



AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

CIF. P2422600C - www.villaquilambre.es Teléfono 987287201

Plaza de la Constitución s/n. 24193- Villaquilambre (León)

APROBACIÓN INICIAL DE CONVENIO

REFERENCIA: Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio

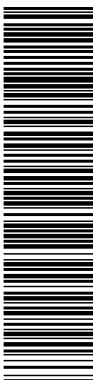
TÍTULO: Avocación de la Alcaldía para el conocimiento y resolución por DECRETO del trámite de APROBACIÓN INICIAL QUE ORDENA UN TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE UN MES del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE"

DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE Y DEL TRÁMITE QUE SE ATIENDE:

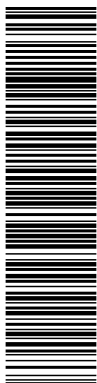
SOLICITANTE:	LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. NIF. A24490864, Junta Vecinal de Navatejera y Ayuntamiento de Villaquilambre.
ASUNTO:	Convenio urbanístico de planeamiento para modificación de ordenación detallada mediante ESTUDIO DE DETALLE.
SUELO AFECTADO:	Suelo urbanizable SUR-01 delimitado en el planeamiento general vigente, en terrenos situados en la localidad de Navatejera (término municipal de Villaquilambre).
TRÁMITE:	APROBACIÓN INICIAL QUE ORDENA UN TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE UN MES.
ÓRGANO COMPETENTE:	La aprobación inicial ordenando la apertura de un trámite de información pública corresponde a la ALCALDÍA. Régimen de aprobación de los convenios: <ul style="list-style-type: none">- Correspondiendo al Pleno la aprobación definitiva del convenio: art. 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (LBRL) "La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, <u>así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos</u>". Siendo la aprobación inicial una competencia municipal no atribuida expresamente a otros órganos en aplicación del art. 21.1.s) correspondiendo a la Alcaldía.- En relación a la competencia para la aprobación inicial de un convenio urbanístico de planeamiento consta informe de la Secretaría Municipal de fecha 28 de febrero de 2024 y correo electrónico de la misma fecha (ambos con firma electrónica) requiriendo la incorporación de un informe urbanístico "mejor fundado en derecho". Cumpliendo esta orden se incorpora informe urbanístico (firma electrónica 01/03/2024) que corrige y mejora la redacción de este epígrafe, diferenciando la competencia para la aprobación inicial que corresponde a la Alcaldía, de la competencia para la aprobación definitiva atribuida al Pleno.

INICIATIVA E IMPULSO DEL CONVENIO: Providencia de Alcaldía de fecha 20 de febrero de 2024.

El presente expediente por el que se insta la tramitación de convenio urbanístico de planeamiento para la elaboración de un ESTUDIO DE DETALLE (planeamiento de desarrollo) se tramita por el Ayuntamiento de Villaquilambre en coordinación con la Junta Vecinal de Navatejera en atención al impulso de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., en reconocimiento a la iniciativa privada



DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 2 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

para el ejercicio de la actividad urbanística, consagrada en la legislación (artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León).

La propuesta se eleva al órgano competente para su consideración y aprobación si procede, previa incorporación del informe urbanístico suscrito por el técnico del departamento de urbanismo (firmado e incorporado al expediente electrónico) exponiendo los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que funda su criterio con pronunciamiento en la parte dispositiva y redactado en forma de propuesta de resolución conforme se expresa a continuación.

En cumplimiento de la normativa reguladora del procedimiento administrativo y la normativa urbanística, los informes técnicos (municipales y de otras administraciones) se incorporarán durante la tramitación del Estudio de Detalle.

La firma del convenio no altera el régimen de derechos y deberes de los propietarios del sector y por tanto no otorga ventaja o beneficio para los firmantes, que se someterán al principio de equidistribución. Durante el periodo de exposición pública el resto de propietarios podrán presentar las reclamaciones o alegaciones que estimen oportunas en defensa de sus derechos.

La definición exacta de los derechos y deberes de cada propietario se realizará en el posterior instrumento de gestión urbanística (proyecto de actuación con determinaciones de reparcelación) atendiendo al principio de equidistribución. Esa gestión urbanística será objeto de notificación a todos los propietarios según las reglas establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y en su desarrollo reglamentario.

ÓRGANO COMPETENTE: Formalización y motivación de la AVOCACIÓN por la Alcaldía:

Atribución de competencias en la legislación reguladora de las bases de régimen local. Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local: La aprobación inicial del convenio es competencia de la ALCALDÍA.

- Régimen de aprobación de los convenios: Correspondiendo al Pleno la aprobación definitiva del convenio: art. 22.2.c) de la LBRL "La aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos". Siendo la aprobación inicial una competencia municipal no atribuida expresamente a otros órganos en aplicación del art. 21.1.s) correspondiendo a la Alcaldía.

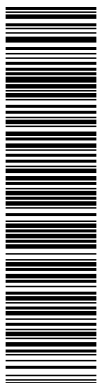
Decreto de delegación de competencias. Decreto 2023/1106 de 30/06/2023 sobre DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS DEL ALCALDE EN LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL Y ESPECÍFICAS CONCEJALES DELEGADOS. "Primero. Delegar en la Junta de Gobierno Local de conformidad con lo establecido en el artículo 21.3 de la LBRL las siguientes competencias: La aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no expresamente atribuidos al Pleno, así como de los instrumentos de gestión urbanística y de los proyectos de urbanización".

Acuerdo de avocación instado por la Alcaldía. Por parte de la Alcaldía se acuerda avocar una competencia que tiene legalmente atribuida y que delegó en la Junta de Gobierno Local, reservándose la Alcaldía la facultad de recuperar esta competencia en cualquier momento, y en su virtud se ordena al departamento de urbanismo que eleve la resolución de aprobación inicial del "CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE" para su resolución mediante Decreto de Alcaldía.

Fundamentación y motivación de la avocación:

- Régimen de la avocación. Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público. Artículo 10. Avocación. 1. Los órganos superiores podrán avocar para sí el conocimiento de uno o varios asuntos cuya resolución corresponda ordinariamente o por delegación a sus órganos administrativos dependientes, cuando circunstancias de índole técnica, económica, social, jurídica o territorial lo hagan

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434 , Número de Anotación de Salida: 523 , Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00 , Número de Anotación de Salida: 524 , Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 3 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19 ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

conveniente. En los supuestos de delegación de competencias en órganos no dependientes jerárquicamente, el conocimiento de un asunto podrá ser avocado únicamente por el órgano delegante.

2. En todo caso, la avocación se realizará mediante acuerdo motivado que deberá ser notificado a los interesados en el procedimiento, si los hubiere, con anterioridad o simultáneamente a la resolución final que se dicte. Contra el acuerdo de avocación no cabrá recurso, aunque podrá impugnarse en el que, en su caso, se interponga contra la resolución del procedimiento.

- Motivación. Procurar la máxima agilidad en la tramitación administrativa: se declara por la Alcaldía que el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE asume la responsabilidad de fomento económico y social del municipio, procurando un desarrollo sostenible y acorde a la legislación vigente. Para cumplir este objetivo es necesario y oportuno modificar de manera inmediata la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR- 01, con un diseño y programación adaptado a la realidad socioeconómica, promoviendo y facilitando la iniciativa privada en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, todo ello en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin acreditar su viabilidad.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS: PACTO O CONVENIO ADMINISTRATIVO

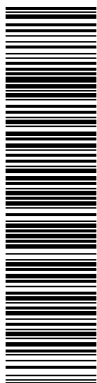
El convenio es un negocio jurídico celebrado por la administración con otros entes públicos o con personas de derecho privado orientado a un fin común conforme regula la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) que despliega efectos jurídicos concretos y exigibles, identificando el impacto económico para las partes, si lo hubiera. La administración actuante deberá guiarse para su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y vigencia, por los principios generales de publicidad y transparencia, así como justificar la satisfacción a una necesidad pública.

Particularizando para el ámbito urbanístico, de entre los tipos de convenios previstos por el legislador (art. 94 Ley de Urbanismo de Castilla y León – LUCyL-, desarrollado en los artículos 435 y siguientes de su reglamento -RUCyL-) el presente expediente se refiere al tipo “convenio de planeamiento” que es aquel que tiene por finalidad establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste, con la particularidad de que no pone fin al procedimiento, es decir, no sustituye a la tramitación administrativa, limitando su alcance a su inserción en el inicio del procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación al que se refiera. *Art. 437.3 RUCyL: “En particular, los convenios urbanísticos de planeamiento deben entenderse como actos preparatorios del correspondiente procedimiento de aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y no pueden disminuir ni limitar la plenitud del ejercicio de las potestades de las Administraciones públicas competentes ni condicionar los trámites de información pública. A tal efecto, dichos convenios deben ser incorporados a la documentación del expediente desde el inicio mismo del procedimiento, o desde su formalización si ésta se produce una vez iniciado el procedimiento”.*

En todos los convenios de las administraciones públicas deben concurrir los requisitos generales de consentimiento de las partes, objeto cierto y causa lícita de la obligación:

- Sujetos: Se plantea un convenio firmado entre una Administración Pública (administración local Ayuntamiento de Villaquilambre, con competencia en materia urbanística conforme establece el art. 25.2.a de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local – LBRL-) y unos sujetos de Derecho privado en su condición de titulares de derechos sobre el suelo afectado, con la particularidad de que entre los propietarios hay una entidad local menor (Junta Vecinal de Navatejera) cuyas decisiones deben respetar la normativa reguladora de la disposición de bienes.
 - o Se identifica con sujetos a LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. NIF. A24490864, Junta Vecinal de Navatejera (que declaran su interés en su condición de propietarios mayoritarios del sector) y Ayuntamiento de Villaquilambre como administración competente respecto del planeamiento urbanístico de su término municipal (la competencia municipal se ejercerá conforme establece el artículo 170 del RUCyL, “1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la Aprobación Definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecte a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153, a 158 y 165”).

<p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 4 de 20</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO 01/03/2024 19:19</p>



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- La identificación de los sujetos intervinientes en su condición de titulares de derechos afectados por el convenio se acompañará de la documentación acreditativa de dichos derechos (título de propiedad o acreditación del derecho afectado). Las cuestiones de capacidad de las partes deben quedar acreditadas en el trámite de exposición pública y audiencia a los interesados que se ordena en la resolución de aprobación inicial, pues someter a Pleno un convenio que no pueda ser firmado va en contra de los principios de racionalidad, eficiencia y eficacia de la actividad administrativa.
- Objeto: establecer propuestas y compromisos de las partes intervinientes para la redacción de un instrumento de planeamiento urbanístico, que en el presente expediente se concretará en la elaboración del Estudio de Detalle preceptivo para modificar la ordenación detallada. (Queda advertido que los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos art. 47 LRJSP).
- Causa: Debe ser lícita en términos de su conveniencia al interés general y respeto al planeamiento vigente y no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos. Además de contribuir a la realización de actividades de utilidad pública debe justificarse que supone una mejora en la eficiencia de la gestión pública (art. 48.3 LRJSP), definir la existencia o no de impacto económico para las partes y excluir las estipulaciones prohibidas de acuerdo con el 94.2 LUCyL (desarrollado en el art. 437 del RUCyL):
 - El modelo de convenio incorpora memoria justificativa (requisito exigido en el art. 50.1 LRJSP y art. 438.1.a RUCyL) acreditativa de la causa lícita, declarando que en la descripción de las obligaciones, consistente en proponer una modificación de la ordenación detallada mediante la elaboración de un Estudio de Detalle, no se exige en esta fase del desarrollo del suelo la repercusión de gastos sobre Ayuntamiento ni sobre la Junta Vecinal de Navatejera que pudieran exigir la fiscalización del acuerdo y tampoco se incorporan al convenio estipulaciones prohibidas.
- Orden jurisdiccional: En virtud de su naturaleza administrativa las controversias se resolverán en el orden jurisdiccional contencioso-administrativo (art. 94.4 LUCyL).
- Contenido mínimo: El convenio identifica a las partes que los suscriben y su capacidad jurídica, la competencia en la que fundamenta la Administración su participación, el objeto y ámbito en el que se despliega sus efectos (personas a las que obliga, funcional y territorial), compromisos económicos si los hubiera, vigencia, seguimiento y vigilancia de su ejecución y extinción o resolución (art. 51 y 52 LRJSP). La capacidad de las deberá quedar documentada antes de la aprobación definitiva del convenio.
- Procedimiento general para todos los convenios urbanísticos y procedimiento (publicidad y transparencia). El establecido para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística (por remisión del art. 94.3 de la LUCyL al art. 76.3 del mismo texto, que regula la aprobación de los proyectos de actuación, desarrollado en los art. 250 a 252 del RUCyL):
 - Corresponde al Ayuntamiento la aprobación inicial y la apertura de un período de información pública de un mes, lo que se anunciará en el Boletín Oficial de Castilla y León y se notificará a los firmantes del convenio.
 - Corresponde al Ayuntamiento acordar la aprobación definitiva, señalando los cambios respecto de lo aprobado inicialmente. El acuerdo de aprobación definitiva se notificará a los firmantes del convenio y a quienes hayan presentado alegaciones, y se publicará en el Boletín Oficial de Castilla y León.
- Validez: Los convenios se perfeccionan por la prestación del consentimiento de las partes. Una vez aprobado debe formalizarse en el plazo máximo de tres meses en documento administrativo por las partes intervinientes, accediendo al registro de la propiedad para su publicidad y práctica de los asientos que corresponda en virtud de la legislación hipotecaria.
 - A efectos de la publicidad de los convenios urbanísticos, las administraciones públicas que los suscriban deben publicarlos en el Boletín Oficial de Castilla y León dentro del mes siguiente a su firma y remitir un ejemplar al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, deben aplicar las normas del artículo 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

- o Advertir que será el órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle (el Pleno Municipal) el que atendiendo a los informes y actuaciones que procedan, y libremente y con subordinación al interés público, decida sobre la inclusión de las determinaciones del convenio. En consecuencia, el contenido urbanístico del convenio adquirirá plena operatividad una vez aprobado el planeamiento al que se ha incorporado.

INFORME TÉCNICO MUNICIPAL (firma electrónica 01/03/2024). Transcripción de antecedentes e informe:

ANTECEDENTES RELACIONADOS CON ESTE EXPEDIENTE:

1. Expediente urbanístico 2018/114 de fecha 24-04-2018 iniciado por Julio Macías Rubio en representación de León Farma para la modificación del sector SUR-01.
 - Concluye el expediente con Decreto 2018/1210 de Cédula Urbanística ya que no se insta más que la solicitud de información para el inicio de los trámites necesarios.
 - La solicitud incluye propuesta para la ordenación de unos terrenos que posteriormente terminan siendo propiedad de León Farma tras el procedimiento administrativo correspondiente.
2. Licencia Urbanística otorgada por Decreto 2018/248 de fecha 21-02-2018 para la 3ª Ampliación.
 - Esta licencia de otorga en base al cumplimiento del requisito previo establecido en el informe Técnico de fecha 17 de julio de 2015 consistente en la constitución de un aval para garantizar el desarrollo urbanístico del sector SUR-01 que le permitiría materializar el aprovechamiento necesario con carácter provisional previsto en el reglamento de Urbanismo.
3. Licencia Urbanística 2018/65 de fecha 28-02-2018 de 4ª Ampliación del edificio de Industria Farmacéutica que concluye con el Decreto 2018/1211- de Subsanción de Deficiencias relativo a Licencia Urbanística para la 4ª Ampliación.

Parte del contenido de la Subsanción plantea la posibilidad de que se adquiriera por parte del solicitante (Leon-Farma), terrenos incluidos dentro del sector SUR-01 y promueva una modificación de la ordenación detallada del sector, así como la gestión urbanística correspondiente al ámbito que hubiera delimitado esos terrenos, que permita la materialización de aprovechamiento urbanístico en una parcela concreta.

INFORME sobre RÉGIMEN URBANÍSTICO SECTOR SUR-01 Y CONDICIONES PARA LA MODIFICACIÓN DE SU ORDENACIÓN DETALLADA MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE:

Clasificación: Suelo urbanizable. El plan general de ordenación (PGOUV) incluye la ordenación detallada del sector. LIBRO II. MEMORIA VINCULANTE. "El objetivo es el desarrollo integral de un área de uso global industrial situada al oeste del término municipal junto a la carretera N-630, como ampliación del polígono industrial existente en los terrenos colindantes. Se trata de ampliar los suelos industriales del municipio, promoviendo el desplazamiento de las industrias existentes dentro de los núcleos y un nuevo desarrollo industrial-comercial".

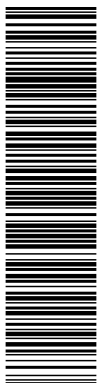
DATOS IDENTIFICATIVOS del SECTOR SUR-01			
Clase y categoría de suelo URBANIZABLE	Superficie total (Sb) (m ²)	Sistemas generales Incluidos	Superficie Neta (excluida la superficie reservada para Sistemas Generales)
	667.556,87	180.173,17	487.383,70
DETERMINACIONES SOBRE USOS			
Global	Pormenorizado predominante	Compatibles	Prohibidos
INDUSTRIAL	Industria Excluyente	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos

Normativa a tener en cuenta para la **modificación de la ordenación detallada:**

- art. 170 del RUCyL Modificaciones de la ordenación detallada: "2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle, respetando los estándares con los que se aprobó el sector".



<p>DOCUMENTO</p> <p>Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio</p>	<p>IDENTIFICADORES</p> <p>Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00</p>
<p>OTROS DATOS</p> <p>Código para validación: I280M-S07F7-83T8R</p> <p>Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58</p> <p>Página 6 de 20</p>	<p>FIRMAS</p> <p>El documento ha sido firmado o aprobado por :</p> <p>1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19</p> <p>ESTADO</p> <p>FIRMADO</p> <p>01/03/2024 19:19</p>



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

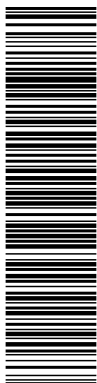
– art. 81 del RUCyL Objetivos de la ordenación. La norma indica expresamente que la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general, debe tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas.

Ésta última consideración tiene su explicación en los intereses públicos manifestados en la Providencia de Alcaldía y por otra parte en los antecedentes mencionados relativos expresamente a la industria farmacéutica implantada en el polígono Industrial y su necesidad urgente de expansión.

En consideración a los artículos transcritos y al resto de normativa urbanística vigente, en cumplimiento del deber de coherencia con el planeamiento general vigente y atendiendo a la casuística concreta que presenta el sector SUR-01 con una gran instalación industrial ya implantada cuya regularización urbanística se expresa en las licencias urbanísticas otorgadas a su titular LEÓN FARMA SA, se deberán valorar para la elaboración del Estudio de Detalle los siguientes criterios:

- Limitar las alteraciones a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general y garantizar que todas las modificaciones respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general, con el fin de poder tramitarse como Estudio de Detalle.
 - o Mediante Estudio de Detalle no están permitidas modificaciones que afectan a la ORDENACIÓN GENERAL.
 - o En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.
- En atención a los intereses manifestados en la providencia de Alcaldía, es recomendable revisar el diseño de las manzanas para la obtención de suelo industrial sin interrupciones de viario que permita la ampliación de las instalaciones de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., facilitando también una parcelación adecuada para materializar solares de dimensión variada y también solares de una especial dimensión superior que resulte atractiva a industrias que requieran gran consumo de suelo.
- En atención a los intereses manifestados en la providencia de Alcaldía, podrá valorarse la delimitación de unidades de actuación que posibiliten en un plazo inmediato de tiempo a LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A. asumir la iniciativa en el desarrollo de la unidad que permita resolver su urgente necesidad de expansión, incorporando mayoritariamente los terrenos de su propiedad, siempre que la delimitación justifique el cumplimiento del art. 108 del reglamento de urbanismo de Castilla y León - RUCyL.
- El actual trazado de los viales y la ordenación detallada vigente se deberá modificar si se pretende facilitar el desarrollo por unidades de actuación y también para dar servicio a las manzanas resultantes (condición de solar) sin sobre cargar los costes de urbanización.
 - o La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el art. 36 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León – LUCyL y artículo 81 del RUCyL.
- La reordenación que se proponga provocará la reubicación y redimensionamiento de las parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos y usos terciarios, recomendando la eliminación de la excesiva fragmentación de la ordenación actual y existente en el polígono actual que penaliza su uso.
- Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel.
 - o Este epígrafe es coherente con el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, se los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.
- En atención a los intereses manifestados en la providencia de Alcaldía, podrá proponerse la reducción de la superficie viaria para reducir los costes de urbanización, dependiendo del tamaño de las manzanas que puedan dar como resultado parcelas de grandes dimensiones.
- En el análisis de la red viaria, en el caso de suprimir o modificar viales, se considera recomendable proponer la creación de una rotonda sobre el Sistema General viario, uniendo ambas fases, la primera

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 7 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

fase ya ejecutada y la unidad de actuación que primero se desarrolle de la segunda fase del polígono industrial.

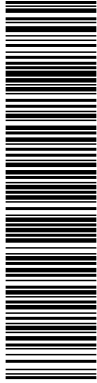
- Se considera recomendable dar continuidad al carril-bici perimetral, preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal.
- Se procurarán Sistemas Locales de Espacios Libres racionales, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la franja de terreno con mayores desniveles, teniendo en cuenta el carácter industrial del sector distinguiendo las necesidades con los sectores con uso predominante residencial.
- Se procurará la reordenación de los Sistemas libres de Equipamientos para acercarlos y unirlos a los existentes en la fase 1 del polígono industrial, situando la mayoría de ellos, en el centro del ámbito de actuación, consiguiendo una equidistancia de todos los puntos del ámbito urbanístico resultante.
- En consideración a los antecedentes mencionados relativos a las licencias urbanísticas ya otorgadas por el Ayuntamiento y la urgente necesidad de expansión de la industria farmacéutica se considera necesario procurar la creación de una manzana de la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la actual parcela de LEÓN FARMA, para que la empresa disponga de terreno para ordenar urbanísticamente los usos ya implantados como para para futuras ampliaciones que favorezcan su desarrollo.
- Además de la manzana industrial donde se ubica LEÓN FARMA, se debe analizar la viabilidad de manzanas de uso industrial para parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m² / 5.000 m² / 10.000 m², que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria, actualizando la ordenación actual.
- Teniendo como antecedente reciente la modificación del sector SUR-29 con la delimitación de varias unidades de actuación permitiría simplificar la gestión aplicando la misma directriz en el SUR_01. En este caso, atendiendo al impulso propuesto por LEÓN FARMA, podría definirse una UA continua que incorpore, además de su propiedad como propietarios mayoritarios que permita su iniciativa, un porcentaje no menor, en el orden del 40 % de la superficie total del sector, primero para evitar pequeñas unidades de actuación que harían muy difícil el ajuste de reparto proporcional de cargas y beneficios, y segundo para facilitar, en esa misma iniciativa, la aparición de suelo industrial disponible en un plazo corto de tiempo
- Las unidades de actuación que se delimiten deberán equidistribuir proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generarles de vías Pública.

Conclusión: Todo lo expresado tiene carácter orientativo para su consideración en el futuro Estudio de Detalle que se someterá al procedimiento administrativo establecido para su aprobación, asegurando que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, promoviendo el progreso social y económico y respetando los principios que informan la actividad urbanística.

VISTOS LOS TRÁMITES E INFORMES INCORPORADOS QUE SE DESCRIBEN:

- PROVIDENCIA de Alcaldía de fecha 20 de febrero de 2024.
- NOTA DE TRAMITACIÓN suscrita por el funcionario adscrito al departamento de urbanismo (TAG Manuel Casais García con firma electrónica 20 de febrero de 2024) de Urbanismo describiendo las condiciones de elaboración del convenio y su naturaleza de negocio jurídico.
- Informe propuesta jurídica que incorpora modelo de convenio, suscrita por el funcionario adscrito al departamento de urbanismo (TAG Manuel Casais García con firma electrónica 20 de febrero de 2024).
- Propuesta de la Concejalía de Urbanismo (firma electrónica 20 de febrero de 2024).
- Modelo de Decreto que se eleva en fecha 20 de febrero de 2024 a la Secretaría Municipal para su consideración y sometimiento si así procede a la aprobación por el órgano competente.
- Informe de la Secretaría Municipal (firma electrónica de fecha 28 de febrero de 2024).

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 8 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?

- Correo electrónico de la Secretaría Municipal (firma electrónica de fecha 28 de febrero de 2024) referido a la incorporación de nuevos informes.
- Informe técnico municipal (firma electrónica de fecha 01/03/2024)
- Informe propuesta jurídica suscrita por el funcionario adscrito al departamento de urbanismo (TAG Manuel Casais García (firma electrónica de fecha 01/03/2024) con las correcciones y mejoras incorporadas en atención al informe de la Secretaría Municipal y al informe técnico municipal, anexando el nuevo modelo de convenio.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

En virtud de los antecedentes, condiciones y fundamentos que se expresan y en el ejercicio de las competencias que le confiere a la Alcaldía el art. 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, **HE RESUELTO:**

PRIMERO: APROBACIÓN INICIAL del CONVENIO URBANÍSTICO que se adjunta como anexo.

SEGUNDO: Ordenar a los servicios administrativos que procedan a la publicación del acuerdo en el BOCyL con apertura de información pública de un mes. Para la aprobación del presente convenio y para la tramitación del Estudio de Detalle que resulte del mismo, se habilitarán por el departamento de urbanismo los medios personales y materiales necesarios para impulsar el expediente con celeridad, en los plazos legalmente establecidos. **Modelo de edicto:**

- **Asunto:** INFORMACIÓN pública relativa a la APROBACIÓN INICIAL del CONVENIO URBANÍSTICO para redacción de Estudio de detalle del sector SUR-01 del PGOU de Villaquilambre. En el expediente urbanístico con referencia "Planeamiento 2024_1" la Alcaldía del Ayuntamiento de Villaquilambre, en fecha _____, acordó la APROBACIÓN INICIAL del CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE promovido por esta entidad local, junto con la mercantil LEÓN FARMA SA y la Junta Vecinal de Navatejera, acordando la apertura de un período de información pública (en cumplimiento del artículo 76.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León desarrollado reglamentariamente en el art. 439 que se remite al procedimiento de aprobación de los instrumentos de gestión urbanística) por plazo de UN MES, que contará a partir del día siguiente al de su publicación en este boletín (BOCyL). La documentación podrá consultarse en la web municipal. Para la consulta presencial en la casa consistorial sita en Plaza de la Constitución s/n de Villaquilambre, se dirigirá al departamento de urbanismo. Durante el periodo de exposición pública podrán presentarse alegaciones, sugerencias o informes en el registro de esta administración y por medios electrónicos, conforme establece la normativa reguladora del procedimiento administrativo. **Villaquilambre. EL ALCALDE (fecha y firma digital en el encabezamiento)**

TERCERO: Notificar a los sujetos identificados en el Convenio como firmantes.

Anexo. Modelo de convenio que se aprueba:

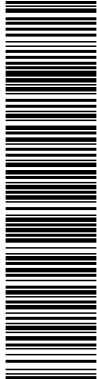
CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE
En Villaquilambre (León), a ...dede 2024.

REUNIDOS

De otra parte, D/Dª JORGE PEREZ ROBLES, mayor de edad, con DNIy domicilio a estos efectos en Villaquilambre (24193 León), Plaza de la Constitución, s/n;

De una parte, D/Dª BERTA LLAMAZARES GARCÍA, mayor de edad, con DNI y domicilio a estos efectos en Navatejera (24193 León), calle San Miguel, 8;

Y, de otra parte, D/Dª, mayor de edad, con DNI y domicilio a estos efectos en Navatejera (24193 León), Polígono Industrial, calle La Vallina, s/n;



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

CAPACIDAD DE LAS PARTES:

D/Dª JORGE PEREZ ROBLES, en nombre y representación de **AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE**, con domicilio en Villaquilambre (24193 León), Plaza de la Constitución, s/n, y CIF P2422600C; representación que ostenta en su condición de Alcalde Presidente del referido Ayuntamiento, y con facultades para este acto y formalización del presente documento en virtud de lo previsto en la Ley 7/1.985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D/Dª BERTA LLAMAZARES GARCÍA, en nombre y representación de **JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA**, con domicilio en Navatejera (24193 León), calle San Miguel, 8 y CIF P2400041F; representación que ostenta en su condición de Presidente de la referida Junta Vecinal, y con facultades para este acto y formalización del presente documento.

D/Dª....., en nombre y representación de **LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.** con domicilio en Navatejera (24193 León), Polígono Industrial de Navatejera, calle La Vallina, s/n y CIF A24490864, representación que ostenta en su condición de con facultades para este acto y formalización del presente documento en virtud de, según se acredita mediante copia de escritura de otorgada en fecha de de ante el Notario de....., D/Dª al número de su protocolo;

Los sujetos intervinientes en su condición de titulares de derechos afectados por el convenio añaden a la documentación acreditativa de su capacidad los títulos de propiedad o del derecho afectado por el convenio.

ANTE como SECRETARIO del AYUNTAMIENTO de VILLAQUILAMBRE

EXPONEN

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA:

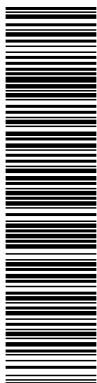
En cumplimiento de la normativa estatal y autonómica el convenio debe incluir una memoria o parte expositiva donde se analice su necesidad y oportunidad, su impacto económico, el carácter no contractual de la actividad en cuestión, así su conveniencia para el interés general y su coherencia con los instrumentos de ordenación del territorio y con la ordenación general establecida en el instrumento de planeamiento general vigente. Esta justificación se expresa en los siguientes términos:

El fin común compartido por los firmantes consiste en promover el desarrollo del sector SUR-01 ordenado en el planeamiento general vigente como suelo urbanizable con ordenación detallada con uso global INDUSTRIAL:

DATOS IDENTIFICATIVOS del SECTOR SUR-01				
Denominación SUR-01	Clase y categoría de suelo URBANIZABLE	Superficie total (Sb) (m ²)	Sistemas generales Incluidos	Superficie Neta (excluida la superficie reservada para Sistemas Generales)
		667.556,87	180.173,17	487.383,70
DETERMINACIONES SOBRE USOS				
Global	Pormenorizado predominante	Compatibles	Prohibidos	
INDUSTRIAL	Industria Excluyente	Según Régimen General de Usos	Según Régimen General de Usos	

La motivación particular de cada uno de los firmantes (que se expresa en el epígrafe "objetivos") confluye en un interés común que se concreta en la necesidad de modificar la ordenación detallada del sector, pues el actual diseño agota los plazos establecidos sin manifestar actividad urbanística, cuestionando su viabilidad. Prevé expresamente el legislador que para la elaboración del planeamiento urbanístico necesario para modificar la ordenación detallada actual (planeamiento de desarrollo en el caso que nos ocupa) cabe la iniciativa privada y también que dicha iniciativa puede formalizarse mediante CONVENIO URBANÍSTICO suscrito por la administración titular de la potestad de planeamiento (ayuntamiento) con propietarios del sector: define el legislador como convenios urbanísticos de planeamiento aquellos que tienen por finalidad

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-SO7F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 10 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

Señala el legislador expresamente que la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general, debe tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas, siendo en consecuencia el objetivo del convenio totalmente coherente con la normativa urbanística (art. 81 del RUCyL objetivos de la ordenación).

En la descripción de las obligaciones no se exige en esta fase, consistente en elaborar el documento necesario para tramitar una modificación de la ordenación detallada, la repercusión de gastos sobre Ayuntamiento ni sobre la Junta Vecinal de Navatejera que pudieran exigir la fiscalización del acuerdo y tampoco se incorporan al convenio estipulaciones prohibidas:

- No contiene estipulaciones que contravengan lo establecido en esta Ley o en el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de que puedan incluir entre sus objetivos la revisión o modificación de éste.
- No contiene estipulaciones que limiten el ejercicio de las competencias de las Administraciones públicas, o dispensen del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley.
- No contiene estipulaciones que establezcan obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que los deberes urbanísticos legales, sin el consentimiento de los propietarios afectados.
- No contiene estipulaciones que permitan la percepción de prestaciones en metálico o en especie antes de la aprobación definitiva del planeamiento correspondiente.

Está por tanto acreditado que la causa del convenio es lícita en términos de su conveniencia al interés general y conformidad con la legalidad vigente, quedando garantizado a través del posterior procedimiento administrativo para la aprobación de instrumento de planeamiento de desarrollo, el respeto al planeamiento general vigente y la no alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos, en los términos establecidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que incorpora entre sus objetivos y principios generales los siguientes:

- *Artículo 3. Gestión y dirección de la actividad urbanística.1. La dirección y el control de la actividad urbanística corresponden a la Comunidad Autónoma y a los Municipios de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones públicas y de la iniciativa privada, en las formas previstas en esta Ley. 2. La actividad urbanística podrá gestionarse directamente por la Administración competente o bien de forma indirecta, a excepción de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística y, en general, de las actividades que impliquen el ejercicio de autoridad, que sólo podrán desarrollarse mediante gestión directa.*
- *Artículo 5. Iniciativa privada. 1. La iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística no tendrá más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico. 2. Las Administraciones públicas, dentro de sus respectivas competencias, promoverán y facilitarán la participación y colaboración de la iniciativa privada en la actividad urbanística, y en especial la incorporación a la misma de los propietarios del suelo.*

II. CONTENIDO:

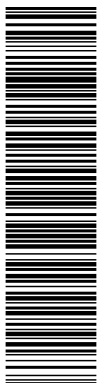
1.- CONVENIO: NATURALEZA Y OBJETIVOS.

1.1.- NATURALEZA JURÍDICA DEL CONVENIO.

Conforme establece la legislación básica del Estado (Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público) son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público, entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

En el ámbito urbanístico las administraciones públicas están facultadas para suscribir convenios entre sí y con particulares a fin de establecer condiciones detalladas para la aprobación, revisión y modificación del planeamiento urbanístico, que se incorporarán a los expedientes de que se trate desde el inicio del procedimiento, así como para la gestión de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-SO7F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 11 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

urbanas, y ello en virtud del contenido de la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 94, y la normativa de desarrollo (artículo 435 y concordantes del RUCyL); todo ello conforme a los principios de publicidad, transparencia y demás informadores de la actividad administrativa.

1.2.- OBJETIVOS.

Que las tres entidades intervinientes como partes del presente convenio comparten como fin común, y en el cumplimiento de sus respectivos objetivos dentro del ámbito de las distintas competencias que corresponden a cada una de ellas, el servicio a los intereses generales.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE:

Esta administración está interesada en el mantenimiento y crecimiento de la actividad económica por entenderla coadyuvante al establecimiento de población en el municipio en su responsabilidad de fomento económico y social del municipio; estando igualmente interesada en procurar un desarrollo sostenible y acorde a la legislación vigente. Para cumplir este objetivo considera necesario y oportuno modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR- 01, que facilite su puesta en uso, con un diseño y programación adaptado a la realidad socioeconómica, facilitando la iniciativa privada en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico, en consideración a que la ordenación urbanística vigente agota sus plazos sin acreditar su viabilidad.

JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA:

En su condición de entidad local menor es competente para la administración y conservación de su patrimonio, y responsable de asumir los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas correspondientes a sus terrenos patrimoniales clasificados como suelos urbanizables. El desarrollo urbanístico del sector SUR-01 constituirá una puesta en valor de su patrimonio que permita asumir sus obligaciones económicas, en los términos y mediante los procedimientos previstos en la ley.

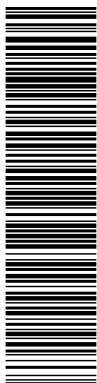
LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.:

Se describe como empresa constituida en el año 2004, con instalaciones implantadas en León desde el año 2006 en una clara apuesta del GRUPO CHEMO, al que pertenece por el desarrollo de su actividad en zona, está interesada en la ampliación de sus actuales instalaciones ubicadas en el Polígono Industrial de Navatejera, fomentando el polo biotecnológico en la provincia de León, con sus sucesivas ampliaciones. LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. es una empresa perteneciente a Insud Pharma, siendo ésta un grupo farmacéutico con más de 45 años de historia y presencia en más de 50 países que busca mejorar la salud en todo el mundo proporcionando tratamientos farmacológicos accesibles, eficaces, seguros y de calidad. Chemo es la unidad de negocio industrial de Insud Pharma.

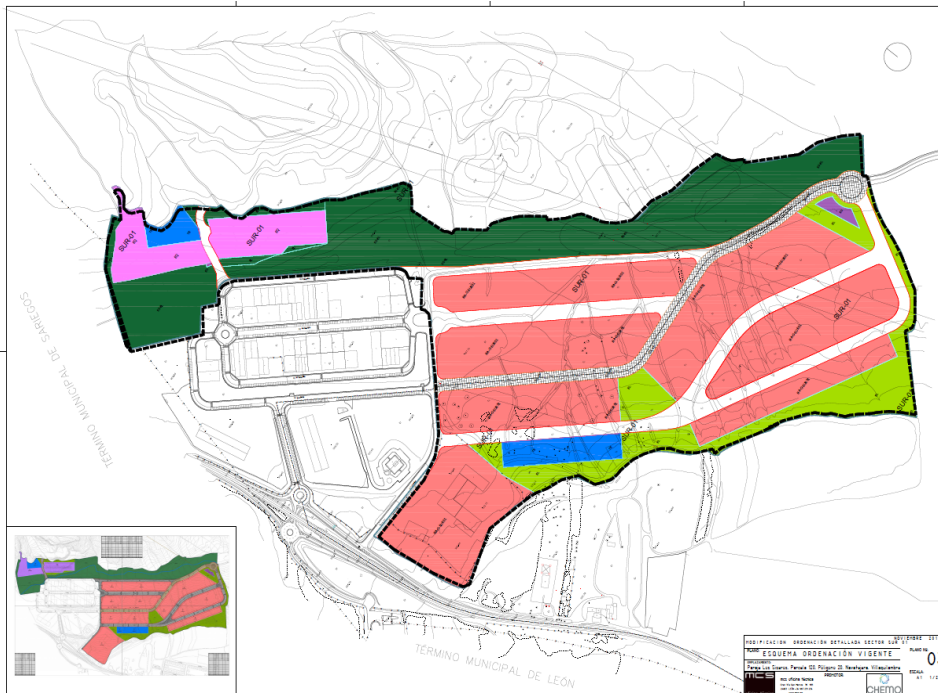
La llegada del grupo Insud Pharma a León se remonta al año 2005, con la inauguración de León Farma en el Polígono Industrial de Villaquilambre. Esta primera planta de Chemo en la región, dedicada al desarrollo de productos terminados hormonales, estableció los primeros lazos de la compañía con la provincia de León, una relación que se ha ido haciendo cada vez más robusta a medida que la compañía ha aumentado su inversión y capacidad productiva.

A fin de materializar los objetivos señalados, y al amparo de los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y específicamente, del apartado c) del artículo 47.2 de la citada norma; AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA Y LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. han alcanzado los acuerdos con efectos jurídicos que se contienen en el presente documento.

El interés público común a los intervinientes es la generación de suelo urbano de uso industrial, ya que el municipio de Villaquilambre dispone actualmente de suelo industrial focalizado en el conocido como "Polígono Industrial I", situado en la margen izquierda del término municipal, actualmente necesitado de ampliación a través de lo que se considera la segunda fase de mismo, "Polígono Industrial II", configurado por el PGOU de Villaquilambre como SUR-01, desde su aprobación definitiva el 27 de enero de 2011, y su publicación en el BOCyL el 20 de junio de 2011.



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>



Ordenación SUR-01 vigente en el PGOU

Las características de la ordenación prevista, especialmente en lo relativo a la distribución de viales y parcelas, exige en el momento actual, esto es, trece años después de su configuración originaria, su adaptación a las exigencias y necesidades de la actividad económica. Recordemos que el Plan Parcial del SUR-01 forma parte de la documentación del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAQUILAMBRE como anexo 8 APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL AÑO 2011. En este sentido la actual demanda de suelo industrial se presenta focalizada en parcelas con una superficie mayor a la proyectada originariamente, así como en uno diseño más sostenible, lo que conlleva la necesidad de soluciones urbanísticas más económicas y versátiles que permitan la llegada al municipio de nuevas empresas que consideren nuestro territorio, y concretamente su ordenación, atractivo y adecuado a sus necesidades.

1.2.1 NECESIDADES DE LEÓN-FARMA.

La ordenación vigente no permite la ampliación del suelo de la parcela de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., ya que, en la actualidad linda con futuros viales, y zonas verdes.

LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. ya adquirió los terrenos limítrofes a su actual planta, y precisa que el desarrollo urbanístico del sector, establezca como suelo industrial los mencionados terrenos, para poder producirse la expansión.

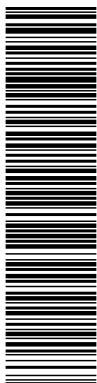
LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. necesita asumir la iniciativa en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico requerido para el desarrollo y la gestión de la modificación de la ordenación del sector, para que los plazos se adapten a sus necesidades de ampliación, ejerciendo la posibilidad que el legislador reconoce a la iniciativa privada que debe fomentarse desde los poderes públicos, con especial reconocimiento a los propietarios del suelo.

1.2.2.- NECESIDADES DEL AYUNTAMIENTO.

El ayuntamiento considera de interés general el inmediato desarrollo de la segunda Fase del Polígono Industrial (SUR-01) en la que se encuentra la parcela recientemente adquirida por LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. a la Junta Vecinal, constando la necesidad de corregir a ordenación detallada por dos motivos:

- Obtener parcelas para uso industrial y comercial, no sólo de pequeño tamaño – entre 1.000 y 10.000m², sino también de parcelas con tamaño grande – entre 10.000 y 30.000m²- adaptando a este fin en el trazado de los viales y en la ordenación detallada del sector.

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 13 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- Tener en consideración que LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. dispone ya de terrenos adquiridos a la Junta Vecinal de Navatejera, lo justifica la delimitación de Unidades de Actuación en condiciones de permitir que LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. desarrolle y ejecute el proyecto industrial que tiene proyectado en los mencionados terrenos.

Razones de eficiencia aconsejan que la redacción de esas modificaciones sea propuesta por LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. y no por el ayuntamiento, siendo el convenio urbanístico el instrumento adecuado para formalizar la confluencia de los intereses particulares con la satisfacción del interés público que debe guiar la actuación municipal, sin que el presente acuerdo limite las potestades de la administración.

1.2.3.- NECESIDADES DE LA JUNTA VECINAL.

La Junta Vecinal considera de su interés poner en valor los terrenos cuya titularidad ostenta, siendo necesario para ello el desarrollo urbanístico de los mismos conforme a una ordenación acorde a las circunstancias actuales, y concretamente la tipología de parcelas indicada.

Y con el objetivo de comprometer la eficiencia de la gestión pública, así como contribuir a la realización de actividades de utilidad pública, las partes formalizan el presente convenio de carácter jurídico administrativo, con la consideración de CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO.

2.- ESTIPULACIONES.

2.1.- OBJETO DEL CONVENIO.

El presente convenio urbanístico tiene por objeto la MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN DETALLADA del sector de suelo urbanizable SUR-01 de Villaquilambre mediante la elaboración y aprobación de un ESTUDIO DE DETALLE, permitiendo con la nueva ordenación impulsar de forma inmediata a la gestión urbanística mediante la reparcelación y urbanización de las unidades de actuación.

2.2.- TERRENOS AFECTADOS: DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

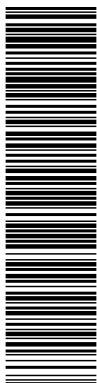
Las parcelas del sector SUR-01 con mayor afección son las pertenecientes a LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. y a la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA, que se enumeran a continuación:

- URBANA: Suelo sin edificar en término municipal de Villaquilambre (León), identificado catastralmente como Parcela PI-2 con una extensión superficial de 39.291 m². Referencia catastral 7743701TN8274S0001ZG. Propiedad de LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.
- URBANA: Suelo sin edificar en término municipal de Villaquilambre (León), identificado catastralmente como Parcela 10120 del Polígono 20, al Paraje SISEROS, con una extensión superficial de ciento quince mil trescientos setenta y un metros cuadrados (115.371 m²). Referencia catastral 24226A020101200000MU. Inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de León al Tomo 3985, Libro 400 Folio 48, es la Finca 27273. Propiedad de LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.
- URBANA: Suelo sin edificar en término municipal de Villaquilambre (León), identificado catastralmente como Parcela 120 del Polígono 20, al Paraje SISEROS, con una extensión superficial de 224.534 m². Referencia catastral 24226A020001200000MK. Propiedad de la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA.
- PARTE DE LA FINCA URBANA: Suelo sin edificar en término municipal de Villaquilambre (León), identificado catastralmente como Parcela 126 del Polígono 20, al Paraje HUERGA, con una extensión superficial de 468.877 m². Referencia catastral 24226A020001260001QR. Propiedad de la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA.

La definición exacta de las parcelas de cada unidad de actuación se realizará en el instrumento de gestión urbanística (proyecto de actuación con determinaciones de reparcelación) que describirá con precisión los derechos de los propietarios afectados.

La relación de parcelas descritas no altera el régimen de derechos y deberes de cualquier otro propietario o titular de derechos afectados por el sector SUR-01, que serán tenidos en consideración, en los términos previstos en la legislación vigente, durante el proceso de aprobación del instrumento de ordenación: el convenio no altera los cauces legalmente establecidos para su aprobación, que atenderá a los informes y actuaciones que procedan, resolviendo las alegaciones y/o reclamaciones que se produzcan.

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 14 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

2.3.- OBLIGACIONES.

AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE:

En virtud del presente convenio urbanístico, el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE con la aprobación y formalización del convenio se obliga a tramitar el ESTUDIO DE DETALLE necesario para modificar la ordenación detallada del sector, sin que dicha incorporación altere los cauces legalmente establecidos para la tramitación del expediente administrativo ni modifique o suplante las competencias del órgano capacitado legalmente para la aprobación del instrumento de ordenación, hasta el punto de que el convenio no puede obligar a la aprobación o modificación de un instrumento de planeamiento. Será el órgano competente para la aprobación definitiva, atendiendo a los informes y actuaciones que procedan, el que libremente y con subordinación al interés público, decida sobre la inclusión de las determinaciones del convenio. En consecuencia, el contenido del convenio adquirirá plena operatividad una vez aprobado el planeamiento al que se ha incorporado, atendiendo a las determinaciones contenidas en el mismo.

Se compromete el AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE a habilitar los medios personales y materiales de esta administración necesarios para impulsar el expediente con celeridad, hasta elevar la propuesta de APROBACIÓN DEFINITIVA al órgano competente para su consideración, en los plazos legalmente establecidos; y en tal sentido dictará las resoluciones y actos administrativos necesarios para dar cumplimiento a las prescripciones del artículo 58 y demás concordantes de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, tramitando cuantos expedientes administrativos sean precisos al efecto.

La competencia municipal se ejercerá conforme establece el artículo 170 del RUCyL, "1. En los Municipios que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana adaptado a la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, corresponde al Ayuntamiento la Aprobación Definitiva de las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico que no afecte a la ordenación general definida en el planeamiento general vigente, conforme a los artículos 153, a 158 y 165".

El compromiso se hace extensivo a la tramitación de los instrumentos de gestión urbanística de las unidades de actuación que resulten, con el fin de no demorar injustificadamente la ejecución de la ordenación aprobada.

El presente convenio, limitado a la redacción del instrumento necesario para la modificación de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR01, no genera compromisos financieros para esta entidad local, conforme se describe en el epígrafe "obligaciones" y por tanto no hay gastos que requieran ser cuantificados y comprometidos: LEÓN FARMA S.A. en su condición de PROMOTOR, asume la iniciativa en la elaboración del instrumento de planeamiento que incluye la selección del equipo redactor y el pago de sus honorarios, que no podrán repercutirse sobre el Ayuntamiento en ningún caso, ni si quiera en el supuesto de que no se apruebe el Estudio de Detalle.

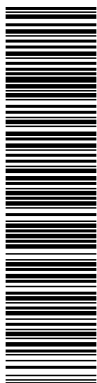
El presente convenio para modificar la ordenación detallada del sector SUR-01 no altera ni limita las facultades del Ayuntamiento ni para aprobar o denegar la propuesta de ordenación detallada ni para intervenir en la fase de gestión a través de los sistemas de iniciativa pública regulados en la normativa urbanística, incluido el sistema de expropiación.

JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA:

En virtud del presente convenio urbanístico, la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA se obliga, sin que ello suponga en ningún caso limitación de la plenitud del ejercicio de las potestades que legalmente le competen, a procurar de la forma más ágil posible la tramitación de las autorizaciones, expedientes y cualesquiera actuaciones dentro de sus competencias que sean necesarias para la modificación del planeamiento urbanístico actualmente vigente conforme a las condiciones que se dirán, así como el seguimiento de los expedientes necesarios para la gestión urbanística relativa a la unidad de actuación que resulte.

Y en su responsabilidad de administrar su patrimonio, la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA asume los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas correspondientes a sus terrenos patrimoniales clasificados como suelos urbanizables y en tal sentido, reconoce expresamente su interés en el desarrollo del sector SUR01 con el fin de poner en valor los terrenos cuya titularidad ostenta y apoya la redacción del instrumento de ordenación necesario; y en tal sentido adoptará las resoluciones requeridas para los fines expresados, con respeto a la legalidad y a la correcta administración de sus bienes.

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 15 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

El presente convenio, limitado a la redacción del instrumento necesario para la modificación de la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR01, no genera compromisos financieros para esta entidad local menor, conforme se describe en el epígrafe "obligaciones" y por tanto no hay gastos que requieran ser cuantificados y comprometidos.

El compromiso se hace extensivo a la participación activa en la gestión urbanística posterior que se desarrollará en ejecución del planeamiento resultante de la modificación, obligándose a participar en las entidades urbanísticas que se constituyan al efecto, en los términos establecidos en la normativa urbanística de aplicación, momento en el que se definirán los derechos y deberes de cada propietario.

En todo caso, los gastos derivados de la actuación urbanística a que se refiere este convenio (tanto en fase de planeamiento como de gestión) en cumplimiento de los criterios de equidistribución de cargas y beneficios que establece la normativa en la materia, serán asumidos por cada uno de los propietarios (incluyendo LABORATORIOS LEÓN FARMA SA, y JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA) en atención a sus respectivas cuotas de participación. Por tanto el convenio urbanístico no altera el régimen de derechos y deberes de los propietarios del sector, y en consecuencia, si LEÓN FARMA SA se incorpora en un futuro en una entidad urbanística colaboradora, únicamente podrá repercutir sobre el conjunto de propietarios de la unidad de actuación, los gastos anteriores al inicio de la gestión que cumplan los requisitos del art. 193.2 del RUCyL (en el momento de la gestión urbanística se exigirá a la Junta Vecinal, si fuera uno de los propietarios afectados, que adopte todas las prevenciones legalmente establecidas para garantizar la correcta administración y conservación de su patrimonio).

Igualmente, la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA asume como propios los objetivos expresados en el presente convenio, comprometiéndose a realizar cuantos actos, incluyendo entre tales actos el apoyo a esta propuestas de desarrollo del sector SUR-01 realizada por LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A., y cuantos sean precisos para la tramitación de los expedientes urbanísticos de referencia que se dirán, siempre que dichos actos sean conformes con la legalidad y coherentes con el deber de administrar correctamente los bienes de esta entidad local menor.

En caso de denegación del estudio de detalle no hay indemnización ni compensación que deba ser asumida por la Junta Vecinal.

LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A.:

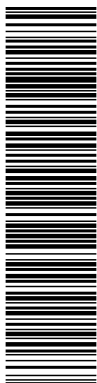
Se compromete a la redacción de los documentos urbanísticos y de gestión necesarios para obtener el fin propuesto: responsabilizándose de la elección de un equipo de redactores con solvencia técnica adecuada al proyecto que deben redactar, asumiendo el pago de sus honorarios.

En virtud del presente convenio urbanístico, la Mercantil LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. adquiere la condición de PROMOTOR, a los efectos de asumir la iniciativa en la elaboración del instrumento de planeamiento urbanístico necesario (modificación de planeamiento que se propone), de tramitar su presentación ante el Ayuntamiento de Villaquilambre y realizar seguimiento de la modificación del Plan Parcial SUR-01. Compromiso se hace extensivo a la posterior gestión urbanística de la unidad de actuación en la que se inserte su propiedad, impulsando el sistema de gestión necesario para aprobar el proyecto de actuación y otorgar la condición de urbanizador.

En todo caso, los gastos derivados de la actuación urbanística a que se refiere este convenio (tanto en fase de planeamiento como de gestión) en cumplimiento de los criterios de equidistribución de cargas y beneficios que establece la normativa en la materia, serán asumidos por cada uno de los propietarios (incluyendo LABORATORIOS LEÓN FARMA SA, y JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA) en atención a sus respectivas cuotas de participación, siempre que estos gastos anteriores al inicio de la gestión cumplan los requisitos del art. 193.2 del RUCyL. En el momento de la gestión urbanística se exigirá a la Junta Vecinal que asuma los deberes legalmente establecidos si se acredita su condición de propietario en la unidad de actuación, acuerdos que adoptará con las prevenciones y trámites que exija su condición de entidad local menor.

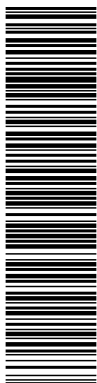
2.4.- PLANEAMIENTO:

2.4.1 Criterios para realizar la modificación:



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portalCiudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- Limitar las alteraciones a los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general y garantizar que todas las modificaciones respeten los estándares urbanísticos con los que fue aprobado el sector en el planeamiento general, con el fin de poder tramitarse como Estudio de Detalle.
 - o Mediante Estudio de Detalle no están permitidas modificaciones que afectan a la ORDENACIÓN GENERAL.
 - o En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.
- Revisar el diseño de las manzanas para la obtención de suelo industrial sin interrupciones de viario que permita la ampliación de las instalaciones de LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A., facilitando también una parcelación adecuada para materializar solares de dimensión variada y también solares de una especial dimensión superior que resulte atractiva a industrias que requieran gran consumo de suelo.
- Delimitar unidades de actuación que posibiliten en un plazo inmediato de tiempo a LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A. asumir la iniciativa en el desarrollo de la unidad que permita resolver su urgente necesidad de expansión, incorporando mayoritariamente los terrenos de su propiedad, siempre que la delimitación justifique el cumplimiento del art. 108 del reglamento de urbanismo de Castilla y León - RUCyL.
- El actual trazado de los viales y la ordenación detallada vigente se deberá modificar si se pretende facilitar el desarrollo por unidades de actuación y también para dar servicio a las manzanas resultantes (condición de solar) sin sobre cargar los costes de urbanización.
 - o La intervención en los viales se realizará con criterios de movilidad sostenible, justificando el art. 36 bis de la Ley de Urbanismo de Castilla y León - LUCyL y artículo 81 del RUCyL.
- La reordenación que se proponga provocará la reubicación y redimensionamiento de las parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos y usos terciarios, recomendando la eliminación de la excesiva fragmentación de la ordenación actual y existente en el polígono actual que penaliza su uso.
- Se tomará en consideración la topografía del sector para minimizar su alteración, ubicando los usos con menos necesidad de transformación del suelo en las zonas con mayor desnivel.
 - o Este epígrafe es coherente con el deber de diseñar espacios públicos con bajo coste dando prioridad a la conservación del terreno natural con plantación o conservación de las especies vegetales autóctonas (en sectores con uso predominante industrial, se los espacios libres se destinarán preferentemente a arbolado perimetral con el fin de garantizar la transición con el medio ambiente circundante, así como la salvaguarda de los espacios arbolados y de los cauces naturales) y con el deber de evitar alteraciones de terrenos que favorezcan los riesgos naturales, especialmente de inundación.
- Reducción de la superficie viaria para minimizar los costes de urbanización, dependiendo del tamaño de las manzanas que puedan dar como resultado parcelas de grandes dimensiones.
- En el análisis de la red viaria, en el caso de suprimir o modificar viales, se considera recomendable proponer la creación de una rotonda sobre el Sistema General viario, uniendo ambas fases, la primera fase ya ejecutada y la unidad de actuación que primero se desarrolle de la segunda fase del polígono industrial.
- Dar continuidad al carril-bici perimetral, preferentemente sobre los Sistemas Generales de Espacios Libres y en las zonas verdes, que se unirá a la red de carril bici municipal.
- Se procurarán Sistemas Locales de Espacios Libres racionales, agrupando todas las cesiones en una sola zona, aprovechando la franja de terreno con mayores desniveles, teniendo en cuenta el carácter industrial del sector distinguiendo las necesidades con los sectores con uso predominante residencial.
- Se procurará la reordenación de los Sistemas libres de Equipamientos para acercarlos y unirlos a los existentes en la fase 1 del polígono industrial, situando la mayoría de ellos, en el centro del ámbito de actuación, consiguiendo una equidistancia de todos los puntos del ámbito urbanístico resultante.
- En consideración a los antecedentes relativos a las licencias urbanísticas ya otorgadas por el Ayuntamiento y la urgente necesidad de expansión de la industria farmacéutica se considera necesario procurar la creación de una manzana de la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la actual parcela de LEÓN FARMA, para que la empresa disponga de terreno para ordenar urbanísticamente los usos ya implantados como para para futuras ampliaciones que favorezcan su desarrollo.



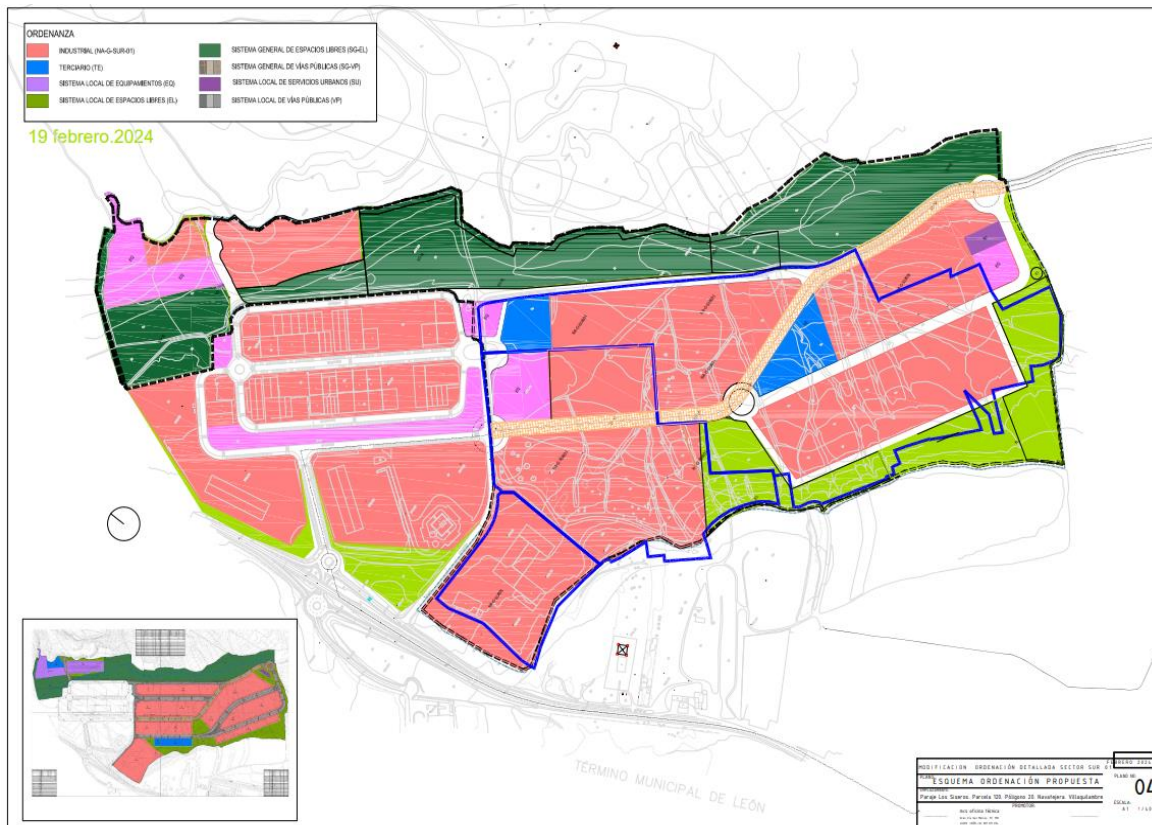
El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

- Además de la manzana industrial donde se ubica LEÓN FARMA, se debe analizar la viabilidad de manzanas de uso industrial para parcelas de tamaños variados en el orden de 2000 m² / 5.000 m² / 10.000 m², que alojen diferentes tipologías edificatorias, y diferentes necesidades de industrias, adaptando la ordenación a la variedad de demanda de suelo según el tipo de industria, actualizando la ordenación actual.
- Atendiendo al impulso propuesto por LEÓN FARMA, podría definirse una UA continua que incorpore, además de su propiedad como propietarios mayoritarios que permita su iniciativa, un porcentaje no menor, en el orden del 40 % de la superficie total del sector, primero para evitar pequeñas unidades de actuación que harían muy difícil el ajuste de reparto proporcional de cargas y beneficios, y segundo para facilitar, en esa misma iniciativa, la aparición de suelo industrial disponible en un plazo corto de tiempo
- Las unidades de actuación que se delimiten deberán equidistribuir proporcionalmente cargas y beneficios, adjudicándose proporcionalmente los Sistemas Generales de Espacios Libres y Los Sistemas Generarles de vías Pública.

El documento redactado se someterá al procedimiento administrativo establecido para su aprobación, asegurando que el uso del suelo se realice conforme al interés general, en las condiciones establecidas en las Leyes y en el planeamiento urbanístico, promoviendo el progreso social y económico y respetando los principios que informan la actividad urbanística.

2.4.2 Aproximación gráfica orientativa consensuada por las partes:

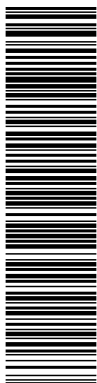
Del ESTUDIO DE DETALLE procurará una ordenación conforme con la siguiente descripción gráfica que resulta de los antecedentes y criterios expresados, siempre que sea técnica y legalmente posible:



2.5.- TRAMITACIÓN.

Para la tramitación del presente convenio se estará al contenido de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público, el artículo 94.3 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 439 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00
OTROS DATOS Código para validación: I280M-SO7F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 18 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19



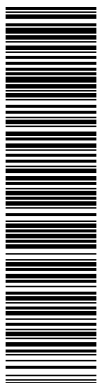
El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Pérez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://selelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

2.6.- PROGRAMA DE TRABAJO. PLAZOS, INCIDENCIAS E INCUMPLIMIENTO.

2.6.1 PLAZOS:

- a) Producida la firma del convenio el Promotor a través de su Equipo Redactor atenderá el TRÁMITE AMBIENTAL, recabando del órgano ambiental competente el dictamen o declaración que proceda, incluyendo la consulta a la Confederación Hidrográfica del Duero en Relación al arroyo de la Huerga:
 - Se establece un plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la firma del convenio para atender este trámite, consistente en realizar las consultas y solicitudes.
 - en este trámite podría incluirse la consulta a las entidades suministradoras de los servicios urbanos y a los responsables de la gestión de las aguas tanto de abastecimiento como de saneamiento, con el fin de prever los cálculos y adaptaciones del documento final.
- b) El Promotor a través de su Equipo Redactor presentará en el registro del Ayuntamiento, un AVANCE limitado a las cuestiones concretas establecidas en el epígrafe que define los objetivos del convenio, con la documentación suficiente para celebrar una reunión.
 - Se estima un plazo máximo de UN MES desde la contestación a las consultas del apartado a) y en todo caso, como máximo DOS MESES desde la firma del convenio para atender este trámite. Si el número de informes y dictámenes o su complejidad fuera justificara una ampliación de este plazo se solicitará por el equipo redactor y se recabará informe de los técnicos municipales al respecto.
- c) El Promotor a través de su Equipo Redactor presentará en el registro del Ayuntamiento el DOCUMENTO COMPLETO necesario para la APROBACIÓN INICIAL:
 - Se estima un plazo máximo de TRES MESES desde la firma del convenio para atender este trámite. Si por causas objetivas se requiriera una ampliación de este plazo se solicitará por el equipo redactor y se recabará informe de los técnicos municipales al respecto.
- d) Finalizado el plazo de información pública (en el acuerdo de aprobación inicial el Ayuntamiento dispondrá un plazo de información pública como mínimo de un mes según art. 155.2.b RUCyL) el Equipo Redactor informará las alegaciones y dictamen o declaración ambiental, proponiendo motivadamente al Ayuntamiento los cambios que procedan y concluyendo con el documento necesario para para la "APROBACIÓN DEFINITIVA". El documento incluirá un anejo respondiendo a las alegaciones y requerimientos que se hubieran presentado.
 - Se estima un plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la notificación por el Ayuntamiento al equipo redactor de las alegaciones, informes o dictámenes presentados durante el plazo de información pública (si el número de alegaciones, informes o dictámenes presentados justificara una ampliación de este plazo, se solicitará por el equipo redactor y se recabará informe de los técnicos municipales al respecto).
- e) De producirse la APROBACIÓN DEFINITIVA por el órgano competente con correcciones, modificaciones o innovaciones, el Equipo Redactor debe editar el Texto Refundido que contenga las anteriores, con la documentación exigible.
 - Se estima un plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la notificación del acuerdo de aprobación definitiva.
- f) En el caso de que el órgano competente suspendiera la aprobación definitiva ordenando la subsanación del documento, el Promotor a través de su Redactor dispondrá de un plazo máximo de QUINCE DÍAS para subsanar la documentación y presentarla en el Registro del Ayuntamiento, a fin de que éste pueda elevar el texto modificado al órgano competente para su aprobación definitiva.
 - Se estima un plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la notificación del acuerdo requiriendo la subsanación del documento, salvo que las dificultades técnicas exigieran ampliar el plazo.
- g) En caso de denegación de la aprobación definitiva, el Promotor a través de su Redactor debe emitir informe al respecto.
 - Se estima un plazo máximo de QUINCE DÍAS desde la notificación del acuerdo de denegación.
- h) Producida la aprobación definitiva del instrumento de ordenación (Estudio de Detalle o planeamiento de desarrollo que fuera necesario) el Promotor a través de su Equipo Redactor queda habilitado para presentar en el registro del Ayuntamiento el Proyecto de Actuación con determinaciones completas

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial_Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 19 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?

de Reparcelación referida a la unidad de actuación que incorpore su propiedad.

- El Ayuntamiento extiende su compromiso de máxima diligencia en la atención a la propuesta técnica incorporada, habilitando los medios personales y materiales de esta administración necesarios para impulsar la tramitación con celeridad.
- La Junta Vecinal de Navatejera extiende su compromiso a integrarse a primer requerimiento en el sistema de gestión necesario para el desarrollo del sector, obligándose a participar en las entidades urbanísticas que se constituyan al efecto, en los términos establecidos en la normativa urbanística.

2.6.2 INCIDENCIAS:

- Las discrepancias o diferencia de criterio entre el Promotor y su equipo redactor y la Corporación Municipal o la Junta Vecinal, o cualquier otra incidencia que afecte al contenido o a los plazos, deberán comunicarse por escrito, para su incorporación al expediente administrativo, adoptándose por la administración las decisiones que procedan en coherencia con la normativa urbanística y la resolución municipal de aprobación del convenio.
- Las subsanaciones requeridas en virtud informes técnicos y las condiciones y/o subsanaciones establecidas en las resoluciones de los órganos competentes deberán ser completadas en los plazos indicados en el epígrafe precedente pudiendo la corporación otorgar un nuevo plazo atendiendo a las circunstancias concurrentes justificadas por el Promotor a través de su redactor.

2.6.3 INCUMPLIMIENTO:

- El incumplimiento de las obligaciones que cada interviniente asume en virtud del presente convenio conllevará la posibilidad de que el resto de intervinientes continúen el cumplimiento sin su participación.

2.7.- SEGUIMIENTO.

Citados ya los beneficios que el resultado de la ejecución del presente convenio ofrecerá a todas partes implicadas, las partes procurarán la realización de cualesquiera trámites o formalidades sean oportunas llevar a cabo para la consecución del objeto del convenio en los plazos más reducidos que la normativa, o cualquier otra circunstancia sea de aplicación, permita. De cara a fomentar este punto, trimestralmente se celebrará reunión de seguimiento del presente convenio que se celebrará en las dependencias municipales previa convocatoria por LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. por correo electrónico a los representantes de las entidades que se indican a continuación:

- AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE:
correo electrónico jorgeperez@villaquilambre.es; registroubanismo@villaquilambre.es
- JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA:
correo electrónico jvnavatejera@hotmail.com;
- LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.:
correo electrónico borja.sanjose@lucidumgroup.com

2.8.- MODIFICACIÓN.

La modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

2.9.- VIGENCIA.

El presente convenio tendrá una vigencia de un año, prorrogable por acuerdo de todas las partes suscrito en cualquier momento previo a su finalización.

2.10.- COMPETENCIA.

Cualesquiera cuestiones relativas al cumplimiento, interpretación, efectos y extinción del presente convenio urbanístico son competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

2.11.- VALIDEZ, EFICACIA Y PUBLICIDAD.

El presente convenio urbanístico es eficaz desde su firma, sin perjuicio de las publicaciones en la forma prevista legalmente en aplicación de los principios de transparencia y publicidad en los términos previstos

DOCUMENTO Decretos: DECRETO Nº 2024/434 Planeamiento 2024_1 Aprob_Inicial _Convenio	IDENTIFICADORES Nº Decreto: 2024/434, Número de Anotación de Salida: 523, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:12:00, Número de Anotación de Salida: 524, Fecha de Salida: 04/03/2024 13:19:00	
OTROS DATOS Código para validación: I280M-S07F7-83T8R Fecha de emisión: 12 de Marzo de 2024 a las 13:39:58 Página 20 de 20	FIRMAS El documento ha sido firmado o aprobado por : 1.- Alcalde del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Firmado 01/03/2024 19:19	ESTADO FIRMADO 01/03/2024 19:19



El documento electrónico ha sido aprobado por: a las 19:19:47 del día 1 de Marzo de 2024, Jorge Perez Robles. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

en la Ley de Urbanismo de Castilla y León, y concretamente su publicación en el Boletín Oficial de Castilla y León, con remisión al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

En Villaquilambre (León), a de de 2024

Fdo.:

Dña. BERTA LLAMAZARES GARCÍA, (JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA)

D. JORGE PEREZ ROBLES, (AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE)

D. (LABORATORIOS LEÓN FARMA S.A.)

Ante mí: _____ como SECRETARIO del AYUNTAMIENTO de VILLAQUILAMBRE

APROBACIÓN: De acuerdo con lo que antecede queda aprobado el presente Decreto. Así lo mando y firmo.

EL ALCALDE

JORGE PEREZ ROBLES

(Fecha y firma digital en el encabezamiento)

SUPERVISIÓN: Supervisado jurídicamente el anterior Decreto y el expediente tramitado para su aprobación se consideran conformes.

EL SECRETARIO

MIGUEL EUGENIO HIDALGO GARCÍA

(Fecha y firma digital en el encabezamiento)