

original
Cuéllar, de 17 de marzo de 1996
Illegible signature

En Cuéllar a 6 de Marzo de 1.996.

REUNIDOS

De una parte D. Octavio Cantalejo Olmos, Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de la villa de Cuéllar, actuando en representación del mismo.

De otra D^a Raquel Poza Senovilla, mayor de edad, con D.N.I 3.285.152 con domicilio en C/ Hornos 18. Cuéllar.

EXPONEN

PRIMERO.- Que D^a Raquel Poza Senovilla es propietaria del terreno sito en Avd. Camilo José Cela nº 36 con una superficie aproximada de 2.000 m² y cuya clasificación de suelo es urbano, adscrito a las Unidades de Ejecución nº 49 y 141.

SEGUNDO.- Que estando actualmente en trámite la aprobación del Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Cuéllar y a fin de hacer viable la gestión de la ordenación proyectada, convienen en formalizar los compromisos que se señalen conforme a las siguientes estipulaciones:

1^a.- D^a Raquel Poza Senovila se compromete a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar la parte de suelo de su propiedad dentro de la Unidad de Ejecución 141, que corresponde a la calificación R 3.

2^a.- En compensación a esta cesión gratuita el Ayuntamiento de Cuéllar aprobará en la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cuéllar, que la U.E 49 se ejecute de acuerdo a las siguientes determinaciones técnicas: el área de movimiento estará constituida por un rectángulo de 40x21 metros. Sobre esta superficie el propietario podrá edificar de acuerdo a la ordenanza R 4, con las determinaciones de la Condición Especial E24 (edificabilidad 1,875m²/m² sobre parcela bruta).

3^a.- Igualmente, la firmante se compromete a la urbanización de la UE 49 en los términos previstos en el Planeamiento tramitado y a posibilitar el acceso al garaje de la edificación que se implante en la UE 141

Illegible handwritten notes and signatures on the left margin.

original con el mismo.

Cuéllar, de 7 de mayo de 19

Ballafelme

(R3).

4ª.- Los efectos del presente convenio vinculan a las partes respecto a la tramitación del procedimiento y posibilidad de la solución proyectada en la revisión del plan citado, pero no vinculan a la Administración en cuanto al debido ejercicio de su potestad de planeamiento.

5ª.- En caso de enajenación de fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente convenio, las personas que los han asumido vendrán obligadas a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél (o aquéllos) conforme a lo que determina el artículo 22 LS.

6ª.- En prueba de conformidad, las partes firman el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicados.

Raquel Para *Stal*



[Handwritten signature]

En Cuéllar a 6 de Marzo de 1.996.

REUNIDOS

De una parte D. Octavio Cantalejo Olmos, Alcalde Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de la villa de Cuéllar, actuando en representación del mismo.

De otra D. Pedro María Gordo Guerricagoitia, mayor de edad, con D.N.I 3.372.625, con domicilio en María Molina 8, Pta. 18. Cuéllar.

EXPONEN

PRIMERO.- Que Pedro María Gordo Guerricagoitia es propietario del terreno sito en la C/ Valdihuertos nº 11 con una superficie aproximada de 2.130 m2 y cuya clasificación de suelo es urbano, adscrito a la U.E Valdihuertos 2 y U.E nº 23.

SEGUNDO.- Que estando actualmente en trámite la aprobación del Proyecto de Revisión de las Normas Subsidiarias de Cuéllar y a fin de hacer viable la gestión de la ordenación proyectada, convienen en formalizar los compromisos que se señalen conforme a las siguientes estipulaciones:

1ª.- Pedro María Gordo Guerricagoitia, cede y urbaniza sin contraprestación alguna al Ayuntamiento de Cuéllar la parte posterior de su solar afecta a la U.E 23, a fin de hacer viable la ejecución de la urbanización proyectada en el ámbito de la U.E 23.

Pedro María Gordo Guerricagoitia se anticipa a la firma del presente convenio la cesión de los terrenos destinados a la ejecución anteriormente dicha y descrita en el parrafo primero de la presente estipulación.

2ª.- La ordenación de volúmenes del mismo (Ordenanza R 3), será en la forma que se recoge en el croquis siguiente, sin perjuicio de la redacción del preceptivo Estudio de Detalle.

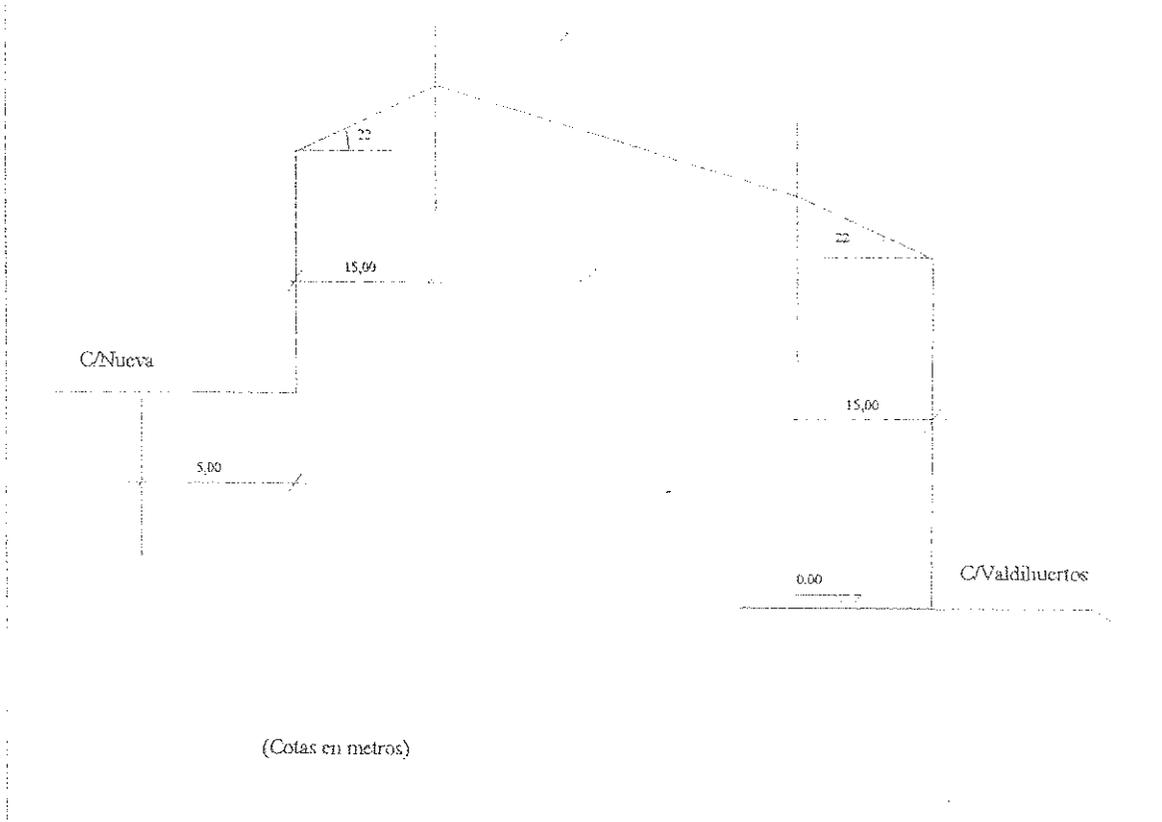
2ª.1.- Todo el volumen construido se inscribirá en la envolvente definida en el siguiente croquis:

[Handwritten signature]
DNI 3372625

[Handwritten signature]

Alcalde

CROQUIS DE LA SECCION DE LA IMPLANTACION DEL EDIFICIO



Alcalde
DNI 3.372.625

Alcalde

2^a.2.- Será considerada sobre rasante a efectos de usos y volúmenes, toda planta que, estando situada por encima de la cota 0,00 (correspondiente a la del punto más bajo de la fachada a la C/ Valdihuertos), sea la 2^a, 1^a o P.Baja, contadas desde el bajo cubierta.

2^a.3.- Serán sotanos o semisótanos , a efectos de usos y volúmenes, las que no cumplan las dos condiciones anteriores. No obstante, se permitirá por ellas el acceso público y en ellas la construcción de los portales, siempre que su nivel sea igual o superior al de la cota 0,00 antes definida.

3^a.- Dicha ordenación de volúmenes se incorporará al preceptivo Estudio de Detalle, complementándose con la Condición Especial E4 de la Revisión.

Compu...
Cual...
de...

1971 50

DNI 33755114

4ª.- Los efectos del presente convenio vinculan a las partes respecto a la tramitación del procedimiento y posibilidad de la solución proyectada en la revisión del plan citado, pero no vinculan a la Administración en cuanto al debido ejercicio de su potestad de planeamiento.

5ª.- En caso de enajenación de fincas a que se refieren los compromisos contenidos en el presente convenio, las personas que los han asumido vendrán obligadas a hacer constar estos compromisos en sus actos o contratos con terceros, que se subrogarán en el lugar de aquél (o aquéllos) conforme a lo que determina el artículo 22 LS.

6ª.- En prueba de conformidad, las partes firman el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicados.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUELLAR
NQ de Entrada: 1373/2002 Asiento: 809 Diario: 68
Autorizante: JIMENEZ GARCIA, EDUARDO Protoc.: 607
Presentado a las 11:00 día 26-06-2002, caduca 05-09-2002.

E1901

E1373

29-11-2002

18-09-2002

OFICINA LIQUIDADORA DE DISTRITO HIPOTECARIO
CUELLAR - SEGOVIA
IMPUESTO DE TRANS. PATR. Y A.J.D.
Nº PRESENTACIÓN: 40-ICLR-PRE-PRE-02-000588
FECHA: 27 de Junio de 2002



40-ICLR-PRE-PRE-02-000588



STRO DE LA PROPIEDAD DE CUELLAR
e Entrada: 1901/2002 Asiento: 1334 Diario: 68
nte: JIMENEZ GARCIA, EDUARDO Protoc.: 607
entado a las 11:10 día 18-09-2002, caduca 29-11-2002.

ESCRITURA

NUMERO: 607

Día: 25 de Abril de 2002
SEGREGACION, CESION Y ACERTACION DE
CESION A FAVOR DEL AYTO. DE CUELLAR
Representante: DON OCTAVIO CANTALEJO OLMOS.

NOTARÍA

de

EDUARDO JIMÉNEZ GARCÍA

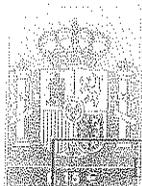
C/ Santiago, 31, 2.º D

47001 VALLADOLID

Teléf. 983 37 05 60 - Fax 983 37 63 85

e-mail: ejg-not@mundivia.es

02/2002



412667350

EDUARDO JIMENEZ GARCIA

Notario

C/ SANTIAGO, 31, 2ºD

47001 VALLADOLID

Tlfno: 983 37 05 60 Fax: 983 37 63 85

E.mail: efg-not@mundivia.es

NÚMERO SEISCIENTOS SIETE _____
SEGREGACIÓN, CESIÓN Y ACEPTACIÓN DE CESIÓN A
FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE CUELLAR. _____

En Valladolid, a veinticinco de abril de
dos mil dos. _____

Ante mí, Eduardo Jiménez García, Notario
del Ilustre Colegio de Valladolid,

_____ C O M P A R E C E N _____

DON OCTAVIO CANTALEJO OLMOS, mayor de edad,
casado, vecino de Cuellar (Segovia), con
domicilio en Calle Barrionuevo, s/n y con D.N.I
número 50.673.593-Q. _____

Los cónyuges en régimen económico
matrimonial de gananciales, **DON JOSÉ-LUIS
ALVAREZ VELASCO** Y **DOÑA EMILIANA GILSANZ CUESTA**,
mayores de edad, vecinos de Valladolid, Calle
Santiago, 31, 4º y con DD.NN.II. números
3.342.112-M y 3.381.319-C, respectivamente. _____

DON JOSE-LUIS ALVAREZ GILSANZ, mayor de
edad, casado, vecino de Valladolid, Calle

Santiago, 20 y con D.N.I. número 3.416.786-K.—

————— I N T E R V I E N E N —————

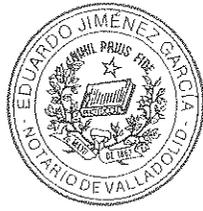
1).- DON OCTAVIO CANTALEJO OLMOS en representación, como Alcalde Presidente, del ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR, corporación con domicilio en Plaza Mayor nº 1, de Cuellar (Segovia), que tiene C.I.F. nº P4007200A.—————

Su cargo me consta, y está especialmente facultado para este acto en virtud de acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria celebrada el día uno de junio de mil novecientos noventa y ocho, según consta en el certificado expedido por el Secretario General del Ilmo. Ayuntamiento de Cuéllar, don Segismundo Estebaranz Velasco, con el visto bueno del Alcalde-Presidente. Uno copia de dicho certificado a esta matriz.—————

2).- Los demás comparecientes de la forma siguiente:—————

Don José Luis Álvarez Velasco, Doña Emiliana Gilsanz Cuesta y D. José Luis Alvarez Gilsanz en nombre propio, y los dos primeros, además, en nombre y representación de sus

02/2002



hijas:_____

DOÑA MARIA-CONSUELO ALVAREZ GILSANZ, mayor de edad, casada, vecina de Aranda de Duero (Burgos), Calle Padre Claret, 6, 1ºB y con D.N.I. número 3.414.741-T._____

DOÑA CLARA-BEATRIZ ALVAREZ GILSANZ, mayor de edad, separada judicialmente, vecina de Valladolid, Calle Santiago, 20 y con D.N.I. número 12.365.334-M._____

DOÑA MARIA-SOLEIDAD ALVAREZ GILSANZ, mayor de edad, soltera, vecina de Valladolid, Calle Santiago, 31, 4º y con D.N.I. número 12.366.741-D._____

A quienes representan en virtud de poderes que les tienen conferidos en las escrituras siguientes:_____

La primera en la autorizada el 26 de junio de 1987 por el Notario de Aranda de Duero, Don José Luis Gómez Díez, con número 1158 de protocolo, del que tengo copia autorizada a la

vista y en el que les confiere solidariamente las facultades siguientes, sin que nada en lo omitido limite, condicione o se oponga a lo copiado: "Disponer, enajenar de... toda clase de bienes inmuebles, ... pudiendo... con las condiciones... que estime pertinentes... conceder... cesiones en pago y para pago, parcelaciones, segregaciones, transacciones... aunque al hacerlo incida en la figura de la autocontratación o existan intereses contrapuestos".

La segunda en virtud de la autorizada el 4 de noviembre de 1981 por el Notario de Valladolid, Don Fabián Daniel de Vega, con número 2750 de protocolo, del que tengo copia autorizada a la vista y en el que les confiere mancomunadamente las facultades siguientes, sin que nada en lo omitido limite, condicione o se oponga a lo copiado: "... aunque al hacerlo incida en la figura de la autocontratación... Disponer, enajenar de... toda clase de bienes inmuebles, ... pudiendo... con las condiciones... que estime pertinentes... conceder... cesiones en pago y para pago,

02/2002



parcelaciones, segregaciones, transacciones
...."

La tercera mediante la autorizada el 27 de junio de 1986 por el Notario de Valladolid Don Arturo López-Francos Bustamante, con número 1968 de protocolo, del que tengo copia autorizada a la vista y en el que les confieren solidariamente las facultades siguientes, sin que nada en lo omitido limite, condicione o se oponga a lo copiado: "Hacer... segregaciones, divisiones... de fincas... Comprar, vender... permutar.. hacer y aceptar donaciones...".

Identifico a los comparecientes por sus DD.NN.II., que me exhiben.

Tienen a mi juicio, en el concepto en que, respectivamente, intervienen, y tras asegurar quienes representan a otros que sus personas o entidades representadas subsisten y que sus nombramientos o apoderamientos siguen en vigor, la capacidad legal para otorgar la presente

ESCRITURA DE SEGREGACIÓN, CESIÓN Y ACEPTACIÓN
DE CESIÓN, y al efecto: _____

_____E X P O N E N_____

I.- Que los cónyuges DON JOSE-LUIS ALVAREZ
VELASCO y DOÑA EMILIANA GILSANZ CUESTA, en
cuanto al derecho de usufructo vitalicio y los
hermanos DOÑA MARTA-CONSUELO, DON JOSE LUIS,
DOÑA CLARA-BEATRIZ y DOÑA MARIA-SOLEDAD ALVAREZ
GILSANZ en cuanto a la nuda propiedad por
iguales cuartas partes indivisas son dueños,
con carácter privativo, del pleno dominio de la
Siguiente finca:_____

RUSTICA.- En término municipal de Cuellar,
Chopera de Valdihuertos, de veintiseis áreas y
diecinueve centiáreas. Linda: Norte, María
Velasco; Sur, herederos de Remigio Sánchez;
Este, Asterio Galicia; y Oeste, Camino de
Valdihuertos. Es la parcela número 2 del
polígono 102._____

Se hace constar la aprobación definitiva
del expediente de reparcelación de la Unidad de
Ejecución del Sector "Fuente de Valdihuertos
1", en el que está incluida parte de esta
finca._____

02/2002



INSCRIPCION.- Al tomo 1.435, libro 151, folio 49, finca registral 20.929._____

TITULO.- Pertenece la finca descrita en cuanto al derecho de usufructo vitalicio, conjunto y sucesivo, a los esposos don José-Luis Alvarez Velasco y doña Emiliana Gilsanz Cuesta; y en cuanto a la nuda propiedad por iguales partes indivisas a los hermanos don José-Luis, doña María-Consuelo, doña María-Soledad y doña Clara Beatriz Alvarez Gilsanz, en virtud de escritura de donación con reserva de usufructo, otorgada en Valladolid, el día diez de febrero de mil novecientos ochenta y siete, ante el Notario de Valladolid don Arturo López-Francos Bustamante._____

No me exhiben Copia Autorizada de la referida Escritura por lo que yo el Notario les hago las advertencias pertinentes, pese a lo que insisten en este otorgamiento._____

Renuncian a la información del art. 175 del

Reglamento Notarial por urgirles, según dicen, este otorgamiento, por lo que la descripción de la finca se ha hecho, exclusivamente, con arreglo a sus manifestaciones. Sus dueños dicen que está libre de cargas y gravámenes, al día en el pago de tributos y gastos y libre de arrendatarios, sin que nadie tenga derecho de retracto con arreglo a la Ley de arrendamientos rústicos. Manifiestan conocer y estar conformes con la situación urbanística de la finca, y renuncian a la presentación por fax de esta escritura en el Registro de la Propiedad.—

DATOS CATASTRALES: No me los acreditan.—

II. Que para dar cumplimiento al convenio que celebraron con el ILUSTRÍSIMO AYUNTAMIENTO DE CUELLAR, con fecha 5 de junio de 1998, los cónyuges **DON JOSE-LUIS ALVAREZ VELASCO Y DOÑA EMILIANA GILSANZ CUESTA**, y los hermanos **DOÑA MARTA-CONSUELO, DON JOSE-LUIS, DOÑA CLARA-BEATRIZ Y DOÑA MARTA-SOLEDAD ALVAREZ GILSANZ** desean segregar, de la finca descrita en el expositivo anterior, la siguiente:—

RÚSTICA.— En el término municipal de CUELLAR, PARTE DE LA PARCELA 2 DEL POLÍGONO

02/2002



102.- De morfología irregular, con una superficie de sesenta y un metros y cincuenta y ocho decímetros cuadrados, que linda: Norte, y Este con resto de finca matriz; Oeste, Camino de Valdihuertos; Sur, Sector "Piedras Granjales", antes herederos de Remigio Sánchez.-

Tome 118
Libro 22
Folio 28
Finca 2469
Insc. 7
Anot. 1

El resto de finca matriz quedará, tras la segregación, descrito como sigue:-----

RÚSTICA, En el término municipal de CUÉLLAR, PARTE DE LA PARCELA 2 DEL POLÍGONO 102.- De morfología irregular, con una superficie de dos mil quinientos cincuenta y siete metros y cuarenta y dos decímetros cuadrados, que linda: Norte con finca de María Velasco, Sur, con Sector "Piedras Granjales", *antes herederos de Remigio Sánchez, y con porción segregada, Este con finca de Asterio Galicia, y Oeste, con Camino de Valdihuertos y porción segregada.-----

Tome 105
Libro 7
Folio 4
Finca 209
Insc. 3
Anot. 1

III.- Que el Ayuntamiento de Cuéllar ha

firmado con los miembros de la familia Álvarez Gilsanz citados con anterioridad el referido convenio, de fecha 5 de junio de 1998, cuya copia se adjunta.-----

IV.- Que en cumplimiento de lo dispuesto en dicho convenio el Ayuntamiento de Cuéllar tramitó ante la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia la Modificación de Normas Subsidiarias nº 1/98 que en sus modificaciones puntuales nº 2 y 3 se recogen los compromisos municipales derivados del Convenio. Dicha Modificación de NN.SS. fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo, con fecha 17-XII-1998 y publicada en el BOP de Segovia nº 73 del 18 de junio de 1999.-----

Y expuesto cuanto antecede, según actúan, los comparecientes,-----

OTORGAN

PRIMERO.- Los cónyuges **DON JOSE LUIS ALVAREZ VELASCO** Y **DOÑA EMILIANO GILSANZ CUESTA**, y los hermanos **DOÑA MARTA CONSUELO**, **DON JOSE LUIS**, **DOÑA CLARA BEATRIZ** Y **DOÑA MARTA SOLEDAD ALVAREZ GILSANZ** formalizan la segregación

02/2002



efectuada en la expositivo II de la presente escritura y solicitan su inscripción registral oportuna. _____

VALOR DE LA FINCA SEGREGADA: Se valora la porción segregada en **trescientos sesenta euros (€ 360)**, a los solos efectos de la cesión que se realiza por medio de este instrumento, sin que tal valoración prejuzgue el valor del resto de la finca matriz. _____

El Señor Alcalde del Ilmo. Ayuntamiento de Cuellar manifiesta que esta segregación, destinada a posteriormente agregar o agrupar la finca segregada a otra colindante con ella, está aprobada por la Corporación Municipal, como parte del convenio urbanístico referido.—

SEGUNDO.- CESIÓN: DON JOSE LUIS ALVAREZ VELASCO, DOÑA EMILIANA GILSANZ CUESTA, y los hermanos DOÑA MARTA CONSUELO, DON JOSE LUIS, DOÑA CLARA BEATRIZ Y DOÑA MARTA SOLEDAD ÁLVAREZ GILSANZ, dueños de las fincas matriz y

segregada resultantes de la segregación formalizada conforme al otorgan precedente, CEDEN Y TRANSMITEN AL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUELLAR, con carácter gratuito, el PLENO DOMINIO, de la finca segregada, y asimismo le ceden y transmiten el pleno dominio del resto de finca matriz, en los términos y con arreglo a lo acordado en el convenio que tienen celebrado con dicho Ayuntamiento, del que queda unida copia, como se dijo, a esta escritura.—

El Ayuntamiento, por medio de su representante, acepta ambas cesiones y, a través de su representante, se compromete a reconocer a los cedentes los derechos inherentes tanto a la superficie como al arbolado existente en el Sector Camino de la Miel. Si estos derechos no pudieran ser reconocidos en dicho Sector, como consecuencia de la falta de aprobación por los órganos correspondientes, se arbitrarán los mecanismos legales oportunos para satisfacer la contraprestación adecuada por dichos derechos.—

TERCERO.- Todos los gastos e impuestos derivados de este otorgamiento, incluidos los

02/2002



ocasionados por la segregación, serán de cuenta del Ilmo. Ayuntamiento de Cuellar, que SOLICITA las exenciones y bonificaciones fiscales correspondientes, por tratarse de una Corporación Municipal._____

Así lo dicen y otorgan los comparecientes, leída por mi en alta voz esta escritura, tras renunciar ellos a hacerlo por si, adveridos de su derecho, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe de todo su contenido y de que consta en siete folios de papel timbrado para usos notariales, los seis siguientes correlativos en número y este._____

Están las firmas de los comparecientes.
Signado.- EDUARDO JIMENEZ GARCIA.- Rubricados.-
*Sello de la Notaría.*_____

_____SIGUEN DOCUMENTOS UNIDOS_____



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
(SEGOVIA)

SECRETARIA

Compu... la presente fotocopia con su
original... del mismo
Fecha
R.S. n.º
R.E. n.º
NR.º (diese)

DON SEGISMUNDO ESTEBARANZ VELASCO, SECRETARIO GENERAL DEL
ILMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE CUELLAR, CERTIFICO: Que
el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada en
primera convocatoria el día uno de junio de mil
novecientos noventa y ocho adoptó, entre otros el
siguiente acuerdo:

**PUNTO DÉCIMO PRIMERO.- CONVENIO URBANÍSTICO DE LOS
PROPIETARIOS DE LA PARCELA Nº 2 POL. 102.**

La Comisión Informativa de Urbanismo, en sesión de
fecha 28 de mayo de 1998, emitió el siguiente dictamen:

*PRIMERO.- Aprobar el Convenio urbanístico, con los
propietarios de la parcela nº 2 del Poligono 102, que
obra en el expediente.*

*SEGUNDO.- Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo
en nombre de este Ayuntamiento."*

D. Octavio Cantalejo dio cuenta del contenido de los
acuerdos que se reflejan en el Convenio.

D. Juan Carlos Llorente preguntó si las
modificaciones del Plan Parcial correspondiente al Sector
Camino de la Miel iban a afectar a todos los propietarios
o solo a los firmantes del Convenio.

D. Julián González explicó que, actualmente, la
familia Alvarez (con quien se va a firmar el Convenio
Urbanístico) no tiene propiedades en el Sector Camino de
la Miel pero que, en virtud del Convenio, harán efectivos
los derechos de aprovechamiento de que disponen en dicho
Sector (para lo cual habrá que modificar los parámetros
del Plan Parcial correspondiente, en cuanto a densidad,
edificabilidad y aumento proporcional de zonas verdes).

El Sr. González añadió que los propietarios actuales
del Sector no pierden aprovechamiento y no se perjudica
a nadie.

Sometido a votación, el dictamen de la Comisión,
resultó lo siguiente:

- Votos a favor: NUEVE (Por el PSOE: D. Octavio Cantalejo
Olmos, D. Julián González Sancho, Dª Belinda Ferreira
Calvo y D. Jesús Eloy García Polo; por la PIE: D.
Francisco Salamanca Llorente; por la ACI: D. Juan Pablo
Herrero Sanz y D. Andrés Senovilla Velasco, por IU: D.
Guillermo Calonge Cano Y por la AIP: D. Antonio Sanz
García.)

02/2002



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
(SEGOVIA)

SECRETARIA

Fecha
R.S. n.º
R.E. n.º
NR.º (cifras)

- Votos en contra: NINGUNO.

- Abstenciones: TRES (Por el PP: D. Mariano Molinero Senovilla, D. Juan Carlos Llorente Mínguez y D. Raúl Zarzuela García.)

Así resulta del borrador del acta a que me refiero y al que me remito, el cual se encuentra sin aprobar, extremo que consigno a los efectos del art. 206 del R.O.F.R.J.E.L.

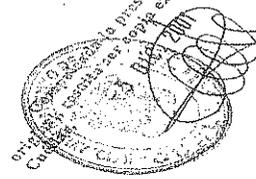
Y para que así conste, extiendo la presente de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde en Cuéllar a dos de Junio de mil novecientos noventa y ocho.

Vº Bº
EL ALCALDE

[Handwritten signature and scribbles]



[Handwritten note: 'Presente fotocopia con su copia exacta del mismo.']





ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUELLAR

(SEGOVIA)

SECRETARIA

Completada y presentada fotocopia con su original, remitiéndose a la Junta de Cuéllar, en el mismo.

En Cuéllar a 5 JUN. 1998

REUNIDOS

Fecha

R.S. n.º

R.E. n.º

NR.º [cítese]

De una parte D. Octavio Cantalejo Olmos, con D.N.I. nº 50.673.593-Q.

De otra:

* Los cónyuges DON JOSE LUIS ALVAREZ VELASCO, jubilado, y DOÑA EMILIANA GILSANZ CUESTA, industrial, ambos de 70 años, vecinos de Valladolid, con domicilio en calle Santiago número 31-4º y DNI número 3.342.112 y 3.381.319 respectivamente.

* DON JOSE LUIS ALVAREZ GILSANZ, mayor de edad, casado, abogado, vecino de Valladolid, con domicilio en calle Santiago número 31, planta 11 y con documento nacional de identidad número 3.416.786.

INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de Cuéllar como Alcalde Presidente del mismo.

D. José Luis Alvarez Velasco y Dª Emiliana Gilsanz Cuesta como usufructuarios vitalicios de la parcela que luego se describirá y como representantes de los nudos propietarios Dª Consuelo, Dª Clara y Dª Mª Soledad Alvarez Gilsanz (3/4 partes).

D. José Luis Alvarez Gilsanz en su propio nombre, en calidad de nudo propietario de su parte alícuota (1/4).

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del siguiente CONVENIO URBANISTICO; a cuyos efectos

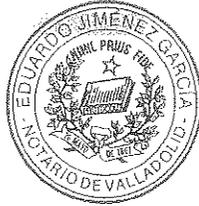
EXPONEN:

Primero.- Que es de interés municipal el desarrollo del Sector Fuente de Valdihuertos nº 1 con el fin de posibilitar, a la Junta de Castilla y León, la construcción prevista de 50 viviendas de promoción pública.

Segundo.- Que en el referido sector figura como propietaria principal y casi exclusiva la Junta de Castilla y León con la siguiente finca:

"Identificada como parte de las parcelas 7a y 7b del Polígono 101 del Catastro de Rústica. De morfología

02/2002



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR

(SEGOVIA)

SECRETARIA

Fecha

R.S. n.º

R.E. n.º

NR.º (cítese)

Confeccionada la presente fotocopia en el original que se encuentra en copia sujeta del mismo Ayuntamiento de Cuéllar.

El Sr. [Nombre] posee una superficie de 7420,43 m² y tiene los siguientes linderos:

Norte: Sectores de suelo apto para urbanizar de carácter residencial denominados Camino de La Miel y Fuente de Valdihuertos 2. Parcela 04472-20 donde se ubica la Cooperativa Valdihuertos de VPO.

Este: Camino de Valdihuertos.

Oeste: Sector Valdihuertos Norte."

Igualmente figuran como propietarios los comparecientes en este Convenio y en la forma que en el mismo se expresa.

El Ayuntamiento de Cuéllar es propietario de la siguiente finca:

"Identificada como parte del Camino de Valdihuertos. De morfología rectangular a excepción del embudo que se produce en su encuentro con la plaza de Valdihuertos, posee una superficie de 70,20 m². Linderos:

Norte y Sur: Camino de Valdihuertos.

Este: Parcela 2 del Polígono 102.

Oeste: Parcela 7b del Polígono 101".

D. José Luis Alvarez Velasco y D^a Emiliana Gilsanz Cuesta y sus hijos: M^a Consuelo, José Luis, Clara Beatriz y M^a Soledad son usufructuarios y nudos propietarios, respectivamente, en la forma en que se ha señalado con anterioridad, de la siguiente finca incluida en la Unidad de Ejecución del Sector Fuente de Valdihuertos 1:

"Identificada como parte de la parcela nº 2 del Polígono 102 del Catastro de Rústica. De morfología irregular posee una superficie de 61,58 m². Linderos:

Norte y Este: Resto de la finca matriz (parcela 2 del Polígono 102).

Oeste: Camino de Valdihuertos.

Sur: Sector "Piedras Granjales".

Tercero.- Que la finca que contiene a la de 61, 58 m² descrita en el apartado anterior posee la siguiente descripción:

"Identificada como la parcela 2 del Polígono 102 del Catastro de Rústica. De morfología irregular posee una superficie de 2619 m². Linderos:

Norte: Parcela 1 del Polígono 102 del Catastro de Rústica.

Sur: Sector de Piedras Granjales.

Este: Parcela 31-b del Polígono 102.

Oeste: Camino de Valdihuertos."



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR
(SEGOVIA)

SECRETARIA

Comprobada la presente Escripção con su original, recibo en copia exacta del mismo.
Cuéllar, 15 de Julio 2001

Fecha

R.S. n.º

R.E. n.º

NR.º (cilese)

Descripción Registral:
"Rústica en término de Cuéllar: Chopera de Valdihuertos de 26 áreas y 19 centiáreas. Linda Norte, María Velasco; Sur, herederos de Remigio Sánchez; Este, Asterio Galicia; y Oeste, Camino de Valdihuertos. Inscrita al Tomo 1435, Libro 151, Folio 49. Finca 20929 Inscripción 2ª."

Cuarto.- Que con el fin de conseguir el desarrollo del Sector Fuente de Valdihuertos 1 y crear una superficie de zona verde que sirva para compensar las zonas deficitarias, si las hubiere, de otros Sectores, se firma el presente convenio con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera.- El Ayuntamiento de Cuéllar se compromete a impulsar las modificaciones de planeamiento que sean necesarias para conseguir los siguientes objetivos:
a) Transformación en suelo urbano de la parcela nº 2 del Polígono 102 descrita anteriormente.

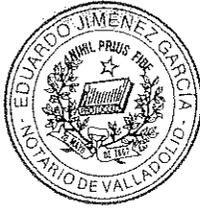
La parte de dicha parcela no incluida en la Unidad de Ejecución del Sector Fuente de Valdihuertos 1 se clasificará como zona verde, aprovechando la riqueza forestal existente.

b) Incorporación de la nueva superficie calificada como zona verde, al ámbito del Sector Camino de la Miel.

A estos efectos los titulares de la parcela 2 del Polígono 102 harán efectivos sus derechos de aprovechamiento en dicho Sector (incluyendo la valoración del arbolado existente) lo que provocará la modificación de los parámetros, del Plan Parcial correspondiente, en cuanto a densidad, edificabilidad y aumento proporcional de zonas verdes.

Segunda.- D. José Luis Alvarez Velasco, Dª Emiliana Gilsanz Cuesta y Dª Mª Consuelo, D. José Luis, Dª Clara-Beatriz y Dª Mª Soledad Alvarez Gilsanz ceden, en este acto y en pleno dominio, al Ayuntamiento de Cuéllar, la parcela 2 del Polígono 102, sin perjuicio de su formalización, en el plazo de un mes, en escritura pública para su posterior inscripción registral.

02/2002



ILMO. AYUNTAMIENTO DE CUELLAR
(SEGOVIA)

SECRETARIA

Fecha
R.S. n.º
R.E. n.º
NR.º (ciase)

Tercera.- Si el Ayuntamiento no cumpliera con las obligaciones dimanantes de este convenio, se compromete a compensar económicamente, a la familia cedente, por el importe del valor urbanístico de la parcela cedida.

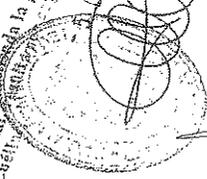
Octavio Cantalejo Olmos.

Fdo: José Luis Alvarez Velasco

Fdo: Emiliana Gilsanz Guesta.

Fdo: José Luis Alvarez/Gilsanz.

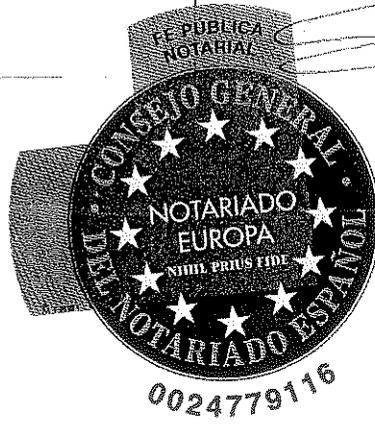
Copia en la presente expedida con el original en Cuellar a los 10 de febrero de 2002

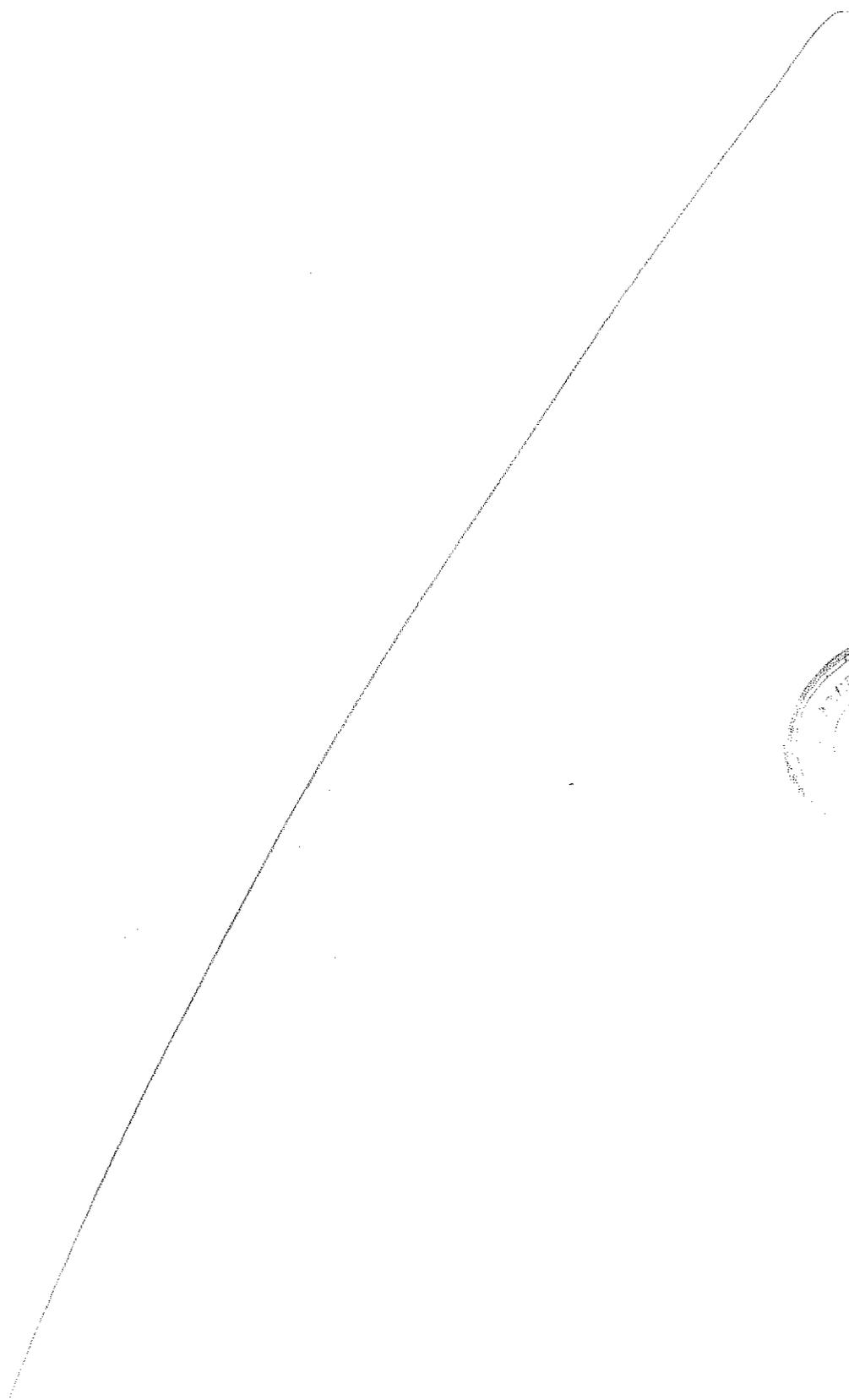


Es PRIMERA COPIA LITERAL del instrumento preinserto, que con el número que lo encabeza, forma parte del Protocolo general corriente de instrumentos públicos de esta Notaría, la expido para ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE CUELLAR, en DIEZ folios, el presente y los NUEVE siguientes correlativos en número, a los que se añade otro folio sólo para la constancia de inscripciones y notas. En VALLADOLID, A SEIS DE MAYO DE DOS MIL DOS, DOY FE.

Soberrraspado: "quinientos cincuenta". Salvado. Vale. Reitero fe.

Bases: 360.00
Números: 2-4-7-8
Derechos: 108.36







REGISTRO DE LA PROPIEDAD
de
40200 CUELLAR
(Segovia)

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUELLAR

As. 1334 Diario 68

Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro y los documentos complementarios aportados que constan en el asiento causado, el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción del mismo, en los libros y fincas que constan reseñados en el cajetín puesto en el margen de la descripción de cada una de las fincas inscrita/s en los términos que resultan de la nota simple informativa que se acompaña de conformidad con lo dispuesto en el art. 19 bis L.H., habiéndose suspendido los cambios de descripción o de identificación catastral, que de existir en el presente documento, no se hayan acreditado documental y fehacientemente a los efectos de su inscripción registral. El presente asiento produce los efectos previstos en la Ley Hipotecaria en la medida en que le sean aplicables.

Los asientos practicados quedan bajo salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras se declare inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.



Cuellar, 21 de Octubre de 2002
EL REGISTRADOR ACCIDENTAL.

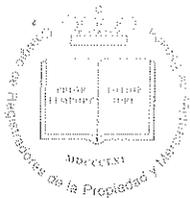


FDO. CARMEN COLMENAREJO GARCIA

BASE DECLARADA

Nº ARANCEL APLICADOS 1, 2, 3 Y 4

HONORARIOS IVA INCLUIDO: _____ euros



NOTA SIMPLE INFORMATIVA

02597855

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los datos por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art. 332 del Reglamento Hipotecario, ya que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria

Pag.: 1

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE BIENES INSCRITOS EN ESTE REGISTRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUELLAR

Solicitante D./Dña. ART.253.2 DE LA LEY HIPOTECARIA

_____ D A T O S D E L A F I N C A _____

Municipio: CUELLAR FINCA: 27697.0

Naturaleza de la finca: RUSTICA
Procede segreg.

Paraje: VALDIHUERTOS

Parcela: 2

Polígono: 102

Superficie Terreno: Ha= 0 a= 0 Ca= 61.58

Cultivo: CHOPERA

L I N D E R O S

Norte: Resto de finca matriz.

Sur: Sector Piedras Granjales.

Este: Resto de finca matriz.

Oeste: Camino de Valdihuertos.

DESCRIPCION DE LA FINCA

RUSTICA: PARTE DE LA PARCELA 2 DEL POLIGONO 102 de chopera a VALDIHUERTOS. Esta finca es parte segregada de la finca numero 20929 al folio 49 del tomo 1435.

Nombre	Titular	Dni/Cif	Tomo	Libr	Fol	Alta
AYUNTAMIENTO CUELLAR		P4007200A	1783	225	28	1

100 % del Pleno Dominio con carácter Patrimonial. Título: CESION ONEROSA

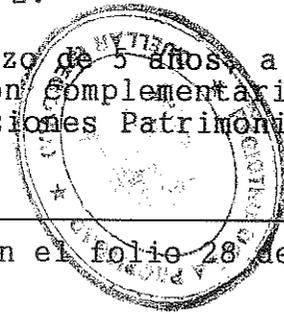
CARGAS DE LA FINCA: 27697.0

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 310 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 de Junio, se hace constar la Iniciación del expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución del Sector Fuente de Valdihuertos 1, en el que está incluida parte de esta finca. Inscrita con fecha 20-01-1998. Inscripción 2.

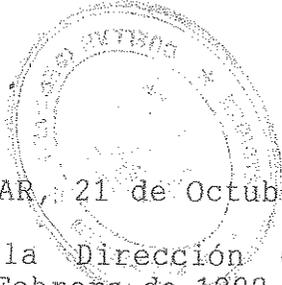
Esta finca, queda afectada por plazo de 5 años, a partir de la fecha 21-10-2002 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

OBSERVACIONES

La expresada finca se halla inscrita en el folio 28 del tomo 1783, libro 225, inscripción/ anotación 1.



Papel, especial distribuido por el Colegio de Registradores.



CUELLAR, 21 de Octubre de 2002.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.



CUELBAR, 21 de Octubre de 2002.

NOTA: Conforme a la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de diecisiete de Febrero de 1998, se prohíbe la incorporación de los datos que constan en la presente Nota Simple Informativa a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información.



Junta de Castilla y León

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

DECLARACIÓN - LIQUIDACIÓN



600

SER (U OF)

OFICINA LIQUIDADORA DE DISTRICTO HIPOTECARIO
CUELLAR - SEGOVIA
IMPUESTO DE TRANS. PATR. Y A.J.D.
Nº PRESENTACIÓN: 40-ICLR-PRE-PRE-02-000588
FECHA: 27 de Junio de 2002



40-ICLR-PRE-PRE-02-000588



600200020929 2

RESERVADO ADMINISTRACIÓN

IDENTIFICACIÓN

DATOS DEL DOCUMENTO IDENTIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN

LIQUIDACIÓN

PRESENTADOR

INGRESO

01											Provincia	03
04	P-04007200-A AYUNTAMIENTO DE CUELLAR PZ MAYOR, S/N 40200 CUELLAR SEGOVIA										fa pública	
07											Teléfono	N.º sujetos pasivos (s/anexo) 15
16	N.I.F. Apellidos y nombre o razón social										Provincia	18
19	Municipio										Siglas	Nombre de la vía pública
22	Núm.	Portal	Esc.	Piso	Prta.	Código Postal	Pref. Tfno.	Teléfono	N.º de transmitentes (s/anexo)			
23	24	25	26	27	28	29	30					
FECHA DEVENGO			Día	Mes	Año							
			31									

Doc. Privado	32	Expresión abreviada	Concepto
Doc. Notarial	33 <input checked="" type="checkbox"/>	37 502	38 SEGREGACION, CESION Y ACEPTACION
Doc. Judicial	34	Notario o Fedatario	Código Notario
Doc. Administr.	35	39 EDUARDO JIMENEZ GARCIA	40
Doc. Mercantil	36		N.º Protocolo
			41 602

Identificación del bien, operación o acto		Provincia	Municipio
42 CHOPERA DE VALDIHUERTOS	43 SEGOVIA	44 CUELLAR	
Referencia catastral	45	Valor catastral	46

Valor en documento	47	360,00	Base imponible	52	
Valor real	48		Reducción	53	
EXENTO	49	NO SUJETO	50	Base liquidable (52 - 54)	55
Fundamento del beneficio fiscal o no sujeción	51	Art. 45.1 A e.	Tipo	56	
			Cuota (55 x 56 : 100)	57	
			Bonificación Cuota	58	
			A ingresar (57 - 59)	60	
			Intereses de demora	61	
			TOTAL A INGRESAR	62	

El sujeto pasivo o presentador del documento declara bajo su responsabilidad que, junto con el documento original presenta una copia simple que coincide en todos sus términos con los de aquél.

PRESENTADOR									
N.I.F.		Apellidos y nombre				Provincia		Fecha y firma:	
35 P-4007200-A		CANTALEDO OLMO				55 SEGOVIA		25 JUN 2002	
Municipio		Siglas				Nombre de la vía pública			
56 CUELLAR		57 PZ				58 MAYOR			
Número	Portal	Escalera	Piso	Puerta	Código Postal	Pref. Tlf.	Teléfono		
69 1	70 -	71 -	72 -	73 -	74 40200	75 921	76 140014		

Ingreso efectuado a favor del Tesoro de la Comunidad de Castilla y León en la Caja o Entidad que preste el servicio de caja a la Oficina Gestora.

Importe .. 77 Euros

Este documento no será válido sin la certificación mecánica o, en su defecto, firma autorizada.

EJEMPLAR PARA EL INTERESADO (CARTA DE PAGO)



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

SECRETARIA

CONVENIO A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y LA MERCANTIL CENTRO DE MAYORES VALDIHUERTOS, S.L. PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CUÉLLAR.

REUNIDOS:

De una parte,

D^a M^a Luisa González San Miguel, con N.I.F. 70.233.986-J y con domicilio a los efectos que conciernen en la sede consistorial, Plaza Mayor nº1 (40200 Cuéllar, Segovia).

De otra,

D. Eduardo Pérez Álvarez, con N.I.F. 3.405.184-B y con domicilio a los efectos que conciernen en la avenida de la Plaza de Toros, nº7 (40200 Cuéllar, Segovia);

INTERVIENEN:

La Sra. González San Miguel, en su condición de Alcaldesa-Presidenta del Ayuntamiento de Cuéllar – C.I.F. P-4.007.200-A – y en representación del mismo, en uso de las atribuciones que le son otorgadas por el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local

El Sr. Pérez Álvarez en calidad de Administrador con carácter solidario por tiempo indefinido de la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L., en virtud de escritura de constitución otorgada en Segovia el 17 de julio de 2002 ante el notario D. Francisco Javier García Más, –inscrita en el Registro Mercantil de Segovia al Tomo 157, sección 8^a, folio 40, hoja nº 56/3495, inscripción 1^a, con C.I.F. B-40189300-, en su condición de propietaria de la parcela situada en la calle Fotógrafo Rafael, s/n, donde se implanta un centro de personas mayores y una unidad residencial y de estancias diurnas.

Las personas reunidas, en la representación que intervienen, se reconocen con capacidad suficiente para suscribir este convenio, conforme a lo establecido por el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 435 y siguientes de su Reglamento, y demás legislación aplicable, a cuyos efectos,

EXPONEN:

NÚMERO UNO: SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO Y LAS PARCELAS DONDE SE IMPLANTA.

Primero.- Que la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L. es propietaria de un edificio que se levanta sobre dos parcelas enajenadas por el Ayuntamiento de Cuéllar. Todo el conjunto presenta la descripción que, básicamente, se expone a continuación:

a) Identificación de la parcela

Parcela de referencia catastral número 06745, situadas en la calle Fotógrafo Rafael, s/n de la villa de Cuéllar.

b) Descripción que consta en la Nota Simple Registral expedida con fecha 22 de noviembre de 2005.



Unio. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

SECRETARIA

FINCA Nº 28370.0

Ref. Catastral: 06742-02

VIA PUBLICA: CALLE FOTOGRAFO RAFAEL S/N.

LINDEROS.

Norte: Límite del Plan Parcial.

Sur: Calle Fotógrafo Rafael.

Este: Parcela 06742-03 zona verde del Plan Parcial Piedras Granjales.

Oeste: Parcela 06742-01.

URBANA: PARCELA DE TERRENO identificada con el número de referencia catastral 06742-02, incluida en el Plan Parcial Piedras Granjales y adscrita a la Ordenanza de Equipamiento General de las Normas Subsidiarias, de morfología irregular y una superficie de 2.645,22 metros cuadrados. Sobre esta finca SE ESTA CONSTRUYENDO la siguiente edificación: CENTRO PERSONAS MAYORES, unidad residencial y de estancias diurnas, sito en calle FOTOGRAFO RAFAEL sin número. Su superficie construida total es de 4121,79 metros cuadrados, de los cuales 2645,20 metros cuadrados lo son sobre rasante y 1476,59 metros cuadrados bajo rasante. El edificio cuenta con cinco plantas de las cuales el nivel 1 se ubica bajo rasante y los niveles 1, 2 y 3, sobre rasante y en parte sobre esta. El solar cuenta con una superficie total de 2.645,22 metros cuadrados y se sitúa aislada en la parcela, dedicándose el resto del solar a jardín y zonas de acceso. Las 5 plantas se distribuyen del siguiente modo: NIVEL-1: Cuenta con una superficie útil total de 958,85 metros cuadrados y una superficie total construida de 1042,42 metros cuadrados. Se compone de: zona actividades cuya superficie útil es de 337,49 metros cuadrados, zona de servicios con una superficie útil de 384,99 metros cuadrados, zona de instalaciones con una superficie útil de 236,37 metros cuadrados.

NIVEL 0: Con una superficie total de 907,11 metros cuadrados y construida total de 991,51 metros cuadrados, de los cuales 557,34 metros cuadrados lo son sobre rasante y 434,17 metros cuadrados bajo rasante, en el se distinguen distintas zonas: zona de uso comunitario, con una superficie útil de 413,82 metros cuadrados, zona de dormitorios, con una superficie útil de 196,67 metros cuadrados, zona de atención a residentes, con una superficie útil de 175,10 metros cuadrados, zona de enfermería, con una superficie útil de 121,50 metros cuadrados. NIVEL 1: con una superficie útil total de 821,31 metros cuadrados y construida total de 912,65 metros cuadrados, se desarrolla de la siguiente forma: zona de control y accesos, cuya superficie útil es de 70,64 metros cuadrados; zona sur de dormitorios, cuya superficie útil es de 439,31 metros cuadrados; zona norte de dormitorios, cuya superficie útil es de 311,36 metros cuadrados. NIVEL 2: Con una superficie útil total de 689,60 metros cuadrados y construida total de 749,63 metros cuadrados, se desarrolla de la siguiente forma: Zona de control y acceso, cuya superficie útil es de 72,72 metros cuadrados; zona sur de dormitorios, cuya superficie útil es de 166,83 metros cuadrados; zona común, cuya superficie útil es de 130,57 metros cuadrados; zona norte de dormitorios, cuya superficie útil es de 310,48 metros cuadrados. NIVEL 3: con una superficie útil total de 384,25 metros cuadrados y construida total de 425,58 metros cuadrados, se desarrolla de la siguiente forma: Zona de control y accesos, cuya superficie útil es de 78,38 m²; zona común, cuya superficie útil es de 65,87 metros cuadrados; zona de dormitorios, cuya superficie útil es de 240 metros cuadrados.



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

SECRETARIA

Nombre del titular: CENTRO DE MAYORES VALDIHUERTOS, S.L

Nif: B40189300.

Tomo 1807, Libro 234, folio 146, Alta 1.

100% del Pleno dominio. Titulo: AGRUPACIÓN.

ARRASTRA CARGAS DE AGRUPACIÓN FINCA: 26887.0

Esta finca, queda afecta por plazo de 5 años, a partir de la fecha 17-01-2.003 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Una condición resolutoria a favor de AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR en garantía de el adjudicatario habrá de comenzar la actividad de Residencia de ancianos -con la obtención de las licencias de obra, actividad y apertura- en un plazo máximo de dos años y seis meses desde que el Ayuntamiento de Cuéllar conceda la licencia de obras -excepto si el incumplimiento deriva de causas no imputables al adjudicatario, en cuyo caso no se tendrán en cuenta en el computo del plazo los periodos en los que la construcción se vea paralizada por causas no imputables al mismo siempre que se hayan puesto todos los medios posibles para su solución-. La anterior condición, si no se cumpliera, tendrá el carácter de resolutoria del contrato de adjudicación. El adjudicatario, en este acto, decaerá en todos sus derechos respecto a la enajenación producida con las siguientes consecuencias: reversión de las parcelas adquiridas al Ayuntamiento de Cuéllar y de todo lo construido sobre las mismas -sin indemnización por parte del Ayuntamiento-. Perdida de fianza definitiva.

Inscripción 3ª, de fecha 17-01-2.003.

ADEMAS DE LAS ANTES CITADAS, CARGAS DE LA FINCA: 28370.0

Esta finca, queda afecta por plazo de 5 años, a partir de la fecha 03-04-2.004 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta condición resolutoria esta propuesta en rango hipotecario u orden de la inscripción primera por la 2ª hipoteca. Inscrita con fecha 07-04-2.004. Inscripción 2.

Hipoteca en garantía de un préstamo a favor de CAJA DE AHORROS MONTE PIEDAD SEGOVIA con un principal de 1800000 euros, los intereses ordinarios de 1.5 año/s al tipo máximo de 8%, intereses de demora de 2 año/s al tipo máximo del 15% hasta la cifra máxima de 540000 euros y 180000 euros para costas y gastos, por un plazo que durara hasta el día 02-03-2.002. Tasada a efectos de subasta en 2906063 euros. En virtud de escritura otorgada en SEGOVIA ante el Notario D. OLMOS CLAVIJO, JOSE MARIA el día 02-03-2.004. Inscrita con fecha 07-04-2.004. Inscripción 33. Esta hipoteca está antepuesta a la condición resolutoria que consta en la inscripción 1ª a favor del Ayuntamiento de Cuéllar.

Esta finca, queda afecta por plazo de 5 años, a partir de la fecha 07-04-2.004 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



NÚMERO DOS: SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Primero.- El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar (en adelante NN.SS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia con fecha de 12 de Agosto de 1.996, (BOCyL nº 191 de 2-10-96 y BOP nº 122 de 9-10-96, rectificación de errores BOP nº 127 de 21-10-96).

Asimismo, resultarán de aplicación las modificaciones puntuales de los expedientes genéricos de Modificación de las NN.SS que hayan alcanzado vigencia y que pudieran afectar al ámbito y/o al objeto del presente Convenio.

En concreto, resulta de obligada observancia la modificación puntual nº1 del Expediente I-2000 de Modificación de las NN.SS, aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión de fecha 28 de julio de 2000 (BOCYL nº172 de 5 de septiembre de 2000 y BOP nº126 de 20 de octubre de 2000). En este documento se procedió a cambiar determinados parámetros de ordenación de la antigua parcela adscrita al uso de Centro Docente del Plan Parcial Piedras Granjales.

Segundo.- En el planeamiento vigente el Plan Parcial Piedras Granjales aparece identificado como el Área de Planeamiento Específico nº1 (AE-1). En virtud del artículo 09.142, ésta es un área delimitada de suelo urbano que las Normas Subsidiarias incorporan, con las determinaciones del planeamiento anterior que considera compatibles con el modelo territorial y utilización del suelo adoptado, ya estén recogidas en instrumentos de planeamiento definitivamente aprobados, ya se incluyan en expedientes en trámite con arreglo al planeamiento que se deroga.

Las condiciones de ordenación y de edificación se remiten al Plan Parcial Piedras Granjales, siempre que se contemplen expresamente en las Ordenanzas de aplicación.

El régimen urbanístico del suelo así como las condiciones generales de la edificabilidad y la edificación deberán ser las derivadas del documento de Revisión de Normas Subsidiarias, extinguiéndose, por tanto, su vinculación al régimen anterior.

El expediente I-2000 de modificación de las NN.SS consolidó como Ordenanza de aplicación la de Equipamiento General de las vigentes NN.SS., con las siguientes particularidades:

Ocupación: 50%

Altura máxima: tres alturas (B+2) y 10.00m

Superficie mínima: 800 m2

Retranqueos: 5m cualquier lindero

Edificabilidad: 1.00 m2/m2 y 4.00 m3/m2



NÚMERO TRES: SOBRE LOS ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha 11 de julio de 2002, el Ayuntamiento adoptó el acuerdo de aprobar el Pliego de Condiciones que habría de regir la enajenación mediante Concurso Público, por procedimiento abierto, de dos parcelas municipales situadas en el Sector Piedras Granjales, para la construcción de una Residencia de Ancianos.

En dicho pliego se reflejaba textualmente que sobre esta parcela deberá constituirse (y el adjudicatario asumirá como gravamen desde la misma fecha de su adquisición) una servidumbre de paso de personas y vehículos rodados a favor del Ayuntamiento de Cuéllar, de cuatro metros de anchura y adosada en toda la longitud del lindero Oeste, junto a la parcela de referencia catastral 06742-01. El fin de esta servidumbre será posibilitar el acceso a la zona verde de uso y dominio público situada al Norte de la parcela.

Segundo.- Con fecha 3 de octubre de 2002 el Ayuntamiento pleno adoptó -entre otros- el acuerdo de enajenar conjuntamente las dos parcelas municipales al sitio de Piedras Granjales, con números de referencia registral 26.887 y 26.873, para la construcción de una residencia de ancianos, a la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L., por el precio (IVA excluido) de 132.925,59 €, y con las mejoras respecto de las condiciones básicas de la licitación ofrecidas en la propuesta económica presentada.

Tercero.- Con fecha 12 de febrero de 2003, la promotora Centro de Mayores Valdihuertos, S.L. solicita al Ayuntamiento de Cuéllar licencia de obras y de actividad para el Centro de Mayores Valdihuertos, Unidad Residencial y de Estancias Diurnas situado en la calle Fotógrafo Rafael, s/n, de Cuéllar.

Cuarto.- Con fecha 18 de julio de 2003, la Alcaldía Presidencia del Ayuntamiento de Cuéllar dictó el Decreto 360/2003, por el que se concedían las licencias de actividad y de obras solicitada por Centro de Mayores Valdihuertos, S.L. para el centro de referencia según el Proyecto Básico y Anexo de Modificaciones del mismo redactados por los técnicos Fernando y Jesús Nieto Criado y visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Segovia, con fecha 5 de febrero y 5 de marzo de 2003.

Asimismo, en el Decreto citado se indicaba textualmente que las presentes licencias se referían única y exclusivamente al proyecto y anexo de modificaciones presentados y que habían servido de base a la tramitación del expediente del que forman parte, por lo que los traslados, ampliaciones o reforma del local, así como las variaciones o ampliaciones de las actividades desarrolladas que pudieran producirse requerirían la tramitación del correspondiente expediente. Igualmente, se señalaba la obligación de tramitar la correspondiente licencia de apertura con carácter previo al inicio de la actividad, para lo cual presentaría certificado final de las obras, expedido por el técnico director de las mismas, en el que expresamente se manifestase que las instalaciones se ajusta al proyecto aprobado, y, en su caso, a las condiciones impuestas en la licencia de actividad. Asimismo, junto con la solicitud deberá acompañar documento acreditativo de la obtención de la autorización sanitaria de funcionamiento prevista en el artículo 14 del Decreto 93/1999, de 29 de abril, por el que se establece el régimen jurídico y el procedimiento para la autorización y Registro de Centros, Servicios y Establecimientos Sanitarios y Sociosanitarios.



SECRETARIA

Para la autorización y funcionamiento del centro debería cumplir lo dispuesto en el Decreto 14/2001, de 18 de enero, regulador de las condiciones y requisitos para la autorización y funcionamiento de los centros de carácter social para personas mayores, y demás normativa sectorial vigente.

Quinto.- Con fecha 12 de enero de 2004, la Junta de Gobierno Local adoptó el acuerdo de aprobar el Proyecto de Ejecución de Centro de Mayores Valdihuertos, Unidad Residencial y de Estancias Diurnas situado en la calle Fotógrafo Rafael, s/n, de Cuéllar, redactado por los Arquitectos D. Fernando y D. Jesús Nieto Criado y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León Este, Demarcación de Segovia, con fecha 24 de noviembre de 2003, promovido por la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L., y conceder el correspondiente permiso de obras.

NÚMERO CUATRO: SOBRE LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA Y LA APERTURA DE LOS EXPEDIENTES DE RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD Y SANCIONADOR DE LA INFRACCIÓN URBANÍSTICA

Primero.- Con fecha 16 de marzo de 2005, y a requerimiento de la Alcaldía de Cuéllar, la Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Cuéllar, emite informe sobre la ejecución de las obras de referencia donde se refleja que la formalización del ancho de la servidumbre de paso a la zona verde posterior no se ajusta a las determinaciones de la licencia concedida mediante Decreto de Alcaldía nº 360/2003, de 18 de julio.

Segundo.- Con fecha 15 de julio de 2005 (Registro de Entrada 3196) la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos, S.L. presenta solicitud de licencia de apertura del Centro, incorporando Certificado Final de la Dirección y documentación y planos de la obra de referencia, donde se expresan diferentes modificaciones en relación al Proyecto Básico y al de Ejecución.

Tercero.- Con fecha 11 de agosto de 2005, la Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Cuéllar realiza visita de inspección a la obra y emite informe a la solicitud de licencia de apertura. En el informe se constata que la obra realizada no se ajusta a la licencia concedida en los extremos relativos a los parámetros de implantación del edificio sobre la parcela -geometría, incremento de superficie, incumplimiento de retranqueos y condiciones de la servidumbre- y superficie construida.

Cuarto.- Con fecha 19 de octubre de 2005, la Arquitecto Asesor del Ayuntamiento de Cuéllar emite informe en relación con la restauración de la legalidad de la obra de referencia, en el que se hacen constar las siguientes irregularidades:

A. *La parcela delimitada actualmente presenta un exceso de superficie y una configuración diferente respecto a la parcela enajenada de 149.64m² que se distribuye como sigue:*

- Noreste: 135.12m² ubicados en suelo no urbanizable - rústico común -, habiéndose realizado para su delimitación, obras consistentes en el levantamiento de un muro de contención sin licencia.

- Suroeste: 14.52m² ubicados en zona verde de uso público con arreglo a la zonificación establecida en el Plan Parcial Piedras Granjales.

Este incremento de superficie se debe a la prolongación de 0.98 m del frente de parcela en calle Fotógrafo Rafael formando una cuña que deberá eliminarse desplazando el cerramiento lateral.



Dichos actos vulneran lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente en materia de uso del suelo y situación de las construcciones, constituyendo una infracción grave.

Con independencia de las sanciones, la restauración de la legalidad de dichos actos, incompatibles con el planeamiento vigente se deberá resolver con arreglo al apartado a) del Art. 118.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

B. La implantación del edificio sobre el solar, incumple en determinadas zonas el retranqueo mínimo de 5m, regulado en el expediente I-2000 de Modificación de las Normas Subsidiarias de Cuellar.

Las zonas señaladas en la documentación gráfica adjunta se localizan en los frentes longitudinales noreste y suroeste. El punto más desfavorable con un retranqueo de 3.95m se ubica entre el frente noreste y el límite de la parcela enajenada. Este lindero al haberse ampliado en esta zona y delimitado con un muro de contención desplazado, no evidencia físicamente el estrangulamiento real con respecto a la parcela enajenada.

Hay que precisar que la delimitación de la parcela reflejada en el proyecto que obtuvo licencia de obras por Decreto 360/2003 de 18 de julio, se amplía ligeramente respecto a la parcela enajenada en su frente suroeste. Este hecho se ha podido contrastar con el soporte digital solicitado y justifica el cumplimiento de retranqueos en el referido proyecto.

Dichos actos vulneran lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente en materia de situación de las construcciones.

Con independencia de las sanciones, la restauración de la legalidad de dichos actos, incompatibles con el planeamiento vigente se deberá resolver con arreglo al apartado a) del Art. 118.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

C. El cerramiento de parcela en su frente noroeste, incumple la servidumbre de paso de 4.00m, establecida en las bases para la enajenación del solar, llegando en el punto mas desfavorable a 3.28 m.

La restauración de la legalidad urbanística, requerirá que el cerramiento de parcela se ajuste a las condiciones de la licencia, retranqueándose lo suficiente para conformar un paso libre de 4.00m a lo largo del tramo de dicha servidumbre.

D. La altura de la edificación:

D-1 Supera la correspondiente a proyecto y permitida en la normativa vigente de 10m. En el punto más desfavorable, situado en el centro de la edificación, presenta un incremento de 2.78m de rasante interior de parcela a cara superior de forjado de cubierta.

D-2 Incumple el Art. 07.32.2 de las NNSS que establece que por encima de la altura máxima de cornisa que se determine se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales, siempre transparentes, que no podrán rebasar en más de 1.20m sobre la altura de cornisa.

Los antepechos de la cubierta más elevada tienen un paramento de obra de 0.50m rematado con barandilla alcanzando una altura total de 0.95m.



Los antepechos de cubiertas transitables inferiores, tienen un paramento de obra de 0.80m rematado con barandilla alcanzando una altura total de 1.28m.

Estas modificaciones de alturas junto con otras en la configuración de fachadas y taludes interiores que hacen que la edificación llegue a definir una 4ª planta en el centro del edificio; no fueron recogidas en la documentación gráfica de final de obra.

Dichos actos vulneran lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente en materia de altura y volumen.

Con independencia de las sanciones, la restauración de la legalidad de dichos actos, incompatibles con el planeamiento vigente se deberá resolver con arreglo al apartado a) del Art. 118.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

E. La edificación sobre rasante supera la edificabilidad permitida de 1.00m²/m² y 4.00m³/m².

El incremento de superficie se materializa en una ampliación general del perímetro de la edificación y en la incorporación puntual de tres cuerpos según se refleja en la documentación gráfica.

El incremento de volumen aumenta en mayor proporción, como consecuencia de la modificación de alturas y taludes interiores que hacen que la edificación llegue a definir una 4ª planta en el centro del edificio según se señala en el apartado D.

Su cuantificación es la siguiente:

	Normativa	Proyecto	Final de obra	Comprobación	Aumento sobre proyecto	Exceso de edificabilidad
Edif. m ² /m ²	1m ² /m ² 2.645,22m ²	2.645,20m ²	2.797,32m ²	2901,29m ²	256,09m ²	256,07m ²
Edif. m ³ /m ²	4m ³ /m ² 10.580,88m ³	9.173,35m ³	No consta	11.103m ³	1.929,65m ³	522,12m ³

Dichos actos vulneran lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente en materia de aprovechamiento.

Con independencia de las sanciones, la restauración de la legalidad de dichos actos, incompatibles con el planeamiento vigente se deberá resolver con arreglo al apartado a) del Art. 118.1 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Quinto.- Con fecha 10 de noviembre de 2005, el Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Cuéllar emite informe jurídico donde se concluye – entre otros extremos- que "...conforme establece el artículo 114 LUCYL (art. 344 RUCYL), al haberse ejecutado un acto de uso del suelo sin respetar las condiciones de la licencia, el Ayuntamiento deberá disponer la iniciación de procedimiento de restauración de la legalidad y la iniciación de procedimiento sancionador de la infracción urbanística, lo que se notificará al promotor de los actos o a sus causahabientes, y en su caso al constructor, al técnico director de las obras, al propietario de los terrenos y al propietario de las construcciones, cuando manifiestamente no coincidan con el primero. Dichas medidas se adoptarán dentro del plazo de prescripción establecido en el artículo 121 LUCYL....".



SECRETARIA

Sexto.- Con fecha 11 de noviembre de 2005, mediante Decreto nº 745/2005, la Alcaldía- Presidencia del Ayuntamiento de Cuéllar resuelve textualmente lo siguiente:

PRIMERO.- Incoar procedimiento de restauración de la legalidad urbanística en relación con las referidas obras ejecutadas para "Centro de Personas Mayores, Unidad Residencial y Estancias Diurnas" en C/ Fotógrafo Rafael, s/n, de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 360/2003, de 18 de julio de 2003, de las que son presuntamente responsables la mercantil Centro de Mayores Valduhertos, S.L., en cuanto propietaria de los terrenos y promotora de los actos ejecutados, la empresa constructora Sanz Herrero, S.L., y los Técnicos Directores de las obras D. Fernando Nieto Criado (Arquitecto), D. Jesús Nieto Criado (Arquitecto) y D. Juan Jesús Sobrados Ferradal (Arquitecto Técnico) .

SEGUNDO.- Requerir a los responsables para que en el plazo de tres meses, contado a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación de la presente resolución, ajusten las obras a las condiciones de la licencia otorgada, indicándoles que si transcurrido dicho plazo no se ha cumplido lo ordenado el Ayuntamiento deberá proceder conforme al artículo 341.5.a) del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a los interesados.

Séptimo.- Con fecha 22 de noviembre de 2005, mediante Decreto nº 769/2005, la Alcaldía- Presidencia del Ayuntamiento de Cuéllar resuelve textualmente lo siguiente:

PRIMERO.- Incoar procedimiento sancionador de la infracción urbanística en relación con los referidos actos de edificación y uso del suelo que se han llevado a cabo para "Centro de Personas Mayores, Unidad Residencial y Estancias Diurnas" en C/ Fotógrafo Rafael, s/n, de Cuéllar, sin ajustarse a las determinaciones de la licencia urbanística municipal concedida por Decreto de Alcaldía nº 360/2003, de 18 de julio de 2003, de las que son presuntamente responsables la mercantil Centro de Mayores Valduhertos, S.L., en cuanto propietaria de los terrenos y promotora de los actos ejecutados, la empresa constructora Sanz Herrero, S.L., y los Técnicos Directores de las obras D. Fernando Nieto Criado (Arquitecto), D. Jesús Nieto Criado (Arquitecto) y D. Juan Jesús Sobrados Ferradal (Arquitecto Técnico) .

SEGUNDO.- Los hechos que motivan la incoación, su posible calificación y las sanciones que puedan corresponder, sin perjuicio de lo que pueda resultar de la instrucción, son los que se recogen en los antecedentes de esta Resolución.

TERCERO.- Designar Instructor del expediente al Sr. Concejale Delegado de Urbanismo de este Ayuntamiento, D. Santiago Sastre Muñoz, y Secretario a D. Segismundo Estebaranz Velasco, Secretario General de este Ayuntamiento, que podrán abstenerse de intervenir en el procedimiento, o ser recusados por los interesados, por las causas y en la forma que determinan los artículos 28 y 29 de la Ley 30 /1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- Significar a los interesados que el órgano competente para la resolución del expediente es el Alcalde, de conformidad con la competencia atribuida por el artículo 5.3 del Decreto 189/1994, de 25 de agosto, ya mencionado, en relación con el artículo 127 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, art. 111 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, art. 336 del Reglamento de



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

SECRETARIA

Urbanismo de Castilla y León y art. 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local en su redacción dada por Ley 11/1999, de 21 de abril.

QUINTO.- Comunicar la iniciación del procedimiento al Instructor y al Secretario

SEXTO.- Notificar esta resolución a los interesados.

Octavo.- Con fecha 19 de noviembre de 2005 (Registro de Entrada 5671), D. Eduardo Pérez Álvarez, con N.I.F. 3.405.184-B, en nombre y representación de Centro de Mayores Valdihuertos, S.L., D. Juan Jesús Sobrados Ferradal, con N.I.F. 3.410.219-D, en representación de Francisco Sanz Herrero, S.L., empresa constructora del edificio de referencia, D. Fernando Nieto Criado, con N.I.F. 70.234.714-M y D. Jesús Nieto Criado, con N.I.F. 70.236.377-N, arquitectos, y D. Juan Jesús Sobrados Ferradal, con N.I.F. 3.410.219-D, arquitecto técnico, como técnicos directores de las obras del citado edificio, presentan escrito en el Ayuntamiento de Cuéllar en el que manifiestan –entre otras consideraciones- textualmente lo siguiente:

"...que asumiendo la existencia de las obras ejecutadas sin ajustarse a las determinaciones de la licencia concedida que se describen en el informe emitido con fecha 19 de octubre de 2005 por la Arquitecto Asesor Municipal, hacen constar que éstas se han ejecutado sin mala fe y sin intención de obtener un beneficio superior al permitido, como demuestra el hecho de no haberse producido incremento alguno en la capacidad del Centro, ni aumentando el número de estancias previstas con respecto al proyecto que obtuvo licencia, debiéndose la mayor parte de los incumplimientos de la normativa vigente que se señalan a circunstancias imprevisibles como la ejecución de las obras de replanteo y cimentación sobre un terreno de difícil orografía enfangado por las lluvias caídas en aquella época, y por la voluntad de dotar al Centro de las condiciones de confort, habitabilidad y seguridad que dimanaban de las directrices de la Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León ..."

Asimismo, el escrito concluye exponiendo la total disposición de los actuantes para la regularización de las "anomalías" detectadas mediante los instrumentos jurídicos convenientes."

Noveno.- Con fecha de Noviembre de mediante fax sin registro de entrada, los arquitectos del proyecto de referencia presentan a la Oficina Técnica Municipal el presupuesto de ejecución material que incluye el exceso de edificabilidad ilegal ejecutada. Los datos que se exponen en el escrito de referencia son los siguientes:

	Proyecto	Comprobación	Exceso
Sobre rasante	2.645,20 m ²	2.901,29 m ²	256,08 m ²
Bajo rasante	1.476,59 m ²	1.538,70 m ²	62,11 m ²
TOTAL	4.121,78 m ²	4.439,99 m ²	318,20 m ²

Presupuesto de ejecución material proyecto..... 1.758.825,50 €

Presupuesto de ejecución material legalización exceso edificabilidad

318,20 x 371,10 x 1 x 1,35 x 0,9722 =..... 155.232,31 €

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL TOTAL 1.914.057,81 €

Por último, con fecha 12 de diciembre de 2.005 se recibe fax del Arquitecto Redactor del proyecto donde se refleja que el PEM definitivo del exceso resulta ser de 169.890,46 €.



SECRETARIA

NÚMERO CINCO: SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL

Primero.- Como ha sido expuesto en los números anteriores, las obras relativas al Centro de Personas Mayores, Unidad Residencial y Estancias Diurnas están concluidas. Asimismo, las instalaciones existentes han alcanzado una serie de autorizaciones administrativas de carácter preceptivo para proceder a su apertura, tales como la autorización sanitaria de instalación de los Servicios Sanitarios del Centro de referencia, concedida por resolución del Director General de Salud Pública y Consumo de 7 de septiembre de 2005.

- Segundo.- Una vez acreditada la responsabilidad de los agentes intervinientes en el proceso edificatorio, resulta inexcusable el reconocimiento de los perjuicios que los propios actos descritos están suponiendo para la sociedad mercantil promotora del Centro de Mayores y para el conjunto de personas –usuarios y personal- que a ella se han de vincular.

Efectivamente, tal y como se manifiesta en el escrito presentado por la promotora del Centro ante el Ayuntamiento de Cuéllar el día 19 de noviembre de 2005 (Registro de Entrada 5671), la ausencia –por imposible en estos momentos- de la licencia de apertura provoca la existencia de cuatro situaciones cuya solución debería plantearse con urgencia:

- a) No puede producirse la visita de inspección de los técnicos de la Gerencia de Servicios Sociales de la Junta de Castilla y León que posibilitaría la obtención del número de autorización del centro y el número de registro de entidad, y a la postre, la puesta en funcionamiento de las instalaciones;
- b) El incumplimiento de las previsiones del inicio de la actividad residencial y sanitaria impide a la Dirección Técnica del Centro la formalización de los contratos de personal laboral vinculado a la Residencia, lo que provoca, a su vez, la continua reconfiguración de una plantilla de profesionales de difícil y costosa definición,
- c) La real indefinición que ha venido caracterizando la coyuntura de la apertura del centro ha generado entre los futuros usuarios y familia un desasosiego que podría imposibilitar el fin de la promoción y que no es otro que configurar una muy importante red de servicios vitales a una gran parte de nuestros mayores, y
- d) Por último, los perjuicios económicos atribuibles a la promotora, creada con el fin de desarrollar este centro.

NÚMERO SEIS: SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO QUE SE DEBE ACOMETER

Primero.- Entre las infracciones reconocidas y descritas en el expediente se encuentran dos situaciones irregulares cuyo tránsito hacia la legalidad pasa inexcusablemente por una modificación de planeamiento general.

Por un lado la reclasificación de la franja de suelo de 135,12 m² situada al noreste de la parcela original donde se ha ejecutado el nuevo muro de contención de hormigón armado para sujeción de los terrenos colindantes. El cambio propuesto significaría el paso de esa porción de suelo de no urbanizable (rústico común en la terminología de la LUCYL) a urbano consolidado, afecto inexcusablemente al mismo destino que el resto de la parcela original. Debe hacerse constar que en



SECRETARIA

relación a lo establecido por la LUCYL en su artículo 58.3.d), el exceso de superficie edificable acreditado en el edificio en su configuración concluida no implica el incremento de las reservas de suelo para espacios libres públicos y otras dotaciones urbanísticas que estipula el artículo 173.b) del RUCYL.

La segunda modificación de las vigentes NN.SS. que se muestra indispensable es la recalificación del espacio libre público ocupado contiguo derivado de las antiguas reservas del Plan Parcial Sector Piedras Granjales para su adscripción a la Ordenanza Equipamiento General en la redacción dada por la Modificación Puntual nº1 del expediente genérico I-2000. Asimismo, se incluiría, expresamente, el cambio de calificación jurídica del terreno afectado, de uso y dominio público a patrimonial, requisito indispensable para su futura enajenación y agrupación a la parcela original. Al encontrarnos ante una modificación que tiene por objeto un diferente uso urbanístico de una determinada zona verde, corresponderá su aprobación a la Administración de la Comunidad Autónoma conforme al procedimiento regulado en el artículo 172.1 del RUCYL. Por último, conforme estipula el artículo 172.2 del RUCYL, esta modificación deberá incorporar la adscripción de la nueva superficie destinada a espacio libre público que sustituya a la existente.

Obvio resulta señalar que las modificaciones que se promuevan deberán observar las determinaciones legales de aplicación, introduciendo, si procediese, los mecanismos y las cautelas oportunas encaminadas a garantizar la consecución del objetivo perseguido.

NÚMERO SIETE: SOBRE LAS INFRACCIONES URBANÍSTICAS NO SUSCEPTIBLES DE SER RESTAURADAS A TRAVÉS DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El conjunto de las infracciones urbanísticas que pudieran no ser susceptibles de restauración de la legalidad a través del cumplimiento de la normativa urbanística, por aplicación de los principios de congruencia y proporcionalidad, se mantendrán en su configuración actual ante la imposibilidad manifiesta de reconvertir el orden urbanístico sin acudir a una reserva de dispensación, lo que implicará la consideración del edificio en su estado actual como disconforme con el planeamiento, en función de lo establecido por el artículo 64 de la LUCYL.

Que a fin de posibilitar con la máxima celeridad la apertura del Centro de Mayores, la Unidad Residencial y las Estancias Diurnas -siempre y cuando quede asegurado el cumplimiento de las medidas de protección y restauración de la legalidad que resulten de los correspondientes procedimientos de protección de la legalidad urbanística en tramitación-, así como promover la redacción de la modificación de planeamiento general necesaria que consiga la finalidad expuesta, una vez reconocido el interés público y la utilidad social del conjunto edificado y su vinculación con los objetivos explícitamente estipulados por el planeamiento, los otorgantes celebran el presente convenio urbanístico estableciendo los compromisos que permitan la colaboración en los términos que seguidamente se expondrán, siempre observando las disposiciones legales y reglamentarias que al efecto procedan, y todo ello sin perjuicio de los procedimientos sancionador y de restauración de la legalidad que se tramitan en relación con los referidos actos de edificación y uso del suelo.



SECRETARIA

En virtud de todo lo expuesto, se determinan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

La mercantil Centro de Mayores Valdehuentos, S.L. reconoce que ha realizado actos de edificación y uso del suelo que no se ajustan a las determinaciones establecidas en la licencia concedida y que resultan incompatibles con el planeamiento urbanístico, cuya descripción detallada se hacen constar en el expositivo NUMERO CUATRO de este documento, y admite su responsabilidad en la comisión de los mismos.

SEGUNDA.-

La mercantil Centro de Mayores Valdehuentos, S.L. se compromete al cumplimiento de las medidas de protección y restauración de la legalidad que se adopten en los procedimientos de protección de la legalidad incoados por el Ayuntamiento de Cuéllar en relación con los referidos actos de edificación y uso del suelo, así como a asumir el coste de las citadas medidas, todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que pudieran proceder por daños y perjuicios a terceros.

TERCERA.-

La mercantil Centro de Mayores Valdehuentos SL se compromete a presentar en el Ayuntamiento con antelación a la firma del presente convenio una copia del proyecto refundido del Centro de Personas Mayores, Unidad Residencial y Estancias Diurnas, en el que se incorporarán todos los documentos de proyecto en su configuración definitiva; Memoria, Presupuesto y Planos.

En relación al presupuesto definitivo de la obra ejecutada el Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar girará a la mercantil reiterada liquidación provisional complementaria del impuesto de construcciones y obras por el exceso de presupuesto de ejecución material consignada. El abono de esta cantidad (4.587,04 €) se producirá con antelación a la firma del presente convenio.

CUARTA.-

A fin de asegurar los compromisos indicados en la Estipulación SEGUNDA la mercantil Centro de Mayores Valdehuentos, S.L. se obliga a constituir garantía ante el Ayuntamiento en efectivo o mediante aval prestado por banco, caja de ahorros, cooperativa de crédito, sociedad de garantía recíproca u otro establecimiento financiero de crédito autorizado para operar en España, que cumpla las condiciones expresadas en el artículo 202.6 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Dicha garantía se constituirá en todo caso con antelación a la firma del presente convenio, y su importe se fija en 67.592,54 euros, cantidad en la que se cifra inicialmente el beneficio económico obtenido por la referida sociedad como consecuencia de la infracción urbanística cometida, según consta en el informe del Sr. Arquitecto Municipal redactado al efecto.



SECRETARIA

QUINTA.-

El Ayuntamiento de la Villa de Cuéllar redactará de oficio y tramitará ante los organismos competentes las modificaciones puntuales de las vigentes NN.SS señaladas sucintamente en el ex positivo número seis.

En relación a la modificación puntual consistente en la recalificación y la desafectación de parte de la zona verde- 14,52 m² – de uso y dominio público situada en el predio colindante se debe hacer constar que la obtención de la nueva superficie destinada a espacio libre público que debe sustituir a la existente ocupada deberá ser sufragada por la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos SL, ya fuere a través de la cesión gratuita al Ayuntamiento de una parcela que pudiera cumplir con dichos requerimientos, a través de la cesión gratuita de terrenos a los que se pudiera vincular – en su desarrollo urbanístico futuro – tales condiciones, o, finalmente, a través de la compensación económica a favor del Ayuntamiento de Cuéllar en el montante justo para proceder a garantizar la operación que prescribe el artículo 172.2 del RUCYL . Cualquiera que sea la opción elegida deberá incorporar el informe sobre su idoneidad evacuado por la Oficina Técnica de Cuéllar.

SEXTA.-

El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar una vez alcanzada y en vigor la aprobación de la modificación de las NN.SS. que consiga tanto la adscripción de la porción de suelo de 14,52 m² a la ordenanza Equipamiento General como la alteración de su calificación jurídica se compromete a enajenar dicha superficie a la mercantil Centro de Mayores de Valdihuertos SL. A estos efectos deberá evacuarse con antelación por parte de la Oficina Técnica Municipal informe sobre la valoración del terreno de referencia.

SÉPTIMA.-

El Ayuntamiento se compromete a conceder licencia de apertura para el proyecto de Centro de Personas Mayores, Unidad Residencial y Estancias Diurnas en el plazo de 1 mes desde la firma del convenio, siempre que la actividad y las instalaciones dispongan de las autorizaciones previas exigibles por la normativa sectorial aplicable.

OCTAVA.-

Todos los gastos que se originen en relación con el presente convenio, incluyendo los honorarios de la Modificación de planeamiento general, serán de cuenta de la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos SL.

NOVENA.-

En el caso de que las modificaciones reseñadas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar que han de tramitarse no alcancen vigencia, la situación urbanística volverá a su estadio inicial, sin que pudieran invocarse en ningún caso derechos indemnizatorios a favor de la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos SL.



SECRETARIA

DÉCIMA.-

Este convenio tiene a todos los efectos la naturaleza y carácter jurídico-administrativo que le otorga el artículo 94 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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 Alcaldesa o persona en quien delegue -al que corresponderán las funciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común- estará constituida por dos representantes del Ayuntamiento y otros dos de la mercantil Centro de Mayores Valdihuertos SL, actuando como Secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.

UNDECIMA.-

En lo no previsto en el presente Convenio será de aplicación lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y disposiciones reglamentarias que la desarrollan, o la normativa sectorial que convenga al caso, quedando sometidas las cuestiones litigiosas que pudieran plantearse a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Así lo dicen las partes comparecientes y en prueba de su conformidad otorgan y firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado ejemplar.

En Cuéllar, a 21 DIC 2005

POR LA MERCANTIL CENTRO MAYORES
VALDIHUERTOS SL
EN CALIDAD DE ADMINISTRADOR

Fdo.: D. Eduardo Pérez Álvarez

POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE PRESIDENTE

Fdo.: D.ª M.ª Luisa González San Miguel



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

Ante mí, D. SEGISMUNDO ESTEBARANZ VELASCO, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de LA VILLA DE CUÉLLAR (Segovia), a día

28 NOV 2005

COMPARECEN

DE UNA PARTE.-

DOÑA MARIA LUISA GONZALEZ SAN MIGUEL, Alcaldesa-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Cuellar (Segovia), quien interviene como representante del mismo, en su calidad de Alcaldesa-Presidente, en uso de las facultades que le confiere la vigente legislación de Régimen Local, Ley del Suelo y Reglamentos, y demás disposiciones que complementan ambos textos legales.

Y DE OTRA PARTE.-

DON MARINO SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, mayor de edad, con D.N.I. nº 03.300.665-G y domicilio, a estos efectos en Avda. Camilo José Cela nº 42 de Cuellar (Segovia), quien interviene en su propio nombre y derecho, y de forma solidaria y conjunta; además en nombre y representación de la mercantil "INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L.", con CIF B-40.163.750 y domicilio en Avda. Camilo José Cela nº 42 de Cuellar (Segovia), e inscrita en el Registro Mercantil al Tomo 113, Sección 8ª, folio 150, hoja nº 562.250.

Sus facultades para este acto se desprenden de su cargo de Administrador Único de la citada Compañía, para el que fue designado por tiempo indefinido en la escritura de constitución de la Sociedad, otorgada ante el Notario de Cuellar D. Francisco Javier García Mas, el 4 de Julio de 1998, con el nº 1.082 de su protocolo, que asegura vigente.



Ilmo. Ayto.º de CUÉLLAR (Segovia)

Cuéllar,

15 NOV. 2005

EXPONEN

Compulsada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

I.- Proyecto y Licencia.

1.- Conforme a los documentos que obran en los archivos municipales, en su día se redactó -por parte del Arquitecto D. Carlos Tejero Gómez- Proyecto de ejecución de edificación a ubicar en el nº 34 de la Avda. Camilo José Cela, del Término Municipal de CUÉLLAR, que fue presentado por la Propiedad en solicitud de Licencia de obra mayor, dando lugar al expediente nº. 45/99.



Ilmo. Ayuntamiento de **CUÉLLAR**
Segovia



Ilmo. Ayto. de **CUÉLLAR** (Segovia)

Cuéllar,

15 DIC 2005.

Compulsada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

2.- En base al proyecto presentado, que cumplía las determinaciones de la normativa urbanística aplicable y vigente, fue otorgada Licencia en fecha 4 de Octubre de 1.999, que obra en los archivos municipales.

II.- Determinaciones esenciales.

1.- A los efectos del presente se reseñan las siguientes determinaciones de la Licencia.

Superficie bruta de parcela 2.200 m², de la que previamente había sido objeto de cesión la superficie de 401,75 m² (353,38 + 48,37), desarrollado en dos fases, refiriendo la Licencia citada, exclusivamente a la Fase II, en la que el área de movimiento se corresponde con la superficie de 1.091,11 m², con una edificabilidad total imputable a dicha Fase II de 1.991,47 m².

2.- Así la Licencia recoge en esencia lo siguiente:

Edificio sito en la Avda. de Camilo José Cela nº 34, formado por plantas sótano y semisótano destinadas a garaje, planta baja destinada a portal y a local comercial, tres plantas destinadas a viviendas y planta bajo cubierta, destinada a trasteros y terrazas.

Superficie total de aprovechamiento lucrativo 1.991,47 m² sobre rasante y 1.701,97 m² bajo rasante.

III.- Apertura de Expediente, recurso en oposición e infracciones.

1.- Como consecuencia de actuaciones visibles y exteriores no adecuadas a la Licencia otorgada (básicamente el cerramiento de superficie en planta baja, cuando debiera ser espacio abierto; y no reposición de talud de terrizo en la fachada posterior cuando debiere haberse repuesto a su anterior estado) el Ayuntamiento, -en cumplimiento del deber de inspección, y vigilancia, y en su caso disciplina, a través de Decretos de Alcaldía-, ordenó la incoación de un expediente en la doble vertiente Sancionador y de Restauración de la legalidad, por presunta infracción, al no respetar las condiciones de la Licencia en su día otorgada, apareciendo posteriormente que también en el interior se habían ejecutado dos viviendas no contempladas como tal en Proyecto.

2.- El resultado, según los Informes técnicos, y lo obrante en el expediente, que no se reitera en aras a la brevedad, es que efectivamente se han cometido infracciones urbanísticas, que, notificadas en exigencia de la restauración y dentro de la preceptiva tramitación del expediente, han dado lugar a:



Ilmo. Ayuntamiento de **CUÉLLAR**
Segovia



Ilmo. Ayto.º de **CUÉLLAR** (Segovia)

Cuéllar,

15 DIC. 2005

Compuisada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

a) Un primer recurso contencioso-administrativo, contra el Decreto del Sr. Alcalde nº 183/2004 de 21 de Mayo, Autos 56/2004 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Segovia, archivado por caducidad.

b) Un segundo recurso contencioso-administrativo, contra los Decretos del Sr. Alcalde nº 385/2004 y 386/2004, ambos de 5 de Octubre de dicho año, Autos 9/2005 del mismo Juzgado, en el que se ha formalizado la demanda por la parte actora, en la cual solicita que se anulen las sanciones administrativas impuestas, por prescripción y que se declare no haberse producido las infracciones urbanísticas imputadas por la Administración.

En el tramite de contestación a este recurso, como hubiera presentado el recurrente en el Ayuntamiento, en fecha 23 de Marzo de 2.005, una propuesta de Convenio Urbanístico para legalizar las obras realizadas no autorizadas por la Licencia, mediante transferencia de aprovechamientos urbanísticos, la representación procesal de dicha Corporación solicitó la suspensión del procedimiento, por el término máximo legal de 60 días, para considerar dicha propuesta de Convenio, a cuya solicitud, prestó conformidad el recurrente, por lo que el Juzgado, por Auto de 26 de Abril del presente año, acordó suspender el procedimiento por dicho plazo.

c) Por Providencia del Juzgado de fecha 1 de Septiembre de 2.005 se comunicó a las partes que se había cumplido el plazo de suspensión acordado, por lo que debían instar lo que a su derecho conviniera.

Ambas partes pidieron al Juzgado prorrogar la suspensión acordada o archivar provisionalmente el procedimiento, por estar en tramite la formalización de un Convenio para poner fin al expediente.

Por Auto del Juzgado de fecha 19 de Septiembre siguiente se acordó el archivo provisional del procedimiento hasta que cualquiera de las partes pidiera su reanudación o se produjera su caducidad.

3.- Mediante Decretos nºs. 637/2005 y 638/2005 de 17 de Agosto de la Ilma. Sra. Alcaldesa, Presidenta del Ayuntamiento, se iniciaron dos nuevos expedientes, sancionador y de restauración de la legalidad, por obras realizadas en la misma finca de Camilo José Cela nº 34, hoy nº 50, que no habían sido contempladas en los anteriores expedientes sancionadores y de



restauración de la legalidad, que dieron lugar a los recursos contenciosos administrativos, citados en el apartado 2 que antecede.

No obstante lo cual, las nuevas infracciones denunciadas, ya fueron básicamente recogidas en la propuesta de Convenio de INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S. L., formuladas con anterioridad y muy concretamente en la presentada el 20 de Julio del presente año, en la que se ofreció una de las garantías exigidas por la Ilma. Sra. Alcaldesa.

4.- Ahora bien, lo que es incontrovertible, es la diferencia entra la Licencia otorgada y la obra realmente ejecutada.

Esto se concreta, según entiende el Ayuntamiento, en lo siguiente:

a) La no reposición del terreno en la parte posterior, de lo que se deriva:

- Modificación de las cotas de rasante de la edificación en la fachada Oeste.
- Sustitución de las ventanas previstas en Proyecto en la planta semisótano (alineación Oeste) por puertas no contempladas en el mismo y eliminación de los accesos previstos en la Licencia.
- División del sótano en distintas unidades, susceptibles de cambio de uso para transformar en locales comerciales.

b) Variación de la ubicación de la rampa de acceso a planta baja. Inocua en sí misma, pero que es necesaria para permitir la siguiente.

- Cierre de espacio abierto en planta baja, transformado en local cerrado, que conlleva exceso de aprovechamiento/edificabilidad de 286,05 m².

c) Apertura de huecos en fachada norte, por encima de la 4ª planta.

d) Incremento de la edificabilidad en bajo cubierta por la construcción de dos viviendas con 314,5 m² de mayor edificabilidad, a la que se han incorporado los trasteros autorizados en la Licencia y eliminación del acceso al tendedero de la cubierta.

e) Pequeñas irregularidades en la altura del hueco del ascensor y las vertientes de la cubierta.

IV.- Situación real y puntos de partida.



1.- Con independencia de las alegaciones, la oposición y pretendida justificación dada por la Propiedad-Promotor en base a la mayor superficie y edificabilidad de la parcela y a no haber intervenido en el trazado de la rasante de la calle, la Administración no puede partir mas que de la posición por la que, ante una infracción por inadecuación de la obra ejecutada a la Licencia, ha de proceder a la imposición de la sanción que corresponda, y, necesariamente, a la adopción de las medidas precisas para la restauración de la legalidad.

2.- Ahora bien, esa actuación de la Administración tiene que acomodarse también a los principios vigentes en el ordenamiento, entre los que cabe destacar esencialmente el de la proporcionalidad.

Y así entiende que la restauración de la legalidad, con demolición por un lado, cuando ésta puede ser desproporcionada y causar mayor males o afectar a terceros, ha de ponderarse, dando lugar a una restauración menos traumática y no por ello menos eficaz y ejemplarizante.

Y entiende, por otro, que la reposición en algún punto como el del terrizo, cuando por necesidades urbanísticas de la zona se ha variado el entorno por la propia actuación y actividad urbanística en la que se ubica la Unidad, puede también generar una desproporción inadecuada al objetivo principal de mantenimiento de la legalidad.

3.- Pero la aplicación de la proporcionalidad, para no causar mayores males, o perjuicios a terceros y la asunción de las variaciones de rasante debida a otras necesidades, no tienen en criterio del Ayuntamiento por qué eximir del cumplimiento del resarcimiento de daños o indemnización de perjuicios; y no tiene que conllevar un beneficio al infractor o una menor carga en la obtención de aprovechamientos lucrativos.

4.- Concorre, por otro lado, que la Propiedad-Promotor asume, exclusivamente a los efectos del presente, que, de haberse producido infracciones urbanísticas, toda y cualquier responsabilidad le cabe en exclusiva, sin que pueda imputarse a ningún otro agente de los legalmente reseñados y a los que también se les ha imputado las infracciones por parte de los expedientes abiertos.

5.- Y, recogiendo brevemente el expediente abierto, es de destacar la situación de estar terminadas las obras, desde hace unos años, pero no tanto como



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia



Ilmo. Ayto.º de CUÉLLAR (Segovia)

Cuéllar,

15 DIC 2005

Compulsada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

para que pueda actuar la prescripción en las graves, y la de haberse transmitido en parte a terceros, funcionando bajo el régimen de propiedad horizontal.

V.- Justificación del Convenio Urbanístico como conclusión de los Expedientes incoados.

1.- Para la Administración queda constatada la existencia de infracciones, en sus distintos grados de leves y graves.

Y queda, en especial, constatada la complejidad en la solución que cabe para la restauración, pues la aplicación del principio básico de la proporcionalidad conlleva el que no sea posible mediante la mera demolición –posición aplicable por constituir vulneración de lo establecido en el planeamiento-; pero que resulta inaplicable en alguno de los puntos y causaría mayores perjuicios incluso a terceros.

2.- Por parte de la Propiedad-Promotor, queda asumido no tanto que se han producido infracciones respecto a sus derechos urbanísticos como que no se adecua lo realizado a la Licencia solicitada, que se complementa con el patente deseo de subsanarlas ahora, si las hubiera, con una clara voluntad de resolver y contribuir a la legalización, mediante la restauración que fuere pertinente, exponiendo que sea tenida en cuenta esta circunstancia para la reducción que pudiere ser aplicable a las sanciones.

3.- Ahora bien, no siendo posible la restauración de la legalidad por la mera demolición, y siendo preciso otras medidas, las partes, dan al presente el carácter – al tiempo que de conclusión de los expedientes sancionador y de restauración-, de convenio urbanístico, que permita precisamente viabilizar la restauración con la aplicación del principio de proporcionalidad, que lleva en este caso aparejado el mantenimiento de las actuaciones realizadas, aunque para ello sea preciso la modificación del planeamiento.

VI.- Tramitación de la propuesta del Convenio.-

1.- El 23 de Marzo de 2.005, INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. presentó en el Ayuntamiento una propuesta de Convenio Urbanístico, por el que básicamente se obligaba a ceder gratuitamente suelo urbano o urbanizable en el término municipal, con 1.050 de edificabilidad sobre rasante, para compensar el exceso de aprovechamiento realizado en la obra construida en la segunda fase del edificio de Avda. Camilo José Cela nº 34 y a pagar 50.000,-Euros de sanción administrativa, sobre la base de la total legalización de dicha obra



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia



Ilmo. Ayto.º de CUÉLLAR (Segovia)

Cuéllar,

15 DIC. 2005

Compuisada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

construida, para lo que el Ayuntamiento se obligaba a tramitar la Modificación puntual del P.G.O.U. o incluir en la Revisión de dicho Plan General la adaptación de la ficha urbanística a la edificabilidad y demás características reales de dicho inmueble.

Tal propuesta de Convenio fue modificada por la Sociedad citada, mediante escrito de 14 de Abril de 2.005, por el que se aumenta el ofrecimiento de transferencia de edificabilidad a 1.087,50 m2.

2.- Por Decreto 516/2005 de 8 de Julio, la Ilma. Sra. Alcaldesa Presidenta acordó, entre otras cuestiones, aceptar la propuesta de Convenio, siempre que, en el plazo de 15 días desde la notificación del Decreto citado, INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L., garantizara el cumplimiento de su obligación de cesión de suelo, de alguna de las formas siguientes:

"a.- La concreción de una determinada parcela en la que concurren -para lo que será preciso el informe técnico por parte del Ayuntamiento- las determinaciones urbanísticas que den lugar a los aprovechamientos lucrativos precisos y marcados en el texto del convenio para que se produzca la transferencia, quedando afectada con anotación registral en favor del Ayuntamiento desde ese mismo momento al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el convenio".

b.- La prestación de aval bancario por importe de CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL SETECIENTOS SESENTA EUROS (450.760.- €).

VII.- Fincas de la Propiedad-Promotora, cuyos aprovechamientos urbanísticos pueden transferirse.-

1.- INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. es propietaria de las siguientes fincas:

Primera.- Parcela urbana en el término municipal de Cuéllar (Segovia) en la U.E 171, identificada como 171-02, de forma trapezoidal y una superficie de 169,36 m2. Linda: Norte con Parcela 171-VP; Sur, suelo no urbanizable de especial protección; Este, Parcela 171-03 y Oeste, Parcela 171-01.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, al folio 97 del Tomo 1.780, libro 223, finca nº 27.615.0, inscripción 1ª.



Ilmo. Ayuntamiento de

CUELLAR
Segovia

SECRETARIA



Ilmo. Ayto.º de CUELLAR (Segovia)

Cuellar,

5 DIC. 2005

Compuisada la presente escritura con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

Segunda.- Parcela urbana en el término municipal de Cuellar (Segovia) en la U.E. 171, identificada como 171.03, de forma trapezoidal y una superficie de 168,98 m2. Linda: al Norte con Parcela 171-VP; Sur, suelo no urbanizable de especial protección; Este, Parcela 171-04 y Oeste, Parcela 171-02.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuellar, al folio 100 del Tomo 1.780, libro 223, finca nº 27.616.0, inscripción 1ª.

Tercera.- Parcela urbana en el término municipal de Cuellar (Segovia) en la U.E. 171, identificada como 171.04, de forma trapezoidal y una superficie de 168,61 m2. Linda: al Norte con Parcela 171-VP; Sur, suelo no urbanizable de especial protección; Este, Parcela 171-05 y Oeste, Parcela 171-03.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuellar, al folio 103 del Tomo 1.780, libro 223, finca nº 27.617.0, inscripción 1ª.

Cuarta.- Parcela urbana en el término municipal de Cuellar (Segovia) en la U.E. 171, identificada como 171.05, de forma trapezoidal y una superficie de 243,06 m2. Linda: al Norte con Parcela 171-VP; Sur, suelo no urbanizable de especial protección; Este, Parcela 171-06 y Oeste, Parcela 171-04.

Inscripción.- Se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Cuellar, al folio 106 del Tomo 1.780, libro 223, finca nº 27.618.0, inscripción 1ª.

2.- Título.- Las fincas descritas pertenecen a INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. por haberlas adquirido por compra, mediante escritura otorgada ante la Notaria de Cuellar Dª Blanca Bachiller Garza, el día 3 de octubre de 2005, con el número 1813 de orden de su protocolo.

3.- Cargas.- Gravadas con carga real por los gastos de urbanización, sobre una liquidación definitiva de 123.897,23 Euros, de los que responden cada una de las parcelas descritas en un porcentaje de 3,242447%, excepto la parcela 171.05, cuyo porcentaje es de 4,686810%.

La urbanización ha sido ya realizada y los vendedores a INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. han asumido en la escritura de compraventa la responsabilidades que pudieran derivarse de la liquidación definitiva.



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia



Ilmo. Ayto.º de CUÉLLAR (Segovia)

Cuéllar.

15 DIC 2005

Compulsada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

4.- Régimen urbanístico.- Las cuatro parcelas descritas están ubicadas en la Unidad de Ejecución 171 y son edificables en una banda de 20 metros de ancho, paralela a la alineación oficial, de conformidad con la Ordenanza R-2, que cuentan con superficie total y conjunta de 750,01 m2.

VIII.- Los otorgantes por el presente Convenio, vienen a suscribir, libre y voluntariamente, con el mutuo reconocimiento de la capacidad y legitimación, -sin perjuicio de los trámites que legalmente fueren oportunos, y en especial el de ratificación aprobatoria por los Órganos Municipales de los actos que posteriormente se establecen-, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD.-

1.- Aplicada la prescripción a las infracciones leves y, en su caso, las atenuantes aplicables, como la de no ser imputable a la Propiedad la directa modificación de la rasante, sino tan sólo de la no reposición del terreno, la restauración ha de venir por la adecuación regularizadora a la realidad existente, siendo necesariamente preciso, como único instrumento, la modificación del planeamiento para dar cabida a la actual edificación que conlleva:

- Admisión de la no reposición del terreno respecto a la planta semisótano, mantenimiento y legalización de las actuales cotas de rasante, mantenimiento de puertas en la parte trasera del edificio, en la fachada Oeste, con las divisiones existentes y aceptación de cambio de uso de garaje a local comercial y del único acceso al mismo a través de las puertas existentes.

- Autorización del Ayuntamiento para la ejecución de dos vados de 3 metros lineales en la vía pública a la que hace fachada el edificio por su lindero Oeste y otro vado de 4 metros lineales en la fachada Norte de dicho inmueble, coincidente, éste último, con la puerta del local de la planta baja, actualmente existente, incluso para trasladar a tal fin la ubicación de la farola, el árbol y cualquier otro elemento de propiedad municipal que dificulte el acceso.

- Mantenimiento y legalización de la rampa de planta baja donde está y del exceso de edificabilidad realizado en dicha planta, mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico.



- Mantenimiento del resto de las situaciones tal y como se encuentran, incluidos los huecos de la fachada norte por encima de la 4ª planta y el exceso de aprovechamiento de las dos viviendas construidas en planta bajo cubierta, legalizable necesariamente también mediante transferencia de aprovechamiento urbanístico, la eliminación de los trasteros de la cubierta, los pequeños excesos de altura del cuarto de ascensores y las vertientes de la cubierta, así como la apertura de huecos en fachada Norte por encima de la cuarta planta.

2.1.- La restauración de la legalidad mediante la transferencia de aprovechamiento conlleva la obligación de INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. de transferir a esta unidad y parcela, Avda. Camilo José Cela nº 34 Fase II, el aprovechamiento de las parcelas reseñadas en el que se halla incluido tanto la edificabilidad por el exceso de metros edificadas, respecto a los autorizados por la Licencia, como la sanción procedente y la compensación necesaria para la no obtención de lucro derivado de la infracción.

A tal fin, se obliga a ceder, gratuitamente al Ayuntamiento, como cesión urbanística, las cuatro parcelas descritas en el Expositivo VII, libre de cargas.

2.2.- Y además -y con independencia de las sanciones previstas en la estipulación posterior Tercera- la restauración se produce mediante la aportación económica, consistente en el pago de VEINTICINCO MIL EUROS (25.000,00 €), con lo que se regulariza cualquier diferencia de edificabilidad, incluidas las derivadas de las infracciones a que se refieren los Decretos 637/2005 y 638/2005 de 17 de Agosto, no recogidas en el Proyecto de Convenio presentado por INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. el 20 de Julio de 2.005.

3.- Los suelos de cesión de esas parcelas resultantes citadas son susceptibles a su vez de recibir las transferencias de aprovechamiento que al Ayuntamiento correspondan para ubicar la materialización de las transferencias pertinentes hasta el techo susceptible de conformidad con el planeamiento.

SEGUNDA.- INCIDENCIA ESPECIFICA COLATERAL (EXONERACIÓN).

El Expediente incoado lo ha sido respecto de los responsables determinados por el art. 116 de la LUCYL.

Ahora bien, por el presente, en consonancia con los propios actos, la Propiedad-Promotor asume la exclusiva, directa y total responsabilidad,



exonerando expresamente al resto de los hipotéticos legales infractores, asumiendo inclusive el pago de las sanciones aplicables a éstos.

TERCERA.- APLICACIÓN E IMPOSICIÓN DE SANCIONES DE CONFORMIDAD CON EL EXPEDIENTE TRAMITADO.-

1.- En base a la aceptación y la aplicación del art. 117.3 de la Ley 5/99 se reduce al 50% la correspondientes al Contratista y a la Dirección facultativa, por lo que queda en la conjunta de ...6.000,00 €.

2.- Se excluye de sanción las restituciones que llevan aparejado transferencia, ya que la misma queda penalizada con eliminación de lucro.

Y el resto queda reducido, en base a la aceptación, y la aplicación del mismo, art. 117.3, por lo que ha de abonarse por la Propiedad la cantidad de:.....44.000,00 €.

CUARTA.- MARCO DE RESTAURACIÓN Y SISTEMÁTICA.-

1.- El Ayuntamiento admite, para hacer compatible con el planeamiento la restauración de la legalidad, la necesidad de tramitar una modificación puntual del mismo en lo que afecta a determinaciones urbanísticas de la parcela en la que se ubica la edificación, con la finalidad de establecer las condiciones detalladas que se contengan en el proyecto de legalización/restauración en base a lo establecido en la estipulación Primera.

Y así, recibido el Proyecto que posteriormente se dice, instará y procederá a llevar a cabo la modificación del planeamiento precisa para contener la edificación regularizada.

2.- A estos efectos la Propiedad presentará en el plazo máximo de tres meses Proyecto que contemple la adecuación de la edificación a la restauración establecida, solicitando al tiempo la Licencia urbanística correspondiente para que queden amparadas las obras realizadas y constituyendo la referencia respecto de la que aplicar la disciplina y vigilancia futura.

3.- El otorgamiento de esta Licencia queda vinculado a la modificación puntual del planeamiento, y no está exenta del pago de tasas e impuestos que fueren pertinentes y aplicables.



QUINTA.- FORMA Y PLAZOS.-

La restauración de la legalidad que en este Convenio se establece, se llevará a cabo de la forma siguiente:

1.- INMOBILIARIA SAN CRISTOBAL SEBASTIÁN, S.L. acepta el contenido del presente Convenio sin fecha, para que sea presentado como propuesta a la aprobación del Pleno de la Corporación.

2.- Aprobado por el Pleno el Convenio, conforme al tramite legalmente establecido, facultará al Sr. Alcalde para su firma.

En el plazo de tres meses el Pleno deberá acordar la aprobación inicial de las determinaciones urbanísticas derivadas del presente Convenio, que permite la restauración de la legalidad, según lo establecido en la estipulación primera.

3.- Firma del Convenio por las partes, debidamente fechado, con simultáneo pago de la sanción administrativa, con desistimiento de los procedimientos Contencioso-Administrativo iniciados.

Dicho desistimiento no dará lugar al pago de costas del Ayuntamiento, aún en el supuesto improbable que el Juzgado lo impusiera por razón del desistimiento.

4.- En los tres meses siguientes a la firma del Convenio, presentación de Proyecto adaptado a la situación real de la edificación y solicitud de Licencia para legalizarla.

5.- Otorgamiento de la Licencia, condicionada a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias o del Plan General conforme lo establecido en el punto 2 anterior, que legalice la edificación realizada, y a la cesión de suelo a que seguidamente se hace referencia.

6.- Otorgamiento por INMOBILIARIA SAN CRISTÓBAL SEBASTIÁN, S.L. de la escritura de cesión gratuita urbanística de las cuatro parcelas de suelo urbano para uso residencial, a favor del Ayuntamiento, descritas en el Expositivo VII, afectada dicha cesión de la condición suspensiva consistente en que la Licencia de legalización alcance eficacia plena, por haberse modificado a tal fin el planeamiento, con simultáneo pago de los 25.000,00 € a que hace referencia el apartado 2.2 de la estipulación Primera.



Ilmo. Ayuntamiento de **CUÉLLAR**
Segovia



Ilmo. Ayto.º de CUÉLLAR (Segovia)

Cuéllar, 15 DIC. 2005

Compuisada la presente fotocopia con su original, resulta ser copia exacta del mismo.

SEXTA.- ACEPTACIÓN Y DESISTIMIENTO.

La Propiedad-Promotor expresa, de forma inequívoca, su conformidad y aceptación a todo lo que por el presente se establece y se compromete y obliga, previa aprobación por el Pleno y firma del Convenio a presentar escrito por el que desista del recurso contencioso-administrativo mencionado en el apartado 2.b. del Expositivo III, actualmente en trámite.

Así mismo renuncia a presentar ningún otro recurso, en relación a lo que constituye el objeto del presente, salvo, en su caso, para pedir el cumplimiento de este Convenio.

SEPTIMA.- MARCO Y EXCLUSIÓN.-

El presente Convenio resuelve exclusivamente aspectos urbanísticos y/o de Licencia, sin interferencia con otros posibles derechos y sin perjuicio de terceros.

El Ayuntamiento dará el tramite legalmente aplicable al presente y a las actuaciones que del mismo se derivan.

Leído por sí y en prueba de conformidad y en obligación a su cumplimiento, las partes firman el presente, a un solo efecto, por duplicado, en lugar y fecha de más arriba.



Ilmo. Ayuntamiento de **CUÉLLAR**
Segovia

SECRETARIA

CONVENIO A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y LA MERCANTIL RESIDENCIAL LAGUMAR, S.L EN LO RELATIVO A LAS PARCELAS RR1, RR2, RR3 Y RR4 RESULTANTES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN DE LA UNIDAD DEL SECTOR "CARRETERA DE ARÉVALO", PARA SU INCORPORACIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR.

REUNIDOS:

De una parte,

D. Jesús García Pastor, con N.I.F. 3411019-G y con domicilio a los efectos que conciernen en la sede consistorial, Plaza Mayor nº1 (40200 Cuéllar, Segovia).

De otra,

D. Ramón Maroto Sanz, con N.I.F. 3.400.570-C y con domicilio en la calle de los Caidos, nº 1 (40200 Cuéllar, Segovia);

INTERVIENEN:

El Sr. García Pastor, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuéllar -C.I.F. P-4.007.200-A - y en representación del mismo, en uso de las atribuciones que le son otorgadas por el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local

El Sr. Maroto Sanz, en calidad de Administrador de la sociedad limitada Residencial Lagumar y en representación de la misma, según se desprende de la copia de la escritura de constitución de la citada sociedad, otorgada en Cuéllar, el 24 de noviembre de 2000, ante la Notaria D^a María Alicia Aragoncillo Ibeas, sustituto legal del de Cuéllar en el Registro Mercantil de Segovia al Tomo sección folio , hoja nº inscripción , con C.I.F B-40189300 y en su condición de propietaria de las parcelas RR1, RR2, RR3 y RR4 resultantes del Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector "Carretera de Arévalo".

Las personas reunidas, en la representación que intervienen, se reconocen con capacidad suficiente para suscribir este convenio, conforme a lo establecido por el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 435 y siguientes de su Reglamento, y demás legislación aplicable, a cuyos efectos,



EXPONEN:

NÚMERO UNO.-

Que la mercantil Residencial Lagumar, S.L es propietaria de las parcelas que se identifican a continuación, según la descripción textual que consta en el Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector "Carretera de Arévalo", definitivamente aprobado por Decreto de la Alcaldía de Cuéllar nº 827/2007, de 14 de agosto:

PARCELA RR1

Superficie: 344.55 m2

Descripción: Finca, de la Unidad de Ejecución Carretera de Arévalo, del Término Municipal de Cuéllar, Segovia, correspondiente a la finca aportada A1.

Forma: Trapezoidal

Cuota de participación: 1,89%, 6918,07€. (Provisional hasta la liquidación definitiva de la unidad)

Cargas: 35019,00€ correspondientes a la redistribución de 1609000€ de la hipoteca que grava la finca aportada A1, en virtud de la escritura otorgada en Cuellar, el 17-11- 2006, ante el Notario DOÑA BLANCA BACHILLER GARZO. Inscrita con fecha 12-12-2006. Inscripción 6º de la finca registral

Límites:

- N Parcela RV1 del Peri Carretera de Arévalo, viario.
- S Plan Parcial Las Lomas. Parcela catastral 03368 04
- E Parcela RR2 del Peri Carretera de Arévalo.
- O Zona verde de la Unidad de Ejecución 45.

Normativa Urbanística: PERI CARRETERA DE ARÉVALO

Zonificación: R1. Residencial unifamiliar aislada.

Edificabilidad: E=344,55 m2



PARCELA RR2

Superficie: 462,35 m²

Descripción: Finca, de la Unidad de Ejecución Carretera de Arévalo, del Término Municipal de Cuéllar, Segovia, correspondiente a la finca aportada A1.

Forma: Trapezoidal

Cuota de participación: 2,54%, 9283,32€. (Provisional hasta la liquidación definitiva de la unidad)

Cargas: 46992,00€ correspondientes a la redistribución de 1609000€ de la hipoteca que grava la finca aportada A1, en virtud de la escritura otorgada en Cuellar, el 17-11- 2006, ante el Notario DOÑA BLANCA BACHILLER GARZO. Inscrita con fecha 12-12-2006. Inscripción 6º de la finca registral.

Límites: N Parcela RV1 del Peri Carretera de Arévalo, viario.
 S Plan Parcial Las Lomas. Parcelas catastrales 03368 04 y 03368 05
 E Parcela RR3 del Peri Carretera de Arévalo.
 O Parcela RR1 del Peri Carretera de Arévalo.

Normativa Urbanística: PERI CARRETERA DE ARÉVALO

Zonificación: R1. Residencial unifamiliar aislada.

Edificabilidad: E=462,35 m²

PARCELA RR3

Superficie: 552,75 m²

Descripción: Finca, de la Unidad de Ejecución Carretera de Arévalo, del Término Municipal de Cuéllar, Segovia, correspondiente a la finca aportada A1.

Forma: Poligonal irregular

Cuota de participación: 3,04% 11098,42€. (Provisional hasta la liquidación definitiva de la unidad)

Cargas: 56179,00€ correspondientes a la redistribución de 1609000€ de la hipoteca que grava la finca aportada A1, en virtud de la escritura otorgada en Cuellar, el 17-11- 2006, ante el Notario DOÑA BLANCA BACHILLER GARZO. Inscrita con fecha 12-12-2006. Inscripción 6º de la finca registral.



Ilmo. Ayuntamiento de **CUÉLLAR**
Segovia

SECRETARIA

Límites: N Parcela RV1 del Peri Carretera de Arévalo, viario.
S Plan Parcial Las Lomas. Parcelas catastrales 03368 05
E Parcela RR4 del Peri Carretera de Arévalo.
O Parcela RR2 del Peri Carretera de Arévalo.

Normativa Urbanística: PERI CARRETERA DE ARÉVALO

Zonificación: R1. Residencial unifamiliar aislada.

Edificabilidad: E=552,75 m2

PARCELA RR4

Superficie: 559,45 m2

Descripción: Finca, de la Unidad de Ejecución Carretera de Arévalo, del Término Municipal de Cuéllar, Segovia, correspondiente a la finca aportada A1.

Forma: Trapezoidal.

Cuota de participación: 3,07%, 11232,95€.(Provisional hasta la liquidación definitiva de la unidad)

Cargas: 56860,00€ correspondientes a la redistribución de 1609000€ de la hipoteca que grava la finca aportada A1, en virtud de la escritura otorgada en Cuellar, el 17-11- 2006, ante el Notario DOÑA BLANCA BACHILLER GARZO. Inscrita con fecha 12-12-2006. Inscripción 6º de la finca registral.

Límites: N Parcela RV1 del Peri Carretera de Arévalo, viario.
S Plan Parcial Las Lomas. Parcelas catastrales 03368 05 y 03368 06
E Parcela RR5 del Peri Carretera de Arévalo.
O Parcela RR3 del Peri Carretera de Arévalo.

Normativa Urbanística: PERI CARRETERA DE ARÉVALO

Zonificación: R1. Residencial unifamiliar aislada.

Edificabilidad: E= 559,45 m2



NUMERO DOS: SOBRE LA INFORMACION URBANISTICA.

Primero.- El régimen urbanístico que se pretende derogar es el derivado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar (en adelante NN.SS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia con fecha de 12 de Agosto de 1.996, (BOCyL nº 191 de 2-10-96 y BOP nº 122 de 9-10-96, rectificación de errores BOP nº 127 de 21-10-96), así como las modificaciones puntuales de los expedientes genéricos de Modificación de las NN.SS que hubieran alcanzado vigencia y que pudieran afectar al ámbito y/o al objeto del presente Convenio.

Segundo.- En relación con el planeamiento de desarrollo, resulta de aplicación el Plan Especial de Reforma Interior "Carretera de Arévalo", aprobado definitivamente con fecha 9 de marzo de 2007 por Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia en sesión celebrada el día 6 de febrero de 2007 (BOCYL nº 57 de 21-03-2007; BOP nº 51 de 27-04-2007).

Tercero.- En cuanto a la gestión urbanística, el Proyecto de Actuación fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía 827/2007 de fecha 14 de agosto de 2007 (BOP nº 102 de 24-08-2007) y el Proyecto de Urbanización fue aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía 828/2007 de fecha 14 de agosto de 2007 (BOP nº 103 de 27-08-2007).

Por último, se debe hacer constar que las obras de urbanización se encuentran en fase de ejecución.

NUMERO TRES: SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Primero.- La Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León ha incluido a la villa de Cuéllar en el Programa Regional de Actuaciones de Urbanización, con el que se pretende, con la estrecha colaboración de este Ayuntamiento, promover la generación de suelos urbanizados preferentemente destinados a la construcción de viviendas vinculadas a algún régimen de protección.

A tal efecto, el Ayuntamiento y la Junta de Castilla y León han venido analizando el planeamiento general de Cuéllar con el propósito de elegir los terrenos más idóneos para la ejecución de la actuación desde el punto de vista urbanístico, económico y social. Así, se ha realizado una primera delimitación del ámbito que recoge una importante superficie situada al Suroeste del Castillo- Palacio y del Parque de la Huerta del Duque.



Segundo.- Que para proyectar una adecuada ordenación viaria del área afectada por el Plan Regional resulta imprescindible el redimensionamiento de parte del viario del Sector Carretera de Arévalo en su conexión Oeste, de tal manera que pueda formalizarse una sección de vial de 15,00m.

NUMERO CUATRO: SOBRE LA INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA AL SECTOR CARRETERA DE ARÉVALO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR.

Las determinaciones de ordenación detallada que deberán ser incorporadas a las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar son las siguientes:

1. Se propone la modificación de la alineación en las parcelas RR1, RR2, RR3 y RR4 resultantes del Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector "Carretera de Arévalo", de modo que se alcancen los 15.00m de sección de vial.
2. Las parcelas RR2, RR3 y RR4 mantienen su edificabilidad original, esto es, 462,35m²C, 552,75m²C y 559,45m²C respectivamente.
3. La parcela RR1 no podrá materializar el aprovechamiento que originalmente le correspondía sobre la nueva superficie neta de la parcela tras la cesión de 81,15m² para viario público. Así, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 41.1.b)2º del RUCyL, se propone compensar el aprovechamiento no materializable mediante la cesión de una parcela edificable de la misma superficie.

A tal fin se clasificará como Residencial Unifamiliar Aislada R1 la parte de 81,15m² de suelo situada al Oeste de la parcela RR1 y que en el planeamiento vigente figura adscrita a la Ordenanza ZV. Zonas Verdes.

Que a fin de posibilitar con la máxima celeridad en la redacción del instrumento de planeamiento general necesario que consiga la finalidad expuesta, una vez reconocido el interés público y la utilidad social de la actuación en curso y su vinculación con los objetivos explícitamente estipulados por el planeamiento, los otorgantes celebran el presente convenio urbanístico estableciendo los compromisos que permitan la colaboración en los términos que seguidamente se expondrán, siempre observando las disposiciones legales y reglamentarias que al efecto convengan.



En virtud de todo lo expuesto, se determinan las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.-

El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar redactará de oficio y tramitará para su aprobación ante los organismos competentes las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, que incluirán las nuevas determinaciones señaladas sucintamente en el expositivo NUMERO CUATRO encaminadas a otorgar al viario principal del sector Carretera de Arévalo el carácter preponderante que le corresponde en relación a las previsiones contenidas en el Plan Regional "El Castillo", en ejecución del Programa Regional de Actuaciones de Urbanización.

SEGUNDA.-

Aprobadas inicialmente las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, y siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de dichas Normas Urbanísticas Municipales, Residencial Lagumar, S.L. podrá solicitar, y el Ayuntamiento de Cuéllar otorgar, en su caso, licencia urbanística para la edificación en las parcelas RR1, RR2, RR3 y RR4 resultantes del Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector "Carretera de Arévalo".

TERCERA.-

El Ayuntamiento tramitará de oficio las preceptivas segregaciones de las parcelas RR1, RR2, RR3 y RR4 resultantes del Proyecto de Actuación de la Unidad del Sector "Carretera de Arévalo" para su incorporación al viario público.

Todos los gastos notariales y registrales que se deriven de la elevación a escritura pública y de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las citadas operaciones de parcelación serán de cuenta del Ayuntamiento de Cuéllar.

CUARTA.-

El Ayuntamiento de Cuéllar asumirá los gastos de las obras de urbanización que se hubieran ejecutado y que acrediten ser incompatibles con la ordenación de las Normas Urbanísticas Municipales.

Asimismo, el Ayuntamiento de Cuéllar asumirá del coste de redacción y tramitación de la Modificación del Proyecto de Urbanización (obra civil y obra eléctrica) necesaria para adecuar las características técnicas de la urbanización a la nueva ordenación.



QUINTA.-

Con el objeto de que Residencial Lagumar, S.L., en cuanto propietaria de la parcela RR1, pueda materializar el aprovechamiento que le corresponde, el Ayuntamiento de Cuéllar compensará a Residencial Lagumar S.L. mediante la cesión de terrenos de valor equivalente. A tal fin se clasificará como Residencial Unifamiliar Aislada R1 la parte de 81,15m² de suelo situada al Oeste de la parcela RR1 y que en el Planeamiento vigente figura adscrita a la Ordenanza ZV zonas verdes.

SEXTA.-

Residencial Lgumar, S.L. cederá gratuitamente al Ayuntamiento de Cuéllar los terrenos pertenecientes a las parcelas RR1, RR2, RR3 y RR4 necesarios para regularizar el vial referido en el expositivo NÚMERO CUATRO, de modo que se alcance una sección de 15 metros conforme a la nueva alineación propuesta.

Asímismo, Residencial Lagumar, S.L. costeará todos los gastos de urbanización necesarios para regularizar el vial de referencia y ejecutará las obras correspondientes.

SÉPTIMA.-

En el caso de que las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar- en lo relativo al asunto de referencia- que han de tramitarse no alcanzaren vigencia, la situación urbanística original se mantendría, sin que en ningún caso pudieran invocarse derechos indemnizatorios a favor de Residencia Lagumar, S.L.

OCTAVA.-

Este convenio tiene a todos los efectos la naturaleza y carácter jurídico-administrativo que le otorga el artículo 94 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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 el Alcalde o persona en quien delegue, al que corresponderán las funciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, estará constituida por dos representantes del Ayuntamiento y dos administradores solidarios de la Mercantil, actuando como secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

NOVENA.-

En lo no previsto en el presente Convenio será de aplicación lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y disposiciones reglamentarias que la desarrolla o la normativa sectorial que convenga al caso, quedando sometidas las cuestiones litigiosas que pudieran plantearse a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Así lo dicen las partes comparecientes y en prueba de su conformidad otorgan y firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado ejemplar.

En Cuéllar, a 7 de noviembre de 2008

**POR LA SOCIEDAD LIMITADA
RESIDENCIAL LAGUMAR**

Fdo: D. Ramón Maroto Sanz

**POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE-PRESIDENTE**

Fdo: D. Jesús García Pastor

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL



CONVENIO A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y LA MERCANTIL RESIDENCIAL LAGUMAR, S.L PARA SU INCORPORACIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR.

REUNIDOS:

De una parte,

D. Jesús García Pastor, con N.I.F.: 3411019-G y con domicilio a los efectos que conciernen en la sede consistorial, Plaza Mayor nº1 (40200 Cuéllar, Segovia).

De otra,

D. Ramón Maroto Sanz, con N.I.F. 3.400.570-C y con domicilio en la calle de los Caidos, nº 1 (40200 Cuéllar, Segovia);

INTERVIENEN:

El Sr. García Pastor, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuéllar -C.I.F. P-4.007.200-A - y en representación del mismo, en uso de las atribuciones que le son otorgadas por el artículo 21.1.d) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local

El Sr. Maroto Sanz, en calidad de Administrador de la sociedad limitada Residencial Lagumar y en representación de la misma, según se desprende de la copia de la escritura de constitución de la citada sociedad, otorgada en Cuéllar, el 24 de noviembre de 20000, ante la Notaria D^a María Alicia Aragoncillo Ibeas, sustituto legal del de Cuéllar en el Registro Mercantil de Segovia al Tomo sección folio , hoja nº inscripción , con C.I.F B-40189300 y en su condición de promotora del edificio levantado en la parcela de referencia catastral 0541303 y que, en lo sucesivo, denominaremos "Edificio Resina 7".

Las personas reunidas, en la representación que intervienen, se reconocen con capacidad suficiente para suscribir este convenio, conforme a lo establecido por el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el artículo 435 y siguientes de su Reglamento, y demás legislación aplicable, a cuyos efectos,



EXPONEN:

NÚMERO UNO.-

Que la mercantil Residencial Lagumar, S.L es promotora del inmueble Edificio Resina 7 que se sitúa sobre la parcela de referencia catastral 0541303 de Cuéllar y que presenta la descripción que, básicamente, se expone a continuación:

a) Identificación de la parcela.

Inmueble de referencia catastral número 0541303UL 980450001US, que se abre tanto a la Avenida Camilo José Cela como a la calle de la Resina, localizándose por el número 7 de esta calle de la villa de Cuéllar.

b) Descripción que consta en la Nota Simple Registral expedida con fecha 9 de diciembre de 2.004.

1ª LOCALIZACIÓN

Vía pública: Avd. CAMILO JOSE CELA N° 20.

Parcela: PARTE DE LA 05413-03

Ref. Catastral: 0541303UL9804S0001US

S. Terreno: 2057,47 m2.

S. construida: 10901,33 m2

S. útil: 1903,1 m2.

2º LOCALIZACION:

Vía pública: CALLE RESINA, 7.

Parcela: PARTE DE LA 05413-03

Polígono: 123

Ref. Catastral: 0541303UL9804S0001US

LINDEROS

Norte: Parcela de referencia catastral 05413-02 y Avd. Camilo José Cela.

Sur: Calle la Resina y Calle Gabriel García Márquez.

Este: Avd. Camilo José Cela y Calle Gabriel García Márquez.

Oeste: Calle Resina.



DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

URBANA: PARTE DE LA PARTE DE LA PARCELA CATASTRAL 05413-03 en la AVENIDA CAMILO JOSE CELA número veinte y que corresponde a la superficie de aprovechamiento lucrativo privado de la Unidad de Ejecución nº 123.

Posee una morfología irregular y una superficie de 2057,47 metros cuadrados de suelo. De esta finca se ha segregado la número 27693 al folio 222 del tomo 1781. Sobre esta finca se está construyendo un edificio destinado a cuarenta viviendas, locales comerciales y garaje en la calle Resina nº 7 y con vuelta a la Avenida Camilo José Cela. El edificio consta de cinco plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante, con una superficie de 10.901,33 metros cuadrados, ocupando la edificación una superficie de 1903,10 metros cuadrados. El edificio consta de cinco portales, denominados 7 A, 7B, 7C, 7D y 7E.

Las cuarenta viviendas se desarrollan en las plantas primera a la cuarta; el uso de aparcamiento se desarrolla en plantas sótano; y el uso comercial desarrollado se desarrolla en plantas sótano; y el uso comercial desarrollado en planta baja en la totalidad del edificio y además en el sótano primero. En la planta sótano P.1 se distribuye en 59 plazas de aparcamiento, y en la planta sótano P-2 en 39 plazas de garaje. El edificio se completa con unos patios interiores y una zona de aparcamiento y recreo. Asimismo dispone de una sala de comunidad sita en la planta primera del edificio. El edificio linda por todos sus aires como el terreno de planta.

Nombre del titular: RESIDENCIAL LAGUMAR, S.L (100% DEL Pleno dominio. Titulo: OTROS.

CIF: B40178659

TOMO 1642, Libro 188, Folio 75, finca 444, Inscripción 16ª.

CARGAS DE LA FINCA: 444.0

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años, a partir de la fecha 22-05-1998 el bien o derecho transmitido por la inscripción 12 al pago de la liquidación o liquidaciones complementarias que en su caso procedan, por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Esta finca queda afecta durante el plazo de 5 años, a partir de la fecha 10-12-2.001 al pago de la liquidación complementaria que puedan girarse por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.



Hipoteca en garantía de préstamo a favor de CAJA AHORROS MONTE PIEDAD SEGOVIA de 1262125,42 euros de principal, de los intereses ordinarios de 2 años al tipo máximo de 11%; intereses moratorios de dos años hasta la cifra máxima de 567956,44 euros, y 189318,81 euros en garantía de costas y gastos. Por un plazo que durará hasta el día 20-11-2030.

Tasada a efectos de subasta en la cantidad de 2297068,26 euros. En virtud de escritura otorgada en VALLADOLID el día 11-10-2.001, ante el Notario FERNANDEZ-PRIDA MIGOYA, FRANCI. Inscrita con fecha 10-12-2001. Inscripción 14. Esta hipoteca se modifica en cuanto al plazo y al tipo de interés desde la fecha 20-11-2002 por la escritura causante de la inscripción 16ª.

La finca de este número queda afecta como carga real al pago de los gastos de urbanización estimados en liquidación provisional en nueve mil doscientos seis euros y cuarenta y ocho céntimos. Inscrita con fecha 08-10-2002. Inscripción 15.

La citada finca se halla gravada por un PRESTAMOS HIPOTECARIO a favor de CAJA DE AHORROS MONTE PIEDAD SEGOVIA, con un principal de 4787874 euros, 1053332.41 euros de costas y gastos, por un plazo que dura hasta el día 20-11-2030. Tasada a efectos de subasta en 10406000 euros. En virtud de escritura otorgada en CUELLAR con fecha 20-11-2002 ante el Notario D. BACHILLER GARZO, MARIA BLANCA. Inscrita con fecha 24-02-2003. Inscripción 16. El préstamo garantizado con la hipoteca de la inscripción 14ª ha sido ampliado en 4.787.874,59 euros constituyéndose hipoteca en garantía de dicha ampliación a favor de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Segovia.

SUJECIONES DE LA FINCA 444.0

No habiéndose acreditado, al tiempo de la inscripción de la Obra nueva terminada, o bien de la finalización de la obra nueva previamente declarada en construcción, de la inscripción 16, la constitución de las garantías exigidas por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación de la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre, esta finca no podrá ser objeto de enajenación durante el plazo de 10 años desde la fecha de recepción de la obra, sin acreditar dichas garantías o con el consentimiento expreso del adquirente, y acreditado el uso propio de la misma por el transmitente, de conformidad con el citado artículo modificado por la ley 53/2002 de Medidas fiscales, Administrativas y de Orden Social.



NUMERO DOS: SOBRE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Primero.- El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar (en adelante NN.SS), aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia con fecha de 12 de Agosto de 1.996, (BOCyL nº 191 de 2-10-96 y BOP nº 122 de 9-10-96, rectificación de errores BOP nº 127 de 21-10-96). Asimismo, resultarán de aplicación las modificaciones puntuales de los expedientes genéricos de Modificación de las NN.SS que hayan alcanzado vigencia y que pudieran afectar al ámbito y/o al objeto del presente Convenio.

Segundo.- El suelo de referencia está clasificado según el planeamiento general como urbano consolidado.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar adscriben la totalidad del suelo a la Unidad de Ejecución número 123, delimitada tan solo para obtener, de forma gratuita, el suelo destinado a la ampliación de los viales afectados, avenida de Camilo José Cela y calle de la Resina.

El desarrollo de la citada UE-123 se encuentra culminado.

NUMERO TRES: SOBRE LOS ANTECEDENTES.

Primero.- Con fecha 31 de Mayo de 2.002, la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento dictó el Decreto nº 226/2002 por el que se resolvía la concesión de la licencia de obra con eficacia condicionada -con las prescripciones del informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 26 de abril de 2.002- a Residencial Lagumar, S.L para el Proyecto Básico del denominado "Edificio Resina 7", redactado por el arquitecto D. Juan José García Martín y visado por la demarcación de Segovia del COACYL con fecha 15 de febrero de 2.002.

Segundo.- Con fecha 21 de agosto de 2.002, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cuéllar, adoptó el acuerdo de aprobar el Proyecto de Ejecución del denominado "Edificio Resina 7" -con las prescripciones del informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 20 de agosto de 2.002- promovido por Residencial Lagumar, S.L, redactado por el arquitecto D. Juan José García Martín y visado por la demarcación de Segovia del COACYL con fecha 30 de julio de 2002.



Tercero.- Con fecha 24 de enero de 2006, mediante Decreto de Alcaldía nº 30/06, se resolvió modificar la licencia de obras otorgada a Residencial Lagumar S.L. para la construcción de edificio con arreglo al Proyecto visado con fecha 5 de octubre de 2005.

Cuarto.- Con fecha 1 de agosto de 2006, mediante Decreto de Alcaldía 617/2006 se concedió a Residencial Lagumar, S.L., licencia de primera ocupación para edificio de viviendas "Resina 7" sito en c/ Resina nº7, de Cuéllar, significándose al promotor la obligación de eliminar todas las conexiones físicas entre el tercer sótano en avenida Camilo José Cela y el anterior así como la imposibilidad de destinar dicho tercer sótano a uso alguno.

NUMERO CUATRO: SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL.

Aunque con carácter general, el artículo 07.35 de la Normativa determina que el número total de plantas bajo rasante no será superior a tres, dentro de la Ordenanza R7 Residencial Colectiva Cerrada en cuatro plantas que regula el suelo de referencia, el apartado 2 del artículo 09.94 señala que el número máximo de sótanos y semisótanos será igual a dos.

La diferencia de cota existente entre los límites NE de la parcela en la calle Camilo José Cela y NO de la parcela en la calle Resina provoca que la segunda planta de sótano en la calle de la Resina se convierta en su prolongación en el tercer sótano del volumen vinculado a la avenida Camilo José Cela que no permite el vigente planeamiento general de Cuéllar.

NUMERO CINCO: SOBRE LA INCORPORACIÓN DE UNA CONDICIÓN ESPECIAL A LAS NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR.

Se propone, pues, que las Normas Urbanísticas Municipales incorporen una condición especial que autorice la extensión del segundo sótano -según la rasante de la calle de la Resina- hasta la avenida Camilo José Cela, de forma que se produzca un tercer sótano hacia esta vía. Se debe tener en cuenta que el cambio no tiene implicaciones estéticas en el paisaje urbano por su condición subterránea y que el incremento de plazas de aparcamiento para residentes en el área donde se ubica el edificio deberá contribuir a disminuir la presión sobre la vía pública.

Por último, indicar que la variación propuesta no implicaría la adopción de las medidas correctoras que prescribe el artículo 58.3 de la Ley 5/1.995, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, por cuanto el volumen edificable generado no computa al encontrarse bajo rasante ni -evidentemente- se produce un incremento de la densidad de población.



El presente documento surge desde el convencimiento técnico y legal sobre la solución adoptada. Efectivamente, las condiciones topográficas del solar en relación con las calles a las que se abre hace que la incorporación de las condiciones específicas descritas a las Normas Urbanísticas Municipales sea razonable. Asimismo, se ha de tener en cuenta que el uso básico de garaje-aparcamiento que se desea implantar en la superficie incorporada no tiene inconveniente alguno.

Que a fin de posibilitar con la máxima celeridad en la redacción del instrumento de planeamiento general necesario que consiga la finalidad expuesta, una vez reconocido el interés público y la utilidad social del Proyecto en curso y su vinculación con los objetivos explícitamente estipulados por el planeamiento, los otorgantes celebran el presente convenio urbanístico estableciendo los compromisos que permitan la colaboración en los términos que seguidamente se expondrán, siempre observando las disposiciones legales y reglamentarias que al efecto convengan.

En virtud de todo lo expuesto, se determinan las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.-

El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar redactará de oficio y tramitará para su aprobación ante los organismos competentes las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar que incluirán las nuevas determinaciones señaladas sucintamente en el expositivo NUMERO CINCO, encaminadas a posibilitar la ocupación total de la parcela en la planta inferior de las proyectadas en el edificio de referencia, lo que implicará la autorización de un tercer sótano en la banda edificable de la avenida Camilo José Cela.

SEGUNDA.-

Una vez que alcancen vigencia las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar y siempre que tengan por objeto actos de uso del suelo conformes tanto al régimen urbanístico vigente como a las determinaciones de dichas Normas, la Sociedad Limitada Residencial Lagumar podrá solicitar y el Ayuntamiento de Cuéllar, en su caso, otorgar, licencia urbanística para la modificación del proyecto que contemple la adscripción del resto de la planta del segundo sótano al uso básico garaje-aparcamiento en categoría 2ª, lo que implicaría un aumento de superficie construida de 687,28 m2.



La solicitud de licencia que se presente en el Ayuntamiento deberá incorporar la carta de pago que acredite la conformidad de la Sociedad Limitada Residencial Lagumar a la participación del Ayuntamiento en la plusvalía del suelo generada por la modificación de planeamiento y formalizada en el proyecto modificado al que se ha hecho referencia.

Tal y como consta en el informe del arquitecto de la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo y Obras de fecha 2 de junio de 2008, la contraprestación económica que la Mercantil citada debe ofrecer al Ayuntamiento se fija en la mitad del valor de repercusión de la superficie construida conseguida en la operación objeto del convenio y que se cifra en 67.580,12 €.

TERCERA.-

Todos los gastos que se originen en relación a la operación objeto del presente convenio serán de cuenta de la Sociedad Limitada Residencial Lagumar.

CUARTA.-

En el caso de que las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar- en lo relativo al asunto de referencia- que han de tramitarse no alcanzare vigencia, la situación urbanística volverá a su estado inicial, debiéndose acreditar por la empresa promotora que el estado de la planta del segundo sótano se encuentra como definía el proyecto en su estado original. En ese caso los servicios técnicos del Ayuntamiento comprobaran tales circunstancias.

QUINTA.-

Este convenio tiene a todos los efectos la naturaleza y carácter jurídico-administrativo que le otorga el artículo 94 de la Ley 5/1.999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

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 el Alcalde o persona en quien delegue, al que corresponderán las funciones establecidas en el artículo 23 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, estará constituida por dos representantes del Ayuntamiento y dos administradores solidarios de la Mercantil, actuando como secretario de la misma el Secretario de la Corporación o funcionario en quien delegue.



Ilmo. Ayuntamiento de

CUÉLLAR
Segovia

SIXTA.-

En lo no previsto en el presente Convenio será de aplicación lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y disposiciones reglamentarias que la desarrolla o la normativa sectorial que convenga al caso, quedando sometidas las cuestiones litigiosas que pudieran plantearse a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Así lo dicen las partes comparecientes y en prueba de su conformidad otorgan y firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado ejemplar.

En Cuéllar, a 7 de noviembre de 2008

**POR LA SOCIEDAD LIMITADA
RESIDENCIAL LAGUMAR**

Fdo: D. Ramón Maroto Sanz

**POR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCALDE-PRESIDENTE**

Fdo: D. Jesús García Pastor

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL