

Acuerdo de 30 de abril de 2026 del Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar por el que se aprueba definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y D. JULIÁN OLMOS ARRIBAS, D^a TERESA CASAS CASADO Y D. LUIS RAMÓN OLMOS CASAS PARA PROMOVER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO DE CUÉLLAR EN LO RELATIVO A LA NUEVA ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS 0647622UL9804N0001BR, 0647621UL9804N0001AR Y 0647604UL9804N0001RR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO CULMINADO N° 3 (PAS-C-3 SECTOR PIEDRAS GRANJALES) DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR

El Pleno del Ayuntamiento de Cuéllar, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de abril de 2026, acordó aprobar definitivamente el convenio urbanístico que se transcribe a continuación, habiéndose procedido a su firma con fecha 7 de mayo de 2026, 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 A CELEBRAR ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUÉLLAR Y D. JULIÁN OLMOS ARRIBAS, D^a TERESA CASAS CASADO Y D. LUIS RAMÓN OLMOS CASAS PARA PROMOVER LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO DE CUÉLLAR EN LO RELATIVO A LA NUEVA ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS 0647622UL9804N0001BR, 0647621UL9804N0001AR Y 0647604UL9804N0001RR DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ASUMIDO DE DESARROLLO CULMINADO N° 3 (PAS-C-3 SECTOR PIEDRAS GRANJALES) DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DE CUÉLLAR

REUNIDOS:

De una parte, **D. Carlos Fraile de Benito**, mayor de edad, con D.N.I., domiciliado a efectos del presente convenio en la sede consistorial, sita en la Plaza Mayor n°1, C.P. 40200 Cuéllar (Segovia).

De otra parte, **D. Luis Ramón Olmos Casas** mayor de edad, con D.N.I. y con domicilio a estos efectos en, y **D. Julián Olmos Arribas y D^a Teresa Casas Casado**, mayores de edad, con D.N.I. y con domicilio a estos efectos en .

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 17 de junio de 2023.

El Sr. Olmos Casas, en su nombre, en representación tanto de la sociedad Julián Olmos Arribas, S.L.,



con C.I.F..

El Sr. Olmos Arribas, en su nombre y como integrante de la sociedad conyugal de gananciales constituida con D^a Teresa Casas Casado, según se acredita en la documentación que se incorpora al expediente.

La **Sra. Casas Casado**, en su nombre y como integrante de la sociedad conyugal de gananciales constituida con D. Julián Olmos Arribas, según se acredita en la documentación que se incorpora al expediente.

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 LOS ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

La causa del presente convenio urbanístico nace de la Sentencia de fecha 14 de febrero de 2020 dictada por la Sección 1^a de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos -que trae causa de las sentencias de fechas 11 de mayo de 2012 y 19 de diciembre de 2014 de la misma Sala- que resolvió, en el marco del expediente de restauración de la legalidad tramitado por el Ayuntamiento de Cuéllar, la demolición de todas las construcciones y muros de cerramiento pertenecientes a las parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR -situadas en el Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado nº 3 Sector Piedras Granjales y que derivaban de la parcela municipal donde se formalizó el aprovechamiento de cesión-, que se hallasen ubicadas sobre *terrenos de dominio público*. La identificación de dichos *terrenos* y su naturaleza, consta en el proceso judicial en el que se reconoce la naturaleza demanial de la franja de cinco metros de anchura -hasta esa fecha vinculada a la propiedad de la parcela de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR- y que se formaliza paralela a su lindero noroeste.

Consta acreditado judicialmente que la parcela municipal ocupó una superficie de esa franja, que esa superficie ocupada pertenecía inicialmente al propietario de la catastral 0647622UL9804N0001BR y reconocido por todas las partes que el fallo que ordena la demolición de las parcelas de referencia catastral 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR y de las construcciones que sobre ellas se implantan ocasiona perjuicios para los actuales titulares de los bienes afectados, se concibe la modificación de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar como un *mecanismo urbanístico de reparación*, como una forma de ejecución de las sentencias reseñadas y con plena indemnidad de las partes afectadas, entre ellas el Ayuntamiento de Cuéllar. A tal fin, se reordena el ámbito, con respeto a los sucesivos fallos judiciales y se justifica el interés público de la actuación.

Los antecedentes urbanísticos que han condicionado la solución adoptada se articulan a través de los siguientes procedimientos urbanísticos:

●Plan Parcial del Sector 4.5. Piedras Granjales -delimitado como suelo urbanizable en las



Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar de 1981- , aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 1989 (BOCyL nº 135 de 14 de julio de 1989).

Aunque no consta la aprobación de Proyecto de Reparcelación del ámbito señalado, el Plan Parcial de referencia contiene una reparcelación de los terrenos afectados que, según la Memoria del documento, *"... surge de forma preceptiva, a efectos de poder ordenar los terrenos, quedando definidas las propiedades nominalmente para así poder ser objeto de edificación, una vez realizado el Proyecto de Urbanización..."*

Por convenio entre el Ayuntamiento de Cuéllar y la Junta de Compensación del Sector Piedras Granjales, y tal y como consta en el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 15 de abril de 1988, parte de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de los terrenos a favor de la administración local se sustituyó por una compensación económica, de modo que la parcela cedida se plasma en 940,00 m2 de suelo. Esta es la parcela que posteriormente se convirtió en la parcela de referencia catastral 06476/23.

- **Proyecto de Urbanización del Sector 4.5. Piedras Granjales**, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Cuéllar de fecha 15 de abril de 1991.
- **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar**, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia, en sesión celebrada el día 12 de agosto de 1996, que configuró el suelo urbano resultante de la urbanización del sector 4.5. Piedras Granjales como el Área de Planeamiento Específico nº 1, remitiendo sus condiciones de ordenación y edificación a las contempladas expresamente en el Plan Parcial.
- **Modificación puntual nº 11 del Expediente genérico I-98 de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar**, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 1998, que sustituyó la ordenanza de aplicación Residencial Extensiva grado 2 establecida en el Plan Parcial Piedras Granjales para la parcela de referencia catastral 06476/23, sustituyéndola por la ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en hilera, con la obligación de redactar un Estudio de Detalle.
- **Estudio de Detalle de la parcela de referencia catastral 06476/23 del Sector Piedras Granjales** aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Cuéllar de fecha 9 de marzo de 2001.
- **Licencia de parcelación de la parcela de referencia catastral 06476/23 (Expte. 8/01)**, en seis nuevas parcelas, otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cuéllar, adoptado en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2001.
- **Licencia de obra para seis viviendas unifamiliares en hilera**, garajes y aprovechamiento bajo cubierta, otorgada por acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Cuéllar, adoptado en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2001.

NÚMERO DOS: SOBRE LOS ANTECEDENTES JUDICIALES.



La síntesis de los antecedentes judiciales que han concluido en la Sentencia de fecha 14 de febrero de 2020 dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos es la siguiente:

- **Sentencia nº 372/11 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Segovia de fecha 21 de octubre de 2011** por la que se desestima el recurso contencioso administrativo interpuesto por D. Julián Olmos Arribas, contra la desestimación presunta de solicitudes presentadas ante el Ilmo. Ayuntamiento de Cuéllar, declarando ajustado a derecho la resolución impugnada.
- **Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos nº 255/2012 de fecha 11 de mayo de 2012** por la que se estima parcialmente del recurso interpuesto por D. Julián Olmos Arribas contra la sentencia de fecha 21 de octubre de 2011, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Segovia, revocándose la sentencia apelada y dictándose otra por la que, con estimación parcial de las cuestiones planteadas en la demanda, se anula el acto administrativo presunto de desestimación, por silencio administrativo, de las peticiones formuladas al Ayuntamiento por los anteriores escritos y se condena al Ayuntamiento de Cuéllar para que a la mayor urgencia posible se proceda a la incoación del procedimiento de restauración de la legalidad.
- **Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Segovia nº 82/13 de fecha 7 de julio de 2013** que declaró que la sentencia firme dictada en esta causa se ejecutó correctamente, sin que procediera indemnización al ejecutante.
- **Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos nº 293/2014 de fecha 19 de diciembre de 2014** por la que se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Sr. Olmos Arribas contra el Auto de fecha 7 de julio de 2014, dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo núm. 1 de Segovia, revocándose el auto apelado y declarándose no haber lugar a tener ejecutada la sentencia, anulándose la resolución administrativa de fecha 18 de diciembre de 2013 y debiéndose continuar el procedimiento de restauración de la legalidad considerando lo precisado en la sentencia.
- **Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Segovia de fecha de 9 de octubre de 2017** por el que se declara la continuación del procedimiento de restauración de la legalidad urbanística, devolviendo la franja de terreno al dominio público, franja que parece identificada en el seno de la ejecución, en sentencia de apelación núm. 293/2014 de fecha 19 de diciembre de 2014 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos.
- **Sentencia de Apelación de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos nº 7/2018 de fecha 9 de marzo de 2018** por la que se desestima el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Cuéllar contra el auto de fecha 7 de julio, por el que se declara la continuación del procedimiento procediendo la restauración de la legalidad urbanística, devolviendo la franja de terreno de dominio público.
- **Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Segovia de fecha de 17 de julio de 2019 nº 128/19** que dispuso ordenar el cumplimiento de la sentencia, en los siguientes términos:



La demolición de todas las construcciones y muros de cerramiento pertenecientes a las parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR, que se encuentren en la franja indicada en el informe del perito judicial y en el plano 6 del arquitecto Sr. Nieto, quedando incluida dentro de dicha franja una porción de construcción auxiliar ubicada sobre la parcela catastral 0647624UL9804N0001GR, en una franja de 12,67 metros cuadrados, con un ancho que va desde 2,39 metros al Sureste y 2,33 al Noreste (la franja se identifica como el ámbito comprendido entre su límite actual y la línea situada a una distancia 2,30 metros del extremo Sur de la parcela 0647624UL9804N0001GR y a 2,50 metros del extremo Este de la parcela 0647629UL9804N0001FR).

Sobre la línea indicada por el perito judicial, comenzará los tres metros de retranqueo lateral, al estar afectada por la ordenanza R2.

Se redactará un proyecto de demolición por el perito judicial y será satisfecho por el Ayuntamiento de Cuéllar, debiendo disponer los medios económicos tanto para el abono de la dirección facultativa, como los medios materiales para la ejecución de la obra contenida en el proyecto de demolición, pudiendo efectuarlo por medios propios la ejecución material y los costes derivados, incluido la contratación de un arquitecto técnico si fuera necesario.

- **Sentencia de Apelación de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos nº 33/2020 de fecha 14 de febrero de 2020** por la que se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento de Cuéllar contra el auto de fecha 7 de julio de 2019, confirmándose dicho auto y sus pronunciamientos en todos sus extremos salvo en el pronunciamiento relativo a que “ Se redactará un proyecto de demolición por el perito judicial que se revoca y se deja sin efecto para en su lugar acordar que “dicho proyecto de demolición se redactará por técnico designado al efecto por el Ayuntamiento de Cuéllar”.
- **Auto del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Segovia de fecha de 12 de diciembre de 2022** por el que se resuelve que el proyecto de demolición cumple la sentencia que se pretende ejecutar, al observar exactamente las previsiones del auto de fecha 17.7.2019 dictado para indicar la forma de ejecución de la sentencia, sin que proceda su modificación o complemento.

NUMERO TRES: SOBRE LA IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS AFECTADOS.

Las parcelas de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR, 0647621UL9804N0001AR y 0647604UL9804N0001RR son de titularidad privada (se reflejarán los datos incluidos de las notas simples registrales solicitadas al efecto)

La parcela de referencia catastral 0647699UL9804N0001KR es propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar, según se desprende de la escritura de adjudicación de fincas del Plan Parcial del sector Piedras Granjales y cesión gratuita al Ayuntamiento, otorgada por la Junta de Compensación del referido sector ante el notario de Cuéllar, D. Jesús Sexmero Cuadrado, de fecha 10 de noviembre de 1992, con el número 1569 de su protocolo.

Está afecta al dominio público e inscrita en el Inventario Municipal de Bienes Urbanos con el número 60.

Finalmente, el suelo destinado a viario es propiedad del Ayuntamiento de Cuéllar, según se desprende



de la escritura señalada, se entiende afecto al dominio público.

Complementar con datos identificativos de la propiedad extraídos de las notas simples registrales, que se incorporarán al expediente administrativo.

NUMERO CUATRO: SOBRE EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE APLICACIÓN

1.- Planeamiento general.

El régimen urbanístico de aplicación es el derivado de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar (en adelante NUM de Cuéllar), aprobadas definitivamente con fecha 5 de mayo de 2011 por la Comisión Territorial de Urbanismo de Segovia (BOCYL N° 125 de 19 de junio de 2011). Asimismo, resultarían de aplicación las Modificaciones de las NUM de Cuéllar que pudieran afectar al ámbito y/o al objeto de la modificación que se propone.

Las NUM de Cuéllar identifican al sector Piedras Granjales como el Área de Planeamiento Asumido de Desarrollo Culminado nº 3 (PAS-C-3). La ficha particular del sector contenida en la NUM establece que *"... se asumen las determinaciones de ordenación detallada incluidas en el Plan Parcial del sector Piedras Granjales y de sus modificaciones, que se dan por reproducidas..."* Asimismo, indica que, en cuanto al uso predominante residencial, *"...los usos admisibles se referirán asimilándose a las ordenanzas siguientes: R1 y R3..."*

2.- Planeamiento de desarrollo

Resulta de aplicación el Plan Parcial del Sector 4.5. Piedras Granjales -delimitado como suelo urbanizable en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cuéllar de 1981- , aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Segovia, en sesión celebrada el día 29 de mayo de 1989 (BOCyL nº 135 de 14 de julio de 1989).

3.- Gestión urbanística

No consta la aprobación de Proyecto de Reparcelación específico del ámbito señalado, aunque el Plan Parcial del Sector 4.5. Piedras Granjales contiene *una reparcelación de los terrenos afectados* que, según la Memoria del documento, *"... surge de forma preceptiva, a efectos de poder ordenar los terrenos, quedando definidas las propiedades nominalmente para así poder ser objeto de edificación, una vez realizado el Proyecto de Urbanización..."*

Por último, el Proyecto de Urbanización del Sector 4.5. Piedras Granjales, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de Cuéllar de fecha 15 de abril de 1991

4.- Clasificación y calificación urbanística

Parcelas de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR y 0647621UL9804N0001AR

Están clasificadas como suelo urbano consolidado y figuran adscritas a la Ordenanza Reguladora Residencial Extensiva, Grado 2º, del Plan Parcial del sector Piedras Granjales, donde se identifican como las parcelas 9 y 8.

En función de lo señalado en la ficha particular del PAS-C-3, los usos admisibles se referirán asimilándose a la ordenanza R3 de las NUM de Cuéllar, Residencial Colectiva Abierta en Tres



Plantas, regulada por el Capítulo 7 del Título IX del Texto Normativo vigente.

Parcela de referencia catastral 0647604UL9804N0001RR

Está clasificada como suelo urbano consolidado y se identifica como la parcela de equipamiento privado de uso social y comercial del Plan Parcial del sector Piedras Granjales, documento que no atribuye ordenanza ni edificabilidad alguna, por lo que se estima su vinculación a la ordenanza EG Equipamiento General de las NUM de Cuéllar.

En función de lo señalado en la ficha particular del PAS-C-3, los usos admisibles se referirán



asimilándose a la citada ordenanza EG Equipamiento General, regulada por el Capítulo 14 del Título IX del Texto Normativo vigente.

Parcela de referencia catastral 0647699UL9804N0001KR

Está clasificada como suelo urbano consolidado y figura adscrita a la cesión de espacios para zonas verdes del primitivo Plan Parcial del sector Piedras Granjales, donde se identifica como la parcela de zona verde y juego de niños.

En función de lo señalado en la ficha particular del PAS-C-3, los usos admisibles se referirán asimilándose a la ordenanza ZV Espacios Libres de las NUM de Cuéllar, regulada por el Capítulo 15 del Título IX del Texto Normativo vigente.

Parcela de viario

Está clasificada como suelo urbano consolidado y figura adscrita a la cesión de espacios para viario del primitivo Plan Parcial del sector Piedras Granjales, donde se identifica como parte de la calle “C” (tramo entre la parcela original del Ayuntamiento y las parcelas P5, P6 y P7).

NÚMERO CINCO: SOBRE LA SITUACIÓN ACTUAL Y LA ACTUACIÓN PRETENDIDA.

1. Punto de partida.

1.1. El origen de la modificación que se pretende se remonta a la Sentencia de fecha 14 de febrero de 2020 dictada por la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos -de acuerdo con las sentencias de fechas 11 de mayo de 2012 y 19 de diciembre de 2014 de la misma Sala- que resolvió, en el marco del expediente de restauración de la legalidad tramitado por el Ayuntamiento de Cuéllar, la demolición de todas las construcciones y muros de cerramiento pertenecientes a las parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR, situadas en el sector Piedras Granjales, que se hallasen ubicadas sobre terrenos de dominio público.

Las sentencias de 2012 y 2014 consideraron que la franja de retranqueo de cinco metros de anchura vinculada a la parcela de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR, que se formaliza paralela al lindero noroeste, posee carácter de dominio público.

El fallo ordena la demolición de todos los elementos constructivos situados en el ámbito comprendido entre su límite actual y la línea situada a una distancia 2,30 metros del extremo Sur de la parcela 0647624UL9804N0001GR y a 2,50 metros del extremo Este de la parcela 0647629UL9804N0001FR.

Alcanzado un preacuerdo entre el Ayuntamiento y el propietario afectado de la parcela de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR para evitar la demolición de las construcciones y obtenida la conformidad del Magistrado del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Segovia sobre la idoneidad jurídica de dicho preacuerdo, se plantea el presente convenio como *mecanismo urbanístico de reparación*.

1.2. Con fecha 12 de mayo de 2024 se presentó en el registro del Ayuntamiento de Cuéllar el Proyecto de Ejecución de demolición parcial de las construcciones situadas en las parcelas 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR del antiguo sector Piedras Granjales de Cuéllar, encargado en ejecución de sentencia por el Municipio. El Proyecto desarrollaba técnica y



económicamente las obras necesarias para la demolición en los términos fijados por la reiterada Sentencia de fecha 14 de febrero de 2020 y sucesivas resoluciones judiciales.

1.3. Ambas partes implicadas en el contencioso consideran que es posible ejecutar en sus términos la sentencia y demás resoluciones judiciales mediante otras determinaciones que satisfagan a ambas partes y no afecten a terceros no responsables de la ocupación de terrenos efectuada.

1.4. El objetivo prioritario que persigue este Convenio no es otro que regularizar la situación urbanística de las parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR, aceptando que incorporen la superficie ocupada de la catastral 0647622UL9804N0001BR y pasando tanto la superficie ocupada como la actual delimitación de esta otra parcela, de la Ordenanza Reguladora Residencial Extensiva, Grado 2º, del Plan Parcial Piedras Granjales, a la ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en Hilera 2 de las vigentes NUM de Cuéllar.

2. El interés público de la Modificación de las NUM de Cuéllar que se pretende.

Se propone una vía que posibilite el acuerdo entre las partes afectadas, y que se plantearía a partir de una modificación de planeamiento general que, por un lado, impidiera la demolición de las construcciones y muros de cerramiento pertenecientes a las parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR y evitara el coste asociado para las arcas municipales; por otro, evitara los perjuicios a terceros y, por ello, los procesos judiciales asociados; y, finalmente, desarrollara los mecanismos compensatorios para el Sr. Olmos Arribas a través del establecimiento de una nueva ordenación que otorgue una diferente calificación -posible y conveniente para sus intereses- para las parcelas de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR, 0647621UL9804N0001AR y 0647604UL9804N0001RR.

Son estas circunstancias, pues, las que determinan el interés público inequívoco de la actuación que se describe en el presente convenio.

3. Propuesta.

Se propone la redacción de una modificación de planeamiento general que determine una nueva ordenación para la zona ocupada por las actuales parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR así como para las parcelas de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR y 0647621UL9804N0001AR (parcelas 9 y 8 del sector) -pasando de la Ordenanza Reguladora Residencial Extensiva, Grado 2º, del referido Plan Parcial, a la ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en hilera de las NUM de Cuéllar-, y para la parcela de referencia catastral 0647604UL9804N0001RR (parcela de equipamiento social y comercial del sector), que pasaría de la ordenanza EG Equipamiento General a la ordenanza R1 Residencial Unifamiliar Aislada, siempre de las NUM de Cuéllar.

La variación irá acompañada de la reconfiguración de un vial público y de un espacio libre público -ambos existentes-, de modo que se posibilite el acceso y la dotación de los servicios urbanísticos oportunos a las parcelas orientales del nuevo conjunto residencial que surgirá de la nueva ordenación de la adición de las parcelas 0647622UL9804N0001BR y 0647621UL9804N0001AR.



NUMERO SEIS: SOBRE LA OBLIGADA REDACCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE LAS VIGENTES NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES DEL TÉRMINO DE CUÉLLAR.

1. Para posibilitar la nueva ordenación urbanística en los términos que han sido descritos en el expositivo anterior y puesto que nos encontramos en un área de suelo urbano consolidado, resulta imprescindible redactar, al amparo del artículo 58 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, una modificación de las NUM de Cuéllar que incorpore las siguientes innovaciones en la ordenación vigente:

- 1ª La modificación de la calificación de aplicación a la zona ocupada de la parcela catastral 0647622UL9804N0001BR por las actuales parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR, así como a las parcelas de referencia catastral 0647622UL9804N0001BR en su configuración catastral actual (configuración real) y 0647621UL9804N0001AR (parcelas 9 y 8 del Plan Parcial del sector Piedras Granjales), pasando de la Ordenanza Reguladora Residencial Extensiva, Grado 2º, del referido Plan Parcial, a la ordenanza R2 Residencial Unifamiliar en Hilera, regulada por el Capítulo 6 del Título IX de las NUM de Cuéllar. La ordenación contemplará la implantación de un máximo de 8 viviendas, con dos hileras de 4, a la calle Valdihuertos y a la de nueva apertura. Asimismo, al amparo del artículo 09.31.5 del Texto Normativo de las NUM de Cuéllar, se determina un retranqueo anterior mínimo para las hileras de 3,00 m y uno posterior mínimo de 5,00 m.
- 2ª La variación de la calificación actual de la parcela de referencia catastral 0647604UL9804N0001RR (parcela de equipamiento privado de uso social y comercial del Plan Parcial del sector Piedras Granjales), pasando de la Ordenanza EG Equipamiento General, a la ordenanza R1 Residencial Unifamiliar Aislada, regulada por el Capítulo 5 del Título IX del Texto Normativo, ambas de las NUM de Cuéllar. La parcela presentará sus accesos por la calle Fotógrafo Rafael y contemplará, como excepción a la norma, la posibilidad de que, en la hipótesis de viviendas pareadas, el frente de la parcela se formalice con un mínimo de 8,50 m y su superficie mínima en 200 mZ. Asimismo, se fija una ocupación máxima del 50%.
- 3ª La ampliación del tramo norte de la denominada calle "C" del Plan Parcial a costa del espacio libre público colindante, de modo que se posibilite la consecución de todos los servicios urbanos necesarios para otorgar la condición de solar a las parcelas orientales del conjunto residencial que surgirá de la nueva ordenación de las parcelas P8 y P9.

Tal y como se desprende del artículo 172 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento de Cuéllar articulará la solución para que el espacio libre público que se *ocupa – perteneciente a la parcela de zona verde y juego de niños del sector-*, sea compensado con la calificación como dominio público de una superficie que se *propondrá bajo el principio de la misma calificación y equivalente superficie y funcionalidad*, situada *"...en la misma unidad urbana o bien en un sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable colindante, pero sin disminuir los espacios libres y equipamientos públicos propios de dicho sector..."*

Por último, y en relación a este particular, se debe hacer constar que en cuanto a la tramitación del expediente de la Modificación de las NUM de Cuéllar que contuviera la modificación puntual señalada en la presente innovación 3ª, sería preceptivo, de conformidad con lo previsto en los artículos 4.1.i).6º -que se refiere a la *"Modificación de los planes urbanísticos cuando tengan por*



objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o de los espacios libres previstos”- y 19.2 de la Ley 1/2002, de 9 de abril, reguladora del Consejo Consultivo de Castilla y León, el dictamen de dicho órgano asesor que, aunque no sea determinante de la solución a adoptar, deberá prestar conformidad al cumplimiento, desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo, a lo previsto en el renombrado artículo 172.

Se adjuntan como anexo al convenio los planos de la ordenación modificada de las NUM de Cuéllar en base a la planimetría de las NUM y al levantamiento taquimétrico realizado.

2. Las determinaciones de ordenación tanto de carácter general como detallada que se establezcan en la modificación de las vigentes NUM de Cuéllar son coherentes con el planeamiento general y van encaminadas a garantizar la consecución del objetivo perseguido.

3. A fin de permitir la tramitación de la modificación de las vigentes NUM de Cuéllar que ha sido sucintamente expuesta, una vez reconocido el interés público de la actuación que se pretende, 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 seguidamente se expondrán, siempre observando las disposiciones legales y reglamentarias que al efecto procedan.

El presente Convenio Urbanístico tiene la naturaleza jurídico pública sometida al orden jurisdiccional contencioso administrativo, regulado en los artículos 435 y siguientes, sujeto a información pública de los artículos 250 a 252, sometido a publicidad conforme al artículo 425, a publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León e inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Registro de Urbanismo de Castilla y León conforme al artículo 440, todos ellos del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

En virtud de todo lo expuesto, los intervinientes declaran su voluntad de suscribir el presente Convenio con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.-

El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar redactará de oficio y tramitará para su aprobación ante los organismos competentes tanto la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales del Término de Cuéllar como el documento ambiental que se pudiera precisar que incluya las determinaciones de ordenación general y detallada señaladas sucintamente en el expositivo número SEIS.

SEGUNDA.-

Todos los gastos que se originen en relación a la redacción tanto de la citada Modificación de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del término de Cuéllar como del documento ambiental que se pudiera precisar honorarios técnicos y gastos complementarios que pudieran concurrir, como los relativos a los levantamientos taquimétricos u otros estudios o análisis de carácter sectorial o parcial necesarios para la tramitación de los expedientes principales- serán asumidos por el Ayuntamiento de Cuéllar.

Asimismo, serán sufragados por el Ayuntamiento de Cuéllar todos los costes necesarios para ejecutar la obra de urbanización de la ampliación del tramo norte de la denominada calle "C" del Plan Parcial, de modo que se consiga la implantación de todos los servicios urbanos, con sus correspondientes



acometidas domiciliarias, necesarios para otorgar la condición de solar a las parcelas orientales del nuevo conjunto residencial que surgirá de la ordenación urbanística de las antiguas parcelas P8 y P9 del referido Plan Parcial. Estos costes incluirán los honorarios de redacción del proyecto técnico, los estudios o análisis de carácter sectorial o parcial necesarios para su redacción -tales como el estudio geotécnico del terreno afectado u otros-, así como los de la dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de las obras.

TERCERA.-

El Ayuntamiento de Cuéllar se compromete a calificar como espacio libre público los terrenos de su propiedad que resulten necesarios desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo para compensar la disminución que deberá sufrir la parcela de espacio libre público destinada a zona verde y juego de niños del sector Piedras Granjales como consecuencia de la necesaria ampliación de la denominada calle "C" del Plan Parcial para completar los servicios urbanos necesarios para otorgar la condición de solar a las parcelas orientales del conjunto residencial que surgirá de la nueva ordenación de las parcelas P8 y P9, de tal modo que se alcance la preceptiva conformidad del Consejo Consultivo de Castilla y León.

CUARTA.-

D. Luis Ramón Olmos Casas, D. Julián Olmos Arribas y D^a Teresa Casas Casado aceptarán la prestación sustitutoria que el Ayuntamiento de Cuéllar dispone a través de la aprobación definitiva de las determinaciones de ordenación general y detallada incluidas en la Modificación de las NUM de Cuéllar y que se señalan sucintamente en el expositivo número SEIS del presente convenio, decayendo, por tanto, su derecho a la ejecución forzosa de las resoluciones judiciales y renunciando a la exigibilidad de cualquier derecho que pudiera otorgar las sentencias citadas en el expositivo número CINCO, así como a efectuar cualquier reclamación en relación con la superficie ocupada de la parcela catastral 0647622UL9804N0001BR, por las actuales parcelas catastrales 0647624UL9804N0001GR y 0647629UL9804N0001FR con el fin de evitar las demoliciones ordenadas sobre las construcciones y muros de cerramiento de las parcelas catastrales 0647624UL9804N y 0647629UL9804N y posibilitar la regularización de su situación urbanística.

A tal efecto, se fija en quince días desde la comunicación por el Ayuntamiento de la publicación en el BOCyL del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación de las NUM de Cuéllar el plazo máximo por el que el Sr. Olmos Arribas y la Sra. Casas Casado se comprometen a presentar la renuncia expresa e inequívoca a la ejecución de la sentencia de apelación de fecha 14 de febrero de 2020 dictada por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos.

QUINTA.-

En el caso de que la Modificación de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del término de Cuéllar que ha de tramitarse no alcance vigencia por causas no imputables ni al Ayuntamiento de Cuéllar ni al Sr. Olmos Casas ni al Sr. Olmos Arribas ni a la Sra. Casas Casado, se ejecutará la sentencia en sus propios términos con las demoliciones previstas y determinadas judicialmente.

SEXTA.-

~~Una vez aprobado definitivamente, publicado en el Boletín Oficial de Castilla y León y vigente el~~



presente convenio urbanístico, el Ayuntamiento de Cuéllar se compromete a adoptar el acuerdo de aprobación inicial de Modificación de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales en el plazo máximo de dos meses.

Asimismo, en el caso de que la Modificación de las vigentes Normas Urbanísticas Municipales del término de Cuéllar, una vez aprobada provisionalmente, no sea remitida a la Comisión Territorial de Urbanismo y Medio Ambiente de Segovia en el plazo de diez meses desde la aprobación inicial del presente convenio por causas objetivamente imputables al Ayuntamiento de Cuéllar, éste tendrá que abonar al Sr. Olmos Arribas y a la Sra. Casas Casado de forma conjunta las siguientes cantidades en concepto de penalización en función del plazo excedido:

- 3.000,00 € por el primer mes o fracción;
- 1.000,00 € por cada mes siguiente al primero.

SÉPTIMA.-

Una vez alcanzada la vigencia de la Modificación de las Normas Urbanísticas Municipales, en el caso de que el Ayuntamiento de Cuéllar no llegara a ejecutar en el plazo máximo de quince meses desde la renuncia a la ejecución de la sentencia, la obra de urbanización de la ampliación del tramo norte de la denominada calle "C" del Plan Parcial -necesaria para conseguir la implantación de todos los servicios urbanos necesarios para otorgar la condición de solar a las parcelas orientales del nuevo conjunto residencial que surgirá de la ordenación urbanística de las antiguas parcelas P8 y P9 del referido Plan Parcial- por causas objetivamente imputables a esta Administración, tendrá que abonar al Sr. Olmos Arribas y a la Sra. Casas Casado de forma conjunta las siguientes cantidades en concepto de penalización en función del plazo excedido:

- 3.000,00 € por el primer mes o fracción;
- 1.000,00 € por cada mes siguiente al primero hasta el sexto.

Si llegados al séptimo mes el Ayuntamiento de Cuéllar no hubiera terminado la obra de urbanización y se determinará la no ejecución de la obra, éste vendrá a indemnizar al Sr. Olmos Arribas y a la Sra. Casas Casado de forma conjunta con la cantidad de 250.000,00 € en concepto de penalización.

OCTAVA.-

En el caso de que el Sr. Olmos Arribas y la Sra. Casas Casado no llegasen a presentar la renuncia a la ejecución de la sentencia de apelación señalada en la Estipulación CUARTA, éste tendrá que abonar al Ayuntamiento de la villa de Cuéllar las siguientes cantidades en concepto de penalización en función del plazo excedido:

- 3.000,00 € por el primer mes o fracción;
- 1.000,00 € por cada mes siguiente al primero hasta el sexto.

Si llegados al séptimo mes desde la adopción del acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación de las NUM de Cuéllar, el Sr. Olmos Arribas y la Sra. Casas Casado no hubieran presentado la renuncia a la ejecución de la sentencia, éste vendrá a indemnizar al Ayuntamiento de la villa de Cuéllar con la cantidad de 250.000,00 €.

NOVENA.-



El Ayuntamiento de la villa de Cuéllar se compromete a prestar el máximo apoyo técnico y jurídico al Sr. Olmos Casas, al Sr. Olmos Arribas y a la Sra. Casas Casado para posibilitar un desarrollo ágil de toda la actuación para dar cumplimiento al objetivo del Convenio.

DÉCIMA.-

El Ayuntamiento faculta expresamente al Sr. Olmos Casas, al Sr. Olmos Arribas y a la Sra. Casas Casado a ceder a terceros la totalidad o parte de los derechos contenidos en el presente documento.

UNDÉCIMA.-

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.

DUODÉCIMA.-

Prevalecen sobre lo transcrito en este convenio todos los datos físicos de las propiedades y jurídicos de las titularidades que obran en el proceso judicial al que se refiere y que han sido determinados por la Autoridad Judicial.

En lo no previsto en el presente Convenio será de aplicación lo establecido en la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local y las disposiciones reglamentarias que la desarrollan, en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento de desarrollo, así como en la restante normativa sectorial que convenga al caso, quedando sometidas las cuestiones litigiosas que pudieran plantearse a la jurisdicción contencioso-administrativa.

Así lo dicen las partes intervinientes y, en prueba de su conformidad, firman el presente Convenio Urbanístico por triplicado ejemplar,

Por el Ayuntamiento de Cuéllar Fdo.:

D. Carlos Fraile de Benito

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Fdo.: D. Luis Ramón Olmos Casas Fdo.: D. Julián Olmos Arribas Fdo.: D^a Teresa Casas

Casado Ante mí,







El Secretario General

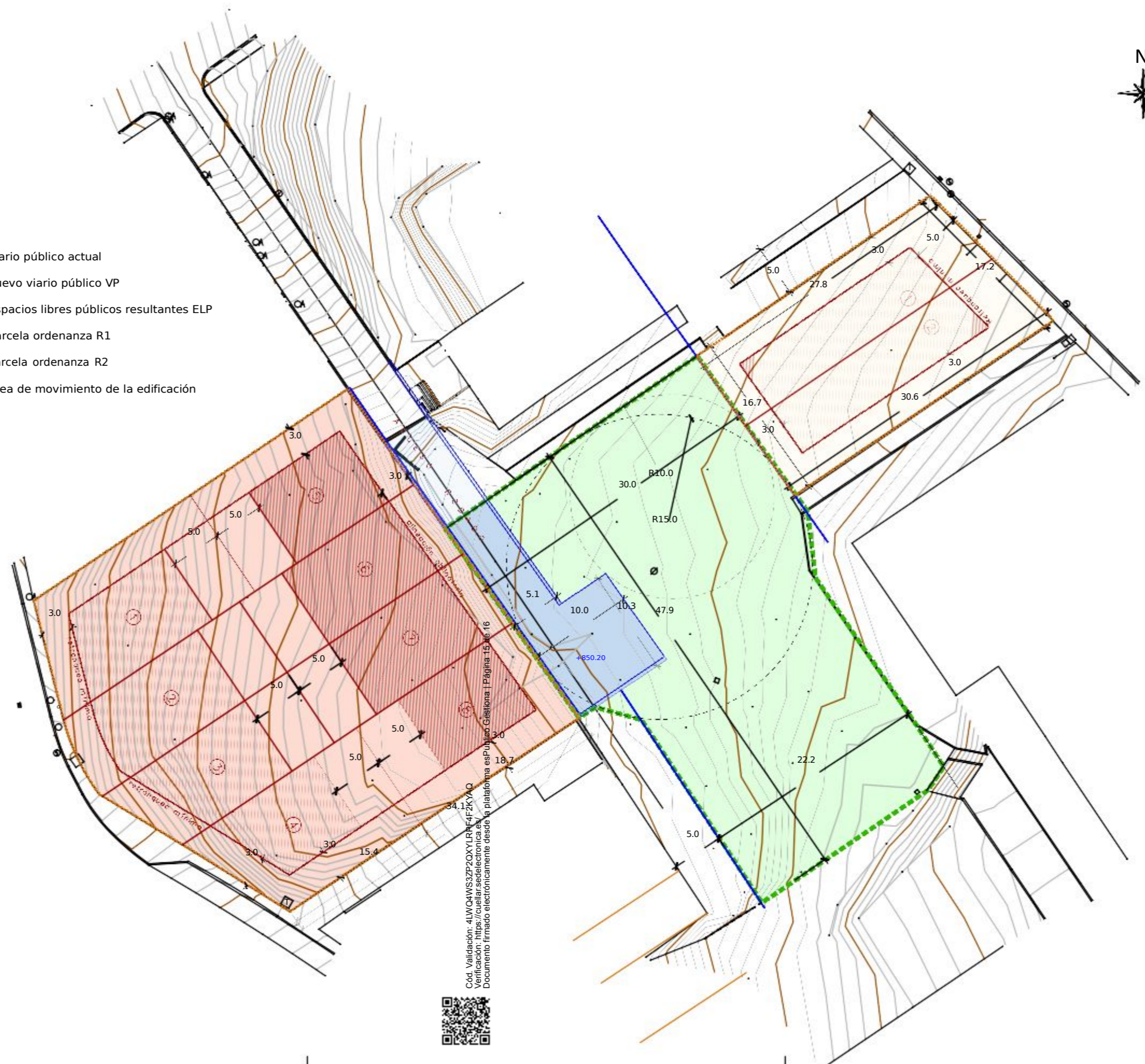
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Fdo.: D.Roberto San Frutos García





-  viario público actual
-  nuevo viario público VP
-  espacios libres públicos resultantes ELP
-  parcela ordenanza R1
-  parcela ordenanza R2
-  área de movimiento de la edificación



Cód. Validación: 41W04WS3ZP2QXYLRN4F2KYAQ
Verificación: <https://cuellar.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 16



Nuevo plano de la ordenación modificada de las NUM de Cuéllar



-  DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
-  R1: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA
-  R2: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA
-  ZV: ESPACIOS LIBRES
-  VP: VIARIO PÚBLICO

