



**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA LA CESIÓN GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE ASTORGA DE TERRENOS DOTACIONALES Y LA DETERMINACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AL RESTO DE LAS PARCELAS IDENTIFICADAS CON LAS REFERENCIAS CATASTRALES Nº 1654201QH4015S0001JT (EN LA CALLE DEL MAYUELO Nº 64-70 C/V CALLE GASPAR BECERRA S/N) Y Nº 1654217QH4015S0001LT (EN LA CALLE DEL MAYUELO Nº 54-58 c/v CALLE DONANTES DE SANGRE S/N).**

***Interés público del convenio: instalación de aparcamiento colindante al Centro de Salud y Especialidades.***

En la ciudad de Astorga y en su Casa Consistorial, a xxxxxxx de xxxxxxx de 2019.

### **PARTES REUNIDAS**

De una parte, Arsenio García Fuertes, Alcalde del Ayuntamiento de Astorga, como representante legal del mismo, asistido por Manuel Alija Rodríguez, Secretario General del Ayuntamiento, que da fe del acto.

De otra, los que manifiestan ser propietarios o titulares de otros derechos reales de los terrenos objeto de convenio, que seguidamente se relacionan:

- Santiago Vignau Cascón, DNI nº \*\*\*\*\* en representación de HERMANOS VIGNAU SA, CIF nº \*\*\*\*\* , correspondiéndole el 100% de propiedad.

Teniendo todos ellos plena capacidad de obrar y actuando en su propio nombre o en la representación especificada.

### **NORMATIVA DE APLICACIÓN**

Atendiendo al art. 94 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (en adelante LUCyL) y a los arts. 435-440 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL), las Administraciones Públicas pueden suscribir convenios entre sí o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

### **ANTECEDENTES**

#### **PRIMERO**

El Plan General de Ordenación Urbana de Astorga (en adelante PGOU) fue aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo del día 22.05.1985. En estos momentos el Ayuntamiento está tramitando la revisión de dicho PGOU para adaptarlo a la LUCyL y a las circunstancias actuales del municipio; de hecho, dicha revisión ha sido ya aprobada inicialmente mediante acuerdo del Pleno de la Corporación del día 17.05.2018.

En el año 2011 y atendiendo a la solicitud realizada por el Ayuntamiento con motivo de la puesta en funcionamiento del nuevo Centro de Salud y Especialidades, la propiedad cedió verbalmente y en precario a aquél la porción de la "parcela 1" calificada en el planeamiento vigente como dotaciones urbanísticas públicas. Dichos terrenos de la "parcela 1" cedidos verbalmente y en precario han sido utilizados en su totalidad como viario público, tanto los así calificados expresamente (614 m<sup>2</sup> para la regularización de la Calle del Mayuelo y de la Calle Gaspar Becerra), como los calificados como equipamiento público (1.332 m<sup>2</sup>), en los que, junto con otros colindantes de titularidad municipal, se ha habilitado provisionalmente un aparcamiento público al aire libre, cuya finalidad principal es dar servicio a los usuarios del nuevo equipamiento sanitario.

El Ayuntamiento de Astorga considera conveniente desde el punto de vista del interés general consolidar lo antes posible los usos a los que actualmente están siendo destinados provisionalmente los terrenos cedidos verbalmente y en precario, en particular el de aparcamiento público al aire libre al servicio de los usuarios del



equipamiento sanitario, para lo cual resulta necesario realizar determinadas obras de urbanización, cuya ejecución con cargo a fondos públicos requiere que todos los terrenos afectados sean de titularidad municipal.

Por medio de este convenio el Ayuntamiento pretende obtener el consentimiento del propietario de las "parcelas 1 y 2" para que acepte la obligación de ceder gratuitamente y a corto plazo los terrenos necesarios para la instalación del aparcamiento y los accesos al mismo por el sur, a cambio de que en la Revisión del PGOU el Ayuntamiento asigne al resto de dichas 2 parcelas un aprovechamiento lucrativo no inferior al regulado en el PGOU-1985 actualmente en vigor; es decir, a cambio de que el Ayuntamiento reclasifique ambas parcelas de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado y establezca una ordenación detallada que contemple tanto la ubicación del aparcamiento en terrenos calificados como dotación urbanística pública, como la calificación de "zona" de una determinada porción de cada parcela y la asignación a las mismas del aprovechamiento urbanístico acordado. En caso contrario, la cesión al Ayuntamiento de dichos terrenos no tendría lugar hasta la aprobación del proyecto de actuación del sector de Suelo Urbano No Consolidado.

En definitiva, se hace necesario garantizar el cumplimiento futuro de determinadas obligaciones por parte del propietario, en particular las relativas a la cesión gratuita de terrenos dotacionales, así como establecer de antemano el aprovechamiento urbanístico del resto de las "parcelas 1 y 2". Por ello este convenio es conveniente para el interés general.

El objeto de un convenio urbanístico de planeamiento es el de establecer condiciones detalladas para la elaboración, aprobación, revisión o modificación de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico. Este convenio urbanístico de planeamiento en particular tiene por objeto establecer las determinaciones de ordenación general y detallada necesarias de las parcelas suscritas en el marco de la elaboración y aprobación de la revisión del PGOU actualmente vigente, con el fin descrito anteriormente, por lo que debe entenderse como un acto preparatorio del procedimiento de revisión del PGOU, no pudiendo 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, este convenio se incorporará a la documentación de dicho expediente.

Teniendo en cuenta lo establecido en el art.437.1.c. RUCyL, se formaliza este convenio con el propietario de los terrenos que nos ocupan, en el que manifiesta expresamente su conformidad con la ordenación prevista para dichos terrenos, puesto que dicha ordenación establece obligaciones o prestaciones adicionales más gravosas que los deberes urbanísticos correspondientes al Suelo Urbano Consolidado, en particular en lo que se refiere a la cesión gratuita de terrenos con destino a vial público no excedente de la alineación oficial (el aparcamiento) y a la cesión gratuita de terrenos con destino a Espacios Libres Públicos, que no son obligatorias en esta clase y categoría de suelo según la normativa urbanística de Castilla y León.

## **SEGUNDO**

Las partes reunidas reseñadas manifiestan ser propietarios o titulares de otros derechos reales de los terrenos que resultan afectados por la reclasificación de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado en la Revisión del PGOU, con el fin de que el Ayuntamiento obtenga de forma gratuita a la mayor brevedad posible la superficie de suelo necesaria para dotación urbanística pública de Vía Pública (el aparcamiento colindante al Centro de Salud y Especialidades y sus accesos por el sur) y de Espacio Libre Público.

Las obras requerirán el proyecto técnico correspondiente y se adecuarán al nuevo instrumento de planeamiento una vez aprobado.

## **TERCERO**

Los terrenos afectados por este convenio son los siguientes:

### **1. Parcela 1:**

- Parcela señalada en los Anexos como "parcela 1":
- Localización: Calle del Mayuelo nº 64-70 c/v Calle Gaspar Becerra s/n.
- Referencia catastral: 1654201QH4015S0001JT.
- Superficie bruta total de parcela según medición sobre levantamiento topográfico: 3.816 m<sup>2</sup>.
- Superficie de terrenos a ceder mediante este convenio con destino de dotación urbanística de Vía Pública: 1.946 m<sup>2</sup>.
- Superficie de terrenos a los que mediante este convenio se asigna aprovechamiento edificable: 1.870 m<sup>2</sup>.
- Ubicación, linderos, superficie y forma de la parcela: se reflejan en el plano del Anexo 2a, realizado por la Oficina Técnica Municipal a partir de un levantamiento topográfico de la zona efectuado en 2011 y por



encargo del Ayuntamiento al ingeniero técnico en topografía José Luis González Álvarez, y en cuya elaboración se han tenido en cuenta los datos que figuran en el propio documento de la Revisión del PGOU aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria del día 17.05.2018.

## 2. Parcela 2:

- Parcela señalada en los Anexos como "parcela 2":
- Localización: Calle del Mayuelo nº 54-58 c/v Calle Donantes de Sangre s/n.
- Referencia catastral: 1654217QH4015S0001LT.
- Superficie bruta total de parcela según medición sobre plano adjunto: 1.901 m<sup>2</sup>.
- Superficie de terrenos a ceder mediante este convenio:
  - a. Con destino de dotación urbanística de Vía Pública: 507 m<sup>2</sup>.
  - b. Con destino de dotación urbanística de Espacio Libre Público: 442 m<sup>2</sup>.
- Superficie de terrenos a los que mediante este convenio se asigna aprovechamiento edificable: 952 m<sup>2</sup>.
- Ubicación, linderos, superficie y forma de la parcela: se reflejan en el plano del Anexo 2b, realizado por la Oficina Técnica Municipal, y en cuya elaboración se han tenido en cuenta los datos que figuran en el propio documento de la Revisión del PGOU aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión extraordinaria del día 17.05.2018:
  - a. *El lindero norte:* a partir de un levantamiento topográfico de la zona efectuado en 2011 y por encargo del Ayuntamiento al ingeniero técnico en topografía José Luis González Álvarez.
  - b. *Los linderos sur, este y oeste:* a partir de los datos que figuran en el Catastro de Urbana, en el Documento para la Aprobación Inicial entregado provisionalmente al Ayuntamiento por la empresa redactora de la Revisión del PGOU (Cotesa) el 26.12.2017 y en los indicios existentes sobre el terreno. No obstante, tales datos se entenderán sin perjuicio de los que puedan resultar en su momento de un levantamiento topográfico más preciso y del deslinde y amojonamiento respecto de las fincas colindantes que realicen sus respectivos propietarios.

## **CUARTO**

Las determinaciones urbanísticas del PGOU-1985 vigente aplicables a la parcela son en la actualidad fundamentalmente las siguientes:

1. Clasificación: Suelo Urbanizable.

2. Calificación:

2.a. Parcela 1: ordenación detallada según el Plan Parcial del sector denominado 3ª fase / 1ª etapa, en el que la parcela figura identificada con el nº 32 del polígono nº 6.1. Con arreglo a los criterios de ordenación establecidos en dicho plan parcial (polígono nº 6.1; págs. 80 a 87 de la memoria justificativa de la ordenación), y siendo la superficie total real de la parcela de 3.816 m<sup>2</sup>:

- El 53% de la misma (2.022 m<sup>2</sup>) es susceptible de aprovechamiento lucrativo privado con arreglo a los parámetros que se indican más adelante.
- El 47% restante (1.794 m<sup>2</sup>) es objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento con destino a dotaciones urbanísticas públicas, superficie de la cual 614 m<sup>2</sup> corresponden a viario público y el resto a equipamiento público; dicha cesión no ha sido aún realizada.

Los parámetros urbanísticos más relevantes que se aplican en los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo privado son los siguientes:

- Ocupación máxima de la superficie de la parcela: 60%;  $2.022 \text{ m}^2_{\text{suelo}} \times 0'60 = 1.213 \text{ m}^2_{\text{suelo}}$ .
- Edificabilidad máxima:  $2'01 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ .
- Superficie construible máxima:  $2.022 \text{ m}^2 \times 2'01 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}} = 4.064 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ .
- Número máximo de viviendas: 20 viviendas.
- Número máximo de plantas: 6 (planta baja + 5).
- Alineaciones oficiales: las que se reflejan en el plano adjunto.

\* Resulta importante señalar que de cara a la negociación de este convenio se han tenido en cuenta para la "parcela 1" los datos expresados en la Normativa del Plan Parcial del sector denominado 3ª fase / 1ª etapa (en concreto en la página 86), que contempla una superficie teórica de parcela de  $4.173 \text{ m}^2_{\text{suelo}}$ , a la que le correspondería una edificabilidad máxima de  $(4.173 \text{ m}^2_{\text{suelo}} \times 0'53 \times 2'01 = 4.446 \text{ m}^2_{\text{techo}})$ .

2.b. Parcela 2: ordenación detallada según el Plan Parcial del sector denominado 3ª fase / 1ª etapa, en el que la parcela figura identificada con el nº 38 del polígono nº 6.1. Con arreglo a los criterios de ordenación establecidos en dicho plan parcial (polígono nº 6.1; págs. 80 a 87 de la memoria justificativa de la ordenación), y siendo la superficie total real de la parcela de 1.901 m<sup>2</sup>:



- El 53% de la misma (1.008 m<sup>2</sup>) es susceptible de aprovechamiento lucrativo privado con arreglo a los parámetros que se indican más adelante.
- El 47% restante (893 m<sup>2</sup>) es objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento con destino a dotaciones urbanísticas públicas, parte de las cuales corresponden a viario público y parte a equipamiento público; dichas cesiones no han sido aún realizadas.

Los parámetros urbanísticos más relevantes que se aplican en los terrenos susceptibles de aprovechamiento lucrativo privado, son los siguientes:

- Ocupación máxima de la superficie de la parcela: 60%;  $1.008 \text{ m}^2_{\text{suelo}} \times 0'60 = 605 \text{ m}^2_{\text{suelo}}$ .
- Edificabilidad máxima:  $2'01 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ .
- Superficie construible máxima:  $1.008 \text{ m}^2 \times 2'01 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}} = 2.026 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ .
- Número máximo de viviendas: 10 viviendas.
- Número máximo de plantas: 6 (planta baja + 5).
- Alineaciones oficiales: las que se reflejan en el plano adjunto.

\* Resulta importante señalar que de cara a la negociación de este convenio se han tenido en cuenta para la parcela 2 los datos expresados en la Normativa del Plan Parcial del sector denominado 3ª fase / 1ª etapa (en concreto en la página 87), que contempla una superficie teórica de parcela de 1.875 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>, a la que le correspondería una edificabilidad máxima de ( $1.875 \text{ m}^2_{\text{suelo}} \times 0'53 \times 2'01 = 1.997 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ ).

Esta ordenación se define gráficamente en el plano del Anexo 3.

## QUINTO

Las determinaciones urbanísticas de la Revisión del PGOU que el Ayuntamiento aprobará en caso de que no se formalice este convenio son fundamentalmente las siguientes:

1. Clasificación como Suelo Urbano No Consolidado de los terrenos de titularidad privada correspondientes a la totalidad de la parcelas siguientes:
  - a. Parcela de referencia catastral 1654201QH4015S0001JT (parcela de Calle del Mayuelo nº 64-70 c/v Calle Gaspar Becerra s/n del término municipal de Astorga), cuya superficie catastral aproximada es de 3.251 m<sup>2</sup>.
  - b. Parcela de referencia catastral 1654217QH4015S0001LT (parcela de Calle del Mayuelo nº 54-58 del término municipal de Astorga), cuya superficie catastral aproximada es de 1.969 m<sup>2</sup>.
2. Régimen del sector SU-NC R1-s/OD "Doctor Fleming", según el documento de la Revisión del PGOU aprobado inicialmente:

Los parámetros urbanísticos de ordenación general más relevantes que se aplican al sector al que pertenecen las 2 parcelas son los siguientes:

- Superficie del sector: 24.118 m<sup>2</sup>.
- Usos: es predominante el residencial en la modalidad de vivienda familiar en situación "V1"; es compatible el residencial en la modalidad de vivienda familiar en situación "V2", entre otros; son prohibidos la producción industrial, el almacenaje y el agropecuario.
- Plazo máximo para establecer la ordenación detallada: 8 años.
- Edificabilidad máxima:  $0'75 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ .
- Superficie construible máxima:  $24.118 \text{ m}^2 \times 0'75 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}} = 18.089 \text{ m}^2_{\text{techo}}$ .
- Índice de variedad tipológica: 10% mínimo.
- Índice de variedad de uso: 10% mínimo.
- Índice de integración social: 30% mínimo.
- Densidad: 40 viv/ha mínimo, 50 viv/ha máximo.
- Nº viviendas: ( $2'41 \times 40 \text{ viv/ha} =$ ) 96 viviendas mínimo; ( $2'41 \times 50 \text{ viv/ha} =$ ) 121 viviendas máximo.
- Criterios de ordenación: los especificados en la ficha del sector, en el Anexo 3 de la Normativa del documento aprobado inicialmente el 17.05.2018.

Esta ordenación se define gráficamente en los planos de los Anexos 4a y 4b.

En este caso, las "parcelas 1 y 2", junto con las otras parcelas no edificadas ubicadas por un lado en la manzana delimitada por las calles del Mayuelo, de Reus, del Doctor Fleming y Gaspar Becerra, y por otro lado en la manzana delimitada por las calles Doctor Fleming, La Molina, Oliegos y Gaspar Becerra, quedarían incluidas en un sector de Suelo Urbano No Consolidado, cuya ordenación detallada se establecería con posterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, a través de un instrumento de planeamiento



de desarrollo (un Estudio de Detalle en este caso) específico. En este supuesto, la cesión al Ayuntamiento de los terrenos del sector que en la ordenación detallada del mismo se califiquen como dotaciones urbanísticas públicas, no tendría lugar hasta la aprobación del proyecto de actuación de dicho sector.

## **SEXTO**

Teniendo en cuenta la hipótesis a la que se alude en el último párrafo del antecedente quinto, el Ayuntamiento considera preferible, desde el punto de vista del interés general para acceder a la titularidad de los terrenos con destino de dotaciones urbanísticas públicas en el plazo más breve posible, arbitrar los mecanismos necesarios para reclasificar toda la superficie de las "parcelas 1 y 2" como Suelo Urbano Consolidado y obtener gratuitamente, y a la mayor brevedad posible, los terrenos necesarios a cambio de que en la Revisión del PGOU se asigne al resto de ambas parcelas el aprovechamiento lucrativo privado determinado a continuación (en este antecedente sexto), bien entendido que en la nueva ordenación detallada el aprovechamiento no sería inferior al regulado en los parámetros que figuran en el apartado 2 del antecedente 4º (ocupación máxima de la superficie de la parcela, edificabilidad máxima, superficie construible máxima, nº máximo de viviendas, nº máximo de plantas y alineaciones oficiales).

El propietario de ambas parcelas cederá gratuitamente y a corto plazo los terrenos necesarios para la instalación del aparcamiento y los accesos al mismo por el sur y demás terrenos con destino de dotaciones urbanísticas públicas, a cambio de que en el nuevo instrumento de planeamiento se reclasifiquen ambas parcelas como Suelo Urbano Consolidado y se establezca una ordenación detallada que contemple tanto la ubicación del aparcamiento y sus accesos en terrenos calificados como dotación urbanística pública de Vía Pública, como la ubicación de dotaciones urbanísticas públicas de Espacio Libre Público, como la calificación de "zona" de una determinada porción de cada una de las 2 parcelas y la asignación a las mismas del aprovechamiento urbanístico convenido.

En consecuencia, el Ayuntamiento se compromete a aprobar provisionalmente el documento de Revisión del PGOU con los siguientes criterios de ordenación para los terrenos objeto de convenio:

1. Clasificación de Suelo Urbano Consolidado de los terrenos de titularidad privada correspondientes a la totalidad de las parcelas de referencia catastral nº 1654201QH4015S0001JT (Calle del Mayuelo nº 64-70 c/v Calle Gaspar Becerra s/n del término municipal de Astorga, cuya superficie catastral aproximada sería de 3.251 m<sup>2</sup>) y nº 1654217QH4015S0001LT (parcela de Calle del Mayuelo nº 54-58 del término municipal de Astorga), cuya superficie catastral aproximada sería de 1.969 m<sup>2</sup>).
2. Directrices a las que se ajustará la ordenación detallada de los terrenos a reclasificar como Suelo Urbano Consolidado (según el plano de ordenación detallada del Anexo 5 y teniendo en cuenta los planos del Anexo 2a y del Anexo 2b).

### **2.1. Se calificarán como "zona R3" los siguientes terrenos:**

2.1.1. Sobre la "parcela 1": los terrenos delimitados al norte por la alineación exterior de la C/ Gaspar Becerra, al oeste por la alineación exterior de la C/ del Mayuelo, al sur por el límite de la parcela situada en el nº 60-62 de la C/ del Mayuelo y al este por la alineación de los terrenos objeto de cesión con destino de aparcamiento. La superficie aproximada de esta parcela es de 1.870 m<sup>2</sup> y se le asigna el siguiente aprovechamiento lucrativo privado:

- A. Índice de edificabilidad neta máxima:  $2'38 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ , lo que supone una superficie construida máxima de  $(1.870 \text{ m}^2 \times 2'38 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}} =) 4.451 \text{ m}^2_{\text{c}}$ .
- B. Altura máxima en número de plantas:
  - 4 plantas (planta baja + 3) en los terrenos situados al oeste de la parcela edificable, según se define gráficamente en el Anexo 5.
  - Espacio libre privado en el resto de los terrenos calificados como "zona R3".

2.1.2. Sobre la "parcela 2": los terrenos delimitados al norte por la alineación exterior de la C/ Donantes de Sangre, al oeste por la alineación exterior de la C/ del Mayuelo, al sur por el límite de la parcela situada en el nº 48-52 de la C/ del Mayuelo y al este por la alineación de los terrenos objeto de cesión con destino de Espacio Libre Público. La superficie aproximada de esta parcela es de 952 m<sup>2</sup> y se le asigna el siguiente aprovechamiento lucrativo privado:

- A. Índice de edificabilidad neta máxima:  $2'12 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$ , lo que supone una superficie construida máxima de  $(952 \text{ m}^2 \times 2'12 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}} =) 2.018 \text{ m}^2_{\text{c}}$ .
- B. Altura máxima en número de plantas:



- 4 plantas (planta baja + 3) en los terrenos situados al oeste de la parcela edificable, según se define gráficamente en el Anexo 5.
- Espacio libre privado en el resto de los terrenos calificados como "zona R3".

2.2. **Se calificarán como dotación urbanística de Vía Pública**, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, los siguientes terrenos:

2.2.1. **Sobre la "parcela 1"** (aproximadamente 1.946 m<sup>2</sup>):

- Una franja de terreno paralela a la alineación exterior de los terrenos calificados como "zona R3", con 4'50 m de anchura en el frente de la parcela edificable a la C/ del Mayuelo (resultando una calle de anchura total de 16m); y otra franja de terreno con 4 m de anchura en el frente de la parcela edificable a la C/ Gaspar Becerra (resultando una calle de anchura total de 12m): 614 m<sup>2</sup>.
- Los terrenos en los que se ubica el aparcamiento colindante al Centro de Salud y Especialidades: 1.332 m<sup>2</sup>.

2.2.2. **Sobre la "parcela 2"** (aproximadamente 507 m<sup>2</sup>): una franja de terreno paralela a la alineación exterior de los terrenos calificados como "zona R3", con 4'50 m de anchura en el frente de la parcela edificable a la C/ del Mayuelo (resultando una calle de anchura total de 16m); y con 2 m de anchura en el frente de la parcela edificable a la C/ Donantes de Sangre (resultando una calle de anchura total de 12 m); y otra franja de terreno paralela a la alineación exterior de los terrenos calificados como Espacio Libre Público y a la alineación exterior del Centro de Salud y Especialidades, de anchura irregular (resultando una calle de anchura total de 12 m).

2.3. **Se calificarán como dotación urbanística de Espacio Libre Público**, de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, de los siguientes terrenos:

2.3.1. **Sobre la "parcela 1"**: ninguna.

2.3.2. **Sobre la "parcela 2"** (aproximadamente 442 m<sup>2</sup>): los terrenos delimitados al norte por la alineación exterior de la C/ Donantes de Sangre, al oeste por la alineación exterior de los terrenos calificados como "zona R3", al sur por el límite de la parcela situada en el nº 48-52 de la C/ del Mayuelo y al este por la alineación de los terrenos objeto de cesión con destino de vial público de conexión de la Calle Donantes de Sangre con la Calle Lucillo.

Esta ordenación se define gráficamente en el plano del Anexo 5.

## **SÉPTIMO**

No obstante lo anterior, con carácter previo a la aprobación provisional de la Revisión del PGOU se hace necesario garantizar el cumplimiento futuro de determinadas obligaciones por parte de la propiedad, en particular las relativas a la cesión gratuita de los terrenos dotacionales de Vía Pública no excedentes de la alineación oficial y de Espacio Libre Público, no exigible con arreglo al régimen urbanístico del Suelo Urbano Consolidado, así como establecer de antemano el aprovechamiento urbanístico del resto de los terrenos. A tal efecto, el Ayuntamiento ha optado, con carácter previo a la aprobación provisional de la Revisión del PGOU y al amparo del art. 94 LUCyL, por formalizar este convenio urbanístico de planeamiento con la propiedad, en el que ambas partes adquieren los compromisos a que se hace referencia en los antecedentes anteriores.

## **ESTIPULACIONES**

Siendo voluntad de ambas partes agilizar cuanto sea posible la "*cesión al Ayuntamiento de los terrenos con destino de aparcamiento colindante al Centro de Salud y Especialidades*" y la ordenación urbanística de los terrenos en los términos expresados en el antecedente sexto, y reconociéndose mutuamente la competencia y capacidad necesarias, formalizan el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO al amparo de lo dispuesto en el art. 94 LUCyL y con arreglo a las siguientes estipulaciones:

### **PRIMERO**

El Ayuntamiento se compromete a incluir en la Revisión del PGOU a la que se hace referencia en el antecedente primero la reclasificación de las parcelas catastrales referidas en el antecedente tercero como "Suelo Urbano Consolidado" y a establecer la ordenación detallada de dichos terrenos en los términos especificados en el antecedente sexto, que se reflejan gráficamente en el plano del Anexo 5 que se adjunta.

### **SEGUNDO**



El Ayuntamiento se compromete asimismo a ejecutar a su costa las obras del aparcamiento y de la superficie de Espacio Libre Público según la alineación prevista en el plano del Anexo 5 que se adjunta.

### **TERCERO**

Los abajo firmantes se comprometen a ceder al Ayuntamiento, una vez que haya entrado en vigor la Revisión del PGOU con las determinaciones especificadas en el antecedente sexto, de forma gratuita (esto es, sin contraprestación económica, ni de aprovechamiento urbanístico, ni de ningún otro tipo), en pleno dominio y libres de cargas, gravámenes y ocupantes, los terrenos dotacionales de Vía Pública ( $614 \text{ m}^2 + 1.332 \text{ m}^2 + 507 \text{ m}^2 = 2.453 \text{ m}^2$ ) y de Espacio Libre Público ( $442 \text{ m}^2$ ) a los que se hace referencia en el antecedente tercero. Además, no reconocen ni admiten ninguna otra obligación futura de cesión (ni gratuita ni a precio) al Ayuntamiento en referencia a la ejecución del aparcamiento, ni a la ejecución del Espacio Libre Público, tan sólo las que legalmente procedan conforme al ordenamiento jurídico y al planeamiento urbanístico vigente en cada momento.

Las cesiones referidas en el párrafo anterior habrán de hacerse efectivas en el plazo de 1 mes a contar desde la fecha en que se produzca el requerimiento formal en tal sentido por parte del Ayuntamiento y, en todo caso, con anterioridad al otorgamiento de cualquier licencia urbanística de parcelación, urbanización o edificación.

### **CUARTO**

La urbanización del tramo de Vial Público objeto de cesión para la alineación del frente de la "parcela 1" edificable resultante a la C/ del Mayuelo y a la C/ Gaspar Becerra se encuentra ya ejecutada, por lo que el propietario se compromete, una vez que se disponga la ejecución de las obras de construcción del futuro edificio, a consolidarla, repararla o reformarla en su caso, de manera que se alcance un nivel adecuado de calidad técnica y material.

En cambio, no se encuentra ejecutada la urbanización del tramo de Vial Público objeto de cesión para la alineación de los frentes de la "parcela 2" edificable resultante a la C/ del Mayuelo, a la C/ Donantes de Sangre y al tramo de calle de conexión entre la C/ Lucillo y la C/ Donantes de Sangre, por lo que el propietario se compromete a ejecutarla, de manera que se alcance un nivel adecuado de calidad técnica y material.

### **QUINTO**

Como consecuencia de la gratuidad de las cesiones a que se refiere la estipulación tercera, la propiedad acepta expresamente que, una vez que haya entrado en vigor la Revisión del PGOU con las determinaciones especificadas en el antecedente sexto, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos del ámbito de la parcela que no son objeto de cesión, será el establecido en el antecedente sexto; esto es, el que resulta de multiplicar la superficie no cedida de las 2 parcelas que resultan de la ordenación ( $1.870 \text{ m}^2$  en el caso de la "parcela 1" y  $952 \text{ m}^2$  en el caso de la "parcela 2") por un índice de edificabilidad de  $2'38 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$  en el caso de la "parcela 1" y de  $2'12 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}$  en el caso de la "parcela 2", de donde resultan las siguientes superficies construibles máximas:

- Parcela 1:  $(1.870 \text{ m}^2 \times 2'38 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}) = 4.451 \text{ m}^2_{\text{c}}$ .
- Parcela 2:  $(952 \text{ m}^2 \times 2'12 \text{ m}^2_{\text{techo}}/\text{m}^2_{\text{suelo}}) = 2.018 \text{ m}^2_{\text{c}}$ .

### **SEXTO**

Los compromisos establecidos en el presente convenio vinculan tanto a los actuales propietarios y titulares de otros derechos reales de los terrenos objeto del mismo, como a los que puedan llegar a serlo en el futuro como consecuencia de cualquier cesión del derecho en cuestión.

A tal efecto, el presente convenio debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

### **SÉPTIMO**

El presente convenio tendrá vigencia indefinida. No obstante, quedará sin efecto en los supuestos siguientes:

- A. Cuando se produzca la cesión efectiva al Ayuntamiento de los terrenos dotacionales de Vía Pública ( $2.453 \text{ m}^2$ ) y de Espacio Libre Público ( $442 \text{ m}^2$ ) a la que se hace referencia en el antecedente tercero y se ejecute la urbanización del aparcamiento.
- B. En el plazo de un mes a contar a partir de la denuncia formal del mismo a instancia de cualquiera de las partes, en las circunstancias siguientes:
  - B.1. A instancia del Ayuntamiento:



- Si con ocasión de la tramitación de la Revisión del PGOU, o en cualquier otra circunstancia o por cualquier otro motivo (en particular, informes sectoriales u objeciones de la Junta de Castilla y León con ocasión de la tramitación de dicha revisión), se pusiese de manifiesto la inviabilidad del planteamiento municipal respecto de las determinaciones urbanísticas en el ámbito de la parcela objeto de este convenio, planteamiento al que se hace referencia en el antecedente sexto.
- Si transcurrido el plazo de 2 años a partir de la fecha de formalización del presente convenio, no se hubiese producido la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU con las determinaciones especificadas en el antecedente sexto, por las razones que fuesen.

**B.2. A instancia de la propiedad:**

- En cualquier momento anterior a la aprobación provisional de la Revisión del PGOU con las determinaciones especificadas en el antecedente sexto.

**ANEXOS A ESTE CONVENIO**

---

- Anexos 1a y 1b: fichas catastrales de los terrenos de las parcelas objeto de convenio.
- Anexos 2a y 2b: plano de situación y delimitación de los terrenos objeto de convenio.
- Anexo 3: plano de ordenación detallada determinada por el PP3F (asumido por PGOU-1985). E: 1/1.000
- Anexos 4a y 4b: plano de ordenación detallada prevista en la Revisión del PGOU de Astorga, sin convenio. E: 1/1.000
- Anexo 5: plano de ordenación detallada prevista en la Revisión del PGOU de Astorga, con convenio. E: 1/1.000

**CONFORMIDAD**

---

Para la debida constancia de todo lo convenido, se firma este documento en el lugar y fecha citados en el encabezamiento, y se extiende por triplicado, quedando dos ejemplares en poder del Ayuntamiento y uno para el firmante, de todo lo cual yo, el Secretario del Ayuntamiento, doy fe.

Santiago Vignau Cascón  
en representación de HERMANOS VIGNAU SA

Arsenio García Fuertes  
Alcalde-Presidente del Ayto Astorga

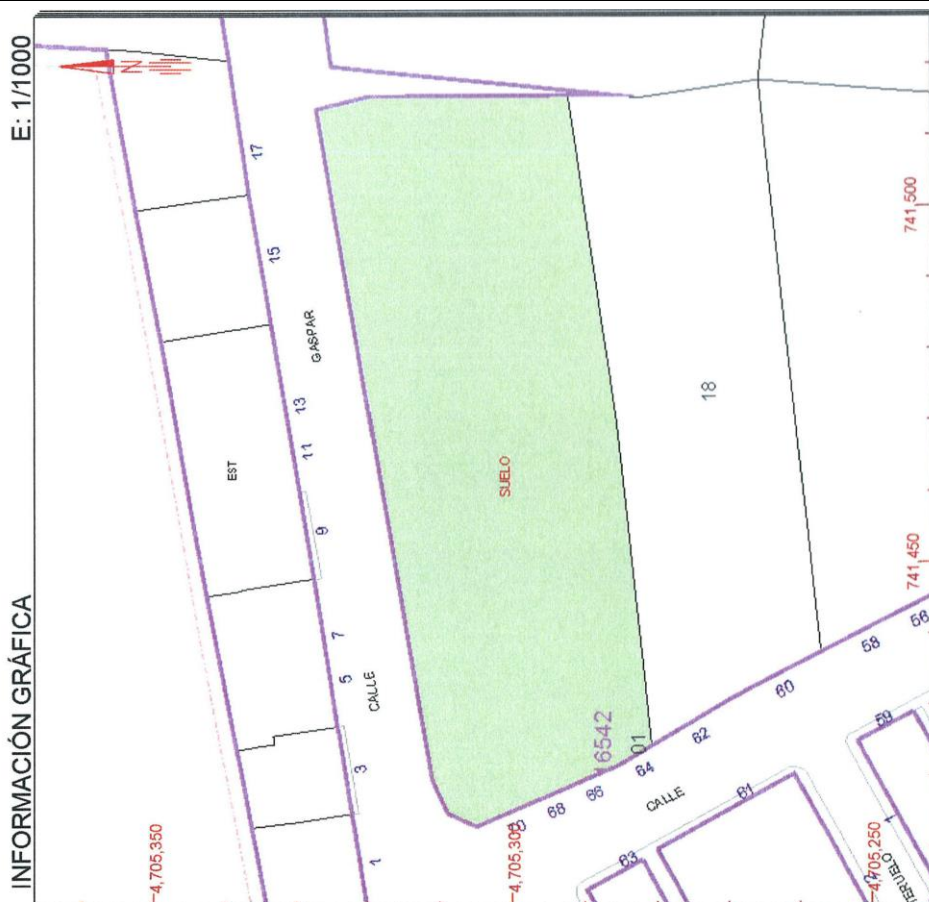
Manuel Alija Rodríguez  
Secretario General del Ayto Astorga





## ANEXO 1a: ficha catastral de los terrenos de la "parcela 1" objeto de convenio.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 17 de Abril de 2019

741,500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89

- 741,500 Límite de Manzana
- 741,500 Límite de Parcela
- 741,500 Límite de Construcciones
- 741,500 Mobiliario y aceras
- 741,500 Límite zona verde
- 741,500 Hidrografía



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
1654201QH4015S0001JT

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN			
CL MAYUELO 64 Suelo			
24700 ASTORGA [ASTORGA] [LEÓN]			
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	--

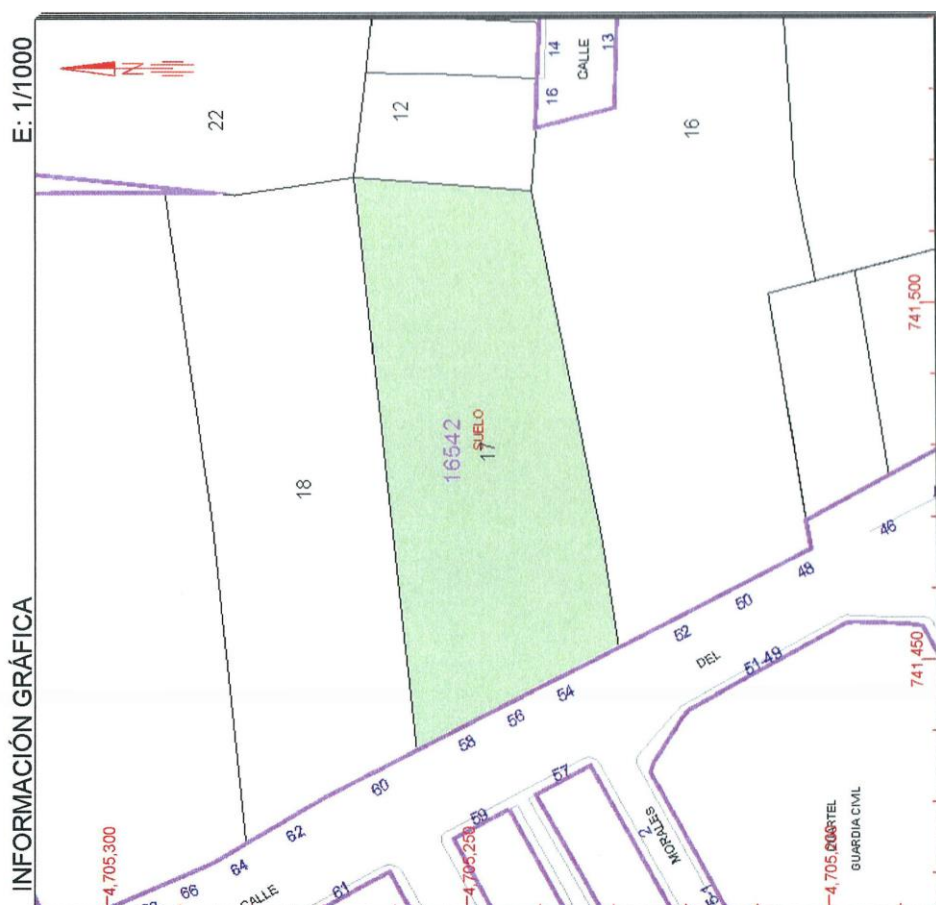
### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN		
CL MAYUELO 64		
ASTORGA [ASTORGA] [LEÓN]		
SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²) TIPO DE FINCA
		3.251 Suelo sin edificar



## ANEXO 1b: ficha catastral de los terrenos de la "parcela 2" objeto de convenio.

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles, 17 de Abril de 2019

741.500 Coordenadas U.T.M. Huso 29 ETRS89  
— Limite de Manzana  
— Limite de Parcela  
— Limite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Limite zona verde  
— Hidrografia

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL  
DEL CATASTRO

GOBIERNO  
DE ESPAÑA

MINISTERIO  
DE HACIENDA

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE  
1654217QH4015S0001LT

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	CL MAYUELO 54 Suelo		
	24700 ASTORGA [ASTORGA] [LEÓN]		
USO PRINCIPAL	Suelo sin edif.	AÑO CONSTRUCCIÓN	
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN	99,999900	SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	--

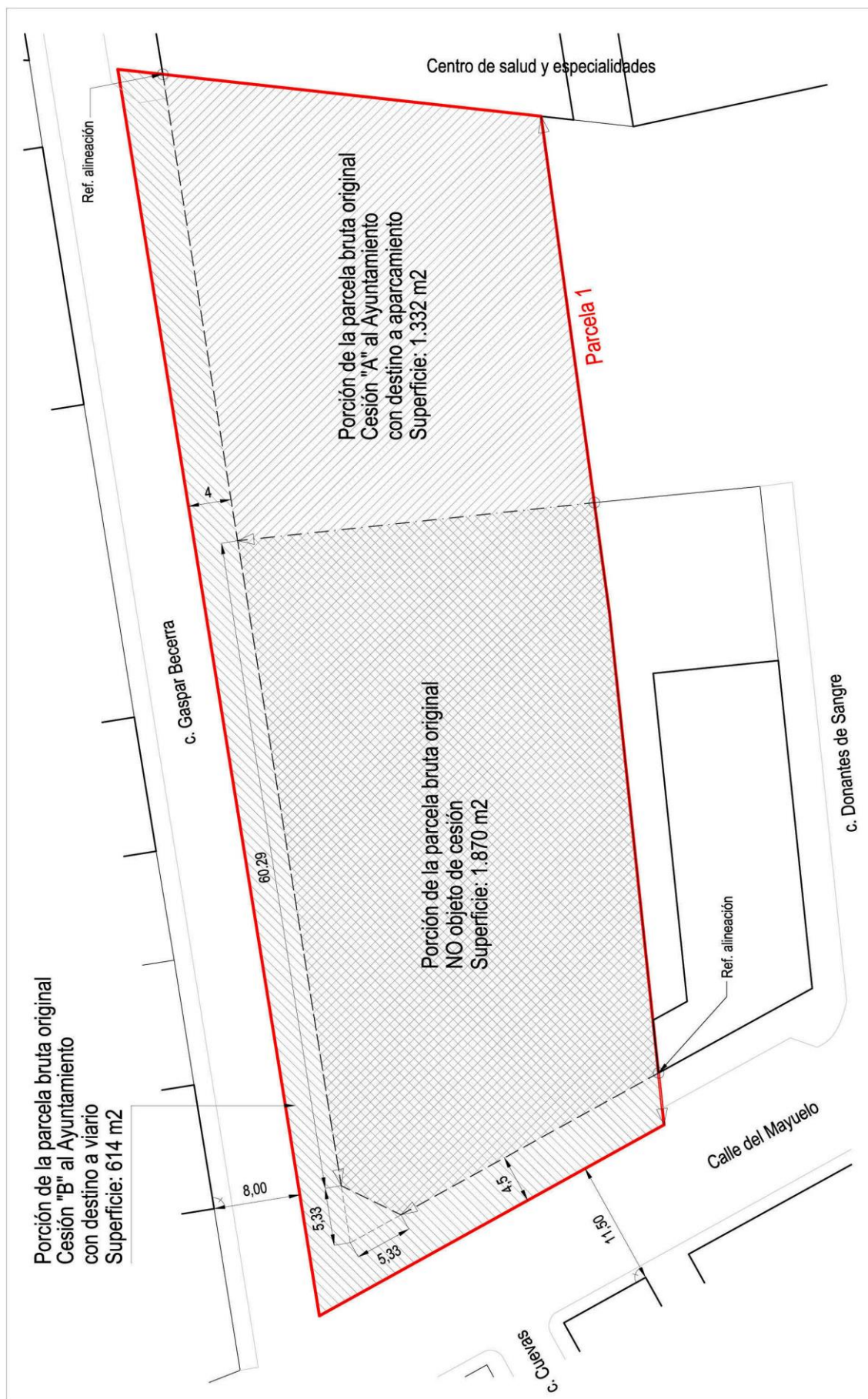
### PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN	CL MAYUELO 54	
	ASTORGA [ASTORGA] [LEÓN]	
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	0	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²] TIPO DE FINCA
		1.969 Suelo sin edificar



**ANEXO 2a: plano de situación y delimitación de los terrenos de la "parcela 1" objeto de convenio.**

Plano realizado por la Oficina Técnica Municipal a partir de levantamiento topográfico de José Luis González Álvarez.



Abril 2019

AYUNTAMIENTO DE ASTORGA - OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL  
Cesión al Ayuntamiento de una parte de la parcela referencia catastral 1654201QH4015S0001JT, ubicada en las calles del Mayuelo (nº 64 a 70) y Gaspat Becerra (sin nº) de Astorga, para su utilización como viario y aparcamiento.

E: 1/500. Cotas en m. Medición de superficies sobre plano

Porción cesión "A". Sup. 1.332 m<sup>2</sup>Porción no cedida. Sup. 1.870 m<sup>2</sup>

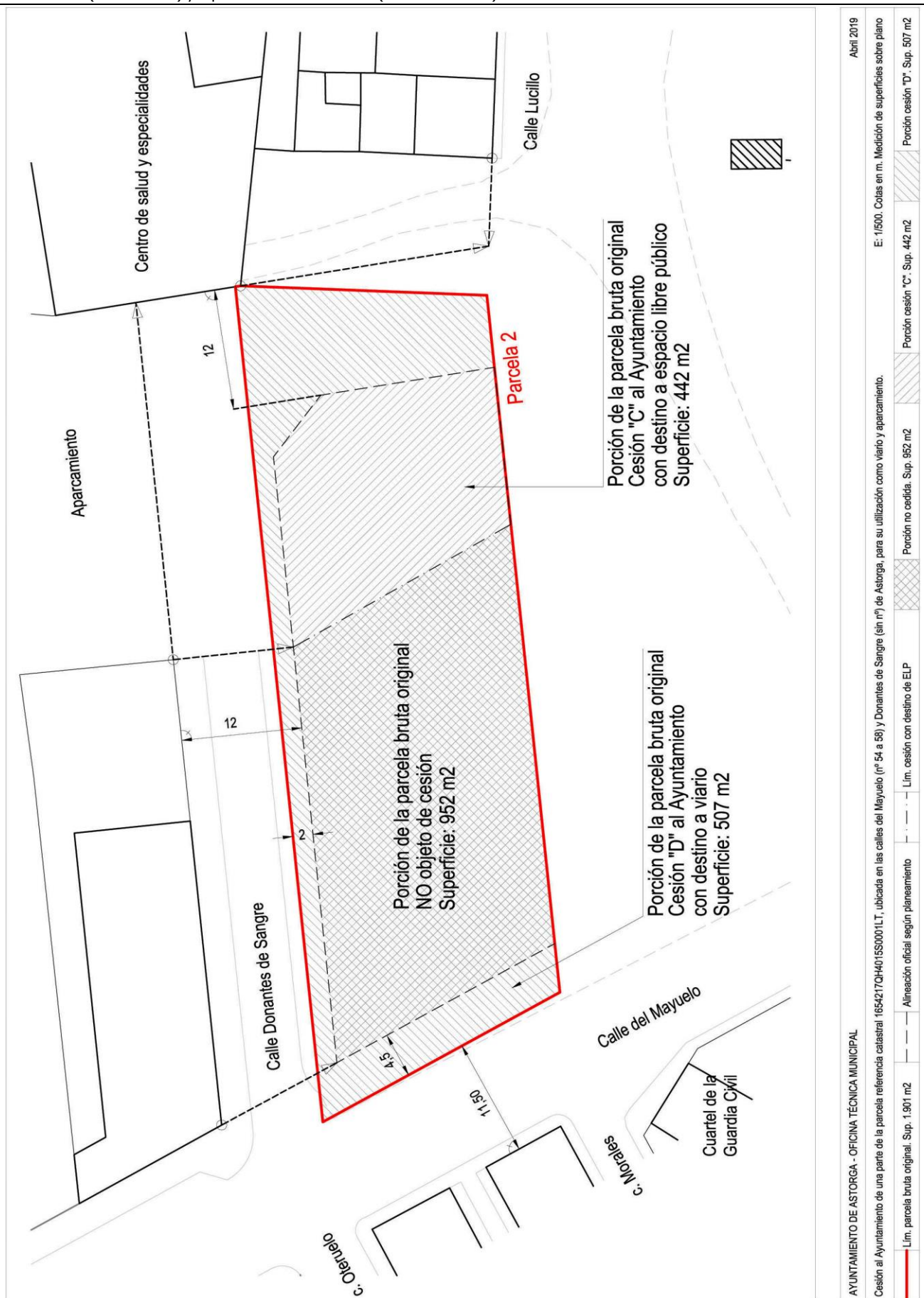
Lim. cesión con destino de aparcamiento

Alineación oficial según planeamiento

Lim. parcela bruta original. Sup. 3.816 m<sup>2</sup>Porción cesión "B". Sup. 614 m<sup>2</sup>

**ANEXO 2b: plano de situación y delimitación de los terrenos de la "parcela 2" objeto de convenio.**

Plano realizado por la Oficina Técnica Municipal a partir de levantamiento topográfico de José Luis González Álvarez de 2011 (lindero norte) y a partir de medición in situ (resto de linderos).







## ANEXO 3: plano de ordenación detallada determinada por el PP3F (asumido por PGOU-1985).

Extracto del plano de ordenación 2-2: calificación del suelo polígonos 5 y 6.

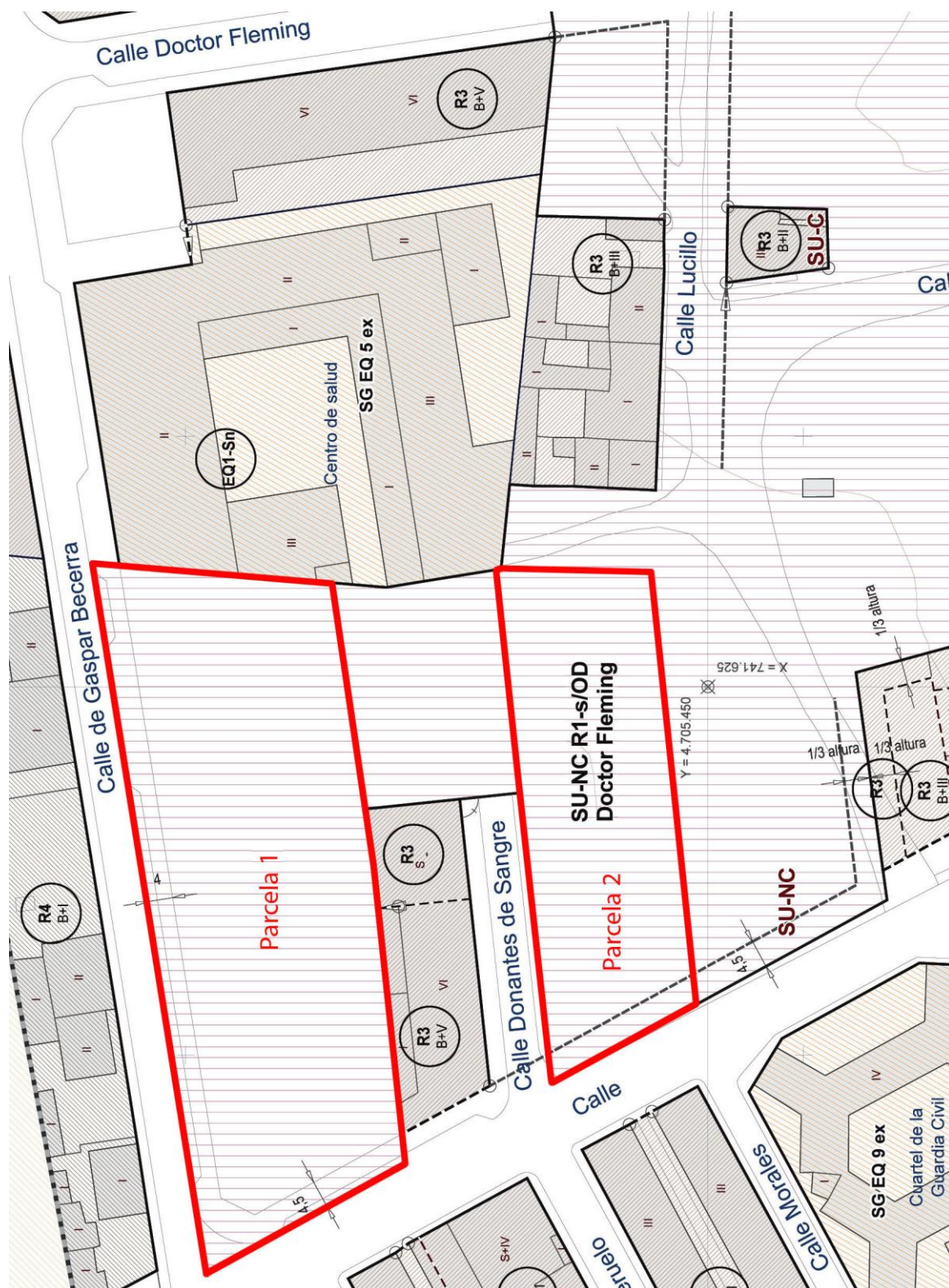
E: 1.000



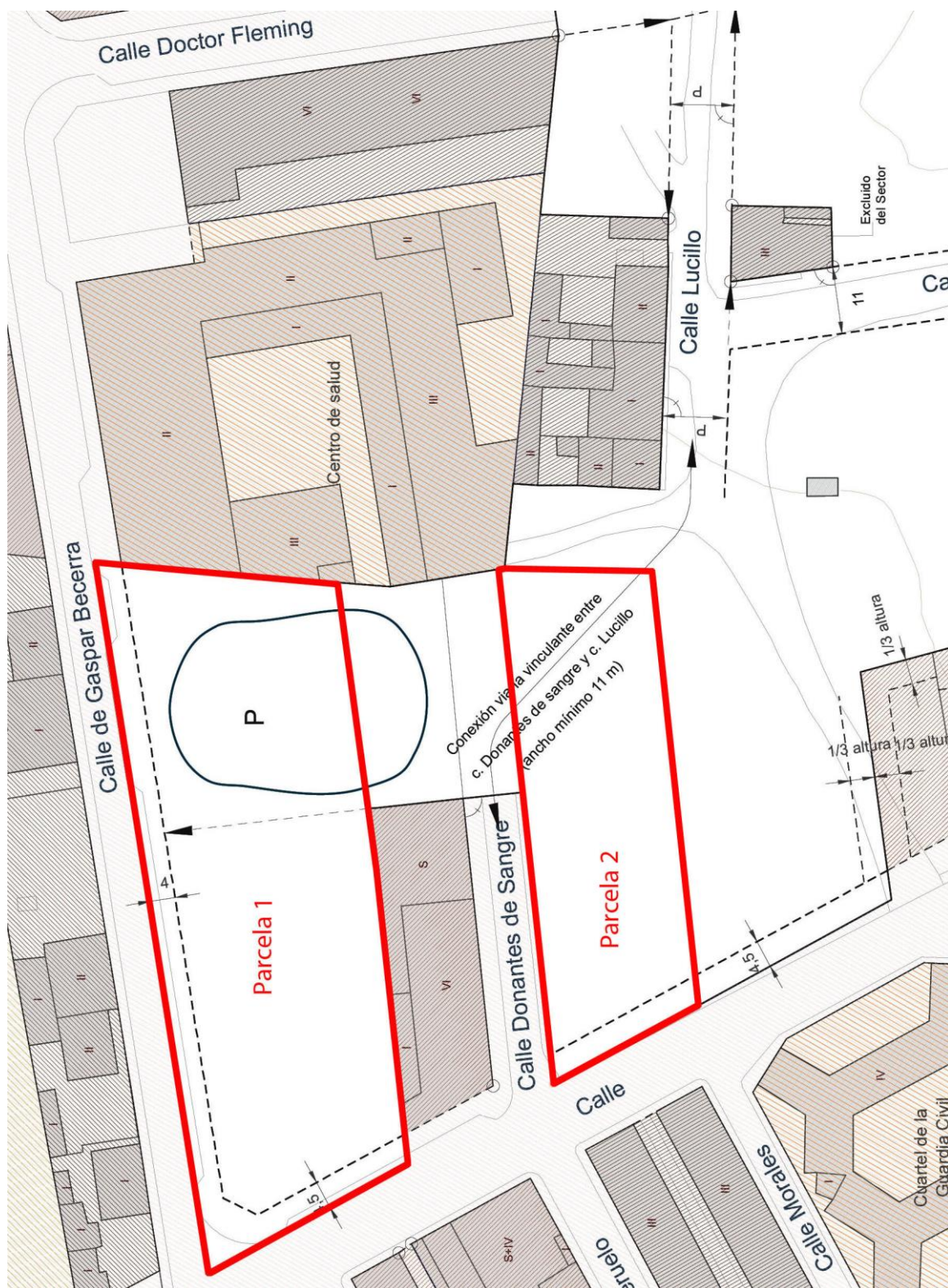


**ANEXO 4a: plano de ordenación detallada prevista en la Revisión del PGOU de Astorga, sin convenio.**

Extracto del plano DAI/PO OD-2-03: calificación del suelo y ordenanzas de la edificación (aprobado inicialmente) E: 1/1.000





**ANEXO 4b: plano de ordenación general prevista en la Revisión del PGOU de Astorga, sin convenio.**  
Extracto del plano del sector SU-NC R1-s/OD "Doctor Fleming" (aprobado inicialmente) E: 1/1.000



**ANEXO 5: plano de ordenación detallada prevista en la Revisión del PGOU de Astorga, con convenio.**  
extracto del plano DAP/PO OD-2-03: calificación del suelo y ordenanzas de la edificación (nueva ordenación) E: 1/1.000

