

**ANEXOS:  
CONVENIO URBANISTICO S.U.D. 14 Y 15**

**CONVENIO URBANISTICO PARA LA INCLUSIÓN COMO URBANIZABLE DELIMITADO, CON ORDENACIÓN DETALLADA, EN LA APROBACIÓN DEL P.G.O.U TERRENOS RÚSTICOS, CON LA FINALIDAD DE LLEVAR A CABO UNA ACTUACIÓN HOSPITALARIO RESIDENCIAL.**

En El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, a 2006

**COMPARECENCIA**

De una parte, D. Antonio Pardo Capilla, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, que lo hace asistido de D. José Carlos Gil Encinas, Secretario General del Ayuntamiento.

De otra D<sup>a</sup>. Ana Vallejo Mateo, mayor de edad, soltera, con D.N.I. nº 52.367.036-S, Administradora y representante legal de la Sociedad MEDICAL CARE COMFORT S.A ,**C.I.F A84742592**, constituida mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario de Madrid D. José Maria Regidor Cano, con fecha 15 de junio del 2006, nº de protocolo 2202, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid tomo 22886, libro 0, folio 33, sección 8, hoja M-409839, inscripción 1ª y con domicilio en C/ Orense, nº 33, 1ªA, C.P. 28020.Madrid.

**INTERVIENEN**

El primero en nombre y representación del Ayuntamiento de El Burgo de Osma, por disposición legal y en virtud de acuerdo plenario.

La segunda, en nombre y representación de la citada Sociedad MEDICAL CARE COMFORT S.A, como Promotora del Complejo Hospitalario Residencial a establecer o implantar en El Burgo de Osma-Ciudad de Osma.

Ambas partes tienen y se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, a cuyo efecto.

**EXPONEN**

**I.-** La Sociedad Mercantil MEDICAL CARE COMFORT S.A , es propietaria por compraventa de una serie de parcelas colindantes, sitas en el término municipal de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, polígono 11 de una extensión superficial de 196.718 m<sup>2</sup>, resultante de la suma de las parcelas números 546, 547, 548, 549, 20.593, 10.550, 10.551, 10.552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 20.560, 594, 595, 10.593, 20.550, 20.551, 20.552.

Las parcelas se hallan libres de cargas y gravámenes.

Las parcelas tienen en el P.G.O.U. aprobado inicialmente, la clasificación de suelo rústico y se hallan concentradas.

**II.-** Que tras el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de noviembre de 2.005, publicado en el B.O.P. de Soria num. 142, de fecha 14 de diciembre y en el BOCyL num. 241 de fecha 16 de Diciembre de 2.005, estos terrenos han sido clasificados como suelo rústico común, según establece la Ley 5/99, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León.

**III.-** La Corporación Municipal de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, y la Sociedad MEDICAL CARE COMFORT S.A , coinciden en la conveniencia e interés para ambas partes de generar el marco urbanístico y normativo necesario para posibilitar en los terrenos descritos una actuación urbanística de marcado carácter **HOSPITALARIO Y RESIDENCIAL** que suponga un salto cualitativo de importancia para el municipio, como es la creación de un complejo formado por un Hospital de 300 camas en el que están contenidas todas las especialidades médicas que comprenden la correcta asistencia sanitaria y hospitalaria a los futuros pacientes, y un anexo hospitalario para enfermos crónicos e incapacitados de 150 habitaciones especialmente preparados para su asistencia, formando con el Hospital de agudos un conjunto de dos plantas comunes inferiores que comparten servicios generales y de exploraciones especiales, estando físicamente separadas las plantas de hospitalización. Un área residencial de viviendas unifamiliares ( según el documento de ordenación detallada) para residencia y especiales (incluidas las viviendas protegidas), dirigida fundamentalmente a completar la oferta hospitalaria encaminada a pacientes y sus familiares que puedan seguir un tratamiento continuo dependiente del Hospital, con la independencia que facilita el residir en su propia vivienda, al personal técnico y facultativo, así como de otras profesiones no sanitarias, que por razones de proximidad desean disponer de su propia vivienda en las inmediaciones, los pacientes que por su alto grado de minusvalía requieran de viviendas especiales con ausencia total de barreras arquitectónicas, y por fin, aquellas otras personas que libremente por una u otra razón deseen residir en esta área residencial y de los beneficios que la proximidad de un Hospital pueda proporcionarles.

Asimismo, se acompaña la iniciativa de la dotación de un Hotel de la categoría de cuatro estrellas, con una capacidad de 150 habitaciones y un Apartotel de 75 apartamentos hoteleros, destinado igualmente a pacientes que no precisen habitación hospitalaria, a sus familiares y a otras personas que prefieran residir en el mismo en su estancia en El Burgo de Osma-Ciudad de Osma, por motivos turísticos u otros que prefieran esta opción.

Para uso dotacional de este conjunto hospitalario residencial, se unirá a esta iniciativa un Centro comercial y social, que contendrá auditorios de música y de representaciones teatrales y audio-visuales, así como tiendas, supermercados y cafeterías-restaurantes. Se completa con una zona deportiva y de hidroterapia lúdica, así como piscina de verano e invierno y otros.

**IV.-** Por ambas partes comparecientes se estima que la forma más rápida y adecuada a la legislación urbanística de Castilla y León, (Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León), de llevar a cabo lo reseñado en el expositivo anterior es mediante, la inclusión en el Plan General de Ordenación Urbana, que en la actualidad se está tramitando, de una Actuación Integrada mediante la delimitación de un sector de Suelo Urbanizable Delimitado, con ordenación detallada, que recoja todas las iniciativas reseñadas en

este convenio, conforme a lo que prevé la Ley en los artículos 41 y 42 y mediante el procedimiento regulado en los artículos 86 y 88 y 101 a 108 del Reglamento.

V.- Que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León en el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por R.D. 22/04 las partes comparecientes de mutuo acuerdo deciden formalizar el presente Convenio Urbanístico de Planteamiento, con sujeción a las siguientes:

### **CLAUSULAS**

**Primero.-** Es objeto del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, la clasificación en el P.G.O.U, como suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada, de las parcelas rústicas descritas en el exponiendo I a cambio de las contraprestaciones y obligaciones que se detallan expresamente a continuación.

**Segundo.-** El Ayuntamiento de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma en cumplimiento de las obligaciones nacidas de este Convenio adoptará los acuerdos y los trámites procedimentales de impulso necesarios en el procedimiento de elaboración y aprobación del PGOU, ya aprobado inicialmente, para clasificar y calificar como suelo urbanizable delimitado, con ordenación detallada, los terrenos o parcelas descritas en la Cláusula anterior, determinado:

- La calificación urbanística de las parcelas
- Los usos, y
- Las determinaciones específicas para esta tipología de suelo.

**Aspectos todos ellos recogidos en la nueva aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado por acuerdo Plenario del Ayuntamiento del Burgo de Osma en sesión de fecha 8 de mayo del 2006, que modifica el acuerdo de aprobación inicial como consecuencia de dos propuestas de convenios urbanísticos, siendo uno de ellos éste.**

**Tercero.-** En contraprestación a la clasificación y calificación de terrenos MEDICAL CARE COMFORT S.A, se compromete a llevar a cabo la actuación urbanística recogida en el exponiendo III de este Convenio.

**Cuarta.-** Respecto de los sistemas generales, el promotor se compromete de manera expresa a asumir en su integridad los costos derivados de la implantación de los sistemas generales necesarios para asegurar la capacidad y funcionalidad de un desarrollo hospitalario residencial adecuado, cuando no estuvieran establecidos en el municipio o los necesarios para reforzarlos cuando devinieren insuficientes para las necesidades de la actuación.

Los niveles de capacidad de los sistemas generales implantados se acomodarán, a los estándares habituales del Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de El Burgo de Osma-Ciudad de Osma facilitará al promotor los terrenos de su propiedad necesarios para ejecutar la implantación de tales sistemas y cooperará a la obtención de los ajenos mediante la sustanciación o el impulso de los procedimientos adecuados, cuyos costos generales y especialmente los indemnizatorios por expropiaciones serán de cuenta del promotor.

**Quinta.-** Serán del mismo modo de cuenta del promotor todos los gastos que genere la urbanización de los terrenos afectados.

**Sexta.-** A petición de cualquiera de las partes se elevará a Escritura Pública el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento.

Y en prueba de conformidad, firman las dos partes el presente Convenio Urbanístico en el lugar y fecha antes indicado, por duplicado ejemplar.

## **ANEXOS:**

# **CONVENIO URBANISTICO S.U.D. 16**

Sin vigencia por modificación Normativa Decreto 68/2006 del 5 de Octubre por el que se modifica el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

## CONVENIO URBANÍSTICO

En el Burgo de Osma - Ciudad de Osma, 2.006.

DE UNA PARTE:

DON ANTONIO PARDO CAPILLA, Alcalde-Presidente del ILMO. AYUNTAMIENTO DEL BURGO DE OSMA - CIUDAD DE OSMA y demás circunstancias notorias, el que se encuentra asistido por D. José Carlos Gil Encinas, Secretario General de la Corporación.

Y DE OTRA PARTE:

DON MIGUEL ANGEL GARRIDO VALLES, mayor de edad, casado, industrial, vecino de Logroño (La Rioja), y con D.N.I. número 16.551.141-L y DON ALBERTO SAINZ GONZALEZ, mayor de edad, casado, vecino de Barcelona C/ Emancipación nº 11 5º 1º con D.N.I. nº 37002417-V y D. FRANCISCO SAINZ GONZALEZ, mayor de edad, vecino de Soria en C/ Frco López de Gómara nº 5 3º D, con D.N.I nº37096310-R .Todos ellos con domicilio a efectos del presente Convenio Urbanístico en Logroño, Avda. de Jorge Vigón, nº 22-17 F.

## INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma.

Los citados en segundo lugar, D. Miguel Ángel Garrido Valles en representación de la compañía mercantil GOLF RIOJA ALTA S.L , en virtud de poder otorgado ante D. Carlos Ramón Pueyo Cajal, Notario de Logroño, de fecha 25 de abril del 2006. En dicho poder se reconoce la constitución de la compañía Mercantil citada con fecha 2 de febrero de 1993, y la adaptación de sus estatutos mediante escritura de fecha 25 de mayo de 1998. Mediante escritura de fecha 24 de Junio de 2005, fueron nombrados para el cargo de administradores mancomunados, D. Santiago San Román Abad y D.

Miguel Ángel Garrido Valles. Y mediante este poder ultimo citado de fecha 25 de abril del 2006, se confiere a D. Miguel Ángel Garrido Valles, para que en representación de la sociedad ejercite las facultades de " negociación con el Ayuntamiento del el Burgo de Osma y la familia Sainz ( titular de los terrenos) el Convenio o convenios Urbanísticos....".

En lo sucesivo se les denominará a todos ellos " Los Promotores"

Ambas partes se reconocen la capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyos efectos

## EXPONEN

I.- Que "Los Promotores" son dueños en pleno dominio de la finca rústica situada en el Burgo de Osma-Ciudad de Osma, de una extensión de 99 Hectáreas, resultante de la agrupación y posterior segregación practicada de otra finca mayor de la que trae causa conocida como "El Enebral", propiedad de los promotores, y que está compuesta por las parcelas catastrales números 10360, 20360, 30360, 40360, 50360, 60360, 10361 y 20361 del polígono 19 del Burgo de Osma (anteriormente fincas 360 y 361 del polígono 508, tal y como consta en escrituras), grafiado en el Plano que figura como Anexo 1 y cuya superficie total es de 456,6040 Hectáreas, distribuidas en tierras de labor monte, pastos y terreno improductivo.

Dicha finca segregada se describe como:

Parcela de terreno, en torno a los altos de la Javinada y de la Cruz y sus laderas, cuya superficie es 99 Hectáreas, formando un polígono irregular que linda por el este en 202,75 metros lineales con la carretera de Retortillo a Burgo de Osma (SO-160); por el Sur linda con la antigua línea de ferrocarril de Valladolid-Ariza, desde su intersección con las carretera de Retardillo hasta al linde con el término municipal de Gormaz a lo largo de una línea quebrada de 1.289,39 metros en sentido este-oeste, y con línea quebrada de 136,12 metros a lo largo del limite de dicho termino municipal; por el oeste su linde está formado por dos líneas de directriz curva, la primera de ellas es una paralela al linde sur con el antiguo ferrocarril separada de la misma 124 metros y forma un arco de 382 metros de longitud

con un radio de 1.425 metros, la segunda curva tiene forma elíptica y se desarrolla alrededor del Alto de la Javinada, y está formada por un primer arco de 417,24 metros de longitud y 1.154 metros de radio, un segundo arco de 482,27 metros de longitud y 368 metros de radio, un tercer arco de 356,15 metros de longitud y 410 metros de radio y un cuarto arco de 613,22 metros de longitud y 676 metros de radio; por el norte el linde está formado por el último arco de la elipse y por una línea quebrada de 1.013,06 metros de longitud que discurre en sentido sureste siguiendo el eje del pequeño valle que discurre por detrás de el Alto de la Javinada y del Alto de la Cruz, hasta llegar a de nuevo a la carretera de Retortillo a Burgo de Osma (SO-160). Queda grafiada en plano que figura como anexo 2.

II.- Que, tras el acuerdo de aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado por el Ilmo. Ayuntamiento Pleno en su sesión de 22 de Noviembre de 2005 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Soria nº 142 de fecha 14 de diciembre de 2005 y en el Boletín Oficial de Castilla y León nº 241 de fecha 16 de Diciembre de 2005 estos terrenos han sido clasificado como suelo rústico en dos categorías, según establece la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

III.- Que la Corporación Municipal del Burgo de Osma - Ciudad de Osma y "Los Promotores" coinciden en la conveniencia e interés para ambas partes de generar el marco urbanístico y normativo necesario para posibilitar en los terrenos descritos una actuación urbanística de marcado carácter turístico-residencial y de ocio, que suponga un salto cualitativo de importancia para el municipio, como es la creación de un complejo residencial que albergue viviendas en distintas tipologías (unifamiliares aisladas, adosadas, residencial colectiva, hoteles, zona comercial, zona deportiva, y actividades de recreo, como hípica y otras que tengan que ver con el entorno natural). **Aspectos todos ellos recogidos en la nueva aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, adoptado por acuerdo Plenario del Ayuntamiento del Burgo de Osma en sesión de fecha 8 de mayo del 2006, que modifica el acuerdo de aprobación inicial como**

**consecuencia de dos propuestas de convenios urbanísticos, siendo uno de ellos éste.**

IV.- Que por ambas partes comparecientes se estima que la forma más ágil y ajustada a la legislación urbanística de Castilla Y León, (Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León y Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León) de llevar a cabo lo reseñado en el expositivo anterior es mediante la inclusión en el Plan General de Ordenación Urbana, que en la actualidad se está tramitando, de una Actuación Integrada mediante la delimitación de un sector de Suelo Urbanizable Delimitado sin ordenación detallada, que recoja únicamente la actuación residencial y dotacional necesaria.

V.- Que, en consecuencia, y simultáneamente con la inclusión en el PGOU del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, resulta necesaria la firma de un convenio urbanístico entre las partes comparecientes para establecer las condiciones detalladas para la aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico, en los términos que establece el artículo 94 de la Ley 5/1999 .

VI.- El artículo 20 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León establece que "en suelo urbanizable delimitado,... los deberes de urbanización y cesión se extenderán también a los gastos y terrenos necesarios para la conexión del sector con los sistemas generales existentes, así como su ampliación o refuerzo, de forma que se asegure su correcto funcionamiento, en función de las características del sector y de las condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico". Por ello, se requiere previa o simultáneamente suscribir un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de concrete las obras relativas a los sistemas generales incluidos en el Sector, las obras que son necesarias para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores y servicios urbanos en general, o cualquier otra actuación necesaria para el correcto funcionamiento del Sector, los plazos para su ejecución, así como otros posibles compromisos adicionales y las garantías para el cumplimiento de todos los compromisos asumidos por las partes.

VII.- Que preocupa al Ayuntamiento y a "Los Promotores", además de la ejecución de las obras referidas en el expositivo anterior la conservación y mantenimiento de las mismas entendiéndose que ha de constituirse para ello una Entidad Urbanística Colaboradora de la administración para conseguir el adecuado mantenimiento de la urbanización y de los servicios que la misma precisa para su correcto funcionamiento desde el inicio de la misma, garantizando el futuro de su viabilidad.

VIII.- Que ambas partes, puestas previamente de acuerdo, formalizan y suscriben el presente Convenio Urbanístico con arreglo a las siguientes

#### ESTIPULACIONES

Primera.- El Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma y "Los Promotores" acuerdan, mediante este Convenio, establecer las condiciones sobre cuya base se delimitará una Actuación Integrada, constituida por un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada dentro del Plan General de Ordenación Urbana del Burgo de Osma - Ciudad de Osma a que se ha hecho referencia en el expositivo cuarto precedente, en la que se establecerán, además, las determinaciones urbanísticas que se consideren más adecuadas y que se reflejan en las estipulaciones siguientes.

Segunda.- El Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma se compromete a incluir un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada cuyas Determinaciones de Ordenación General serán, al menos, las que a continuación se reseñan:

<i>Clase de suelo</i>	Urbanizable Delimitado sin Ordenación Detallada
<i>Superficie aproximada</i>	990.000 m <sup>2</sup> (99 Ha)
<i>Uso Predominante</i>	Residencial
<i>Sistema de actuación</i>	A determinar
<i>Usos compatibles</i>	Los compatibles con el residencial según P.G.O.U.
<i>Usos prohibidos y/o incompatibles</i>	Los restantes
<i>Reservas para incorporación al patrimonio público del suelo</i>	10%
<i>Intensidad de uso (Aprovechamiento máximo)</i>	2.700 m <sup>2</sup> * Ha
<i>Índice de variedad de uso</i>	20%
<i>Índice de variedad tipológica</i>	20%
<i>Edificabilidad máxima</i>	267.000 m <sup>2</sup> t
<i>Densidad</i>	20 Viviendas/Ha

a) La concreta ubicación y extensión de dicho Sector de Suelo Urbanizable Delimitado será la que consta en el plano que, debidamente aceptado y firmado por ambas partes comparecientes, **se une como Anexo II al presente Convenio Urbanístico formando parte íntegramente del mismo.**

b) El Plan Parcial desarrollará con precisión la ordenación, respetando los parámetros generales del Sector definidos en la delimitación del mismo y lo pactado en el presente convenio urbanístico.

- Se fija una densidad de 20 viviendas por hectárea.
- En cuanto a la previsión de viviendas de protección pública, se establece una reserva de terrenos de 20%.

- Se reservará como mínimo el 5% de la superficie total del Sector para dotaciones generales, con independencia de las dotaciones locales. Los espacios destinados a parques y zonas verdes superarán los 5 metros cuadrados por habitante previsto en el Sector.
- El plazo para presentar ante el Ayuntamiento el Plan Parcial que contenga la ordenación detallada será de un año como máximo, contados desde la aprobación definitiva del PGOU.

Tercera.- "Los Promotores" se comprometen a solicitar al Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma autorización para construir en el suelo rústico común de su propiedad un complejo deportivo y de ocio compuesto por un campo de golf de 18 hoyos (con la previsión de ampliación de otros 9 hoyos en una segunda fase), cancha de prácticas y putting-green, y una zona deportiva que contará, al menos, con pistas de pádel, tenis, pista polideportiva y piscina. Dicha autorización incluirá las edificaciones necesarias para el uso que se pretende, tales como casa club del campo de golf, edificios de mantenimiento y guarda de maquinaria y aperos, casetas de bombas de riego o servicios inherentes al complejo deportivo, tales como vestuarios, aseos u otros que no menoscaben la naturaleza ni el entorno de los terrenos rústicos destinados a tal fin.

La autorización de los usos excepcionales en suelo rústico común se ajustará en cuanto al procedimiento y condiciones para su autorización a lo establecido en los artículos 306 a 308 del Reglamento de Urbanismo.

El plazo para solicitar dicha autorización ante el Ayuntamiento no excederá de seis meses desde la aprobación definitiva del PGOU.

Cuarta.- "Los Promotores" se comprometen a ceder adicionalmente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo atribuible a los propietarios, además de la cesión del 10% establecida legalmente (artículo 19 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León), para asegurar un plus en la

participación de la comunidad, representada por el Ayuntamiento, en las plusvalías que se generen.

El Ayuntamiento destinará todos los terrenos de su propiedad en el Sector que se integren en el Patrimonio Municipal de Suelo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 94 y en los artículos 125 y 127 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

Los aprovechamientos atribuibles al Ayuntamiento se harán efectivos en unidades de ejecución o parcelas independientes de uso residencial, hasta agotar su aprovechamiento.

Quinta .- Respecto a los sistemas generales, el promotor se compromete, como mínimo, a la realización de una nueva conexión de la urbanización resultante con la Carretera SO-160 (el Burgo de Osma-Atienza) en su intersección, mediante la construcción de carriles de aceleración y deceleración ó una rotonda de acceso, de acuerdo con las determinaciones que establezca la Consejería competente en Carreteras a los efectos del Plan Parcial.

Se garantizará en el Plan Parcial la construcción de una estación depuradora de aguas residuales (EDAR) propia para el sector, de dimensiones adecuadas a la capacidad poblacional del mismo, costeada íntegramente por los promotores y su mantenimiento será sufragado por el promotor hasta su cesión a la Entidad Urbanística Colaboradora que se cree para el mantenimiento de la urbanización o al Ayuntamiento, si así se acuerda por la corporación.

El promotor asumirá las cargas derivadas de los nuevos sistemas generales necesarios para asegurar la capacidad y funcionalidad del nuevo desarrollo residencial y urbanístico.

Los niveles de calidad de las mencionadas obras corresponderán a los estándares establecidos por el Ayuntamiento.

El Ayuntamiento se compromete a poner los terrenos exteriores necesarios para dichas obras a disposición de los promotores, siempre que sean de su propiedad.

Sexta.- "Los promotores" se comprometen a la creación de una Entidad de Conservación y Mantenimiento (entidad urbanística colaboradora) y a establecer un Convenio Urbanístico de colaboración para el mantenimiento y conservación de la urbanización e infraestructuras generadas en la nueva urbanización, una vez que esta sea recepcionada por el Ayuntamiento, dentro de las condiciones establecidas en el artículo 208 del Decreto 22/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. El Plazo en que dicha entidad deberá encargarse del mantenimiento y conservación será de 10 años, prorrogables por acuerdo específico de las partes para tal fin, salvo que el Ayuntamiento decida asumir parte de los servicios atribuidos a la entidad urbanística de conservación o acepte su disolución.

Séptima.- El Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma adoptará el acuerdo de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana recogiendo los acuerdos citados en el presente convenio urbanístico el plazo máximo de nueve meses, contados desde la aprobación definitiva de este Convenio Urbanístico.

Así mismo se compromete a tramitar y autorizar en lo que esté dentro de su competencia el uso excepcional para el campo de golf e instalaciones accesorias en el plazo máximo de un año contado desde la solicitud por "Los Promotores".

La licencia de obras se solicitará en el plazo de un año desde la autorización definitiva del uso excepcional en suelo rústico

El incumplimiento de cualesquiera de los plazos señalados será causa resolutoria del Convenio Urbanístico a instancia de la parte afectada.

El Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma se compromete a prestar la mayor colaboración y diligencia en la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, en la del Plan Parcial y Programa de Actuación, así como en la de todos los instrumentos urbanísticos de planeamiento, gestión y desarrollo, licencias y autorizaciones necesarias para conseguir el fin pactado.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana, "Los Promotores" garantizarán al Ayuntamiento el cumplimiento de todas sus obligaciones y compromisos asumidos en virtud del presente Convenio Urbanístico, en la forma y plazo establecidos en la legislación y demás normativa urbanística aplicables.

Octava.- El presente Convenio Urbanístico queda sujeto a la condición de que se apruebe definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana del Burgo de Osma - Ciudad de Osma por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Castilla Y León, en el plazo máximo de doce meses desde su aprobación provisional, transcurrido el cual sin que se haya producido dicha condición "Los Promotores" quedarán facultados para la renuncia y resolución del mismo.

Novena.- "Los Promotores" se comprometen, en caso de transmisión de alguno de los derechos que se reconocen en este convenio, a comunicar las cargas y obligaciones que corresponden al mismo, así como los términos exactos del convenio urbanístico al adquirente o adquirentes, de manera que dicha advertencia conste de forma expresa en el título por el que se formalice la enajenación o transmisión. En caso de que no se produjera dicha advertencia en la forma señalada en este artículo, las obligaciones asumidas quedarían con cargo a "Los Promotores" firmantes de este convenio.

Decima.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa, conservando el Ayuntamiento, en todo caso, en plenitud, el ejercicio de sus facultades normativas.

Las cuestiones litigiosas que puedan surgir en la interpretación y cumplimiento del mismo serán de conocimiento y competencia de los órganos de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. A tal efecto las partes se someten al fuero de los Juzgados y Tribunales de Soria y Castilla y León.

Undécima.- El sector de SUD y el campo de golf a autorizar por vía de usos excepcionales en suelo rústico, están íntimamente vinculados, de forma que la autorización del campo de golf es condición indispensable para que surja para los promotores la obligación de tramitar el Plan Parcial del Sector de SUD que delimite el PGOU y para que surjan para ellos el resto de las obligaciones previstas en este Convenio, de modo que la no autorización del campo de golf, facultará a los promotores a exigir del Ayuntamiento que trámite una modificación del PGOU para devolver a su naturaleza rústica inicial a los terrenos sobre lo que se delimite el sector del SUD.

El presente Convenio Urbanístico, suscrito por el Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento del Burgo de Osma - Ciudad de Osma y por los Promotores", será sometido a la tramitación prevista en la Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León y en el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Dentro del sector existe una parte de monte constituido por ejemplares arbóreos adultos de sabina negral (*Juniperus phoenicea*), sabina albar (*Juniperus thurifera*), enebro común (*Juniperus communis*), encina (*Quercus ilex*) y pino negral (*Pinus pinaster*). La ordenación del sector y el desarrollo del Plan Parcial quedarán condicionados a la presentación por la propiedad del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental que deberá recoger de manera detallada la forma en que las zonas arbóreas existentes se van a conservar e integrar en la urbanización y con el paisaje rural circundante

Y en prueba de conformidad, firman las dos partes el presente Convenio Urbanístico en el lugar y fecha antes indicado, por duplicado ejemplar.