

**DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE POR EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO PLENO EL 28/12/2023.**

**MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA OBTENCIÓN DE
SUELO PARA LA EJECUCIÓN DE LOS ACCESOS AL NUEVO PUENTE DE
ZAMORA**

En Zamora a, xxxxxxxx

REUNIDOS

De una parte, D. Francisco Guarido Viñuela, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Zamora, asistido por D. José María García Sánchez, Secretario General de la Corporación Municipal.

Y de otra, D. Fernando AGUIRRE GUTIERREZ y D^a Isabel TEJEDOR SIGÜENZA, con DNI..... y....., respectivamente, en su condición de firmantes del Convenio Urbanístico de 4 de enero de 2010 y propietarios de las fincas sitas en el término municipal de Zamora, con referencias catastrales actuales 49900A041000400000DB (polígono 41, parcela 40) y 49900A041100400000DO (polígono 41, parcela 10040), y correspondientes con la totalidad de la finca registral nº 8836.

Se reconocen ambas partes la mutua y legal capacidad para suscribir la Modificación del Convenio Urbanístico para la obtención de suelo para la ejecución de los accesos al nuevo Puente de Zamora suscrito el 4 de enero de 2010 y la ampliación del mismo y en virtud de ello,

EXPONEN

I.- D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza, en su condición de propietarios de la finca con referencia catastral 9878102 (actuales fincas con referencias catastrales 49900A041000400000DB y 49900A041100400000DO) suscribieron con el Ayuntamiento de Zamora el 4

de enero de 2010 un Convenio Urbanístico para la obtención de suelo para la ejecución de los accesos al nuevo Puente de Zamora.

Mediante Decreto 79/2008, de 20 de noviembre, la Junta de Castilla y León aprobó el Proyecto Regional del Nuevo Puente de Zamora resultando que parte de la finca propiedad de D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza estaba afectada por dicho Proyecto al preverse su expropiación para la ejecución de los accesos al nuevo Puente.

En virtud del Convenio suscrito el 4 de enero de 2010, los propietarios cedieron al Ayuntamiento la parte de la finca afectada por la expropiación y destinada según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana entonces en tramitación a Sistema General Externo de Vías Públicas SG-VP-5-T8, compensándose la cesión de dicha superficie en el Sector de Suelo Urbanizable SUR 49B, junto con la edificabilidad correspondiente al resto de la finca no afectada por la expropiación e incluida, asimismo, en el Sector SUR 49B. Caso de no aprobarse el Convenio en la forma pactada, el Ayuntamiento se comprometía a indemnizar a los propietarios conforme al justiprecio de la finca.

La Revisión del PGOU aprobada definitivamente por Orden FYM/895/2011, de 5 de julio (BOCYL nº 141 de 21 de julio de 2011), en cumplimiento del acuerdo suscrito, mantiene la calificación del terreno cedido para la ejecución de los accesos al nuevo Puente como Sistema General de Vías Públicas VP-5-T8 (800 metros cuadrados) previendo su obtención con cargo al Sector de Suelo Urbanizable SUR 49B.

II.- El resto de la finca propiedad de D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza está calificada por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como Sistema General de Espacio Libre de Uso Público "Ampliación Parque del Duero 1" ELP-4E (8.323 metros cuadrados), previendo su obtención con cargo también al Sector de Suelo Urbanizable SUR 49B.

El Sector SUR 49B no se ha desarrollado hasta la fecha.

III.- La JUNTA AGROPECUARIA LOCAL con fecha 17 de diciembre de 2018 presenta en el Registro Electrónico del Ayuntamiento de Zamora solicitud de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente acompañada del correspondiente documento técnico.

Dicha Modificación Puntual tiene por objeto revertir a suelo rústico varios sectores de suelo urbanizable que no se han desarrollado hasta la fecha, entre otros, el Sector SUR 49B (Expte. G/1008/2019).

La aprobación de dicha Modificación Puntual del PGOU determinaría el incumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito el 4 de enero de 2010 entre el Ayuntamiento de Zamora y D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza al eliminarse el Sector de Suelo Urbanizable SUR 49B en el que se prevé que se materialice por los cedentes la edificabilidad a la que tienen derecho como consecuencia de la superficie ya cedida para la ejecución de los accesos al nuevo Puente de Zamora. Este incumplimiento daría lugar al derecho del cedente a recibir la indemnización correspondiente.

Se hace preciso, en consecuencia, modificar el Convenio Urbanístico suscrito en su día para compensar a D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza por la cesión anticipada de los terrenos de su propiedad, siendo el objeto del presente documento sustituir la compensación mediante edificabilidad en el Sector SUR 49B por la correspondiente compensación en metálico.

Además, resulta que el resto de la finca está destinada por el vigente PGOU a Sistema General de Espacio Libre de Uso Público para la ampliación del actual Parque del Duero habiéndose previsto la obtención de estos terrenos mediante su adscripción al desarrollo del Sector SUR 49B. Por ello, será preciso incluir en el documento de modificación del Convenio Urbanístico la sustitución de la compensación de los derechos edificatorios en el Sector por una compensación, igualmente, en metálico.

IV. El interés general en la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU instada por la JUNTA AGROPECUARIA LOCAL se recoge en la Memoria Vinculante del documento presentado y en las consideraciones jurídicas de la Sentencia nº1110/2014 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Valladolid, en fecha 28 de mayo de 2014, Sentencia confirmada por el Tribunal Supremo el 16 de marzo de 2016, en virtud de las cuales se anularon los Sectores de Suelo Urbanizable que habían sido impugnados por la Comunidad de Regantes del Canal de San Frontis, esto es, los Sectores 57, 58, 59, 60, 61, 62 y 63 por entender que no resultaba justificado por el PGOU impugnado de 2011 la necesidad de suelo urbanizable prevista.

En efecto, dichos pronunciamientos judiciales ponían de manifiesto que las consideraciones esgrimidas por el Ayuntamiento en justificación del notable incremento de suelo urbanizable en el PGOU eran absolutamente genéricas y no justificaban en modo alguno el incremento de suelo urbanizable, resultando incluso de la propia Memoria del instrumento de Revisión del PGOU que la población de Zamora ha decrecido desde el año 1991 y las razones que se daban para ignorar este dato son insuficientes por incurrir en meras generalidades y no justificar tampoco el incremento de suelo urbanizable.

Tales argumentos son recogidos en la Memoria Vinculante de la Modificación Puntual del PGOU en tramitación añadiendo que mantener la situación actual como suelo urbanizable de los sectores que se propone revertir a suelo rústico perjudica a los propietarios de dichos suelos por cuanto:

- a) El uso real de suelo y el previsible de forma objetiva es el de agropecuario ciñéndose, en consecuencia, su valor real de mercado a esta circunstancia, resultando que la clasificación urbanística como suelo urbanizable incrementa ese valor y dificulta su gestión.
- b) Como suelo urbanizable, cualquier uso del suelo que pretenda implantarse sólo cabe de forma "provisional" impidiéndose la autorización de instalaciones agropecuarias de carácter permanente.

Se concluye que es de interés general facilitar la explotación agrícola del terreno, basada en el sector primario y que forma una parte importante del movimiento económico del municipio.

En concreto, y por lo que se refiere a la supresión del Sector SUR 49B se indica:

"...El sector se encuentra junto al corredor de salida noroeste del núcleo, con otros sectores que lo separan de él, como por ejemplo, el Sector 49A, que se considera de crecimiento natural. En la zona existe, además, un sector con desarrollo iniciado, el 27 Alto de Valorio, con Plan Parcial aprobado según ficha del PGOU. Por lo tanto, existe suelo de crecimiento suficiente para proveer la zona. Además, la ciudad cuenta en el entorno con suelo urbano no consolidado que se considera prioritaria en desarrollo, como son los SU-NC 01, 02, 03, 04 y 05, todos ellos de uso residencial.

En la actualidad se encuentran en explotación 3,1291 Ha, aproximadamente el 27%, con 5,3066H (un 46%) de pastizales, algunos de los cuales son susceptibles de ser explotados."

Finalmente, la adscripción a otro u otros Sectores de los Sistemas Generales externos adscritos al Sector SUR 49B supondría incrementar la edificabilidad de dicho Sector o Sectores para no perjudicar el aprovechamiento medio de los mismos, estimándose que resulta más ajustado al interés general sustituir la compensación en edificabilidad por la compensación en metálico, lo que también permitiría al Ayuntamiento acometer sin más dilación la ampliación del Parque del Duero, actuación de gran interés para este Ayuntamiento.

Con la modificación del Convenio Urbanístico queda justificada su coherencia con el instrumento de planeamiento general, dado que el terreno cedido en su día ya se ha destinado al uso previsto por el vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Respecto al terreno a ceder destinado a Sistema General de Espacio Libre de Uso Público, el presente documento de Modificación de Convenio permite que el terreno se obtenga de forma inmediata para destinarlo al uso previsto por la Revisión del PGOU, sin esperar al desarrollo urbanístico del Sector al que, en su caso, se adscribiese para su obtención.

Además, la modificación del Convenio posibilita la modificación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana en tramitación.

En virtud de lo expuesto y al amparo de lo previsto en el artículo 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León y artículos 435 a 440 de su Reglamento, los comparecientes acuerdan formalizar en este acto el presente documento de MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto

Constituye el objeto de este Convenio la modificación del Convenio Urbanístico suscrito el 4 de enero de 2010 entre el Ayuntamiento de Zamora y D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza para la cesión anticipada de terrenos para la ejecución de los accesos al nuevo puente de Zamora, sustituyendo la compensación prevista en el mismo de reserva de la edificabilidad a la que da derecho la superficie cedida a materializar en el Sector SUR 49B de la Revisión del PGOU por una compensación en metálico.

Asimismo, y de forma complementaria, es objeto también de este documento la cesión al Ayuntamiento de Zamora del resto de la finca propiedad de los firmantes para su destino a Sistema General Externo de Espacio Libre de Uso Público "Ampliación Parque del Duero 1" al no ser posible, caso de aprobarse la Modificación del PGOU en tramitación, su obtención mediante su adscripción al Sector SUR 49B de la Revisión del PGOU.

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.

De D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza:

- Consentir la modificación del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Zamora el 4 de enero de 2010 para la cesión de terreno de su propiedad destinado a SG de Vías Públicas para la

ejecución de los accesos al nuevo puente de Zamora en los términos que se contemplan en el presente documento.

- Ceder al Excmo. Ayuntamiento de Zamora, libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, el resto de la finca (actuales fincas con referencias catastrales 49900A041000400000DB (polígono 41, parcela 40) y 49900A041100400000DO (polígono 41, parcela 10040), correspondientes con la finca registral nº 8836 clasificadas por la Revisión del PGOU como Suelo Urbanizable e incluidas en el Sector SUR 49B adscritas al Sistema General Externo de Espacio Libre de Uso Público "Ampliación Parque del Duero 1", ELP-4E, a fin de destinarla a dicho uso.

La obtención en este momento de ambos espacios posibilitaría dar continuidad al parque existente.

Del Ayuntamiento de Zamora:

- El Ayuntamiento de Zamora se compromete a abonar a D. Fernando Aguirre Gutiérrez y D^a Isabel Tejedor Sigüenza la cantidad de TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA EUROS (36.860,00 euros), por la totalidad de las actuales fincas con referencias catastrales 49900A041000400000DB (polígono 41, parcela 40) y 49900A041100400000DO (polígono 41, parcela 10040 destinadas a SG de Vías Públicas (ya cedido y ejecutado) y a SG de Espacio Libre de Uso Público.

TERCERA.- Eficacia

La eficacia del presente documento de Modificación del Convenio Urbanístico de fecha 4 de enero de 2010 queda condicionada a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana instada por la Junta Agropecuaria Local para el cambio de clasificación urbanística de los Sectores de Suelo Urbanizable SUR 38, SUR 42, SUR 43, SUR45, SUR47 SUR 48, SUR 49B, SUR52, SUR 53, SUR 54 y SUR 56 a Suelo Rústico Común actualmente en tramitación.

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento en el lugar y fecha del encabezamiento.

Francisco Guarido Viñuela

Fernando Aguirre Gutiérrez

Isabel Tejedor Sigüenza