

Isla Cristina a 28 de Marzo de 2.014

REUNIDOS:

De una parte, **Dña. M^a Luisa Faneca López**, con D.N.I. en vigor número 29471712-H, mayor de edad, vecina de Isla Cristina, Huelva.

De otra parte **Los Srs. D. José Alberto Martínez Pagán**, mayor de edad con DNI en vigor nº22.975.854-G y **D. Francisco Valero Fernández**, mayor de edad con DNI en vigor nº30.809.467-R. Con domicilio a efectos de notificación en Calle Torre de los herberos s/n. P.I. Crta. La isla. Dos Hermanas, Sevilla.

INTERVIENEN

La Sra. Faneca López en nombre y representación del **Excmo. Ayuntamiento de Isla Cristina**, representación que ostenta en calidad de **ALCADESA-PRESIDENTA**.

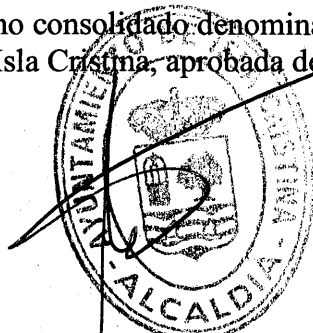
Los Srs. Martínez Pagán y Valero Fernández, en nombre y representación de la mercantil **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.**, con CIF A 60195278; representación que ostentan en su calidad de apoderados mancomunados.

Ambas partes, se reconocen la capacidad legal necesaria para suscribir el presente borrador de convenio, a cuyo efecto

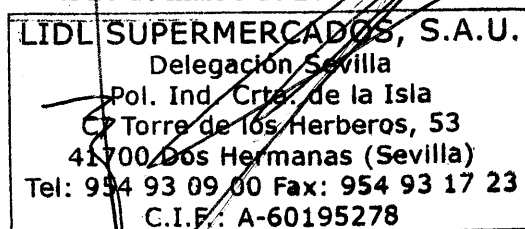
EXPONEN

Conforme a lo previsto en el artículo 95 de la LOUA, los municipios podrán suscribir en el ámbito de sus competencias convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de 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.

Que la mercantil **LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.** es propietaria en pleno dominio de la parcela catastral de referencia número 9388801PB4198N, correspondiente a la manzana nº13 en Avenida de Blas Infante nº85 de Isla Cristina, integrante del sector de suelo urbano consolidado denominado API-SUZ-2 en la actual Revisión-Adaptación del PGOU de Isla Cristina, aprobada definitivamente el 20 de marzo de 2013.



AYUNTAMIENTO ISLA CRISTINA



LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Que en la actualidad la parcela posee las siguientes condiciones urbanísticas según Estudio de Detalle de la Manzana nº13 y ordenanza zonal del API-SUZ 2:

- Uso: C2. Pequeña superficie minorista.
- Altura Máxima: 1 planta. 8m.
- Edificabilidad máxima: 1.200 m²
- Ocupación: 1.200 m²
- Alineaciones: según Estudio de Detalle M-13
- Número de aparcamientos privativos de parcela: 1 plaza/50 m² const.

La entidad propietaria de la parcela pretende finalizar la obra llevando a cabo la ampliación del edificio con las siguientes características:

- Uso: C2. Pequeña superficie minorista.
- Altura Máxima: 1 planta. 8 m.
- Edificabilidad máxima: 1.750 m²
- Ocupación: Según Modificación de la Ordenanza.
- Alineaciones: Según plano de ordenación de la Modificación de la Ordenanza.
- Número de aparcamientos privativos de parcela: 1 plaza/50 m² const.

Para ello se está tramitando Modificación de la Ordenanza Zonal del API-SUZ 2 del PGOU de Isla Cristina, actualmente en tramitación.

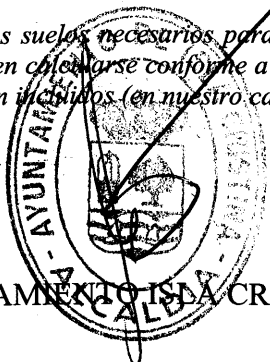
La edificabilidad de la parcela se incrementa, en 550m², según se desprende del punto 1.3.3.3 de la memoria justificativa de la mencionada Modificación en tramitación supone establecer unas medidas compensatorias, en relación a lo determinado en el artículo 36.2.a) 2ª de la LOUA, esto es:

La Modificación del Plan General propone un incremento del aprovechamiento lucrativo de una parcela, por lo que, en aplicación de la legislación urbanística vigente es necesario dar respuesta a las medidas compensatorias tendentes a mantener la proporción de las dotaciones públicas y la participación de la Administración en las plusvalías que genere el planeamiento. En este contexto legislativo se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

a) En primer lugar, tal como establece el artículo 36.2.a) 2ª de la LOUA es necesario mantener la proporción entre las dotaciones públicas y el aprovechamiento. En este sentido, la regla 6ª del mismo artículo posibilita, en casos justificados de escasa entidad de las nuevas dotaciones precisas, una compensación económica regulada expresamente en el artículo 55.3.a de la misma Ley

b) En segundo lugar, al proponer un incremento de la edificabilidad de una parcela del suelo urbano consolidado en un porcentaje superior al 10% del aprovechamiento preexistente, la parcela en cuestión pasa a tener la consideración de suelo urbano no consolidado, tal como se establece en el artículo 45.2.B.c) de la LOUA, y consecuentemente debe ajustarse al régimen de esta categoría de suelo urbano, que viene expresamente determinado en el artículo 55.3 de la LOUA. En aplicación de estos preceptos los propietarios del suelo soporte del incremento de la edificabilidad propuesta deberán ceder:

▪ Los suelos necesarios para mantener la proporcionalidad y la calidad de las dotaciones, que deben cederse conforme a la media dotacional residual de cada suelo urbano en la que estén incluidos (en nuestro caso 0,31 m² de suelo por cada m² construcción)



AYUNTAMIENTO ISLA CRISTINA

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
Delegación Sevilla
Pol. Ind. Ctra. de la Isla
C/ Torre de los Berberos, 53
41700 Dos Hermanas (Sevilla)
Tel: 954 93 09 00 Fax: 954 93 17 23
C.I.F.: A-60195278

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

- *La superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento aplicado a la diferencia sobre el preexistente.*

Habida cuenta que la Modificación no incide en los parámetros estructurales de la Zona de suelo urbano especificado por el artículo 10.1.A.d) de la LOUA (edificabilidad, uso global y densidad media) no es necesario implementar los sistemas generales del municipio; todo ello tal como se especifica en la ya referida Instrucción 1/2012 de la Dirección general de Urbanismo en relación con la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por la que se modifica la Ley 7/2002

- c) El incremento de edificabilidad propuesto es de 550 m²t, por lo que el mantenimiento de la media dotacional de la zona homogénea de suelo urbano en la que se encuentra la parcela genera una superficie adicional de dotaciones de

$$0,31 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 550 \text{ m}^2\text{t} = 170,50 \text{ m}^2 \text{ suelo dotacional}$$

Teniendo en cuenta el limitado alcance superficial necesario para mantener la media dotacional, se considera que no tiene entidad suficiente, en relación con las dotaciones existentes en el municipio, para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del mismo, y por lo tanto estamos en el supuesto previsto en el artículo 55.3.a de la LOUA que prevé la sustitución por una aportación económica en los términos regulados en el mismo precepto legal.

- d) La superficie de suelo urbanizado correspondiente al 10% del incremento de la edificabilidad propuesto alcanza

$$10\% \times 550 \text{ m}^2\text{t} = 55 \text{ m}^2\text{t}$$

Dada la escasa entidad superficial del suelo urbanizado a ceder y la propia configuración de la manzana con un edificio de uso exclusivo comercial, se propone la sustitución de la cesión de suelo por su valor en metálico, valor que se calculará conforme a la normativa que sea de aplicación, en el momento de la suscripción del convenio al que hace referencia el artículo 30.2 de la LOUA.

La compensación del incremento del aprovechamiento lucrativo de la parcela a la Administración deberá recogerse en Convenio Urbanístico a firmar entre la propiedad y el Ayuntamiento, redactado según el art. 30 de la LOUA, en el que se valore el suelo correspondiente a los 170,50 m² de suelo de uso global correspondiente al mantenimiento de la media dotacional de la Zona 2 y los 55,00 m² de techo edificable terciario correspondiente a la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento.

El objeto de este convenio es establecer la cuantía de la compensación referida en los párrafos anteriores.

Según el punto 9 de la Memoria de la RA-PGOU el precio de la unidad base de aprovechamiento objetivo, con coeficiente de homogeneidad 1 (R3), es de 360 €/UA, por lo que el precio del aprovechamiento objetivo en C2, con coeficiente 1,10 es 360 €/UA x 1,10 = 396 €/UA. Por tanto, la cesión municipal del 10% del aprovechamiento objetivo se valora en 21.780,00 € (396 €/UA. x 55 U.A).

Para la valoración del suelo correspondiente a los 170,50 UA de suelo de uso R3 que es el uso característico de esta zona, para el mantenimiento de la proporción de dotaciones, hay que tener en cuenta la edificabilidad media de la zona, 0,85 m²/m². Ello implica que la valoración resulta ser 52.173,00 € (360 €/UA x 0,85 x 170,50 U.A).



AYUNTAMIENTO ISLA CRISTINA

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
Delegación Sevilla
Pol. Ind. Crta. de la Isla
C/ Torre de los Herberos, 53
41700 Dos Hermanas (Sevilla)
Tel: 954 93 09 00 Fax: 954 93 17 23
C.I.F.: A-60195278

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Por ello la cuantía total de compensación de la cesión municipal y el suelo de dotación necesario para mantener la proporción de dotaciones en la zona se establece en 73.953,00 €.

Considerando todo lo anterior convienen la instrumentalización del presente convenio urbanístico, el cual otorgan en el día de hoy y atenderá a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: El AYUNTAMIENTO DE ISLA CRISTINA y la Empresa LIDL SUPERMERCADOS SAU mediante el presente convenio proceden a determinar la cuantía de la compensación económica de la cesión municipal del 10% del incremento del aprovechamiento objetivo y del suelo dotacional necesario para el mantenimiento de la proporción de dotaciones, en los términos descritos en el cuerpo del presente documento.

SEGUNDA: LIDL SUPERMERCADOS SAU compensará económicamente con la cantidad de 21.780,00 € como monetarización de la cesión municipal del 10% del incremento del aprovechamiento objetivo.

Además LIDL SUPERMERCADOS SAU compensará económicamente a este ente local con la cantidad de 52.173,00 € como compensación del suelo necesario para el mantenimiento de la proporción de dotaciones.

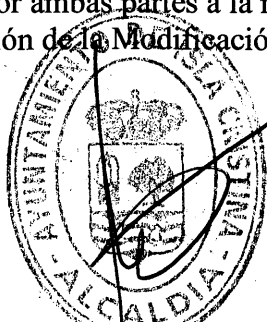
El importe total a abonar es de **73.953,00 €**.

TERCERA: LIDL SUPERMERCADOS SAU se compromete a presentar licencia de obras antes de 3 meses desde la publicación y vigencia de la Modificación de planeamiento de la estipulación primera.

CUARTA: La cantidad a compensar de la estipulación Segunda se abonará dentro de los quince días siguientes al de la aprobación definitiva de la Modificación de la Ordenanza del API-SUZ 2.

QUINTA: Se presentará aval o fianza como garantía por el 100% de la cantidad a compensar de la estipulación Segunda una vez aprobada inicialmente la Modificación de la Ordenanza del API-SUZ 2. Este aval se cancelará en el momento en que se dé cumplimiento íntegro a lo previsto en la estipulación Tercera.

SEXTA: El Ayuntamiento es conocedor de la intención de LIDL SUPERMERCADOS SAU de empezar las obras de ampliación del edificio en los primeros meses del próximo año. Por tal motivo, todas las gestiones de naturaleza jurídico administrativa que resulten necesarias ante otras administraciones o entidades públicas, serán llevadas a cabo por ambas partes a la mayor celeridad posible, con el fin de agilizar al máximo la tramitación de la Modificación de la Ordenanza.



AYUNTAMIENTO ISLA CRISTINA

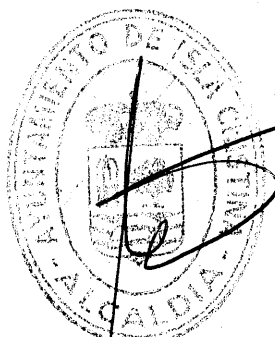
LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
Delegación Sevilla
Pol. Ind. Crta. de la Isla
C/ Torre de los Herberos, 53
41700 Dos Hermanas (Sevilla)
Tel: 954 93 09 00 Fax: 954 93 17 23
C.I.F.: A-60195278

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.

Con el mismo objeto el Ayuntamiento se compromete a que sus servicios técnicos emitan los informes técnicos sobre las preceptivas licencias de obras y de instalación/apertura aún cuando no se haya producido la aprobación definitiva de la Modificación de manera que la propiedad pueda contar con estas licencias inmediatamente a que aquella aprobación se produzca.

SÉPTIMA: El presente convenio surtirá efectos tras su correspondiente aprobación por el Pleno Municipal y posterior publicación.

En el lugar y fecha del encabezado, por triplicado ejemplar,



AYUNTAMIENTO ISLA CRISTINA

LIDL SUPERMERCADOS, S.A.U.
Delegación Sevilla
Pol. Ind. Crta. de la Isla
C/ Torre de los Herberos, 53
46700 Dos Hermanas (Sevilla)
Tel: 954 93 09 00 Fax: 954 93 17 23
C.I.F.: A-60195278

LIDL SUPERMERCADOS S.A.U.