



Acuerdo de 26 de junio de 2025 del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar por el que se aprueba definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y PARQUES INDUSTRIALES DE LEVANTE S.L. RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DE MERCADONA S.A. EN LAS PARCELAS DE REFERENCIA CATASTRAL 1133001UL9813S, 1133002UL9813S Y 1133003UL9813S, MEDIANTE LA PROMOCION DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL EJE SUR CONSTITUIDO POR LA ANTIGUA CARRETERA DE SEGOVIA.

El Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria celebrada el día 26 de junio de 2025, acordó aprobar definitivamente el convenio urbanístico que se transcribe a continuación, habiéndose procedido a su firma con fecha 28 de julio de 2025, lo que se publica de conformidad con lo dispuesto en el artículo 440.3 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León:

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y PARQUES INDUSTRIALES DE LEVANTE S.L. RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE PARA LA IMPLANTACIÓN DEL ESTABLECIMIENTO COMERCIAL DE MERCADONA S.A. EN LAS PARCELAS DE REFERENCIA CATASTRAL 1133001UL9813S, 1133002UL9813S Y 1133003UL9813S, MEDIANTE LA PROMOCION DEL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL EJE SUR CONSTITUIDO POR LA ANTIGUA CARRETERA DE SEGOVIA.

REUNIDOS:

De una parte, **D. Carlos Fraile de Benito**, con N.I.F. y domicilio a efectos del presente convenio en la sede consistorial, sita en la Plaza Mayor nº1, C.P. 40200 Cuéllar (Segovia).

De otra parte, **D. José Antonio Candau Fuertes**, con NIF y **D. Eduardo Manuel Lavín Aramburu**, con NIF , en nombre y representación de la mercantil PARQUES INDUSTRIALES DEL LEVANTE, S.L., con CIF , y domicilio fiscal.

INTERVIENEN:

El Sr. **Fraile de Benito**, en calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de





Cuéllar –N.I.F. – y en representación del mismo, hallándose expresamente facultado para suscribir este Convenio por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, adoptado en sesión celebrada el día

Los Sres. **Candau Fuertes y Lavín Aramburu**, en su condición de administradores solidarios de Parques Industriales de Levante S.L., y por tanto con poderes suficientes para este acto, en virtud de escritura otorgada con fecha 6 de marzo de 2025 en Alfaro, ante el Notario del Ilustre Colegio de La Rioja, D. Gonzalo Mata Altolaquirre, con el número 485 de su protocolo.

La mercantil citada posee un interés urbanístico en la presente actuación, en su condición de futura propietaria de las parcelas con identificación catastral números 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S, en virtud de los contratos de compraventa concertados con los actuales titulares registrales de las mismas, si bien la adquisición de la propiedad y plena responsabilidad en este convenio se asumirá tras la formalización de aquéllos.

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

EXPONEN:

NÚMERO UNO: sobre la actuación que se pretende y sus antecedentes.

1.- Que el Ayuntamiento de Cuéllar lleva tiempo analizando las posibilidades relativas a la

ordenación urbanística del eje sur de la carretera de Segovia de la villa de Cuéllar y de sus áreas urbanísticas vinculadas. Las vigentes Normas Urbanísticas Municipales determinan para la margen este de la citada carretera el carácter industrial del suelo, compatibilizándolo con una asignación mínima de terciario del 50%. Esta condición se fundamenta en su estratégica situación que, a su realidad urbana, suma no sólo una singular posición en relación con los accesos a la ciudad desde el sur, sino en la demanda acreditada de este tipo de usos vinculados al sector productivo, consolidado en la margen derecha de la avenida de Segovia desde el Sector SU-NC-3 (donde se ubican actualmente la estación de servicio y el antiguo hostel “Santa Clara”), hasta el sector PAS-SC “Carretera de Cantalejo”.

Así, se han sucedido los trabajos y las gestiones con propietarios y distintos operadores para el desarrollo de ámbitos allí localizados pero que partían de diferentes situaciones y distintas perspectivas. De este modo, desde su clasificación de suelo urbano consolidado, se culminó la gestión urbanística de las actuaciones aisladas de urbanización de la margen este de la carretera de Segovia, a través de los preceptivos proyectos de normalización y urbanización, que provocaron la salida al mercado de una bolsa de suelo importante que iba desde la estación de servicio norte





hasta el SUR-12, mientras que los sectores SUNC-5 -suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial- y el propio SUR-12 -suelo urbanizable con uso predominante compartido industrial y comercial- fueron objeto de desigual tramitación, alcanzando este último la aprobación inicial de su instrumento de planeamiento de ordenación detallada –Plan Parcial- en tanto que para el primero se proponían varios avances con diferenciada óptica que fueron trasladados a los propietarios en las diversas reuniones convocadas al efecto. En ambos ámbitos se presentaron propuestas de índole comercial que no prosperaron pero que supusieron un primer acercamiento al análisis de los flujos y de la movilidad rodada del área.

La implantación de un supermercado (LUPA) en la parcela de referencia catastral 1035802UL9813N0001PF confirmó no sólo la tendencia comercial que se adivinaba para el margen este de la carretera, sino que incidió en la necesidad de articular la búsqueda de una solución para la regulación del tráfico rodado que avalara la correcta gestión de las densidades que se presumían y que debería incidir, inexcusablemente, en el análisis de tres circunstancias: la importancia de la rotonda sur (existente, entre las dos carreteras); la obligación de la ubicación de otra, lo más septentrional posible, y la necesidad de desarrollo del vial de servicio del SUR-12, incluso con carácter anticipado si fuese preceptivo.

2.- Que es en esta coyuntura en la que se inscribe la presentación, en este Ayuntamiento por parte de Parques Industriales de Levante S.L., del escrito de fecha 27 de marzo de 2025 en el que manifiestan, al amparo de su condición de titulares de los derechos relativos a las parcelas de referencia catastral 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S, su intención de promover allí la construcción de un establecimiento comercial de MERCADONA, de una superficie de venta aproximada de 2.500 m², que cumpla con los requerimientos normativos y legales de aplicación y que pueda obtener las licencias urbanística y ambiental, incluida la autorización de uso provisional para la disposición de las plazas de aparcamiento al aire libre vinculadas a la actividad que se pretende desarrollar, en la parte de las parcelas señaladas que poseen la clasificación de suelo urbanizable, adscritas al sector SUR-11 “Camino de Valdeolmos”.

3.- Que para posibilitar un acceso seguro y eficaz a la superficie comercial que se pretende construir, siendo conscientes del aumento del flujo relativo al tránsito rodado en el eje sur de la carretera de Segovia, resultaría indispensable la ejecución de una rotonda de carácter provisional, financiada por el promotor y a ejecutar por el Ayuntamiento de Cuéllar, que se dispondría parcialmente sobre el suelo de dominio público – la calzada que configura la carretera de Segovia, el vial de servicio este y su acera peatonal - y parcialmente sobre la parcela de referencia catastral 1133003UL9813S, en el frente que abre al citado vial de servicio.

El carácter temporal de la rotonda vendría dado tanto por su inadecuación con la ordenación viaria que se pretende como por la puesta en funcionamiento de las



soluciones que acrediten las condiciones de movilidad y tránsito en situaciones de seguridad y eficacia, esto es, la puesta en funcionamiento de una nueva rotonda situada al norte, Sector SUNC- 5, así como el desarrollo y puesta en funcionamiento de los accesos del SUR-12.

4.- Que, para tal fin, es necesario redactar un Estudio de Detalle que, conforme al artículo 58.3.e) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) así como el artículo 170.2 de su Reglamento (RUCyL), permitirá modificar el trazado viario así como las estructuras parcelarias necesarias, al tratarse de un área de uso predominante industrial, circunstancias éstas contempladas en dicha norma como excepcionales y por las que se permite el uso de la citada figura de planeamiento urbanístico para reordenar dichas infraestructuras a través de la implantación de la rotonda provisional parcialmente sobre terreno de titularidad privada, lo que implicará el desvío de la acera peatonal colindante a la misma.

5.- Que, por último, para formalizar la ocupación temporal del terreno privado con el fin de ejecutar la rotonda provisional, se acuerda la constitución de un derecho de superficie a título gratuito a favor del Ayuntamiento de Cuéllar.

NÚMERO DOS: sobre la identificación de los predios afectados por la implantación del establecimiento comercial y por la ejecución de la rotonda provisional para su acceso.

1.- Que las parcelas de referencia catastral números 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S poseen la identificación que a continuación se describe:

Parcela de referencia catastral 1133001UL9813S.

a. Identificación

Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-Carretera de Segovia de las NUM de Cuéllar (Segovia), adscrita a la Ordenanza IG, Industrial General.

De morfología trapezoidal, posee una superficie de 2.832,10 m² y una edificabilidad de 3.140,25 m²C.

Linda, Norte: parcelas normalizadas P-4 y P-5; Sur: parcela normalizada P-7; Este: Suelo urbanizable, sector SUR-11 “Camino de Valdeolmos” de las NUM de Cuéllar; Oeste: parcela normalizada V-1 (vía servicio de la Carretera de Segovia).

b. Título

Adjudicada a , por efecto de la Normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-





Carretera de Segovia, aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar, en virtud de la aportación de la finca XIV.

c. Información registral

Finca registral nº 33.393, inscrita al tomo 2093, el libro 315, folio 1, del Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Titular:

Parcela de referencia catastral 1133002UL9813S.

a. Identificación

Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-Carretera de Segovia de las NUM de Cuéllar (Segovia), adscrita a la Ordenanza IG, Industrial General. De morfología trapezoidal, posee una superficie de 2.776,30 m² y una edificabilidad de 3.060,20 m²C. Linda, Norte: parcela normalizada P-6; Sur: parcela normalizada P-8; Este: Suelo urbanizable, sector SUR-11 “Camino de Valdeolmos” de las NUM de Cuéllar; Oeste: parcela normalizada V-1 (vía de servicio de la Carretera de Segovia).

b. Título

Adjudicada a por efecto de la Normalización incluida en el Proyecto de Normalización de la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-Carretera de Segovia, aprobado por el Ayuntamiento de Cuéllar, en virtud de la aportación de la finca XV.

c. Información registral

Finca registral nº 33.394, inscrita al tomo 2093, el libro 315, folio 2, del Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Titular:

Parcela de referencia catastral 1133003UL9813S

a. Identificación

Parcela en la Actuación Aislada de Normalización y Urbanización AA-NU-Carretera de Segovia de las NUM de Cuéllar (Segovia), adscrita a la Ordenanza IG, Industrial General. De morfología trapezoidal, posee una superficie de 3.363,95 m² y una edificabilidad de 3.589,35 m²C. Linda, Norte: parcela normalizada P-7; Sur: Suelo urbanizable, sector SUR-12 “Carretera de Segovia” de las NUM de Cuéllar; Este: Suelo urbanizable, sector SUR-11 “Camino de Valdeolmos” de las NUM de Cuéllar;



Oeste: parcela normalizada V-1 (vía de servicio de la Carretera de Segovia)

b. Título

Escritura de herencia de fecha 22 de agosto de 2022, autorizada en Cuéllar por D^a Blanca Bachiller Garzo, Notaria de Cuéllar, con el nº de protocolo 1.339.

c. Información registral

Finca registral nº 33.395, inscrita al tomo 2093, el libro 315, folio 3, del Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Titulares:

2.- Que el Ayuntamiento de Cuéllar es propietario del suelo de dominio público al que da frente las parcelas de referencia catastral 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S antes citadas.

NÚMERO TRES: sobre el régimen urbanístico.

1.- Planeamiento general.

Que el régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar, aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia, celebrada el día 5 de mayo de 2011, y publicadas en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 125 de 29 de junio de 2.011.

Asimismo, resulta de aplicación el Estudio de Detalle que modifica algunas de las determinaciones de ordenación detallada de las NUM de Cuéllar, aprobado definitivamente por acuerdo de 3 de abril de 2019, del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar (BOCyL Nº 79 de 26-04-2019).

2.- Clasificación y calificación urbanística

Que las parcelas de referencia catastral 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S se corresponden con las parcelas P-6, P-7 y P-8 del Proyecto de Normalización de las Actuaciones Aisladas de Normalización y Urbanización números 103, 105, 106, 107, 108a, 108b, 109 y 110 de las NUM de Cuéllar y se encuentran clasificadas como suelo urbano consolidado, estando adscritas a la ordenanza IG Industrial General - que regula el capítulo 13 del título IX de la citada Normativa- y la aplicación de la Condición Especial E 36 “Parcelas vinculadas al uso industrial situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia”, regulada por el Estudio de Detalle citado en el apartado 1 de este informe y que presenta el siguiente texto:

“...Artículo 09.166. Condición especial E36. “Parcelas vinculadas al uso industrial



situadas en la margen derecha de la carretera de Segovia”

Se permite el uso industrial exclusivamente en las categorías 1ª, 2ª y 3ª en las situaciones 1ª, 2ª, 3ª, 4ª y 5ª.

Se establece la obligación de vincularse a la urbanización conjunta de la margen Noreste de la carretera de Segovia, cuyo desarrollo –Proyecto y Ejecución de obras– corresponderá al Ayuntamiento de Cuéllar...”

Esta obligación se encuentra cumplida.

Por otro lado, el suelo de dominio público al que da frente las parcelas de referencia catastral 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S está adscrito al uso básico viario y comunicación del texto normativo de las NUM de Cuéllar.

3.- Gestión urbanística.

Que en cuanto a la gestión urbanística, resulta de aplicación el Proyecto de Normalización de las Actuaciones Aisladas de Urbanización números 103, 105, 106, 107, 108a, 108b, 109 y 110 de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar (Segovia) que contiene las determinaciones completas sobre normalización y urbanización, aprobado definitivamente por Decreto de Alcaldía nº 2022- 0690, de fecha 7 de julio de 2022, publicado en el BOCYL nº 136 de 15 de julio de 2022 e inscrito en el Registro de la Propiedad de Cuéllar.

Por último, señalar que las obras de urbanización se encuentran ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento de Cuéllar.

NÚMERO CUATRO: sobre la redacción del instrumento de planeamiento de ordenación detallada y la formalización del derecho de superficie.

1.- Instrumento de planeamiento de ordenación detallada.

Que para posibilitar la nueva ordenación, indicada en los términos que han sido descritos en el expositivo NÚMERO UNO punto 4, resulta imprescindible redactar, al amparo del artículo 58.3.e) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, así como del artículo 170.2 de su Reglamento, el **Estudio de Detalle** que ordene la ocupación temporal por la rotonda de parte de una de las parcelas privadas y por lo tanto la recalificación como viario público de dicha franja de terreno.

En línea con lo establecido por el artículo 437.3 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, al tratarse de un convenio de planeamiento urbanístico preparatorio del procedimiento de modificación de la ordenación detallada establecida en las NUM, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle tendrá lugar previa la aprobación definitiva del presente Convenio, el cual se incorporará a dicho expediente desde el mismo inicio de su procedimiento.





El documento deberá incluir las determinaciones y la documentación que prescriben los artículos 135 y 136 del citado Reglamento.

Obvio resulta señalar que las determinaciones de ordenación detallada que se establezcan deberán ser coherentes con el planeamiento general e ir encaminadas a garantizar la consecución del objetivo perseguido: la ocupación temporal del terreno privado con el fin de ejecutar la rotonda provisional.

2.- Derecho de superficie.

Que para ejecutar la ordenación de lo señalado por el Estudio de Detalle que deberá redactarse, será preceptiva la constitución de un derecho de superficie que posibilite la ocupación provisional por la rotonda de una franja de terreno incluida en una de las parcelas privadas, que habrá de formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Solamente podrá ser constituido por el propietario del suelo y se llevará a cabo una vez aprobado definitivamente el citado instrumento de planeamiento de desarrollo. En los artículos 53 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana se regula el derecho de superficie, y asimismo en la legislación civil en lo no previsto por éste.

Según se recoge en la citada normativa estatal, el derecho real de superficie atribuye al superficiario

-Ayuntamiento de Cuéllar- la facultad de realizar una construcción -rotonda provisional y acera peatonal- manteniendo la propiedad temporal de las construcciones realizadas, debiendo fijarse en la escritura pública el plazo de duración del mismo y la posibilidad de establecer prórrogas, así como el carácter con el que se constituye, en este caso a título gratuito. También constará en la misma la atribución del mantenimiento y su financiación.

La extinción tendrá lugar por el transcurso del plazo y, por supuesto, si no se llevase a cabo la construcción conforme a la ordenación urbanística establecida. En el título de constitución del derecho de superficie se acordará la forma de liquidación de su régimen, tanto desde el punto de vista económico como por el desmantelamiento de las infraestructuras construidas y el momento en el que deba llevarse a cabo, así como el restablecimiento de la carretera y la acera peatonal a su situación originaria previa a la construcción de la rotonda provisional.

Asimismo, a través de la redacción de otro instrumento de planeamiento de desarrollo previamente a la extinción del derecho de superficie, se posibilitará la vuelta a la citada ordenación, es decir, que tanto el viario y la acera vuelvan a su ubicación original y que la estructura parcelaria afectada recupere su naturaleza privada mediante el cambio de calificación urbanística que supondrá la aprobación de aquél, pasando de Viario Público a Industrial General de nuevo. Por tanto, al llegar al vencimiento de la utilización temporal del suelo se recalificarán y quedarán de nuevo adscritas a las ordenanzas citadas establecidas por el planeamiento municipal antes de la suscripción del presente convenio.



NÚMERO CINCO: sobre el interés general de la modificación del planeamiento.

La conveniencia de la ejecución de la rotonda provisional de acceso para la implantación futura del establecimiento comercial de Mercadona S.A. así como el desvío de la acera colindante a la misma, se traduce en la puesta en marcha de soluciones que acrediten las condiciones de movilidad y tránsito de forma segura y con buen funcionamiento, para lo cual el Ayuntamiento deberá adoptar las medidas a su alcance para prevenir cualquier riesgo que pudiera afectar a la seguridad de sus ciudadanos.

Además del interés social que suscita la llegada de dicho centro en cualquier municipio, es de vital importancia por la repercusión económica que supondrá para Cuéllar, no solo por el refuerzo y la mejora de la oferta comercial de la villa sino también por el aumento en el número de puestos de trabajo que facilitarán el asentamiento de gente joven contribuyendo a una consolidación de la población.

Esta actuación urbanística responde a necesidades colectivas de movilidad, facilitando una mejor accesibilidad, y refuerza la dotación de infraestructuras en el eje sur de la carretera de Segovia.

La oportunidad viene determinada por la decisión de la marca Mercadona S.A. de asumir en Cuéllar una importante inversión para la creación de un establecimiento comercial que sustituya y mejore a la actual, no sólo en la oferta laboral sino también en cuanto a la ubicación, seguridad de accesos y superficie.

Asimismo la normativa urbanística regional nos brinda mediante el uso de un instrumento de planeamiento de desarrollo la posibilidad de modificar en este ámbito industrial la trayectoria del viario así como de la parcela por la que la rotonda provisional transcurrirá hasta el momento en que sean ejecutadas las infraestructuras necesarias para la seguridad del vial en el acceso a Mercadona, como son la rotonda Norte y el vial de servicio del SUR-12. A partir de dicho momento las construcciones realizadas para el funcionamiento de la rotonda provisional revertirán totalmente a su ubicación inicial, en coincidencia con el plazo pactado para la terminación del derecho de superficie.

Se puede afirmar que el interés privado existente va íntimamente ligado al interés público de la modificación de la ordenación propuesta, desde el momento en que el Ayuntamiento acuerda un diseño urbano provisional para dar la máxima seguridad en el tráfico en la carretera de Segovia y asimismo facilitar el acceso a la implantación del nuevo establecimiento comercial de Mercadona S.A. Podemos decir con toda claridad que este convenio respeta el llamado “**principio de subsidiariedad**”, proclamado en la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1985, y en base al cual el Ayuntamiento de Cuéllar actúa para garantizar el interés general, bajo una correcta ejecución del planeamiento y el cumplimiento de la normativa urbanística, y su intervención es necesaria porque solamente a través de la



modificación de la ordenación detallada podrá Parques Industriales de Levante S.L. promover en última instancia la implantación del supermercado Mercadona en la ubicación por ellos elegida en este municipio. La iniciativa privada de la citada mercantil no podría asumir dicha actuación urbanística sin la previa intervención del Ayuntamiento, siendo competencia de éste la ordenación, y de aquélla la ejecución y gestión de la misma.

(*) El Tribunal Supremo, en Sentencia de 9 de febrero de 1985 decía lo siguiente:

“Al ser el urbanismo una función preponderantemente pública, en la que el planeamiento es la base fundamental, no se reconoce a los particulares un derecho incondicionado de dirigirse a las Administraciones urbanísticas exigiendo, en cumplimiento de una correlativa obligación, la introducción de una determinada modificación o especificación en el planeamiento que pueda favorecer sus concretos intereses privados, sino únicamente, por el juego del **principio de subsidiariedad**”.

Esto implica que la actividad de planeamiento urbanístico, como competencia exclusiva del municipio, no puede ser sustituida, aunque pueda ser objeto de concertación con la ciudadanía. De hecho, la propia normativa urbanística fomenta la participación del sector privado en la ejecución de determinadas actuaciones, en aplicación del principio de subsidiariedad. En este contexto, Parques Industriales de Levante S.L. contribuye, a través de sus requerimientos, a mejorar la seguridad y fluidez del tráfico en el eje sur de Cuéllar, obviamente en los accesos a Mercadona, y en el futuro con la financiación en la ejecución de la rotonda definitiva al norte, colindante con el SUNC-5, y del vial de servicio del SUR-12, garantizando así una solución eficiente y coordinada con el planeamiento municipal.

La solución temporal propuesta responde a la necesidad de agilizar el desarrollo del proyecto, motivo por el cual el Ayuntamiento impulsará la modificación de la ordenación detallada. Esta primera intervención permitirá la ejecución de una rotonda provisional que garantice un acceso seguro y efectivo al futuro establecimiento comercial, mientras se formaliza el acceso definitivo a través de las futuras infraestructuras previstas.

A fin de posibilitar la máxima celeridad en la tramitación del Estudio de Detalle, una vez reconocido el interés público y la utilidad social de la actuación que pretende hacer posible la construcción de una nueva rotonda provisional, y acreditada la vinculación con los objetivos explícitamente estipulados por el planeamiento, los otorgantes suscriben el presente Convenio estableciendo los compromisos que permitan la colaboración en los términos que se exponen a continuación, siempre observando las disposiciones legales y reglamentarias que al efecto procedan.

En virtud de lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES:





PRIMERA.- Objeto.

El presente Convenio tiene por objeto llevar a cabo las siguientes actuaciones de ordenación urbanística que se exponen a continuación, que posibiliten la futura implantación de un establecimiento comercial de Mercadona S.A. con una superficie de venta aproximada de 2.500 m², que cumpla con los requerimientos normativos y legales de aplicación y que pueda obtener las licencias urbanística y ambiental:

- La redacción y tramitación de un Estudio de Detalle que modifique la ordenación detallada de las Normas Urbanísticas Municipales de Cuéllar, al amparo del artículo 58.3.e) de la LUCyL.
- La ejecución material de una rotonda provisional de acceso al supermercado Mercadona -de un diámetro aproximado de 25,00 metros y con una acera de 2,00 metros de anchura en su acera este- que se ubicará sobre el suelo de dominio público -la calzada que configura la carretera de Segovia, el vial de servicio este y su acera peatonal- y parcialmente sobre la parcela de referencia catastral 1133003UL9813S, suelo privado de uso industrial, situado en el frente que abre al citado vial de servicio.
- La constitución de un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento de Cuéllar sobre dicho terreno afectado, en las condiciones estipuladas en este Convenio.

SEGUNDA.- Compromisos de actuaciones urbanísticas del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar redactará de oficio y tramitará para su aprobación el correspondiente Estudio de Detalle que contenga las modificaciones oportunas que en última instancia facilitarán el tránsito temporal, tanto rodado como peatonal, en su acceso a la parcela en la que se ubicará el establecimiento comercial de Mercadona S.A.

Asimismo, el Ayuntamiento de Cuéllar redactará de oficio y tramitará para su aprobación el correspondiente proyecto técnico de la rotonda provisional una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle.

El Ayuntamiento promoverá la ejecución de la rotonda Norte colindante al SUNC-5 así como del vial de servicio del SUR-12 que determinarán la resolución de la ocupación temporal del terreno privado y el desmantelamiento -mediante el proyecto técnico correspondiente-, de las infraestructuras ordenadas por el Estudio de Detalle.

A partir del vencimiento del derecho de superficie también redactará de oficio y tramitará el consiguiente instrumento de planeamiento de desarrollo por el que se recuperará la calificación industrial para el área parcial ocupada temporalmente por la rotonda, así como la restitución de la carretera y acera peatonal a su estado





original.

TERCERA.- Compromisos económicos de Parques Industriales de Levante S.L. en relación a la rotonda provisional.

1.- En cuanto a los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Los gastos que se originen en relación a los honorarios profesionales de los citados instrumentos de planeamiento de desarrollo, que incorporarán las determinaciones de ordenación detallada de las NUM de Cuéllar que se varíen o completen, serán sufragados por Parques Industriales de Levante S. L., incluidos los costes derivados del levantamiento taquimétrico u otros estudios sectoriales que se determinen como necesarios. A estos efectos, se cifra en 13.000€ + IVA el presupuesto de la redacción del Estudio de Detalle que posibilite la creación de la rotonda provisional, sin incluir los costes derivados del levantamiento taquimétrico u otros estudios sectoriales que se determinen como necesarios y que se deberán acreditar.

Al amparo de lo establecido en el artículo 94.2.d) de la LUCyL, la mercantil abonará dichos honorarios profesionales una vez producida la aprobación definitiva de cada uno de los citados instrumentos de planeamiento de desarrollo.

2.- En relación a los proyectos técnicos y los gastos de ejecución de los mismos.

Asumirán los honorarios de redacción del proyecto técnico de la rotonda provisional, que serán abonados al Ayuntamiento de Cuéllar una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle.

Asimismo, abonarán los gastos derivados del coste de ejecución material de las obras, incluyendo los honorarios relativos a la dirección de obra, dirección de ejecución de obra y coordinación en materia de seguridad y salud durante la ejecución de la obra, a partir del momento en que se presente el proyecto técnico de la misma.

Parques Industriales de Levante S.L. asumirá también el coste del proyecto técnico de las obras de desmantelamiento de las infraestructuras provisionales construidas al efecto para la rotonda provisional, la dirección facultativa, la coordinación en materia de seguridad y salud, y su coste de ejecución material, que se llevarán a cabo una vez ejecutada la rotonda norte colindante al SUNC-5, así como la franja de vía de servicio restante afecta al desarrollo del SUR-12.

CUARTA.- Compromiso de la sociedad mercantil para la constitución de un derecho de superficie.

1. Parques Industriales de Levante S.L. constituirá, en calidad de propietaria de la parcela catastral nº 1133003UL9813S, un derecho de superficie a favor del Ayuntamiento de Cuéllar sobre dicho terreno privado afectado por la implantación de la rotonda provisional, a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle





por el que será factible la ejecución de dicha construcción.

2. Dicho derecho de superficie se formalizará mediante contrato administrativo, que se elevará a escritura pública e inscribirá en el Registro de la Propiedad, en virtud de lo señalado en el artículo

440.2 del RUCyL, con el objetivo de vincular a terceros adquirentes de dicho terreno los compromisos adquiridos por Parques Industriales de Levante S.L. en el presente convenio urbanístico.

3. La vigencia del derecho de superficie se extenderá hasta la finalización y recepción por el Ayuntamiento de Cuéllar de las obras de ejecución de la rotonda Norte y del vial de servicio del SUR- 12, momento en el que desaparecerá la necesidad de la rotonda provisional.

4. Parques Industriales de Levante S.L. asumirá los gastos correspondientes a la formalización y cancelación del derecho de superficie.

QUINTA.- Condiciones de ejecución y mantenimiento de las obras de la rotonda provisional, y su desmantelamiento.

1. Las obras de implantación de la rotonda provisional, que se ubicará sobre viario público y parcialmente sobre la parcela catastral nº 1133003UL9813S, así como el desvío del viario y la acera peatonal, serán ejecutadas por el Ayuntamiento de Cuéllar.

2. El mantenimiento y conservación de la infraestructura durante su vigencia corresponderá también al Ayuntamiento de Cuéllar, siendo responsabilidad de la citada mercantil el desmantelamiento de la misma al finalizar el derecho de superficie, así como su puesta en funcionamiento de nuevo en la ubicación original previa a la construcción de la rotonda provisional. La mercantil asumirá todos los costes económicos que se deriven de dichas intervenciones.

SEXTA.- Ampliación plazas de aparcamiento en el SUR-11

Que para poder ubicar el número de plazas de aparcamiento al aire libre vinculadas a la actividad que se pretende desarrollar, Mercadona S.A. necesita disponer de una superficie aproximada mínima de 3.000 m2 de suelo de la parte de las parcelas de referencia catastral 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S que poseen la clasificación de suelo urbanizable, adscritas al sector SUR-11 “Camino de Valdeolmos”.

Así al amparo del artículo 313 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, y con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística y ambiental correspondiente a la construcción de la superficie comercial, esa parte del Proyecto que se presente en el Ayuntamiento de Cuéllar para la ampliación del parking recabará la autorización de uso provisional, aplicándose, por tanto, el régimen





especial para este tipo de casos y el procedimiento regulado en los artículos 306 y 307 del citado Reglamento.

SÉPTIMA.- Financiación a cargo de Parques Industriales de Levante S.L. de las futuras actuaciones complementarias.

1.- En relación a la ejecución de la rotonda norte:

Aportación económica de 200.000 € (IVA no incluido) que se adscribirán tanto para colaborar en la financiación de la ejecución formal de la solución que el Ayuntamiento determine en relación a la rotonda situada en el inicio del sentido norte de la carretera de Segovia, como para financiar los estudios técnicos e instrumentos de planeamiento y gestión urbanística necesarios para posibilitar la ejecución del citado nudo viario. Se propone un adelanto de 40.000,00 € (IVA no incluido) para la asunción de estos últimos costes, que serán abonados en el momento en que el Ayuntamiento determine la necesidad de su redacción.

2.- En relación a la adquisición de un terreno en el SUR-12 colindante a la implantación del establecimiento comercial de Mercadona S.A.

Aportación económica de 400.000 € (IVA no incluido) que se adscribirán al desarrollo del SUR-12, con el objetivo específico de ejecutar su vía de servicio paralela a la carretera de Segovia, de modo que posibilite que Parques Industriales de Levante S.L. pueda adquirir -por el procedimiento que se establezca en otro convenio urbanístico separado, en tiempo y forma, que se deberá tramitar al efecto si así lo considera el Ayuntamiento y por el importe máximo de 400.000 € más IVA comprometido como aportación - una parcela resultante de la reparcelación del citado sector, urbanizada y libre de cargas, situada en colindancia con la parcela de referencia catastral 1133003UL9813S y con fachada a la Carretera de Segovia, con una superficie equivalente al valor de la aportación, con un área mínima de dos mil quinientos metros cuadrados. Se propone, también, un adelanto de 40.000,00 € (IVA no incluido) para hacer frente a los costes necesarios, que serán abonados una vez se apruebe definitivamente el Plan Parcial del SUR-12.

OCTAVA.- Resolución y reversión del derecho de superficie.

1. La vigencia del derecho de superficie finalizará con la construcción y puesta en funcionamiento de la rotonda norte y del vial de servicio del SUR-12, desapareciendo por tanto la necesidad de la rotonda provisional.
2. La extinción del mismo no dará lugar a reversión alguna de las construcciones realizadas, siendo solamente responsabilidad de Parques Industriales de Levante S.L. la asunción de su coste, y del Ayuntamiento la ejecución del desmantelamiento y la reubicación de las mismas a su situación de origen, restituyéndose así al Ayuntamiento en las condiciones pactadas.



NOVENA.- Causas de rescisión del Convenio.

1. La ejecución del presente Convenio está condicionado a la formalización del contrato de compraventa para la adquisición por Parques Industriales de Levante S.L. de la parcela afectada por la rotonda provisional, con referencia catastral 1133003UL9813S, que deberá haberse realizado antes de la protocolización de aquél en documento oficial.
2. Asimismo se rescindirá el convenio si el citado Estudio de Detalle, que deberá tramitarse para la ordenación de la rotonda provisional de acceso a dicho comercio, no alcanzare vigencia, con lo que la situación urbanística volvería a su estadio inicial, quedando Parques Industriales de Levante S.L. desvinculada del presente convenio, sin que pudieran invocarse derechos indemnizatorios a favor de la misma. En todo caso, la mercantil estará obligada a sufragar los gastos que hubiere adelantado el Ayuntamiento de Cuéllar relativos a la redacción del Estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de sus NUM, incluídos los costes derivados del levantamiento taquimétrico u otros estudios sectoriales que se hubieren determinado como necesarios.
3. Siendo el objetivo del presente Convenio la modificación del planeamiento vigente para la implantación del establecimiento comercial de Mercadona S.A. mediante la promoción del eje viario sur de la antigua Carretera de Segovia, constituirá también motivo de resolución la no adquisición por Parques Industriales de Levante S.L. del pleno dominio de las dos parcelas restantes en las que se ubicará dicho supermercado -referencias catastrales 1133001UL9813S y 1133002UL9813S-, en un plazo de 15 días a partir de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

DÉCIMA.- Legislación aplicable y jurisdicción.

El presente Convenio se rige por la legislación urbanística de Castilla y León y por la normativa general de régimen local y Administración pública.

Tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo y cualquier cuestión relativa a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, será competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

UNDECIMA.- Notificación, publicidad y registro del convenio.

Una vez aprobado definitivamente el convenio, se notificará a Parques Industriales de Levante S.L. y a los interesados, para su formalización en documento administrativo, en el plazo máximo de 1 mes, siendo el tiempo máximo legal de 3 meses desde la notificación sin haberse formalizado el que determinaría que el presente acuerdo de voluntades quedase sin efecto.

De acuerdo a la normativa urbanística regional, en el mes siguiente a su firma el Ayuntamiento de



Cuéllar deberá publicar el convenio en el Boletín Oficial de Castilla y León y remitir un ejemplar al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

DUODÉCIMA.- Documento adjunto.

Acta notarial acreditando los siguientes extremos:

- 1.- La vigencia de los actuales contratos de compraventa suscritos por Parques Industriales de Levante S.L. para la adquisición de las parcelas catastrales 1133001UL9813S, 1133002UL9813S y 1133003UL9813S
- 2.- El Acuerdo firmado con Mercadona S.A. por Parques Industriales de Levante S.L. para la instalación de su establecimiento comercial en Cuéllar.

En prueba de conformidad, ambas partes firman el presente Convenio por triplicado en Cuéllar, a
28 de julio de 2025

Por el Ayuntamiento de Cuéllar,

Por Parques Industriales de Levante S.L.

Alcalde de Cuéllar

Administradores solidarios

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse:

Recurso de Reposición (con carácter potestativo): Ante el órgano que dictó el acto, previo al Contencioso-Administrativo, en el plazo de un mes a contar desde la notificación expresa del mismo.

Recurso Contencioso-Administrativo: El recurso de reposición habrá de ser resuelto durante otro mes, a partir del día siguiente a la presentación del mismo y, de ser denegado expresamente o tácitamente por la aplicación de la normativa reguladora de los actos presuntos, puede entablarse el Contencioso-Administrativo, ante el Juzgado de la Contencioso-Administrativo con sede en Segovia, en el plazo de dos meses en el primer caso y de seis en el segundo, de conformidad con lo que se preceptúa en el art. 46 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa 29/1998 de 13 de julio y en las condiciones que determina el art. 45 y s.s. de la misma Ley. Si no se presenta el recurso de reposición, el plazo para interponer el recurso Contencioso-Administrativo será de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación del acto.

Recurso de Revisión: Excepcionalmente y en los supuestos tasados que se regulan en el artº 125 de





AYUNTAMIENTO
DE CUÉLLAR

la Ley 39/2015 de 1 de octubre, en el plazo de cuatro años desde la notificación (en el supuesto 1º del citado precepto) y en el plazo de tres meses desde el conocimiento de los documentos o desde que la sentencia quedó firme (en el resto de los supuestos), ante el órgano que dictó el acto.

