



## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

### CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LAS ENTIDADES LIDL SUPERMERCADOS, S.L., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR AUSU-22 "CAMINO DE SANTA RITA" DEL PGOU.

En Mairena del Aljarafe, a 3 de julio de 2019.

#### REUNIDOS

- D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ, mayor de edad, con D.N.I. [redacted] y con domicilio en calle Nueva, 21 de Mairena del Aljarafe
- D. FRANCISCO JOSÉ VALERO FERNÁNDEZ, mayores de edad, con DNI [redacted] R y con domicilio profesional en calle Torre de los Herberos s/n , Polígono I [redacted] rretera de la Isla, 41703 Dos Hermanas (Sevilla).
- D. JOSE IGNACIO CARBAJOSA FERNANDEZ, mayor de edad, con D.N.I [redacted] y con domicilio en Sevilla calle Virgen de Aguas Santas nº 19 .

#### INTERVIENEN

D. FRANCISCO JOSÉ VALERO FERNÁNDEZ, interviene en nombre y representación, en su calidad de apoderado, de la entidad mercantil **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**, domiciliada en C/ Beat Oriol s/n, Pol. Ind. "La Granja" - 08110 Montcada i Reixac (Barcelona), con CIF A-60195278, constituida como LIDL AUTOSERVICIOS DESCUENTO, S.A. ante el notario de Barcelona D. Josep Maria Valls i Xufre, el 2 de diciembre de 1992, con el número 4719 de su protocolo.

Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, tomo 25173 de la sección general del libro de sociedades, folio 1, hoja nº 84130, inscripción 1ª.

Se encuentra facultado para este acto en virtud de poder otorgado ante el notario de Paret del Vallès D. Pere Pineda Masip, el 23 de Febrero de 2017, con el número 308 de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 45.481, folio 192, Hoja 84.130, inscripción 356.

D. JOSE IGNACIO CARBAJOSA FERNANDEZ interviene en nombre y representación, en calidad de administrador único , de **ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA, S.L.** de nacionalidad española, domiciliada en SEVILLA, en calle Virgen de Aguas Santas nº 19 11°C. C.I.F. número B-90316233. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura de veinticuatro de marzo de dos mil diecisiete, ante el Notario de Sevilla , Doña Maria del Carmen Vela Fernandez, bajo el número 623 de protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla 1 Merc., en el tomo 6358, folio 100, hoja SE-113391, inscripción 1

D. ANTONIO CONDE SÁNCHEZ interviene en nombre y representación, en su calidad de Alcalde Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE.**

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.  
Delegación Sevilla  
Pol. Ind. Ctra. De la Isla  
Torre de los Herberos, parc. 53-55  
41.703 Dos Hermanas ( Sevilla )  
CIF: A-60195278





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Los comparecientes, con el carácter con el que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal para obligarse y a tal efecto

### EXPONEN

**I.-** Que el Planeamiento General vigente en el municipio de Mairena del Aljarafe es el contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente el 23 de mayo de 2003 y adaptado a la LOUA con aprobación definitiva de fecha 26 de marzo de 2010. Dicho PGOU contiene, entre sus determinaciones, la previsión del AUSU 22 “Camino de Santa Rita”. Sus determinaciones son las siguientes:

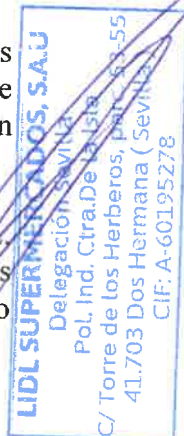
- SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN: 12.530 M<sup>2</sup> SUELO
- EDIFICABILIDAD: 10.746 M<sup>2</sup> TECHO
- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita”.

**II.-** Que, con fecha 21 de diciembre de 2018 se ha aprobado inicialmente por Resolución del Alcalde-Presidente una modificación del Estudio de Detalle cumpliendo con lo estipulado en los art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, estableciéndose dos parcelas lucrativas de 2.878m<sup>2</sup> y 6.563 m<sup>2</sup>. El documento aprobado inicialmente establece las siguientes determinaciones:

- SUPERFICIE UNIDAD DE ACTUACIÓN: 13.006 M<sup>2</sup> SUELO
- EDIFICABILIDAD: 10.873 M<sup>2</sup> TECHO
- PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE: Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe, Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita”.

**III.-** Que la Unidad de Ejecución tiene adscritos parcialmente los Sistemas Generales ASGV-5 y ASGV-13, con unas superficies de 1.404 m<sup>2</sup> y 1.596 m<sup>2</sup> respectivamente que deben ser compensados en el ámbito del Área de Reparto SU N°22 que conforman conjuntamente con la Unidad de Actuación AUSU-22 “Camino de Santa Rita”.

**IV.-** Que LIDL SUPERMERCADOS, S.L., ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA, S.L. y el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE son los propietarios de la totalidad de las fincas incluidas dentro del ámbito del Área de Reparto SU N°22.





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

V.- Que todos los comparecientes mediante el presente documento, suscriben este Convenio Urbanístico, a los efectos y con los fines del artículo 138 de la LOUA, con todos los derechos urbanísticos pertenecientes a cada uno de los propietarios en el ámbito del Área de Reparto SU N°22 y que presentarán ante el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe para su tramitación y aprobación.

VI.- Que el artículo 95 de la LOUA establece que *“la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan estas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio”*.

Así mismo, el artículo 129 de la LOUA, en relación con el sistema de Compensación, establece la posibilidad de que la actividad de ejecución se lleve a cabo sin necesidad de constitución de Junta de Compensación, cuando la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico conforme con lo previsto en el art. 138 de la LOUA.

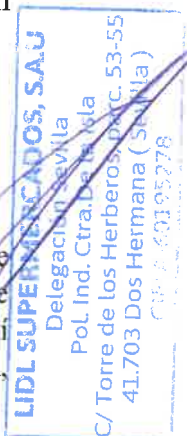
Por último, el citado artículo 138 de la misma norma, dispone que cuando todos los propietarios estén dispuestos a asumir la entera actividad de ejecución y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios, no siendo necesaria la constitución de Junta de Compensación cuando no participe agente urbanizador.

VII.- Que las partes comparecientes y que suscriben el 100% de la superficie del Área de Reparto, tienen interés en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio en el que se encuentran enclavadas las fincas anteriormente descritas y para facilitararlo han acordado suscribir el presente **Convenio Urbanístico de Gestión**, que establezca la ordenación del Sistema de Compensación y su ejecución por los propietarios de suelo, sin necesidad de constituir Junta de Compensación y todo ello con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### Primera.- Objeto del Convenio.

Constituye el objeto del presente convenio el establecimiento del sistema de compensación, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, para el desarrollo de la Unidad de Actuación AUSU-22 del Planeamiento General de Mairena del Aljarafe así como la regulación de los compromisos que, por el establecimiento de dicho sistema, adquieren los propietarios.





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

### Segunda.- Ordenación del sistema y regulación.

Los comparecientes y firmantes del presente Convenio, como propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del Área de Reparto SU N°22, e interviniendo igualmente el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en su doble condición de Administración Actuante y propietaria, asumen el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación AUSU-22 del Planeamiento General de Mairena del Aljarafe, manifestando su conformidad para el establecimiento del sistema conforme a lo previsto por el artículo 138 de la LOUA, es decir, según la regulación establecida para el supuesto de propietario único y en las condiciones que resultan de las Estipulaciones siguientes.

### Tercera.- Plazos.

En virtud del artículo 132 de la LOUA los propietarios podrán seguir el procedimiento abreviado para la tramitación del expediente y, a fin de agilizarlo, se comprometen a elaborar y presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, dentro del plazo de tres (3) meses, desde la vigencia del presente documento, es decir, desde la aprobación de este documento por el órgano municipal competente del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 41.3 de la LOUA, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación del AUSU-22 "Camino de Santa Rita", de conformidad con los criterios y pactos contenidos en el presente Convenio.

Los comparecientes establecen el plazo máximo para urbanizar la Unidad de Actuación en seis (6) meses desde la aprobación del citado Proyecto de Urbanización.

### Cuarta.- Compromisos.

Los comparecientes en el presente documento se comprometen y obligan a aportar a la Reparcelación voluntaria los terrenos incluidos en el ámbito del Área de Reparto SU N°22.

Así, la totalidad de los propietarios comparecientes, como propietarios únicos a estos efectos y conforme con el artículo 138 de la LOUA, asumen las siguientes obligaciones y facultades frente al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe y de conformidad con el acuerdo de fecha 31 de julio de 2017 que ambas Entidades **LIDL SUPERMERCADOS, S.L** y **ENTRE ROTONDAS DE MAIRENA, S.L** suscribieron

- La redacción y tramitación del Proyecto de Reparcelación hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- La redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización hasta su aprobación municipal, en los plazos y condiciones que queden establecidos en el presente convenio.
- La contratación y ejecución de las obras de urbanización así como su dirección y control hasta su recepción por la Administración Actuante.



**LIDL SUPERMERCADOS, SAU**  
Delegación Sevilla  
Pol. Ind. Ctra. De la Isla  
C/ Torre de los Herberos, parc. 53-55  
41.703 Dos Hermana ( Sevilla )  
15278





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

- La totalidad de los gastos que conlleve el proceso urbanizador, de acuerdo con lo establecido en el art. 113 de la LOUA hasta la realización de la urbanización, recepción municipal y plena inscripción del Proyecto de Reparcelación.

### Quinta.- Bases para la redacción del Proyecto de Reparcelación.

Como consecuencia de esta reparcelación voluntaria y a los efectos de propietario único, las partes han acordado los siguientes acuerdos de equidistribución, que como tales son vinculantes para los firmantes y se trasladarán, en su integridad, al Proyecto de Reparcelación, respetando siempre el compromiso firmado citado de fecha 31 de julio de 2017:

- 1) La redacción del Proyecto de Reparcelación se realizará de conformidad con lo preceptuado por el artículo 86 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.). Se procederá a adjudicar a los propietarios de suelo incluidos en el Área de Reparto el total de los aprovechamientos en proporción a la superficie aportada por cada uno de ellos, todo ello sobre la base de los convenios y acuerdos previos ya citados de 31 de julio de 2017 y la adjudicación de los aprovechamientos correspondientes al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.
- 2) Los suelos previstos en el Estudio de Detalle como cesiones – *espacios libres y viario local*- se obtendrán mediante su cesión obligatoria y gratuita en el necesario Proyecto de Reparcelación.
- 3) La adjudicación de terrenos a los propietarios será la que resulte del Proyecto de Reparcelación que se redacte y tramite.
- 4) La valoración de las fincas resultantes se efectuará según lo dispuesto por los artículos 102.1 c) LOUA y 87 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística. Dicha regulación implica que todas las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución, con arreglo a su uso pormenorizado y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

### Sexta.- Cesiones obligatorias.

Los propietarios cederán al Excmo. Ayuntamiento los suelos dotacionales que según el planeamiento queden incluidos dentro del ámbito de la Unidad de Ejecución.

También serán objeto de cesión los viales y plazas de aparcamiento.

Todas estas cesiones se llevarán a término mediante la aprobación del Proyecto de Reparcelación para el que se solicitará su inscripción en el Registro de la Propiedad.





## gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

### Séptima.- Recepción de las obras.

Concluidas las obras de urbanización, el Excmo. Ayuntamiento a requerimiento de los propietarios receptorá provisionalmente las obras de urbanización. Transcurrido un año desde la recepción provisional, se procederá a la recepción definitiva.

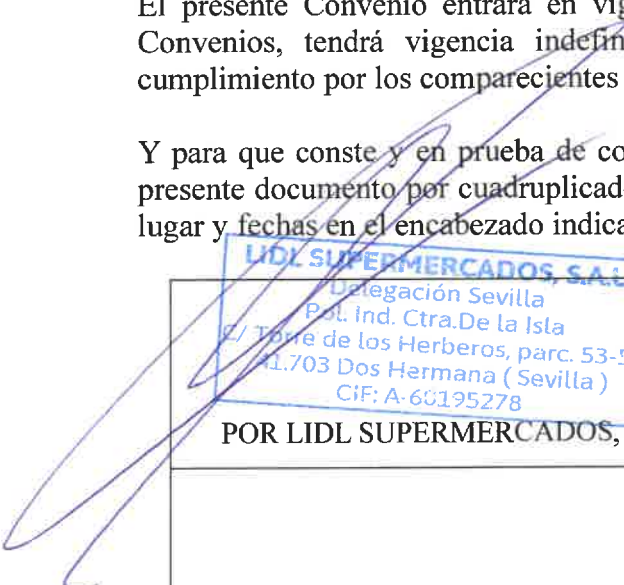

### Octava.- Subrogación.

Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos urbanísticos que lleven aparejados, por lo que de producirse la transmisión de alguna de las fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública o documento privado de enajenación o gravamen de las fincas, una cláusula en la que se declare, de forma expresa, que la transmisión o gravamen se hace con las cargas urbanísticas y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio y a incluir en el contrato de la transmisión o gravamen la obligación que asume el adquirente de la propiedad o de cualquier derecho real sobre las fincas, de insertar el literal de esta misma estipulación en cualquier acto o contrato que, sobre dichas fincas, llevase a cabo en el futuro con terceros.

### Novena.- Vigencia.

El presente Convenio entrará en vigor a partir de su inscripción en el Registro de Convenios, tendrá vigencia indefinida y mantendrá su eficacia hasta el íntegro cumplimiento por los comparecientes de las obligaciones que en su virtud asumen.

Y para que conste y en prueba de conformidad, las partes que convienen suscriben el presente documento por cuadruplicado ejemplar de igual valor y a un solo efecto, en el lugar y fechas en el encabezado indicados.

 <p><b>LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.</b> Delegación Sevilla Pol. ind. Ctra. De la Isla E/ Torre de los Herberos, parc. 53-55 41.703 Dos Hermana ( Sevilla ) CIF: A-66195278</p> <p><b>POR LIDL SUPERMERCADOS, S.L.</b></p>	 <p><b>POR ENTREROTONDAS DE MAIRENA, S.L.</b></p>
<p><b>POR EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE</b></p>	

