



Ayuntamiento de La Cistérniga



RECIBÍ EL DUPLICADO
En La Cistérniga,

A 15/ MARZO /2021

EU
71128525-J

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DE LA PARCELA SITUADA EN LA AVENIDA DIEGO VELAZQUEZ, 5 LA CISTÉRNIGA, (VALLADOLID) Y LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE A LA ADMINISTRACIÓN LOCAL. EXPTE.2307/2020.

En La Cistérniga, Valladolid a 15 de marzo de 2021.

REUNIDOS

De una parte, **D^a PATRICIA GONZALEZ ENCINAR**, con D.N.I.: 71.119.792-C Alcaldesa-Presidenta del **AYUNTAMIENTO DE LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID)**, con C.I.F. P4705300D, en razón de su cargo, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO De LA CISTÉRNIGA(Valladolid), ejercitando las facultades que tiene atribuidas en virtud de la Ley 7/1985, reguladora de bases del Régimen Local.

De otra, **D. EVA SAMPIETRO GARCÍA**, mayor de edad, con D.N.I. 71.128.525-J, actuando en nombre y representación de la mercantil denominada **SAMPIETRO GARCÍA S.L.**, con C.I.F: B-47522867, constituida por tiempo indefinido en escritura pública autorizada por el Notario de Valladolid D. José Manuel Silvestre Logroño con fecha 24 de agosto de 2003, con número 849 de su protocolo, haciéndolo en calidad de apoderado solidario de la sociedad tal y como resulta de la escritura pública de fecha 2 de noviembre de 2011 otorgada ante el Notario de Valladolid D. Manuel Sagardia Navarro número 2257 de su protocolo.

Actúa con domicilio a estos efectos en la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5 La Cistérniga (Valladolid).

Encontrándose presente D^a Begoña Pérez Sánchez, Secretaria del Ayuntamiento de La Cistérniga, quien interviene en virtud de lo dispuesto el artículo 2.h) del RD 1174/87, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de las Administración local con habilitación de carácter nacional, para autorizar el presente documento con las garantías y responsabilidades inherentes a la función de fe pública que le esta atribuida legalmente

Las partes intervinientes se reconocen mutua y recíproca capacidad para la formalización del presente Convenio y a cuyo efecto

EXPONEN:

ANTECEDENTES



Ayuntamiento de La Cistérniga

Primero.— La mercantil SAMPIETRO GARCÍA S.L. es propietaria, al menos durante los últimos cinco años, de la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5 La Cistérniga (Valladolid), con referencia catastral 9677202UM5097N y con una superficie conforme catastro de 1.094,56 m².

Dicha finca número 5647 con código registral único 47016000054166 figura inscrita a nombre del propietario, la sociedad mercantil denominada SAMPIETRO GARCÍA S.L. en el Registro de la propiedad número 5 de Valladolid, inscripciones 2ª y 3ª en el tomo 1698, libro 107 y folio 53 conforme a la información registral mediante nota simple proporcionada por el interesado con fecha 4 de febrero de 2021.

La referida parcela tiene la condición de Suelo Urbano Consolidado y dispone de ordenación detallada conferida por su planeamiento de desarrollo y sucesivas modificaciones.

Ostenta además la condición de solar y alberga edificaciones destinadas a Residencia de ancianos y centro de estancias diurnas.

Segundo.— Respecto al régimen urbanístico, el término municipal de La Cistérniga se encuentra ordenado por un plan General de Ordenación Urbana (en adelante P.G.O.U.) El término municipal de La Cistérniga está ordenado mediante Plan General de Ordenación Urbana. La aprobación inicial del expediente, se produjo por el Pleno de la Corporación, según lo dispuesto por el Art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril (en redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre), en sesión ordinaria celebrada con fecha 20 de noviembre de 2007, de acuerdo con el quórum exigido por el artículo 47.2.II) del citado texto legal. Dicho planeamiento General en su Capítulo 14 regula la «Ordenanza de Áreas con planeamiento Desarrollado (A.P.)», en cuyo ámbito se encuentra entre otros el plan parcial del Sector1 «El Cercado» remitiendo las condiciones de uso y edificación a las señaladas en los correspondientes Documentos que las desarrollan.

El plan parcial del Sector 1 «El Cercado» fue aprobado definitivamente el 26 de junio de 1997 habiendo sido objeto de varias modificaciones puntuales.

La citada parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga, Valladolid tiene la siguiente ficha urbanística, como resultado de las sucesivas actualizaciones de los instrumentos de planeamiento:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 «EL CERCADO» LA CISTÉRNIGA (VALLADOLID)

PARCELA EN AVENIDA DIEGO VELÁZQUEZ, 5

SISTEMA: Dotacional Social



SUBSISTEMA: Equipamiento Social.

SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO: 1094.56 m²

SUPERFICIE PARCELA: 1133 m²

USOS PERMITIDOS: Residencial, Comercial, Garaje, Oficinas, Espectáculos - Reunión, Escolar, Asistencial, Espacios Libres.

PARCELA MÍNIMA: N.D.

RETRANQUEOS MÍNIMOS: 3 m (excepto fachada)

OCUPACIÓN MÁXIMA: N.D.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 930 m².

ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN: 7.50m.

NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS SOBRE RASANTE: 2(PB+1+Bajocubierta).

EDIFICACIÓN BAJO RASANTE: Admitida. Su regulación se remite a la legislación de carácter general y particular existente al respecto.

Tercero.— Con fecha de registro de entrada el 10 de junio de 2020 se ha presentado en el Registro General del Ayuntamiento de La Cistérniga solicitud de D. Ramón Sampietro García, actuando en nombre y representación de SAMPIETRO GARCIA S.L., de tramitación de una estudio de Detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela situada en la Avenida Diego Velázquez nº 5, adjuntando un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo —estudio de Detalle— redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Huidobro Píriz, que se encuentra en tramitación.-

Cuarto.— Dicho instrumento de planeamiento —estudio de Detalle— propone al Ayuntamiento modificar la ordenación detallada de la citada parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga, Valladolid, en concreto, conforme su Resumen ejecutivo:

5.2. Condicionantes urbanísticos.

De todos los condicionantes urbanísticos aplicables a la parcela, únicamente se modifican los relativos a la **Edificabilidad máxima**, quedando como sigue:

— Edificabilidad máxima: 1236.44 m².

Quinto.— Que como consecuencia de esa propuesta de modificación de la



Ayuntamiento de La Cistérniga

ordenación detallada, se aumenta el parámetro de la edificabilidad máxima de la parcela de 930 m² a 1236.44 m². Por lo tanto, la aprobación en su caso del estudio de Detalle supondría un aumento del aprovechamiento real que actualmente corresponde al propietario aplicando las determinaciones del planeamiento urbanístico sobre la superficie bruta de la parcela, correspondiendo al propietario el 90% del aprovechamiento urbanístico que se incremente y el resto a la Administración Local.

Por todo ello el presente Convenio tiene por objeto por tanto establecer los términos en que se tramitará el estudio de Detalle para la modificación de la ordenación detallada de la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga, Valladolid y cómo se producirá la cesión del incremento de edificabilidad de la Administración, cuantificándola y formulando su valoración a efectos de su pago en metálico, conforme a las siguientes

CLÁUSULAS

I.- OBJETO DEL CONVENIO.

De acuerdo con el artículo 94 de la Ley 5/1999, de Urbanismo de Castilla y León y 435 a 440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla las Administraciones públicas, sus entidades dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los convenios urbanísticos pueden tener el contenido que las partes libremente acuerden para alcanzar sus objetivos (artículo 438 del Reglamento citado) con el límite señalado en la normativa y en el presente convenio.

Con el presente convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de La Cistérniga, Valladolid y la mercantil SAMPIETRO GARCÍA S.L. propietaria única de la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga, Valladolid, se regulan las condiciones detalladas para la tramitación de una modificación de la ordenación detallada de dicha parcela-SOLAR-.

Consecuencia de esa modificación se altera dentro de la calificación urbanística de la parcela la asignación de la intensidad de uso o edificabilidad máxima un incremento de 306.44 m², de los cuales corresponde al propietario-SAMPIETRO GARCÍA S.L., el 90% de dicho incremento (275,80 m².e) siendo el resto de la Administración local (30.64 m².e). (Art. 40.1.b.2.º del RUCyL en relación con el artículo 16.1.b) del TR Ley de Suelo de 2008).

Que dado que el uso urbanístico de la parcela es DOTACIONAL SOCIAL, no residencial y por tanto es imposible que el aprovechamiento que le



corresponde a la Administración local se destine a la construcción de viviendas con protección pública, mediante el presente Convenio se estipula la forma monetarización de dicho aprovechamiento, incluyendo como ANEXO I una valoración practicada por el arquitecto de esta Administración y debiendo respetarse lo dispuesto en los artículos 368 a 382 bis en cuanto a destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, de acuerdo con el 438 del RUCyL.

III. – NATURALEZA DELCONVENIO.

El presente convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por las estipulaciones en él contenidas y supletoriamente por las normas de Derecho Administrativo artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre de régimen jurídico del Sector Público y, en su defecto, por las de Derecho privado.

Las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del Orden jurisdiccional contencioso-administrativo.

IV. – CLASE DECONVENIO.

De acuerdo con el artículo 436.1 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente convenio es un Convenio Urbanístico de Planeamiento.

V.– JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA PARA EL INTERÉS GENERAL.

El presente convenio es conveniente para el interés general por cuanto, es coherente con los instrumentos de ordenación del territorio, DOTVAENT, y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general actualmente vigente.

Conforme manifiesta el representante de la mercantil, SAMPIETRO GARCÍA S.L. La actividad realizada en la parcela es una Residencia de Ancianos. En la actualidad en la localidad de La Cistérniga únicamente existe esta Residencia, dedicada al cuidado de personas mayores, la actividad se desarrolla en dos formas, con personas en régimen de estancia continuada y como centro de estancias diurnas, es decir, personas que reciben los cuidados durante el día.

En esta segunda actividad la residencia cuenta con un convenio con la Junta de Castilla y León, con lo cual se convierte en un servicio público dentro del municipio.

El aumento de aprovechamiento tiene interés social por dos motivos:

- a) el aumento de plazas disponibles para dar un servicio fundamental en la



Ayuntamiento de La Cistérniga

actualidad como es el cuidado a las personas mayores que lo requieran, más si cabe si se tiene un convenio con la administración pública que garantiza el uso público en el acceso a las mismas.

b) el aumento de puestos de trabajo en la población, ya que esta actividad genera puestos de trabajo con un mínimo aumento de las plazas.

Por ello es de imperiosa necesidad ampliar las instalaciones existentes de acuerdo a los siguientes requisitos:

En primer lugar, por cuestiones operativas y de costo, es necesario ampliar la zona de estancia diurnas por la creciente demanda. De esta forma se da cabida a un mayor número de ancianos que requieran cuidados y acompañamiento en horario diurno.

Por otra parte, se trata de mejorar el espacio existente ampliando la zona de estar, y añadiendo servicios básicos a una dotación de este tipo como el gimnasio y la zona de capilla.

Esta ampliación supondrá un beneficio para la comunidad dado que por un lado se **desarrolla una función asistencial a la población mayor**:

SAMPIETRO GARCÍA S.L. es un referente en la atención a personas mayores. Posee convenio con la Junta de Castilla y León. el desarrollo y crecimiento de la compañía hace que se necesiten técnicos y especialistas, provenientes principalmente de las Universidades de la zona, y para desarrollar procesos y productos directamente ligados a la atención sanitaria. Esto da idea de la importancia de los proyectos de expansión de la compañía, sobre todo en un campo tan imprescindible de la sanidad y del cuidado de los ancianos.

Y por otro lado **se fomenta la creación de empleo**:

La instalación actual requiere una pequeña plantilla de puestos de trabajo repartidos en personal sanitario, administrativos y técnicos.

El proyecto que se plantea requeriría, aproximadamente, la contratación de manera inmediata de nuevos puestos de trabajo directos. Además, se incrementa la atención global, con lo que aumentan necesidades en el resto de las áreas de la Compañía, como son almacén y logística por lo tanto de contratación indirecta.

Con la modificación pretendida se consigue un efecto inmediato beneficioso para la colectividad y se cumplen principios generales de la actividad urbanística pública competencia de los municipios, asegurando que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las



demás normas aplicables, favoreciendo el progreso social y económico regulando el uso del suelo para favorecer la funcionalidad del tejido productivo, la atracción de nuevas inversiones y la capacidad de incorporar nuevas tecnologías (Arts. 4.b.2.º de la LUCyL y Art. 5.3.b.2.º del RUCyL.), asegurando la participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que genere la propia actividad urbanística pública. (Art. 3.b del TR 2008, Art. 4.c) de la LUCyL y 5.3 d) del RUCyL) y la creación de suelo para actividades productivas (Art.4.e) de la LUCyLy5.3.b.c del RUCyL).

VI. – LÍMITES DELCONVENIO.

De acuerdo con el artículo 437 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León el presente Convenio Urbanístico no puede limitar o eludir el ejercicio de las competencias urbanísticas que correspondan a cada una de las Administraciones públicas que los suscriban, ni tampoco puede dispensar del cumplimiento de las obligaciones que impone la normativa urbanística, incluidas las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Serán por tanto nulas de pleno derecho las estipulaciones contenidas en los convenios urbanísticos que sean contrarias a las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística vigente, o en general a la normativa urbanística.

Cualquier interpretación del convenio deberá realizarse de forma que quede salvaguardada la prevalencia de toda norma o planeamiento en vigor en detrimento del presente convenio.

VII. –PROCEDIMIENTO.

La negociación, aprobación, formalización y ejecución del presente convenio debe desarrollarse de acuerdo a lo establecido en la normativa urbanística y la normativa reguladora de la Administración local básicamente Ley 7/1985 de 2 de abril reguladora de las bases de Régimen Local y Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común De Las Administraciones Publicas.

VIII. – PUBLICIDAD DELCONVENIO.

El Ayuntamiento dispondrá la publicidad del presente convenio como instrumento urbanístico para su consulta, información de su contenido y obtención de copias por cualquier persona, de acuerdo con el 425 del Reglamento de Urbanismo.

IX. –RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE SEGÚN LEGISLACIÓN Y PLANEAMIENTO EN VIGOR.



Ayuntamiento de La Cistérniga

Legislación estatal.

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo.

Ley 40 /2015, de 1 de octubre de régimen jurídico del sector público.

Legislación autonómica.

Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

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

Planeamiento municipal en vigor.

- PGOU de La Cistérniga, aprobado definitivamente el 31/03/2009.
- Plan parcial Sector 1«EL CERCADO», aprobado definitivamente el 26/06/1997.

Conocido por ambas partes el régimen jurídico aplicable y teniendo como base lo expuesto anteriormente, al amparo de lo permitido por los artículos 94 de la LUCYL y 255.b.2.º y 435 a 440 del RUCYL, el Ayuntamiento de La Cistérniga y la mercantil, SAMPIETRO GARCÍA S.L. a través de sus representantes, acuerdan libre y voluntariamente formalizar en este acto el presente Convenio Urbanístico conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.

La mercantil SAMPIETRO GARCÍA S.L. se compromete a presentar para su tramitación los instrumentos de planeamiento urbanístico y otros documentos técnicos que en su caso fuesen necesarios para realizar la modificación de la ordenación detallada de la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1«El Cercado» de La Cistérniga, Valladolid, conforme la legislación aplicable y los informes sectoriales que se recaben.

A estos efectos como consta en antecedentes la mercantil SAMPIETRO GARCÍA S.L. consta con fecha de registro de entrada el 10 de junio de 2020 presentado en el Registro General del Ayuntamiento de La Cistérniga una solicitud de D. Ramón Sampietro García, actuando en nombre y representación de SAMPIETRO GARCÍA S.L., de tramitación de una estudio de Detalle para modificar las determinaciones de ordenación detallada de la parcela en la



Ayuntamiento de La Cistérniga

Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga, adjuntando un instrumento de planeamiento urbanístico de desarrollo—estudio de Detalle—redactado por el Arquitecto D. Juan Antonio Huidobro Píriz. El presente Convenio Urbanístico de planeamiento debe entenderse como un acto preparatorio del correspondiente procedimiento de modificación del instrumento de planeamiento urbanístico y se incorporará a la documentación del expediente desde el inicio del procedimiento.

SEGUNDA.

1.º) el Ayuntamiento de La Cistérniga (Valladolid) se compromete a tramitar, con arreglo a la normativa de aplicación, un estudio de Detalle de iniciativa particular para la parcela en la Avenida Diego Velázquez, 5, Sector 1 «El Cercado» de La Cistérniga que, tendrá por objeto modificar los parámetros relativos a edificabilidad máxima.

2.º) el Ayuntamiento se compromete a tramitar el estudio Detalle a la mayor brevedad posible, en lo que dependa de las actuaciones de su competencia.

TERCERA.

La mercantil SAMPIETRO GARCÍA S.L., tras la aprobación definitiva del estudio de Detalle, se compromete a abonar al Ayuntamiento de La Cistérniga la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS CUATRO CON OCHENTA Y OCHO EUROS, en efectivo, en concepto de la monetarización de la cesión por la mercantil del 10% de la parte del incremento de la edificabilidad de la parcela operado por la modificación que se pretende materializar en esta actuación 4.504,88 euros, según la cuantificación y valoración de los mismos que figura como Anexo I a este Convenio.

El pago deberá realizarse en un plazo de un mes desde la aprobación definitiva del estudio de Detalle a que se refiere el expositivo Tercero y la estipulación Segunda de este Convenio en todo caso la publicación de la aprobación del estudio de Detalle no se producirá en tanto que no conste el ingreso en la cuenta que se le notifique a la mercantil al efecto.

CUARTA.

La cantidad obtenida por el Ayuntamiento de La Cistérniga, tiene la naturaleza y régimen establecido en los artículos 124 y 125 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y 368 a 382 bis de su reglamento, debiendo ser destinada a alguno de los fines previstos legalmente.

QUINTA.



Ayuntamiento de La Cistérniga

La enajenación parcial o total de la finca afectada no modificará la situación de sus nuevos titulares en los compromisos asumidos por la propiedad actual, que figuran en el presente convenio y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo el adquirente/es quedará subrogado en la posición jurídica del transmitente, el cual deberá consignar en el acto de enajenación el compromiso asumido de acuerdo al citado artículo.

Asimismo y para estos supuestos deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento de La Cistérniga el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular, por medio de la presentación de copia autorizada de la escritura de transmisión de dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio Urbanístico.

SEXTA.

El presente Convenio se perfecciona y obliga desde su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública, abonándose los gastos correspondientes por la parte que lo solicite, debiendo en todo caso tener acceso al Registro de la propiedad en los términos del Art. 440-2.º del RUCYL. Los gastos de inscripción correrán a cargo de los particulares convinientes.

SÉPTIMA.

El presente Convenio tendrá a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico- administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

En prueba de conformidad, una vez leído, se firma electrónicamente el presente convenio urbanístico, por todas las partes, por duplicado ejemplar en fecha al margen.

LA ALCALDESA-PRESIDENTA,

SAMPIETRO GARCIA S.L.



Ayuntamiento de La Cistérniga

ANEXO I

VALORACIÓN DEL ARQUITECTO MUNICIPAL

Una firma manuscrita en tinta azul, que parece ser una abreviatura o un nombre estilizado.

Una segunda firma manuscrita en tinta azul, más elaborada y con un largo trazo vertical descendente.