



*SUS-9.1
DISTINTO N/A*

Ayuntamiento
de
PEDRERA

**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE GETSEMANÍ S.C.AND. PARA EL
DESARROLLO DEL SUS-9.1 Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
PEDRERA**

En Pedrera, a 9 de Diciembre de 2.015

REUNIDOS

De una parte **DON ANTONIO NOGALES MONEDERO**, Alcalde-
Presidente del Ayuntamiento de Pedrera, asistido por el Secretario del
Ayuntamiento **D. ARTURO MANUEL GONZÁLEZ TOLEDANO**.

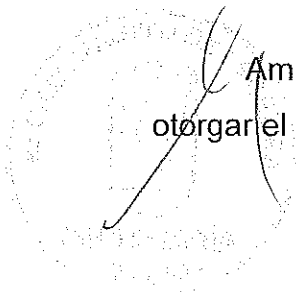
Y de otra, **D. MANUEL GONZÁLEZ LUNA**, con N.I.F. nº. 75.276.390-N
como Presidente de la Sociedad Cooperativa Andaluza Getsemaní, con
C.I.F. F-41.034.935, con domicilio social en C/ Extramuros s/n, propietaria de
los terrenos que conforman el SUS-9.1, representada por su Presidente y
asistido por el Secretario del Consejo Rector, habiendo aprobado el presente
Convenio Urbanístico por el órgano competente.

INTERVIENEN

Don Antonio Nogales Monedero, en nombre y representación del Ilmo.
Ayuntamiento de Pedrera.

El resto de los comparecientes, en nombre y representación de la
Sociedad Cooperativa Getsemaní.

Ambas partes se reconocen mutuamente plena capacidad jurídica para
otorgar el presente documento y manifiestan los siguientes



ANTECEDENTES

Primero.- El Planeamiento vigente en el municipio de Pedrera es el PGOU de 2.015, aprobado definitivamente por Resolución de 18 de septiembre de 2.015 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo y publicado en el B.O.J.A. el 4 de noviembre de 2.015.

El objeto del citado convenio es la regulación del SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO 9.1 del P.G.O.U. de Pedrera, que se firma para favorecer su desarrollo y conseguir la consolidación de la zona.

Segundo.- El S.U.S. 9.1 del P.G.O.U. de Pedrera regula los terrenos de la Cooperativa Getsemaní, concretamente de la finca registral 637 de Pedrera. Este Suelo Urbanizable Sectorizado marcado con el número 9.1 se tiene que desarrollar por un Plan Parcial.

De la finca anteriormente mencionada con una superficie de 29.390 m², están afectados 11.036 m² por el S.U.S. 9.1. estando calificados el resto como suelo urbano consolidado con uso industrial. Es decir estamos ante una actuación en una parcela en la que convive suelo urbano consolidado con otra parte de suelo urbanizable sectorizado.

El objetivo del Plan Parcial es la concreción en la parcela de suelo urbano consolidado donde se ubica la actual industria de la cooperativa de las cesiones de Espacios Libres y Equipamientos así como los aparcamientos que no están incluidos en el ámbito del S.U.S. 9.1 pero que conforme al PGOU y de mutuo acuerdo entre ambas partes se establecen en este Convenio y se establecen en un ámbito discontinuo y forman parte del desarrollo del mismo.

Tercero.- El objeto del presente Convenio Urbanístico es conservar, proteger y ampliar el patrimonio arqueológico del municipio Pedrera y permitir a



su vez la remodelación y ampliación de las instalaciones propiedad de S.C.A. de Aderezo Getsemaní para incrementar su capacidad de procesado de aceituna permitiendo además la preparación de un mayor porcentaje de aceituna cocida estilo sevillano.

La zona en la que se ubica el Plan Parcial se clasifica como suelo urbanizable, está en la zona de ensanche de Pedrera y en una zona de uso industrial.

Cuarto.- El presente Convenio Urbanístico pretende acordar y regular los parámetros y criterios en cuanto a la edificabilidad y cesiones de mutuo acuerdo, quedando la propuesta acordada en Convenio Urbanístico recogida dentro de lo que establece la correspondiente ficha y en el resto del documento del P.G.O.U.

El ámbito del S.U.S. 9.1 tiene una superficie real de 11.036,91 m² de suelo urbanizable, aunque en la ficha urbanística del P.G.O.U. se ha contemplado 10.294 m². Todas las cesiones se han establecido por los 11.036 m² establecido en anteriores acuerdos y Convenios.

El ámbito de actuación de este Convenio se complementa con la parcela continua y de la misma Cooperativa situada al oeste con una superficie de 2.202,48 m² de suelo urbano consolidado, que completa el ámbito discontinuo de la actuación.

Se acompaña al presente Convenio el Plano nº. 1 que indica la localización de los dos sectores antes mencionados,

La edificabilidad que contempla el P.G.O.U. es de 0.65 m² techo / m² de suelo, sobre una superficie de 10.294 m², aunque a todos los efectos, sobre todo para las cesiones, se ha considerado de mutuo acuerdo una superficie de 11.036,91 m².

Se pretende consolidar un sector creando una parcela única de suelo industrial, donde estarían todas las instalaciones existentes de la cooperativa actual. Partiendo de una situación preexistente de un sector de 10.294 m², aunque las cesiones se han establecido sobre los 11.036,91m² pactados inicialmente de suelo urbanizable industrial, y un sector inicial de 2.202,48 m² de suelo urbano consolidado donde se ubican las cesiones de espacios libres, SIPS y aparcamientos suponiendo un total a efectos de cálculo de 13.239,39 m².

Las cesiones de Espacios Libres establecidas en un 10% superficie total, suponen la creación de una parcela de 1103.70 m²

Las cesiones de Equipamientos suponen un 4% superficie total, lo que implica la cesión de 441,48 m²

Se proyectan también los aparcamientos públicos establecidos en la legislación urbanística a razón de 0.50 plazas/100m² techo, lo que supone 34 plazas de aparcamiento.

Las ordenanzas en cuanto a edificación, ocupación, alturas, usos y demás serán las mismas que las del suelo industrial.

Quinto.- Por otro lado la cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico que establece el art. 55.2 B de la L.O.U.A. supone la cesión de una parcela de 662,21 m².

Dado la imposibilidad justificada de la cesión dentro del ámbito del suelo urbanizable no consolidado por no ser operativa la cesión dentro de la parcela de la Cooperativa se tiene que recurrir a otros mecanismos de compensación o su sustitución por su equivalente económico, tal y como establece el art.64.1 de la L.O.U.A.

Sexto.- Una de las razones fundamentales de la firma del presente Convenio Urbanístico es la puesta en valor de los recursos arqueológicos del yacimiento existente en la Cooperativa Getsemaní.

La existencia de restos arqueológicos en la parcela que han ocupado durante varias décadas la Cooperativa Getsemaní son conocidos desde la implantación de estas instalaciones en los citados terrenos en la década de los setenta.

Con motivo de la ampliación y modernización de la S.C.A. Getsemaní en el mes de Septiembre de 2.012 aparecen de nuevo los restos arqueológicos y se desarrolla una actividad arqueológica que supone el descubrimiento de una serie de enterramientos. De la memoria de la excavación podemos extraer los siguientes datos que revelan su importancia:

“La actividad arqueológica desarrollada con motivo de las obras de ampliación y modernización de la S.C.A Getsemaní hizo posible, allá por el mes de Septiembre de 2012, el descubrimiento, la excavación y el consiguiente estudio de los restos parciales de una cueva artificial de enterramiento que se encontraba seccionada debido a anteriores obras realizadas en la zona. Los restos hallados son adscribibles a la edad del cobre, también denominada época Calcolítica (desarrollada en la Península Ibérica entre los años 3000-1800 .a.C. aproximadamente), periodo prehistórico en el que los terrenos ocupados por la actual localidad de Pedrera fueron inicialmente habitados por asentamientos más o menos estables.

Fruto de esta ocupación humana surge la necesidad de enterrar a sus difuntos adoptando un rito concreto que establece y conlleva, por un lado, la reflexión transcendental en torno a la constatación del hecho de la muerte, y por otro, una exaltación a la memoria de los fallecidos. Por tanto, el culto a los muertos de las comunidades humanas primitivas implica una presencia de conciencia ante la muerte y casi con toda seguridad, una concepción de la

misma como una prolongación de la vida con unas necesidades más o menos similares a ésta, de ahí la existencia de ajuares en muchas de las tumbas pertenecientes a este periodo histórico.

El complejo funerario exhumado en Getsemaní se corresponde con la tipología de enterramientos realizados mediante la excavación y vaciado del terreno natural generando uno o varios espacios abovedados, como ocurre en este caso concreto, en el que los fallecidos eran depositados de una forma determinada.

Así pues, durante el transcurso de nuestra intervención nos ha sido posible recuperar parte de la cámara principal y una serie de nichos, tres concretamente, que se encontraban sellados y que se abren a ésta. Ya en el interior de estos nichos se disponían una serie de piedras calizas, procedentes posiblemente de las numerosas canteras que se encuentran en el entorno, que generaban un suelo de ocupación sobre el que fueron inhumados los restos óseos del individuo finado.

De entre los tres nichos encontramos dos de ellos individuales, concretamente el *Norte* y *Sur* con un cuerpo de edad adulta en cada uno de ellos (el depositado en el *Nicho Norte* fue enterrado acompañado de una gran lámina de sílex que era utilizada a modo de cuchillo -ajuar-), mientras que el *Nicho Este*, de mayores dimensiones, posee un total de tres lechos de piedra en los cuales fueron enterrados un total de 4 individuos (nicho colectivo). Según el exhaustivo estudio antropológico realizado por la compañera Úrsula Tejedor García podemos establecer que los restos óseos hallados en el *Lecho Norte* corresponden a un varón de entre 30-35 años que padecía alguna patología vinculada al trabajo continuado con las manos y una acusada artrosis cervical fruto de la intensa actividad física y ocupacional que solía caracterizar a las poblaciones de la Edad del Cobre . Del individuo enterrado sobre el *Lecho Sur* no ha sido posible, debido al mal estado de conservación de sus huesos, establecer talla ni sexo, aunque si



podemos apuntar que su edad sería adulta, en torno a los 25-30 años. En contraposición a estos lechos, el situado en el extremo Este del nicho contiene un mínimo de dos cuerpos. Los restos óseos exhumados de aquí podrían corresponderse con los cuerpos de un varón y una mujer de edad adulta, de entre unos 17 y 25 años de edad. Gran parte de los restos óseos extraídos poseen la particularidad de estar pintados con un pigmento elaborado a partir del mineral del cinabrio según se desprende del análisis químico realizado por el amigo y Dr. de la Universidad de Córdoba, Álvaro Caballero Amores.”

Termina la memoria de D. José Miguel Bascón Mateos, Arqueólogo director de las excavaciones arqueológicas desarrolladas en el yacimiento de Getsemaní con el siguiente deseo:

“Esperamos y deseamos que en un futuro, no demasiado lejano, se apueste por nuevas actuaciones patrimoniales que permitan enriquecer y desarrollar culturalmente aún más a los habitantes de una localidad que deben sentirse herederos directos y afortunados de un rico y apasionante pasado que ha conformado, sin duda, su actual realidad vital.”

Este es el objetivo principal que tienen el Ayuntamiento de Pedrera y la Cooperativa Getsemaní al firmar este Convenio es establecer un marco legal para poder acometer con decisión el desarrollo de un proyecto de excavaciones arqueológicas que a través de su Plan Director suponga la puesta en valor del yacimiento arqueológico de Getsemaní.

Séptimo.- Que el Ayuntamiento de Pedrera está interesado en la potenciación de una fuerte industria agroalimentaria como es la Cooperativa Getsemaní.

Octavo.- Establece el art. 30.2 de la L.O.U.A. que “La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus

respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

1.^a 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.

2.^a La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

3.^a Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

4.^a El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado

tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

1.ª) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

2.ª) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

3.ª) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.



4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se registrarán por los principios de transparencia y publicidad.

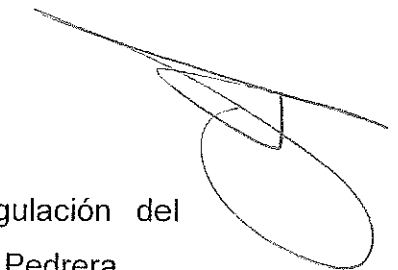
El artículo 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas 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.

De conformidad con el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que regula la figura de los Convenios Urbanísticos, y de conformidad con los objetivos descritos en éste artículo y en el artículo 95 de la LOUA, y para el ámbito de los terrenos aludidos, suscriben el presente convenio urbanístico, con arreglo a las siguientes estipulaciones:

ESTIPULACIONES

Primera: El objeto del presente documento es la regulación del desarrollo urbanístico y la ejecución del S.U.S. 9.1 del P.G.O.U. de Pedrera.

En virtud del presente documento, la Cooperativa Getsemaní, y el Ayuntamiento de Pedrera, convenían de mutuo acuerdo el desarrollo urbanístico del citado S.U.S. 9.1., acuerdan las cesiones urbanísticas, el





desarrollo urbanístico de la parcela de la Cooperativa y la recuperación y puesta en valor del yacimiento arqueológico de la Cooperativa Getsemaní.

Segunda: Con este Convenio urbanístico se fijan y se detallan los espacios libres, los equipamientos, las zonas de aparcamiento, que se establecen y se detallan en el **Plano Nº. 2** que forma parte de este Convenio Urbanístico.

Tercera: Ambas partes acuerdan de mutuo acuerdo que el 10 % del aprovechamiento urbanístico que se fijan en 662,21 m² se abonarán de la siguiente forma.

Que dado que la Cooperativa Getsemaní necesita toda la parcela actualmente existente para sus instalaciones actuales y futuras, se acuerda la concreción de estas cesiones urbanísticas monetarizandolas.

Según el Informe del Arquitecto municipal de Pedrera el valor real de los 662,21 m² es de 79.465 €, a razón de 120 €/m² de suelo industrial.

El precio de estas cesiones se abonará en la forma establecida en las cláusulas siguientes.

Cuarta: El 50 % de la compensación monetaria, es decir 39.732,5 € se abonará en metálico al Ayuntamiento de Pedrera que lo destinará a la mejora o incremento del Patrimonio Municipal de Suelo.

Quinta.- El otro 50 % de la compensación monetaria se abonará mediante la CESIÓN DEL USO de una parcela de aproximadamente 900 m² durante los 6 años siguientes a la aprobación definitiva del presente Convenio Urbanístico y del P.G.O.U. de Pedrera para el desarrollo de las excavaciones y

prospecciones arqueológicas necesarias para la recuperación del yacimiento arqueológico existente bajo la cubierta antigua de recepción de aceituna de la

Cooperativa Getsemaní. Se acompaña al presente Convenio **Plano nº. 3** en la que se delimita la parcela objeto de cesión.



El Ayuntamiento podrá mediante esta Cesión de Uso realizar todas las prospecciones y excavaciones necesarias para descubrir parte del yacimiento arqueológico existente en la parcela cuyo uso se cede.

A tal efecto las excavaciones utilizarán la cubierta metálica actualmente existente para proteger estas excavaciones. Todos los trabajos serán realizados por Arqueólogos especializados y personal con experiencia contratados por el Ayuntamiento de Pedrera. En el caso de que fuera necesario la modificación de conducciones de la industria afectadas por la zona de excavación, los trabajos y materiales necesarios correrán a cargo del Ayuntamiento.

Durante el período de duración de las excavaciones el Ayuntamiento garantiza que no se interferirá en el proceso productivo ni en el desarrollo de la actividad de aderezo de aceituna.

El Ayuntamiento redactará el correspondiente Plan Director del Yacimiento para su presentación a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Una vez desarrollada la excavación y la investigación del yacimiento se estudiará la posibilidad de su puesta en valor de forma conjunta entre el Ayuntamiento y la Cooperativa Getsemaní.

A tal efecto se constituirá una fundación público-privada o cualquier otro ente conjunto para la gestión de este yacimiento arqueológico que englobará todo el conjunto formado por la parcela de "cesión del uso", la parcela de espacios libres y de equipamientos.

Sexta.- La Cooperativa Getsemaní redactará el Plan Parcial y el Proyecto de urbanización ordinario en el plazo de 3 meses desde la aprobación definitiva del P.G.O.U. de los espacios libres, equipamientos y zonas de aparcamientos que se van a entregar al Ayuntamiento de Pedrera.

La Cooperativa Getsemaní no urbanizará la parcela destinada a espacios libres y a equipamientos que se va a ceder al Ayuntamiento de Pedrera ya que esta zona va a ser objeto también de prospecciones arqueológicas para estudiar la extensión total del yacimiento arqueológico. La urbanización de esta zona requerirá la realización de una campaña de prospección arqueológica que se realizará junto a las excavaciones bajo la cubierta de recepción de aceituna.

La Cooperativa Getsemaní a cambio asumirá todos los gastos de asfaltado desde la Rotonda de la A-353, la zona de aparcamientos y la parte del Camino de Pedrera a Lora de Estepa hasta la entrada principal de la Cooperativa y la salida a la variante, además del arreglo y hormigonado de la cuneta del Camino de Pedrera a Lora de Estepa desde la entrada principal de la Cooperativa hasta la intersección del siguiente Camino. En ningún caso la cooperativa asumirá la responsabilidad sobre la ejecución previa de dicha cuneta ni sobre el mantenimiento de dichas obras una vez realizadas. Se acompaña al presente Convenio copia del **Plano nº. 4** en el que se recoge la zona a urbanizar y canalizar. La urbanización de este trozo del Camino de Lora de Estepa tiene un valor equivalente a la urbanización de los espacios libres y equipamientos.



El plazo para urbanizar la zona de aparcamientos y la parte del Camino de Lora de Estepa anteriormente designado se establece en los 3 meses a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de urbanización con independencia de la aprobación del Plan Parcial ya que este ordenación parte del presente Convenio Urbanístico.

Séptima.- Por último la Cooperativa Getsemaní presentará al Ayuntamiento de Pedrera un Proyecto de normalización de fincas para la adecuación registral de las parcelas pertenecientes a esta Cooperativa y de las cesiones al Ayuntamiento ya adaptadas al P.G.O.U. vigente, una vez que se apruebe el Plan Parcial.

Octava.- Este Convenio tendrá efectos jurídicos cuando sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Pedrera en la forma establecida en la L.O.UA.

Y para que conste y en prueba de conformidad, las partes que convienen, suscriben el presente documento por triplicado ejemplar de igual valor en el lugar y fecha arriba indicados.


D. Antonio Nogales Monedero.

Ilmo. Alcalde del Ayuntamiento de Pedrera.



D. Arturo M. González Toledano.

Secretario del Ayuntamiento de Pedrera.




D. Manuel González Luna.

Presidente de Cooperativa Getsemaní.


D. Salvador Fernández Gómez.

Secretario del Consejo Rector.

