



ayuntamiento de
la Rinconada



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA Y LA MERCANTIL HERBA RICEMILLS, S.L.U.

La Rinconada, a 20 de julio de 2018

REUNIDOS:

De una parte, D. Javier Fernández de los Ríos Torres, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Rinconada, asistido por D. Moisés Roncero Vilarrubí, Secretario General del Ayuntamiento, a los solos efectos de dar fe pública en el presente documento.

Y de otra, D. Luis Peña Pazos, Administrador Solidario de la sociedad HERBA RICEMILLS, S.L.U., mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Calle Real 43, San Juan de Aznalfarache (Sevilla), y DNI 02.899.174-R.

INTERVIENEN:

- A. El Señor Fernández de los Ríos en nombre y representación del Ayuntamiento de La Rinconada en su condición de Alcalde Presidente.
- B. El Señor Peña Pazos en nombre y representación de la mercantil HERBA RICEMILLS, S.L.U., española, de duración indefinida, domiciliada en calle Real 43, San Juan de Aznalfarache (Sevilla), constituida por escritura otorgada en Madrid, el día 4 de diciembre de 2001, ante el Notario D. Pedro Guerrero Guerrero, bajo el número 318 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al Folio 85, Tomo 4.422 General de Sociedades, Hoja número SE-68.480, Inscripción 2ª, y C.I.F. B-83157024. Su representación y facultades para este acto resultan de su cargo de Administración de la Compañía, cargo para el que fue designado por decisión del socio único de la sociedad el 20 de octubre de 2014, y que figura inscrito en la hoja registral de la Sociedad, en la que causó la inscripción 35ª. En virtud de su cargo está facultado para actuar en nombre y representación de la citada sociedad en el presente otorgamiento.

EXPONEN:

- I. Que el Ayuntamiento de la Rinconada y la entidad HERBA RICEMILLS S.L.U. suscribieron el 18 de enero de 2010 un convenio urbanístico cuyos objetivos, en resumen, eran, por un lado, el mantenimiento de la actividad económica de la empresa en el municipio de la Rinconada y la máxima conservación de la cantidad y calidad del empleo generado hasta su cierre por la factoría Azucarera de San José así como por la Alcoholar de San José, y por otro, la mejora urbana del núcleo de San José, la realización de una política social de suelo y vivienda, la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo y la obtención de dotaciones para la población del entorno de la Azucarera.
- II. Que el Ayuntamiento de La Rinconada y la mercantil HERBA RICEMILLS, S.L.U. son conscientes de que, por diversas circunstancias, no ha sido posible el desarrollo íntegro del referido convenio urbanístico de 18 de enero de 2010 en los plazos previstos en el mismo.

No obstante lo anterior, algunas de las previsiones del mismo ya fueron ejecutadas; en particular:

- HERBA RICEMILLS, S.L.U. cedió al Ayuntamiento de La Rinconada la Hacienda Santa Cruz. Dicha cesión se realizó mediante escritura pública de fecha 16 de abril de 2010, autorizada por el Notario de La Rinconada don Gerardo Delgado García, número 577 de su protocolo.

De conformidad con el repetido convenio urbanístico de 18 de enero de 2010, el Ayuntamiento de La Rinconada se comprometió a abonar a HERBA RICEMILLS, S.L.U. la cantidad de 600.000 Euros por la cesión de la Hacienda en el supuesto de que en el plazo de ocho años contados desde la suscripción del convenio (es decir, antes del 18 de enero de 2018) no se hubiera procedido a la permuta prevista en la estipulación cuarta del referido convenio de 2010.

En este sentido, en Ayuntamiento de La Rinconada acepta y reconoce que, por no haberse procedido a la referida permuta, adeuda a HERBA RICEMILLS, S.L.U. la cantidad de 600.000 Euros.

- HERBA RICEMILLS, S.L.U, en distintas fases, procedió al cierre y desmantelamiento de la fábrica Azucarera y de la Alcoholar y a la restauración ambiental de sus balsas.
- HERBA RICEMILLS, S.L.U. igualmente procedió a la exploración, valoración y descontaminación de los suelos ocupados por la fábrica Azucarera y la Alcoholar, así como sus balsas, lo que ha acreditado al Ayuntamiento de La Rinconada con la documentación e informes correspondientes. En base a lo anterior, la Delegada Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Sevilla dictó la Resolución de fecha 2 de octubre de 2015, en la que se declara el cierre definitivo y se extingue la Autorización Ambiental Integrada.

III. Que, pese a haber quedado sin efecto (salvo en lo relativo a la cantidad adeudada por el Ayuntamiento de la Rinconada a HERBA RICEMILLS, S.L.U. por la cesión de la Hacienda Santa Cruz, conforme a lo indicado en el apartado anterior) el convenio urbanístico de 18 de enero de 2010 sin haberse podido hacer efectivo en todo su contenido, sigue siendo intención del Ayuntamiento de La Rinconada y de la mercantil HERBA RICEMILLS, S.L.U. establecer un proceso urbanístico-administrativo con los siguientes objetivos:

- La reutilización a corto plazo de parte de las instalaciones de la antigua Azucarera para la implantación de una fábrica de platos precocinados.
- La cesión al Ayuntamiento de La Rinconada de los suelos para su política de vivienda y edificaciones para dotaciones.
- La reordenación urbanística a medio-largo plazo de todos los suelos propiedad de HERBA RICEMILLS, S.L.U. en La Rinconada, de manera acorde con el entorno

urbano y con los principios de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y del Planeamiento Territorial.

- La mejora medioambiental y dotacional de la zona sur del núcleo de San José de La Rinconada.
- La realización de una política social de suelo y vivienda que facilite a los ciudadanos de La Rinconada el acceso a una vivienda a precios asequibles en parte de los suelos que estaban ocupados por las instalaciones fabriles.

IV. Que la mercantil HERBA RICEMILLS, S.L.U. es propietaria de las siguientes fincas (cuyas consultas catastrales descriptivas y gráficas actualizadas se adjuntan a este documento como **Anexo D**):

- A. Urbana (referencia catastral 9621001TG3592S0001HM), con una superficie catastral de 229.822 M², en la que se localizaban las instalaciones de la Azucarera y la Alcoholera de San José. Dicha parcela se encuentra clasificada actualmente, desde el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, como Suelo Urbano Consolidado, y calificada como Industria Aislada, con una edificabilidad de 0,8 M²t/M²s.
- B. Rústica (referencia catastral 41081A019000020000DT), con una superficie catastral de 87.127 M², donde se localizaba una parte de las balsas construidas al servicio de la antigua Azucarera. Dicha finca se encuentra clasificada actualmente, desde el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la categoría de Entorno de los Núcleos Urbanos.
- C. Rústica (referencia catastral 41081A019000030000DF), con una superficie catastral de 64.861 M², donde se localizaba otra parte de las balsas construidas al servicio de la antigua Azucarera. Dicha finca se encuentra clasificada actualmente, desde el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la categoría de Entorno de los Núcleos Urbanos.
- D. Rústica (referencia catastral 8915402TG3581N0001SJ), con una superficie catastral de 71.356 M², donde se localizaba otra parte de las balsas construidas al servicio de la antigua Azucarera. Dicha finca se encuentra clasificada actualmente, desde el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, de la siguiente forma:
 - D.1. Una superficie de 1.435 M², como Suelo Urbanizable Sectorizado Sector SUS/SJ-3 de uso global terciario y una edificabilidad bruta de 0,50 M²t/M²s.
 - D.2. El resto de la superficie como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la categoría de Entorno de los Núcleos Urbanos.
- E. Rústica (referencia catastral 9113302TG3591S0001YY), con una superficie catastral de 894 M², que forma parte de las antiguas balsas construidas al servicio

de la antigua Azucarera. Dicha parcela se encuentra clasificada actualmente, desde el Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada de 2007, como Suelo No Urbanizable de Especial Protección en la categoría de Entorno de los Núcleos Urbanos.

- F. Urbana, no incluida en las anteriores, con una superficie aproximada de 5.250 metros cuadrados, desarrollada en paralelo al trazado ferroviario Madrid-Cádiz, que comunica el recinto de la antigua Azucarera con las parcelas de las antiguas balsas, clasificada al igual que la finca A, como Suelo Urbano Consolidado y calificada como Industria Aislada, con una edificabilidad de 0,8 M2t/M2s.

La totalidad de las fincas señaladas en los epígrafes B, C, D, y E suponen una superficie aproximada de 225.000 M2.

- V. Que siendo intención de ambas partes proceder a (i) la ordenación de los suelos propiedad de HERBA RICEMILLS S.L.U en el municipio de La Rinconada, (ii) la cesión de suelos a favor del Ayuntamiento para la realización de sus políticas de viviendas y otras actuaciones de interés público, (iii) el mantenimiento de puestos de trabajo del centro de la empresa HERBA RICEMILLS, S.L.U. ubicado actualmente en los terrenos de la parcela industrial propiedad de dicha compañía en La Rinconada, y (iv) la ejecución de una nueva instalación industrial-agroalimentaria y de platos precocinados en el municipio, es por lo que

Ambas partes manifiestan su voluntad de suscribir un CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, que trae causa del extinto convenio urbanístico suscrito el 18 de enero de 2010, conforme al artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. Objeto.

El presente Convenio Urbanístico de Planeamiento (el “**Convenio**”), que trae causa en el convenio urbanístico de fecha 18 de enero de 2010, tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Sevilla y del Planeamiento General de La Rinconada, el logro de los objetivos establecidos en el Expositivo V anterior.

El presente Convenio se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y sobre la base previa de haber reconocido jurídica y técnicamente la idoneidad de las cuestiones a acordar, todo ello sin menoscabo del ejercicio libre por parte de la Administración de su potestad planificadora, durante todo el proceso de tramitación administrativa de la Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada hasta su aprobación definitiva.

SEGUNDA. Ámbitos del Convenio y diseño general del acuerdo.

Los objetivos pretendidos en este Convenio se desarrollarán en dos ámbitos o actuaciones diferenciadas:

- **Ámbito I.** Reutilización de parte de las actuales instalaciones para la implantación de una fábrica de platos precocinados, cambio de la calificación urbanística de parte de los suelos de las antiguas instalaciones de la Azucarera y Alcoholar de San José, para su destino a construcción de viviendas y uso terciario, y liquidación de la cesión de la Hacienda de Santa Cruz.
- **Ámbito II.** Cesión al Ayuntamiento de La Rinconada del 50% de los terrenos de las antiguas balsas de la Azucarera, propiedad de HERBA RICEMILLS S.L.U., y reclasificación del 50% restante a Suelo Urbanizable No sectorizado de uso terciario, así como tramitar un Proyecto de Actuación de Interés Público compatible con la clasificación del suelo y sus usos.

TERCERA. Ámbito I: Reutilización de parte de las actuales instalaciones para la implantación de una fábrica de platos precocinados, cambio de la calificación urbanística de parte de los suelos de las antiguas instalaciones de la Azucarera y Alcoholar de San José, para su destino a construcción de viviendas y uso terciario, y liquidación de la cesión de la Hacienda de Santa Cruz.

Este Ámbito I comprende (i) los suelos propiedad de HERBA RICEMILLS, S.L.U. actualmente clasificados como Urbanos Consolidados y calificados como Industria Aislada, con una edificabilidad de 0,8 m²t/m²s y con una superficie aproximada de 23,5 Has, esto es, las fincas A y F del Expositivo IV del este Convenio y (ii) la Hacienda Santa Cruz, hoy propiedad del Ayuntamiento de La Rinconada en virtud de la cesión referida en el Expositivo II del presente Convenio y respecto de la cual el Ayuntamiento de La Rinconada adeuda a HERBA RICEMILLS, S.L.U. la compensación económica pactada en el convenio de 18 de enero de 2010.

Con relación a este Ámbito I:

- A. 12 has de la parcela 9621001TG3592S0001HM (referida en el apartado A del Expositivo IV de este Convenio) localizadas en la mitad sur de la referida parcela catastral, más los aproximadamente 5.250 metros cuadrados de la parcela referida en el apartado F del Expositivo IV de este Convenio, se mantienen con la misma clasificación (Suelo Urbano Consolidado) y calificación (Industria Aislada) para posibilitar la implantación en dicho suelos de una fábrica de platos precocinados por parte de HERBA RICEMILLS, S.L.U. o cualquier otra sociedad del Grupo de sociedades al que la misma pertenece.

La parcela referida en el apartado F del Expositivo IV se definirá como el punto de acceso de los tráficos de vehículos que genere la actividad industrial, garantizando así que no habrá incidencia de los mismos en los viarios de las zonas residenciales periféricas. El citado acceso tendrá continuidad a través de los suelos de las antiguas balsas hasta su conexión con la A-8004.

Se acompaña como **Anexo II**, plano de delimitación de los referidos suelos.

Respecto de estos suelos:

- El Ayuntamiento de La Rinconada se compromete a:
 - (i) Autorizar, previo los trámites ambientales y urbanísticos necesarios, la implantación de la citada fábrica de platos precocinados, y
 - (ii) Previa solicitud de HERBA RICE MILLS, S.L.U., tramitar la Modificación Puntual del planeamiento relativa a la altura máxima permitida de 10 metros, que posibilite aumentarla al máximo posible y, en todo caso, hasta un mínimo de 20 metros, cumpliendo las limitaciones y servidumbres aeronáuticas que se puedan resultar de aplicación a este suelo.
 - HERBA RICE MILLS, S.L.U. se compromete a que, una vez implantada la fábrica de platos precocinados antes referida, si dentro de la misma se integrase la instalación actualmente existente en dicho suelo (implantada en el marco del convenio de 18 de enero de 2019), los trabajadores de esta última al tiempo de la integración serán trasladados a la nueva instalación, manteniendo sus puestos de trabajo. El mismo compromiso se asume para el caso de cierre de la instalación actualmente existente por otro motivo.
- B. Las restantes 11 has, aproximadamente, de parcela catastral 9621001TG3592S0001HM de serán transformadas en Suelo Urbano No Consolidado de uso terciario y residencial,
- Para ello, el Ayuntamiento de la Rinconada se compromete a tramitar la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, para su desarrollo a través de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que contemple dos Unidades de Ejecución. Una de ellas para el desarrollo de los suelos de uso terciario (U.E. 1) y otra para el desarrollo de los suelos destinados a viviendas (U.E. 2).
- Se acompaña como **Anexo III** el plano de situación de los suelos, que se localizan en la mitad norte de la parcela catastral 9621001TG3592S0001HM.
- C. Las determinaciones urbanísticas de la Modificación y Ordenación de los suelos de la Azucarera y la Alcoholera de San José destinados a uso terciario y residencial serán las siguientes:

(i) Determinaciones generales

- | | |
|----------------------------|------------------------------|
| - superficie aprox. total | 110210 m2 s. |
| - clasificación del suelo: | Suelo Urbano No Consolidado. |
| - superficie Sector: | 106752 m2 s. |
| - uso característico: | Terciario. |
| - AM | 0,52. |



- densidad residencial:	15,8 viv/ha.
- nº total viviendas:	175 vivs.
- nº vivs. libres:	127 vivs.
- nº vivs. protegidas:	48 vivs.
- edif. total:	55405 m2 t.
- edif. terciaria:	30928 m2 t.
- edif. residencial unif.libre:	16684 m2 t.
- edif. residencial plurif.protegida:	7793 m2 t.
- SG-V adscrito:	3458 m2 s.
- SG-EL s/incremento población x viv:	5596 m2 s.
- Sistemas locales s/normativa actual:	
o Espacios Libres	10675 m2 s.
o Dotaciones	4270 m2 s.

(ii) Determinaciones por Unidades de Ejecución

	UE-1	UE-2
- superficie aprox.	52904 m2 s.	53848 m2 s.
- uso característico:	terciario.	Residencial.
- AM	0,58.	0,50.
- nº total viviendas:	-----	175 vivs.
- nº vivs. Libres:	-----	127 vivs.
- nº vivs. protegidas:	-----	48 vivs.
- edif. total:	30928 m2 t.	24477 m2 t.
- edif. terciaria:	30928 m2 t.	-----
- edif. residencial libre:	-----	16684 m2 t.
- edif. residencial protegida:	-----	7793 m2 t.

- SG-V:	incluido.	3458 m2 s adscrito.
- SG-EL s/incremento población x viv:	-----	5596 m2 s.
- Sistemas locales s/normativa actual:		
EL	6857 m2 s.	3818 m2 s.
Dotaciones	-----	4270 m2 s.

El uso terciario característico del suelo localizado en la UE.1, definirá como uso compatible el desarrollado por la actual instalación de HERBA RICEMILLS, S.L.U. existente en dicho suelo (implantada en el marco del convenio de 18 de enero de 2010), así como otros vinculados con la Investigación, el Desarrollo y la Innovación.

(iii) Afecciones a considerar en la ordenación

- Líneas de afección y servidumbre de las vías ferroviarias.
- Desmontaje o soterramiento de cualquier línea eléctrica aérea existente.

HERBA RICEMILLS S.L.U. ha acreditado al Ayuntamiento de La Rinconada la descontaminación de los suelos que serían objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, por lo que el Ayuntamiento reconoce que HERBA RICEMILLS, S.L.U. ha cumplido con cuantas obligaciones le resultan de aplicación en materia de descontaminación de los suelos, aceptando la cesión de los suelos en las condiciones en que los mismos se encuentran en la actualidad.

(iv) Criterios generales para la ordenación pormenorizada

- El Ayuntamiento de La Rinconada elaborará la ordenación pormenorizada o el planeamiento de desarrollo necesario.
- Sin perjuicio de lo anterior, las partes consensuarán la ordenación básica para la actuación, especialmente en relación a la localización de los espacios libres y los equipamientos.

Se adjunta como **Anexo IV**, esquema de la ordenación.

- D. HERBA RICEMILLS S.L.U. se compromete a ceder al Ayuntamiento de La Rinconada, los suelos correspondientes a la UE-2, destinados al uso residencial. Dicha cesión se materializará, a requerimiento del Ayuntamiento de La Rinconada, una vez HERBA RICEMILLS, S.L.U. haya obtenido el último de los permisos, licencias y autorizaciones necesarios para la implantación de la primera fase (planta de vasitos) de la nueva fábrica referida en el apartado A anterior, con la máxima altura permitida referida en el punto A, apartado (ii) de esta Estipulación Tercera.

Esta cesión de los terrenos de la UE-2 al Ayuntamiento, contempla y supera el 10% del aprovechamiento del sector, por lo que el 100% del aprovechamiento de la UE.1 corresponderá a HERBA RICEMILLS, S.L.U.

- E. El Ayuntamiento asume la totalidad de los costes de ejecución de un viario estructurante que, situado en terrenos de la parcela catastral 9621001TG3592S0001HM, conecte la calle Azucareros con los sectores del sur de San José, SUS/SJ 3, y que discurre por su fachada oeste. Como compensación por dicha asunción de costes y en tanto se ejecute el referido viario, HERBA RICEMILLS S.L.U. renuncia a percibir la cantidad de 600.000€ que le es adeudada por la cesión ya realizada a favor del Ayuntamiento de La Rinconada de la Hacienda Santa Cruz, conforme a lo previsto tanto en el convenio urbanístico de 18 de enero de 2010 como en la propia escritura de cesión.

Se acompaña como **Anexo V**, plano de situación del viario estructurante.

- F. El Ayuntamiento de La Rinconada, bien directamente con los técnicos municipales, bien contratando los servicios de profesionales externos, redactará (i) los documentos urbanísticos necesarios para la Modificación del PGOU y el Plan Especial de Reforma Interior de todo el sector (U.E.1 y U.E.2) y (ii) los documentos de gestión urbanística necesarios para la ejecución de la Unidad de los suelos destinados a viviendas (U.E. 2). El coste de las modificaciones del planeamiento serán soportados por ambas partes por mitad, y los costes del planeamiento de desarrollo y demás documentos de gestión urbanística serán soportados por cada una de las partes en atención al sector al que los mismos se refieran.

- G. La parcela catastral 9621001TG3592S0001HM, que se corresponde con la finca registral 1.921 del Registro de la Propiedad de La Rinconada, será objeto de un levantamiento topográfico para determinar exactamente (i) los metros que van a conservar la calificación de uso Industrial (a los efectos de lo señalado en el apartado A de esta Estipulación) y (ii) los que van a ser desarrollados urbanísticamente mediante la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado que resulte de la modificación del PGOU para su destino a suelo residencial y terciario (a los efectos de lo señalado en el apartado B y C de esta Estipulación).

Este levantamiento topográfico se realizará por HERBA RICEMILLS, S.L.U., siendo los costos asumidos por mitad con ambas partes.

- H. El Ayuntamiento de la Rinconada se compromete a iniciar los trámites medioambientales y cualesquiera otros necesarios para la modificación de PGOU de La Rinconada antes del 31 de diciembre de 2018, y a aprobar inicialmente también el Plan Especial de Reforma Interior cuando se produzca la aprobación inicial de la modificación indicada.

- I. HERBA RICEMILLS S.L.U. se compromete a poner a disposición del Ayuntamiento de La Rinconada los suelos de su propiedad que, de forma justificada, este precise para la realización de actuaciones de mejora urbana, siempre que no afecte al funcionamiento de las instalaciones que puedan existir, conservando como titular el derecho del aprovechamiento que le corresponde a dicho suelo.

HERBA RICEMILLS, S.L.U. se compromete a ceder al Ayuntamiento de La Rinconada, de forma anticipada, los terrenos de su propiedad localizados en la U.E. 2 junto a la Hacienda Santa Cruz y que conforma el futuro SLEQ, con una superficie de 4.270 m² de suelo. Esta cesión se produciría previa solicitud justificada del Ayuntamiento de La Rinconada. En caso de verificarse la cesión, el Ayuntamiento de La Rinconada realizará, a su costa, los cerramientos necesarios para que el suelo cedido quede separado del resto del suelo colindante titularidad de HERBA RICEMILLS, S.L.U.

Igualmente, HERBA RICEMILLS, S.L.U. se compromete a ceder al Ayuntamiento de la Rinconada los terrenos a ocupar por el viario estructurante señalado en el **Anexo V** en el momento en que resulte acreditado que se va a proceder al desarrollo del mismo, conservando como titular, tras dicha cesión, el aprovechamiento subjetivo atribuible al citado suelo.

- J. Respecto a los costes de urbanización exteriores, todos los derivados de la necesidad de conectar las actuaciones previstas en estos suelos (U.E.1 y U.E. 2) a la redes existentes, así como su ampliación o la creación de otras nuevas al servicio exclusivo del nuevo sector (que incluye la U.E. 1 y la U.E. 2), cuando fueran exigidas por las compañías o administraciones prestatarias de los servicios, serán de cuenta de HERBA RICEMILLS S.L.U. y del Ayuntamiento de La Rinconada por mitad.

CUARTA. Ámbito II. Cesión al Ayuntamiento de La Rinconada del 50% de los terrenos de las antiguas balsas de la Azucarera y reclasificación del 50% restante a Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso terciario.

Este Ámbito II se corresponde con el suelo de las antiguas balsas propiedad de HERBA RICEMILLS, S.L.U. que fueron restauradas mediambientalmente a terreno agrícola y que Plan General vigente de La Rinconada clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por entorno de Núcleos Urbanos. Su superficie aproximada es de unas 22,5 has y se corresponde con las fincas referidas en los apartados B, C, D y E del Expositivo III del presente Convenio.

El ayuntamiento de la Rinconada está interesado en la obtención de suelo público en esa zona para poder implantar dotaciones y equipamientos públicos de gran tamaño.

En base a ello, respecto a este suelo:

- A. HERBA RICEMILLS S.L.U. se compromete a otorgar ante el notario de La Rinconada escritura pública de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de La Rinconada del 50% de los terrenos de las antiguas balsas de la Azucarera. Los suelos se cederán libres de carga y gravámenes, en el estado en que los mismos se encuentran, y se situarán en la parte más próxima a la carretera Sevilla-Brenes A-8004.

Se acompaña como **Anexo VI**, plano de delimitación de los referidos suelos (así como de los que quedan en propiedad de HERBA RICEMILLS, S.L.U.).

Los suelos situados entre las parcelas catastrales que forman la superficies total de las balsas y que pudieran pertenecer a la Comunidad de Regante del Valle Inferior del Guadalquivir serán igualmente cedidos, en la parte que corresponda a la superficie cedida, al Ayuntamiento de la Rinconada, a cuyos efectos HERBA RICEMILLS S.L.U. se



compromete a adquirirlos en condiciones económicas razonables con carácter previo al otorgamiento de la escritura de cesión a favor del Ayuntamiento. El precio a pagar por tales suelos adquiridos será abonado por mitad entre el Ayuntamiento y HERBA RICEMILLS, S.L.U. Respecto dicha adquisición, el Ayuntamiento de La Rinconada se compromete a colaborar para la efectiva adquisición de los mismos por HERBA RICEMILLS, S.L.U.

Respecto de los suelos que HERBA RICEMILLS, S.L.U. pueda llegar a adquirir de la Comunidad de Regante del Valle Inferior del Guadalquivir conforme a lo señalado en el párrafo anterior, la posterior cesión de los mismos al Ayuntamiento de La Rinconada se verificará en el estado físico, jurídico y urbanístico en que los mismos se encuentren en ese momento, sin que por tanto HERBA RICEMILLS, S.L.U. asuma, respecto de los mismos, obligación alguna respecto a su modificación física o las eventuales cargas o gravámenes que puedan existir sobre ellos.

La cesión prevista en este apartado A de esta Estipulación Cuarta se ejecutará, a requerimiento del Ayuntamiento de La Rinconada, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que HERBA RICEMILLS, S.L.U. adquiera los suelos que pudieran pertenecer a la Comunidad de Regante del Valle Inferior del Guadalquivir.

- B. En compensación a la cesión referida en el apartado A anterior, en el cincuenta por ciento (50%) restante de este suelo que no será objeto de cesión, el Ayuntamiento de La Rinconada se compromete a tramitar una Propuesta de Innovación (Modificación Estructural del Planeamiento) para reclasificar estos terrenos a Suelo Urbanizable No Sectorizado de uso Terciario compatible con (i) el uso de plantas de energía renovable, fotovoltaica, o cualquier otro uso proveniente de un Proyecto de Actuación por interés público anterior al final del trámite de la Modificación, evitando así que las posibles instalaciones vinculadas a esos usos quedasen fuera de ordenación, con las condiciones que la Delegación Territorial establezca para su aprobación y (ii) Dotacional.

Sin perjuicio de lo anterior, toda vez que la clasificación actual de dicho suelo así lo permite, el Ayuntamiento de La Rinconada se compromete, si así lo solicita HERBA RICEMILLS, S.L.U., a autorizar, tramitar y aprobar un Proyecto de Actuación para la implantación de una instalación fotovoltaica u otra Actuación Singular que pudiera surgir por Interés Público y Social.

En el **Anexo VI** se recoge la situación de estos terrenos. Para la delimitación exacta de estos suelos y los que serán objeto de cesión al Ayuntamiento conforme a lo previsto en el apartado A de esta Estipulación Cuarta, HERBA RICEMILLS, S.L.U. realizará un levantamiento topográfico cuyo coste será asumido por ambas partes por mitad.

- C. HERBA RICEMILLS S.L.U. ha acreditado al Ayuntamiento de La Rinconada la descontaminación de los suelos ocupados por las balsas que serán objeto de cesión a favor del Ayuntamiento, por lo que el Ayuntamiento reconoce que HERBA RICEMILLS, S.L.U. ha cumplido con cuantas obligaciones le resultan de aplicación en materia de descontaminación de los suelos, aceptando la cesión de los suelos en las condiciones en que los mismos se encuentran en la actualidad.

- D. En el caso de que, en el plazo de cinco (5) años contados desde la fecha de firma del presente Convenio (i) no se haya producido el cambio de clasificación y calificación del suelo respecto del cual no existe compromiso de cesión al Ayuntamiento de La Rinconada conforme a lo previsto en la letra B de esta Estipulación, o (ii) habiéndose solicitado por HERBA RICEMILLS, S.L.U., no se haya autorizado, tramitado y aprobado un Proyecto de Actuación para la implantación de una instalación fotovoltaica u otra Actuación Singular que pudiera surgir por Interés Público y Social compatible con la calificación actual del suelo, el Ayuntamiento de La Rinconada, a requerimiento de HERBA RICEMILLS, S.L.U., compensará a ésta por la cesión referida en el Apartado A de esta Estipulación Cuarta con la cantidad que resulte de valorar el suelo cedido a razón de sesenta mil euros por hectárea (60.000 €/ha). El pago de dicha cantidad se hará efectivo en el plazo de noventa (90) días naturales contados desde la fecha de recepción por el Ayuntamiento de La Rinconada del requerimiento realizado por HERBA RICEMILLS, S.L.U. al efecto. En dicho requerimiento HERBA RICEMILLS, S.L.U. incluirá las instrucciones del pago a realizar.

QUINTA. Alcance de las Obligaciones y Compromisos.

En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se deriven del presente Convenio, estará condicionada al efectivo cumplimiento por las partes de los deberes urbanísticos establecidos por la legislación vigente en el momento de la aprobación del correspondiente instrumento redistributivo preciso para la ejecución de las determinaciones urbanísticas que el planeamiento general establezca para los terrenos objeto de presente del Convenio, y del resto de compromisos que en esta se recogen.

SEXTA. Afección y Subrogación.

Los compromisos y obligaciones asumidos por HERBA RICEMILLS, S.L.U. en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de las innovaciones en el planeamiento general se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de alguna de estas fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública de venta una cláusula en que se declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio. De igual modo, será responsabilidad de HERBA RICEMILLS, S.L.U., que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban (siendo legamente posible) en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta de las mismas los gastos que ello origine.

El Ayuntamiento de La Rinconada podrá instar dicha inscripción registral, si así lo considerara necesario y no se hubiera producido por parte del propietario.

OCTAVA. Eficacia.

El representante del Ayuntamiento de La Rinconada en este Convenio se obliga a elevarlo, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del órgano municipal competente en el plazo más breve posible y, en todo caso, en el plazo máximo un plazo no superior a tres (3) meses, quedando la vigencia y eficacia del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo.



Una vez aprobado el presente Convenio por el órgano municipal competente, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia, así como se procederá a su depósito en los Registros Públicos, todo ello, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el caso hipotético que los Órganos autonómicos a los que corresponde la aprobación definitiva de las innovaciones del planeamiento general y el informe preceptivo en la tramitación del Plan Especial de Reforma Interior introdujeran alteraciones que afectaran a los parámetros urbanísticos generales en más de un 15%, las partes renegociarán su contenido sobre las bases establecidas en el mismo. Si las alteraciones afectaran en menos de un 15% los conceptos indicados, se aplicarán proporcionalmente las Estipulaciones de este Convenio, suscribiéndose a tal efecto una adenda entre las partes.

NOVENA. Jurisdicción.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario General del Ayuntamiento de La Rinconada, de todo lo cual da fe.

EL SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA.

Por el Ayuntamiento
El Alcalde,

Por HERBA RICEMILLS, S.L.U.
El Representante,

Fdo. D. Fco. Javier Fdez. de los Ríos Torres

Fdo. D. Luis Peña Pazos

El Secretario General del
Ayuntamiento de La Rinconada

Fdo. D. Moisés Roncero Vilarrubí

