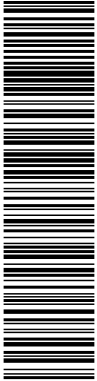


DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 1 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



PEDRO CARMONA PÉREZ, SECRETARI DE L'AJUNTAMENT D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT

CERTIFICO: Que la Junta de Govern Local Ordinària del dia 4 de novembre de 2022, va adoptar el següent acord:

PRIMER.- Vist que l'1 d'agost de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022/16112-E), el senyor Juan Manuel Sanahuja, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, en el qual s'han incorporat els plànols amb la referència georreferenciada de la totalitat de les finques que integren l'àmbit de Projecte, així com també els informes de validació de la "Direcció General del Catastro".

SEGON.- Vist l'informe tècnic favorable emès pel Director del Servei d'Urbanisme, que parcialment transcrit, diu el següent:

"(...) 2. Descripció de l'Àmbit Objecte de Reparcel·lació - Planejament Vigent

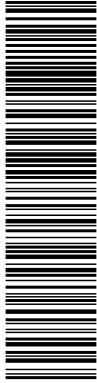
El Projecte de Reparcel·lació (i la seva modificació que ara es tramita), té per objecte dur a terme l'execució urbanística del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, instrument de planejament derivat aprovat definitivament en data 17 de novembre de 2004 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, i que fou objecte de Text Refós, al qual la Comissió d'Urbanisme va donar la seva conformitat en data 15 de desembre de 2004.

Aquest instrument de planejament derivat tenia per objecte el desenvolupament de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en el mateix sector, que havia estat aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat en data 20 de juliol de 2004 i que havia substituït una primera modificació del Pla General Metropolità en l'esmentat sector aprovada definitivament en data 6 de març de 2001.

El Pla Parcial, com l'esmentada MPGM, versava sobre un àmbit de 395.162,30 m², situat entre el nucli urbà central del municipi d'Esplugues de Llobregat i el barri de Finestrelles, i tenia per objecte fonamental permetre el soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA que discorrien pel sector. Aquesta essencial actuació es conjugava amb el desenvolupament urbanístic de l'àmbit, en el qual es preveia la implantació d'usos diversos (d'equipaments, residencial, oficines i comercial, principalment).

DOCUMENT _Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 2 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



Als efectes de permetre l'execució de les determinacions del Pla Parcial, el mateix estableix el sistema d'actuació de reparcel·lació, en la modalitat de compensació bàsica.

Posteriorment, en data 29 de juny de 2009 (després de la inscripció en el Registre de la Propietat del Projecte de Reparcel·lació) es va signar, entre bona part dels propietaris de l'àmbit "C" 105/FS, la Junta de Compensació i l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat el que es va anomenar "Conveni 105/FS", les previsions del qual es van recollir posteriorment en: (i) la Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del text refós del Pla General Metropolità del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat" de 13 d'abril de 2010 i (ii) la Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat" de 13 de maig de 2010.

Aquest Conveni, com es disposa en el seu Pacte Primer, tenia per objecte preveure els termes d'una nova ordenació per a les finques incloses en el àmbit 105/FS, que posteriorment hauria de ser adoptada mitjançant les corresponents modificacions de planejament, i també una equidistribució de beneficis i càrregues que, basada en la nova ordenació, fos més ajustada i equilibrada que aquella prevista en el Projecte de Reparcel·lació inscrit.

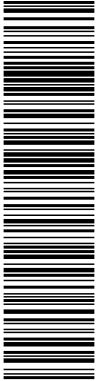
En aquest sentit, disposava literalment l'esmentat Pacte primer del Conveni 105/FS:

"El present conveni té per objecte la determinació d'una nova ordenació per a l'àmbit 105/FS diferent d'aquella establerta al Pla Parcial i, en virtut de la mateixa, d'un nou criteri pel repartiment dels beneficis i càrregues entre els propietaris d'aquest àmbit diferent d'aquell establert al Projecte de Reparcel·lació, per tal de dotar-lo d'un caràcter més equilibrat per als interessos dels esmentats propietaris i més coherent amb les característiques dels terrenys inclosos en el mateix.

A aquests efectes, el present conveni pretén establir els paràmetres urbanístics i el repartiment de beneficis i càrregues que, en el seu moment, i prèvia la tramitació de les operacions jurídiques que resultin necessàries d'acord amb l'ordenament jurídic urbanístic, hauran de substituir aquells actualment establerts en el Pla Parcial i el Projecte de Reparcel·lació, respectivament."

En compliment d'aquests objectius, la MPGM 2010 i la MPP 2010 han suposat, entre d'altres, la modificació de diversos extrems de l'ordenació de l'àmbit 105/FS, en els termes previstos en el Conveni 105/FS.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 3 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



De la mateixa manera, el present instrument de gestió urbanística ha de permetre realitzar el repartiment de beneficis i càrregues entre els propietaris de l'àmbit C en els termes previstos al Conveni 105/FS. D'acord amb l'anterior, el document que ara s'informa assumeix i consagra el repartiment de beneficis i càrregues de l'àmbit C que es preveu en l'esmentat Conveni 105/FS, i concretament en el quadre de compensació que consta en l'Annex número 6 del document que ara s'informa.

Tal i com s'ha indicat, en data 13 de maig de 2010 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament la MPP, als efectes de recollir les previsions del Conveni 105/FS, anteriorment mencionat, i de desenvolupar les previsions de la MPGM 2010.

Amb relació a les parcel·les amb clau 105/FS (àmbit C del Projecte de Reparcel·lació) la MPP estableix el següent:

“1. L'eliminació total de les remissions al Pla Parcial Finestrelles Sud.

2. L'establiment de dues claus urbanístiques diferenciades (“105/FS- 1” i “105/FS-2”) en l'àmbit, per tal de respectar, en la mesura del possible, les circumstàncies físiques preexistents que es consideren compatibles amb una correcta ordenació de l'àmbit. Es modulen, a aquests efectes, alguns dels paràmetres d'edificació establerts al PLA PARCIAL.

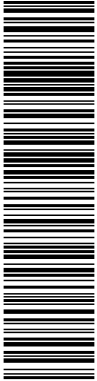
3. La fixació del sostre total de l'àmbit en 5.802,90 m², corregint el desajustament existent a la MPGM 2004 i el Pla Parcial pel que fa al còmput d'aquest paràmetre i eliminant la incerta menció a l'aprofitament “existent” a l'àmbit que realitzen els esmentats instruments de planejament. Aquest ajustament s'ha dut a terme sobre la base conjunta de la informació disponible al cadastre, aquella facilitada per alguns dels propietaris de construccions incloses en aquest àmbit, les dades contingudes al registre de la propietat i els amidaments corresponents.

L'actualització d'aquestes dades ha donat com a resultat una diferència de 498,90 m² de sostre existent respecte els 5.304 m² que indicava la MPGM 2004, fins els esmentats 5.802,90 m², resultat de concretar els sostres existents que no estaven determinats en aquell instrument i d'actualitzar les xifres d'aquells que sí que estaven quantificats.

4. El manteniment com a ús compatible de l'habitatge plurifamiliar per a les edificacions preexistents amb aquest ús.

5. L'increment de la densitat en l'àmbit, passant de 23

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 4 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



habitatges a 28, amb la corresponent cessió d'espais lliures addicional. Aquest increment es fa per a permetre un millor desenvolupament i una distribució més equitativa de la densitat en el moment de la gestió, que permeti donar els habitatges que els correspon a les parcel·les amb una mida major.

6. El màxim respecte de les circumstàncies físiques de les finques incloses en l'àmbit en la delimitació de les noves parcel·les, evitant les distorsions innecessàries generades pel planejament vigent.

7. El manteniment de totes aquelles previsions de la regulació de l'àmbit 105/FS continguda al PLA PARCIAL que no es considera necessari modificar per considerar-se compatibles amb una correcta ordenació de l'àmbit (tals com els usos admesos, determinats paràmetres urbanístics que es consideren idonis o les despeses d'urbanització a satisfer pels propietaris)."

D'acord amb l'anterior, la MPP pretén establir una ordenació millorada respecte d'allò establert al PP, que permeti superar els desajustos i aspectes millorables d'aquest document que es varen posar de manifest en la redacció i tramitació del Projecte de Reparcel·lació. Així doncs, la modificació del Projecte de Reparcel·lació s'erigeix com el document necessari per materialitzar les millores introduïdes per la MPP, tan pel que fa a les parcel·les 105/FS com a la resta de parcel·les.

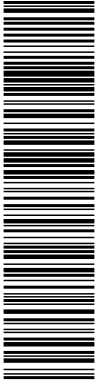
Pel que fa a les concretes modificacions introduïdes per la MPP, les mateixes es troben detingudament explicitades en la Memòria del document i, afecten, bàsicament, les parcel·les d'equipament (clau 7), les parcel·les de caràcter terciari (clau 101), les parcel·les de caràcter residencial - habitatge plurifamiliar (clau 103 i 104) i les parcel·les de caràcter habitatge unifamiliar (clau 105/FS).

Amb posterioritat a aquests instruments de planejament, es van tramitar i aprovar encara dos documents més:

D'una banda, per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de data 13 de març de 2012, es va aprovar definitivament la Modificació puntual del PGM en el sector del terme municipal d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, referida a l'ajust en la delimitació d'un espai lliure i un espai d'equipament de titularitat privada i modificació de l'article 16 de les seves normes urbanístiques, promoguda per la Fundació Privada Carme Serrallonga.

Aquesta modificació únicament implicava una modificació en el límits de les finques afectades, sense alteració de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 5 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



superfície dels sòls qualificats com a zona verda i equipament.

I, per altra banda, en data 3 de juny de 2014 el Conseller de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya va aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General Metropolità al sector del Parc dels Torrents i sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'alta tensió de FECSA (Modificació de PGM a La Baronda”).

Una de les finalitats d'aquest document de gestió urbanística que ara s'informa consisteix, precisament, en l'execució de les previsions de la MPPGM a La Baronda.

En resum, tal i com ha estat exposat anteriorment, la MPP no suposa una modificació de tot el sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, sinó que la mateixa incideix únicament en una part de les finques incloses en el dit sector. Per aquesta raó, la MPP estableix expressament en el punt 16 de la Memòria:

“16. Abast del present document

La present Modificació pretén, com s'ha esmentat, millorar aquells aspectes de l'ordenació urbanística de les parcel·les afectades que es considera millorable per tal d'optimitzar-ne llur configuració. En coherència amb l'anterior, tots aquells aspectes del PLA PARCIAL que no es veuen expressa o implícitament desplaçats per les previsions del present document mantindran la seva vigència, per considerar-se compatibles amb una òptima transformació urbanística de l'àmbit.”

De la mateixa manera, aquesta modificació del Projecte de Reparcel·lació que ara s'informa, es conceptua i formula des del mateix raonament, i preveu, per tant, que tots aquells extrems del Projecte de Reparcel·lació que no es veuen afectats per la MPP o per la MPPGM La Baronda es mantindran inalterats.

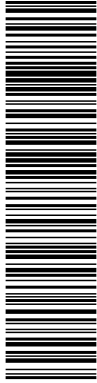
En aquest sentit, es mantenen, per exemple, i entre d'altres, els valors previstos en el Projecte de Reparcel·lació, les finques resultants excloses de l'àmbit de la MPP (amb les excepcions abans esmentades).

Pel que fa a la quantia provisional de les despeses d'urbanització totals de les quals són responsables cadascun dels tres àmbits si que s'actualitzen, però, d'acord amb la situació actual d'execució i recepció per part de l'Ajuntament de les diferents obres d'urbanització.

El document que s'informa, també incorpora les previsions de la recent Modificació puntual del Pla general

DOCUMENT _Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 6 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



metropolità, al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA, pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials ("MPGM 2022"), publicada el 8 d'abril de 2022 en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el present document.

La MPGM 2022 concreta la possibilitat de parcel·lar les subzones 101-1 i 101- 2, i concretar la rasant de la plaça cívica situada junt a aquesta, parcel·la 6b-11 del sector, així com la configuració dels espais lliures públics i privats, i alguns aspectes de l'ordenació de les edificacions. D'altra banda, la MPGM 2022 actualitza, d'acord amb el nou estudi de mobilitat, les obres especials extrasectorials 3, 6, 8 i 10 definides a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità del sector aprovada definitivament en data 20 de juliol de 2004.

En consonància amb l'anterior, la MPGM 2022 preveu el següent:

- Dividir la subzona 101-2 per tal de poder segregat la finca de propietat municipal, i establir uns criteris de parcel·lació de la subzona privada.
- Concretar la configuració dels espais lliures públics i privats en relació al corredor verd av. Diagonal - Collserola.
- Actualitzar les obres especials extrasectorials 3, 6, 8 i 10.
- Ajustar alguns dels paràmetres urbanístics de l'àmbit, amb les determinacions pròpies d'un Pla de Millora Urbana.

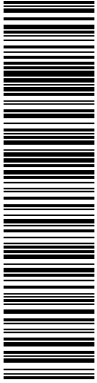
En aquest sentit, la MPGM 2022 no implica cap augment del sostre, únicament comporta una concreció d'alguns aspectes dels documents anteriors i l'ordenació detallada de les edificacions. Així mateix, la MPGM 2022 té la vocació d'incorporar exclusivament les modificacions estrictament necessàries per tal de donar una millor solució urbanística a les parcel·les de constant al·lusió, sense alterar aquelles previsions dels instruments modificats que resulten adients per assolir els objectius fixats.

Les principals previsions de la MPGM 2022 que s'incorporen en el document són les següents:

"Clau 7. Sistema d'equipaments

Amb l'objectiu d'admetre a l'equipament públic d'aquest àmbit, tots els usos de l'article 212 de les NNUU del PGM tenint prioritat aquells que siguin complementaris i compatibles amb els usos propis del parc empresarial, o bé amb els del centre sanitari Sant Joan de Déu, es modifica l'apartat 7

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 7 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



de l'article 4 de les normes urbanístiques vigents (MpPGM 2014).

Clau 101. Complex equipamental i de serveis

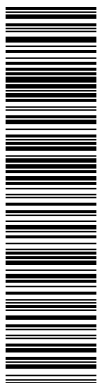
La zona 101 està definida en el plànol de zonificació. La zona 101 es divideix en dues parts pel creuament de l'avinguda d'Ahrensburg: al sud queda la subzona 101-1 i al nord la 101-2. La 101-1 té una superfície de 2.430 m² i la 101-2 de 10.316,36 m².

L'objectiu de la nova ordenació és connectar l'espai públic i l'espai lliure privat amb l'entorn mitjançant un nou corredor verd i una millor relació visual amb la ciutat. Amb aquesta finalitat es determinen les normes aplicables a la zona com són, els perímetres i els perfils reguladors i es concreta que el percentatge no ocupat per l'edificació, se situarà i s'utilitzarà preferentment per aconseguir uns corredors verds que connecten amb el parc de Collserola. Amb la mateixa finalitat, la plaça cívica situada al nord de l'avinguda d'Ahrensburg, així com l'espai lliure privat de la subzona 101-1 se situen al mateix nivell que l'avinguda +116 (± 1 metre), i l'espai lliure públic situat al sud de la zona 101-1 se situarà a la mateixa cota del carril ciclable +111 (± 1 metre) amb les adaptacions topogràfiques necessàries per connectar amb l'Av. Jacint Esteva Fontanet i amb l'espai lliure que connecta amb l'Av. d'Ahrensburg, així com elements arquitectònics (escales, rampes, etc.) que el connectin amb l'espai lliure privat d'ús públic situat a la cota 116 (± 1 metre).

La subzona 101-2 queda dividida per l'espai lliure públic de nova creació en dues subzones, la subzona 101-2a de 7.858,15 m², i la subzona 101-2b de 2.458,21 m². Aquesta última es preveu que permeti acollir l'aprofitament de titularitat municipal.

Els usos permesos seran els propis d'un parc empresarial: l'ús d'oficines i els usos complementaris dels anteriors, com la restauració o les superfícies comercials situades en les plantes baixes i amb les limitacions pròpies d'aquest ús. A les subzones 101-1, 101-2a i 101-2b s'admet l'ús residencial i està limitat a un màxim del 35% del sostre assignat per

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 8 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



al conjunt de les subzones. Addicionalment, un 5% del sostre del conjunt de les subzones es podrà destinar a usos complementaris de l'ús residencial. En cas que part de l'aprofitament residencial es concretés en la subzona 101-1, el sostre màxim residencial en aquesta subzona podrà incrementar-se en un 10% del sostre total de la mateixa, de tal manera que el sostre màxim destinat a residencial de les subzones quedi distribuït com segueix:

*45% 41.900,00 m² de la subzona 101-1 =
18.855,00 m²
35% 37.100,00 m² de la subzona 101-2a =
12.985,00 m²
35% 6.515,79 m² de la subzona 101-2b = 2.280,53 m²*

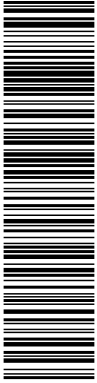
Total 34.120,53 m²

El 45% de sostre residencial de la subzona 101-1 se li assignaria a una de les torres previstes.

Es manté el tipus d'ordenació proposat, de volumetria específica amb configuració flexible.

Es mantenen les superfícies construïdes màximes del planejament vigent, 85.515,79 m², dels quals 41.900,00 m² s'adjudicaran a la subzona 101-1 i 43.615,79 m² s'adjudicaran a la subzona 101-2. Es divideix el sostre assignat a la subzona 101-2 en les dues subzones, 37.100 m² s'adjudicaran a la subzona 101-2a i 6.515,79 m² s'adjudicaran a la 101-2b. Aquesta última podria acollir l'aprofitament de titularitat municipal. S'admet la parcel·lació de la subzona 101 1, amb un màxim de dues finques de la mateixa superfície, en les que el projecte constructiu mantindrà una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums a edificar i, per tant, les dues torres a construir seran de la mateixa factura i de caràcter molt similar (com a edificacions bessones en quant a materials, tipologia de façana, colors, etc.), tot i que puguin presentar petites diferències en funció, sobretot, dels seus possibles usos diferents i l'aparcament es construirà mitjançant un únic projecte i en una única unitat constructiva. S'admet la parcel·lació de la subzona 101-2a, amb un màxim de dues finques que podran constituir dues unitats de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 9 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49

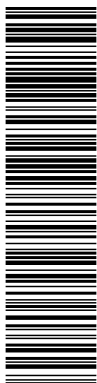


projecte. La parcel·la mínima serà de 2.500 m² (sens perjudici de l'eventual divisió horitzontal, o estructura jurídica similar, que pugui dur-se a terme en les referides finques resultants).

Clau 6. Espai lliure públic

Amb l'objectiu de connectar l'espai públic i l'espai lliure privat amb l'entorn mitjançant un nou corredor verd es determinen les rasants de la plaça cívica i de les zones verdes i es qualifica d'espai lliure públic l'espai situat entre les subzones 101-2a i 101-2b i el pas entre l'av. Jacint Esteva Fontanet i el carrer Juan de la Cierva. La plaça cívica situada al nord de l'avinguda d'Ahrensburg, així com l'espai lliure privat de la subzona 101-1 se situen al mateix nivell que l'avinguda +116 (± 1 metre), i l'espai lliure públic situat al sud de la subzona 101-1 se situarà a la mateixa cota del carril ciclable +111 (± 1 metre) amb les adaptacions topogràfiques necessàries per connectar amb l'av. Jacint Esteva Fontanet i amb l'espai lliure que connecta amb el carrer d'Ahrensburg. També es podran realitzar elements arquitectònics (escales, rampes, etc.) que connectin l'espai lliure de la cota 111 (± 1 metre) amb l'espai lliure privat d'ús públic situat a la cota 116 (± 1 metre)".

En resum, la ordenació proposada en la Modificació és la següent:



Ordenació proposada

Zonificació	Superfície m²	Ús	Sostre m²
101-1	2.430,00	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB) Residencial en el 45% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	41.900,00
101-2a	7.858,15	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB i industrials de 1ª, 2ª i 3ª categoria, complementaris de l'ús comercial) Residencial en el 35% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	37.100,00
101-2b	2.458,21	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB i industrials de 1ª, 2ª i 3ª categoria, complementaris de l'ús comercial) Residencial en el 35% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	6.515,79
7b	3.008,64	Equipaments comunitaris de l'article 212 de les NNUU del PGM (prioritat pels complementaris i compatibles als usos del Parc empresarial o als del centre sanitari Sant Joan de Déu).	
6b	11.043,00		

El sostre edificable en les parcel·les que integren l'objecte de la present modificació es manté inalterat respecte d'allò establert al planejament vigent.
La superfície dels espais lliures públics s'incrementa en detriment del sòl privat.

Finalment, i pel que fa a l'execució i gestió urbanística, la MPGM 2022 indica el següent:

“Atesa la concreció de les determinacions urbanístiques de la present Modificació, l'execució del planejament no requerirà de Pla de Millora Urbana.

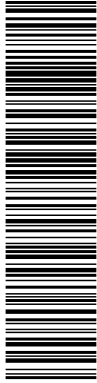
Caldrà modificar el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, aprovat el 16 de febrer de 2007 per tal d'incorporar els canvis introduïts en les darreres Modificacions de planejament i parcel·lar i atribuir edificabilitats d'acord amb el nou planejament”.

3. Objectius del projecte de Reparcel·lació

El present document de Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació – Text Refós que ara s'informa, té per objecte, bàsicament, els següents extrems:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 11 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



- Recollir en la descripció detallada de les finques amb clau 105/FS les dues claus urbanístiques diferenciades (FS-1 i FS-2), d'acord amb el planejament vigent.
- Introduir la segregació de la finca objecte de modificació o aportada FS-11 (registral 28.088).
- Modificar el destí urbanístic de la parcel·la 7/TS, tot mantenint el seu caràcter dotacional/equipament privat.
- Ajustar la superfície del àmbit a la realitat física que consta en el Cadastre i que deriva del aixecament topogràfic i que discrepa de la superfície inscrita amb el Projecte de Reparcel·lació en la mesura en què en aquells dies es van inscriure les superfícies previstes en el planejament. Aquest ajust també deriva de l'emissió d'informes de validació cadastral (una de les condicions de l'aprovació inicial del present document).
- Destinar la parcel·la 7b, d'equipaments, situada al sub-àmbit nord del PP a ús esportiu i a ús soci-sanitari.
- Dividir la parcel·la 101 en cinc parcel·les independents, flexibilitzant la seva ordenació edificatòria en els següents termes en virtut de la MPGM 2022:
 - Parcel·la 101-1a, amb una superfície de 1.215 m² i una edificabilitat de 20.950 m²t. Usos: oficines i complementaris en planta baixa, segons el que es preveu en la MPGM 2022. No s'admet l'ús residencial.
 - Parcel·la 101-1b, amb una superfície de 1.215 m² i una edificabilitat de 20.950 m²t. Usos: oficines i complementaris en planta baixa, segons el que es preveu en la MPGM 2022. No obstant això, es concentra en aquesta parcel·la l'edificabilitat residencial que permet la MPGM 2022 (18.855,00 m²).
 - Parcel·la 101-2a1, amb una superfície de 3.450,72 m² i una edificabilitat de 16.150 m²t. Usos: oficines i complementaris en planta baixa, segons el que es preveu en la MPGM 2022. No obstant això, es concentra en aquesta parcel·la l'edificabilitat residencial que permet la MPGM 2022 (12.985,00 m²).
 - Parcel·la 101-2a2, amb una superfície de 4.407,43 m² i una edificabilitat de 20.950 m²t. Usos: oficines i complementaris en planta baixa, segons el que es preveu en la MPGM 2022. No s'admet l'ús residencial.
 - Parcel·la 101-2b, amb una superfície de 2.485,21 i una edificabilitat de 6.515,79 m²t. Usos: oficines i complementaris en planta baixa, segons el que es preveu en

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 12 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



la MPGM 2022. Ús residencial limitat a 2.280,53 m².

- Incrementar la superfície de les parcel·les 6b-11 i 6b-12 (zones verdes).

- Implantar una nova finca resultant 7b-3 amb usos d'equipament i clau 7b amb una superfície de 3.008,64 m². Aquest equipament podrà desenvolupar un sostre màxim de 4.484,21 m².

- Addicionalment, s'inclouen previsions sobre el resultat de litigis i actualitzacions sobre la titularitat de determinades finques.

Pel que fa a la resta de determinacions i previsions del Projecte de Reparcel·lació, el document que ara s'informa es remet a aquell document original, que es mantindrà vigent en tots aquells extrems que no es vegin afectats per les previsions d'aquesta modificació.

Tenint en compte tot l'exposat anteriorment, l'objecte general del present document es modificar les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació, tenint en compte, a més, les transmissions i càrregues que consten al Registre de la Propietat que s'han realitzat amb posterioritat a la inscripció del Projecte de Reparcel·lació en el Registre de la Propietat.

En conseqüència:

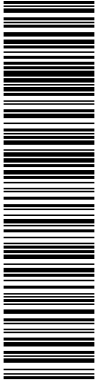
- Les Finques Aportades són les "finques objecte de modificació", és a dir, les finques de resultat del Projecte de Reparcel·lació inscrit al Registre de la Propietat;

- i les Finques Resultants de la present modificació seran aquelles finques un cop ja modificades per el present document, és a dir, "finques modificades".

És important assenyalar que el document que ara s'informa, en compliment de la sentència ferma núm. 467/2011 de la Secció Dinovena de l'Audiència Provincial de Barcelona de data 3 de novembre de 2011, i com a conseqüència del que disposa la Resolució 2016, s'ha procedit a reconèixer en la present modificació el dret d'adjudicació de la finca aportada (o finca objecte de modificació) FS-2-02 en favor de les Sres. Batlló com titulars de una porció de 620m² de la antiga finca aportada A11 del Projecte de Reparcel·lació inscrit.

Tenint en compte que la antiga finca aportada A11 es trobava en l'àmbit B (fora de l'àmbit C), correspondria que l'adjudicació de drets edificatoris a favor de les Sres. Batlló es realitzi dins de l'Àmbit B. En aquest sentit, s'ha realitzat el corresponent càlcul tenint en compte les unitats de valor i coeficients de ponderació de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 13 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



l'Àmbit B (unitats de valor i coeficients independents de la resta d'àmbits del Projecte de Reparcel·lació inscrit).

No obstant això, el càlcul va determinar una escassa quantia dels drets de les Sres. Batlló que impedeix que les mateixes puguin resultar adjudicatàries d'una finca independent en aquest àmbit.

En conseqüència, s'ha optat per l'adjudicació d'una finca de resultat en l'Àmbit C, amb la finalitat d'executar i complir l'esmentada sentència, així com per satisfer les pretensions de les Sres. Batlló de rebre aprofitament urbanístic.

Els criteris per determinar l'adjudicació a les Sres. Batlló de la finca modificada FS-2-02 situada en l'Àmbit C han estat els següents:

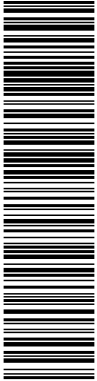
- La finca modificada FS-2-02 deriva de la finca objecte de modificació FS-2 del Projecte de reparcel·lació inscrit, adjudicada inicialment a Caufec, S.A. (a qui se li havia adjudicat inicialment la titularitat de la antiga finca aportada A11 que ocupava una porció de 620 m2 titularitat de les Sres. Batlló).
- De les finques propietat de Caufec en l'Àmbit C, s'ha seleccionat aquella que menys excessos d'adjudicació produiria a les Sres. Batlló.
- Per a l'adjudicació de l'esmentada finca lliure de càrregues (excepte la càrrega derivada del present projecte de reparcel·lació), s'han traslladat les càrregues de la finca FS-2-02 que consten inscrites, a la finca FS-2-03 propietat de Caufec.

4. Descripció i valoració de les finques aportades i finques resultants.

Formen part del document que ara s'informa les fitxes descriptives de les finques objecte de modificació com a finques aportades, és a dir, de les finques resultants del Projecte de Reparcel·lació inscrit. En aquestes fitxes s'hi recullen les dades que consten en el Registre de la Propietat en compliment amb l'article 146 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. Les finques objecte de modificació queden gràficament reflectides en el plànol de finques objecte de modificació de la present modificació que ara s'informa.

Formen part de la modificació com a finques resultants, igualment, les fitxes descriptives de cadascuna de les finques modificades, amb expressió de les dades indicades a l'article 147 del Reglament de la Llei d'Urbanisme i, en particular, les següents: (i) Descripció; (ii) Adjudicació; (iii) Càrregues de procedència i de nova

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 14 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



creació; (iv) Qualificació urbanística i paràmetres principals; (v) Altres/Observacions (si s'escau). Les finques modificades queden gràficament reflectides en el plànol de finques modificades (finques resultants de la present modificació).

La present modificació també recull la segregació de la finca objecte de modificació o finca aportada FS-11 que deriva en tres noves finques de resultat: FS-1-11 A; FS-1-11 B; FS-1-11 C, tal com es detalla en la corresponent fixa.

El repartiment de beneficis i càrregues previst en el present document, formulat amb ple respecte de les previsions de la Llei d'Urbanisme, es duu a terme de forma diferenciada per a cadascun dels tres àmbits identificats en el Projecte de Reparcel·lació, d'acord amb allò que ja establia aquell document original.

Aquest repartiment, lògicament, té en compte les previsions de la MPP i, pel que fa a l'àmbit C, també el Conveni 105/FS, tal com s'ha explicat anteriorment.

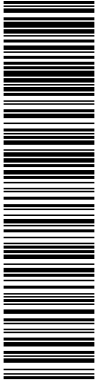
Tenint en compte aquestes dades, aquesta modificació estableix, respecte l'adjudicació, els següents extrems:

- Pel que fa a l'**Àmbit A**: el present document preveu la següent adjudicació de les parcel·les: 101-1a i 101-2a1 a PORTA DIAGONAL, S.L.U.; 101-1b a CORPORUM INVESTMENTS, S.L.; 101-2a2 a reparcel·lació BETTER PLACE TO STAY, S.L.; i 101-2b a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat.

- Pel que fa a l'**Àmbit B**: la present modificació preveu l'adjudicació de les finques de l'àmbit B afectades per la MPP d'acord amb el seu actual règim de propietat. Tota vegada que no se n'altera l'aprofitament ni la parcel·lació, l'adjudicació de les finques es fa respectant estrictament el règim de propietat vigent, de conformitat amb les transmissions que s'han produït des de l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació.

- Pel que fa a la finca resultant 103-1, la seva càrrega urbanística estava concentrada en la finca registral 30.232, en virtut d'autorització municipal de 15 de maig de 2020 (Annex núm. 4 del document). No obstant això, atès que la referida finca 30.232 ha estat constituïda en propietat horitzontal, es proposa el trasllat d'aquesta càrrega urbanística a la finca registral 30.531 (subentidad 375 del bloc 1, és a dir, de la finca registral 30.230). En aquest sentit, s'adjunta com Annex núm. 5 taxació actualitzada de la finca 30.230 en la qual consta la taxació de la finca registral 30.531 per valor suficient per a respondre per l'esmentada responsabilitat urbanística, raó per la qual es proposa el trasllat de l'esmentada càrrega en virtut del que es preveu per l'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 15 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



- Així mateix la finca resultant 105UNI ha estat constituïda en propietat horitzontal, raó per la qual es proposa el trasllat d'aquesta càrrega urbanística a la finca resultant 103-2 (registrals 30375 a 30380) en els termes indicats en la seva respectiva fitxa. En aquest sentit, s'adjunta com Annex núm. 6 taxació actualitzada de les finques registrals 30375 a 30380 per valor suficient per a respondre per l'esmentada responsabilitat urbanística, raó per la qual es proposa el trasllat de l'esmentada càrrega en virtut del que es preveu per l'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, la finca resultant 105UNI queda lliure de càrregues derivades del present document.

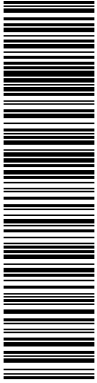
- Finalment, pel que fa a l'Àmbit C: la present modificació, com s'ha dit, recull el repartiment de beneficis i càrregues previst en el Conveni 105/FS. Com es desprèn d'aquest repartiment, el punt de partida en el mateix, i allò que determina els coeficients de participació de cada propietari, és la superfície de les finques aportades del Projecte de Reparcel·lació que es modifica. Aquesta sistemàtica respon als propis principis estructurants del Conveni 105/FS de superar el desajustat repartiment de beneficis i càrregues previst en el document objecte de modificació, gràcies, en gran mesura, a l'eliminació de les remissions al Pla Parcial Finestrelles Sud de 1988 que el PP efectuava.

Adicionalment es manté allò disposat al MPGM i al PP respecte de les despeses a satisfer, en concepte de despeses d'urbanització pels propietaris de l'àmbit C. Així, aquest import es fixa, sense que pugui veure's incrementat a càrrec dels propietaris de l'àmbit, en 489.285,49 euros sense IVA. En cas que el cost final de les obres d'urbanització en aquest àmbit excedeixi de l'esmentat import, l'excés serà assumit pels propietaris dels restants terrenys inclosos en l'àmbit del Projecte de Reparcel·lació inscrit (àmbits A i B).

Els quadres de compensació i les fitxes de finques resultants del document que ara s'informa, s'encarreguen de concretar aquestes previsions.

És important assenyalar, que les cessions obligatòries de sòl amb aprofitament, ja van ser materialitzades en el del Projecte de Reparcel·lació, en compliment del deures legalment exigibles i de conformitat amb allò previst en el planejament aprovat. Igualment, es manté la distribució de les obligacions i compromisos assumits per la Junta de Compensació i els propietaris de l'àmbit A, d'acord amb el que s'estableix en l'escriptura de constitució de la Junta

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 16 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49
ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49	



de Compensació i el contingut del Projecte de Reparcel·lació inscrit.

Finalment, en la Modificació que ara es tramita, s'actualitzen les afeccions urbanístiques inscrites en el Registre de la Propietat derivades del compte de liquidació provisional del Projecte de Reparcel·lació, en funció de les obres d'urbanització executades i recepcionades per l'Ajuntament, i del contingut del Conveni urbanístic subscrit entre l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, i SACRESA TERRENOS 2, SL, PORTA DIAGONAL, SLU, i CAUFEC, SA, que es va aprovar al Ple de l'Ajuntament, en sessió de data 17 de març de 2021, i que estableix càrregues urbanístiques concretes a assumir per l'àmbit A.

En aquest sentit, en l'annex 7 del document es fixa l'import de les obres d'urbanització pendent d'execució i recepció en 4.923.356 €, d'acord amb el Certificat emès pel Secretari de la Junta de Compensació en data 27/7/21.

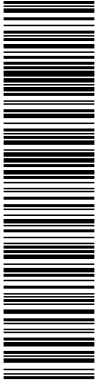
5. Procediments judicials que afecten el contingut de la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació.

Cal assenyalar que, amb posterioritat a l'aprovació definitiva del Projecte de Reparcel·lació inscrit, la Junta de Compensació s'ha vist immersa en una sèrie de litigis, la majoria d'ells contenciosos administratius, però també alguns de caràcter civil. La majoria han estat resolts de manera favorable per a la Junta de Compensació, a excepció dels següents, que s'expliquen de manera succinta a continuació, atesos a la seva repercussió sobre el Projecte de Reparcel·lació i en conseqüència sobre la modificació que ara es tramita:

1) Sentència número 560/2012, de data 13 de juliol de 2012, dictada al rotlle d'apel·lació número 192/2011 pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, que, estimant el recurs d'apel·lació interposat per la Junta de Compensació contra la sentència dictada pel Jutjat del Contenciós- Administratiu número 4 de Barcelona, de data 1 d'abril de 2011, dictada en el marc del recurs contenciós-administratiu número 206/2007 C instat per Mariano i Ricardo Campo Broto i Antonia Grau Calvet, acordà el següent:

“SEGUNDO. Estimar parcialmente el recurso formulado contra el acuerdo adoptado el 16 de febrero de 2007 por la Junta de Govern Local del Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat que desestimaba el recurso de reposición interpuesto contra el acuerdo de 24 de noviembre de 2006, que aprobaba definitivamente el Proyecto de Reparcelación del “Pla Parcial Urbanístic en el sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA”, para reconocer el derecho de

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 17 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49
ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49	



los recurrentes a percibir una indemnización de un millón novecientos veintitrés mil quinientos treinta y cinco con sesenta y siete (1.923.535, 67) euros, cantidad que se verá incrementada con el interés legal transcurridos seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de compensación, rechazando las demás pretensiones.

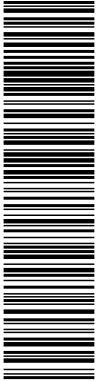
TERCERO. Esa cantidad deberá hacerse efectiva por el Ayuntamiento de Esplugues de Llobregat dentro del plazo de los dos meses siguientes al de la notificación de esta sentencia a la citada Corporación Local, sin necesidad de nuevos requerimientos y sin perjuicio de su repercusión sobre los propietarios del polígono de actuación."

Amb posterioritat a la notificació d'aquesta sentència, el mencionat Tribunal, a requeriment de la Junta de Compensació, assenyala en seu d'aclariments que "los efectos de la sentencia aplican a la cantidad no satisfecha con anterioridad", en concepte d'indemnitzacions. En aquest sentit, i segons la informació subministrada, la quantitat pendent de indemnització ascendí a l'import de 215.110,45 euros, més els interessos corresponents. En data 23 de maig de 2013 la Junta de Compensació va procedir a efectuar el pagament de l'esmentat import.

No obstant això la contrapart va reclamar el pagament de 84.675,31 euros addicionals en concepte de interessos pendents (calculats sobre l'import que havia estat inicialment pagat a l'actora i que no era objecte del litigi). Per auto de data 27 de juny de 2013 el Jutjat ha ordenat el pagament de l'import reclamat de contrari, el qual ha estat impugnat en data 12 de juliol de 2013 tant per la Junta de Compensació com per CAUFEC. L'esmentat auto de data 27 de juny de 2013 va ser confirmat pel Jutjat mitjançant auto de data 3 d'octubre de 2014, contra el qual CAUFEC i la Junta de Compensació van interposar recurs d'apel·lació en data 30 de octubre de 2014. La Junta de Compensació va realitzar l'esmentat pagament en data 12 de juny de 2015, i el recurs d'apel·lació va ser desestimat mitjançant Sentència número 487/2016 de 29 de juny de 2016.

2) Sentència número 467/2011, de 3 de novembre de 2011, dictada al rotlle d'apel·lació número 711/2010 A per l'Audiència Provincial de Barcelona, contra la sentència del Jutjat de Primera Instància número 3 d'Esplugues de Llobregat dictada en el marc del procediment ordinari número 579/2009, instat per la senyora Joaquina Batlló Farrerons i la senyora Mercedes Batlló Farrerons, contra CAUFEC i la Junta de Compensació, per la qual es declara la titularitat de les Sres. Batlló sobre una porció de 620m2.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 18 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



Sobre l'execució i compliment d'aquesta sentència, s'ha fet referència en apartats anteriors del present informe.

3) Sentència número 100/2012, de 7 d'octubre de 2012, dictada per el Jutjat de Primera Instància número 3 d'Esplugues de Llobregat en el marc del procediment ordinari número 9/2011, instat per Promociones Galtres Canaguilà, S.A. contra CAUFEC, que determina el següent:

“Que ESTIMANDO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales D^a Marta Balmases Rovira en nombre y representación de la PROMOCIONES GALTRES CANAGUILÀ, S.A., DEBO DECLARAR Y DECLARO RESUELTO el contrato de permuta de cesión de suelo a cambio de edificación futura y compraventa de cosa futura celebrando entre las partes en fecha 5 de febrero de 2008 y en consecuencia CAUFEC, S.L. deberá restituir a PROMOCIONES GALTRES CANAGUILÀ, S.A. la participación indivisa del 10,17% de la registral nº 28076 y el pleno dominio de la registral nº 28.068; y PROMOCIONES GALTRES CANAGUILÀ, S.A. deberá devolver a CAUFEC, S.L. la cantidad de 707.160,65 euros.”

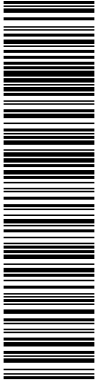
En relació amb el contingut de l'esmentada sentència, si bé és cert que la mateixa resol un contracte privat celebrat entre les parts del mencionat procediment, donat que la mateixa afecta la titularitat de les finques incloses en la present modificació, s'ha considerat pertinent incloure la referència en la Memòria del document que ara es tramita, actualitzant la titularitat de les finques corresponents, sens perjudici de les conseqüències concretes que se'n derivin de l'execució de dita sentència.

Així mateix, i com a conseqüència de la resolució de l'esmentat contracte de permuta, s'ha considerat pertinent fer constar en la Memòria del Document que es tramita que serà satisfet el pagament de la indemnització prevista en el Projecte de Reparcel·lació a favor de la Sra. Maria del Carme Portella i Jordana (hereva del Sr. Josep Santacana Carbonell), en concepte d'activitats i construccions i drets derivats de diferències d'adjudicació d'unitats de valor.

4) Recurs contenciós administratiu número 71/2019 interposat per l'Administració General de l'Estat contra la desestimació per silenci del requeriment presentat a l'Ajuntament d'Esplugues perquè procedís a la revisió d'ofici de l'acord d'aprovació del Projecte de Reparcel·lació. Fins a la data de la present modificació, el recurs es troba en fase inicial i no ha estat presentat l'escrit de contestació a la demanda.

Respecte de tots els procediments judicials que afecten la present modificació, i de conformitat amb l'article 120 de la Llei d'Urbanisme, la Junta de compensació i la totalitat dels seus membres, assumeixen expressament que

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 19 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



els resultats derivats dels processos en tràmit hauran d'integrar-se en la reparcel·lació.

És important assenyalar que el Capítol III del Document que ara es tramita s'inclouen tots els interessats en l'expedient, (en la seva condició de titulars de drets o càrregues que graven les finques aportades), el Capítol V i VI del document recull la totalitat de fitxes i notes simples del Registre de les finques objecte de Modificació (Finques aportades), la totalitat de fitxes de finques modificades (finques resultants) i el Capítol VIII del Document que es tramita conté els quadres complets de compensació de tots els àmbits del Sector. El Capítol IX del document conté els plànols corresponents a la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació.

A més, el document inclou els següents annexes:

- ANNEX NÚM. 1: CONVENI 105/FS**
- ANNEX NÚM. 2: SENTÈNCIA FERMA NÚM. 467/2011 DE LA SECCIÓ DE L'AUDIÈNCIA PROVINCIAL DE BARCELONA, DE DATA 3 DE NOVEMBRE DE 2011**
- ANNEX NÚM. 3: CERTIFICAT DE L'ACORD D'APROVACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**
- ANNEX NÚM. 4: ACORD DE DATA 15 DE MAIG DE 2020 DE CONCENTRACIÓ DE LA RESPONSABILITAT URBANÍSTICA CORRESPONENT A LA PARCEL·LA 103-1 SOBRE LA FINCA REGISTRAL 30.232**
- ANNEX NÚM. 5: TAXACIÓ ACTUALITZADA DE LA FINCA 30.531**
- ANNEX NÚM. 6: TAXACIÓ ACTUALITZADA DE LA FINCA 103.2**
- ANNEX NÚM. 7 CERTIFICAT DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓ RELATIU AL IMPORT DE LOS COSTES D'URBANITZACIÓ PENDENTS DE EXECUCIÓ**

6. Despeses d'urbanització i compte de liquidació provisional

Com ja s'ha explicat anteriorment, en l'annex 7 del document es fixa l'import de les obres d'urbanització pendent d'execució i recepció en 4.923.356 €, d'acord amb el Certificat emès pel Secretari de la Junta de Compensació en data 27/7/21.

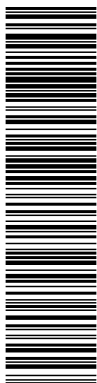
En el Capítol 8 del document que ara s'informa es recullen els quadres de liquidació provisional dels àmbits A i B que reparteixen aquestes despeses pendents d'execució i recepció entre les parcel·les amb aprofitament privat.

7. Valoració de la proposta

El tècnic que subscriu entén que el document presentat com a "Text Refós de la Modificació del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA" per a la seva aprovació definitiva s'ajusta a la normativa d'aplicació, en especial a la "Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Pla General Metropolità del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 20 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat” de 13 d'abril de 2010 i a la “Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Text Refós del Pla Parcial urbanístic del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'Esplugues de Llobregat” de 13 de maig de 2010 i, a la recent Modificació puntual del Pla General Metropolità, al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA, pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials, publicada el 8 d'abril de 2022 en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i, per tant, es pot informar favorablement el document i continuar la seva tramitació i procedir a la seva aprovació definitiva.”

TERCER.- Vist l'informe jurídic favorable emès per la Directora del Servei Jurídic de Territori i Sostenibilitat, que diu el següent:

“L'1 d'agost de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022/16112-E), el senyor Juan Manuel Sanahuja, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, en el qual s'han incorporat els plànols amb la referència georeferenciada de la totalitat de les finques que integren l'àmbit de Projecte, així com també els informes de validació de la “Dirección General del Catastro”.

El 25 d'octubre de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-23163-E), el senyor Juan Manuel Sanahuja, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta informe de resposta a les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública.

En relació amb aquesta documentació, cal assenyalar el següent:

I. El 24 de desembre de 2021, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar el següent:

“PRIMER.- APROVAR INICIALMENT la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, presentada el 30 de juliol de 2021, Registre general d'entrada núm. 2021 / 16741), per la Junta de compensació del sector, a l'empara de l'article 168.2 i article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb la condició que, el document que se sotmeti a aprovació definitiva incorpori la documentació següent:

- Plànol/s detallat/s de les mides de cadascuna de les parcel·les i/o la referència a la seva georeferenciació concreta.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 21 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



- Informe de validació gràfica en relació al parcel·lari cadastral, de caràcter positiu, emes per la "Direcció General del Catastro".

SEGON.- SUSPENDRE l'atorgament de les llicències a que es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del sector de referència, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació, en compliment de l'article 125.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

TERCER.- SOTMETRE el projecte a exposició pública per un termini d'un mes, mitjançant la publicació d'un edicte al Butlletí oficial de la província de Barcelona, i a un diari de premsa periòdica de mes divulgació en l'àmbit municipal, i a la pàgina web municipal, als efectes que pugui ser consultat.

QUART.- NOTIFICAR aquest acord a la Junta de compensació i a les persones interessades, concedint audiència amb citació personal."

II. Respecte del tràmit d'exposició pública, cal posar en relleu el següent:

El 17 de gener de 2022, es va publicar l'expedient i l'edicte corresponent a aquest acord al Portal de la Ciutadania de la seu electrònica de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat. Ha estat exposat fins el 18 de febrer de 2022, segons consta acreditat a l'expedient, mitjançant certificat.

El 20 de gener de 2022, es va publicar edicte corresponent a aquest acord al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, als efectes d'obrir el termini d'exposició al públic.

En la mateixa data es va publicar al web municipal, amb idèntica finalitat.

El 24 de gener de 2022, es va publicar al diari el Periòdico, segons consta acreditat a l'expedient.

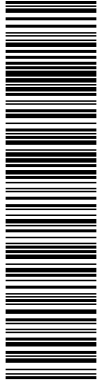
El 22 de febrer de 2022, es va inserir al BOE anunci relatiu a les notificacions que no s'havien pogut practicar a les persones interessades. El 8 i el 18 de març de 2022, es van inserir nous anuncis al BOE, relatius a les notificacions infructuoses.

Es va efectuar totes les notificacions a les persones interessades en l'expedient.

Consta a l'expedient certificat expedit pel secretari municipal, de data 7 de juny de 2022, que acredita que durant el període d'informació pública, s'han presentat les al·legacions següents:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 22 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



1. L'11 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-2700-E) PROMOCIONS GALTÉS CANAGUILA, SL, presenta un escrit d'al·legacions. Succintament, la mercantil al·lega la inexistència d'embargaments i/o càrregues per drets reals o drets de terceres persones sobre la finca de resultat 7/TS1, i acompanya nota simple registral acreditativa d'aquest fet. Se sol·licita la rectificació del document de Modificació del Projecte de reparcel·lació.

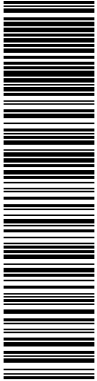
2. El 25 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm. 2022/3809-E), PORTA DIAGONAL, SLU, representada pel senyor Marc Palà Creus, en qualitat de representant persona física de l'administrador persona jurídica EMESA GLOBAL ASSET MANAGEMENT, S.A., presenta un escrit mitjançant el qual manifesta que en data 1 de febrer de 2022 ha estat notificada de l'acord de la Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament d'aprovació inicial de la Modificació del Text Refós del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial al sector del terme municipal afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, i sol·licita una ampliació del termini d'un (1) mes atorgat per a presentar al·legacions a l'esmentat acord, en quinze (15) dies addicionals, es a dir, fins al dia 16 de març de 2022.

En relació amb aquesta petició, l'11 de març de 2022, la Junta de Govern Local va acordar APROVAR, a l'empara de l'article 32.1 de la Llei 39/15 de 1 d'Octubre, del Procediment Administratiu Comú, la petició d'ampliar el termini per a presentar al·legacions a l'acord de la Junta de Govern Local d'aquest Ajuntament de data 24/12/2021, d'aprovar inicialment la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial del Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, a PORTA DIAGONAL, SLU, fins al dia 16 de març de 2022.

També el 25 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-3794-E), el senyor Francisco Javier Sanahuja Escofet, en representació de SACRESA TERRENOS-2, SL, presenta un escrit d'al·legacions mitjançant el qual, succintament, demana que el document de Modificació del projecte de reparcel·lació reculli les previsions de la MPGM relativa a la zona 101 del sector, aprovada definitivament el 24 de gener de 2022, que possibilita parcel·lar de subzona 101-2a i la 101-1, en dues parcel·les. També sol·licita que el Projecte reculli la redistribució de càrregues hipotecàries sobre les finques de resultat adjudicades a SACRESA TERRENOS-2, SL.

Aquest escrit es va substituir per un de posterior, i presentat en nom de CORPORUM INVESTMENTS, SL; A BETTER PLACE TO STAY, SL; I PORTA DIAGONAL, SL, titulars de la finca aportada 101 (de data 31 de maig de 2022, Registre general d'entrada núm.2022-11499-E): al·legacions

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 23 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



conjunctes relatives a la incorporació de les previsions de la Modificació puntual del Pla General Metropolità, al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA, pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials ("MPGM 2022"), publicada el 8 d'abril de 2022 en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, en el present document.

Concretament, es sol·licita el següent:

- Substituir la fitxa de la finca resultant 101-1 de la Modificació del PR per dues fitxes resultants: 101-1a y 101-1b.
- Afegir noves fitxes de complexos immobiliaris formats per les esmentades finques resultants.
- Substituir la fitxa de finca resultant 101-2 per les finques resultants 101-2a1, 101-2a2 i 101-2b, i afegir les noves resultants 6b-11* i 6b-12* a les finques 6b-11 i 6b-12, respectivament.
- Recollir la concessió demanial sol·licitada a l'Ajuntament per a la construcció sota de la zona verda adjacent de part de l'aparcament de les edificacions, i la incorporació de la definició de complexos immobiliaris.

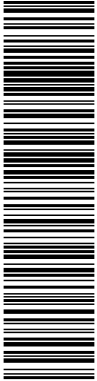
3. El 28 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-3932-E), el senyor Ian James Rea, en representació de TEGDAR INVEST, SL, presenta un escrit d'al·legacions, mitjançant el qual sol·licita una correcció de les càrregues que apareixen sobre la seva FR, relatives a les condicions de llicència d'obres per a la construcció d'una residència d'estudiants amb caràcter simultani a l'execució de les obres d'urbanització del sector, en tant que ja s'han complert i la residència ja té primera ocupació, i la correcció d'errades materials.

4. El 7 de març de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-3874-E), el senyor Víctor Manuel Gómez Izquierdo, en representació de FINESTRELLES SHOPPING CENTRE, SLU, presenta un escrit d'al·legacions mitjançant el qual manifesta que no s'oposa a l'aprovació del document sempre i quan no es vegin alterats els aprofitaments i les càrregues que afecten la seva finca de resultat, al marge d'advertir la correcció d'alguna errada material.

Tots aquests escrits d'al·legacions han estat tramesos als tècnics redactors de la Modificació del projecte de reparcel·lació, per a la seva anàlisi i resposta, els quals han estat objecte d'anàlisi i resposta en l'informe que a tal efecte s'adjunta a l'expedient.

III. L'1 d'agost de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022/16112-E), el senyor Juan Manuel Sanahuja, en representació de la Junta de Compensació del Sector, presenta el Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 24 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA.

El 25 d'octubre de 2022, la Junta de compensació ha tramès una darrera versió de l'informe sobre la valoració de les al·legacions presentades durant el període d'informació pública.

IV. Els serveis tècnics municipals del Servei d'Urbanisme han emès un informe favorable sobre el document.

ANÀLISI DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES AL DOCUMENT APROVAT INICIALMENT

1. El document que ara s'informa incorpora tant els plànols amb la referència georreferenciada de la totalitat de les finques que integren l'àmbit de Projecte, com també els informes de validació de la "Direcció General del Catastro", exigits en l'acord d'aprovació inicial.

Per tant, en aquest sentit, s'ha donat adequat compliment a les prescripcions indicades en l'acord d'aprovació inicial de la Modificació del projecte de reparcel·lació.

2. El document incorpora, modifica i corregeix qüestions no substancials del document aprovat inicialment derivades de les al·legacions presentades.

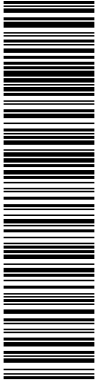
Es proposa estimar íntegrament les al·legacions presentades per TEGDAR INVEST, SL, i per PROMOCIONS GALTÉS CANAGUILA, SL, de tal manera que s'han corregit els errors advertits en sengles escrits.

També es proposa estimar les al·legacions presentades per FINESTRELLES SHOPPING CENTRE, SLU, en tant en quant planteja la rectificació i aclariment d'aspectes menors.

En estimació de les al·legacions presentades per CORPORUM INVESTMENTS, SL; A BETTER PLACE TO STAY, SL; I PORTA DIAGONAL, SL, titulars de la finca aportada 101, i en virtut de les determinacions de la de la Modificació puntual del Pla general metropolità, al Sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques d'Alta Tensió de FECSA, pel que fa a la regulació de la zona 101, dels sistemes situats en el seu entorn i les obres extrasectorials ("MPGM 2022"), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona el 24 de gener de 2022, i publicada al DOGC el 8 d'abril de 2022, es parcel·la la finca 101 amb l'objecte d'adjudicar una finca de resultat independent a cadascun dels propietaris de la finca, abans en proindivís.

Es proposa estimar les al·legacions presentades per aquestes mercantils, excepte pel que fa a incorporar la concessió demanial al document de la Modificació del

DOCUMENT _Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 25 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



projecte de reparcel·lació, i la incorporació de la constitució dels complexos immobiliaris, en tant que aquestes operacions només seran possibles en el moment que l'Ajuntament hagi atorgat, si s'escau, aquestes concessions administratives. Per tant, amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

Si bé és cert que la Modificació de la Reparcel·lació ha incorporat la descripció física de l'espai de la zona verda que pot ser ocupat en el subsol en virtut de la MPGM 2022.

3. S'actualitza la Memòria pel que fa a la situació dels litigis existents, i es fa referència a la nul·litat parcial de la MPGM de la Baronda, per bé que aquesta no afecta al Sector Finestrelles.

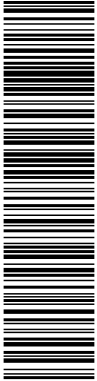
En aquest punt afegir que el 4 d'octubre de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-20676-E), el jutjat de Primera Instància i Instrucció núm.3 d'Esplugues de Llobregat ha notificat a aquest Ajuntament la Sentència núm. 169/2022, recaiguda el 19 de setembre de 2022, que desestima totalment la demanda presentada en representació de la senyora Asunción P.G.; José A.G.P; César G.P; Jorge G.P; Àngel G.P, i Paloma G.P, contra Peñarar, SA, i l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, i declara que el domini de la finca de 3.900m² objecte de litigi correspon a l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, pel títol que detalla. Reitera que els demandants no tenen cap títol sobre la finca, i se'ls condemna a cessar en l'ocupació i possessió dels 3.900m², i assumeixin a costa seva totes les actuacions i obres que resultin necessàries per a reintegrar la possessió a l'Ajuntament.

En virtut de l'article 163 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, les rectificacions que calgui introduir en el compte de liquidació com a conseqüència de resolucions administratives o judicials són a càrrec de la comunitat de reparcel·lació, i s'inclouen en el compte de liquidació definitiva.

4. Per altra banda, es divideix la finca 6b10; zona verda, que rodeja la parcel·la 101, amb l'objecte de crear i descriure la configuració física que permetria una futura concessió administrativa en relació amb el seu subsol (possibilitat prevista a la MPGM 2022). Aquesta divisió és: 6b-10-a; 6b-10-b; 6b-10-1a; 6b-10-1b.

La descripció d'aquestes subparcel·les té per objecte facilitar la tramitació d'una futura concessió administrativa, disposant ja de les superfícies i finca definida.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 26 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



5. Les fitxes de les finques aportades i les finques resultants es mantenen. Únicament s'han actualitzat les càrregues no urbanístiques.

També s'ha incorporat al document la descripció de la divisió horitzontal de la finca 103-1, titularitat de Milenium Meridian, i s'ha concentrat la totalitat de la càrrega urbanística de la finca 103-1 en una de de les seves finques registrals, el titular de la qual és Milenium.

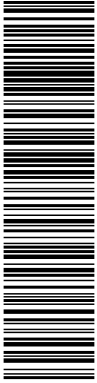
S'ha procedit de la mateixa manera respecte de la finca 105UNI. En aquest cas, s'ha concentrat la càrrega sobre la 103-2; titularitat de Via Celere.

Pel que fa a la finca resultant 103-1, la seva càrrega urbanística estava concentrada en la finca registral 30.232, en virtut d'autorització municipal de 15 de maig de 2020. No obstant això, atès que la referida finca 30.232 ha estat constituïda en propietat horitzontal, es proposa el trasllat d'aquesta càrrega urbanística a la finca registral 30.531 (subentitat 375 del bloc 1, és a dir, de la finca registral 30.230). En aquest sentit, s'adjunta com Annex núm. 5 del projecte de reparcel·lació una taxació actualitzada de la finca 30.230 en la qual consta la taxació de la finca registral 30.531 per valor suficient per a respondre per l'esmentada responsabilitat urbanística, raó per la qual es proposa el trasllat de l'esmentada càrrega en virtut del que es preveu per l'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Així mateix la finca resultant 105UNI ha estat constituïda en propietat horitzontal, raó per la qual es proposa el trasllat d'aquesta càrrega urbanística a la finca resultant 103-2 (registrals 30375 a 30380) en els termes indicats en la seva respectiva fitxa. En aquest sentit, s'adjunta com Annex núm. 6 taxació actualitzada de les finques registrals 30375 a 30380 per valor suficient per a respondre per l'esmentada responsabilitat urbanística, raó per la qual es proposa el trasllat de l'esmentada càrrega en virtut del que es preveu per l'article 159 del Reglament de la Llei d'Urbanisme. En aquest sentit, la finca resultant 105UNI queda lliure de càrregues derivades del present document.

En relació amb aquesta introducció, cal posar en relleu que l'article 159 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, relatiu a concentració de responsabilitat, determina que l'administració actuant pot aprovar la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte, sempre que es compleixin els requisits següents:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 27 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



a) Que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte de reparcel·lació.

b) Que, no donant-se l'anterior circumstància, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per a suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que consenteixin en la concentració totes les persones que siguin titulars, tant del domini com d'altres drets o càrregues.

La inscripció de la nova responsabilitat sobre les finques en què aquesta es concentri se sol·licita mitjançant la certificació de l'acord d'aprovació de l'administració urbanística actuant.

En aquest cas, es concentren les càrregues sobre una única finca propietat del sol·licitant d'aquesta concentració, i s'aporten dues valoracions que acrediten la capacitat de suportar la càrrega urbanística per part de la finca sobre la qual s'inscriu la càrrega.

6. La quantia provisional de les despeses d'urbanització totals s'actualitzen d'acord amb la situació actual d'execució i recepció per part de l'Ajuntament de les diferents obres d'urbanització.

En l'annex 7 del document es fixa l'import de les obres d'urbanització pendents d'execució i recepció en 4.923.356.-€, d'acord amb el Certificat emès pel Secretari de la Junta de Compensació de 27 de juliol de 21.

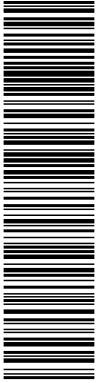
Es reparteixen aquestes despeses pendents d'execució i recepció entre les parcel·les amb aprofitament privat.

FONAMENTS DE DRET

D'acord amb l'article 124 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació pot tenir per objecte repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de l'ordenació urbanística, o regularitzar la configuració de les finques i situar-ne l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació, d'acord amb el planejament urbanístic.

L'article 130 del mateix text legal preveu que en la modalitat de compensació bàsica, els propietaris o propietàries aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes i amb les condicions que siguin determinats pel planejament

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 28 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



urbanístic, i es constitueixen, mitjançant document públic, en junta de compensació.

L'article 130 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme preveu que la reparcel·lació és necessària per a l'execució dels polígons d'actuació urbanística per als que s'estableix aquest sistema d'actuació i té per objecte les següents finalitats:

- a) La distribució justa entre les persones interessades dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística.
- b) La regularització de les finques per adaptar la seva configuració a les exigències del planejament.
- c) La situació sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació de l'aprofitament establert pel planejament urbanístic, tant l'adjudicat a les persones propietàries com el que correspon a l'administració actuant d'acord amb els deures de cessió de sòl amb aprofitament establerts legalment.
- d) La cessió gratuïta, a favor de l'administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics, d'acord amb el què estableix el planejament.
- e) La determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries i, si s'escau, de l'administració actuant, així com la seva forma de pagament, que pot ser en metàl·lic o mitjançant terrenys edificables. Les quotes d'urbanització inclouen tant el cost de l'obra urbanitzadora com les indemnitzacions i les compensacions econòmiques que siguin necessàries per a fer efectiu el principi de distribució equitativa de beneficis i càrregues.

L'article 147 del mateix Reglament preveu quines són les circumstàncies que s'han de fer constar en un projecte de reparcel·lació respecte de les finques resultants; com la seva descripció, d'acord amb les exigències de la legislació hipotecària; El títol d'adjudicació; la titularitat; la descripció de les edificacions que es mantinguin sobre les finques resultants; si es constitueix un règim de propietat horitzontal.

L'article 150 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme determina la documentació gràfica que ha d'aportar el projecte de reparcel·lació.

Segons l'article 168 del Reglament de la Llei d'urbanisme, els projectes de reparcel·lació es poden rectificar mitjançant operacions jurídiques complementàries, en els casos i d'acord amb les regles que detalla el precepte.

El seu segon apartat estableix que quan els canvis excedeixen dels aspectes als quals es refereix el paràgraf anterior, s'ha de formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 29 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



Pel que fa al procediment per a l'aprovació d'instruments de gestió urbanística, l'article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme preveu que l'aprovació inicial i l'aprovació definitiva corresponen a l'administració actuant. El projecte ha d'ésser posat a informació pública per un termini d'un mes, dins el qual s'ha de concedir audiència a les persones interessades, amb citació personal.

En virtut de l'article 125.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, la iniciació de l'expedient de reparcel·lació comporta, sense necessitat de declaració expressa, la suspensió de l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del polígon d'actuació urbanística, fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació de la reparcel·lació.

En aplicació de l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim jurídic, la competència per a l'aprovació dels instruments de gestió, com és el cas d'un projecte de reparcel·lació, correspon a l'alcaldia de l'ajuntament. Aquesta competència, no obstant això, en el cas de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, ha estat expressament delegada en la Junta de Govern Local, mitjançant Decret d'alcaldia núm. 2019/2198, de 17 de juny de 2019.

CONCLUSIONS

Cal partir de la premissa que les cessions obligatòries de sòl amb aprofitament ja van ser materialitzades amb ocasió de la Reparcel·lació aprovada definitivament i inscrita al Registre de la Propietat.

El document s'ha adequat a les figures de planejament urbanístic tramitades amb posterioritat a la inscripció al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació; als pronunciaments judicials fins a la data, a excepció de la Sentència núm. 169/2022, recaiguda el 19 de setembre de 2022, que declara que el domini de la finca aportada de 3.900m² objecte de litigi era de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat; al Conveni subscrit entre l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, i SACRESA TERRENOS 2, SL, PORTA DIAGONAL, SLU, i CAUFEC, SA, aprovat pel Ple de l'Ajuntament el 17 de març de 2021, i els canvis de titularitat que s'han produït.

El detall, anàlisi i valoració de cadascun dels escrits d'al·legacions presentats durant el període d'informació pública han estat exposats anteriorment. Únicament remarcar com a conclusió, que es proposa l'estimació íntegra de les al·legacions presentades per TEGDAR INVEST, SL, i per PROMOCIONS GALTÉS CANAGUILA, SL, i FINESTRELLES SHOPPING CENTRE, SLU, en tant en quant planteja la

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 30 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



rectificació i aclariment d'aspectes menors; l'estimació de les al·legacions presentades per CORPORUM INVESTMENTS, SL; A BETTER PLACE TO STAY, SL; I PORTA DIAGONAL, SL, titulars de la finca aportada 101, excepte pel que fa a incorporar la concessió demanial al document de la Modificació del projecte de reparcel·lació, i la incorporació de la constitució dels complexos immobiliaris, en tant que aquestes operacions només seran possibles en el moment que l'Ajuntament hagi atorgat, si s'escau, aquestes concessions administratives. Per tant, amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la reparcel·lació.

La concentració de càrregues prevista en el document és admissible a l'empara de l'article 159 del Reglament de la Llei d'urbanisme, i s'han ajustat també les càrregues de les quals són responsables cadascuna de les finques a la quantia provisional de les despeses relatives a les obres d'urbanització totals que resten per executar, d'acord amb la situació actual d'execució i recepció de les obres d'urbanització.

Les rectificacions i modificacions introduïdes que han estat detallades no representen en cap cas una modificació substancial respecte del document aprovat inicialment que justifiqui una nova informació pública.

Tenint en compte que, tal i com expressament s'indica en l'apartat 3 de la Memòria del document, l'objecte de la modificació va més enllà dels aspectes que es poden rectificar amb operacions jurídiques complementàries descrites a l'article 168 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, en tant en quant les modificacions que es plantegen afecten la participació de les persones titulars de finques aportades en la comunitat reparcel·latòria o la quantificació de l'aprofitament urbanístic atribuït a les finques resultants, i a l'empara del seu segon apartat, correspon formular una modificació del projecte de reparcel·lació, que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

Per tant, per tot l'exposat, només resta concloure que s'informa favorablement el document de la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, per la Junta de compensació del sector i, consegüentment, que correspon aprovar definitivament el document, seguint el tràmit previst a l'article 119 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, mitjançant el qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme."

Per tot l'exposat,

S'acorda:

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versión 2)	IDENTIFICADORS
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 31 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49

ESTAT
SIGNAT
07/11/2022 23:49



PRIMER.- ESTIMAR ÍNTEGRAMENT O PARCIALMENT, segons s'indicarà, les al·legacions presentades respecte de la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial urbanístic del Sector Afectat pel soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, presentada per la Junta de Compensació del Sector, i aprovada inicialment per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat el 24 de desembre de 2021, en base a l'informe relatiu a la valoració i resposta a les al·legacions presentades elaborat pels tècnics redactors de la Modificació del Projecte de reparcel·lació, següents:

- S'estima íntegrament la presentada l'11 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-2700-E) per PROMOCIONS GALTÉS CANAGUILA, SL.

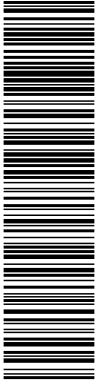
- S'estima íntegrament la presentada el 28 de febrer de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-3932-E), pel senyor Ian James Rea, en representació de TEGDAR INVEST, SL.

- S'estima íntegrament la presentada el 7 de març de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022-3874-E), pel senyor Víctor Manuel Gómez Izquierdo, en representació de FINESTRELLES SHOPPING CENTRE, SLU, si bé es puntualitza que la seva participació és del 28,97%, i no del 28,98%, fruit d'ajustos de decimals automàtics realitzats pel programa Excel.

- S'estimen parcialment les al·legacions presentades per CORPORUM INVESTMENTS, SL; A BETTER PLACE TO STAY, SL; I PORTA DIAGONAL, SL, el 31 de maig de 2022, en el sentit que no s'estima incorporar al projecte de reparcel·lació la concessió demanial sol·licitada per fer ús del subsol de part de les zones verdes adjacents a les futures edificacions, ni la constitució dels complexos immobiliaris, fins que es tramiti i s'atorgui, si s'escau, la corresponent concessió administrativa per poder fer ús del subsol de domini públic, la qual cosa haurà de ser objecte d'una ulterior inscripció al Registre de la Propietat.

SEGON.- APROVAR DEFINITIVAMENT la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, presentada per la Junta de compensació del Sector l'1 d'agost de 2022, (Registre general d'entrada núm.2022/16112-E), i la documentació complementària presentada el 25 d'octubre de 2022, a l'empara de l'article 168.2 i article 119.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, en tant en quant s'ha donat adequat compliment a les prescripcions de l'acord d'aprovació inicial del document, i ha estat aportada la documentació requerida a tal efecte.

DOCUMENT _Certificat: Certificat - 1046/2022/12274 (versió 2)	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: VZBXA-OG3BH-UODZL Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 13:48:36 Pàgina 32 de 32	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Secretari de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 19:42 2.- Alcaldessa de AJ. D'ESPLUGUES DE LLOBREGAT. Signat 07/11/2022 23:49	ESTAT SIGNAT 07/11/2022 23:49



TERCER.- AUTORITZAR la concentració de les càrregues urbanístiques sobre la finca registral 30.531 (subentitat 375 del bloc 1, de la finca resultant 103-1), propietat de Milenium, i sobre la finca resultant 103-2 (registrals 30375 a 30380), propietat de Via Célere, a l'empara de les determinacions de l'article 159 del Reglament de la Llei d'urbanisme, tal i com està previst a la Modificació del Text Refós del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament Línies Elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA, aprovada definitivament en el punt precedent.

QUART.- RECORDAR que l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del sector de referència, restarà suspès fins que sigui ferm en via administrativa l'acord d'aprovació definitiva de la reparcel·lació, en compliment de l'article 125.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

CINQUÈ.- PUBLICAR aquest acord en compliment de l'article 119.2.e) del Text refós de la Llei d'urbanisme.

SISÈ.- NOTIFICAR aquest acord a la Junta de compensació i a les persones interessades fetes constar en el Capítol III del document.

I perquè consti, expedixo aquesta certificació, amb l'advertiment de l'article 206 del Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals, amb el vistiplau de l'alcalde.