



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT Y LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA DE ESPAÑA, S.A.

En la ciudad de L'Hospitalet de Llobregat, a 11 de Mayo de 2023

REUNIDOS

De una parte D. FRANCESC J. BELVER VALLÉS, Teniente de Alcaldía del Área de Planificación, Territorio y Economía del Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat.

De otra parte, D. BERTRAND CHEVALLEREAU, mayor de edad, de nacionalidad francesa, con NIE _____ y domicilio a efectos de notificaciones en _____.

INTERVIENEN

D. FRANCESC J. BELVER VALLÉS, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET DE LLOBREGAT (en adelante, "**Ayuntamiento**"), según facultades delegadas en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 6427/2022, de 26 de mayo, (BOPB de 03.06.2022), y expresamente facultado para este acto por acuerdo del Pleno municipal, adoptado en sesión de 22 de Marzo de 2023.

D. BERTRAND CHEVALLEREAU, en nombre y representación de la mercantil LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA DE ESPAÑA, S.A. (en adelante, "**LSGIE**"), con CIF _____ y domicilio en _____, constituida por tiempo indefinido con la denominación de "Centro Comercial El Pilar, S.A." en escritura otorgada el 3 de mayo de 1973, ante el Notario de Madrid _____ con número 1.236 de su protocolo, cambiada su denominación por la de "Centro Comercial Madrid Norte, S.A." por otra escritura autorizada por el mismo Notario el 23 de septiembre de 1977, con número 3.240 de su protocolo, y de nuevo cambiada su denominación a la actual por otra escritura de 21 de septiembre de 1.988, autorizada por la Notaria de Madrid _____ como sustituta de _____ con número 1.899 de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 3.174 general, 2.466 de la Sección 3ª, folio 16, hoja 22.906, inscripción 1ª. Sus facultades de representación resultan del poder especial que se acompaña, con apostilla de La Haya, como **Anexo 1**. Asimismo, comparece con la autorización de la Comunidad de Propietarios del Centro Comercial Gran Vía 2, según escritura de elevación a público de acuerdos sociales de dicha Comunidad, otorgada el 12 de julio de 2022, ante el Notario de Madrid _____ con el núm. 1609 de su protocolo, por



la que se autoriza expresamente a LSGIE a llevar a cabo cualquiera de las actuaciones que sean necesarias para impulsar la ejecución del proyecto de ampliación del Centro Comercial Gran Vía 2 y la tramitación de la operación urbanística objeto de la misma, se acompaña como **Anexo 2**.

Las partes tienen y se reconocen, en la representación en que respectivamente intervienen, plena capacidad legal para el otorgamiento de este Convenio Urbanístico, y a tal efecto

MANIFIESTAN

- I. Que LSGIE es copropietaria, en régimen de propiedad horizontal, con cuota de participación del 60,65%, de la comunidad de propietarios del Centro comercial Gran Vía 2 situado en la Avenida de la Granvía núm. 75 de l'Hospitalet de Llobregat. Según consta en la documentación de la MpPGM.

Según la Modificación puntual del Plan Parcial de Ordenación urbana del Sector Polígono Pedrosa, Texto Refundido, aprobado definitivamente el 15/12/1999, actualmente en vigor, los parámetros aplicables a la parcela en la que está construido el Centro Comercial Gran Vía 2 (en adelante, "Parcela GV2") de superficie 64.206 m², son los siguientes:

- Suelo urbano consolidado.
 - Zonificación: Comercial C1, Zona verde privada protegida (clave 8a), Pasaje privado (clave 5p).
 - Usos de la edificación: comercial y aparcamiento.
 - Superficie edificable sobre rasante: 0,74 m²t/m²s, equivalentes a 36.451,00 m²t. Superficie construida según licencia de obras: 36.445 m²t.
 - Superficie de uso comercial bajo rasante: 24.629 m²t. Superficie construida según licencia de obras: 24.629 m²t.
- II. Que LSGIE pone en conocimiento del Ayuntamiento la necesidad de ampliar el Centro Comercial para adaptarlo a las nuevas necesidades del mercado actual, dentro de las posibilidades que admite el punto 3 de la Disposición adicional decimotercera, del Decreto Ley 1/2009 de 22 de diciembre, de ordenación de los equipamientos comerciales.
 - III. Que, a su vez, el Ayuntamiento declara que es propietario de las fincas que se relacionan a continuación, en los barrios de Bellvitge y les Planes cuyo aprovechamiento urbanístico está pendiente de ser ejecutado por ser de difícil desarrollo en su localización actual, debido a que en las parcelas ya se han consolidado otros usos de sistemas al servicio de la ciudad, como zonas verdes y equipamientos, o a que el desarrollo del techo asignado por el planeamiento es incompatible con el entorno y que pueden, por tanto, ser trasladados a la Parcela GV2, a fin de atender las necesidades de ampliación del Centro Comercial.



Ayuntamiento de L'Hospitalet

En concreto, el Ayuntamiento es propietario de las siguientes fincas, según consta en la documentación de la MppGM, con la edificabilidad pendiente de ejecución que se indica:

a) Subámbito Bellvitge

- Rambla de la Marina 191, con referencia catastral 5583812DF2758D0001BE. Superficie 4.051,53 m². Edificabilidad: 3.837,61 m²t. Es parte de la finca registral número 10.376 del Registro de la Propiedad nº 6 de L'Hospitalet de Llobregat, inscrita al tomo 1.963, Libro 253, Sección 6ª, Folio 156.
- C/ Ermita 40, con referencia catastral 5778604DF2757H0001PX. Superficie 521 m². Edificabilidad: 1.042 m²t. Es parte de la finca registral número 35.562 del Registro de la Propiedad nº 6 de L'Hospitalet de Llobregat, inscrita al tomo 459, Libro 459, Folio 168.
- C/ Prat 40, con referencia catastral 5383805DF2758C0001MJ. Superficie 521 m². Edificabilidad: 1.042 m²t, de los que se trasladan a la Parcela GV2 503,13 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad número 6 de L'Hospitalet con número 13.821.

b) Subámbito Les Planes

- C/ Sant Rafael 1B (Av. Isabel la Católica 70), con referencia catastral 5102401DF2850C0001QQ. Superficie 495 m². Edificabilidad: 1.561,39 m²t. Es la finca registral número 45722/A del Registro de la Propiedad nº 1 de L'Hospitalet de Llobregat, inscrita al tomo 1.719, Libro 600, Folio 204.
- C/ Sant Rafael 2B (Av. Isabel la Católica 72), con referencia catastral 5204101DF2850C0001FQ. Superficie 185 m². Edificabilidad: 1.650 m²t. Es parte de la finca registral número 12.251/A del Registro de la Propiedad nº 1 de L'Hospitalet de Llobregat, inscrita al tomo 1.671, Libro 552, Folio 178.
- Espacio libre situado entre la avenida Isabel la Católica 66 y el 68, sin referencia catastral, es parte de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de L'Hospitalet de Llobregat con el número 11768/A. Superficie 566 m².

En adelante referidas como "Fincas Municipales". Se acompaña como **Anexo 3** plano de localización, como **Anexo 4** certificados urbanísticos.

IV. Que la actuación urbanística referida es de interés del Ayuntamiento por diversos motivos:

- Permite adecuar la calificación urbanística de las fincas a la realidad de sistemas de equipamientos y zonas verdes de algunas de las parcelas del ámbito y generar nuevas zonas verdes.
- Permite reubicar la edificabilidad no ejecutada en un nuevo emplazamiento, en el que ayudará a mantener la actividad económica existente y revitalizarla, con mayor generación de riqueza e inversión, acorde con el modelo de ordenación comercial vigente en Catalunya que prioriza la localización de los grandes establecimientos comerciales en el seno de la trama urbana consolidada y con accesibilidad mediante transporte público.



- Genera un ingreso para el Ayuntamiento, en compensación por la adjudicación de nuevo techo correspondiente a la ampliación.
- Permite la ampliación de un centro comercial existente con anterioridad a 31 de diciembre de 2013, lo que redundará en una mayor actividad económica en el municipio.

Igualmente, la operación urbanística referida es de interés para el Centro Comercial Gran Vía 2 porque permite desarrollar su ampliación y mantener el nivel de competitividad requerido por el mercado actual, caracterizado por la implantación en los últimos años de nuevos centros comerciales en el entorno metropolitano (Cornellà-El Prat, Viladecans, Esplugues de Llobregat), la ampliación de centros comerciales en Barcelona y el auge del comercio electrónico.

Los intereses públicos y privados concurrentes se explican en detalle en la Memoria de la Modificación Puntual del Plan General Metropolitano (en adelante, "MpPGM") que se tramita junto a este Convenio.

- V. Y, por lo expuesto, estando ambas Partes interesadas en la ejecución de la operación urbanística referida, en la representación que ostentan manifiestan su voluntad de suscribir el presente Convenio Urbanístico con sujeción a las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. OBJETO DEL CONVENIO

El objeto de este Convenio es la concreción de las obligaciones y compromisos que el Ayuntamiento y LSGIE, asumen para la ejecución de los objetivos descritos en los Manifiestan del presente Convenio Urbanístico, en aras al recíproco interés que para las Partes representa la realización de tales objetivos.

SEGUNDA. MODIFICACIÓN DEL PGM

2.1. Tramitación y contenido mínimo de la MpPGM: El presente convenio se incorpora a la tramitación de una MpPGM en el ámbito discontinuo integrado, por una parte, por la Parcela GV2 y, por otra parte, por las Fincas Municipales, con las determinaciones básicas siguientes:

- Traslado de 9.133 m² de techo sobre rasante de las Fincas Municipales a la Parcela GV2 para la posterior ampliación del Centro Comercial.
- Ajuste de los parámetros urbanísticos de la zona con clave 18* para posibilitar la ampliación del Centro Comercial en las zonas señaladas en el plano adjunto como **Anexo 5**.
- Calificación con la Clave 18*, libre de edificación, de la actual franja de terreno calificada como Espacio Libre Privado.
- Calificación como sistema de parques y jardines urbanos de nueva creación de carácter local (Clave 6b) de las porciones del Subámbito Granvia que se identifican en el plano adjunto como **Anexo 5**, para su adecuación al uso actual: 726 m², de los que 138 m² de propiedad municipal y 588 m² de propiedad privada. Cesión al Ayuntamiento de los 588 m² que actualmente son de propiedad privada.



- Calificación como sistema de parques y jardines urbanos de nueva creación de carácter local (Clave 6b) de las Fincas Municipales sitas en los barrios de Bellvitge y Les Planes que se identifican en el plano adjunto como **Anexo 6**, y con las claves 7a y 7b, las Fincas Municipales de las calles Ermita 40 y Prat 40, respectivamente, del barrio de Bellvitge.

La gestión urbanística de la MpPGM se llevará a cabo de forma aislada, conforme a la posibilidad prevista para el suelo urbano en el artículo 117 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña (en adelante, "TRLUC").

2.2. Cargas urbanísticas: La MpPGM merece la consideración de actuación de transformación urbanística de dotación de las reguladas en el apartado tercero de la Disposición Adicional Segunda del TRLUC, puesto que transforma puntualmente el techo reconocido con uso residencial en las parcelas del subámbito Las Planas en techo con uso comercial. Por ello, la MPPGM debe prever las reservas adicionales para sistemas urbanísticos y la cesión del 10% del incremento del aprovechamiento al Ayuntamiento.

2.3 Eficacia de la MpPGM: Será requisito indispensable para la eficacia de la aprobación definitiva de la MpPGM la formalización ante el ayuntamiento de aval o garantía del pago total del importe de la compensación según se determina en la cláusula quinta del presente convenio.

A tal efecto, el Ayuntamiento notificará a LSGIE la aprobación definitiva de la MpPGM i LSGIE dispondrá del plazo de tres meses, a partir del siguiente día de su notificación, para la formalización dicha garantía ante el Ayuntamiento. La no aportación de la garantía determinará la resolución anticipada de este convenio y, en este caso, se estará a lo dispuesto en la cláusula séptima del presente convenio.

TERCERA. - LICENCIA COMERCIAL

3.1. Consulta previa: LSGIE, simultáneamente al trámite de información pública de la aprobación inicial de la MpPGM, formulará consulta previa sobre la licencia comercial para la ampliación del Centro Comercial al objeto de valorar la posible afectación de la ampliación de las actividades actuales de centro comercial, y en particular al hipermercado, acompañando propuesta de proyecto básico de la ampliación, con la finalidad de dar cumplimiento a los compromisos asumidos en el seno de la comunidad de propietarios, a los efectos de garantizar la innecesidad de modificar la licencia de actividad del Hipermercado que actualmente está en vigor.

Así mismo LSGIE, en paralelo y con el mismo objeto y finalidad, realizará consulta previa al servicio de Bomberos de la Generalitat.

3.2. Solicitud de licencia comercial: LSGIE se compromete a solicitar la licencia comercial para la ampliación del Centro Comercial en el plazo máximo de 3 meses desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva de la MpPGM.



CUARTA. - LICENCIA DE OBRAS

4.1. Consulta previa

LSGIE, simultáneamente al trámite de información pública de la aprobación inicial de la MpPGM, remitirá al Servicio de Urbanismo y Actividades del Ayuntamiento copia de la propuesta del proyecto básico de ampliación del centro comercial, para su conocimiento y eventual evaluación en relación a la posible afectación que una futura ejecución del mismo pudiera comportar a las actividades actuales del centro comercial y, en particular, al Hipermercado.

4.2. Solicitud de licencia de obras: LSGIE se compromete a solicitar la licencia de obras que materialice, en todo o en parte, la ampliación del Centro Comercial prevista en la MpPGM en el plazo máximo de 3 meses desde la obtención de la licencia comercial. En el supuesto que la licencia comercial sea declarada innecesaria por el Departamento competente de la Generalitat de Catalunya, a la vista del proyecto de ampliación presentado, el plazo de 3 meses se computará desde la fecha de la comunicación de dicha circunstancia a LSGIE. En caso de que la licencia comercial sea denegada, LSGIE no tendrá obligación de solicitar licencia de obras.

4.3. Licencia de obras: el Ayuntamiento notificará la concesión de la licencia de obras, en el plazo más breve posible desde su solicitud. Previamente a la concesión de la licencia, cuando se hayan emitido los informes técnico y jurídico favorables a su otorgamiento, se requerirá a LSGIE para que proceda al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas en el planeamiento en los términos recogidos en la siguiente Cláusula.

QUINTA. - GESTIÓN DE LA MpPGM

5.1. Instrumentos de gestión: La MpPGM no requerirá la tramitación de ningún instrumento de gestión, pudiendo ser ejecutada de forma aislada, conforme a la posibilidad prevista en el artículo 117 del TRLUC para el suelo urbano.

En este sentido, la cesión de 588 m² para su destino a espacios libres (clave 6b) se realizará como condición para el otorgamiento de la licencia de obras o autorización amparada en la MpPGM.

5.2. Compensación:

El aprovechamiento urbanístico actual de la edificabilidad a trasladar en base al planeamiento vigente es: 7.372.226,80 € + 2.024.247,28 € = 9.396.474,08 €

a) Aprovechamiento urbanístico de la edificabilidad resultante de la MpPGM

En el "Informe-valoración de la compensación económica a favor del Ayuntamiento y de las obligaciones de cesión por incremento de aprovechamiento urbanístico" incorporado en el documento de la MpPGM, se calcula el aprovechamiento de los 9.133 m² de uso comercial en su destino final, subámbito Granvia, a un precio de repercusión de 1.300 €/m², y una valoración total de 11.872.900,00 €.



b) Incremento de aprovechamiento

Así pues, el incremento de aprovechamiento derivado de la MpPGM, es de 2.476.425,92 € (11.872.900,00 € - 9.396.474,08 €), y el valor del 10% de dicho incremento, es de 247.642,59 €.

Este importe deberá adscribirse en el Patrimonio Municipal del suelo y de la vivienda, así como la parte de la valoración del aprovechamiento procedente de fincas municipales adscritas al Patrimonio Municipal del suelo, según el mencionado Informe-valoración incorporado en el documento de la MpPGM.

Las partes están de acuerdo en que el valor del techo que se adjudique a la Parcela GV2 para la ampliación del Centro Comercial es de 1.300 €/m² es decir un total de ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS (11.872.900) Euros (en adelante referido como "Compensación"), según los informes de valoración que se incorporan al expediente administrativo, que han considerado la condición de las fincas como suelo urbano consolidado libres de cargas. Este importe incluye el equivalente económico del 10% del incremento del aprovechamiento derivado de la MpPGM que asciende a la cantidad de 247.642,59.-€

En caso de que el pago de la Compensación tenga lugar transcurridos más de 12 meses desde la firma del presente Convenio, las partes están de acuerdo en que se actualice según el índice de garantía de competitividad siempre que éste sea positivo, correspondiente al periodo comprendido entre la fecha de firma del Convenio y el último índice publicado en la fecha del requerimiento de pago de la Compensación.

5.3. Pago de la Compensación: LSGIE procederá al pago de la Compensación en el plazo máximo de 15 días hábiles desde que el Ayuntamiento le comunique los informes favorables a la concesión de la primera de las licencias de obras o autorización cuyo objeto sea la construcción total o parcial del mayor techo que se deriva de la MpPGM. Para la concesión de cualquiera de dichas licencias o autorizaciones, será necesario acreditar además del pago de la compensación, la cesión obligatoria de los terrenos que se recoge en la cláusula 5.1 anterior.

5.4. Garantía del pago de la Compensación: En garantía del pago de la Compensación, tal y como se establece en la cláusula 2.3, LSGIE constituirá un aval bancario según modelo que se adjunta como **Anexo 7** a favor del Ayuntamiento, que será ejecutable por éste, en el supuesto en que, notificados los informes favorables a la concesión de la primera licencia de obras o autorización que implique un reconocimiento del mayor techo que se deriva de la MpPGM, y requerida LSGIE, transcurrido el plazo de quince días desde su notificación, no hubiese procedido al pago de la compensación.

El acuerdo municipal que ordene la ejecución del aval, deberá hacer referencia a los siguientes extremos:

- (i) A los informes favorables al otorgamiento de la licencia de obras con requerimiento del pago de la compensación
- (ii) A la Licencia comercial que autorice la ampliación del centro comercial o resolución que declare su innecesariedad



5.5. Gastos

Serán de cuenta de LGSIE cualquier gasto que se derive de la ejecución de la MpPGM y que le corresponda según Ley. Así mismo se hará cargo de los gastos e impuestos que se puedan derivar de la modificación del régimen de propiedad horizontal del centro comercial que resulte de la ampliación.

SEXTA. - VIGENCIA DEL CONVENIO

El Convenio, tendrá vigencia de cuatro años, a contar de la fecha de su firma, sin perjuicio de la prórroga que, de manera expresa, pueda acordarse.

El presente convenio se formalizará una vez transcurrido el plazo de la información pública de la aprobación inicial de la MpPGM y previo a la fecha de su aprobación provisional.

SÉPTIMA. - CAUSAS DE RESOLUCIÓN ANTICIPADA

Será causa de resolución automática y anticipada del presente Convenio:

- (i) La denegación de la aprobación definitiva de la MpPGM.
- (ii) La falta de eficacia de la MpPGM por falta de formalización del aval previsto en la cláusula 2.3
- (iii) La denegación de la licencia comercial.
- (iv) La finalización del plazo de ejecución previsto en la Agenda de la MpPGM sin que se hubiere solicitado la primera licencia de obras o autorización que implique un reconocimiento del mayor techo.

La resolución del convenio por la causa prevista en los puntos (iii) y (iv) comportará la devolución por parte del Ayuntamiento del Aval presentado como garantía para la eficacia de la MpPGM, si así se solicita per LGSIE.

La resolución del convenio por cualquiera de las causas previstas en los puntos (ii), (iii) y (iv), faculta al Ayuntamiento, si lo considera adecuado a los intereses generales, para proceder a la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento para volver a la ordenación anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 99.2.b del TRLUC.

En cualquiera de los supuestos, ambas partes renuncian a nada más reclamarse por los gastos y/o perjuicios en que hubieren podido incurrir.

OCTAVA. - JURISDICCIÓN COMPETENTE

El presente Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden contencioso-administrativo con sede en la jurisdicción territorial que corresponde al Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat.



Ajuntament de L'Hospitalet

IVENA. - PUBLICIDAD DEL CONVENIO

Este Convenio se incorpora a la documentación de la MpPGM y se tramitará de conformidad con lo previsto en el artículo 104 del TRLUC. Este Convenio será sometido al correspondiente trámite de información pública. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el referido precepto legal, el Ayuntamiento garantizará la consulta presencial y por medios telemáticos del Convenio, mediante su inserción en la página web municipal, y enviará una copia al Departamento competente en materia urbanística en el plazo de un mes desde su aprobación, con el objeto de que sea incluido en la sección de convenios urbanísticos del instrumento de divulgación telemática del planeamiento urbanístico de la Administración de la Generalitat.

Y para que así conste y en prueba de su conformidad, firman el presente Convenio por ejemplar duplicado a un único efecto en el lugar y fecha señalados al principio.

Este Convenio Urbanístico ha sido aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de L'Hospitalet de Llobregat, con el quórum de la mayoría absoluta, en sesión celebrada el día 22 de Marzo de 2023.

FRANCESC J. BELVER VALLÈS
AYUNTAMIENTO DE L'HOSPITALET
DE LLOBREGAT

BERTRAND CHEVALLEREAU
LA SOCIEDAD GENERAL INMOBILIARIA
DE ESPAÑA, S.A.