



PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA LA INNOVACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

En Paradas , a 15 de enero de 2007.

REUNIDOS

De una parte, D. José Peña Jiménez cuyos datos personales se omiten por razón del cargo público que ostenta de Alcalde Presidente del Ilustre Ayuntamiento de Paradas (Sevilla);

De otra:

D. Rafael Yuste Guisado , mayor de edad, titular del D.N.I. 28.563.494 R, y domicilio en Sevilla, calle Bobby Deglane , número 1-2º-A.

D. Francisco Javier Crespo Segura, mayor de edad, titular del D.N.I. 75.418.835 H y domicilio en Arahal , calle Pozo Dulce, 20

D. Manuel Crespo Segura, mayor de edad, titular del D.N.I. 75.337.898 H, y domicilio en Arahal, calle Pozo Dulce, 25.

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Paradas, quien detenta, de conformidad con lo prevenido en el artículo 21.1.b) de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local de 2 de abril de 1985, la representación legal de la citada Corporación Municipal, y en ejercicio de las competencias que le atribuye lo dispuesto en la letra j) del citado precepto legal. .

Los segundos, en su propio nombre y derecho; y además D. Rafael Yuste Guisado, en nombre y representación, como apoderado, de la entidad mercantil Ro Sans de Arahal S.L., con domicilio social en Sevilla, calle San Pablo, nº 24-2º, con C.I.F. número B-91137380 e inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Sevilla, al tomo 3306, folio 177, hoja SE-45177, inscripción 1ª.; en calidad de Propietarios-Promotores.

Ambas partes, de conformidad con las previsiones de la Ley 7/2002, de 17 de



diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante L.O.U.A.), y demás disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, vienen en suscribir la siguiente propuesta de convenio urbanístico de planeamiento con sujeción a las estipulaciones que se recogerán más adelante con base a los siguientes

ANTECEDENTES

I.- Que los Propietarios-Promotores que suscriben el presente convenio son propietarios de las siguientes fincas:

RUSTICA.- Término de Paradas. Suerte de Olivar de secano e indivisible por su cabida, en el pago de Las Beatas, Hornillo, La Abierta, Cabrero y Birrete, sitio del Lobero. Ocupa una superficie de una hectárea y cincuenta centiáreas. (10.050 m²)

Linda: al Norte, con fincas de Antonio y Guadalupe Lobato Amadeo; al sur, con carretera de Sevilla-Málaga y Granada; al Este, con Consuelo Lobato Amadeo; y al Oeste, con Francisco Catalán Martín.

Inscripción: Finca registral nº 19.261, Tomo 984, Libro 257, Folio 116, Inscripción 2ª.

Dicha finca registral coincide con la finca ubicada en la **parcela 515** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005151290000ID.

RUSTICA.- Suerte de tierra de olivar, de regadío, en el pago de El Cabrero, término de Paradas. Tiene una cabida de seis hectáreas, un área, ochenta centiáreas, o sesenta mil ciento ochenta metros cuadrados (60.180 m²).

Linda: al Norte, con parcelas de Guadalupe y Enrique Lobato Amadeo; al sur, autovía Granada-Málaga; al Este finca de Francisco Catalán Martín; y al Oeste con parcela de Joaquín Flores Vera.

Inscripción: Finca registral nº 22.076, Tomo 1349, Libro 315, Folio 144, Inscripción 1ª.

Dicha finca registral coincide con la finca ubicada en la **parcela 125** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001250000IE.

RUSTICA.- Suerte de tierra de olivar, de regadío, en el pago del Cabrero, término de Paradas. Tiene una cabida de una hectárea y cinco áreas. (15.000 m²).

Linda: al Norte con parcela catastral 116 del Polígono 13; al sur, con finca de hermanos Crespo Segura; al este, con parcela catastral 121 del Polígono 13 y al oeste,



con finca catastral 510 del Polígono 13.

Inscripción: Pendiente de inscribir ya que el título de propiedad se materializa en documento privado de compra-venta.

Dicha finca coincide con la finca ubicada en la **subparcela b de la parcela 509** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005090000IZ.

RUSTICA.- Suerte de tierra de olivar, de secano, al sitio de Abierta o Birrete, en el término municipal de Paradas; de cuatro hectáreas, treinta y cinco áreas y sesenta y cuatro centiáreas. (43.564 m²).

Linda: por el Norte y Oeste, con tierras de Francisco Lobato Martín; por el Sur, con la carretera de Sevilla a Granada; y por el Este, con finca segregada de la que se describe y vendida a la Sociedad Cooperativa Andaluza "Nueva Andalucía".

Inscripción: Finca número 16.202, Tomo 1.125, Libro 283, Folio 116, Inscripción 7^a.

Dicha finca coincide con la finca ubicada en la **parcela 124** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001240000IJ

Dichos propietarios poseen más del sesenta y cinco por ciento del total de la superficie que comprende la unidad de actuación propuesta, la que se identifica conforme al plano que se incorpora al presente convenio como Anexo I, pasando a formar parte imprescindible del mismo.

II.- El Ayuntamiento de Paradas, ante la demanda que se viene produciendo en este municipio de suelo para implantación de actividades industriales, estima conveniente realizar los trámites para llevar a cabo la transformación del suelo necesario para cubrir dichas necesidades.

III.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Paradas actualmente en vigor, asigna la clasificación urbanística a la expresadas fincas según se recoge a continuación:

- suelo rústico o **no urbanizable genérico, sin ningún tipo especial de protección.**

IV.- El artículo 2 de la L.O.U.A. define la actividad urbanística como una función pública que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, teniendo la misma, entre otras, la finalidad de subordinar el uso del suelo al interés general definido por la Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística



(art.3, c L.O.U.A.).

El ejercicio de dicha actividad corresponde a la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía y a los municipios (art. 2.1 L.O.U.A.), quienes, en el marco de sus respectivas competencias y en la forma y con el alcance previstos en la Ley, pueden suscribir convenios urbanísticos con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo (art. 30.2 L.O.U.A.).

De conformidad con lo prevenido en el artículo 5.2 de la L.O.U.A., este convenio urbanístico tiene como fin establecer los términos de una línea de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, con el alcance que se determina en el presente documento y de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento de su firma.

El presente convenio sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

V.- El Ayuntamiento de Paradas estima conveniente la generación de suelo industrial que atienda la acusada demanda de este tipo de suelo por empresarios locales y foráneos, para lo que ve justificada la innovación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal para la ampliación de esta clase de suelo, justificándose dicha medida en las siguientes circunstancias:

- Aprovechar la situación la existencia del área de servicio colindante, vinculada a la A-92, como área de entrada y en consecuencia como actividad atrayente de público así como complementaria a los nuevos usos que se pretende implantar.

- Idoneidad del emplazamiento del municipio de paradas, atravesados por la vía estructural de carácter regional denominadas autovía A-92 su cercanía a núcleo portuario y aeroportuario como es Sevilla, su cercanía a la red de ferrocarriles y especialmente su situación en el cinturón de crecimiento potencial de las actividades industriales-terciarias una vez agotados los núcleos tradicionales de Alcalá de Guadaíra y Utrera.

- Idoneidad de las características de los terrenos:

- Actualmente destinados a uso agrícola (olivar) con elevada sobre explotación en el municipio, por lo que el cambio a suelo urbanizable industrial sería beneficioso para la economía de todo el municipio.

- Mínima dispersión de la propiedad, estando esta repartida aproximadamente al 70



% entre tres propietarios, facilitando así la iniciativa de la actuación y labores de gestión del desarrollo urbanístico posterior.

- Su envidiable situación respecto a la autovía A-92 Sevilla-Almería, con acceso directo desde la misma (acceso a la estación de servicio y al hotel-restaurante "Nueva Andalucía").

En cuanto a la justificación del modelo de ordenación propuesto, se basa en las siguientes tipologías:

a. Industrial intensivo.

A esta tipología se le asigna una edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, correspondiendo a parcelas de 250 a 500 m^2 , o lo que es lo mismo, parcelas de superficie reducida, destinadas presentemente a conjuntos industriales entre medianeras o adosadas unas a otras, y a industrias de transformación y almacenamiento que requieren poca superficie de parcela, valorando en ellas las posibilidades de construir entreplanta y dejar patio trasero o la opción de la ocupación total de la parcela, de ahí la edificabilidad asignada.

b. Industrial medio.

Corresponde esta tipología a parcelas de 500 m^2 a 2.000 m^2 , a la que se le asigna una edificabilidad de $0,85 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, considerando la obligatoriedad de establecer espacio libre de parcela, o sea evitar que la edificación ocupe la totalidad de la parcela y considerando la posibilidad de edificar entreplanta.

c. Industrial extensivo.

Corresponde a esta tipología a parcelas superiores a 2.000 m^2 , a la que se le asigna una edificabilidad de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$ considerando la obligatoriedad de dejar gran superficie de parcela libre para operaciones de maniobra de vehículos y almacenamiento. Se destina a grandes empresas de producción, fabricación o almacenamiento que necesitan espacio de producción, almacenamiento interior, almacenamiento exterior y zona de oficinas en plantas superiores.

VI.- En atención a lo expuesto, al Ayuntamiento de Paradas, en calidad de Administración urbanística competente, y los Propietarios-Promotores, atendiendo a lo prevenido en el artículo 30 de la L.O.U.A., proceden a suscribir el presente convenio urbanístico con sujeción, en todo caso, a las determinaciones legales vigentes y, en particular, a las siguientes

CLÁUSULAS



Primera.- El presente convenio urbanístico tendrá por objeto la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, la implantación y desarrollo de una urbanización con uso global o predominante industrial de cara a la autovía A-92 en el paraje conocido comúnmente por " EL CABRERO ", y la integración de aquéllos en la trama urbana del actual planeamiento urbanístico de Paradas, sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, las cuales en ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

La situación y emplazamiento de los terrenos afectados por la innovación propuesta en este convenio es la siguiente:

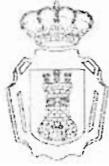
- Finca ubicada en la **parcela 129** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001290000IH, cuyo titular catastral es D. Joaquín Flores Vega, con D.N.I., con D.N.I. 28.245.195-E, domiciliado en c/ Santa Cecilia nº 8 Esc. 2 de Quart de Poblet (Valencia).

- Finca ubicada en la **parcela 125** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001250000IE, cuyos titulares catastrales son D. Francisco Javier Crespo Segura, con D.N.I. 75.418.835-H, domiciliado en c/ Pozo Dulce nº 20 de Arahal (Sevilla) y D. Manuel Crespo Segura, con D.N.I. 75.337.898-H, domiciliado en c/ Pozo Dulce nº 25 de Arahal (Sevilla). Identificada con la finca registral nº 22.076, Tomo 1349, Libro 315, Folio 144, Inscripción 1ª, siendo los mismos titulares registrales.

- Finca ubicada en la **parcela 473** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013004730000ID, cuyos titulares catastrales son Dª. Dolores Lorca García, con D.N.I. 28.056.849-T, domiciliada en c/ San Lorenzo nº 11 de Arahal (Sevilla); Dª. Francisca Catalán Lorca, con D.N.I. 28.565.191-L, domiciliada en Pago Vereda Osuna 10 Puerta 13 de Arahal (Sevilla); D. José Antonio Catalán Lorca con D.N.I. 28.676.447-R, domiciliado en BO Francisco Quevedo nº 8 Pl 3ª Pta. C de Arahal (Sevilla); Dª. María Josefa Catalán Lorca, con D.N.I. 28.676.448-W, domiciliada en c/ Ruiseñor nº 20 de Arahal (Sevilla); Dª. Ana María Catalán Lorca, con D.N.I. 75.384.391-M, domiciliada en Pago Vereda Osuna nº 7 Planta Baja Pta. D de Arahal (Sevilla).

- Finca ubicada en la **parcela 515** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005151290000ID, cuyos titulares catastrales son D. Francisco Javier Crespo Segura, con D.N.I. 75.418.835-H, domiciliado en c/ Pozo Dulce nº 20 de Arahal (Sevilla) y D. Manuel Crespo Segura, con D.N.I. 75.337.898-H, domiciliado en c/ Pozo Dulce nº 25 de Arahal (Sevilla). Identificada con la finca registral nº 19261, Tomo 984, Libro 257, Folio 116, Inscripción 2ª, siendo los mismos titulares registrales.

- Finca ubicada en la **parcela 514** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica,



con referencia catastral 41071A013005140000IH, cuyo titular catastral es D^a. Consuelo Lobato Amodeo, con D.N.I. 28.052.623-Y, domiciliada en Plaza Alcalde G. Mengui 2 Pl. 1^a Pta. A de Arahal (Sevilla).

- Finca ubicada en la **parcela 513** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005130000IU, cuyo titular catastral es D. Francisco Lobato Amodeo, con D.N.I. 28.059.770-T, domiciliado en c/ Morón nº 52 de Arahal (Sevilla).

- Finca ubicada en la **parcela 512** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005120000IZ, D^a. Guadalupe Lobato Amodeo, con D.N.I. 28.052.622-M, domiciliada en c/ Puerta Utrera nº 36 de Arahal (Sevilla).

- Finca ubicada en la **parcela 124** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001240000IJ, cuyo titular catastral es D. Fermín Rodríguez Montero, con D.N.I. 28.052.628-B, domiciliado c/ San Pablo nº 24 Planta 2 de Sevilla; Identificada como finca registral 16.202, Tomo 1125, Libro 283, Folio 116, Inscripción 7^a.

- Finca ubicada en la **subparcela b, de la parcela 509** del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005090000IZ, cuyo titular catastral es D. Antonio Lobato Amodeo, con D.N.I. 28.245.982-G, domiciliado en c/ Puerta Utrera nº 40 de Arahal (Sevilla). Dicha finca está pendiente de inscripción ya que el título de propiedad se materializa en documento privado de compra-venta.

- Finca ubicada en la **subparcela d, de la parcela 121** del Polígono 13 del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013001210000ID, cuyo titular catastral es D. Antonio García Caballero, con D.N.I. 28.052.987-W, domiciliado en c/ Duque nº 18 de Arahal (Sevilla).

- Finca ubicada en la **subparcela a, de la parcela 509** del Polígono 13 del Polígono 13 del catastro de riqueza rústica, con referencia catastral 41071A013005090000IZ, cuyo titular catastral es D. Antonio Lobato Amodeo, con D.N.I. 28.245.982-G, domiciliado en c/ Puerta Utrera nº 40 de Arahal (Sevilla).

Todos estas fincas se clasifican como suelo no urbanizable genérico, sin especial protección, en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal.

Segunda.- Las partes quedan vinculados y obligados para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento, sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta solución de ordenación, haciendo posible una innovación ordenada de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Paradas, con el siguiente alcance: cambio de clasificación de los terrenos aquí conveniados, pasando de no urbanizables (rústicos) a suelo urbanizable sectorizado, y así posibilitar la implantación del que



vendremos en denominar POLÍGONO INDUSTRIAL "EL CABRERO" de Paradas.

Dicha innovación ordenada del planeamiento se ajustará, salvo circunstancias técnicas, exigencias de organismos públicos, entidades prestadoras de servicios u otras justificadas causas, a las determinaciones urbanísticas recogidas en la cláusula tercera de este Convenio, quedando obligados los Propietarios-Promotores a sufragar todos los gastos que comporte su formación y presentación, con sujeción a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin perjuicio de la repercusión que, en su caso, deba operar para la justa equidistribución de derechos y cargas respecto del resto de propietarios de terrenos incluidos en la unidad de actuación.

Tercera.- El contenido sustantivo, técnico y jurídico de los proyectos necesarios para la formación del planeamiento y su posterior gestión quedarán enmarcados en los siguientes límites, con independencia de los ajustes que fueran precisos como consecuencia de la definitiva elaboración y ejecución de los referidos proyectos.

1. Superficie total ordenada: 193.000 metros cuadrados, incluyendo terrenos destinados a sistemas generales, aproximadamente.

2. Objeto: creación y desarrollo de un Polígono Industrial.

3. Planeamiento: Innovación ordenada de las NNSPP y Proyecto de Plan Parcial que atenderá a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- **Uso característico:** Industrial (Art. 17 L.O.U.A.), compatible con usos terciarios, comerciales y dotacionales.

- **Edificabilidad:** 0,47619 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo bruto de toda la actuación, o 0,50 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo del sector descontando la superficie de sistemas generales, con carácter de máximo, sujeto a lo que resulte de la tramitación del procedimiento.

- **Sistema de actuación:** Compensación.

4. Cesiones para Servicios de Interés Público y Social (S.I.P.S.): Con independencia de las cesiones obligatorias y gratuitas de los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones para este tipo de suelo, se cederán al Ayuntamiento 2.130 metros cuadrados de terrenos destinados a equipamiento social, que tendrá la consideración de dotación local al servicio del sector.



AYUNTAMIENTO DE PARADAS

- 9/11 -

5. Obras a cargo de los Promotores-Propietarios: Sobre los terrenos de equipamiento social a los que se refiere el número anterior los Promotores-Propietarios se comprometen a la ejecución, a su cargo, de una nave de estructura metálica y cerramientos de paneles prefabricados de hormigón y cubierta inclinada de panel de sandwich.

Dicha edificación se ajustará al proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud que será elaborado por técnicos competentes y con cargo a los Propietarios-Promotores, bajo las directrices e instrucciones de los técnicos municipales, así como a sufragar los costes de dirección de obras y de coordinación en materia de seguridad y salud.

La recepción de dicha edificación por el Ayuntamiento se efectuará con anterioridad a la recepción de las obras de urbanización de la primera o, en su caso, única fase de ejecución. En el referido acto deberá aportarse la documentación necesaria para la puesta en funcionamiento de las instalaciones.

Los compromisos acordados en este número serán objeto de inscripción registral, en virtud del presente Convenio, sobre las fincas propiedad de los Propietarios-Promotores a las que se refiere el mismo, a efectos de su publicidad registral.

Cuarta - La actuación urbanística definida por este convenio será ejecutada según el siguiente alcance:

A) Se establecerá una unidad o área de reparto a ejecutar en una o varias fases, según se determinen en los estudios económico-financieros de viabilidad, a través de sus Correspondientes Proyectos de Urbanización, cuya formación, tramitación, aprobación y ejecución con todos los gastos que ello comporte serán de cuenta de los Propietarios-Promotores, estableciendo la Compensación como sistema de ejecución.

Para aquellos propietarios de suelo que vengan a incorporarse a la Junta de Compensación, se les girará sus correspondientes derramas por los gastos que corresponda a los mismos, en orden a la justa equidistribución de beneficios y cargas, según el proyecto de reparcelación que se tramitará y aprobará de conformidad con los Estatutos y Bases de Actuación que rijan la citada Junta.

B) La Administración urbanística hará suya, la cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico que legalmente le corresponde (10 % del aprovechamiento medio del sector), el que pasará a integrarse en el Patrimonio Público de Suelo Municipal, conforme a lo establecido en la L.O.U.A..



AYUNTAMIENTO DE PARADAS

- 10/11 -

C) Se establece un plazo para el inicio de las obras de urbanización de SEIS MESES, a contar desde la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Quinta.- El Ayuntamiento de Paradas se compromete al cumplimiento del presente convenio con la máxima celeridad, dentro del marco legal aplicable, y a tramitar los instrumentos de planeamiento, gestión y técnicos que posibiliten el desarrollo urbanístico según el objetivo de este convenio urbanístico, adoptando los acuerdos que procedan, bajo los principios de transparencia y publicidad.

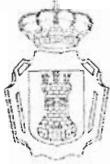
Asimismo, y sin perjuicio de lo dispuesto en la cláusula segunda, el Ayuntamiento de Paradas, atendiendo a la actual formación de su Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con las determinaciones de la L.O.U.A., propondrá la incorporación en el documento de su plan general de la ordenación propuesta en este convenio y de los documentos de innovación que se elaboren y tramiten como consecuencia del mismo.

Sexta.- Ambas partes quedan obligados a elevar a pública escritura los acuerdos a que se circunscribe el presente convenio, si ello fuera necesario para la gestión y consecución de ayudas de organismos públicos u otras justas causas, así como para la inscripción registral de los compromisos en el contenidos, siendo todos los gastos por cuenta de Propietarios-Promotores.

Séptima.- Las partes reconocen que el presente convenio tiene naturaleza administrativa, y se obligan a cumplirlo conforme a las exigencias legales y al principio de buena fe, rigiendo, en todo aquello no previsto en el mismo, L.O.U.A. y demás disposiciones legales y reglamentarias actualmente vigentes.-

Octava.- El presente convenio mantendrá su vigencia durante el tiempo preciso para dar cumplimiento a las obligaciones contraídas en él y en los documentos de planeamiento que se aprueben como consecuencia del mismo y, en todo caso, hasta la total culminación del proceso urbanizador, subrogándose en todo ello terceras personas que se incorporen a este proceso por cualquier legítimo título.

Novena.- El presente Convenio, que goza de naturaleza jurídico-administrativa, será sometido a ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Paradas tras su firma, y



AYUNTAMIENTO DE PARADAS

- 11/11 -

sometido a publicación en la forma prevista en la L.O.U.A..

Y en prueba de conformidad firman el presente Convenio, por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde de Paradas,

D. José Peña Jiménez

Por los Propietarios Promotores,

D. Francisco J. Crespo Segura

D. Manuel Crespo Segura

Por Ro Sans de Arahal, S.I.,

D. Rafael Yuste Guisado