



AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)

AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA	
- 4 NOV 2010	
Entrada 8541	Salida

ADDENDA A CONVENIO SUSCRITO EL 16 DE JULIO DE 2.004 ENTRE EL
AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA Y LA ENTIDAD MERCANTIL ARENAL
2.000 S.L.



En Almensilla a 4 de noviembre de 2.010

REUNIDOS

De una parte, D. Carlos Ufano Martín, como Alcalde, en nombre y representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA, sito en Plaza de la Iglesia nº 2,

Y de otra, D. Fernando Sánchez Lorenzo, con N.I.F. 2051934 N, en su condición de representante de la entidad mercantil **GRUPO EMPRESARIAL PINAR, S.L.** (en adelante, GRUPO PINAR), con CIF .B 82219999, domiciliada en Madrid, calle Camino de la Zarzuela núm. 15; constituida por tiempo indefinido, bajo la denominación de "**PROMOPINAR 99, S.L.**" ante el Notario de Madrid D. José María Regidor Cano el día 22 de Diciembre de 1.998, bajo el número 4.799 de su protocolo; habiendo sido modificada su denominación social a la actual mediante escritura otorgada ante el mismo notario, el día 31 de Octubre de 2007 bajo el número 3.404 de su protocolo; Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 13.814, libro 0, folio 13, sección 8, hoja M-225.797, inscripción 1ª. Actúa en calidad de representante persona física de la Sociedad Consejera Delegada Solidaria **CORPORACIÓN SÁNCHEZ CARRASCAL, S.L.**, en virtud de su nombramiento en escritura otorgada ante el mismo notario el día 31 de Octubre de 2007 bajo el número 3.405 de su protocolo, que causó al inscripción 36ª.

Asiste al Sr. Alcalde, D. RAFAEL ANTONIO GARCÍA GIL, Secretario del Ayuntamiento, que da fe del acto.

Ambas partes se reconocen con el carácter y representación en que intervienen y con capacidad y facultades para otorgar el presente convenio.

En virtud de todo ello,

EXPONEN

1. El Ayuntamiento de Almensilla y la entidad mercantil ARENAL 2.000 S.L. suscribieron convenio el día 16 de julio de 2.004, copia del cual se adjunta al presente documento como anexo nº 1. Debe resaltarse la existencia en dicho convenio de dos compromisos asumidos por la propietaria de los suelos:

- En la Estipulación IV se prevé que "La propiedad, en orden a un



AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)



desarrollo identificado con la máxima calidad del ámbito de planeamiento que fijará el nuevo PGOU, acepta voluntariamente, con independencia de las cargas urbanísticas que le correspondan, conforme al planeamiento y la legislación vigente", la contribución de 17.136.057 € para la mejora de las dotaciones existentes en el municipio, habiendo efectuado un ingreso en las arcas municipales de 5.712.019 € y posponiendo el pago del resto a unos hitos futuros que constan en el documento de referencia.

- En la Estipulación V se señala que "además de las cesiones obligatorias que el artº 54.2 LOUA establece en favor del Ayuntamiento de Almensilla, ARENAL 2000 se compromete a segregar de la finca matriz una superficie igual a su 10%, a su inscripción registral como finca independiente y a su transmisión gratuita.", todo ello en los términos previstos en dicha Estipulación.

2. En el momento de la firma del convenio ya referido, el Ayuntamiento de Almensilla estaba redactando el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del municipio.
3. La mercantil GRUPO PINAR es la actual propietaria de las fincas registrales 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1735, 1737, 1739, 1741, 2473, 3284, y 624 de Almensilla inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de los de Sevilla (se acompaña como anexo nº 2 las correspondientes notas simple acreditativas, así como la consulta descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales que la componen, además de plano nº 1 de situación de todas y cada una de las fincas descritas). y que sirvió de base territorial al convenio urbanístico del que el presente escrito es addenda
4. De todas ellas, la finca registral 1416 y la parte al oeste del arroyo Cañada Fría de la finca 1417 suman una superficie de 436.700,37 m², que quedan por tanto fuera del ámbito del convenio. Del mismo modo quedan fuera del ámbito del convenio las superficies de las fincas 1418, 1419 NO pertenecientes al término municipal de Almensilla y la superficie de la finca 1419 al norte del trazado de la SE-40.
5. Desde el momento de la firma del convenio urbanístico a la actualidad se ha generado, tanto en el ámbito andaluz como en el nacional, una profusa regulación urbanística y de ordenación del territorio, debiendo subrayarse, por lo que ahora compete, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (Decreto 206/2006 publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2.006) y el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla (Decreto 267/2009 publicado en el BOJA de 9 de julio de 2.009).

Esta última norma ha incluido entre sus Áreas de Oportunidad Empresarial la denominada "E5 Campus de Actividades Empresariales y



AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)



Servicios del Aljarafe Sur", con un ámbito de ^{285?} 246 has. y a implantar sobre suelo actualmente clasificado como no urbanizable.

La propiedad de GRUPO PINAR descrita en el Expositivo nº 3 con las salvedades descritas en el nº 4 forma parte, parcialmente, del ámbito indicativo que figura en la ficha de dicho Área de Oportunidad que se contiene en el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla.

Igualmente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla dispone su artículo 54.3 y en su Disposición Transitoria Primera que conforme a lo dispuesto en los artículos 11.1.d), 21 y 23.2 de la Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía, las determinaciones del planeamiento urbanístico general vigente en los municipios de la aglomeración urbana de Sevilla deberán adaptarse a las del Plan de Ordenación del Territorio en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de éste, sin perjuicio de las innovaciones a que hubiere lugar para su implementación con anterioridad a dicho plazo. Por otra parte, también establece dicho Plan de Ordenación del Territorio en su Disposición Transitoria Segunda que los instrumentos de Planeamiento Urbanístico General que en la fecha de entrada en vigor de dicho Plan estuvieren formulándose, deberán adaptarse a las determinaciones del Plan que mediante el mismo se aprueba con independencia del grado de tramitación que hubieran alcanzado.

6. Por su parte, el D 11/2.008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos para poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas (BOJA de 7 de febrero de 2.008) hace posible la "adaptación parcial" del vigente PGOU de Almensilla a la L 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), con la consecuencia de poder tramitar modificaciones de dicha normativa urbanística general, levantándose la moratoria hasta entonces existente para aquellos PGOU aún no adaptados.

7. Con fecha 5 de agosto de 2.009 se ha publicado en el BOP de Sevilla la adaptación parcial del planeamiento urbanístico de Almensilla a la LOUA, aprobada mediante acuerdo plenario de 19 de marzo anterior.

8. Como consecuencia de todo lo anterior, se abre la posibilidad de tramitar una modificación de planeamiento dirigida a reclasificar y ordenar una parte del terreno objeto del convenio del que este documento es addenda. Además de todo lo anterior, debe asegurarse la coherencia de la modificación proyectada no sólo con la adaptación parcial, sino con la revisión general del PGOU actualmente también en tramitación.

9. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA) prevé en su artículo 30 la posibilidad de que los Ayuntamientos puedan suscribir con los propietarios de suelos

AYUNTAMIENTO DE ALMENSILLA - C.I.F. P41010001 - T.F. 350.00.0199 - E-mail: almensilla@dipusevilla.es



AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)

convenios urbanísticos relativos a formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

10. El Ayuntamiento de Almensilla, teniendo en cuenta tanto las actuales circunstancias económicas-financieras que dificultan de un modo considerable cualquier iniciativa de promoción empresarial (mucho más en el sector inmobiliario) como la decidida voluntad de su equipo de gobierno de facilitar la viabilidad de todos los proyectos de implantación empresarial dentro del municipio, ha considerado conveniente flexibilizar las previsiones del Convenio originariamente suscrito adaptándolo a un contexto donde las contribuciones económicas pactadas con carácter adicional a las legales se formulen de modo que no supongan un impedimento a la obtención del resultado final, que no es otro que el efectivo desarrollo urbanístico e inmobiliario del -ya referido- Área de Oportunidad Empresarial "E5 Campus de Actividades Empresariales y Servicios del Aljarafe Sur".

Con base en todo lo anterior, el Ayuntamiento de Almensilla y la entidad mercantil GRUPO PINAR, libre y voluntariamente, suscriben la presente ADDENDA AL CONVENIO de fecha 16 de julio de 2.004 conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

- I El Ayuntamiento de Almensilla, dada la oportunidad, conveniencia y posibilidad de desarrollo, estima coherente con la filosofía de la revisión del PGOU en tramitación, iniciar, por iniciativa municipal, una modificación de las normas urbanísticas vigentes con el objeto de, sobre suelos parcialmente propiedad de GRUPO PINAR, reclasificar suelo con las siguientes determinaciones básicas:

SUPERFICIE DEL SECTOR	285,49 Has.
CLASIFICACIÓN	Urbanizable sectorizado
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,60 m ² t/m ² s
USOS	Industrial compatible con comercial

Se acompaña plano nº 2, en anexo, del ámbito del sector, con referencia gráfica de la superficie propiedad de GRUPO PINAR.

Plaza de la Iglesia, 2 - C. P. 41111 - Teléfonos: 955 76 71 19 - 060 - Fax: 955 76 71 99 - E-mail: almensilla@ipusevilla.es - C.I.F. P41010001



AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)

II GRUPO PINAR, como propietario mayoritario del sector, suministrará al Ayuntamiento toda la documentación necesaria para la tramitación de la modificación, así como asumirá todos los costes económicos que sean precisos hasta llegar a su aprobación definitiva.

III GRUPO PINAR, una vez publicada en el BOP la aprobación definitiva de la Modificación de planeamiento, deberá cumplir con los siguientes hitos:

- Presentar, en el plazo máximo de seis meses, ante el Ayuntamiento y para su tramitación, el documento de Plan Parcial del Sector;
- Presentar, en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, ante el Ayuntamiento y para su tramitación, el Proyecto de Reparcelación del Sector;
- concluir los trabajos de urbanización de -al menos- una de las unidades de ejecución del sector, en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

En caso de que cualquier de esos hitos no se cumpla y salvo que medien circunstancias imputables al Ayuntamiento, GRUPO PINAR acepta desde ya que se proceda al cambio en el sistema de actuación del Sector, pasando el mismo a ser de iniciativa pública, por cooperación.

IV Para el caso de que, por circunstancias ajenas al Ayuntamiento, la modificación antes referida no pudiera ser aprobada definitivamente, el PGOU actualmente en revisión la incorporará dentro de sus previsiones de modo que los referidos suelos sean reclasificados y ordenados desde dicho instrumento urbanístico de carácter general. A tal efecto, el Ayuntamiento se compromete formalmente a tramitar la revisión del PGOU con la mayor celeridad desde que quede manifiesta la inviabilidad urbanística de la modificación en cuestión.

En cuanto a los compromisos asumidos por la propiedad a que se ha hecho alusión en el Expositivo 1 de este documento, y habida cuenta las consideraciones expuestas en su Expositivo 9, los mismos hay que señalar que se determinan como *"mejoras necesarias en las dotaciones existentes en el municipio y que viene derivado del impacto en la población del municipio del desarrollo urbanístico en cuestión"*.

Esto así, y teniendo en cuenta que las dotaciones se conciben en la normativa urbanística como una institución ligada a los usos del suelo, al desaparecer en aplicación del POT AUS los usos residenciales del





AYUNTAMIENTO
DE
ALMENSILLA
(SEVILLA)



En el supuesto de que el Ayuntamiento incumpliese las obligaciones que le corresponden de conformidad con lo pactado en esta addenda y en el referido convenio de 16 de julio de 2004, deberá restituir a GRUPO PINAR el usufructo reseñando previamente, reintegrando los suelos en idéntico estado y condiciones a los que los reciba y libres de cualquier ocupante.

Igualmente, en el supuesto en el que antes de 16 años desde la firma de la presente Addenda el suelo propiedad del Grupo Pinar, que no forma parte de la Modificación Puntual de planeamiento en cuestión y que es objeto del usufructo referenciado en los párrafos anteriores, fuera objeto de desarrollo urbanístico corresponderá al Grupo Pinar el cincuenta por ciento del aprovechamiento urbanístico que el planeamiento le otorgara a dichos suelos.

V La presente Addenda al Convenio de 16 de julio de 2004 carecerá de eficacia hasta tanto no sea aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Almensilla. Anuncio de dicho acuerdo será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

VI El Convenio de 16 de julio de 2004 se mantendrá vigente para las partes que suscriben el presente documento, dada su carácter de addenda de aquél, en todo lo no modificado por éste.

VII El presente convenio no supone la sustitución de los procedimientos que por imperativo legal deberán ser tramitados para llevar a efecto el planeamiento y la gestión urbanística en cuestión, ni prejuzgan de ningún modo sobre el contenido de las resoluciones que le pongan fin.

VIII GRUPO PINAR estará obligado, en las eventuales operaciones futuras de disposición total o limitada de los terrenos objeto del presente Convenio, a comunicar y transmitir todos los compromisos establecidos en éste a los futuros titulares de derechos sobre todo o parte del referido ámbito, los cuales quedarán subrogados en todos los compromisos asumidos por éstos

En prueba de conformidad ambas partes firman por duplicado la presente Addenda a Convenio en el lugar y fecha señalado al principio.

GRUPO PINAR

EL SECRETARIO

EL ALCALDE

