

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

REG.MPAL.Nº

26

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS MUNICIPALES

REG.AUT.Nº

SECRETARIA TÉCNICA

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA ACTUACIÓN EN PARCELA SITA EN AVDA. ANDALUCIA, ANTIGUA SEDE DE "HEFAGRA"

En Granada a 21 de febrero de 2011.

REUNIDOS

De una parte, D^a. Isabel Nieto Pérez, Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, del Ayuntamiento de Granada, asistida de D^a M^a Teresa Tavera Benítez, Secretaria Técnica de la Gerencia Municipal, y Secretaria de la Gerencia, por Delegación.

Y de otra, D. Roberto Garcia Arrabal y D. Enrique Legerén Félix
en representación de la Entidad Mercantil, Inversiones Area Sur, S.L. (C.I.F. B18558130 Forum de Negocios del Sur, S.L. (C.I.F. nº B187792764 UTE Ley 18/82, propietaria, con independencia del suelo público, del 100% del ámbito de suelo urbano que contenía las antiguas instalaciones farmacéuticas de HEFAGRA.

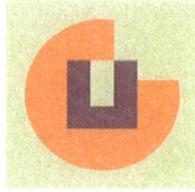
Ambas partes se reconoce capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO, a cuyos efectos,

EXPONEN

-I-

Que la Entidad Mercantil Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, son propietarias de las siguientes fincas:

Finca número 26342: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISEIS.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de mil setecientos sesenta metros, cincuenta y seis decímetros cuadrados en el que se pueden hacer efectivas 1.097,73 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa"; Sur, con vial número 1; Este, con vial número 3; y Oeste, con Parcela número 3 propiedad del Ayuntamiento de Granada destinada a Area de Juego.



**DIRECCION MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

Finca número 26346: URBANA: PARCELA NUMERO DIECIOCHO.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de seiscientos sesenta y siete metros, veinticuatro decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 326,55 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa"; Sur, con la parcela Parcela número 17; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

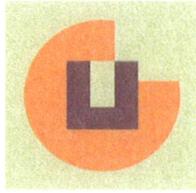
Finca número 26344: URBANA: PARCELA NUMERO DIECISIETE.- Situada en término de Granada, en el Plan Parcial P-28 del Plan General de Ordenación Urbana de Granada, con uso pormenorizado según dicho Plan Parcial de "INDUSTRIA URBANA SINGULAR", con una superficie de solar de ciento ochenta y nueve metros, sesenta decímetros cuadrados, en el que se pueden hacer efectivas 92,79 Unidades de Aprovechamiento. Linda: Al norte, con parcela número 18; Sur, con la parcela Parcela número 16; Este, con vial número 3; y Oeste con terrenos de "Hefagra Hermandad Farmacéutica Sociedad Cooperativa".

Finca número 26290: URBANA: EDIFICIO.- Situado en Granada, en el Pago de los Montones, destinado a taller mecánico, en la planta semisotano, con una superficie de tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, en forma de L, donde se instalan el almacén de recambios, talleres, y servicios comunicados a través de una rampa y de una escalera con otra nave en planta baja, donde se ubica la parte de acceso a vivienda del portero con una superficie de setenta y dos metros cuadrados, y servicios con ciento sesenta y dos metros cuadrados, teniendo la expresada nave una superficie tres mil ciento ochenta y seis metros cuadrados, con inclusión de la citada vivienda y portero. El resto de la superficie hasta la totalidad del solar u ocho mil ciento cincuenta y dos metros tres decímetros cuadrados, rodea a lo construido y esta sin edificar. Linda: Frente, caminto de Pinos Puente; derecha entrando, herederos de Don José Méndez Bellido y Don Manuel Vilchez Camareno; izquierda, herederos de Doña Gador González Méndez y Doña María Cruz Soriano Méndez, Y espalda, Don Francisco Díaz Vilchez, y además después de las segregaciones realizadas, pasa además a lindar por los vientos Sur Este y Oeste con la segregada numero "2" y Este con la segregada número "3".

Esta finca y especialmente sus edificaciones se destinan, desde que fue adquirida, a Almacén distribuidor de especialidades farmaceuticas, productos quimicos y ortopedia.

Dichas fincas registrales se corresponde con la siguiente Parcelas Catastrales:

Finca registral 26342 corresponde con parcela catastral 4169205VG4146G0001IK
Finca registral 26346 corresponde con parcela catastral 4169203VG4146G0001DK
Finca registral 26344 corresponde con parcela catastral 4169204VG4146G0001XK
Finca registral 26290 corresponde con parcela catastral 4169202VG4146G0001RK



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

-II-

Dichas fincas se encuentran libres de cargas y gravámenes, con excepción de la finca nº 26290, según Inscripción 8ª en el Registro de la Propiedad de Granada nº 2, que se encuentra gravada con una CONDICIÓN RESOLUTORIA, a favor de la Entidad HEFAGRA Hermandad Farmacéutica Granadina Sociedad Cooperativa, por un precio aplazado de 5.563.793,10 euros (CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON DIEZ CENTIMOS DE EURO).

De la anterior cantidad, según Certificado del representante de HEFAGRA, SCA, fechado en Santa Fé, el 23 de septiembre de 2009, se abonó a HEFAGRA, S.C.A., el día 4 de agosto de 2009, la cantidad de 2.584.000 euros (DOS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL EUROS), por parte de la U.T.E. "Inversiones Area Sur, S.L." y "Forum de Negocios del Sur, S.L.", quedando pendiente la cantidad de 2.979.793,10 euros (DOS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON DIEZ CENTIMOS DE EURO), que según acuerdo entre las partes se abonará en un periodo máximo de tres años a contar desde el 31 de julio de 2009, devengando un tipo de interés igual al que HEFAGRA, SCA, satisfaga, en cada momento de lo que dure el aplazamiento, por la póliza de crédito que tiene concertada con la Caja Rural de Granada.

Todo lo cual se acredita con los certificados registrales y demás documentación adjunta al presente convenio.

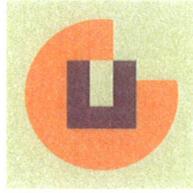
Que la parcela en donde se asentaban las antiguas instalaciones de la Hermandad Farmacéutica de Granada, con una superficie de 10.590 m² de propiedad privada según plano aportado por la propiedad en fecha 8 de octubre de 2010, se encuentra clasificada por el Plan General de Ordenación Urbanística de Granada vigente (PGOU) como suelo urbano consolidado, constituyendo en la actualidad un residuo urbano junto a la entrada de la Ciudad por la vía de Circunvalación en donde se asienta una nave en la que no se desarrolla ninguna actividad, y que, por tanto, ofrece un aspecto de abandono.

Las condiciones urbanísticas actuales son las siguientes:

Calificación:	Industrial en manzana
Edificabilidad:	1 m ² c / m ² s
Parcela mínima:	200 m ² , y lindero frontal de 8 m. mínimo
Alturas:	2 plantas
Ocupación:	75%

-III-

- 3 -



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Los propietarios del suelo de este ámbito han mostrado a la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras su intención de desarrollarlo urbanísticamente, transformando el uso del suelo de industrial a terciario y generando más edificabilidad de la actualmente permitida por el PGOU. Por su parte el Organismo Autónomo, en aras del interés general, dada la ubicación de entrada a la Ciudad y la desaparición de la actividad anterior pretende para ello impulsar el cambio sugerido con objeto de que se proceda a sustituir la edificación existente por un inmueble más acorde con la imagen de ciudad que se desea alcanzar.

-IV-

Dada la situación estratégica donde se ubican los terrenos, al tratarse de una de las entradas más importantes de la Ciudad, se pretende que la construcción a desarrollar tenga la imagen de una edificación singular propia de su enclave como cierre de límite de la ciudad residencial.

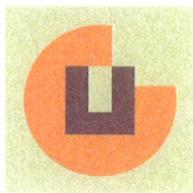
Con los parámetros urbanísticos actuales no es posible alcanzar dicho objetivo, de ahí que tanto las empresas propietarias del suelo como la Gerencia Municipal propongan un cambio de uso a Terciario (actualmente compatible con la normativa vigente, por lo que su viabilidad es clara), un incremento de la edificabilidad que haga viable la implantación de un edificio simbólico, y por consiguiente una modificación de los parámetros urbanísticos aplicables al ámbito.

Las Empresas propietarias del suelo Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, en cumplimiento del acuerdo se comprometen a la presentación ante la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, de la correspondiente Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística que recoja todas las innovaciones descritas de cambio de uso de industrial a terciario, incremento de aprovechamiento y ordenación del ámbito según los siguientes parámetros:

Calificación:	Terciario
Edificabilidad:	2,2776 m ² c/m ² s
Condiciones de Ordenación:	A definir en la Innovación-Modificación del PGOU

-V-

La innovación del planeamiento en cuanto a la edificabilidad propuesta conlleva un incremento de aprovechamiento, que deberá sujetarse a las determinaciones establecidas por el artículo 36.2 a) 2ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía por el cual se deben establecer por dicho instrumento las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, sin deteriorar la proporción existente. En cumplimiento de este apartado se procederá a generar en el ámbito de la parcela las cesiones necesarias considerando el uso Terciario del suelo propuesto, y por tanto detrayendo de la superficie el 14%, al aplicar los estándares previstos en el artículo 17.1 2ª b) de la LOUA, de forma que dicho 14% se destine a suelo dotacional público.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Por tanto, la innovación del Plan General de Ordenación Urbanística deberá proponer el siguiente incremento de aprovechamiento cuantificado según el siguiente cuadro:

ESTADO	Calificación	Superficie en m ²	Edificabilidad en m ² c/m ² s	Coefficiente de Ponderación	Aprovechamiento en UU.A.
Actual	Industrial	10.590,00	1,0000	0,80	8.472
Propuesto	Terciario	9.107,40	2,2776	1,00	20.743
DIFERENCIA DE APROVECHAMIENTO					12.271

Con la tramitación del documento el total de los aprovechamientos lucrativos se estructurarán de la siguiente forma:

- Privados..... 8.472,00 UU.A.
- Excesos.....12.271,00 UU.A.

-VI-

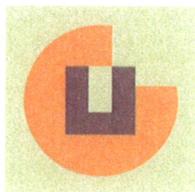
El precio de adquisición al municipio de la unidad de aprovechamiento se fija en 500,00 Euros + IVA (18% sobre 500 €), según propuesta de la parte interesada que consta en el borrador del Convenio adjunto a la solicitud, y que queda justificado según informe de los servicios técnicos de la Subdirección de Gestión de fecha 28 de julio de 2010.

Por lo tanto, según se recoge en el expositivo anterior el aprovechamiento a adquirir al municipio sería un total de 12.271 UU.A., lo que ascendería a un total de 7.239.890 €, de los cuales 1.104.390 € corresponden al IVA de la operación, con destino al correspondiente Patrimonio Municipal de Suelo.

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

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente convenio urbanístico el desarrollo del ámbito de suelo denominado HEFAGRA, con referencia catastral 4169101, correspondiente a las fincas registrales del Registro de la Propiedad núm. 2 de Granada: número 26342, número 26346, número 26344, número 26290, con un total de **10.590 m²** de titularidad privada, para transformar el uso pormenorizado previsto por el PGOU como suelo industrial, a un nuevo uso de terciario mas acorde con la situación estratégica donde se ubica, incrementar la edificabilidad materializable y definir los parámetros urbanísticos que favorezcan la implantación de un edificio de carácter singular, previa tramitación de una Innovación Modificación del PGOU por la Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**



SEGUNDA.- Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, propietarias del ámbito, se comprometen a la presentación de la correspondiente Innovación Modificación del PGOU para transformación de uso, incremento de edificabilidad y fijación de las condiciones de ordenación para el desarrollo del ámbito, según el Expositivo V., en el plazo máximo de un mes contado desde la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada, tras la firma del presente Convenio.

Transcurrido dicho plazo sin que se presente el citado documento, el presente Convenio quedara resuelto automáticamente, sin necesidad de requerimiento alguno en tal sentido.

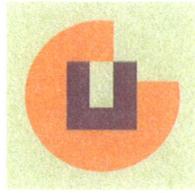
TERCERA.- La Gerencia Municipal de Urbanismo y Obras, se compromete a la tramitación de la referida Innovación Modificación del PGOU, de la forma más rápida posible, siempre que se de cumplimiento a la normativa que resulte de aplicación.

CUARTA.- Las Empresas Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82, se comprometen a la adquisición del aprovechamiento previsto en el Expositivo VI, de la siguiente forma y tiempo:

1. En el plazo máximo de quince días desde la recepción de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Convenio por la Junta de Gobierno Local se depositarán, en la Tesorería de la Gerencia de Urbanismo, avales solidarios de entidad financiera, de duración indefinida, en los que constará expresamente la renuncia de ésta al beneficio de excusión del patrimonio del deudor, debidamente bastanteados por la Asesoría Jurídica Municipal, por las siguientes cantidades: 1.104.390 €, 2.013.440,91 € y 2.013.440,91 €, en garantía del pago de los aprovechamientos urbanísticos a adquirir del Ayuntamiento dimanantes del presente convenio y que se harán efectivos por las avalistas a primer requerimiento de la Administración.

Transcurrido dicho plazo sin que por la UTE interesada se hayan aportado las citadas garantías, el presente convenio quedará automáticamente resuelto, sin necesidad de requerimiento previo en tal sentido y sin concesión de plazo alguno de gracia o cortesía.

No es necesario prestar aval por el importe de 2.108.618 € (18% IVA incluido), ya que dicha cantidad se corresponde con la transmisión que El Partal efectuará a la UTE suscribiente del presente convenio del derecho de crédito que a su favor tendrá contra la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales, que sirve de garantía, proveniente de la liquidación de las obras de la Avda. de la Constitución (proyecto complementario y liquidación de dichas obras) pendientes de reconocimiento extrajudicial por este Organismo Autónomo, reconocimiento que tendrá lugar una vez se cuente con financiación a tal fin, constituida con los ingresos provenientes de este Convenio, a la firmeza de la aprobación definitiva de la Innovación del PGOU que se llevará a cabo para dar cumplimiento legal al mismo.



**GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA**

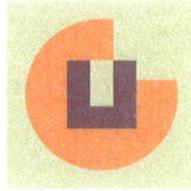
2. Las cantidades anteriores, que suman un total de SIETE MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS (7.239.890 €), correspondiente al valor total del aprovechamiento a adquirir se harán efectivas de la siguiente forma:

- El importe del primer pago, cifrado en 3.213.008,17 €, constituido por la suma del IVA de la operación, más la cantidad coincidente con el crédito que ostentará frente a la Gerencia de Urbanismo por el citado reconocimiento extrajudicial, se hará efectivo mediante ingreso del IVA en la cuenta corriente de titularidad de este Organismo que se designe, y el resto por compensación.
- El pago del resto de las cantidades hasta alcanzar la suma total antes referida se efectuará por parte de la propiedad mediante el ingreso en la cuenta bancaria de titularidad de la Gerencia de Urbanismo que se designará a tales efectos, con anterioridad a las fechas que a continuación se indican, sin necesidad de requerimiento previo por parte de la Administración.

El calendario de pagos será el siguiente:

- El pago de la primera cantidad, 3.213.008,17 €, se efectuará antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín oficial de la aprobación definitiva de la Innovación.
- El pago de la segunda cantidad por 2.013.440,91 € se efectuará, con anterioridad a la solicitud de la licencia de obras y en todo caso, antes del 15 de Marzo de 2011.
- El pago de la tercera y última cantidad, igualmente por 2.013.440,91 €, tendrá lugar en el primero de los dos plazos siguientes:
 - En el plazo de 60 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia urbanística de edificación.
 - En todo caso, antes del 15 de noviembre de 2011.
- Si llegadas dichas fechas no se hubiera producido la aprobación definitiva de la Innovación, el ingreso por Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82 de las cantidades antes indicadas se realizará, en cualquier caso, antes de transcurridos quince días desde la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la citada aprobación definitiva.

Vencidos los plazos señalados anteriormente para los citados ingresos, de no haberse producido aquéllos, la Gerencia de Urbanismo requerirá a la entidad avalista el pago de la deuda vencida y no satisfecha sin más trámite que la constatación de este hecho.



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO Y OBRAS
AYUNTAMIENTO DE GRANADA

Conforme se vayan materializando los pagos se procederá a la devolución de los avales que los garantizaban, en el plazo de un mes desde que aquéllos hayan tenido lugar.

El importe derivado de los pagos referidos se deberá integrar en el Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Granada según lo dispuesto en el artículo 30.2.3º de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

POR LA GERENCIA MUNICIPAL,

La Vicepresidenta de la Gerencia
Municipal de Urbanismo y Obras.
Fdo. Isabel Nieto Pérez.

POR LA EMPRESA,

Inversiones Area Sur, S.L. – Forum de
Negocios del Sur, S.L., UTE Ley 18/82

D. Roberto García Arrabal
D. Enrique Legerén Félix

La Secretaria de la Gerencia, P.D.

Fdo.: Mª Teresa Tavera Benítez