19.104

2006/25751-AP

URBANISME I OBRES

PLANEJAMENT I PROJECTES

EXPEDIENT : 2006006858

CODI : 02.031.137

SÈRIE : PLANS GENERALS D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

INTERESSAT : AJUNTAMENT DE GIRONA

NIF : P1708500B

ASSUMPTE : MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 17 DEL TEXT REFÓS DEL PGOU PA 103 EQ COMERCIAL (19.104)

INICI: 03/10/06 **TANCAMENT:**

FOLIS:

ALCALDESSA PRESIDENTA: ANNA PAGANS GRUARTMONER
LA SECRETÀRIA GENERAL: M. GLÒRIA GOU CLAVERA

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 MARÇ 2007

La secretària de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Mercè Albiol Núñez

Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 17 DEL TR DEL PLA GENERAL PA DISCONTINU 103 EQUIPAMENT COMERCIAL

Setembre 2006
Modificat novembre 2006

MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM 17 DEL TR DEL PLA GENERAL PA DISCONTINU 103 EQUIPAMENT COMERCIAL 1
1. Memòria 3
1. Antecedents 3
2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació. 3
3. Conveniència i oportunitat. 4
4. Formulació i tramitació 4
5. Marc urbanístic i legal 5
6. Estructura de la propietat: 5
7. Usos del sòl i estat de l'edificació: 5
8. Situació urbanística: 5
9. Objectius i criteris de la Modificació. 6
10. Proposta: 7
11. Quadres de superfícies i estàndards 8
Annex: Fotos 9
Annex: Conveni urbanístic 9
2. Agenda i avaluació econòmica - financera 10
1. Agenda. 10
2. Avaluació econòmica i financera 10
2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes 10
2.2. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions. 11
2.3 Anàlisi de les adjudicacions i càrregues i comparativa amb el conveni signat. 12
3. Annex normatiu. 15
4. Plànols: 16

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

1. MEMÒRIA

1. Antecedents.

El Pla General d'Ordenació 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 als efectes de la seva vigència al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 3654 d'11 de juny de 2002. L'ajuntament va publicar en la seva integritat aquest text normatiu en el BOP del dia 14 d'abril de 2003.

No obstant com a mesura de millor provisió en front de sentències que entenen que l'organisme que aprova definitivament el planejament ha de ser el que ha de disposar la seva publicació i en el seu diari corresponent, es va elaborar el text refós de les normes del planejament general, amb les modificacions puntuals aprovades definitivament durant el seu temps de vigència. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona, en sessió de data 9 de febrer de 2006 va donar conformitat al text, que es va publicar íntegrament en el DOGC 4618 de 21/04/2006.

2. Situació, objecte, àmbit i abast de la modificació.

Aquest document té la consideració de modificació puntual del Text Refós del Pla General d'Ordenació de Girona per la delimitació i regulació de la ordenació del PA discontinu 103 – Equipament Comercial.

Els tres àmbits d'aquest polígon són els delimitats als plànols i es troben distribuïts a banda i banda de la Carretera de Barcelona. El constitueixen dues subzones d'aprofitament privat: 1.2 i 2.3.d i la plaça Salvador Dalí. El primer subpolígon (a) es troba entre els carrers Segre al sud, Valentí Fargnolí al nord, Barcelona a l'oest i amb un sistema de places parcs i jardins urbans a l'est, amb una superfície de 2.610,70 m2. El segon limita amb els carrers Carles Rahola al sud, Narcís Blanc al nord, Barcelona a l'oest i dues parcel·les privades d'ús residencial a l'est, amb una superfície de 2075,90 m2. El tercer és la plaça Salvador Dalí, situada entre els carrers Saragossa al nord, Barcelona a l'est, Bru Barnoya i Xiberta i a l'oest i al sud amb la superfície comercial Hipercor, amb una superfície de 3.827 m2. Fora d'àmbit es qualifica de sistema de places, parcs i jardins urbans l'actual carrer Valentí Fargnoli, més adequada a la seva situació entre places públiques i urbanització, de 732,20 m2. La superfície total de l'àmbit de la modificació és de 9.245,80 m2.

El seu abast és la modificació dels usos dels subpolígons a i c vinculant el b a les condicions de gestió, amb l'objecte de permetre l'ampliació del centre comercial existent a la carretera de Barcelona així com donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, per connectar-la amb el carrer Barcelona.

La modificació comporta un increment de sostre edificable, d'ús comercial, en sòl urbà, per tant, d'acord amb que s'estableix a l'art. 94.2 del DL 1/2005 TRLU caldrà preveure una reserva mínima de terrenys per a zones verdes i espais lliures públics de 5 m2 per cada 100 m2 de sostre.

L'aprovació definitiva d'aquesta modificació comportarà la desafectació al domini públic de la part de plaça requalificada per l'ampliació de l'equipament comercial.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

3. Conveniència i oportunitat.

Els darrers anys Hipercor ha anat adquirint les finques del l'illa de l'altra banda de la carretera Barcelona en previsió d'una futura ampliació. L'ajuntament, d'acord amb l'informe comercial, valora positivament l'àrea comercial sorgida a l'entorn d'Hipercor i la possibilitat d'ampliació. Amb tot, considera que la seva concreció a l'altra banda del carrer suposarà problemes de mobilitat, logístics i de veinatge en un teixit amb carrers estrets i veu més adequat el creixement en continuïtat. No essent tècnicament possible l'ampliació en alçada es considera que la plaça Salvador Dalí ja està fortament vinculada física i funcional al centre comercial i en canvi no està integrada en el teixit residencial del barri. Per tant, la seva ocupació parcial no tindrà un impacte sever sobre els residents ni sobre el paisatge urbà. Funcional, estructural i paisatgísticament resulta molt millor la finca de la ctra Barcelona 155, amb una petita edificació de Ricard Giralt i un gran espai lliure ajardinat i amb arbrat madur. La obtenció d'aquesta darrera i incorporació en el sistema de places, parcs i jardins urbans permetrà estructurar una gran àrea d'espais lliure públics entre els carrers Migdia i Barcelona, conformant un gran espai públic de referència pels barris del sud de Girona.

Aquest document es redacta en compliment del conveni signat amb els propietaris en el que s'acorda pels polígons l'ordenació proposada, transferint a favor del centre comercial part de la finca municipal integrant del pla superficial de la plaça Salvador Dalí, atorgant-li qualificació de comercial per permetre l'ampliació projectada amb un sostre màxim de 8058,30 m2st. En compensació a obtenir del projecte de reparcel·lació voluntària, s'adjudicarà a favor de l'ajuntament el conjunt de finques contigües situades entre les carrers Barcelona, Narcís Blanch i Carles Rahola, a excepció de l'espai amb façana a la carretera de Barcelona, que s'adjudicarà a favor dels titulars de la finca situada al núm. 155 del carrer Barcelona, a la que s'atorga la qualificació d'espais lliures i equipament que es transferirà íntegrament a favor de l'ajuntament en compensació de l'anterior. Aquesta nova plaça que es crea per la seva integració en el sector eminentment residencial, complirà millor l'ús d'esbarjo i les funcions pròpies de les zones verdes.

Hipercor es compromet a construir en el subsòl uns 500 aparcaments nous.

Per la seva banda, l'entitat "Hipercor S.A" assumirà els costos derivats de la reurbanització de la plaça Salvador Dalí així com una aportació complementària fixada per conveni i a favor de l'ajuntament que es destinarà a mesures d'urbanisme comercial, foment de l'activitat econòmica i accions de transformació i millora d'infrastructures públiques.

La conveniència i oportunitat d'aquesta modificació es justifica en la millor protecció dels interessos públics per la distribució i ubicació dels espais públics en dos sectors i aconseguint millorar la utilitat pública d'aquests terrenys pels veïns dels dos sectors, el residencial i el comercial.

4. Formulació i tramitació

La Modificació puntual núm 17 - PA 103 Equipament Comercial del Text Refós del Pla General d'Ordenació Urbana de Girona, està promoguda per l'ajuntament de Girona, d'acord amb el que disposen els articles 14 i 74 i 94 de la Llei 2/2002 d'Urbanisme.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

La redacció del document ha estat realitzada per tècnics competents, en virtut del que disposa la disposició addicional cinquena de la Llei d'Urbanisme.

Pel que fa referència a la seva tramitació, aquesta queda regulada pel que disposen els articles 83, 95 i concordants de la Llei d'Urbanisme.

5. Marc urbanístic i legal

El marc urbanístic i legal ve donat en primer lloc per la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions, i per la Llei Catalana DL 1/2005 de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, concretament l'art. 43.3 i el decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el seu reglament.

En un segon ordre, referent al planejament general, resulta d'aplicació el Pla General d'Ordenació del Municipi de Girona, aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 28 de febrer de 2002, en el seu Text Refós, conformat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de data 9 de febrer de 2006 i publicat integrament al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 4618 de 21/04/2006.

6. Estructura de la propietat:

L'estructura de la propietat s'ha grafiat al plànol núm. 4. Consta de 8 parcel·les amb referència cadastral 4663801, 4866301, 4866303, 4866314, 4866315, 4866316, 4866317, 4866318. Tots els propietaris han convingut amb l'ajuntament l'ordenació proposada. Aquestes parcel·les s'han inclòs en la delimitació del nou PA discontinu PA – 103A, PA – 103B, PA – 103C.

7. Usos del sòl i estat de l'edificació:

La parcel·la del sub polígona A és la única edificada. Conté una edificació de planta baixa i pis de Ricard Giralt a la part central destinada a habitatge unifamiliar; la resta de la parcel·la està lliure d'edificació i ajardinada. El conjunt de parcel·les que integren el PA–103B configuren la part superior d'una illa d'ús residencial de zona eixample. Són solars completament urbanitzats i disposen de tots els serveis. La plaça Salvador Dalí és un espai públic del sistema de places parcs i jardins urbans convenientment urbanitzat i condicionat d'ús habitual.

8. Situació urbanística:

Totes les finques afectades per la modificació tenen la condició de sòl urbà consolidat i estan qualificades pel vigent PGOU com a sistema de places parcs i jardins urbans amb aprofitament del subsòl (clau C.1ap) zona d'eixample (clau 1.2) i com a zona de ciutat jardí subzona tipus 2 (clau 2.4.a), regulades respectivament pels arts. 144-149, 201 i 208 de les normes urbanístiques del vigent PGOU en el seu Text Refós. Els principals paràmetres es transcriuen a continuació :

Zona 1.2

Parcel·la mínima:	L'existent
Front mínim de parcel·la:	6 m
Edificabilitat:	És la que resulta d'aplicar els paràmetres corresponents a la profunditat edificable, nombre màxim de plantes i pati d'illa.
Ocupació màxima:	Segons profunditat edificable i tipus de pati d'illa.
Posició de l'edificació:	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial
Usos dominants:	Habitatge plurifamiliar
Usos compatibles:	Habitatge unifamiliar, comerç, oficines i serveis, hoteler, industrial(amb cond), sanitari, assistencial, cultural – religiós, recreatiu(amb con.) i esportiu (Pb amb cond), restauració (amb cond) administratiu, serveis tècnics i aparcament.

Zona 2.3.d

Parcel·la mínima:	L'existent
Edificabilitat:	L'actual, no obstant prèvia tramitació d'un Pla especial es permeten ampliacions fins el 20% de l'edificabilitat actual.
Nombre màxim de plantes:	3 (B+2)
Usos dominants:	Habitatge plurifamiliar
Usos compatibles:	Habitatge unifamiliar, comerç petit (cond), oficines i serveis (50%), industrial (cond), assistencial, cultural – religiós,restauració, esportiu, administratiu, serveis tècnics i aparcament.

9. Objectius i criteris de la Modificació.

Els objectius de la modificació són:

- Assegurar la millor localització de l'ampliació de l'equipament comercial
- Mantenir i ampliar el sistema de places, parcs i jardins urbans, en superfície i qualitativament.
- Incorporar un nou edifici públic al sistema d'equipaments comunitaris
- Urbanitzar i adequar els espais lliures resultants
- Obtenir les finques indicades en el conveni en concepte de cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic.

Els criteris de la modificació són:

- Requalificació amb clau 4.1 (comercial) de part de l'espai superficial configurat per la plaça Salvador Dalí establint us sostre màxim edificable de 8.060,00 m2. El volum s'ordenarà en continuïtat en planta i alçada amb l'edifici existent, que comportarà la construcció de 500 noves places d'aparcament.
- Localitzar els espais lliures en coherència amb els de l'entorn per maximitzar la seva aportació positiva al paisatge urbà.
- Destinar la resta de sòl de la plaça a l'ús actual de zona verda C1.ap de forma regular i delimitada pels carrers Barcelona, Saragossa i Bru Barnoya.
- Qualificar amb clau C1 (sistema de places, parcs i jardins urbans) la finca situada al carrer Barcelona núm.155 donant continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre connectant-la amb la carretera de Barcelona
- Qualificar com a equipament l'edificació existent en la parcel·la anteriorment descrita
- Mantenir l'ordenació del subpolígon 103-B

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

10. Proposta:

Amb aquest objectius es proposa delimitar 1 PA discontinu format per 3sub polígons que intercanvien els seus usos en benefici del sistema de places, parcs i jardins urbans.

L'ordenació fixa un volum rectangular annexat a la superfície comercial existent i amb un sostre màxim de 8.058,30 m2, amb una ocupació de sòl de 2400,00 m2 deixant la resta de la superfície de la plaça amb el seu ús actual coma sistema de places, parcs i jardins urbans.

Per altra banda, s'incorpora a l'esmentat sistema d'espais lliures la parcel·la número 155 del carrer Barcelona així com el carrer Valentí Fargnoli que passen a formar part de l'eix verd que s'inicia al carrer Migdia. L'edificació existent en aquesta parcel·la passa a qualificar-se com a equipament comunitari que passarà a ser de propietat municipal.

El subpolígon B, que inclou les finques qualificades d'eixample no modifica la seva ordenació. Es delimita per l'execució del sector amb la finalitat de concretar la compensació pels propietaris de la finca afectada als sistemes d'espais lliures i equipaments i la cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic a l'administració actuant, per tal de millorar la política d'habitatge i atès que l'ordenació urbanística dona lloc a una parcel·la única i indivisible, d'acord amb el previst a l'art. 43.3 del DL 1/2005 TRLU i en compliment del conveni.

El polígon no té cap de les finalitats de l'art. 68.2.a del DL 12005 TR LU, i no hi ha habitatge de nova implantació, no obstant té el deure de cessió del 10 % de l'aprofitament urbanístic segons l'establert a l'art. 40.2.c del D 305/2006 del reglament de la LU aplicable a les actuacions urbanístiques aïllades que donen lloc a un increment de l'aprofitament urbanístic.

11. Quadres de superfícies i estàndards.

PGOU vigent				Superfície	%	Sostre	Us
	2.3.d		2.395,70			582,48	Residencial
	1.2		2.057,80			7.947,50	Residencial
Zones				4.453,50	48,17%	8.529,98	
	A.2		947,20 = 215 + 732,20				
			18,10	965,30	*10,44%*		
	C.1.ap		3.827,00	3.827,00	*41,39%*		
Sistemes				4.792,30	51,83%		
Total àmbit				9.245,80	100,00%		

(a) = 2 610 m2 ← 2 395 ← 2.130, 265,40; 215

(b) = 2 075,90 m2 ← 2057,80; 18,10

(c) = 3 827 m2 ← 2 400; 1427

Proposta modificació (Àmbit)				Superfície	%	Sostre	Us
	1.2	Sub P-b	2.057,80	(b)		7.947,50	Residencial
	4.1	Sub P-c	2.400,00			8.058,30	Comercial
Zones				4.457,80	48,21%	16.005,80	
	A.2	Sub P-a	215,00				
		Sub P-b	18,10				
		Fora PA	37,90	271,00	*2,93%*		
	C.1	Sub P-a	2.130,30				
	C.1.ap	Sub P-c	1.427,00				
		Fora PA	694,30	4.251,60	*45,98%*		
	E	Sub P-a	265,40	265,40	*2,87%*		
Sistemes				4.788,00	51,79%		
Total àmbit				9.245,80	100,00%		

plano (c)

(d) = 732,20 ← 694,30; 37,90

Proposta modificació (Resum PA)				Superfície	%	Sostre	Us
	1.2	Sub P-a	2.057,80			7.947,50	Residencial
	4.1	Sub P-c	2.400,00			8.058,30	Comercial
Zones				4.457,80	52,36%	16.005,80	
	A.2	Sub P-a	215,00				
		Sub P-b	18,10	233,10	*2,74%*		
	C.1	Sub P-a	2.130,30				
	C.1.ap	Sub P-c	1.427,00	3.557,30	*41,78%*		
	E	Sub P-a	265,40	265,40	*3,12%*		
Sistemes				4.055,80	47,64%		
Total PA				8.513,60	100,00%	8512,90	

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

Justificació d'estàndards

Sistemes	Modificació	Vigent	Increment
C.1	4.251,60	3.827,00	424,60
E	265,40	0	265,40

Increment sostre			Mín LU			
Residencial	-	582,48	20,00	m2/100 m2	-	116,50
Comercial		8.058,30	5,00	m2/100 m2		402,92
C.1 Mínim LU						286,42

Annex: **Fotos**

Annex: **Conveni urbanístic**

PLAÇA SALVADOR DALÍ A MANTENIR

AMPLIACIÓ EQUIPAMENT COMERCIAL

NOU JARDÍ URBÀ

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme

Comissió d'Urbanisme de Catalunya

CONVENI URBANÍSTIC

A la ciutat de Girona, el dia dos d'octubre de dos mil sis

D'una part, la senyora Anna Pagans Gruartmoner, Alcaldessa Presidenta de L'Ajuntament de Girona i en la seva representació, , assistida de la Secretària General de la Corporació, en la seva condició de fedatària pública municipal.

D'altra els germans:

El senyora Anna Ma. Soler García, major d'edat en nom i representació pròpia, amb DNI núm. 24.986.927 A. i domicili a Girona, carretera de Barcelona, num. 155, i en nom i interès del seu germà, el Sr. Joaquim Soler García major d'edat, en nom i representació pròpia, amb DNI núm. 40.210.504 H i domicili a Girona, carretera de Barcelona, num. 155.

La Sra. Mª Dolors Arpa Vilallonga, major d'edat, amb DNI núm.40.264.963-J i domicili a Barcelona, carrer Santa Teresa núm. 6 0801, en nom i interès propi i en nom i interès dels seus fills, els Sr. Alvaro Soler Arpa, el Sr. Jose Alberto Soler Arpa i la Sra. Maria soler Arpa

I d'altra part, el senyor Àngel Montesinos Vicente, en la seva qualitat de Director a Catalunya de l'entitat "HIPERCOR, SA", en virtut de les facultats que resulten dels poders atorgats davant del Notari de Madrid senyor Francisco Javier Pérez de Camino Palacios, en data 24 de maig de 2001 i amb el número de protocol 2363, amb domicili a Girona, Ctra. de Barcelona, 106-110 i NIF A-28642866.

ANTECEDENTS – PROPIETATS D'ORIGEN

L'Ajuntament de Girona és propietari de la següent finca:

I.- Dret de vol de la Plaça Salvador Dalí, de 4.000m2 de superfície.

"Espai volumètric constituït per la part superior, computat a partir de la rasant de la pròpia finca, situat entre els carrers Saragossa, Barcelona i Bru, Barnoya i

Xiberta, de 4.000m2 de superfície, que limita en conjunt: Nord, amb el carrer Saragossa; Sud, amb l'entitat "Hipercor, SA"; Est, amb el carrer Barcelona; Oest, amb el carrer Bru, Barnoya i Xiberta; i pel subsòl amb el forjat de separació de la següent finca. Per sota, amb la següent finca, propietat de l'entitat "Hipercor, SA" descrita a l'antecedent III d'aquest document.

Té el caràcter de bé d'ús i domini públic.

Quotes de participació: En el domini 40% i en les despeses comunes 0,0%.

Títol: En virtut de la constitució de conjunt immobiliari mitjançant constituir finques cúbiques prèvia segregació, mitjançant escriptura pública de data 4 de febrer de 1998 autoritzada pel Notari de Girona, Sr. Manuel Carlos Estrada del Castillo, núm. 113 de protocol.

Figura inscrita al Registre de la Propietat de Girona núm. 1 al tom 3101, llibre 710, foli 199, finca núm. 30880.

II.- La senyora Anna M. Soler García, el senyor Joaquim Soler García i el senyor Josep Lluís Soler García són propietaris de finca registral núm. 34, situada a la carretera de Barcelona núm. 155, inscrita en el registre de la propietat de Girona, al Tom 1487, llibre 1, foli 96.

L'expressada finca, segons plànol que s'acompanya al present com annex inseparable està constituïda per una edificació destinada a habitatge unifamiliar així com els seus annexos i jardí. La superfície total construïda és de 600m2 i la superfície del solar és de 2.385m2.

Els drets edificatoris de l'expressada finca corresponen a l'Ajuntament de Girona en motiu que han estat degudament compensats, en execució i compliment de la Sentència dictada pel Tribunal Suprem, Sala del Contenciós Administratiu, Secció Cinquena, el dia 25 de març de 2003 i en conseqüència, i atenent la indemnització abonada per l'Ajuntament per l'expressat concepte, l'edificabilitat de la finca és l'avui consolidada en l'actualitat, integrada per la construcció unifamiliar referida, en planta baixa i planta pis, de 600m2 edificats, essent la superfície del solar de 2.385m2.

III.- Que així mateix, l'entitat "HIPERCOR, SA" és propietària de la següent finca:

"Espai volumètric constituït per la part inferior o subsòl de la finca descrita en l'apartat **I.-** del present document, comptada a partir de la rasant de la pròpia finca, i en aquest sentit a partir de la cota de 74,67, corresponent al carrer Bru, Barnoya i Xiberta, de 4.000m2, que limita: Nord, amb el carrer Saragossa; Sud, amb la pròpia entitat "Hipercor, SA"; Est, amb el carrer Barcelona; Oest, amb el carrer Bru, Barnoya i Xiberta; i pel vol amb el forjat de separació de la finca

anteriorment descrita. Per damunt, limita amb la finca anterior, propietat de l'Ajuntament de Girona".

Títol: En virtut d'escriptura de permuta atorgada pel Notari Sr. Carlos Estrada del Castillo el dia 22 d'abril de 1998.

Les seves quotes de participació són: En el domini del 60% i de participació en les despeses comunes del 100%.

Figura inscrit en el Registre de la Propietat núm. 1 de Girona, al tom 3101, llibre 710, foli 201, finca 30881.

Adquirit a l'Ajuntament de Girona, a fi de materialitzar en ella la necessària ampliació de l'aparcament soterrani per a vehicles, de tres plantes, directament connectat amb l'existent en el propi centre comercial.

IV.- Que l'entitat "HIPERCOR, SA" és propietària igualment de les següents finques:

1) "Solar situat a la carretera de Barcelona núm. 107, de superfície 466,84m2. Limita: front, Oest, amb carretera de Barcelona; front, Est, amb finca també propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; i Nord, amb finca propietat de la mateixa entitat al carrer Narcís Blanch".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 3662, llibre 1039, secció 1a, foli 7, finca núm. 1022, inscripció 32a. Referència cadastral: 4866318DG8446F.0001I0.

2) "Solar situat a la carretera Barcelona núm. 109, de 113,49m2 de superfície. Limita: al front, Oest, amb l'esmentada carretera de Barcelona; front, Est, amb finca també propietat del 'entitat "Hipercor, SA"; i Sud i Nord, amb dues finques propietat de "Hipercor, SA".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 2819, llibre 587, secció 1a, foli 7, finca núm. 1979, inscripció 19a. Referència cadastral: 4866317DG8446F.0001X0.

3) "Solar situat a la carretera de Barcelona núm. 83, amb una superfície de 80m2. Limita;: front Oest, amb la carretera de Barcelona; front, Est, amb finca també propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; sud, amb carrer Carles Rahola i Nord, amb finca propietat de "Hipercor, SA".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona, al tom 2616, llibre 415, foli 150, finca núm. 3064N, inscripció 5a. Referència cadastral. 4866316DG8446F.0001D0.

4) "Solar situat al carrer Carles Rahola núm. 3, amb una superfície de 164,98m2. Limita: front, Oest, amb finca propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; front, Est, amb finca propietat de la mateixa entitat; Sud, amb carrer Carles Rahola; i Nord, amb finca propietat de "Hipercor, SA".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 3662, llibre 1039, foli 13, finca núm. 8470, inscripció 6a. Referència cadastral: 4866315DG8446F.0001R0.

5) "Solar situat al carrer Narcís Blanch núm. 8, de 143m2 de superfície. Limita: front Oest, amb finca propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; front, Est, amb una longitud de 5 cm amb resta de finca i 5,85 m. amb Joan Ribas; Sud, amb carrer Carles Rahola; i Nord, amb el propi carrer Narcís Blanch".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 3662, foli 19, finca núm. 6536, inscripció 6a. Referència cadastral: 4866303DG8446F.0001GO.

6) "Solar situat al carrer Carles Rahola núm. 7-11, amb una superfície de 598,26m2. Limita: front Oest, amb solar propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; front, Est, amb Obycall, S.A. i Maria Teresa Panella, Sud, amb el carrer Carles Rahola; i Nord, amb solar també propietat de l'entitat "Hipercor, SA".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 2588, llibre 397, foli 156, finca núm. 15040, inscripció 8a. Referència cadastral: 4866314DG8446F.0001KO.

7) "Solar situat a la carretera de Barcelona núm. 49, amb una superfície de 555,22m2. Limita: front Oest, amb carretera de Barcelona; front, Est, amb solar propietat de l'entitat "Hipercor, SA"; Sud, amb finca propietat de "Hipercor, SA"; i Nord, amb carrer Narcís Blanch".

   Inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Girona al tom 3716, llibre 1063, foli 114, finca núm. 1696, inscripció 11a. Referència cadastral: 4866301DG8446F.0001BO.

Les anteriors finques descrites, totes elles confrontants entre sí, integren una superfície de 2.121,79m2 amb una edificabilitat, segons el Pla General de 8.058,30m2 qualificada amb la clau 9a), segons el vigent Planejament, situades entre els carrers Barcelona, Narcís Blanch i Carles Rahola.

L'entitat "HIPERCOR, SA" ha adquirit les finques indicades amb l'objectiu de construir un nou centre comercial, complementant l'oferta de l'actual situat a l'altra banda del carrer Barcelona.

OBJECTIUS DEL PRESENT CONVENI

Constitueix l'objectiu del present conveni, a banda de la racionalitat en l'ampliació del centre comercial existent a la carretera de Barcelona que pretén l'entitat "HIPERCOR, SA", donar continuïtat a la zona d'espais lliures creada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, per connectar-la amb el carrer de Barcelona.

El centre Hipercor s'ha erigit i configurat com un atractiu de la ciutat que ha impulsat d'una forma decisiva el seu creixement comercial.

La voluntat d'ampliació del centre comercial Hipercor, conseqüència de la pròpia dinàmica del sector i de l'estructura comercial unida a una política clarament restrictiva a l'obertura i ampliació de grans superfícies comercials en els últims dotze anys ha derivat en l'obertura, per a millorar l'oferta, de diversos locals de petit format del voltant perseguint potenciar l'atractiu comercial de tota la zona vist el seu desenvolupament, i per últim ha implicat l'adquisició de les finques situades en l'illa delimitada pels carrers Barcelona, Narcís Blanch i Carles Rahola, amb la finalitat que, produïda l'ampliació, a mesura que anessin vencent els contractes de lloguer i existís demanda d'altres operadors comercials s'anés facilitant el canvi.

Funcionalment, s'entén més adequat que l'ampliació del centre comercial es practiqui de forma contigua a l'actual edifici, ocupant part de l'espai públic que en l'actualitat configura parcialment la Plaça Salvador Dalí, per assegurar una unitat comercial, de tractament i accessos evitant tota distorsió que provocaria l'eventual existència de dos elements comercials separats.

Tanmateix, al subsòl de la finca municipal integrant de la Plaça Salvador Dalí ja és de plena titularitat del centre comercial, transmesa en el seu moment prèvia constitució d'una finca cúbica, de conformitat amb el Planejament vigent.

A més a més es considera convenient la creació d'espais lliures en el sector configurat entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, ampliant els actualment existents i assegurant la seva connectivitat amb la carretera de Barcelona, i en aquest sentit, la incorporació de la finca confrontant de 2.610m2 sobre la que hi figura construïda una edificació residencial aïllada d'uns 600m2, la qual s'erigiria com un equipament públic i resultaria integrada en l'àrea indicada, permetent també una actuació puntual d'alineació de la carretera de Barcelona.

La necessària harmonització de les necessitats apuntades constitueix el fonament del present conveni, als efectes previstos en l'article 25 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

En definitiva, es tracta de transferir a favor del centre comercial part de la finca municipal integrant del pla superficial de la Plaça Salvador Dalí, atorgant-li la qualificació de comercial per permetre l'ampliació projectada. En contraprestació, suposarà la transferència a favor de l'Ajuntament del conjunt de finques contigües, de titularitat de l'entitat "HIPERCOR, SA",i situades entre els carrers Narcís Blanch, Barcelona i Carles Rahola, part de les qual s'adjudicarà a favor dels titulars de la finca situada al núm. 155 de la carretera de Barcelona, la qual resultarà adscrita i vinculada a integrar-se en l'àrea d'espais lliures recentment creada, al manteniment de la construcció existent amb destinació a equipament públic i part de vialitat per l'alineació necessària del carrer de Barcelona.

GESTIÓ URBANÍSTICA

Per l'execució dels anteriors objectius es precisa la modificació puntual del Planejament general promoguda per l'Ajuntament, tot articulant un polígon d'actuació discontinua que contempli els tres sectors per a la seva adequada gestió i compensació així com la necessària reparcelació.

D'acord amb els indicats paràmetres a l'entitat "HIPERCOR, SA" se li transferirà part de l'espai en superfície actualment configurat per la Plaça Salvador Dalí; a l'Ajuntament el conjunt de les finques situades entre el carrer Barcelona, Narcís Blanch i Carles Rahola, a excepció de l'espai amb façana a la carretera de Barcelona, que s'adjudicarà a favor dels titulars de la finca situada al núm. 155 del carrer de Barcelona destinada a espais lliures, equipament i vialitat, que es transferirà íntegrament a favor de l'Ajuntament en compensació de l'anterior.

Per la seva part, l'entitat "HIPERCOR, SA" assumirà els costos derivats de la reurbanització de la Plaça Salvador Dalí, d'acord amb els criteris tècnics de l'Ajuntament i l'aportació complementària de la quantia de 2.500.000€, els quals es destinaran a mesures d'urbanisme comercial, foment de l'activitat econòmica i accions de transformació i millora d'infrastructures públiques.

Exposats els anteriors fonaments i amb la finalitat de complir els objectius indicats, procedeix promoure la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana en els termes que resulten del present document i a tenor dels següents,

A C O R D S

Primer.- L'Ajuntament de Girona tramitarà expedient per a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana i de la Unitat d'actuació núm. 41 en el sentit de qualificar amb la clau 4.1 (comercial) part de l'espai superficial configurat per la Plaça Salvador Dalí; en una superfície de 2.400 m2, en la

forma que es determina en el plànol núm. 5, que com annex inseparable s'acompanya al present conveni.

Les condicions i paràmetres edificatoris i usos del canvi operat seran els contemplats i definits en el Planejament general com a propis de la clau 4.1, admetent una edificabilitat de 8.058,30 m2.

La resta de la plaça de 1.427 m2 continuarà exclusivament pel que fa a la seva superfície, d'ús i domini públic com a zona verda clau C1.

El mateix expedient contemplarà la modificació puntual del Pla General d'Ordenació Urbana, amb la finalitat de qualificar amb la clau c1 (sistema de places, parcs i jardins públics) la finca propietat dels senyors Soler García, situada a la carretera de Barcelona núm. 155, de 2.610m2, admetent la qualificació d'equipament públic respecte de l'edificació existent, amb la finalitat d'incorporar-la i donar continuïtat a la zona d'espais lliures situada entre els carrers Migdia, Fargnoli i Segre, connectant-la amb el carrer de Barcelona.

L'esmentada modificació del Pla d'Ordenació Urbana Municipal serà remesa al Departament de Comerç o a la Comissió d'Equipaments Comercials o a l'òrgan que el substitueixi per al seu informe favorable com modificació de Planejament Urbanístic que possibilita l'ús comercial en gran superfície i per a la seva aprovació definitiva a la Direcció General d'Urbanisme.

Segon.- La correcta articulació i execució de les determinacions del present conveni precisarà la creació d'un polígon d'actuació discontinu, que contindrà la vinculació en els termes transcrits de les finques relacionades, regulant-se la transferència de titularitats a través del corresponent projecte de reparcel.lació i de forma simultània, amb el següent resultat:

Finques de resultat:

A.- Una vegada dutes a terme les modificacions de planejament necessàries, els senyors Soler García seran adjudicataris en plena propietat i mateixa titularitat indivisa, d'una finca amb façana a la carretera de Barcelona, núm. 107, de 480 m2 de superfície i dotada d'un sostre edificable de 2.400 m2/sostre, més una superfície addicional de 240 m2 que comprèn planta sota coberta i 312 m2 destinats a altell en planta baixa i a la mateixa finca.

A canvi aportaran en la seva correspondència la seva propietat, descrita a l'antecedent II, que serà objecte d'adjudicació en favor de l'Ajuntament de Girona, podent continuar els Srs. Soler l'ocupació de l'habitatge unifamiliar fins el 26 de setembre de 2009.

G

B.- Hipercor, S.A. rebrà i serà adjudicatari de la finca de 2.400 m2 de superfície, contigua a la seva propietat actual, dotada d'un sostre edificable de 8.058,30 m2 que li permetrà la seva ulterior agrupació amb la del subsòl descrita en l'antecedent III i assumirà les despeses derivades de la reurbanització de la Plaça Salvador Dalí, en la seva nova configuració resultant, d'acord amb els criteris tècnics de l'Ajuntament.

Aquesta adjudicació, en el marc del projecte de reparcel·lació, implicarà la transmissió, en compensació als senyors Soler García i a l'Ajuntament de Girona, respectivament, de les finques relacionades a les lletres A i C,2 d'aquest acord segon.

Així mateix, com a compensació total màxima, inclosa la de cessió de l'aprofitament mig si procedís, realitzarà una aportació complementària a l'Ajuntament de Girona de 2.500.000 € els quals es destinaran a mesures d'urbanisme comercial, foment de l'activitat econòmica i social i accions de transformació i millora d'equipaments públics.

L'indicat import el farà efectiu una vegada que la finca que li és objecte de transferència per l'ampliació del centre comercial hagi adquirit la qualificació urbanística que permeti el seu ús comercial i assoleixi l'edificabilitat de 8.058,30 m2, , en la forma definida en el plànol núm. 5 que s'acompanya al present conveni i hagi estat inscrita al seu nom al Registre de la Propietat.

C.- L'Ajuntament de Girona rebrà, en compensació per l'aportació de la finca de la seva propietat :

1. Les finques situades entre els carrers de Barcelona, Narcís Blanch i Carles Rahola, de 2.121,79 m2 de superfície, amb exclusió de la que es objecte d'adjudicació en favor dels Srs. Soler García en la forma descrita en l'apartat anterior A.
2. La finca situada a la carretera de Barcelona núm. 155, de 2.610 m2 de superfície amb l'edificació de 600 m2 construïts, procedent de l'aportació efectuada pels germans Soler García i permetent la seva ocupació fins el 26 de setembre de 2009.

Tercer.- Així mateix, les parts signants es comprometen a agilitzar al màxim les actuacions necessàries per a materialitzar les operacions descrites en els antecedents d'aquest conveni, així com a l'aprovació de les actuacions urbanístiques, llicències d'obres, ambientals i comercials necessàries per a possibilitar les construccions i usos objecte del mateix, així com a emetre l'informe comercial municipal favorable a l'ampliació del Centre Comercial d'Hipercor en la superfície esmentada

G

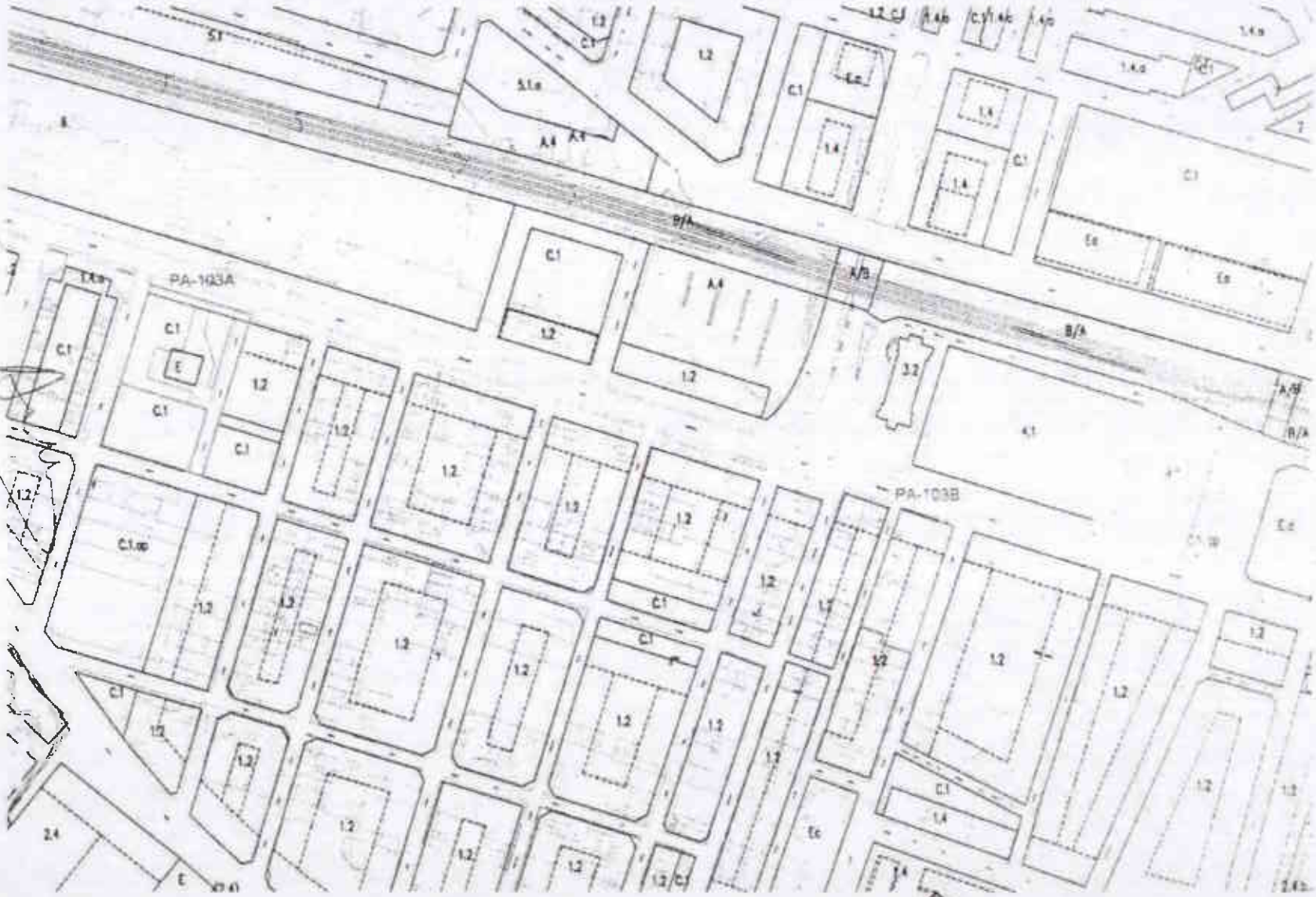
En aquest sentit es faculten des d'aquest moment a les parts signants per a formalitzar qualsevol tipus de sol.licituds a l'Administració Autonòmica i locals en relació amb les finques de resultat si bé la seva efectivitat queda condicionada a la perfecció i consumació d'aquest conveni.

Quart.- En compliment del que disposa el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol el present conveni urbanístic formarà part de la documentació de modificació del Planejament, en aquest sentit de la informació pública a practicar i integrarà l'expedient de modificació puntual del Planejament, practicant-se la publicitat referida en l'article 26 del Decret 305/2006, de 18 de juliol.

Cinquè.- Impostos i despeses. Totes les transmissions produïdes per la reparcelació fins a l'adjudicació definitiva per la Junta de Compensació fins a la inscripció en el Registre de la Propietat estaran no subjectes o exemptes tant l'Impost Municipal d'increment del valor dels terrenys com del de Transmissions Patrimonials i del de la Renda de les Persones Físiques, per ser resultat d'una reparcelació necessària. Cas de no ser-ho seran satisfetes per cadascuna de les parts, segons la legislació vigent a Catalunya.

I a tots els efectes el signen en el lloc i data assenyalats a l'encapçalament del present document.

G



Ajuntament de Girona

MODIFICACIÓ PUNTUAL N. 17 DEL TR DEL PGOU POLIGON D'ACTUACIÓ 103 EQ. COMERCIAL

N

ÀMBITS POLÍGONS D'ACTUACIÓ **5** PROPOSTA MODIFICACIÓ

Girona, setembre 2006

E. 1/2.000

Serveis Tècnics Municipals

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA - FINANCERA

1. Agenda.

El polígon d'actuació s'executarà en un termini de 4 anys a comptar a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual del Pla General.

2. Avaluació econòmica i financera.

2.1. Estimació del cost econòmic de les actuacions previstes

En els quadres adjunts s'estimen els costos d'urbanització derivats de l'execució del polígon d'actuació, comparativament amb els necessaris per l'execució del planejament vigent, així com en cada cas el caràcter públic o privat de les inversions.

Planejament vigent

Costos urbanització (sense IVA)

Qualif urb	Finca	Obres	Sup (m2)	cost ut (€/m2)	Total (€)	Finançament
A.2	Sub P-a	Urbanització vorera	215,00	72,00	15.480,00	Aj. de Girona

Indemnitzacions (sense IVA)

Qualif urb	Finca		Amidament	preu unit	Total (€)	Finançament
A.2	Sub P-a	Expropiació	215,00	537,33	115.525,52	Aj. de Girona
		Indemnització tanca	47,00	540,00	25.380,00	Aj. de Girona
		Idemnització plant	4,00	1200,00	4.800,00	Aj. de Girona
					145.705,52	

Proposta de modificació

Costos urbanització (sense IVA)

Qualif urb	Finca	Obres	Sup (m2)	cost ut (€/m2)	Total (€)	Finançament
A.2	Sub P-a	Urbanització vorera	215,00	72,00	15.480,00	Hipercor
C.1	Sub P-a	Adequació jardí urbà	2130,30	24,00	51.127,20	Hipercor
C.1.ap	Sub P-c	Urbanització plaça	1427,00	120,00	171.240,00	Hipercor
					237.847,20	

Indemnitzacions (sense IVA)

Qualif urb	Finca		Amidament	preu unit	Total (€)	Finançament
E	Sub P-a	Edificació	485,40	1042,60	506.076,83	Polígon
		Indemnització tanca	47,00	540,00	25.380,00	Polígon
		Idemnització plant	30,00	1200,00	36.000,00	Polígon
					567.456,83	

El cost de l'execució del planejament vigent, a finançar per l'ajuntament de Girona, s'ha estimat en 161.185,62 €. Els costos d'execució de la proposta de modificació, estimats en 805.304,03 €, aniran segons conveni a càrrec d'Hipercor i del Polígon.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2.2. Anàlisi de la viabilitat financera de les actuacions.

En els quadres adjunts s'estima el valor de l'aprofitament privat del polígon i la repercussió dels costos d'urbanització per m2 de sostre i per unitat de valor, atenent al diferencial de valor dels diferents usos del polígon. L'anàlisi es fa també pel planejament vigent i referit a l'increment de valor.

APROFITAMENT URBANÍSTIC

PGOU vigent

Zones		Superfície	Sostre	Coef st	Valor st	V sòl lliure	UV
2.3.d	Sub P-a	2.395,70	582,48	1,00	582,48	479,14	1.061,62

Subpolígon b - PGOU vigent / proposta modificació

Zones		Superfície	Sostre	Coef st	Valor st	UV
1.2	Sub P-b	2.057,80	7.947,50	1,00	7.947,50	7.947,50

Proposta de modificació

Zones		Superfície	Sostre	Coef st	Valor st	UV
4.1	Sub P-c	2.400,00	8.058,30	0,65	5.237,90	5.237,90

Increments Sostre

	Modificació	Vigent	Increment
Residencial	7.947,50	8.529,98	- 582,48
Comercial	8.058,30		8.058,30
	16.005,80	8.529,98	7.475,82

Increments valor zones apr privat

	Modificació	Vigent	Increment
Valor UV	13.185,40	9.009,12	4.176,28

REPERCUSIÓ COSTOS

Planejament vigent

Repercussió costos	m2 st / UV	Costos	Repercussió
Sostre	582,48	161.185,52	276,72 € / m2 st
Valor	1.061,62		151,83 € / UV

Proposta de modificació

Repercussió costos	m2 st / UV	Costos	Repercussió
Sostre	8.058,30	805.304,03	99,93 € / m2 st
Valor	5.237,90		153,75 € / UV

Repercussió costos	m2 st / UV	Increment cost	Repercussió
Increment sostre	7.475,82	644.118,51	86,16 € / m2 st
Increment valor	4.176,28		154,23 € / UV

Es constata que les repercussions dels costos d'execució del planejament proposat estimades són assumibles atesa l'actual situació del mercat.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya

2.3 Anàlisi de les adjudicacions i càrreques i comparativa amb el conveni signat.

En els quadres adjunts es justifica el contingut del conveni signat en relació a les obligacions mínimes que es derivarien de l'execució del polígon per reparcel·lació no voluntària.

L'estudi reflexa els drets de l'ajuntament de Girona, adquirits en concepte d'indemnització per defecte d'aprofitament del planejament fixats per la sentència de la Sala del contenciós –administratiu del TSJC recurs 631/96, en base al dictamen pericial .

Finques aportades

Propietaris	Amb drets	C. prop	Qualif	Sup	Subtotal	Coef loc	Sup pond	Drets	UV adj teòrica
Soler	Sub P-a	0,1471	2.3.d	2.396,70		0,90	345,75	13,24%	693,56
Ajuntament	Sub P-a	0,8529	A.2	215,00	2.611,70	0,90	2.004,78	76,76%	4.021,54
Hipercor								0,00%	-
Ajuntament								10,00%	523,90
							2.350,53	100,00%	5.239,00
	Sense drets								
Ajuntament	Sub P-c		C.1.ap	3.827,00	3.827,00				
					6.438,70				

Finques resultants

Propietaris	Parc aprof priv	Qualif	Sup	Ús	Sostre	Coef ús	Valor (U.V.)	Quota
Soler	Sub P-b							0,00%
Ajuntament								0,00%
Hipercor	Sub P-c	4.1	2.400,00	Comercial	8.060,00	0,65	5.239,00	100,00%
			2.400,00		8.060,00		5.239,00	100,00%
	F sense apr privat							
Ajuntament	Sub P-a	A.2	215,00					
Ajuntament	Sub P-a	C.1	2.130,30					
Ajuntament	Sub P-a	E	265,40	448,00				
Ajuntament	Sub P-c	C.1.ap	1.427,00					
			4.037,70					
TOTAL			6.437,70					

Adjudicació terrenys d'Hipercor inclosos per compensació (art. 43.3 DL1/2005 TRLU) – Sub - b

Propietaris	Parc aprof priv	Qualif	Sup	Sostre	Us	Coef ús	Valor (U.V.)
Soler	Sub P-b	1.2	475,00	2.400,00	Res plurif	1,00	2.400,00
Ajuntament	Sub P-b	1.2	1.582,80	5.547,50	Res plurif	1,00	5.547,50
			2.057,80				
	Sense aprofitament						
Ajuntament	Sub P-b	A.2	18,10				
TOTAL			2.075,90				

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Catalunya