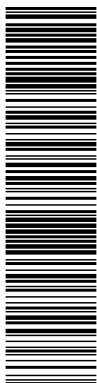


DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 2022.10.24-INF.ALEG_ANEXO_1_DE_LA_INSTANCIA_SIGNET.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 23163 , Data d'entrada: 25/10/2022 9:53:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: IGN9C-EPUVF-2LC0F Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 9:27:43 Pàgina 1 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3539802/IGN9C-EPUVF-2LC0F-37CBA5FC6A30B61AC985929E9FEE79CCAB249261) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web: <https://ejusticia.gub.es/portal/verificarDoc>. Serienumero Electronica: SERIALNUMBER-P0807600B. OU=Certificat de segell electrònic nivell mitj. OID.2.5.4.97=VATES-P0807600B. O=Ajuntament d'Esplugues de Llobregat. C=ES (C=NE-EC-SectorPublic, OU=Serveis Públics de Certificació, O=CONSORCI ADMINISTRACIO OBERTA DE CATALUNYA, C=ES) el 25/10/2022 8:53:33.

Informe de contestación a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública de la modificación del texto refundido del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Urbanístico en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA

En relación con los escritos de alegaciones presentados con ocasión del sometimiento a información pública de la modificación del texto refundido del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Urbanístico en el sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas aéreas de alta tensión de FECSA (“**Modificación del PR**”), se formula el siguiente informe de contestación a las mismas:

I. Escrito de alegaciones presentado por Promocions Galtes Canaguilà, S.L.

a. Síntesis

Se solicita la rectificación de la Modificación del PR, por lo que se refiere a la identificación de cargas existentes sobre la finca 7/TS-1, pues dicha finca se encuentra totalmente libre de cargas. Se adjunta nota simple de 22 de febrero de 2022.

b. Análisis y propuesta

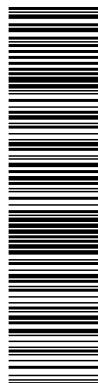
La Modificación del PR aprobada inicialmente se basa en notas simples emitidas en abril de 2021, pues dicho documento fue presentado ante el Ayuntamiento en julio de 2021. En consecuencia, teniendo en cuenta el tiempo transcurrido y el contenido de la reciente nota simple que ha sido aportada por Promocions Galtes Canaguilà, S.L. como titular de la referida finca, se actualizará la información relativa a las cargas de dicha finca en la Modificación del PR que se apruebe definitivamente.

En todo caso, debe tenerse en cuenta que la Modificación del PR ya incluye en su Capítulo V, una solicitud expresa al Registro de la Propiedad, relativa a la cancelación de las cargas caducadas.

En este sentido, se propone estimar la alegación.

II. Escrito de alegaciones presentado por Tegdar Invest, S.L.

a. Síntesis



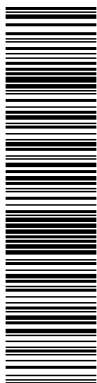
- No se manifiesta oposición a la Modificación del PR y se entiende que la misma no afecta derechos ni cargas urbanísticas imputables a la finca 102 (en concreto, a la registral 30077), por cuanto solo actualiza los costes provisionales pendientes de la gestión urbanística.
- La Modificación del PR recoge cargas que constan en el Registro de la Propiedad y que deben ser canceladas al haber sido cumplidas. Estas cargas se refieren a la terminación de determinadas obras de urbanización como condición para la ejecutividad de la licencia de obras concedida en su día, y para la obtención de la licencia de primera ocupación correspondiente a la residencia de estudiantes ya construida actualmente. En la medida en que la licencia de primera ocupación ya ha sido concedida (cuya copia se aporta con el escrito de alegaciones presentado), procede la cancelación de la mencionada carga.
- Las afecciones fiscales que se indican en la ficha de la finca resultante 102 (registral 30077) también se encuentran caducadas y procede su cancelación.
- Se propone modificar el redactado del apartado “*finca registral de la qual procedeix*” de la ficha de la finca resultante 102, a efectos de clarificar la existencia de una propiedad horizontal en dicha finca.
- Se solicita corregir el nombre del titular de la finca registral 30077 en la Modificación del PR.
- Se solicita que se aclare en la Modificación del PR cuál es el porcentaje de participación de la finca resultante 102, pues en el texto de la aprobación inicial se indica 28,97% mientras que, según la información que dispone el titular, es 28,98%.

b. Análisis y propuesta

Por lo que se refiere a la cancelación de las afecciones fiscales, debe tenerse en cuenta que la Modificación del PR ya incluye en su Capítulo V, una solicitud expresa al Registro de la Propiedad, relativa a la cancelación de las cargas caducadas. En consecuencia, se estima la alegación.

Por lo que se refiere al porcentaje de participación, se indica que el porcentaje correcto es 28,97% al ser el que arroja la tabla de Excel. La variación entre dicho porcentaje y el entendido por el titular, deriva de ajustes de decimales que realiza de forma automática la tabla de Excel. En todo caso, es una variación muy menor que no altera la posición del titular en la Junta de Compensación.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 2022.10.24-INF.ALEG_ANEXO_1_DE_LA_INSTANCIA_SIGNET.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 23163 , Data d'entrada: 25/10/2022 9:53:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: IGN9C-EPUVF-2LC0F Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 9:27:43 Pàgina 3 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3539802/IGN9C-EPUVF-2LC0F-37CBA6FC6A30B61AC395299E7FEE79CCAB249261) generada amb l'aplicació informàtica Firmados. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web https://es.dgsi.gob.es/portal/verificaciodoc. Generador de Signatures: 1_CN=Administracio Electronica, SERIALNUMBER=P0807600B, OU=Certificat de segell electrònic nivell mig, OID.2.5.4.97=VATES-P0807600B, O=Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, C=ES (CN=EC-SectorPublic, OU=Serveis Publics de Certificació, O=CONSORCI ADMINISTRACIO OBERTA DE CATALUNYA, C=ES) el 25/10/2022 8:58:33.

Por lo que se refiere al resto de alegaciones, se propone su estimación al tratarse de rectificaciones y aclaraciones menores y procedentes.

III. Escrito de alegaciones presentado por Finestrelles Shopping Centre, S.L.

a. Síntesis

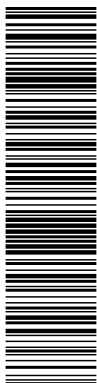
- No se manifiesta oposición a la Modificación del PR y se entiende que la misma no afecta derechos ni cargas urbanísticas imputables a la finca 102 (en concreto, a la registral 28082), por cuanto solo actualiza los costes provisionales pendientes de la gestión urbanística.
- La Modificación del PR recoge cargas que constan en el Registro de la Propiedad y que deben ser canceladas al haber sido cumplidas. Estas cargas se refieren a la terminación de determinadas obras de urbanización como condición para la ejecutividad de la licencia de obras concedida en su día, y para la obtención de la licencia de primera ocupación correspondiente a la residencia de estudiantes ya construida actualmente. En la medida en que la licencia de primera ocupación ya ha sido concedida (cuya copia se aporta con el escrito de alegaciones presentado), procede la cancelación de la mencionada carga.
- Las afecciones fiscales que se indican en la ficha de la finca resultante 102 (registral 28082) también se encuentran caducadas y procede su cancelación.
- Se propone modificar el redactado del apartado “*finca registral de la qual procedeix*” de la ficha de la finca resultante 102, a efectos de clarificar la existencia de una propiedad horizontal en dicha finca.
- Se solicita que se aclare en la Modificación del PR cuál es el porcentaje de participación de la finca resultante 102, pues en el texto de la aprobación inicial se indica 28,97% mientras que, según la información que dispone el titular, es 28,98%.

b. Análisis y propuesta

Por lo que se refiere a la cancelación de las afecciones fiscales, debe tenerse en cuenta que la Modificación del PR ya incluye en su Capítulo V, una solicitud expresa al Registro de la Propiedad, relativa a la cancelación de las cargas caducadas. En consecuencia, se estima la alegación.

Por lo que se refiere al porcentaje de participación, se indica que el porcentaje correcto es 28,97% al ser el que arroja la tabla de Excel. La variación entre dicho porcentaje y el

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 2022.10.24-INF.ALEG_ANEXO_1_DE_LA_INSTANCIA_SIGNET.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 23163 , Data d'entrada: 25/10/2022 9:53:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: IGN9C-EPUVF-2LC0F Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 9:27:43 Pàgina 4 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3539802/IGN9C-EPUVF-2LC0F-37CBA5FC6A30B61AC39529E9FEE79CCAB349261) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web https://sede.caj.es/portal/verificadorDocs/signat per: 1. CN=Administracio Electronica, SERIALNUMBER=P0807600B, OU=Certificat de segell electrònic nivell mitj, OID.2.5.4.97=VATES-P0807600B, O=Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, C=ES (CN=EC-SectorPublic, OU=Serveis Publics de Certificació, O=CONSORCI ADMINISTRACIO OBERTA DE CATALUNYA, C=ES) el 25/10/2022 8:58:33.

entendido por el titular, deriva de ajustes de decimales que realiza de forma automática la tabla de Excel. En todo caso, es una variación muy menor que no altera la posición del titular en la Junta de Compensación.

Por lo que se refiere al resto de alegaciones, se propone su estimación al tratarse de rectificaciones y aclaraciones menores y procedentes.

IV. Escrito de alegaciones presentado por: Corporum Investments, S.L.; A Better Place to Stay, S.L.; y Porta Diagonal, S.L. (que sustituye el escrito anterior presentado por Sacresa Terreno-2, S.L., anterior propietario en proindiviso, en fecha 25 de febrero de 2022).

a. Síntesis

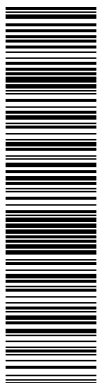
El escrito se presenta de forma conjunta por las sociedades antes identificadas, al ser titulares en proindiviso de la finca aportada 101 de la Modificación del PR (registral 28044). Corporum Investments, S.L. y A Better Place to Stay, S.L. son titulares del 23,2778%, respectivamente, mientras que Porta Diagonal, S.L. es titular del 41,2244% de la misma finca. El 12,22% restante es titularidad del Ayuntamiento.

Según el mencionado escrito, su contenido sustituye el escrito presentado por Sacresa Terreno-2, S.L. (anterior propietario en proindiviso), en fecha 25 de febrero de 2022 con número de registro 2022-3794-E.

Según la Modificación del PR, esta finca aportada se transformaría en dos fincas resultantes: 101-1 y 101-2. Sin embargo, y al amparo 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")*, publicada el 8 de abril de 2022 en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, las sociedades antes identificadas han acordado lo siguiente:

- Dividir la mencionada finca aportada 101 en dos parcelas de idéntica superficie y techo según se describe en el mencionado escrito.
- Solicitar al Ayuntamiento una concesión demanial para la construcción bajo la zona verde adyacente de parte del aparcamiento del proyecto pretendido.
- Constituir sendos conjuntos inmobiliarios integrados por el sótano de las futuras fincas resultantes 101-1a y 101-1b, previa consulta ya realizada a la Registradora de la Propiedad.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 2022.10.24-INF.ALEG_ANEXO_1_DE_LA_INSTANCIA_SIGNET.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 23163 , Data d'entrada: 25/10/2022 9:53:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: IGN9C-EPUVF-2LC0F Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 9:27:43 Pàgina 5 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3539802/IGN9C-EPUVF-2LC0F-37CBA6FC6A30B61AC39529E9FEE79CCAC8249261) generada amb l'aplicació informàtica Firmador. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web https://e-sede.es/portal/verificadorDocs. Fuentes de Signat: 1. CN=Administracio Electronica, SERIALNUMBER=P807600B, OU=Certificat de segell electrònic nivell mig, OID.2.5.4.97=VATES-P807600B, O=Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, C=ES (CN=EC-SectorPublic, OU=Serveis Públics de Certificació, O=CONSORCI ADMINISTRACIO OBERTA DE CATALUNYA, C=ES) el 25/10/2022 8:53:33.

También se manifiesta el interés en que la Modificación del PR, y al amparo de la MPGM, proceda a recoger la división de la finca resultante 101-2 en los términos descritos en el escrito de alegaciones presentado.

En consecuencia, se solicita lo siguiente:

- Sustituir la ficha de la finca resultante 101-1 de la Modificación del PR por dos fichas resultantes: 101-1a y 101-1b.
- Añadir nuevas fichas de complejos inmobiliarios formados por las mencionadas fincas resultantes.
- Recoger la concesión demanial solicitada al Ayuntamiento.
- Sustituir la ficha de finca resultante 101-2 por las fincas resultantes 101-2a1, 101-2a2 y 101-2b, y agregar las nuevas resultantes 6b-11* y 6b-12* a las fincas 6b-11 y 6b-12 respectivamente.

b. Análisis y propuesta

La MPGM prevé, entre otras cuestiones, lo siguiente:

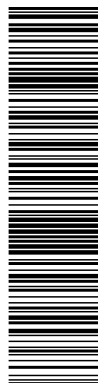
“La zona 101 està dividida en dues subzones, al sud de l’avinguda Ahrensburg, la 101-1 i al nord, la 101-2. Ambdues subzones conformen registralment una parcel·la única de la qual l’Ajuntament d’Esplugues n’és propietari d’una part en proindivís.

D’altra banda i tal com s’ha esmentat, la subzona 101-2 quedarà dividida pel nou espai lliure públic que actuarà de corredor. Arrel d’això i que dins la mateixa illa hi ha un sòl qualificat d’equipament públic que pot formar un conjunt de titularitat municipal, es considera convenient dividir la subzona 101-2 en dues subzones que podran constituir diferents unitats de projecte, una de privada, la futura subzona 101-2a, i una altra de titularitat municipal, la futura subzona 101-2b (veure plànol a sota).

Aquesta última es podrà desenvolupar conjuntament amb el sòl qualificat d’equipament.

Es donarà també la possibilitat de parcel·lar la subzona 101-2a i constituir dues unitats de projecte.

Així com, parcel·lar la subzona 101-1 en dues parcel·les 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



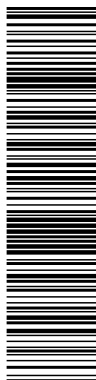
torres a construir seran de la mateixa factura i de caràcter molt similar (com a edificacions bessones en quant a materials, tipologia de façana, colors, etc.), tot i que puguin presentar petites diferències en funció, sobretot, dels seus possibles usos diferents, i l'aparcament es construirà mitjançant un únic projecte i en una única unitat constructiva.

(...)

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 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). En cas de parcel·lació, la separació a llindars entre parcel·les serà de 10 metres”.



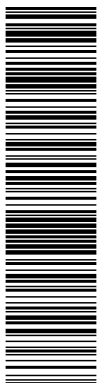
Zonificació	Superfície m²	Ús	Sostre m²
101-1	2.430,00	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB) Residencial en el 45% del sostre + 5% del sostre complementari del residencial	41.900,00
101-2a	7.858,15	Oficines i complementaris (restauració i comercial en PB i industrials de 1ª, 2ª i 3ª 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

Estas previsiones deben ser recogidas y concretadas en la Modificación del PR o, en su caso, en una ulterior modificación, a efectos de ser inscritas en el Registro de la Propiedad. En este sentido, la Junta de Compensación entiende procedente que la Modificación del PR incorpore estas previsiones de la MPGM en los términos indicados en el escrito de alegaciones. Todo ello sin perjuicio de que la concesión demanial deba ser previamente concedida por este Ayuntamiento.

En consecuencia, se propone la estimación de estas alegaciones, excepto por la solicitud relativa a incorporar la concesión demanial en la Modificación del PR, así como por la solicitud de la constitución de los complejos inmobiliarios, pues dichas incorporaciones solo serán posibles cuando el Ayuntamiento otorgue la mencionada concesión administrativa. En caso de que esta concesión no sea otorgada antes de presentarse el texto refundido de la Modificación del PR para su aprobación definitiva, la mencionada concesión (y consecuente constitución de los complejos inmobiliarios) deberá ser objeto de posterior inscripción en las fincas de resultado que se creen con el objeto de individualizar las fincas municipales que serían objeto de la referida concesión, lo cual se recoge en el mencionado Proyecto de Reparcelación a requerimiento municipal.

Por lo que se refiere al resto de alegaciones y solicitudes, resulta factible su incorporación en la Modificación del PR. Además de constituir previsiones de la MPGM, sus términos han sido acordados por las sociedades antes mencionadas y titulares -privadas- actuales y en provindiviso de la finca aportada 101, registral 28044. En consecuencia, procede la estimación de las mismas.

DOCUMENT DOCUMENTO POR DEFECTO: 2022.10.24-INF.ALEG_ANEXO_1_DE_LA_INSTANCIA_SIGNET.pdf	IDENTIFICADORS Número de l'anotació: 23163 , Data d'entrada: 25/10/2022 9:53:00	
ALTRES DADES Codi per a validació: IGN9C-EPUVF-2LC0F Data d'emissió: 28 de Novembre de 2022 a les 9:27:43 Pàgina 8 de 8	SIGNATURES	ESTAT INCLOU SIGNATURA EXTERNA



Aquesta és una còpia impresa del document electrònic (Ref.: 3536902/IGN9C-EPUVF-2LC0F-37CB6A5FC6A30B61AC395290EFFFF79CCAB2449261) generada amb l'aplicació informàtica Firmadoc. El document no requereix signatures. Mitjançant el codi de verificació pot comprovar la validesa de la signatura electrònica dels documents signats en l'adreça web https://es4.dgsi.gob.es/portal/verificarDocumento. 1. CN=Administracio Electronica, SERIALNUMBER=P807600B, OU=Certificat de segell electrònic nivell mig, OID.2.5.4.97=VATES-P807600B, O=Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, C=ES (C=NEC-SectorPublic, OU=Serveis Públics de Certificació, O=CONSORCI ADMINISTRACIO OBERTA DE CATALUNYA, C=ES) el 25/10/2022 8:58:33.

Dado que las alegaciones formuladas no afectan sustancialmente al contenido de la Modificación del PR ni al resto de propietarios, entiende esta representación que no resulta necesario repetir el trámite de información pública del referido instrumento. En consecuencia, procede la emisión del presente informe a efectos de que el Ayuntamiento acuerde la aprobación definitiva de la Modificación del PR, cuyo texto refundido se aportará junto con este informe.

Juan Manuel Sanahuja

Presidente de la Junta de Compensación
SANAHUJA Firmado digitalmente
ESCOFET JUAN por SANAHUJA
MANUEL - ESCOFET JUAN
38170905J MANUEL - 38170905J
 Fecha: 2022.10.25
 09:44:07 +02'00'

Barcelona, 24 de octubre de 2022.