística está consagrada, a nivel legislativo, en el artículo 94 de la LUCyL, que permite a la Administración suscribir convenios con los particulares *"con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste"* (apartado 1º), precepto que ha sido desarrollado por los artículos 435 y ss del RUCyL, que ratifica la posibilidad de celebrar convenios urbanísticos entre la Administración y los particulares *"para regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística"*, distinguiendo entre los denominados convenios de planeamiento y de gestión (artículo 436 del RUCyL), según su objeto sea *"establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico"* (art. 436-1º), 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 (at. 437-3º) o dicho objeto sea *"la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística"* (art. 436-2º)

El art. 437-2º del RUCyL ratifica estas previsiones, pues aunque señala que *"son nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística"*, concluye, sin embargo, que *"no obstante, los convenios pueden incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigentes"*.

El art. 437-1º del RUCyL recoge algunos límites materiales –de origen jurisprudencial- a los que han de sujetarse los Convenios urbanísticos, de forma que no pueden *"limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban"* (letra a), ni *"dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico"* (letra b), ni establecer *"obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados"* (letra c, que no es sino la transposición económica de lo dispuesto en el art. 16.3º del TRLS/2008), ni, finalmente, *"permitir la percepción por el Ayuntamiento de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente"* (letra d).

Todos estos límites se respetan por el presente Convenio, incluidos los de los art. 16.3º del TRLS/2008 y 437.1º,b),c) y d) del RUCyL.



El art. 437.3º del RUCyL permite que los Convenios urbanísticos de planeamiento se formalicen e incorporen al expediente de tramitación del Plan sobre el que versen *"desde el inicio mismo del procedimiento, o de su formalización, si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento"*.

En cuanto a los convenios que establezcan condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente a la Administración, están expresamente previstos y regulados en el art. 438-2º del RUCyL, a cuyas previsiones atiende expresamente este Convenio.

ESTIPULACIONES DEL FUTURO CONVENIO:

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Segovia se compromete a incluir en la Normativa del PEAHIS la siguiente determinación de ordenación detallada:

"Se permite el mantenimiento de las construcciones existentes y situadas bajo los espacios libres privados (VO) y que cuenten con licencia de obra en la fecha de aprobación del presente Plan Especial, para su destino a los usos compatibles con el característico en la parcela, sin perjuicio de la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento el 10% del incremento de aprovechamiento que implique el cambio de uso, en su caso. Ninguna actuación sobre los mismos podrá disminuir el espesor de la capa de tierra vegetal existente, ni disminuir su calidad".

SEGUNDA.- Cesiones obligatorias de suelo y de aprovechamiento. La propietaria de los terrenos a que se refiere el Expositivo Primero entregará al Ayuntamiento, en cumplimiento del deber legal de cesión regulado los artículos 20, b), de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 41-1.º,c), del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León y, por tanto, como cesión gratuita, el 10% del incremento del aprovechamiento que experimentan dichos terrenos.

Por tanto:

1º).- Cesión: El equivalente en efectivo del incremento del aprovechamiento por el cambio de uso de instalaciones del edificio a alojamiento hotelero, salas de reunión u otros compatibles de 1.662,41 m²c, cuantificándose el total en la cantidad de 201.023,63 €.

2º).- Momento de la cesión: Previamente al otorgamiento de la licencia urbanística que habilite el uso terciario para los locales objeto de este Convenio.

3º).- En el supuesto de que, finalmente, en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia urbanística, no se implantara alguno de los usos que determinan la valoración del incremento del aprovechamiento a que se refiere el anterior nº 1, sino otro con diferente aprovechamiento lucrativo, deberá ajustarse la referida valoración en la forma que proceda.



TERCERA.- La propiedad se compromete a presentar el proyecto técnico de las obras precisas para adecuar los locales objeto de Convenio a los usos permitidos por el PEAHIS en el plazo de un año desde la entrada en vigor del mismo y a ejecutar las obras proyectadas, con arreglo al proyecto aprobado, dentro del plazo de tres años desde la concesión de la licencia urbanística, sin perjuicio de las prórrogas que justificadamente se puedan solicitar, sin que el plazo para realizar estas actuaciones pueda superar el plazo máximo de duración de este Convenio y sus eventuales prórrogas.

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 Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

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 propietaria de los terrenos, 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 y se extinguirá, conforme a la establecido en el Art. 51-1.º de la misma norma, por el cumplimiento de la actuaciones que constituyen su objeto.

OCTAVA.- Naturaleza jurídica.- El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, sometiendo su régimen a lo establecido en los artículos 435 y



siguientes del RUCyL 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, ambas partes suscriben el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicados.

El Alcalde-Presidente Accidental

(Decreto P.A. 18-09-2019)

Fdo.- Jesús García Zamora

GENEFIM, SUCURSAL EN ESPAÑA

Fdo.-Francisco de Borja Cermeño Sánchez

Ante mí,

La Secretaria General,



Fdo.- María Eva Martín Minguela

