



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

En Granada, a 31 de Mayo de 2.006.

REG.MPAL.Nº	1
REG.AUT.Nº	_____

REUNIDOS

De una parte, D. José Torres Hurtado, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Granada.

Y de otra D. Manuel Perez Jurado, en nombre y representación de GASOLUBE ANDALUCIA, S.L., y CAMPSA ESTACIONES DE SERVICIO S.A.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANISTICO**, a cuyos efectos,

EXPONEN

- I -

Que GASOLUBE ANDALUCIA S.L. (antes ESTACION DE SERVICIO DE RECOGIDAS, S.A.), es dueña en pleno dominio, de la siguiente finca:

“Finca de 465,57 m2, adquirida en virtud de Escritura Constitución de Sociedad, otorgada ante el Notario de Granada, D. Antonio Moscoso y Avila, con fecha 21 de junio de 1961, bajo el nº 2.004 de su protocolo, que linda al Norte con terrenos de Inmobiliaria del Sur de España, S.A., al Sur con la calle del Doctor Creus, hoy Recogidas, al Este con parcela de D. Luis Jiménez Padilla y al Oeste con el Camino de Ronda. Figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Granada, nº 7, en el Libro 758, Folio 218, Finca 25.295, Inscripción 2ª”.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Dicha finca se encuentra libre de cargas y gravámenes.

- II -

Que sobre dicha finca, se encuentra construida la Estación de Servicio nº 4.439, estando cedida su explotación a la sociedad CAMPSA ESTACIONES DE SERVICIO S. A, sociedad filial de REPSOL COMERCIAL DE PRODUCTOS PETROLÍFEROS S.A., en virtud de contrato de arrendamiento de industria de fecha 1 de enero de 1997.

- III -

Que conforme las previsiones contenidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Granada, el emplazamiento actualmente ocupado por la finca y la Estación de Servicio nº 4.439, esta recogida en el Plan en el Distrito Ronda bajo el epígrafe AR-06-05-VI, destinada a Area de Reforma, para el Uso de "Espacios Libres", estando fijada la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

Que dicha revisión del Plan General de Ordenación Urbana ha sido objeto de impugnación por parte de GASOLUBE ANDALUCIA S.L., mediante la interposición de un Recurso Contencioso-Administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que se tramita bajo el nº 1.897/01.

- IV -

Que, conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2.002, de 17 de Diciembre, de los artículos 31 y 32 de la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, y los artículos 40 y ss. de la Ley de Expropiación Forzosa, la indemnización que conllevaría la expropiación por causas urbanísticas, tratándose de una industria el bien afectado, debería contemplar tanto el justiprecio a favor del propietario de la industria como también a favor de arrendatario, por lo que habría de abonarse el valor de los terrenos, el valor de las instalaciones y el lucro cesante ocasionado por pérdida de un negocio, y que según los informes técnicos y económicos obrantes en el expediente, ascendería a



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

3.217.077 Euros (tres millones doscientos diecisiete mil setenta y siete euros), por la pérdida del margen mayorista, pérdida del margen minorista, indemnizaciones laborales a las que ascendería la pérdida de su puesto de trabajo a los empleados que actualmente desarrollan su trabajo en dichas instalaciones .

- V -

Que, en consecuencia, la obtención de los terrenos sobre los que se asienta la Estación de Servicio nº 4.439 por el Ayuntamiento de Granada, en virtud de un procedimiento expropiatorio, y dado que sobre los mismos, existe instalada una industria "tal es el concepto de una estación de Servicio a dichos efectos", supondría la tramitación de un proceso largo, complejo y costoso.

-VI -

Que conforme con el espíritu de colaboración entre las partes, dicho justiprecio puede ser sustituido mediante el traslado de la Estación de Servicio, a otro emplazamiento más adecuado, mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos sobre los que se ubica la Estación de Servicio nº 4.439, vía permuta, a cambio de otros idóneos para el ejercicio de la actividad comercial mencionada.

- VII -

Que el Ayuntamiento de Granada, es propietario de una finca de superficie aproximada 5.000 m²., que forma parte de otra de superficie total 8.924 m²., cedida por el Ministerio de Fomento, cuya clasificación y usos permite su destino a la construcción de una Estación de Servicio, según el PGOU 2.000, que linda: Al Norte, con el resto de la finca de 8.924 m², destinada a viario del P.P. O 2 y Rotonda de conexión con O 3 y acceso a Circunvalación; al Sur, con parte de Sistema General de E.L. 13; al Este, con viario de acceso a Chana desde Circunvalación, y al Oeste, con parte de Sistema General de E.L. 13. Está pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad de Granada.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

El Ayuntamiento de Granada está dispuesto a su cesión a GASOLUBE, en plena propiedad y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, según el condicionado de la Estipulación Segunda, al objeto de facilitar el traslado de la E.S. 4.439, tal y como posibilita el artículo 37 de la Ley 6/1.998, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de tal forma que una parte del justiprecio se abone en especie.

Las partes, de conformidad con lo manifestado, acuerdan suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, con arreglo a las siguientes,

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio urbanístico sometido a condición, la cesión a favor del Ayuntamiento de Granada de los terrenos ocupados por la Estación de Servicio nº 4.439, para la ejecución sobre los mismos de las previsiones urbanísticas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Granada de 2.000, estando dispuestas GASOLUBE ANDALUCIA S.L. –en adelante GASOLUBE- y CAMPSA ESTACIONES DE SERVICIO S.A., -en adelante CAMPSARED-, a aceptar, como pago por dicha cesión, la permuta por los terrenos descritos en el Expositivo VII, que les permitirán la continuidad del negocio actualmente enclavado en los terrenos afectados por la actuación urbanística descrita.

SEGUNDA.- GASOLUBE se compromete, en cumplimiento del presente Convenio Urbanístico y en las condiciones fijadas en el mismo, a ceder al Excmo. Ayuntamiento de Granada, en plena propiedad y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, la parcela descrita en el Expositivo I.

Como contraprestación por dicha cesión, el Excmo. Ayuntamiento de Granada se compromete a ceder a su vez, a GASOLUBE en plena propiedad y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, la finca descrita en el Expositivo VII.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Dicha parcela esta calificada actualmente como sistema General de Espacios Libres, por lo que para poder llevar a buen fin la Cesión en Propiedad a GASOLUBE de la misma, será necesario efectuar los cambios de calificación que resulten necesarios, para lo que el Excmo. Ayuntamiento de Granada, queda comprometido a efectuar en la revisión del actual PGOU, los correspondientes cambios de calificación de la parcela, para que pueda ser transmitida a GASOLUBE, en plena propiedad y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos.

Hasta que no se produzcan dichos cambios de Calificación y la consiguiente transmisión en propiedad, el Ayuntamiento otorgará a GASOLUBE una **Concesión Administrativa por 75 años**, de la parcela propiedad del Ayuntamiento, para la construcción de una Estación de Servicio, comprometiéndose el Ayuntamiento a efectuar en la Revisión del actual PGOU los correspondientes cambios de calificación de la parcela, pasando de Sistema General de Espacios Libres a Infraestructuras Básicas, Estación de Servicio, para que pueda ser transmitida en propiedad plena, libre de cualquier carga, en el mínimo tiempo posible, a partir de la Aprobación Definitiva del PGOU.

Si el órgano competente para la Aprobación Definitiva del PGOU denegase el cambio de calificación indicado, el Ayuntamiento queda comprometido de forma activa a la consecución de dichos cambios, en actuaciones urbanísticas que se pudieran realizar posteriormente.

TERCERA.- Las partes acuerdan, que para el supuesto de que los terrenos antes de transferirse a GASOLUBE en plena propiedad, hubieran de cederse provisionalmente mediante una concesión demanial, cuyo otorgamiento directo se realizaría amparado por el carácter excepcional previsto en el artículo 137.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, las condiciones que regirían dicha Concesión serían las siguientes:



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

A) Objeto: La construcción y puesta en funcionamiento de una Estación de Servicio y negocios complementarios.

B) Duración: 75 años.

C) Canon Concesional: Las partes acuerdan que, en atención a que mediante la presente concesión demanial, se trata de retribuir en especie el justiprecio derivado de la afección expropiatoria ocasionada sobre la Estación de Servicio de Recogidas.

D) El canon concesional de la presente concesión lo será con carácter gratuito, s in q ue t ampoco proceda s u s ujeción a l a Tasa p or u tilización privativa o aprovechamiento de bienes de dominio público, prevista en el capítulo VI II d el T itulo I de l a l ey 25/1 998, de 13 de J ulio, t odo el lo de conformidad con lo dispuesto, a su vez, en el artículo 93 de la Ley 33/2003, de 3 de Noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas ".

CUARTA.- Ambas cesiones se formalizarán, previa tramitación del correspondiente expediente de permuta, en los términos previstos en los artículos 79 y 80 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de régimen Local y artículos 112 y 118 del reglamento de Bienes de las Corporaciones locales y disposiciones concordantes, comprometiéndose el Excmo. Ayuntamiento de Granada a que dicha tramitación se llevará a cabo con la mayor brevedad posible.

QUINTA.- Una vez formalizada la permuta de ambas parcelas mediante el otorgamiento de la pertinente Escritura Pública, la parcela de propiedad municipal quedará a entera disposición de GASOLUBE, al objeto de que, previos los trámites procedentes, p roceda a construir una Estación de S ervicio sobre la m isma, de acuerdo con las características de la Estación de Servicio que se describe en el plano de implantación que se incorpora como Anexo nº 1 de este Convenio, en el que básicamente se proponen las entradas y salidas fuera del ámbito de la Rotonda de los planes parciales O2-O3, con una entrada adicional desde el enlace Chana de la Circunvalación, que podrá ejecutarse en el caso de que el Ministerio de Fomento, como titular del mismo, autorice el acceso, para lo que el Ayuntamiento prestará su



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

colaboración y ordenará en la revisión del PGOU las propuestas necesarias para su obtención.

Si no obstante lo anterior el Ministerio de Fomento no autorizase dichos accesos, el Ayuntamiento se compromete a su autorización en el momento en que la jurisdicción del tramo de autovía próximo sea cedido por el Ministerio de Fomento al Excmo. Ayuntamiento de Granada.

SEXTA.- Para el desarrollo del Convenio, GASOLUBE se compromete a:

- a) Que en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Permuta, no figure trabado sobre el terreno de su propiedad, embargo judicial o administrativo de ningún tipo y a que se encuentre libre de cargas y gravámenes.
- b) Desmantelar las actuales instalaciones que conforman la Estación de Servicio 4.439 y dejar libres y a disposición del Ayuntamiento de Granada la finca, en los términos que más adelante se dirá.
- c) Solicitar y actuar diligentemente para su obtención, cuantas licencias y autorizaciones sean precisas para la construcción y puesta en marcha de una nueva Estación de Servicio en el terreno alternativo.
- d) Construir, a su costa, la Estación de Servicio.
- e) Actuar, en general, con la máxima diligencia y celo posible en la pronta y adecuada ejecución de cuantas obligaciones asume, con el fin de conseguir la plena efectividad del Convenio que se suscribe.
- f) Construir las nuevas instalaciones en un plazo no superior a NUEVE meses desde que se obtuvieran los correspondientes permisos y autorizaciones, salvo causas o circunstancias ajenas a GASOLUBE.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

SEPTIMA.- Por su parte el Ayuntamiento se compromete a:

- a) Tramitar, con carácter urgente, el expediente de permuta sin perjuicio de solicitar cuantas autorizaciones o comunicaciones fueran precisas para su validez y eficacia.
- b) Depurar la situación física y jurídica de la finca objeto de la cesión, practicandose deslinde si fuera necesario e inscribiendo en el Registro de la Propiedad si no lo estuviera.
- c) Que en el momento de otorgarse la Escritura Pública de Permuta, la finca se encuentre libre de cargas y gravámenes.
- d) Tramitar con carácter urgente y conceder, siempre de acuerdo con la normativa urbanística local y sectorial, las licencias y autorizaciones que fueren necesarias para la construcción del nuevo punto de venta.

OCTAVA.- GASOLUBE vendrá obligada a iniciar el cierre y el desmantelamiento de la Estación de Servicio nº 4.439, en un plazo no superior a un mes, a contar desde la obtención del acta de puesta en marcha o licencia de funcionamiento de las nuevas instalaciones que se van a construir en los terrenos alternativos.

NOVENA.- El presente Convenio queda sometido a la condición resolutoria consistente en que en el plazo de DOCE meses desde su firma, no se hubiera suscrito e inscrito registralmente, la Escritura de Permuta y/o obtenido la licencia de obras y actividad para la Estación de Servicio diseñada según plano adjunto.

DECIMA.- Una vez que se haya otorgado e inscrito la Escritura de Permuta, y además se hubieran obtenido las licencias de obras y actividad que posibiliten el inicio de la construcción y futura apertura al público de la Estación de Servicio, se procedería por parte de GASOLUBE a la mayor brevedad a presentar ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, el correspondiente escrito de desistimiento del recurso contencioso administrativo nº 1897/2001.



AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Si en el tiempo que transcurra en el normal desarrollo del presente Convenio se citase a las partes al juicio por el Recurso presentado por GASOLUBE, ésta se compromete a exponer en la Sala las circunstancias del Convenio, solicitando el aplazamiento hasta su Resolución.

El presente convenio surtirá efecto entre las partes, una vez que firmado por las mismas, sea ratificado por el Pleno del Ayuntamiento.

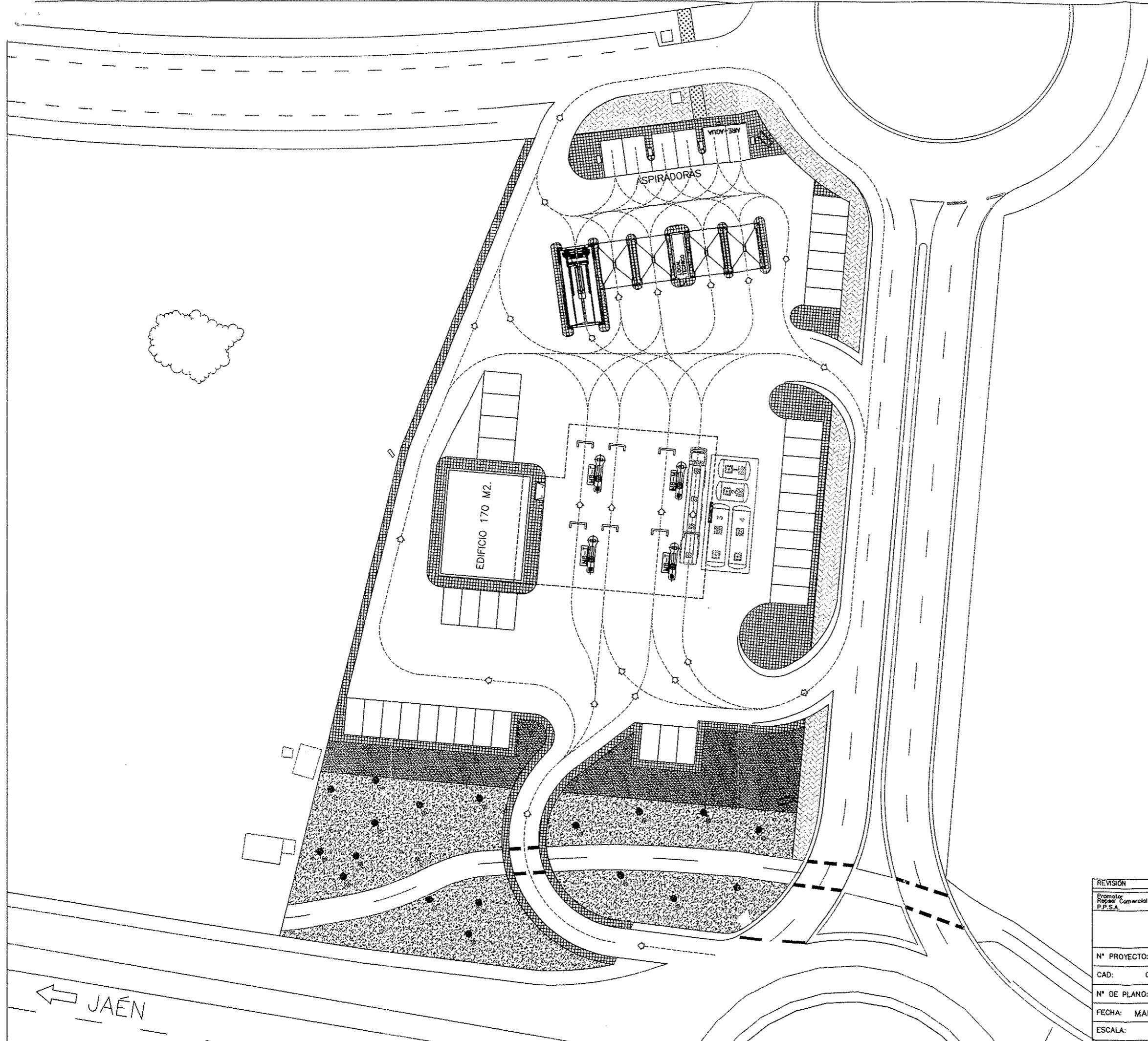
Y en prueba de conformidad de cuanto antecede, las partes firman por duplicado ejemplar y en un solo efecto, en el lugar y fecha reservados al principio.

Por el AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Por GASOLUBE ANDALUCIA , S.A.
Y CAMPSA

ESTACIONES

DE SERVICIO S.A.,



[Handwritten signature]

REVISIÓN	EMISIÓN		
Promotor: Repapel Comercial de P.P.S.A.	ESTUDIO DE IMPLANTACIÓN		
	E.S. EN AVENIDA DE LAS ALPUJARRAS T.M. GRANADA (GRANADA)		
Nº PROYECTO:	IMPLANTACIÓN 01-01		
CAD: 05-DT-41	Realizado por:	ING. DE CAMINOS ESTEBAN SILVA MOREIRA	ING. INDUSTRIAL
Nº DE PLANO: 02			
FECHA: MARZO-06			
ESCALA: 1/500	INGENIERIA RED EE. S.	COL. Nº: 8.254	COL. Nº: