

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

**MODIFICACIÓN DE CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA CESIÓN
ANTICIPADA DE TERRENOS CALIFICADOS COMO ESPACIO LIBRE DE
USO PÚBLICO QUE FORMAN PARTE DEL SISTEMA GENERAL
“AMPLIACIÓN BOSQUE DE VALORIO 1”**

En Zamora a,xxxxxxxxx

REUNIDOS

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

Y de otra, D. Miguel Calvo Asensio, con DNI....., y domicilio a efectos de notificaciones en xxxxxxxxx, en su condición de firmante del Convenio Urbanístico para la cesión anticipada de finca privada que forma parte del sistema general “Ampliación Bosque de Valorio 1” de fecha 13 de abril de 2010.

Se reconocen ambos la mutua y legal capacidad para suscribir la Modificación del Convenio Urbanístico para la cesión anticipada de finca privada que forma parte del sistema general “Ampliación Bosque de Valorio 1” de fecha 13 de abril de 2010, y en virtud de ello,

EXPONEN

I.- D. Miguel Calvo Asensio suscribió con el Excmo. Ayuntamiento de Zamora el 13 de abril de 2010 un Convenio Urbanístico para la cesión

anticipada de finca de su propiedad que formaba parte del Sistema General "Ampliación Bosque de Valorio 1".

Se trataba de la finca registral nº 3106, inscrita al Tomo 1930, libro 593, folio 191, alta 18 destinada por el Plan General de Ordenación Urbana de 4 de julio de 2001 (posteriormente declarado nulo por sentencia judicial firme) y por las Normas Urbanísticas Transitorias aprobadas el 13 de octubre de 2009 a Sistema General de Espacio Libre de Uso Público y cuya obtención se fijaba por la Revisión del PGOU, en tramitación en el momento de la suscripción del acuerdo, al desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable SUR 48.

En virtud de dicho acuerdo, D. Miguel Calvo Asensio cedió al Ayuntamiento de Zamora la finca señalada de 13.633 metros cuadrados libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, reservándose el derecho a materializar la edificabilidad correspondiente a dicha superficie en el Sector de Suelo Urbanizable SUR 48, comprometiéndose el Ayuntamiento a mantener la parcela cedida como Sistema General de Espacio Libre de Uso Público (ELP 1C) y a indemnizar a la propiedad caso de no aprobarse la Revisión del PGOU en la forma pactada.

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 como Sistema General de Espacio Libre de Uso Público previendo su obtención con cargo al Sector de Suelo Urbanizable SUR 48.

El Sector SUR 48 no se ha desarrollado hasta la fecha.

II. 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 48 (Expte. G/1008/2019).

La aprobación de dicha Modificación Puntual del PGOU determinaría el incumplimiento del Convenio Urbanístico suscrito el 13 de abril de 2010 entre el Ayuntamiento de Zamora y D. Miguel Calvo Asensio al eliminarse el Sector de Suelo Urbanizable SUR 48 en el que se prevé que se materialice por D. Miguel Calvo Asensio la edificabilidad a la que tiene derecho como consecuencia de la superficie ya cedida. 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. Miguel Calvo Asensio por la cesión anticipada de los terrenos de su propiedad, siendo el objeto del presente documento de modificación de Convenio sustituir la compensación mediante edificabilidad en el Sector SUR 48 por la correspondiente compensación en metálico.

III. 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.

Y por lo que se refiere a la supresión del Sector de Suelo Urbanizable SUR 48 se señala que existen otros sectores por desarrollar más próximos al núcleo urbano, como el SUR 10 o el SUR 29A y que se consideran de crecimiento natural. Además, existe en la zona bastante suelo urbano no consolidado que se considera prioritario en el desarrollo urbanístico como los sectores de Suelo Urbano No Consolidado O1, O2, O3, O4 y O5, todos de uso residencial.

El carácter del sector es agrícola encontrándose en la actualidad en explotación 19.7302 hectáreas, aproximadamente el 85% del total de su superficie, contando además con 1,7985 ha (8%) de pastizales, algunos susceptibles de producir.

Además, el desarrollo de este Sector no condiciona el desarrollo de ningún otro.

Finalmente, la supresión de este Sector, al que se adscribe la obtención del Espacio Libre de Uso Público ELP 1C, ubicado junto al Bosque de Valorio, y que ya está ejecutado, determinaría la previsión de ordenar su adscripción a otro Sector de Suelo Urbanizable para compensar los derechos edificatorios de su propietario. Esta adscripción a otro Sector supondría incrementar la edificabilidad de dicho Sector para que no resultase perjudicado el aprovechamiento medio del mismo por lo que se estima que es más acorde con el interés general sustituir la compensación en edificabilidad por la compensación en metálico, teniendo además en cuenta que ya hace años que el parque fue ejecutado sin que la propiedad haya obtenido compensación alguna.

Con la modificación del Convenio Urbanístico queda justificada, por otra parte, 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.

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 13 de abril de 2010 entre el Ayuntamiento de Zamora y D. Miguel Calvo Asensio para la cesión anticipada de terrenos para su incorporación al Sistema General "Ampliación Bosque de Valorio 1" 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 48 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 5 de julio de 2011 por una compensación en metálico.

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes.

De D. Miguel Calvo Asensio:

- Consentir la modificación del Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento de Zamora el 13 de abril de 2010 para la cesión anticipada de finca de su propiedad que formaba parte del Sistema General "Ampliación Bosque de Valorio 1" en los términos que se contemplan en el presente documento.

Del Ayuntamiento de Zamora:

- El Ayuntamiento de Zamora se compromete a abonar a D. Miguel Calvo Asensio la cantidad de SESENTA Y OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO EUROS (68.165,00 euros) como compensación a la superficie de terreno ya cedida para su incorporación al Sistema General de Espacio Libre de Uso Público "Ampliación Bosque de Valorio 1" (ELP 1C), en sustitución de la reserva de la edificabilidad correspondiente a dicha superficie cedida en el Sector de Suelo Urbanizable SUR 48 de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERA.- Eficacia

La eficacia del presente documento de Modificación del Convenio Urbanístico de fecha 13 de abril 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

Miguel Calvo Asensio

José María García Sánchez
