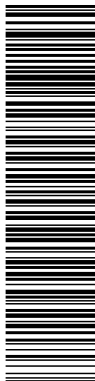


DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.14 PLENO 3-05-2024 CONVENIO SUR-01	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: 8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56 Página 1 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA8673932FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

## D. MIGUEL E. HIDALGO GARCÍA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE (LEÓN), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. JORGE PÉREZ ROBLES.

### Certifico:

Que el Pleno municipal en sesión ordinaria de fecha 3 de mayo de 2024, adoptó con QUORUM SUFICIENTE, acuerdo sobre el asunto que se transcribe a continuación:

#### 1.14.- CONVENIO MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DETALLADA SUR-01, PROPUESTA APROBACIÓN DEFINITIVA

Se da cuenta del dictamen sobre el asunto de referencia, que obra en el expediente y cuya transcripción literal es la siguiente:

<< DICTAMEN DE LA COMISIÓN INFORMATIVA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, CELEBRADA EN SESIÓN ORDINARIA EL DÍA 29 DE ABRIL DE 2024, SOBRE EL SIGUIENTE ASUNTO:

#### ASUNTOS SOMETIDOS POR URGENCIA:

Concluido el debate de los asuntos incluidos en el Orden del Día, por la Presidencia se propone incluir en esta sesión el asunto que a continuación se indica, cuyo expediente no ha sido entregado a la Secretaría para ser examinado como establece el Art. 177 del ROF. No obstante se considera urgente su resolución de forma inmediata sin esperar a la próxima sesión de esta Comisión Informativa, por las circunstancias que concurren en él:

#### 2.- CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DE LOS TERRENOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SUR-01 DEL PGOU DEL AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

Una vez acordada la **urgencia** de inclusión de este asunto en el orden del día de esta sesión, **aprobada** con los votos a favor de los Grupos PSOE, UPL y PODEMOS-IU y la abstención de los Grupos PARTIDO POPULAR, VOX, CIUDADANOS y VIVE VILLAQUILAMBRE, se da cuenta de la propuesta sobre el asunto de referencia que obra en el expediente, y cuya transcripción literal es la siguiente:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 2 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B7393B2FE82F59ED43B225B7F14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>



## AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE

CIF. P2422600C - [www.villaquilambre.es](http://www.villaquilambre.es) Teléfono 987287201

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

### PROPUESTA CONCEJALÍA DE URBANISMO

#### REFERENCIA: Planeamiento 2024\_1 Aprob\_Definitiva\_Convenio

**TÍTULO.** –Propuesta aprobación definitiva 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).

**SUELO AFECTADO:** Suelo urbanizable SUR-01 delimitado en el planeamiento general vigente, en terrenos situados en la localidad de Navatejera (término municipal de Villaquilambre).

**ÓRGANO COMPETENTE:** Correspondiendo al Pleno la aprobación definitiva del convenio.

**INICIATIVA:** 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) (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 para el ejercicio de la actividad urbanística, consagrada en la legislación (artículo 5 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León) y a la potestad de la Administración para suscribir convenios con entidades públicas y privadas con el ánimo de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística (art. 94 LUCyL y 435 RUCyL).

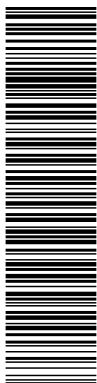
**TRÁMITE:** APROBACIÓN DEFINITIVA.

La propuesta se eleva al órgano competente para su consideración y aprobación si procede, constando en el expediente los informes urbanísticos que exponen los antecedentes y disposiciones legales o reglamentarias en que fundan sus criterios con pronunciamiento en la parte dispositiva y redactados en forma de propuesta de resolución conforme se expresa a continuación (se incorpora relación de trámites incorporados).

En cumplimiento de la normativa reguladora del procedimiento administrativo y la normativa urbanística, la aprobación de un convenio no altera la tramitación del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) que constituye su objeto.

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 han podido

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 3 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B739382EE82E59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

presentar las reclamaciones o alegaciones que estimen oportunas en defensa de sus derechos (no constan alegaciones de otros propietarios o titulares de 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:**

Atribución de competencias en la legislación reguladora de las bases de régimen local. 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, así como los convenios que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumentos**".

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS: PACTO O CONVENIO ADMINISTRATIVO**

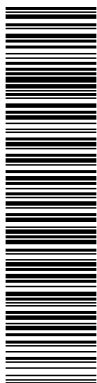
El convenio es un negocio jurídico celebrado por la administración con otros entes públicos o con personas de derecho privado orientado a un fin común conforme regula la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) que despliega efectos jurídicos concretos y exigibles, 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 de interesados en colaborar en el desarrollo por 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 del régimen local.

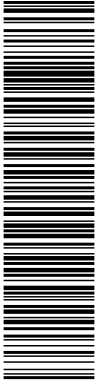
DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 4 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82FE59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- Se identifica con sujetos a LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. NIF. A24490864 (interesado en consolidar su actividad en el término municipal), Junta Vecinal de Navatejera (interesado en su condición de ser uno de los 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 establecen los art. 3 y 5 de la LUCyL y el artículo 170 del RUCyL)
  - La identificación de los sujetos intervinientes y su capacidad para actuar deben estar acreditadas pues someter a Pleno la aprobación definitiva de un convenio que no pueda ser firmado va en contra de los principios de racionalidad, eficiencia y eficacia de la actividad administrativa.
- Objeto: colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, pudiendo establecer propuestas y compromisos de las partes intervinientes para la redacción de un instrumento de planeamiento, que en el presente expediente se concretará en la elaboración del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre), 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):

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 5 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFAB673932FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- 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.
  - Advertir que será el órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) (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.

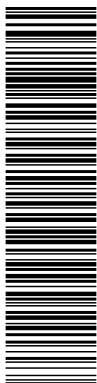
**INFORME TÉCNICO MUNICIPAL** (firma electrónica 01/03/2024). Transcripción de antecedentes e informe:

**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 (León-Farma), terrenos incluidos dentro del sector SUR-01 y promueva una modificación de la ordenación detallada del sector, así como la gestión urbanística

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 6 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B739382FE82F59ED43B25B7F14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/porta/verificarDocumentos.do?>

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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre):

**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 <sup>2</sup> )	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:**

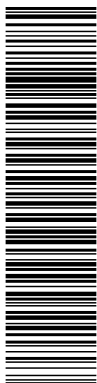
- art. 170 del RUCyL Modificaciones de la ordenación detallada: "2. En las áreas con uso predominante industrial, logístico o vinculado a otras actividades productivas, los trazados viarios y terrenos dotacionales que no tengan consideración de sistema general, así como las estructuras parcelarias, podrán ser modificados mediante un Estudio de Detalle respetando los estándares con los que se aprobó el sector".
- 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) 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 el instrumento de planeamiento

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 7 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21

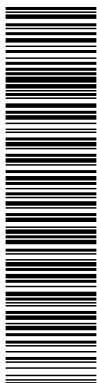


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFE6739382FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).

- o Mediante Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) 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, 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 fase ya ejecutada y la unidad de actuación que primero se desarrolle de la segunda fase del polígono industrial.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 8 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B739382FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- 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 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, 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.

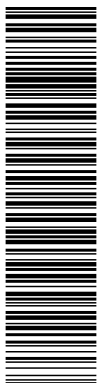
**Conclusión:** Todo lo expresado tiene carácter orientativo para su consideración en el futuro Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) que 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.

**Acreditación del trámite de aprobación inicial y de exposición pública del proyecto de convenio:**

- Consta Decreto nº 2024/434 de fecha 01 de marzo de 2024 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”.
- Consta la publicación y notificación del acuerdo:
  - o Edicto BOCyL n.º 50, 11 de marzo de 2024 - Disp. 033.



DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 9 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: B34882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B67393B2FE82FE9ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- o Notificación a las personas identificadas como firmantes en la propuesta de convenio.
- Alegaciones:
  - o Consta alegación presentada por el viceportavoz del grupo municipal del partido popular de fecha 11/04/2024-RE3184.

**Lectura de la alegación presentada por el viceportavoz del grupo municipal del partido popular de fecha 11/04/2024-RE3184:**

1. Sobre petición de informe a la Secretaría Municipal.

El sistema electrónico de gestión de expedientes del departamento de urbanismo garantiza que ninguna resolución municipal pueda adoptarse sin conocimiento de la Secretaría Municipal:

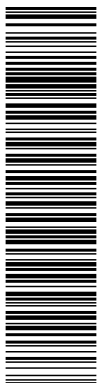
- La creación del expediente se comunica a la Secretaría Municipal. Esta comunicación está automatizada en el proceso de creación de expedientes urbanísticos.
- El departamento de urbanismo, con el mismo procedimiento aplicado a la totalidad de expedientes, eleva sus informes, propuestas y modelos de resolución a la Secretaría Municipal, que realiza un control previo al sometimiento para aprobación por el órgano competente. En esa fase de control previo la Secretaría Municipal podrá incorporar los informes, correcciones o mejoras que estime necesarios, y que, sin excepción, son tenidos en cuenta por el departamento de urbanismo (este procedimiento electrónico faculta a la Secretaría para rechazar el modelo de resolución incorporado, lanzando automáticamente una tarea al departamento de urbanismo para que atienda a los informes a los efectos de hacer las correcciones o mejoras que fueran necesarias).

2. Sobre el órgano competente en el trámite de aprobación inicial.

Esta cuestión fue objeto de análisis previamente a la aprobación inicial en atención a las consideraciones señaladas por la Secretaría Municipal, exponiendo el técnico jurídico del departamento de urbanismo los siguientes fundamentos que respaldan la competencia de la Alcaldía:

- Como se indica en el informe urbanístico de fecha 20 de febrero de 2024, el procedimiento requiere de una aprobación inicial y una aprobación definitiva, conforme establece el art. 94.3 de la (Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León - LUCyL) en relación al art. 76.3 del mismo texto.
- Como también expresa el informe urbanístico de fecha 20 de febrero de 2024, para determinar la competencia debemos aplicar la legislación básica del estado (Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local - LBRL) que en sus artículos 21 y 22 ordena las competencias de Alcaldía y del Pleno:
  - Transcripción literal del LBRL art. 22.2 `c) **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**". Lectura del artículo por el técnico del departamento de urbanismo:
    - o El artículo sitúa los convenios después de la frase "**que ponga fin a la tramitación municipal**", es decir, obliga a diferenciar el "**planeamiento general**" del resto de "**planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, así como los convenios ...**". La lectura ordenada del artículo, de principio a fin, no le genera dudas o problemas de interpretación al técnico de urbanismo: el legislador no sitúa los convenios inmediatamente después del planeamiento general, sino que los anexa al resto de instrumentos y, por tanto, únicamente requiere aprobación inicial

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 10 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: B34982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B7393B2FE2F59ED43B225B7F14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

del Pleno el planeamiento general, mientras que para el resto de instrumentos el pleno se reserva la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal.

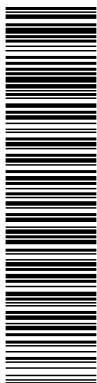
- o Siendo la aprobación inicial una competencia municipal no atribuida expresamente a otros órganos en aplicación del art. 21.1. s) corresponde a la Alcaldía.
- Respecto de la abundante y variada literatura científica, al técnico de urbanismo le ha sucedido lo mismo que a la Secretaría Municipal, que toda ella se limita a diferenciar convenios de planeamiento de convenios de gestión, cuestión que no guarda relación con el presente informe (Práctica urbanística nº 105 - 667/2011).
- Reiterar también que será el órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) (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 solo adquirirá plena operatividad con la aprobación del planeamiento al que se ha incorporado.
- El funcionario del departamento de urbanístico elabora un informe, fundado técnica y jurídicamente, para su puesta a disposición de la Secretaría Municipal y del órgano competente.

3. Sujetos intervinientes Junta Vecinal y León Farma.

Debe iniciarse este análisis señalando que Corporación Municipal (y así consta en la Providencia de inicio) ha decidido suscribir un convenio urbanístico de planeamiento con dos entidades, LEÓN FARMA SA y Junta Vecinal de Navatejera, con unos objetivos declarados e incorporados al expediente, justificando su participación en su condición de ser propietarios en el sector con voluntad en colaborar con el Ayuntamiento en el desarrollo de la segunda fase del polígono industrial del municipio (SUR-01):

- Los sujetos intervinientes en el convenio son determinados por la corporación que ha valorado la importancia de su participación por su condición de propietarios en el sector SUR-01 (potestad discrecional expresamente reconocida por el legislador en el art. 94 de la LUCyL y art. 435 del RUCyL). El control de legalidad se realiza respecto de la limitación del alcance del convenio (art. 437 del RUCyL), respecto del contenido del convenio (art. 438 del RUCyL) y respecto del procedimiento de aprobación (art. 439 del RUCyL). La legislación básica del Estado por su parte exige a los intervinientes que se identifiquen y que acrediten su capacidad jurídica (art. 49 Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público)
- El control a los participantes en el convenio se limitará a constatar que responden a los criterios establecidos en la providencia de inicio: cumplir la condición de propietarios del sector que han comunicado al Ayuntamiento su deseo de colaborar en el desarrollo del sector SUR-01 identificando a un representante con poder bastante para la firma (representación que en el caso de la Junta Vecinal está sujeta a la normativa de régimen local -Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León).
- Estos elementos identificadores de los firmantes (condición de propietario y nombramiento de representante) deben consta, como advierte la secretaria municipal, antes de la aprobación definitiva, 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.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 11 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82F59ED43B25B77E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

Procede incorporar en este punto un breve análisis del alcance de convenio en relación al derecho de propiedad: La acreditación de su condición de propietarios mediante la documentación registral y el poder de la persona señalada para la firma, se comprobará por el Ayuntamiento a los únicos efectos de justificar su relación con el sector SUR-01 y acreditar la capacidad de las partes para participar en un convenio de planeamiento. El convenio de planeamiento no constituye una disposición de bienes, no altera el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, no modifica el aprovechamiento lucrativo ni la carga de sistemas generales ni los usos establecidos en la ordenación general del sector SUR-01, por tanto:

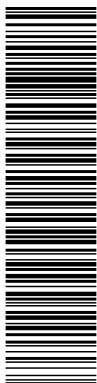
- Los títulos aportados acreditan la condición de propietarios con interés en colaborar en el desarrollo del sector SUR-01 pero no corresponde al Convenio de Planeamiento ni al Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) la depuración física y jurídica de los terrenos afectados. Será la fase de gestión integrada (Proyecto de Actuación) la que determinará las fincas incluidas en cada unidad de actuación, con su identificación registral y la relación de titulares de derechos afectados y, concretamente, será el Proyecto de Reparcelación el que depure la concordancia entre los títulos y la realidad física.
- Debe advertirse también que, en la normativa reguladora del Proyecto de Reparcelación, se establece (art. 246.f del RUCyL) que los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.
- Ni el convenio de planeamiento ni el Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) podrán otorgar ventaja o beneficio para los firmantes respecto del resto de propietarios del sector o de otros titulares de derechos afectados, todos sin excepción se someterán al principio de equidistribución en el instrumento de gestión urbanística integrada.

Esta documentación deberá incorporarse a través del registro general de este ayuntamiento (en el caso de la Junta Vecinal a través del sistema de intercomunicación que esté establecido).

4. Consideraciones técnicas de planeamiento urbanístico y de normativa urbanística:

La obligación de no modificar los estándares con que se aprobó el SUR-01 es una cuestión expresamente recogida en el convenio y reproduce la obligación legal de respetar las determinaciones de ordenación general (art. 86.2 del RUCyL). Estas determinaciones constan en el planeamiento general vigente:

DATOS IDENTIFICATIVOS del SECTOR SUR-01			
Clase y categoría de suelo URBANIZABLE	Superficie total (Sb) (m²)	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
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE2F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

DENSIDAD DE EDIFICACIÓN			DENSIDAD MÁXIMA DE POBLACIÓN			DENSIDAD MÍNIMA DE POBLACIÓN		INTEGRACIÓN SOCIAL ***	
ÍNDICE BRUTO (m2 edificables lucrativos / m2 suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO * (m2 edificables máximos totales de todos los usos lucrativos)	ÍNDICE NETO** (m2 edificables / m2 suelo neto)	ÍNDICE BRUTO (nº máximo viv./Ha de suelo bruto)	TOTAL ESTIMADO (nº máximo de viviendas)	ÍNDICE NETO** (nº máximo viv./Ha de suelo neto)	ÍNDICE (nº mínimo viviendas/ Ha de suelo neto)	TOTAL ESTIMADO (nº mínimo de viviendas)	ÍNDICE (%)	TOTAL ESTIMADO (m2 edificables)
0,29	193.591,49	0,39721	0	0	0,00000	0	0	0	0

\* Los valores totales que se incluyen se han obtenido multiplicando el índice bruto correspondiente por la superficie total del sector (Sb). El valor final resultante se establecerá por los instrumentos de desarrollo, aplicando sobre la superficie que resulte de la medición topográfica real del sector el índice asignado, el cual, como coeficiente multiplicador fijo, tiene carácter vinculante.

\*\* Este índice se obtiene como el cociente entre el total estimado correspondiente y la superficie neta del sector (Sn), de acuerdo a las condiciones establecidas en el art. 86.bis del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, observándose el cumplimiento de sus determinaciones.

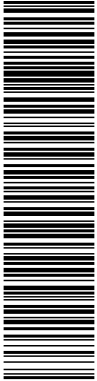
\*\*\* Al menos el índice reflejado de la edificabilidad lucrativa que la ordenación detallada destine a usos residenciales se dedicará a la edificación de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección de los previstos en los Planes Directores de Vivienda vigentes, normativa que los desarrolle, complemente o sustituya, a fin de dar cumplimiento al art. 87 del RUCyL.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS						
RED VIARIA (m2s)	FERROVIARIOS (m2s)	ESPACIOS LIBRES (m2s)	EQUIPAMIENTOS (m2s)	SERVICIOS URBANOS (m2s)	ESPACIOS PROTEGIDOS (m2s)	TOTALES (m2s)
27.077,76	0	153.095,41	0	0	0	180.173,17

OBSERVACIONES: Atendiendo a lo dispuesto en el art. 83.3 del RUCyL, se ha optado por establecer la ubicación concreta de los sistemas generales. Además, y de acuerdo con lo señalado en el art. 83.4 del RUCyL, se considerarán los sistemas generales descritos en la presente ficha y en la Memoria vinculante del Plan General adscritos a este sector a los efectos de cumplimiento del régimen de derechos y obligaciones de los propietarios.

CONEXIÓN Y/O REFUERZO DE SISTEMAS GENERALES

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 13 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 aplicación de lo establecido en el Art. 20.c.2 de la Ley 5/1.999, y según las previsiones contenidas en el Estudio Económico de este Plan General, el sector deberá hacerse cargo de la conexión y refuerzo de los sistemas generales. A tal efecto, se asigna al sector la ejecución de la obra de paso del Arroyo de la Huerga, la participación en el coste de implantación del S.T.R por potencia, y la ejecución del emisario de fecales con un diámetro de 400 mm. Asimismo, se asigna a los sectores SUR-01 y SUR-04 la ejecución de las obras de refuerzo del colector existente de aguas pluviales entre los puntos 12 y 13 señalados en el plano de ordenación 6.3.2., de manera proporcional a la edificabilidad asignada por el Plan General a dichos ámbitos. Además, en el caso de que la demanda de abastecimiento de agua en el sector haga necesaria una nueva captación y un nuevo depósito de regulación, se asigna al sector la obtención de los terrenos necesarios y la ejecución de las obras correspondientes, tal como se recoge en los planos de la red de abastecimiento de sector SUR-01 contenidos en el Libro III, parte II (Anexos a la Normativa).

Reiterar el limitado alcance de los convenios de planeamiento, que no modifican el procedimiento de aprobación del futuro Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).

Respecto de espacios libres y equipamientos señalados expresamente en el escrito de alegación, el convenio incide expresamente en esta cuestión, de acuerdo con el informe técnico municipal transcrito y siguiendo los criterios establecidos en la normativa urbanística de Castilla y León (convenio cláusula "2.4.- PLANEAMIENTO: 2.4.1 Criterios para realizar la modificación").

Respecto de las actas de reuniones, no le consta a este funcionario la creación de un órgano colegiado o comité negociador con nombramiento de integrantes y con un secretario.

#### 5. Efectos de la aprobación inicial.

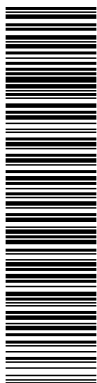
La aprobación inicial es un acto de trámite con apertura de un trámite de información pública. Además, los efectos de la aprobación definitiva se limitan a la definición del texto del convenio, ya que como expresamente establece la normativa, únicamente se perfeccionan con su firma. Art. 440 del RUCyL.

La propuesta o proyecto de convenio aprobado inicialmente no desplegó efectos jurídicos entre los sujetos identificados en el mismo, pero sí permite su conocimiento por los afectados y por la generalidad de personas, pues se somete a un trámite de información pública durante la que podrán presentarse las alegaciones o reclamaciones que estimen oportunas. En el caso de la Junta Vecinal la aprobación inicial le ha permitido someter un objeto cierto (propuesta de convenio) a la consideración de sus órganos.

El convenio no identifica a ningún redactor del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) y resuelve cualquier duda estableciendo: "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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre)".

#### 6. En relación a la advertencia de existencia de acuerdo plenario previo, mediante resolución de 23 de marzo de 2023, ordenando al departamento de urbanismo la gestión por sistema de expropiación, se informa:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 14 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82F59ED43B25B7FE14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 convenio se refiere a cuestiones de ordenación (planeamiento urbanístico) y no modifica la potestad administrativa de desarrollar el sector mediante un sistema actuación integrada por expropiación.

Respecto de la actuación integrada por expropiación en los términos de acuerdo plenario de 23 de marzo de 2023 debe tenerse en cuenta que la normativa urbanística (art. 89 y ss. de la LUCyL y 277 y ss. del RUCyL) y que dicho acuerdo no iba acompañado de informes de viabilidad económica ni de disponibilidad financiera para impulsar su ejecución. En primer lugar, sería necesario financiar el expediente de contratación que permita elaborar un Proyecto de Actuación con determinaciones de reparcelación y urbanización por sistema de expropiación, advirtiendo que con su aprobación queda comprometido el Ayuntamiento como urbanizador debiendo soportar los gastos de urbanización (art. 68 de la LUCyL desarrollado los art. 198 y 199 del RUCyL), a estos gastos habría que añadir la expropiación de bienes y derechos del sector (justiprecio) en los términos establecidos en la legislación de expropiación, realizando el pago o depósito en metálico o proponiendo el pago en terrenos de valor equivalente que solamente será posible si hay aceptación del propietario (art. 280.c RUCyL).

En este puto debe tenerse en cuenta también las dos resoluciones municipales del año 2018, conforme se advierte en el informe técnico incorporado al expediente:

- *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.*
- *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 (León-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.*

En consideración a esta cuestión por el Pleno Municipal adoptará la resolución definitiva sobre aprobación o denegación del Convenio Urbanístico, momento en el que podrá referirse expresamente al acuerdo de 23 de marzo de 2023, y en base a los informes jurídicos y económicos que fueran preceptivos, pronunciarse motivadamente sobre el sistema de gestión del sector SUR-01.

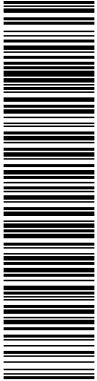
#### **7. Sobre los plazos establecidos en el convenio:**

Se incorporan por el técnico municipal con el único fin de proteger el interés público, proponiendo los mismos plazos que el Ayuntamiento se exige a si mismo cuando licita la redacción de un instrumento de planeamiento (pueden constatarse estas afirmaciones en los pliegos de prescripciones técnicas para la ordenación detallada de los sectores SUR-29 y SUR-28).

Advertir que los convenios tienen que tener una duración determinada como exigencia legal y que transcurrido el plazo de vigencia (con las prórrogas que prevea) debe extinguirse (art. 51 LRJSP).

**De la lectura de los siete puntos incorporados en el escrito de alegaciones se confirma que todas ellas son cuestiones relevantes que ya fueron tenidas en cuenta en el trámite de aprobación inicial.**

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 15 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21

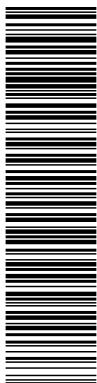


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: B34882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA867393B2FE82FE93ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

### Resumen de los TRÁMITES E INFORMES INCORPORADOS:

- 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).
- 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 jurídico - urbanístico nº 2 (firma electrónica de fecha 01 de marzo de 2024) incorporando correcciones y mejoras al informe-propuesta de fecha 20 de febrero de 2024 en atención al informe de la Secretaría Municipal y al informe técnico municipal, anexando el nuevo modelo de convenio.
- Propuesta de la Concejalía de urbanismo de fecha 01 de marzo de 2024.
- Correo electrónico de la Secretaría Municipal (firmado electrónicamente 01/03/2024 19:02).
- Decreto nº 2024/434 de fecha 01 de marzo de 2024 (19:19) 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".
- Publicidad y notificaciones:
  - o Edicto BOCyL n.º 50, 11 de marzo de 2024 - Disp. 033.
  - o Notificación a las personas identificadas como firmantes en la propuesta de convenio.
- Alegaciones:
  - o Alegación presentada por el viceportavoz del grupo municipal del partido popular de fecha 11/04/2024-RE3184.
- Correo electrónico Secretaría Municipal (firma electrónica 16/04/2024)
- Informe del departamento de urbanismo a las alegaciones presentadas y revisión del cumplimiento del procedimiento administrativo que permite elevar el expediente al Pleno Municipal a los efectos que pueda resolver, si así lo estima, la aprobación definitiva del CONVENIO URBANÍSTICO (firma electrónica 17/04/2024).
- Informe de la secretaría municipal de fecha 24 de abril de 2024.
- Informe complementario del departamento de urbanismo (informe urbanístico nº 4 de fecha 24/04/2024) para incorporar las cuestiones señaladas en el informe de secretaría:
  - o Ante la posibilidad de que durante la tramitación de la modificación de la ordenación detallada se determine que el Estudio de Detalle no es el instrumento adecuado se

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 16 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834682 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA667393B2FE82FE9ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

modifica el texto de la propuesta y del convenio anejo en los siguientes términos: donde decía "ESTUDIO DE DETALLE" pasa a decirse "Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre)."

- Se reitera el carácter orientativo de los plazos del plan de trabajo y de la posibilidad de adaptación a las circunstancias que surjan durante la tramitación, según cláusula 2.6.1 del convenio.
- Se da orden a los servicios administrativos que vinculen las resoluciones de licencias de obras otorgadas a LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. que se mencionan en los antecedentes.
- Quedan incorporados al expediente las entradas en el registro municipal de la documentación referida a la condición de interesados y al nombramiento de representantes de los intervinientes en el convenio:
  - Entrada en el registro general del Ayuntamiento de escrito de la Junta Vecinal de Navatejera (registro nº 3407/2024) sobre acuerdos adoptados por esa entidad local menor en relación al proyecto de convenio de planeamiento: certificación del acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 17 de abril de 2.024 aprobando el contenido de este convenio.
  - Entrada en el registro general del Ayuntamiento de escrito de LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. (registro nº 3620/2024) declarando su condición de interesado: propiedad, constitución de la entidad y representante.
  - Entrada en el registro general del Ayuntamiento de escrito de la Junta Vecinal de Navatejera (registro nº 3622/2024):
    - notas simples del registro relativas a dos fincas de su propiedad y las resoluciones y recursos judiciales que se están tramitando respecto a la posible afección de esas fincas al pago de las deudas que la Junta Vecinal mantiene con cierto proveedor. (Incorpora resolución del Juzgado JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 - N.I.G: 24089 45 3 2009 0000177. Procedimiento: EJD EJECUCIÓN DEFINITIVA 0000044 /2017 PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000107 /2009. También incorpora el RECURSO DE REVISIÓN de ACTIVOS MERIDIANOS, S.L. en la EJECUCIÓN DEFINITIVA 44/2017 seguida a su instancia contra la Junta Vecinal de Navatejera).

#### Propuesta de resolución:

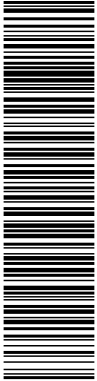
**En virtud de los antecedentes, condiciones y fundamentos que se expresan y en el ejercicio de las competencias del PLENO MUNICIPAL, SE EMITE LA SIGUIENTE PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:**

**PRIMERO.** - Tomar conocimiento de las partes identificadas en el Convenio que manifiestan su voluntad de colaborar en la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01:

- A)** Relación de firmantes que manifiestan su voluntad de colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística:
- El Ayuntamiento de Villaquilambre, que participa en el convenio atendiendo a la competencia municipal reconocida en la tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación detallada dentro de su término municipal. (Art. 3 y 5 de la LUCyL y art. 170 del RUCyL).



DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 17 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834682 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82F53ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- o La Junta Vecinal de Navatejera, que colabora en su condición de propietario de terrenos incorporados por el planeamiento municipal en el sector SUR-01, suscribiendo el mencionado convenio a los efectos de defender sus derechos, garantizando la correcta administración y conservación del patrimonio de acuerdo con el artículo 50.1 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, sin que dicha actuación constituya una disposición de bienes ni operación de crédito ni implique gastos para esta Junta Vecinal.
- o La mercantil LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. con instalaciones implantadas en León desde el año 2006 que participa en una clara apuesta del GRUPO CHEMO, al que pertenece por el desarrollo de su actividad en zona, 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.

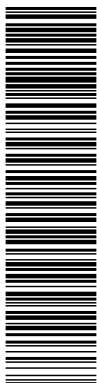
**B)** La acreditación de su condición de propietarios mediante la documentación registral y el poder de la persona señalada para la firma, se comprobará por el Ayuntamiento a los únicos efectos de justificar su relación de los sujetos con el sector SUR-01 y acreditar la capacidad de las partes para participar en un convenio de planeamiento. El convenio de planeamiento no constituye una disposición de bienes, no altera el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, no modifica el aprovechamiento lucrativo ni la carga de sistemas generales ni los usos establecidos en la ordenación general del sector SUR-01, por tanto:

- o Los títulos aportados acreditan la condición de propietarios con interés en colaborar en el desarrollo del sector SUR-01 pero no corresponde al Convenio de Planeamiento ni al Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) la depuración física y jurídica de los terrenos afectados. Será la fase de gestión integrada (Proyecto de Actuación) la que determinará las fincas incluidas en cada unidad de actuación, con su identificación registral y la relación de titulares de derechos afectados y, concretamente, será el Proyecto de Reparcelación el que depure la concordancia entre los títulos y la realidad física.
- o Debe advertirse también que, en la normativa reguladora del Proyecto de Reparcelación, se establece (art. 246.f del RUCyL) que los titulares de derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.
- o Ni el convenio de planeamiento ni el Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) podrán otorgar ventaja o beneficio para los firmantes respecto del resto de propietarios del sector o de otros titulares de derechos afectados, todos sin excepción se someterán al principio de equidistribución en el instrumento de gestión urbanística integrada.

**SEGUNDO.** - Pronunciamiento en relación al sistema de gestión del sector SUR-01, en atención a la resolución del Pleno Municipal de fecha 23 de marzo de 2023, por el que se ordenaba al departamento de urbanismo preparar el expediente administrativo para un sistema de expropiación:

- En relación al fomento del desarrollo económico y social del municipio a través del impulso del sector SUR-01 y atendiendo a la legislación de estabilidad

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 18 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82FE93ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/portaiv/verificarDocumentos.do?>

presupuestaria y sostenibilidad financiera, se desestima la opción de gestionar el sector SUR-01 por sistema de expropiación según propuesta del Pleno Municipal en sesión de fecha 23 de marzo de 2023, resolución que no iba acompañada de informes de viabilidad económica para su ejecución por esta administración.

- Con la aprobación del convenio de planeamiento (y su necesaria formalización en documento administrativo) se impulsa la colaboración entre los firmantes, reconociendo expresamente la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística con las condiciones establecidas en el propio convenio y las determinaciones de la normativa urbanística vigente.
- Finalizado el procedimiento de modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01, los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación podrán proponer el sistema de compensación en los términos previstos en la normativa urbanística.
- El derecho a la iniciativa privada no limita la potestad expropiatoria de la administración, que podrá utilizarse cuando los propietarios no asuman la condición de urbanizadores o por cualquiera de los motivos establecidos en el art. 89 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, desarrollado en el 278 de su reglamento.

**TERCERO.** - Pronunciamiento sobre los plazos para cumplir los objetivos del convenio consistentes en redactar un instrumento de ordenación detallada: los plazos tienen carácter orientativo conforme se regula en el plan de trabajo de la cláusula 2.6.1 del convenio.

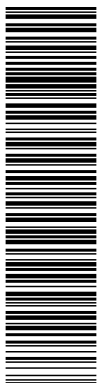
**CUARTO.** - Aprobar definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO que se adjunta como anexo, sin cambios respecto del documento aprobado inicialmente, y con las condiciones establecidas en la normativa de aplicación:

- 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.
- Publicidad: 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.
- Vinculación y vigencia: será el órgano competente para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre), 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.

**QUINTO.** - Ordenar a los servicios administrativos en relación a la publicidad del acuerdo:

- El acuerdo de aprobación definitiva del CONVENIO se notificará a los firmantes y a quienes hayan presentado alegaciones.
- Aprobado por el Pleno Municipal y perfeccionado por la firma de las partes, los servicios administrativos deben publicar el CONVENIO 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.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 19 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B67393B2FE82F59ED43B25B77E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

**Anexo. Modelo de convenio:**

**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 ...de .....de 2024.

**REUNIDOS**

De otra parte, D/D<sup>a</sup> JORGE PEREZ ROBLES, mayor de edad, con DNI .....y domicilio a estos efectos en Villaquilambre (24193 León), Plaza de la Constitución, s/n;

De una parte, D/D<sup>a</sup> 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/D<sup>a</sup> ....., mayor de edad, con DNI ..... y domicilio a estos efectos en Navatejera (24193 León), Polígono Industrial, calle La Vallina, s/n;

**CAPACIDAD DE LAS PARTES:**

D/D<sup>a</sup> 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/D<sup>a</sup> 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/D<sup>a</sup>....., 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/D<sup>a</sup> .....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

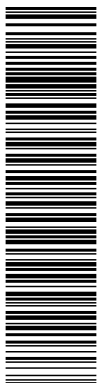
**EXPONEN**

**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 como 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:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 20 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21
	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82F59ED43B25B7F14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

DATOS IDENTIFICATIVOS del SECTOR SUR-01				
Denominación SUR-01	Clase y categoría de suelo URBANIZABLE	Superficie total (Sb) (m <sup>2</sup> )	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 establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la aprobación, revisión o modificación de éste.

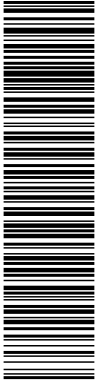
Señala el legislador expresamente que la ordenación de sectores destinados a actividades industriales, logísticas y productivas en general, debe tener en cuenta la variedad de sus requerimientos funcionales y la necesidad de flexibilidad para adaptarse a la evolución de las condiciones socioeconómicas, 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 el 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:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 21 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82FE59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- *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 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.**

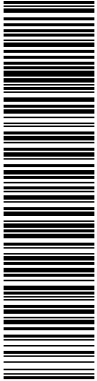
Que las tres entidades intervinientes como partes del presente convenio comparten como fin común, y en el cumplimiento de sus respectivos objetivos dentro del ámbito de las distintas competencias que corresponden a cada una de ellas, el servicio a los intereses generales.

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:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 22 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B7393B2FE82F59ED43B25B7F14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 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. :**

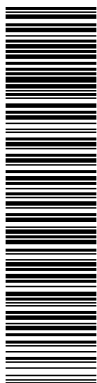
Se describe como empresa constituida en el año 2004, con instalaciones implantadas en León desde el año 2006 en una clara apuesta del GRUPO CHEMO, al que pertenece por el desarrollo de su actividad en zona, está interesada en la ampliación de sus actuales instalaciones ubicadas en el Polígono Industrial 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.

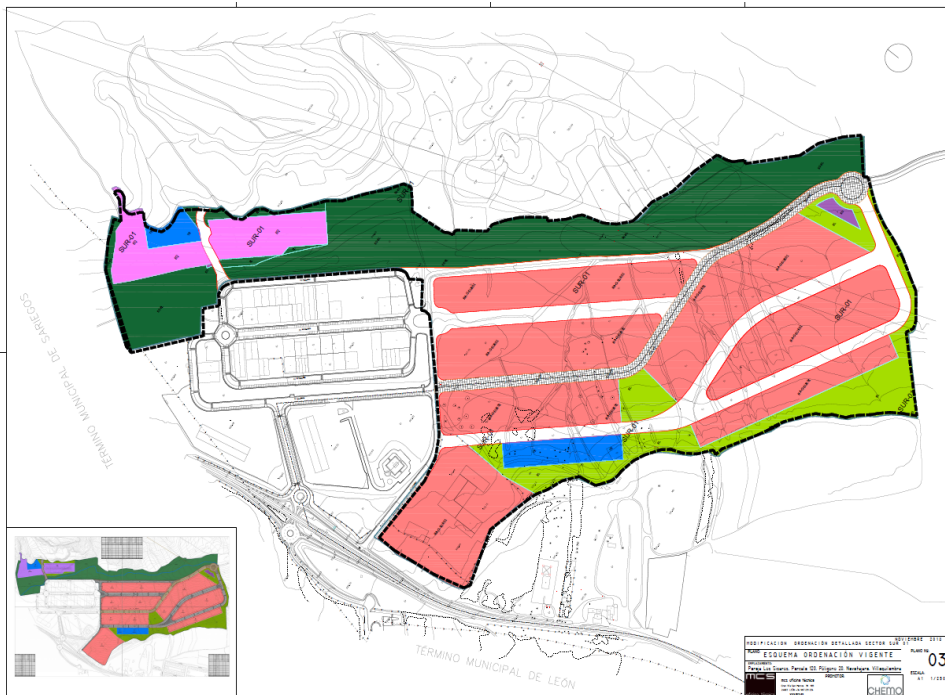
A fin de materializar los objetivos señalados, y al amparo de los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y específicamente, del apartado c) del artículo 47.2 de la citada norma; AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE, JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA Y LABORATORIOS 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.

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 23 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B7393B2FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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/verificar/Documentos.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.**

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 24 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6873932EE82E59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 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 10.000m<sup>2</sup>, sino también de parcelas con tamaño grande - entre 10.000 y 30.000m<sup>2</sup>- adaptando a este fin en el trazado de los viales y en la ordenación detallada del sector.
- Tener en consideración que LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. dispone ya de terrenos adquiridos a la Junta Vecinal de Navatejera, lo que 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre), permitiendo con la nueva ordenación impulsar de forma inmediata a la gestión urbanística mediante la reparcelación y urbanización de las unidades de actuación.

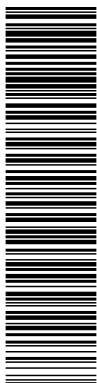
### 2.2.- TERRENOS AFECTADOS: DESCRIPCIÓN DE LAS PARCELAS.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>). Referencia catastral 24226A020101200000MU. Inscrita en el Registro de



DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 25 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6739382FE82F59ED43B225B7F514E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 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.

### 2.3.- OBLIGACIONES.

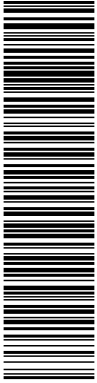
#### AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE:

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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) 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".

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 26 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA8673932FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).

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.

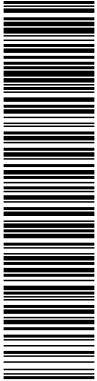
Y en su responsabilidad de administrar su patrimonio, la JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA asume los deberes de promoción de las actuaciones urbanísticas correspondientes a sus terrenos patrimoniales clasificados como suelos urbanizables y en tal sentido, reconoce expresamente su interés en el desarrollo del 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.

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

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 27 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X\_0A70AFA6B673932FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

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 (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) 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. Este 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.

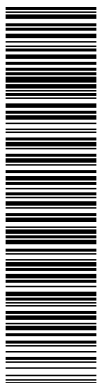
En todo caso, los gastos derivados de la actuación urbanística a que se refiere este convenio (tanto en fase de planeamiento como de gestión) en cumplimiento de los criterios de equidistribución de cargas y beneficios que establece la normativa en la materia, serán asumidos por cada uno de los propietarios (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:

- 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 el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre).
  - o Mediante Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 28 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21

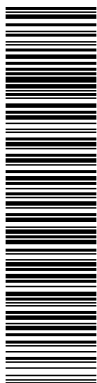


Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 934982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82FE59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento está FIRMADO. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sedelectronica.villaquilambre.es/portal/Ciudadano/portal/verificarDocumentos.do?>

general de ordenación urbana de Villaquilambre) no están permitidas modificaciones que afectan a la ORDENACIÓN GENERAL.

- 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.
  - 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.
  - 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, 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,

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 29 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 934982 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70FAFB67393B2FE82FE9ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 el centro del ámbito de actuación, consiguiendo una equidistancia de todos los puntos del ámbito urbanístico resultante.

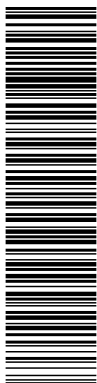
- En consideración a los antecedentes relativos a las licencias urbanísticas ya otorgadas por el Ayuntamiento y la urgente necesidad de expansión de la industria farmacéutica se considera necesario procurar la creación de una manzana de la mayor dimensión posible de suelo industrial limítrofe con la 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.
- 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 m<sup>2</sup> / 5.000 m<sup>2</sup> / 10.000 m<sup>2</sup>, 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 Generales de Vías Públicas.

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.

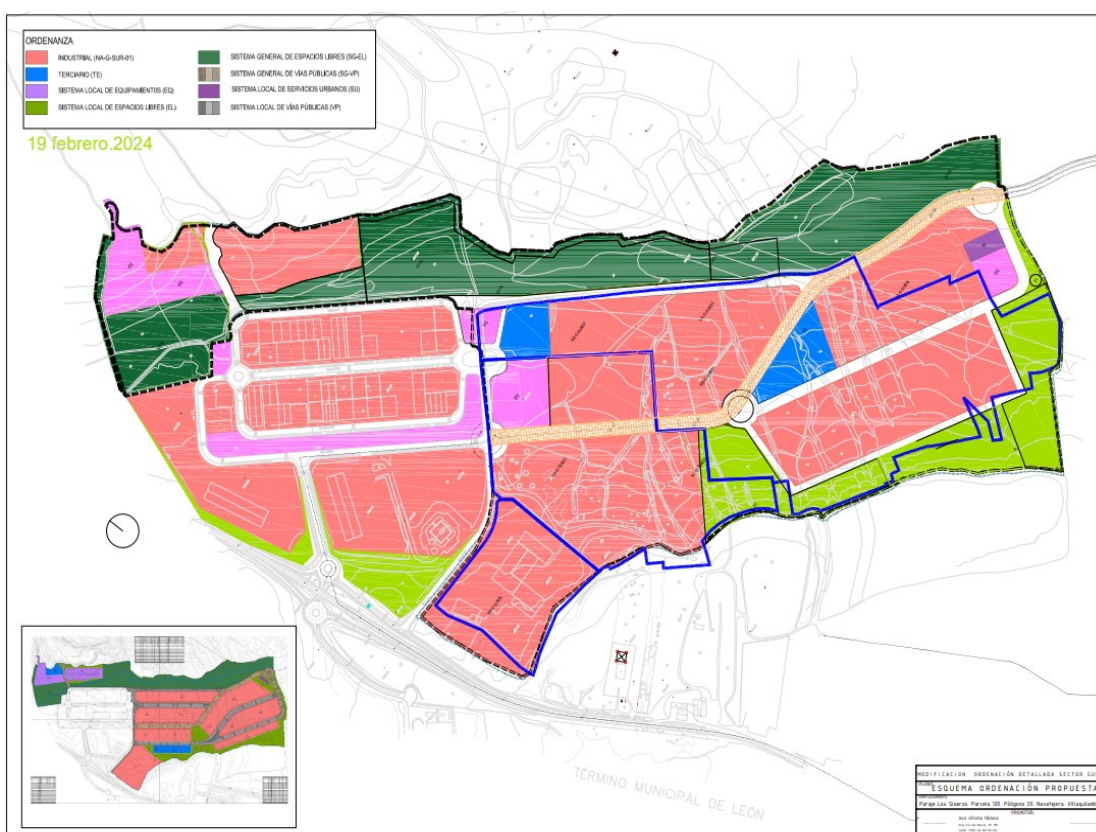
#### 2.4.2 Aproximación gráfica orientativa consensuada por las partes:

Del Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) procurará una ordenación conforme con la siguiente descripción gráfica que resulta de los antecedentes y criterios expresados, siempre que sea técnica y legalmente posible:

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 30 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAGUILLAMBRÉ. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B7393B2FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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.villaguilambre.es/portal/Ciudadano/porta/verificarDocumentos.do?>



**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.

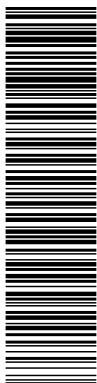
**2.6.- PROGRAMA DE TRABAJO. PLAZOS, INCIDENCIAS E INCUMPLIMIENTO.**

**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

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 31 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834682 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 atender este trámite. Si el número de informes y dictámenes o su complejidad 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.

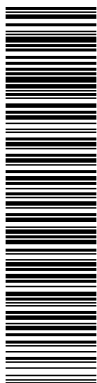
g) En caso de denegación de la aprobación definitiva, el Promotor a través de su Redactor debe emitir informe al respecto.

- 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 el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) el Promotor a través de su Equipo Redactor queda habilitado para presentar en el registro del Ayuntamiento el Proyecto de Actuación con determinaciones completas 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,

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 32 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82F59ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

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](mailto:jorgeperez@villaquilambre.es); [registrouurbanismo@villaquilambre.es](mailto:registrouurbanismo@villaquilambre.es)
- JUNTA VECINAL DE NAVATEJERA:  
correo electrónico [jvnnavatejera@hotmail.com](mailto:jvnnavatejera@hotmail.com);
- LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A.:  
correo electrónico [borja.sanjose@lucidumgroup.com](mailto: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.

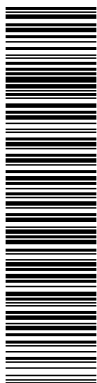
Cualesquiera cuestiones relativas al cumplimiento, interpretación, efectos y extinción del presente convenio urbanístico son competencia del orden jurisdiccional contencioso administrativo.

#### 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



DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 33 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 934882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA8673932FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

los términos previstos 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

**FECHA Y FIRMA ELECTRÓNICA DE LA PROPUESTA**  
**CONCEJAL DE URBANISMO, RECOGIDA DE RSU Y LIMPIEZA VIARIA**  
**Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**  
**Fdo. Rubén Sánchez Belerda**  
(Fecha y firma electrónica)

**Leída la propuesta, y debatido el asunto, la Comisión Informativa DICTAMINA FAVORABLEMENTE la propuesta, siendo el resultado de la votación el siguiente de conformidad con el texto vigente del art. 93 del Reglamento de Organización Municipal (ROM), según redacción dada por el Pleno Municipal en sesión de fecha 2 de noviembre de 2017:**

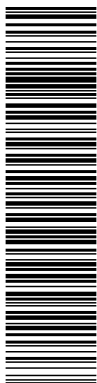
⇒ **VOTOS A FAVOR de los Grupos Políticos:**

- **2 GRUPO SOCIALISTA, que computan como 5.**
- **1 UNIÓN DEL PUEBLO LEONÉS que computa como 3.**
- **1 PODEMOS VILLAQUILABRE, que computa como 1.**

▪ **TOTAL, Votos a favor: 9**

⇒ **ABSTENCIONES de los Grupos Políticos:**

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: CERTIFICADO 1.14 PLENO 3-05-2024 CONVENIO SUR-01	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: 8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56 Página 34 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 934882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73932FE82FE9ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 PARTIDO POPULAR, que computan como 5.**
- **1 VOX, que computa como 1.**
- **1 CIUDADANOS, que computa como 1.**
- **1 VIVE VILLAQUILAMBRE, que computa como 1.**

▪ **TOTAL, Abstenciones: 8**

No obstante, la Corporación resolverá lo que estime procedente.

En Villaquilambre,

**EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN**

**Fdo. Miguel Hidalgo García**  
(Fecha y firma digital)

>>

**Leído el dictamen y abierto el debate, se producen las INTERVENCIONES que se transcribirán en el acta definitiva:**

(.....)

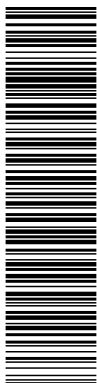
**No habiendo más intervenciones el Sr. Alcalde somete el asunto a votación con el siguiente resultado:**

**VOTOS A FAVOR: 15** (5 PSOE; 3 UPL; 1 PODEMOS-IU; los 3 concejales presentes del PP; 1 VOX; 1 CIUDADANOS; 1 VIVE VQ)

**VOTOS EN CONTRA: 0**

**ABSTENCIONES: 0**

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 35 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82FE59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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 su virtud, vistos los preceptos legales mencionados y cuantos puedan ser de aplicación al caso, el Pleno por unanimidad de los miembros presentes, adopta los siguientes ACUERDOS:**

**PRIMERO.** - Tomar conocimiento de las partes identificadas en el Convenio que manifiestan su voluntad de colaborar en la modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01:

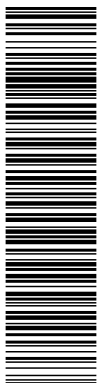
**A)** Relación de firmantes que manifiestan su voluntad de colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística:

- El Ayuntamiento de Villaquilambre, que participa en el convenio atendiendo a la competencia municipal reconocida en la tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación detallada dentro de su término municipal. (Art. 3 y 5 de la LUCyL y art. 170 del RUCyL).
- La Junta Vecinal de Navatejera, que colabora en su condición de propietario de terrenos incorporados por el planeamiento municipal en el sector SUR-01, suscribiendo el mencionado convenio a los efectos de defender sus derechos, garantizando la correcta administración y conservación del patrimonio de acuerdo con el artículo 50.1 de la Ley 1/1998, de 4 de junio, de Régimen Local de Castilla y León, sin que dicha actuación constituya una disposición de bienes ni operación de crédito ni implique gastos para esta Junta Vecinal.
- La mercantil LABORATORIOS LEÓN FARMA, S.A. con instalaciones implantadas en León desde el año 2006 que participa en una clara apuesta del GRUPO CHEMO, al que pertenece por el desarrollo de su actividad en zona, 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.

**B)** La acreditación de su condición de propietarios mediante la documentación registral y el poder de la persona señalada para la firma, se comprobará por el Ayuntamiento a los únicos efectos de justificar su relación de los sujetos con el sector SUR-01 y acreditar la capacidad de las partes para participar en un convenio de planeamiento. El convenio de planeamiento no constituye una disposición de bienes, no altera el régimen de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable, no modifica el aprovechamiento lucrativo ni la carga de sistemas generales ni los usos establecidos en la ordenación general del sector SUR-01, por tanto:

- Los títulos aportados acreditan la condición de propietarios con interés en colaborar en el desarrollo del sector SUR-01 pero no corresponde al Convenio de Planeamiento ni al Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) la depuración física y jurídica de los terrenos afectados. Será la fase de gestión integrada (Proyecto de Actuación) la que determinará las fincas incluidas en cada unidad de actuación, con su identificación registral y la relación de titulares de derechos afectados y, concretamente, será el Proyecto de Reparcelación el que depure la concordancia entre los títulos y la realidad física.
- Debe advertirse también que, en la normativa reguladora del Proyecto de Reparcelación, se establece (art. 246.f del RUCyL) que los titulares de

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 36 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA86739382FE82FE9ED43B225B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

derechos reales que no se extingan con la reparcelación, aunque no se les mencione, mantienen sus derechos y resultan adjudicatarios en el mismo concepto en que lo eran anteriormente por aplicación del principio de subrogación real.

- o Ni el convenio de planeamiento ni el Estudio de Detalle (o el instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre) podrán otorgar ventaja o beneficio para los firmantes respecto del resto de propietarios del sector o de otros titulares de derechos afectados, todos sin excepción se someterán al principio de equidistribución en el instrumento de gestión urbanística integrada.

**SEGUNDO.** - Pronunciamiento en relación al sistema de gestión del sector SUR-01, en atención a la resolución del Pleno Municipal de fecha 23 de marzo de 2023, por el que se ordenaba al departamento de urbanismo preparar el expediente administrativo para un sistema de expropiación:

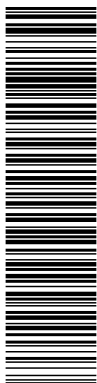
- En relación al fomento del desarrollo económico y social del municipio a través del impulso del sector SUR-01 y atendiendo a la legislación de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, se desestima la opción de gestionar el sector SUR-01 por sistema de expropiación según propuesta del Pleno Municipal en sesión de fecha 23 de marzo de 2023, resolución que no iba acompañada de informes de viabilidad económica para su ejecución por esta administración.
- Con la aprobación del convenio de planeamiento (y su necesaria formalización en documento administrativo) se impulsa la colaboración entre los firmantes, reconociendo expresamente la iniciativa privada para el ejercicio de la actividad urbanística con las condiciones establecidas en el propio convenio y las determinaciones de la normativa urbanística vigente.
- Finalizado el procedimiento de modificación de la ordenación detallada del sector SUR-01, los propietarios a los que corresponda al menos el 50 por 100 del aprovechamiento de la unidad de actuación podrán proponer el sistema de compensación en los términos previstos en la normativa urbanística.
- El derecho a la iniciativa privada no limita la potestad expropiatoria de la administración, que podrá utilizarse cuando los propietarios no asuman la condición de urbanizadores o por cualquiera de los motivos establecidos en el art. 89 de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, desarrollado en el 278 de su reglamento.

**TERCERO.** – Pronunciamiento sobre los plazos para cumplir los objetivos del convenio consistentes en redactar un instrumento de ordenación detallada: los plazos tienen carácter orientativo conforme se regula en el plan de trabajo de la cláusula 2.6.1 del convenio.

**CUARTO.** – Aprobar definitivamente el CONVENIO URBANÍSTICO que se adjunta como anexo, sin cambios respecto del documento aprobado inicialmente, y con las condiciones establecidas en la normativa de aplicación:

- 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

DOCUMENTO VQ_Certificado Pleno: <b>CERTIFICADO 1.14 PLENO</b> <b>3-05-2024 CONVENIO SUR-01</b>	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: <b>BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X</b> Fecha de emisión: <b>8 de Mayo de 2024 a las 8:41:56</b> Página 37 de 37	FIRMAS 1.- Secretario del AYUNTAMIENTO DE VILLAQUILAMBRE. Aprobación de documento 07/05/2024 09:21	ESTADO <b>FIRMADO</b> 07/05/2024 09:21



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 834882 BB6ZJ-SKSZ9-RRH0X 0A70AFA6B73832FE82F59ED43B25B7E14E084) generada con la aplicación informática Firmadoc. 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?>

- registro de la propiedad para su publicidad y práctica de los asientos que corresponda en virtud de la legislación hipotecaria.
- Publicidad: 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.
  - Vinculación y vigencia: será el órgano competente para la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que se requiera para modificar la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable SUR-01 del plan general de ordenación urbana de Villaquilambre), 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.

**QUINTO.** – Ordenar a los servicios administrativos en relación a la publicidad del acuerdo:

- El acuerdo de aprobación definitiva del CONVENIO se notificará a los firmantes y a quienes hayan presentado alegaciones.
- Aprobado por el Pleno Municipal y perfeccionado por la firma de las partes, los servicios administrativos deben publicar el CONVENIO 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.

**Y para que conste y surta los efectos oportunos se expide el presente certificado del acta-borrador de la sesión,<sup>i</sup> por orden del Sr. Alcalde, en Villaquilambre,**

**EL SECRETARIO**

**Fdo. Miguel E. Hidalgo García**  
(Fecha y firma digital)

<sup>i</sup> A reserva de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente -artículo 206 del Real Decreto 2.568/1.986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales- (ROF)