

24 MARÇ 2017

CONVENI

Exp. 2016011389

Girona, 30 de març de 2017

D'una part la Sra. MARTA MADRENAS MIR, en nom i representació de l'Ajuntament de Girona per la seva condició d'Alcaldeessa Presidenta en virtut del seu nomenament a la sessió plenària del dia 18 de març de 2016, i per les seves facultats que se li reconeixen a l'article 53.1 del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya, aprovada per Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril, i assistit pel Secretari General en funcions de la Corporació en la seva condició de Fedatari Públic Municipal.

D'una altra part, el senyor Ramon Nogareda i Carrera, advocat, amb DNI núm. 40.283.126-Y en nom i representació de l'entitat HIPERCOR SA, NIF núm. A-28642866 i amb domicili a Girona, carrer de Barcelona núm. 106-110. Les seves facultats resulten de l'escriptura de poder autoritzada pel Notari de Madrid senyor Juan Aznar de la Haza el dia 30 de juliol de 2014 i amb el número del seu protocol 1637.

ANTECEDENTS

PRIMER.-

I.- El Pla General d'ordenació urbana del municipi de Girona va ser aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002 i publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 3654 el dia 11 de juny de 2002. L'Ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el Butlletí Oficial de la Província del dia 14 d'abril de 2003 i, posteriorment, en sessió de data 9 de febrer de 2006, la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona va donar la seva conformitat al text refós de les normes de planejament general, que es van publicar íntegrament en el Diari Oficial de la Generalitat número 4618 del dia 21 d'abril de 2006.

El dia 28 de març de 2007, el Conseller de Política Territorial i d'Obres Públiques, va aprovar definitivament la Modificació Puntual número 17 del TR del PG "PA discontinu 103 equipament comercial" amb l'objectiu de permetre l'ampliació del centre comercial d'HIPERCOR, existent a la carretera de Barcelona en una part de la plaça Salvador Dalí, així com donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers de Migdia, Fargnoli i Segre per a connectar-la amb el carrer de Barcelona.

El Polígon d'Actuació comprenia tres àmbits diferenciats, amb l'objecte de permetre l'ampliació del centre comercial existent al carrer de Barcelona, així com donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers de Migdia, Fargnoli i Segre per a connectar-la amb el carrer de Barcelona. La modificació comportava, a més, un increment del sostre edificable d'ús comercial en sòl urbà i, per tant, d'acord amb el que estableix l'article 94.2 del DL 1/2005 TRLU es preveia una reserva mínima de terrenys per a zones verdes i espais lliures públics de 2 m² per cada 100 m² de sostre.

El Ple de l'Ajuntament del dia 16 de desembre de 2008 va aprovar definitivament la Reparcel·lació Voluntària de la modificació puntual número 17 de PGOU – PA 103 Equipament Comercial i que fou elevat a públic mitjançant escriptura autoritzada pel Notari de Girona senyor Enric Brancós Núñez el dia 4 de febrer de 2009 i amb el número del seu protocol 281.

Posteriorment, per Decret de l'Alcaldia de data 12 de març de 2009 es van aprovar unes operacions jurídiques complementàries, a petició del Registre de la Propietat, en relació a la descripció de les finques de resultat R-1 i R-5.

En definitiva, a la **modificació número 17 del PGOU PA 103 Equipament Comercial** es preveia un augment d'edificabilitat comercial de **8.058,30 m²**, que amb una ocupació de sòl de 2.400 m² estava previst situar a la plaça Salvador Dalí, en plantes pis de l'actual edifici comercial d'Hipercor (finca 20.612) fins un total de 36.437,70 m² de sostre edificable.

II.- Com a conseqüència de la reparcel·lació voluntària:

1.- L'Ajuntament es va adjudicar la següent finca:

"Espai volumètric, constituït per la superfície de **1.427 m²**, inclosa la previsió del percentatge de participació en el domini de 14,91508 % dins el conjunt immobiliari sobre la rasant, que limita al nord amb el carrer Saragossa; a l'est amb la carretera de Barcelona; a l'oest amb el carrer Bru i Barnoya; i al sud, amb la finca núm. R1, de les resultants del projecte, que s'adjudica a l'entitat Hipercor, SA i del subsòl amb el forjat de separació de la finca registral 30881 propietat d'Hipercor SA.

És la Finca Registral Núm. 40.517 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 5 de Girona, Tom 4.014, Llibre 1.200, Secció 1^a de Girona, Foli 165 Inscripció 1a.

24 MARÇ 2017

2.- HIPERCOR es va adjudicar la següent finca:

"R1, espai volumètric constituït per la part superior, computada des de la rasant, de superfície **2.400 m²**, que limita: al nord, amb espai volumètric superior del conjunt immobiliari del qual se segrega, propietat de l'Ajuntament de Girona; al sud, amb l'entitat Hipercor SA; a l'est, amb el carrer de Barcelona i a l'oest, amb el carrer de Bru, Barnoya i Xiberta; i pel subsòl, amb el forjat de separació de la finca inferior, registral 30.881, propietat de l'entitat Hipercor SA"

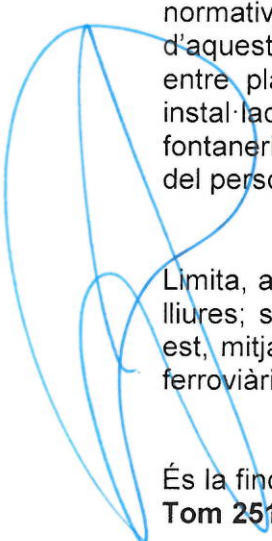
Es la Finca Registral Núm. 40.513 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Girona, Tom 4.014, Llibre 1.200, Secció 1a de Girona, Foli 145 Inscripció 1a.

3.- A més, HIPERCOR SA ja era propietari de les finques següents:

A.- URBANA. Espai volumètric constituït per la part inferior del subsòl, comptada a partir de la rasant de la mateixa finca i, en aquest sentit a partir de la cota 74,67, corresponent al CARRER DE BRU, BARNOYA I XIBERTA, de superfície quatre mil metres quadrats i segons projecte de TRES MIL VUITCENTS VINT-I-SET METRES QUADRATS, que limita: al nord amb el carrer de Saragossa; al sud amb l'entitat Hipercor SA; a l'est amb el carrer de Barcelona; a l'oest amb la finca anterior que abans s'ha descrit. Té caràcter de bé de naturalesa patrimonial com a conseqüència de l'expedient de desafectació tramitat. QUOTA DE PARTICIPACIÓ en el DOMINI: SEIXANTA PER CENT. QUOTA DE PARTICIPACIÓ en les DESPESES COMUNES: CENT PER CENT.

Finca Núm. 30.881, Registre de la Propietat núm. 2 de Girona – Secció 1a, Tom 3.101, Llibre 710, Foli 201.

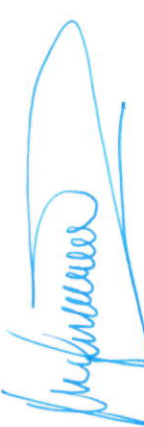
B.- "URBANA.- PARCELLA DE TERRENY situada en el terme municipal de Girona, sector Pla Especial-Renfe II, de forma rectangular de set mil metres quadrats de superfície. per sobre d'aquesta parcel·la s'ha construït la següent edificació: edifici comercial destinat a hipermercat, que consta, en essència, de les següents plantes i superfícies: planta p-3, superfície construïda set mil metres quadrats; planta p-2, superfície construïda, amb una alçada útil de 2,40 metres. L'accés i sortida es realitza des del carrer mitjançant dues rampes amb una alçada total de 4 m. mínim. La planta semisoterrani alberga obrers, serveis i principalment zona de vendes; les plantes baixa i primera, tot i que disposen d'espais per a serveis estan especialment dedicades a zona de vendes. La planta segona conté les oficines generals, vestuaris i serveis de personal, així com d'altres serveis. Les alçades d'aquestes plantes no són mai inferiors a 3 metres. La construcció és de formigó armat, estant formada l'estructura horitzontal per llosa massissa de 28 centímetres d'espessor amb ressalts a mode de capitells damunt de pilars de 40 centímetres d'espessor. La cimentació és mitjançant sòcols aïllats. Les façanes són tancades, amb els accessos necessaris per complir amb la



normativa contra incendis, que introdueixen un nou element estètic en la composició d'aquestes. L'edifici disposa de sortides d'emergència, comunicacions verticals, relació entre plantes, etc. Realitzant tot això d'acord amb la normativa vigent. Totes les instal·lacions generals de l'edifici, d'electricitat i enllumenat, aire condicionat, fontaneria, contra incendis mitjançant detectors de fums i sistemes spinklers i serveis del personal s'ha realitzat d'acord amb les disposicions legals en vigor.

Limita, al nord amb la resta de la finca de la qual se segrega mitjançant zona d'espais lliures; sud, amb la finca adjudicada a Bepim, SA mitjançant espai lliure transitable; est, mitjançant zona d'espais lliures amb la carrera de Barcelona; i oest, amb la línia ferroviària de Renfe, mitjançant zona d'espais lliures.

És la finca registral 20.612 inscrita en el Registre de la Propietat núm. 2 de Girona, Tom 2515, Llibre 350, Foli 22, Inscripció 3.



SEGON.- Amb la nova planificació urbanística del carrer de Barcelona i el canvi d'ús essencialment industrial a residencial que això comportava, HIPERCOR SA i EL CORTE INGLÉS SA van considerar més congruent una nova configuració de l'edifici comercial en format de gran magatzem.

Amb la nova configuració, les dues entitats van plantejar créixer les seves instal·lacions en alçada i, no tal i com s'havia previst en la Modificació Puntual número 17 del TRPGOU tornant a qualificar, per tant, la totalitat de la superfície sobre la rasant de la Plaça de Salvador Dalí com a sistema d'espais lliures i ubicar en el subsòl usos comercials i d'aparcaments.

Per a la ciutat de Girona, la reubicació proposta, permet incrementar en 2.391 m² la zona verda de la Plaça de Salvador Dalí, generant un espai de dinamització cívica-urbana que millora la transversalitat de la ciutat entre els barris de Sant Narcís i Pla de Palau – Sant Pau. D'altra banda, i en relació a la imatge urbana del carrer de Barcelona, aquesta nova configuració, es mostra més coherent amb els edificis que conformen la trama urbana de l'entorn.

Aquesta solució, a més, avança l'adequació a la futura ordenació i la rasant resultat del soterrament ferroviari del tren convencional.

Per tant, en interès tant de l'Ajuntament de Girona com d'EL CORTE INGLÉS SA i HIPERCOR SA, es va treballar conjuntament en la modificació del PGOU. I amb la **modificació puntual del PGOU número 46 PA 103 Equipament Comercial**, es preveu el creixement d'edificabilitat comercial en **altura** de tal manera que l'edificabilitat màxima de 36.437,70 m² (28.379,40 + 8.058,30) es reparteix entre el cos principal de l'edifici i la planta semisoterrani de la plaça de Salvador Dalí.

24 MARÇ 2017

I, per la seva banda, es recupera la titularitat pública del sòl i el vol de la Plaça de Salvador Dalí amb la finalitat de compatibilitzar el sistema de titularitat pública del sòl i l'aprofitament privat del sòl de la plaça (usos comercials i d'aparcament).

Per a dur a terme el que es preveu en l'esmentada modificació puntual s'ha procedit a modificar el projecte de Reparcel·lació Voluntària del PA 103 C – Equipament Comercial, essencialment, amb la finalitat de:

1.- L'Ajuntament de Girona recuperi, lliure de càrregues i gravàmens, la titularitat de la finca registral 40.513 descrita en l'expositiu SEGON 2 i que juntament amb la finca 40.517, descrita en l'expositiu SEGON 1 i ja de titularitat de l'Ajuntament, passen a formar una nova finca registral de tres mil vuit-cents vint-i-set metres quadrats (3.827 m²) i que, pel subsòl, confronta amb el forjat de separació de la finca registral 30.881 propietat d'HIPERCOR SA i descrita en l'expositiu SEGON 3 A.

2.- El trasllat de totes les càrregues urbanístiques a la finca registral 20.612, propietat d'HIPERCOR SA i descrita en l'expositiu SEGON 3 B.

TERCER.- Tenint en compte la titularitat pública sobre la rasant de la Plaça de Salvador Dalí donat que la nova finca a conseqüència de l'agrupació de les finques registrals 40.513 i 40.517 segons la Modificació del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del PA – 103 C – Equipament Comercial i la titularitat privada del subsòl donat que HIPERCOR SA és propietària de la finca 30.881, ambdues parts.

ACORDEN

PRIMER.- L'Ajuntament de Girona, d'acord amb el que preveu la modificació puntual del PGOU número 46 PA 103 – Equipament Comercial, serà responsable del manteniment del paviment, mobiliari urbà, enllumenat i de totes aquelles actuacions necessàries per a l'òptim ús de la Plaça de Salvador Dalí.

HIPERCOR SA i EL CORTE INGLÉ SA, seran responsables de la neteja i de la jardineria exclusivament de la Plaça de Salvador Dalí i com a conseqüència d'això, quan ambdues entitats sol·licitin autorització per a realitzar a la plaça activitats lúdiques o de promoció, la mateixa els serà concedida exempta de pagament de la taxa d'ocupació.

SEGON.- L'AJUNTAMENT DE GIRONA autoritzarà a HIPERCOR SA i a EL CORTE INGLÉS SA l'ocupació ocasional de la Plaça de Salvador Dalí per a activitats lúdiques o de promoció i, en especial en aquells períodes de major activitat comercial com pot ser la Campanya de Nadal i Reis, el dia de Sant Jordi, l'aniversari, etc... Havent sol·licitat la llicència, l'AJUNTAMENT concedirà l'autorització per a dur a terme l'activitat i HIPERCOR i EL CORTE INGLÉS es comprometen a assumir les despeses dels desperfectes i reparacions que es puguin produir com a conseqüència de l'activitat autoritzada, amb la finalitat de que l'entorn quedi restituit en les mateixes condicions prèvies a l'ocupació.

Quan la llicència per a realitzar activitats a la plaça sigui sol·licitada per altres entitats o empreses, l'espai que ocupen no podrà impedir o entrebancar l'accés dels clients al Centre Comercial. En tot cas, aquestes empreses o entitats hauran de realitzar la neteja de l'espai amb posterioritat a la seva ocupació i també assumir les despeses dels desperfectes i reparacions que es puguin produir com a conseqüència de l'activitat autoritzada, amb la finalitat que l'entorn quedi restituit en les mateixes condicions prèvies a l'ocupació.

A l'inici de cada any, a més de les activitats esmentades en el paràgraf PRIMER, HIPERCOR SA i EL CORTE INGLÉS SA, amb caràcter només orientatiu, notificarà la programació de les activitats que ja tinguin previstes realitzar a la plaça en el transcurs de l'any, als efectes de que els serveis municipals tinguin coneixement d'aquests per a una millor gestió de les autoritzacions. No obstant això, si en el transcurs de l'any HIPERCOR SA i EL CORTE INGLÉS SA haguessin de fer cap activitat ho comunicaran amb el temps suficient i amb la finalitat abans esmentada.

TERCER.- Els possibles danys a la finca 30.881 com a conseqüència de l'ús públic de la nova finca, resultat de l'agrupació de les registrals 40.513 i 40.517 segons la Modificació del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del PA – 103 C – Equipament Comercial, seran responsabilitat de l'AJUNTAMENT DE GIRONA exceptuant aquells danys produïts per HIPERCOR SA i EL CORTE INGLÉS SA i, altres empreses o entitats per les activitats autoritzades i descrites en els dos apartats anteriors.

D'altra banda, els danys que es puguin produir a la nova finca (resultat de l'agrupació de les registrals 40.513 i 40.517 segons la Modificació del Projecte de Reparcel·lació Voluntària del PA – 103 C – Equipament Comercial) com a conseqüència de l'ús privat que es faci de la registral 30.881 seran responsabilitat d'HIPERCOR SA.

QUART.- En expedient separat es tramitarà la concessió administrativa dels accessos a l'aparcament i el cànon per l'ús i l'ocupació d'espais públics.

24 MARÇ 2017

CINQUÈ.- DESPESES I IMPOSTOS

Quant a les despeses i impostos seran satisfets per cadascuna de les parts segons la legislació vigent a Catalunya.

I en prova de conformitat se signa aquest document, que es compona de 7 pàgines, per duplicat i a un sol efecte en el lloc i data assenyalada en l'encapçalament.

Per l'Ajuntament de Girona
L'Alcaldesa



Marta Madrenas Mir

Per HIPERCOR SA



Ramon Nogareda Carrera

Certifico
El Secretari General



