



JGL-31/01/2023-6

Junta de Govern

**SESSIÓ DECISÒRIA ORDINÀRIA DE JUNTA DE GOVERN LOCAL DE 31 DE
GENER DE 2023**

A la Casa Consistorial d'Esplugues de Llobregat, a la sala de reunions, a les 10:48 hores del dia 31 de gener de 2023, es reuneix la Junta de Govern Local en sessió decisòria Extraordinària urgent, en primera convocatòria, sota la Presidència de l'alcaldeessa Sra. Pilar Díaz Romero, amb l'assistència dels regidors i regidores:

Partit dels Socialistes de Catalunya - Progrés Municipal

EDUARDO SANZ GARCIA
SARA FORGAS UBEDA
MONTSERRAT ZAMORA ANGULO
OLIVER JOSE PEÑA ESTEVEZ
MANUEL POZO LOPEZ
MARIA ISABEL AGUILERA MULERO

Secretari

PEDRO CARMONA PEREZ

Interventor

JAVIER VICEN ENCUESTRA

Oberta la sessió per la Sra. alcaldessa, s'hi entra en l'examen i debat dels assumptes que es relacionen a l'ordre del dia.

1. Ratificació de la urgència de la convocatòria.

La urgència de la convocatòria queda ratificada per part de tots els membres que assisteixen a la sessió.

TERRITORI I SOSTENIBILITAT

2. Proposta d'aprovació de la concessió de llicència a Corporum Investments, SL per a l'execució de les obres de construcció d'un edifici - torre per a usos hotelers a la parcel·la 101-1 del Pla parcial urbanístic en el sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA (2022/6827/2416).

El senyor ..., en representació de **CORPORUM INVESTMENTS, SL** amb NIF núm. B-67469767 sol·licita llicència per executar obres de construcció d'un edifici – torre per a usos hotelers a la parcel·la 101-1 del Pla Parcial Urbanístic



en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, d'aquesta població, (referència cadastral **4717202DF2841N0001QZ**) segons projecte tècnic aportat a tal efecte. (Expedient 2022/6827/2416)

Atès l'informe favorable emès en data 31 de gener de 2023 pels Serveis Tècnics Municipals del que resulta:

“(…) En data 23/12/2022 s’ha emès informe favorable, amb condicions, per part de la Direcció General de Prevenció, Extinció d’Incendis i Salvaments del Departament d’Interior de la Generalitat de Catalunya.

És important assenyalar també que el present Projecte Bàsic d’Edificació sobre rasant es complementa amb la llicència d’obres en el subsol (sota rasant) que es tramita de forma paral·lela (expedient 2022/6953/2416) i que constitueix una unitat de projecte dins el conjunt d’edificacions a construir dins de la subzona 101-1 i que inclou dues torres, anomenades Torre A i Torre B i que són objecte d’expedients de llicència independents que s’estan, tramitant, però, de forma paral·lela, donat que la voluntat manifestada per la propietat és que no hi hagi solució de continuïtat entre la construcció del subsol (sota rasant) i la construcció de les dues torres (sobre rasant).

Planejament vigent

- Pla General Metropolità d’Ordenació Urbana de l’Entitat Metropolitana de Barcelona (PGM) de data 14/07/1976, concretat per la seva transcripció refosa a escala 1/2000 definitivament aprovada el 11/03/1983.
- 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, aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat el 20 de juliol de 2004.
- Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament de les línies elèctriques Aèries d’Alta Tensió de FECSA a Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d’Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya el 17 de novembre de 2004.
- Modificació Puntual per a l’adaptació de determinades previsions urbanístiques del Pla General Metropolità en el sector d’esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d’Alta Tensió de FECSA, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 14 d’abril de 2010.
- Modificació Puntual del PGM en el sector del Parc dels Torrents i sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d’Alta Tensió de FECSA d’Esplugues de Llobregat, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 3 de juny de 2014.



- Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022.

En concret, aquesta darrera Modificació determina que la zona 101 està dividida en dues subzones, al sud de l'avinguda Ahrensburg, la 101-1 i al nord, la 101-2.

El document també permet parcel·lar la subzona 101-1 en dues unitats, tot i determinant que, en qualsevol cas, caldrà que el projecte mantingui una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums a construir a la parcel·la.

Amb aquest objecte, s'ha presentat i forma part del present expedient un document anomenat "Avantprojecte d'Ordenació Volumètrica" que té l'objectiu de definir els criteris generals del conjunt d'edificacions de la parcel·la i acomplir amb el que determina la normativa vigent, de manera que els dos edificis de les dues torres a construir tinguin una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums a edificar.

Qualificació urbanística

La parcel·la 101-1 es troba qualificada com a "Complex Equipamental i de Serveis - Volumetria Específica amb configuració flexible (clau 101)".

Projecte bàsic, descripció general

El projecte que ara s'informa preveu la construcció d'una torre d'ús hotel·ler a la unitat 101-1b de la subzona 101-1 del Pla Parcial Urbanístic en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA.

Es tracta d'una parcel·la de 2.430 m² de superfície, de forma rectangular i delimitada per l'Avinguda Ahrensburg (33-47) i per l'espai públic anomenat parcel·la 6b-10 en el Projecte de Reparcel·lació del Sector.

El Projecte presentat es complementarà amb l'anomenada Torre A, que desenvoluparà l'empresa PORTA DIAGONAL SL (Torre A – Oficines).

Les característiques principals del planejament aplicable a la Torre B, objecte de la present llicència són les següents:

Alçada màxima: 98 m. (25 plantes)

Edificabilitat màxima: 20.950 m².

Cota referència PB: + 117 m.]

Reserva de places d'aparcament: 1 plaça per cada habitació doble o equivalent = 88 places



Pel que fa a les habitacions, en total, es preveu un número d'habitacions individuals de 256, 94 de dobles (de les quals 14 adaptades), 162 estudis i 14 apartaments. En total es preveu, per tant, un nombre de possibles unitats d'allotjament de 526, amb un total de places totals màxima de 798 persones.

En total, es preveu, per aquesta anomenada Torre B, una construcció sota rasant de 5.539'97 m2., amb la següent distribució:

Planta soterrada – Sòcol Torre:	1.732'97 m2.
Planta soterrada – Aparcament -1:	1.903'50 m2
Planta soterrada – Aparcament -2:	1.903'50 m2

Pel que fa al sostre sobre rasant, en total, es preveu, per aquesta anomenada Torre B, una construcció sobre rasant de 20.950 m2., amb la següent distribució:

Planta baixa:	684'31 m2.
Planta altell:	575'03 m2
Planta 1-10:	8.850'00 m2
Planta 11:	781'92 m2
Planta 12-21:	8.850'00 m2
Planta 22:	601'24 m2

Aquest sostre de 20.950 m2 és el màxim que la normativa vigent admet com a ús hotel·ler – residencial + usos complementaris al mateix.

Pel que fa a l'ús determinat pel projecte presentat (residencial – hotel·ler), és important assenyalar que el projecte justifica l'acompliment de la normativa sectorial (Decret 75/2020, de Turisme de Catalunya). A efectes de compliment de la normativa hotel·lera, s'assimila l'establiment a un hotel de 1 estrella. L'establiment es classifica dins de la modalitat d'hotel i els estudis i apartaments en el tipus "aparta-hotel". En compliment del Decret 75/2020, aquestes unitats d'allotjament representen menys del 40 % d'unitats de l'establiment (176 unitats d'un total de 526 unitats).

Pel que fa a les zones comuns (el Decret 75/2020 estableix un mínim de 1 m2 per plaça), el projecte estableix un total de 2'30 m2 per plaça, donat que, en total, es contempen 1.838'92 m2 de zones comuns, entre vestíbuls, menjador, bars, gimnàs, sales de reunions, etc.

Pel que fa a les habitacions, les individuals tindran un mínim de 14'26 m2, les dobles un mínim de 14'34 m2 (21'37 m2 en el cas de les dobles adaptades), els estudis un mínim de 21'94 m2 i els apartaments un mínim de 29'52 m2 (69'34 m2 pel de dos dormitoris).

Totes aquestes superfícies superen significativament els mínims establerts pel Decret 75/2020 (11 m2 per una habitació individual, 13'5 m2 per una habitació



doble, 21'5 m² pels estudis, 27'5 m². pels apartaments i 38'5 m² pels apartaments de dos dormitoris).

Pel que fa a la distribució per plantes, de manera resumida, és la següent:

- Plantes soterrades - aparcaments: 88 places de pàrquing de cotxes i 10 places de motos i espais instal·lacions.

- Planta soterrada – sòcol: Lobby (170'08 m²), Sala Cinema (49'21 m²), Sala multiusos (41'46 m²), Lavanderia (41'03 m²), Aparcament bicicletes (97'58 m²), Cuina – Magatzem (78'12 m²), Local comercial (238'54 m²) i diversos espais menors d'instal·lacions i gestió i control de l'hotel.

- Planta baixa: Lobby accés principal (142'49 m²), Restaurant – Cafeteria (229'79 m²), Sala d'estar comú (114'86 m²), serveis i accessos.

- Planta altell: Sala lectura – Biblioteca (149'36 m²), Espai de treball – coworking (121'57 m²), gimnàs (77'67 m²), Administració (25'68 m²), serveis i accessos.

- Planta 1 a planta 15 (tret de la planta 11 que és una mica diferent): Habitacions (17 individuals de 13'76 m², una d'elles adaptada i 8 estudis dobles, de 21'27 m²), Sales d'us comú (2 de 37'95 m² cadascuna i 1 de 19'24 m²), serveis i accessos.

- Planta 11: Habitacions (16 individuals de 13'76 m² i 5 estudis dobles de 21'27 m²), Sales d'us comú (2 de 37'95 m² cadascuna i 1 de 19'24 m²), Reserva de dipòsits i bombes ACS, AFS i clima (89'40 m²), serveis i accessos.

- Planta 16: Habitacions (16 individuals i 9 estudis dobles), Sales d'us comú (2 de 37'95 m² cadascuna i 1 de 19'24 m²), serveis i accessos.

- Planta 17 a planta 20: Habitacions (20 dobles, de 13'84 m² i 9 estudis dobles de 21'27 m²), Sala d'us comú (1 de 19'24 m²), serveis i accessos.

- Planta 21: Apartaments (10 dobles (28'52 m²), 3 de caràcter "Premium" (44'77 m²) i 1 de dues habitacions (68'34 m²), Sala d'us comú (1 de 19'24 m²), serveis i accessos.

- Planta 22: Gastrobar – mirador (138'13 m²), Sala d'estar – Game room (96'93 m²), Sales – menjadors privats (20'10 m², 21'18 m² i 39'93 m²), zona de piscina i terrassa (180 m²), serveis i accessos.

- Planta coberta: Instal·lacions i sales tècniques.

Tot i que el planejament vigent estableix un gàlib màxim de 98 m. sobre el punt d'aplicació de l'alçada reguladora en planta baixa, és important assenyalar que el projecte presentat no esgota aquesta alçada màxima, ja que la planta 22 es



situa, aproximadament, a una alçada de 93'80 m2 sobre el punt d'aplicació de l'alçada en planta baixa.

S'han presentat document d'acceptació de residus signat per un Gestor Autoritzat (GESTORA DE RUNES DE LA CONSTRUCCIÓ SA), per tal de garantir el destí correcte dels residus generats a l'obra. En aquest document (a nom de CORPORUM SL) consta el codi del Gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (21.910'46 €), d'acord amb la Disposició final primera del Real Decret 210/2018 de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i Gestió de Residus i Recursos de Catalunya i es modifica el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel que s'aprova el Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya.

De conformitat amb el Decret 584/1972 de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques i, especialment amb el Real Decret 657/2022 de 17 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas – El Prat, de Barcelona, a partir de la data d'entrada en vigor de l'esmentat Real Decret (18 de juliol de 2022), per a la tramitació de qualsevol llicència d'obres que comporti una nova construcció o un mitjà auxiliar en alçada (grua o similar) caldrà la tramitació prèvia de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA). Per a tramitar aquesta autorització cal presentar a l'Ajuntament el justificant d'haver presentat davant la seu electrònica de AESA el formulari de "Pre-sol.licitud", imprescindible per tal que l'Ajuntament finalitzi el procés de sol.licitud i AESA tramiti la oportuna autorització de les obres.

Aquesta Pre-sol.licitud s'ha presentat en data 21/11/22 i l'Ajuntament ja l'ha tramitat adequadament davant d'AESA en data 24/11/2022.

D'acord amb la normativa vigent, la part de les zones verdes situada sobre l'aparcament s'urbanitzarà amb criteris semblants als de la resta de la zona verda contigua. Amb aquest objectiu, el projecte de les zones verdes contigües es redactarà i s'executarà conjuntament amb els de l'edificació privada i l'aparcament. Donat que aquest projecte de zones verdes s'està redactant i tramitant en paral·lel a la present llicència, serà condició per a la obtenció de la primera ocupació de qualsevol part de l'edificació de la parcel·la 101-1 (sota o sobre rasant de qualsevol de les dues torres), la recepció per part de l'Ajuntament de les esmentades obres d'urbanització."

Atès l'informe favorable emès pels Serveis Jurídics Municipals, de data 31 de gener de 2023, que estableix el següent:

"(...) Tal i com indiquen en el seu informe, aquest Projecte Bàsic d'Edificació sobre rasant es complementa amb la llicència d'obres en el subsol (sota rasant) que es tramita de forma paral·lela (expedient 2022/6953/2416). Afegir que aquesta llicència s'aprova en el punt precedent de l'ordre del dia de la Junta de Govern Local extraordinària.



Els Serveis tècnics municipals diuen que constitueix una unitat de projecte dins el conjunt d'edificacions a construir dins de la subzona 101-1, i que inclou dues torres: anomenades Torre A i Torre B, i que són objecte d'expedients de llicència independents i s'estan tramitant de forma paral·lela.

En relació amb aquesta petició, cal assenyalar el següent:

ANTECEDENTS

PRIMER.- El 4 de novembre de 2022, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar 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.

Un dels aspectes recollits en aquest document de Modificació del projecte de reparcel·lació és la segregació de la subzona 101-1 en dues unitats (101-1a i 101-1b), i també defineix com a finques de resultat 6b-10-1a i 6b-10-1b), a l'empara de les determinacions de la Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022.

En virtut de l'apartat quart del mateix acord, es recordava que l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del sector de referència, restaria suspès fins que fos 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.

El 27 de gener de 2023, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar el següent:

“PRIMER.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENT el recurs de reposició presentat el 20 de gener de 2023, per correu administratiu i data de 23 de gener de 2023, (Registre general d'entrada núm.202/1575-E), (...).

SEGON.- En conseqüència del punt Primer, DECLARAR la ferma en via administrativa 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, el 4 de



novembre de 2022, als efectes de la seva inscripció al Registre de la Propietat. (...).”

SEGON.- En sessió plenària extraordinària de 31 de gener de 2023, a les 10:00h, el Ple de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat ha acordat el següent:

“PRIMER.- REQUERIR a CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, que, en el termini dels 15 dies hàbils següents al de la notificació d'aquest requeriment, dipositi en la Tresoreria municipal la quantitat de 17.161,77.-euros, que es farà efectiu mitjançant aval bancari solidari o en qualsevol altre forma admesa en dret, en concepte de fiança definitiva prevista als plecs de clàusules administratives d'aquesta concessió administrativa, a l'empara de l'article 68 del Reglament de patrimoni dels ens locals.

La manca de prestació de la garantia definitiva, o la pèrdua de la seva vigència, donarà lloc a la resolució de la concessió administrativa.

SEGON.- ATORGAR a CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, un dret d'ús privatiu, en règim de concessió administrativa, de forma directa, per a l'ocupació d'una superfície 2.435,42m², del subsol de la finca de domini públic, i destinada a zones verdes, propietat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, identificada com la parcel·la 6b-10-1a i la parcel·la 6b-10-1b, situades entre l'avinguda d'Ahrensburg, Jacint Esteva Fontanet, i Països Catalans, d'Esplugues de Llobregat, ambdues confrontants a les parcel·les 101-1a i 101-1b, i descrites totes elles a la Modificació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 2022, per a la construcció d'un aparcament privatiu, amb ajust a les determinacions del plec de condicions regulador d'aquesta concessió, aprovat mitjançant acord de Ple de 16 de novembre de 2022, amb la condició del compliment del requeriment del punt 1 del dipòsit de l'aval.

TERCER.- (...).”

TERCER.- En el punt precedent de l'ordre del dia de la Junta de Govern Local celebrada amb caràcter extraordinari, a continuació de la sessió plenària amb el mateix caràcter, aquest òrgan ha acordat atorgar llicència per a la construcció d'un aparcament al subsol de la finca de domini públic, i destinada a zones verdes, propietat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, identificades com la subparcel·la 6b-10-1a i la subparcel·la 6b-10-1b, situades entre l'avinguda d'Ahrensburg, Jacint Esteva Fontanet, i Països Catalans, d'Esplugues de Llobregat, ambdues confrontants a les parcel·les 101-1a i 101-1b.

Fonaments de dret



Les obres mencionades estan subjectes a llicència urbanística prèvia, i aquesta s'ha d'atorgar d'acord amb la normativa urbanística, el planejament urbanístic i les ordenances municipals aplicables, segons prescriu l'article 187 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

En aquest sentit, d'acord amb l'article 187.c) estan subjectes a llicència urbanística prèvia, entre d'altres, les obres de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, com és el cas que ens ocupa.

D'acord amb l'article 188 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 14 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb les previsions de la legislació i el planejament urbanístics i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació vigents en el moment de la resolució de la sol·licitud.

En virtut de les determinacions de l'article 11 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5, 6 i concordants, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent d'atorgar-la, així com d'efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

L'article 16 del mateix Reglament preveu que les llicències s'atorguen sense perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.

També són d'aplicació l'article 75 i següents del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.

D'acord amb l'article 12 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, correspon a l'administració municipal atorgar les llicències urbanístiques respecte dels actes que hi són subjectes que es pretenguin executar en el seu terme.

L'article 34 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, exigeix l'aportació d'un projecte executiu quan el projecte objecte de la llicència tingui la consideració de projecte bàsic. En aquest cas, el projecte aportat, segons indiquen els Serveis



Tècnics municipals NO té el caràcter d'executiu, de manera que caldrà aportar-lo, i certificar que el contingut s'ajusta al projecte bàsic.

Les llicències urbanístiques caduquen si transcorre el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada.

A aquests efectes, en compliment de l'article 37 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, correspon efectuar l'advertiment de caducitat de caducitat corresponent.

Cal indicar a la persona titular de la llicència que ha de lliurar a l'administració atorgant una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per executar-les, les còpies de l'acta i del certificat esmentats han de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.

L'òrgan competent per a l'aprovació d'aquest Projecte és la Junta de Govern Local, per delegació expressa efectuada mitjançant Decret núm. 1466, de 18 de juny de 2015.

Conclusions

- En primer terme, cal destacar el fet que les finques objecte de la llicència es troben descrites en el document Modificació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 2022.

Aquest document reparcel·latori és ferm en via administrativa des de l'acord de la Junta de Govern Local de 27 de gener de 2023, de desestimació de l'únic recurs de reposició presentat en contra.

- En segon terme, destacar el fet que, tal i com prescriuen els articles 11 i 16 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en sessió plenària extraordinària de 31 de gener de 2023, a les 10:00h, ha estat atorgada concessió administrativa a favor de CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, per permetre fer ús del subsol de domini públic municipal necessari per a la construcció de l'aparcament previst al projecte de la llicència.

- En tercer lloc, que la Junta de Govern Local celebrada amb caràcter extraordinari, a continuació de la sessió plenària amb el mateix caràcter, aquest òrgan ha acordat atorgar llicència per a la construcció d'un aparcament al subsol de la finca de domini públic, i destinada a zones verdes, propietat de



l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, identificades com la subparcel·la 6b-10-1a i la subparcel·la 6b-10-1b, situades entre l'avinguda d'Ahrensburg, Jacint Esteve Fontanet, i Països Catalans, d'Esplugues de Llobregat, ambdues confrontants a les parcel·les 101-1a i 101-1b.

Els tres fets detallats són determinats per tal de poder atorgar la llicència d'obres de referència.

Per tot l'exposat, només resta concloure que s'informa favorablement l'atorgament de la llicència d'obres analitzada.”

Vistos els preceptes citats,

S'acorda:

PRIMER.- Concedir llicència d'obres a **CORPORUM INVESTMENTS, SL**, amb NIF B-67469767, per a la construcció d'un edifici per a usos hotelers a la parcel·la 101-1 del Pla Parcial Urbanístic del sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECOSA, amb front a l'Avinguda Ahrensburg, núm.33-47, d'Esplugues de Llobregat, i amb referència cadastral 4717202DF2841N0001QZ, d'acord amb el projecte presentat el 9 de juny de 2022 (Registre d'Entrada núm. 2022-12483-E, 2022-1484-E i 2022-12485-E), i la documentació complementària presentada el 20 de gener de 2023, (Registre d'Entrada núm. 2023-1452-E).

SEGON.- Condicionar aquesta llicència al compliment dels següents requisits:

2.1. Abans d'iniciar les obres d'edificació ha de procedir a:

2.1.1. Constituir dipòsit a la Tresoreria Municipal en metàl·lic o aval bancari d'import 10.000 euros, *en compliment de l'article 16 de les OME, i com a garantia de reparació o indemnització dels danys que es puguin causar en els elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via (parts no incloses en el Projecte d'Urbanització del sector).*

La garantia definitiva es constituirà preferentment mitjançant:

a) Fiança: a través de l'ingrés amb el document de codi de barres. S'adjunta carta de pagament i instruccions carta de pagament.

b) Aval bancari: ha de contenir els requisits que s'enumeren seguidament. S'estableix l'obligació de presentar juntament amb l'aval còpia d'aquest acord:

- . Raó social de l'entitat de crèdit o societat de garantia recíproca
- . Identificació dels apoderats
- . Obligació assumida per la garantia. Import de la garantia (en lletra i en xifra)
- . L'aval ha de ser solidari respecte a l'obligat principal, amb renúncia expressa al benefici d'excussió i pagador al primer requeriment.



. L'aval serà de durada indefinida, romanent vigent fins que l'òrgan a disposició del qual es constitueixi resolgui expressament declarar l'extinció de l'obligació garantida i la cancel·lació de l'aval.

. Inscripció Registre Especial d'Avalls amb número ...

. Validació de poders per l'Assessoria jurídica de la C.G.D. o Advocacia de l'Estat.

. Verificació de la representació per fedatari públic.

2.1.2. "En cas que, amb ocasió de l'execució de les obres d'enderroc/construcció, es detecti l'existència de gats i/o altres animals a l'immoble objecte d'enderroc, caldrà que el titular de la llicència, com a persona posseïdora d'animals, que està obligada a evitar-ne la fugida, tant dels exemplars com de les seves cries, en els termes del Decret Legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals, es faci càrrec del seu trasllat a un refugi o centre d'acollida, a la seva elecció, i acrediti davant de l'Ajuntament que s'ha efectuat aquest trasllat."

2.1.3. Notificar, un cop atorgada la llicència, l'inici de les obres a la Policia Local mitjançant el correu electrònic obraspoliciallocal@esplugues.cat.

2.1.4. Aportar la següent documentació:

- Projecte d'execució, en compliment de l'Art.34 del Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística i Certificat de l'Arquitecte autor del projecte, visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, indicant que el mateix s'ajusta exactament al contingut del projecte bàsic en base al qual va ser concedida la corresponent llicència d'obres, o que les modificacions en el seu cas no són substancials i no alteren els paràmetres urbanístics/de l'edificació definits en el citat Projecte Bàsic.

En el cas de que les modificacions siguin substancials s'haurà de presentar un nou document de projecte bàsic i executiu que serà objecte de nova tramitació.

- Programa de control de Qualitat.

- Full d'Assumeix de Direcció d'Execució de les Obres.

- Designació tècnic Coordinador de Seguretat i Salut.

- Nomenament de Contractista.

2.1.15. Abans d'iniciar l'execució de les obres, haurà de procedir a trasplantar les espècies arbòries que puguin ser afectades per l'execució de les obres d'urbanització així com per les pròpies de preparació dels solars per a la seva construcció existents en la finca en lloc adequat, per això, prèviament a aquesta operació, han de posar-se en contacte amb els Serveis Tècnics Municipals (Sr. ..., e-mail csoriano@esplugues.cat). La citada operació de trasplantament ha de fer-se en condicions que garanteixin l'arrelament a la nova ubicació.



2.1.16. Justificar que s'ha sol·licitat informació a GAS NATURAL, sobre la ubicació de les seves instal·lacions, d'acord amb el que disposa el Reglament Tècnic de Distribució i Utilització de combustibles gasosos i amb la finalitat d'incrementar la seguretat de les instal·lacions de gas natural.

TERCER.- Així mateix, la present llicència resta condicionada als següents requisits:

3.1. La tanca de precaució de l'obra, ha de ser fixa i opaca, de 2 m d'alçada, com a mínim, estable, consistent i resistent a l'impacte, construïda amb paret d'obra vista o pintada, xapa metàl·lica, o panell prefabricat, de tal manera que es mantingui en bon estat i ofereixi la seguretat necessària durant tot el procés que duri l'obra.

3.2. *Executar les escomeses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.) en soterrani fins a l'edificació, havent d'assumir el titular el cost total derivat de les canalitzacions en soterrani d'aquests serveis per la via pública. L'actuació al que està obligat el propietari fa referència a tots aquells aspectes que siguin necessaris per dur-los a terme, inclòs el soterrament de les línies de serveis i subministraments que quedin afectades i la reposició d'aquelles que, estan ja soterrades es vegin també afectades.*

QUART.- Advertir a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** que a la finalització de les obres, ha de:

4.1. Aportar certificat final de les obres executades.

4.2. Comunicar la primera utilització i ocupació de l'edifici aportant la documentació indicada a l'art. 53 de les Ordenances Metropolitanes d'Edificació, en virtut de l'article 187bis.b) del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, en la redacció donada per la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

4.3. Justificar el cost real i efectiu de les obres realitzades, i si s'escau efectuar l'autoliquidació complementària corresponent.

4.4. Justificar la comunicació de les modificacions introduïdes a la finca, a la Gerència Territorial del Cadastre, c/ Travessera de Gràcia núm.58 2a planta de Barcelona, per ajustar les dades a la realitat (Mod. 902), aportant fotocòpia de l'esmentat model.

CINQUÈ.- Advertint i manifestant a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** els següent recordatoris:

5.1. Que el present informe es refereix exclusivament a obres i s'emet sense perjudici del que es realitzi per a l'obtenció prèvia o simultània a la llicència



d'obres per obtenir la corresponent llicència d'activitats per l'aparcament situat en les plantes soterrani o pels usos hotelers de les plantes superiors.

5.2. Que en el projecte d'obres s'hauran de introduir totes les modificacions i mesures complementàries i addicionals oportunes a implantar a l'edifici, no contemplades al mateix i que resultin de la tramitació del projecte d'activitats i de les actualitzacions normatives, si es el cas.

5.3. Que, igualment, caldrà incorporar en el projecte i en les obres a executar aquelles condicions que s'esdevinguin, si és el cas, de les Pre-sol·licituds i les autoritzacions tramitades, pel que fa a les dues torres a construir a la parcel·la, davant de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació al Decret 584/1972 de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques i, especialment amb el Real Decret 657/2022 de 17 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas – El Prat, de Barcelona.

5.4. Que, conforme a l'article 8 de l'esmentat Decret 584/72, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, etc) i mitjans necessaris per a la construcció (grues o similars) que s'elevi per sobre dels 100 metres sobre el terreny requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

5.5. Que caldrà implementar en l'execució de les obres totes les mesures possibles per evitar molèsties veïnals i contaminació atmosfèrica a l'entorn, en especial durant la fase d'excavació i moviment de terres, com ara: regat freqüent del terreny, especialment d'aquelles superfícies on es pugui generar suspensió de pols, zones de pas de vehicles i piles de terres i materials pulverulents, cobrició amb material tèxtil de les piles de terres o de les càrregues dels camions, situar un punt de neteja de rodes abans de la sortida de qualsevol camió o màquina de les obres, neteja dels carrers de l'entorn de l'obra al menys un cop al dia per evitar la saturació dels embornals, incorporar barreres contra el vent a tot el perímetre de l'obra per la protecció de l'entorn, prohibició de crema de materials de rebuig, com ara brossa vegetal, papers, plàstics i similars a la zona d'obra, etc.

5.6. Que d'acord amb la normativa vigent, la part de les zones verdes situada sobre l'aparcament s'urbanitzarà amb criteris semblants als de la resta de la zona verda contigua. Amb aquest objectiu, el projecte de les zones verdes contigües es redactarà i s'executarà conjuntament amb els de l'edificació privada i l'aparcament. Donat que aquest projecte de zones verdes s'està redactant i tramitant en paral·lel a la present llicència, serà condició per a la tramitació i obtenció de la primera ocupació de qualsevol part de l'edificació de la parcel·la 101-1 (sota o sobre rasant de qualsevol de les dues torres), la finalització de les obres i la seva recepció per part de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat de les esmentades obres d'urbanització.

5.8. Que d'acord amb l'article 12 de la Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022, caldrà tenir en compte els articles 28 al 33 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, consistents en la definició i limitacions de les zones de domini públic, servitud, afecció i limitació a l'edificabilitat de les carreteres estatals:

- El sòl comprès en la zona de 100 m des de l'aresta exterior de l'explanació de les carreteres estatals queda subjecte a la normativa continguda en els textos legals relacionats en el punt anterior per a la realització de qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, moviments de terres, o canvi d'ús o destí de les mateixes. Previ a l'inici de qualsevol obra s'haurà de demanar l'autorització de la Demarcació de Carreteres de l'Estat en Catalunya per a aquelles obres que quedin dins de les zones de protecció de les mateixes.

- Les activitats a desenvolupar en l'àmbit de la MPPGM hauran de complir amb el que s'estableix en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de manera que no s'afecti al normal funcionament de les carreteres estatals, en especial amb l'emissió de fum, vapors o altres substàncies volàtils que poguessin envair las calçades de les vies i reduir visibilitat dels conductors, el que representaria un risc per a la seguretat vial per aquest corredor.

- D'acord amb l'estipulat en l'article 37 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres, fora dels trams urbans de les carreteres queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc que sigui visible des de les calçades de la carretera, i en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que circulen per la mateixa. Aquesta prohibició no donarà en cap cas dret a indemnització. A més, segons el mateix article, el Ministeri de Foment podrà ordenar, fins i tot en les travesses, la retirada o modificació d'aquells elements publicitaris o informatius que puguin afectar la seguretat viària o l'adequada explotació de la via, sense que això doni dret a indemnització.

- Totes les instal·lacions que siguin necessari realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pugui ocasionar el trànsit de les carreteres estatals en els sòls urbanitzables aniran a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'Ajuntament, quedant l'Administració estatal de carreteres lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

- La il·luminació en las zones junt a les carreteres estatals s'haurà de disposar preferentment amb projectors direccionals amb orientació perpendicularment oposada a les calçades de la mateixa, de manera que la llum no pugui afectar als usuaris del mateix i així evitar que es produeixin enlluernaments i molèsties. En aquets sentit cal senyalar que les estacions transformadores i els bàculs d'il·luminació haurien de quedar ubicats fora de les zones de domini i servitud de les carreteres estatals.



5.9. Que la placa d'obres s'haurà de retirar al Punt d'Atenció a la Ciutadania, plaça Santa Magdalena núm. 24, prèvia justificació del dipòsit de les fiances o avals senyalats a la concessió de la llicència. Una vegada complimentada, s'ha de col·locar en lloc visible.

5.10. Que en cas de necessitar la col·locació de contenidors per a residus i runes ha de sol·licitar i obtenir l'oportuna autorització.

5.11. Que en cas de necessitar ocupar i/o tallar la via pública, s'ha de sol·licitar la preceptiva autorització al departament de Serveis Administratius amb una antelació de 7 dies.

5.12. Que en cas de necessitar la col·locació d'una grua – torre, ha de sol·licitar i obtenir l'oportuna llicència.

De conformitat amb el Decret 584/1972 de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques i, especialment amb el Real Decret 657/2022 de 17 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas – El Prat, de Barcelona, a partir de la data d'entrada en vigor de l'esmentat Real Decret (18 de juliol de 2022), per a la tramitació de qualsevol llicència d'obres que comporti una nova construcció o un mitjà auxiliar en alçada (grua o similar) caldrà la tramitació prèvia de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Per a tramitar aquesta autorització cal presentar a l'Ajuntament el justificant d'haver presentat davant la seu electrònica de AESA el formulari de "Pre-sol.licitud", imprescindible per tal que l'Ajuntament finalitzi el procés de sol.licitud i AESA tramiti la oportuna autorització de les obres.

L'enllaç per a procedir al tràmit telemàtic de la "pre-sol.licitud" és:

<https://sede.seguridadaerea.gob.es/sede-aesa/catalogo-de-procedimientos/solicitud-de-autorizaci%C3%B3n-en-materia-de-servidumbres-aeron%C3%A1uticas>

SISÈ.- Advertir a **CORPORUM INVESTMENTS, SL**, en compliment de l'article 37 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, el següent:

Per a la comunicació de l'inici d'obres caldrà aportar una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, acabades aquestes, caldrà aportar una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció.

Les llicències urbanístiques caduquen si transcorre el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades. Si la llicència d'obres no fixa el termini d'execució, aquests terminis són d'un any per començar-les i de tres per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada.



SETÈ.- Condicionar la concessió d'aquesta llicència al pagament de les següents liquidacions confeccionades d'acord amb el que preveuen les Ordenances Fiscals respectives:

7.1. Taxa per llicència urbanística, regulada en l'Ordenança Fiscal núm.6, articles 5 i 6.1, apartat 1.1. per obres per import de 498.291,69€

Base imposable (PEM) = 17.331.884,77€

Base provisional (base imposable x 1,15) = 19.931.667,49€

Quota tributària (base provisional x 2,5%) = 19.931.667,49 x 2,5% = 498.291,69€

7.2. Taxa per utilització de plaques i altres distintius, regulada a l'Ordenança Fiscal núm.18, art. 5 per import 48,40 €

7.3. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, regulada a l'Ordenança Fiscal núm. 1 articles 7 i 8 per import de 797.266,70€

Base imposable (PEM) = 17.331.884,77€

Base provisional (base imposable x 1,15) = 19.931.667,49€

Quota tributària (base provisional x 4%) = 19.931.667,49 x 4%= 797.266,70€

Aquest impost es liquidarà per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (ORGT).

VUITÈ.- Comunicar a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** amb NIF B-67469767, que la recaptació d'aquests tributs es troba delegada en l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (ORGT). En conseqüència, aquestes liquidacions seran notificades per l'ORGT en els pròxims dies, havent d'abonar-se el seu import en el lloc, termini i forma que es determini en la corresponent notificació.

NOVÈ.- Donar trasllat a l'Organisme de Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació de Barcelona per tal d'aprovar la liquidació corresponent a l'apartat 7.3.

DESÈ.- Notificar aquesta resolució a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** i a la Junta de compensació del sector i donar trasllat al Servei d'Hisenda i Tresoreria.

3. Proposta d'aprovació de la concessió de llicència a Corporum Investments, SL i a Porta Diagonal, SL per a l'execució de les obres d'edificació en subsol per a aparcaments a la parcel·la 101-1 del Pla parcial urbanístic en el sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA (2022/6953/2416).

El senyor ..., en representació de **PORTA DIAGONAL, SL** i **CORPORUM INVESTMENTS, SL**, sol·licita llicència per executar obres d'edificació en subsol per aparcament a la parcel·la 101-1 del Pla Parcial Urbanístic en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries



d'alta tensió de FECSA d'aquesta població, (referència cadastral 4717202DF2841N0001QZ) segons projecte tècnic aportat a tal efecte. (Expedient 2022/6953/2416)

Atès l'informe favorable emès en data 31 de gener de 2023 pels Serveis Tècnics Municipals del que resulta:

“(…) És important assenyalar que la edificació proposada en situa, en part, en el subsol de la Parcel·la qualificada de Sistema d'Espais Lliures (6b) identificada en el Projecte de Reparcel·lació del Sector com a Parcel·la Resultant 6b-10 i que ha estat objecte de Concessió Administrativa a nom de les dues empreses promotores, per a ubicar, precisament, els accessos i part de l'aparcament del pàrquing principal situat sota les edificacions previstes a construir en un futur en l'esmentada parcel·la 101-1 del Pla Parcial Urbanístic en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA.

És important assenyalar també que el present Projecte Bàsic d'Edificació en subsol forma una unitat de projecte dins el conjunt d'edificacions a construir dins de la subzona 101-1 i que inclou dues torres, anomenades Torre A i Torre B i que són objecte d'expedients de llicència independents que s'estan, tramitant, però, de forma paral·lela, donat que la voluntat manifestada per la propietat és que no hi hagi solució de continuïtat entre la construcció del subsol (sota rasant) i la construcció de les dues torres (sobre rasant).

Planejament vigent

- Pla General Metropolità d'Ordenació Urbana de l'Entitat Metropolitana de Barcelona (PGM) de data 14/07/1976, concretat per la seva transcripció refosa a escala 1/2000 definitivament aprovada el 11/03/1983.
- 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, aprovada definitivament pel Govern de la Generalitat el 20 de juliol de 2004.
- Text Refós del Pla Parcial Urbanístic del Sector Afectat pel Soterrament de les línies elèctriques Aèries d'Alta Tensió de FECSA a Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de la Generalitat de Catalunya el 17 de novembre de 2004.
- Modificació Puntual per a l'adaptació de determinades previsions urbanístiques del Pla General Metropolità en el sector d'esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'Alta Tensió de FECSA, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 14 d'abril de 2010.
- Modificació Puntual del PGM en el sector del Parc dels Torrents i sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'Alta Tensió de FECSA



d'Esplugues de Llobregat, aprovada definitivament pel Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 3 de juny de 2014.

- Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022.

En concret, aquesta darrera Modificació determina que la zona 101 està dividida en dues subzones, al sud de l'avinguda Ahrensburg, la 101-1 i al nord, la 101-2.

El document també permet parcel·lar la subzona 101-1 en dues unitats, tot i determinant que, en qualsevol cas, caldrà que el projecte mantingui una única unitat compositiva i una coherència arquitectònica entre els dos volums a construir a la parcel·la.

Qualificació urbanística

La parcel·la 101-1 es troba qualificada com a "Complex Equipamental i de Serveis - Volumetria Específica amb configuració flexible (clau 101)".

La part de sòl públic que ha estat objecte de Concessió Administrativa per a ubicar els accessos a l'aparcament privat es troba qualificada de Sistema d'espais Lliures – clau 6b.

Projecte bàsic, descripció general

El projecte que ara s'informa preveu la construcció de l'edificació en el subsòl de la zona 101-1 del Pla Parcial Urbanístic en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA. Es tracta d'una parcel·la de 2.430 m² de superfície, de forma rectangular i delimitada per l'Avinguda Ahrensburg (33-47) i per l'espai públic anomenat parcel·la 6b-10 en el Projecte de Reparcel·lació del Sector.

El Projecte presentat es sub-divideix en dues fases, la Fase A, que desenvoluparà l'empresa PORTA DIAGONAL SL (Torre A – Oficines) i la FASE B, que desenvoluparà l'empresa CORPORUM INVESTMENTS SL (Torre B-Hotel). Està previst, però, segons el projecte, que les obres sota rasant s'executin en una única unitat constructiva.

Pel que fa a la Fase A, es projecten en total 149 places d'aparcament. Pel que fa a la fase B, es projecten en total 88 places d'aparcament. Total 237 places.

L'aparcament projectat ocupa la totalitat de la superfície de la parcel·la edificable (2.430 m²) i una part de la Zona qualificada d'Espai Lliure (6b) adjacent, d'acord amb el planejament vigent, que admet fins a un 40 % de la zona verda que envolta la parcel·la (2.845'20 m²). En realitat, però, el projecte



presentat preveu ocupar, únicament, una superfície de subsol sota la zona verda de 2.435'42 m².

El projecte presentat contempla la construcció del sota rasant de les anomenades Torres A i B que consisteix en un únic sòcol unitari, situat per sota de la cota +111 (el carrer Ahrensburg es troba a l'entorn de la cota +116 en aquest front de parcel·la) i de dues plantes d'aparcament privat d'un total de 237 places d'aparcament de cotxes.

Pel que fa al sòcol (cota +111), es destinarà, segons el projecte presentat, a serveis i instal·lacions en la seva major part i, en menor mesura, a espais d'accés a les torres a construir posteriorment sobre rasant.

Pel que fa a les dues plantes d'aparcament (cota + 107'16 i +103'80) inclouen també els nuclis de comunicació vertical, espais de servei i instal·lacions pròpies de l'aparcament.

El projecte defineix, bàsicament, els moviments de terres, els elements de contenció, l'estructura i les instal·lacions a construir sota rasant per als usos abans esmentats.

En total, es preveu una construcció sota rasant de 12.873'19 m²., amb la següent distribució:

Planta soterrada – Sòcol Torres:	2.973'70 m ² .
Planta soterrada – Altell Sòcol:	819'99 m ² .
Planta soterrada – Aparcament -1:	4.539'75 m ²
Planta soterrada – Aparcament -2:	4.539'75 m ²

Pel que fa a la ordenació, el projecte s'ajusta a la normativa vigent i, en concret, a la Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022:

- A la subzona 101-1 l'ocupació màxima serà del 100% per sota de la cota de referència +116 (± 1 metre). Per sobre d'aquesta cota de referència l'edificació s'ordenarà en dues torres separades un mínim de 20 metres. A nivell de la plaça cívica, cota +116 (± 1 metre), s'ampliarà l'espai lliure privat a un mínim de 30 metres d'amplada que permetrà en la seva major part l'ús públic i que facilitarà la connexió entre l'av. Ahrensburg i la zona verda que envolta la parcel·la.

- Les plantes soterrani destinades a aparcament podran ocupar el 100% més un 40% del subsol de la zona verda que envolta l'edificació.

El Projecte presentat inclou, per tant, la construcció sota rasant del conjunt de les dues torres i, a més, els dos accessos a l'aparcament del conjunt, previstos



des de l'Av. Ahrensburg un d'ells (Torre A) i des del carrer perpendicular a l'Av. Ahrensburg, actualment d'accés al supermercat Lidl existent a la parcel·la veïna (Torre B).

S'han presentat sengles documents d'acceptació de residus signat per un Gestor Autoritzat (GESTORA DE RUNES DE LA CONSTRUCCIÓ SA), per tal de garantir el destí correcte dels residus generats a l'obra. En aquests documents (un a nom de CORPORUM SL i l'altre a nom de PORTA DIAGONAL SL) consta el codi del Gestor, el domicili de l'obra i l'import rebut en concepte de dipòsit per a la posterior gestió (5.493'84 € pel que fa a la part de l'edificació a construir per a CORPORUM INVESTMENTS SL i de 6.544'78 € pel que fa a la part de l'edificació a construir per a PORTA DIAGONAL SL), d'acord amb la Disposició final primera del Real Decret 210/2018 de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Programa de Prevenció i Gestió de Residus i Recursos de Catalunya i es modifica el Decret 89/2010, de 29 de juny, pel que s'aprova el Programa de Gestió de Residus de la Construcció a Catalunya.

Pel que fa a les condicions que pugui imposar la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya en relació al conjunt de les dues torres, es considera que, donat que aquest informe ja s'ha sol·licitat dins del tràmit que es cursa en l'actualitat en paral·lel per als projectes de les dues torres (Oficines i Hotel), caldrà incloure en la present llicència la condició d'haver d'incorporar, si és el cas, aquelles condicions que puguin afectar la construcció sota rasant per a la qual ara es sol·licita llicència.

D'acord amb la normativa vigent, la part de les zones verdes situada sobre l'aparcament s'urbanitzarà amb criteris semblants als de la resta de la zona verda contigua. Amb aquest objectiu, el projecte de les zones verdes contigües es redactarà i s'executarà conjuntament amb els de l'edificació privada i l'aparcament. Donat que aquest projecte de zones verdes s'està redactant i tramitant en paral·lel a la present llicència, serà condició per a la obtenció de la primera ocupació de qualsevol part de l'edificació de la parcel·la 101-1 (sota o sobre rasant de qualsevol de les dues torres), la recepció per part de l'Ajuntament de les esmentades obres d'urbanització.”

Atès l'informe favorable emès pels Serveis Jurídics Municipals, de data 31 de gener de 2023, que estableix el següent:

“Els Serveis tècnics municipals han emès un informe favorable, sobre la petició de llicència d'obres mencionada.

Segons indiquen els Serveis tècnics municipals, “(...) l'edificació proposada se situa, en part, en el subsol de la Parcel·la qualificada de Sistema d'Espais Lliures (6b) identificada en el Projecte de Reparcel·lació del Sector com a Parcel·la Resultant 6b-10 i que ha estat objecte de Concessió Administrativa a nom de les dues empreses promotores, per a ubicar, precisament, els accessos i part de l'aparcament del pàrquing principal situat sota les edificacions previstes a construir en un futur en l'esmentada parcel·la 101-1



del Pla Parcial Urbanístic en el sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA.

És important assenyalar també que el present Projecte Bàsic d'Edificació en subsol forma una unitat de projecte dins el conjunt d'edificacions a construir dins de la subzona 101-1 i que inclou dues torres, anomenades Torre A i Torre B i que són objecte d'expedients de llicència independents que s'estan, tramitant, però, de forma paral·lela, donat que la voluntat manifestada per la propietat és que no hi hagi solució de continuïtat entre la construcció del subsol (sota rasant) i la construcció de les dues torres (sobre rasant)."

En relació amb aquesta petició, cal assenyalar el següent:

ANTECEDENTS

PRIMER.- El 4 de novembre de 2022, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar 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.

Un dels aspectes recollits en aquest document de Modificació del projecte de reparcel·lació és la segregació de la subzona 101-1 en dues unitats (101-1a i 101-1b), i també defineix com a finques de resultat 6b-10-1a i 6b-10-1b), a l'empara de les determinacions de la Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022.

En virtut de l'apartat quart del mateix acord, es recordava que l'atorgament de les llicències a què es refereix l'article 73.1, en l'àmbit del sector de referència, restaria suspès fins que fos 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.

El 27 de gener de 2023, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat va acordar el següent:

"PRIMER.- DESESTIMAR ÍNTEGRAMENT el recurs de reposició presentat el 20 de gener de 2023, per correu administratiu i data de 23 de gener de 2023, (Registre general d'entrada núm.202/1575-E), (...).



SEGON.- En conseqüència del punt Primer, DECLARAR la fermesa en via administrativa 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, el 4 de novembre de 2022, als efectes de la seva inscripció al Registre de la Propietat. (...).”

SEGON.- En sessió plenària extraordinària de 31 de gener de 2023, a les 10:00h, el Ple de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat ha acordat el següent:

“PRIMER.- REQUERIR a CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, que, en el termini dels 15 dies hàbils següents al de la notificació d'aquest requeriment, dipositi en la Tresoreria municipal la quantitat de 17.161,77.-euros, que es farà efectiu mitjançant aval bancari solidari o en qualsevol altre forma admesa en dret, en concepte de fiança definitiva prevista als plecs de clàusules administratives d'aquesta concessió administrativa, a l'empara de l'article 68 del Reglament de patrimoni dels ens locals.

La manca de prestació de la garantia definitiva, o la pèrdua de la seva vigència, donarà lloc a la resolució de la concessió administrativa.

SEGON.- ATORGAR a CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, un dret d'ús privatiu, en règim de concessió administrativa, de forma directa, per a l'ocupació d'una superfície 2.435,42m², del subsol de la finca de domini públic, i destinada a zones verdes, propietat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, identificada com la parcel·la 6b-10-1a i la parcel·la 6b-10-1b, situades entre l'avinguda d'Ahrensburg, Jacint Esteva Fontanet, i Països Catalans, d'Esplugues de Llobregat, ambdues confrontants a les parcel·les 101-1a i 101-1b, i descrites totes elles a la Modificació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 2022, per a la construcció d'un aparcament privatiu, amb ajust a les determinacions del plec de condicions regulador d'aquesta concessió, aprovat mitjançant acord de Ple de 16 de novembre de 2022, amb la condició del compliment del requeriment del punt 1 del dipòsit de l'aval.

TERCER.- (...).”

Fonaments de dret

Les obres mencionades estan subjectes a llicència urbanística prèvia, i aquesta s'ha d'atorgar d'acord amb la normativa urbanística, el planejament urbanístic i les ordenances municipals aplicables, segons prescriu l'article 187 del Text refós de la llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.



En aquest sentit, d'acord amb l'article 187.c) estan subjectes a llicència urbanística prèvia, entre d'altres, les obres de nova planta i la intervenció en els edificis ja existents que, d'acord amb la legislació sobre ordenació de l'edificació, requereixen l'elaboració d'un projecte tècnic, com és el cas que ens ocupa.

D'acord amb l'article 188 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 14 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, les llicències urbanístiques s'han d'atorgar d'acord amb les previsions de la legislació i el planejament urbanístics i les ordenances municipals sobre ús del sòl i edificació vigents en el moment de la resolució de la sol·licitud.

En virtut de les determinacions de l'article 11 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, els actes promoguts pels particulars en terrenys de domini públic estan subjectes també al règim d'intervenció preventiva aplicable de conformitat amb els articles 5, 6 i concordants, sens perjudici de les autoritzacions o les concessions que sigui pertinent atorgar per part de l'ens titular del domini públic. La manca d'autorització o concessió, o la seva denegació, impedeix d'obtenir la llicència urbanística i a l'òrgan competent d'atorgar-la, així com d'efectuar la comunicació prèvia que en un altre cas correspondria.

L'article 16 del mateix Reglament preveu que les llicències s'atorguen sense perjudici de les altres autoritzacions administratives que siguin exigibles. Això no obstant, en els supòsits d'actes que comporten l'execució d'obres, que requereixen altres autoritzacions administratives en concurrència amb la llicència urbanística preceptiva, no es pot atorgar aquesta llicència mentre no hagin estat concedides aquelles altres autoritzacions.

També són d'aplicació l'article 75 i següents del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals, aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny.

D'acord amb l'article 12 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, correspon a l'administració municipal atorgar les llicències urbanístiques respecte dels actes que hi són subjectes que es pretenguin executar en el seu terme.

L'article 34 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, exigeix l'aportació d'un projecte executiu quan el projecte objecte de la llicència tingui la consideració de projecte bàsic. En aquest cas, el projecte aportat, segons indiquen els Serveis Tècnics municipals NO té el caràcter d'executiu, de manera que caldrà aportar-lo, i certificar que el contingut s'ajusta al projecte bàsic.

Les llicències urbanístiques caduquen si transcorre el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves pròrrogues respectives,



sense que hagin estat iniciades o finalitzades. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada.

A aquests efectes, en compliment de l'article 37 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, correspon efectuar l'advertiment de caducitat de caducitat corresponent.

Cal indicar a la persona titular de la llicència que ha de lliurar a l'administració atorgant una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció. Si les obres autoritzades no requereixen direcció facultativa per executar-les, les còpies de l'acta i del certificat esmentats han de ser substituïdes per la declaració responsable corresponent de la persona titular de la llicència urbanística.

L'òrgan competent per a l'aprovació d'aquest Projecte és la Junta de Govern Local, per delegació expressa efectuada mitjançant Decret núm. 1466, de 18 de juny de 2015.

Conclusions

- En primer terme, cal destacar el fet que les finques objecte de la llicència es troben descrites en el document Modificació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 2022.

Aquest document reparcel·latori és ferm en via administrativa des de l'acord de la Junta de Govern Local de 27 de gener de 2023, de desestimació de l'únic recurs de reposició presentat en contra.

- En segon terme, destacar el fet que, tal i com prescriuen els articles 11 i 16 del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, en sessió plenària extraordinària de 31 de gener de 2023, a les 10:00h, ha estat atorgada concessió administrativa a favor de CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, per permetre fer ús del subsol de domini públic municipal necessari per a la construcció de l'aparcament previst al projecte de la llicència.

- En tercer lloc, que els Serveis tècnics municipals han emès informe tècnic favorable sobre el projecte d'obres que s'analitza.

Per tot l'exposat, només resta concloure que s'informa favorablement l'atorgament de la llicència d'obres analitzada."

Vistos els preceptes citats,

S'acorda:



PRIMER.- CONCEDIR LLICÈNCIA D'OBRES a CORPORUM INVESTMENTS, SL, amb NIF B-67469767, i a PORTA DIAGONAL, SLU, amb CIF B60387487, per a la construcció d'un aparcament al subsol de la parcel·la 101-1 del Pla Parcial Urbanístic del sector d'Esplugues de Llobregat afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA, i de la finca de domini públic, i destinada a zones verdes, propietat de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat, identificades com la subparcel·la 6b-10-1a i la subparcel·la 6b-10-1b, situades entre l'avinguda d'Ahrensburg, Jacint Esteva Fontanet, i Països Catalans, d'Esplugues de Llobregat, ambdues confrontants a les parcel·les 101-1a i 101-1b, i descrites totes elles a la Modificació del projecte de reparcel·lació del Pla Parcial del sector afectat pel soterrament de les línies elèctriques aèries d'alta tensió de FECSA al terme municipal d'Esplugues de Llobregat, aprovat definitivament el 4 de novembre de 2022, i ferm des de l'acord de la Junta de Govern Local de 27 de gener de 2023, d'acord amb el projecte presentat el 9 de juny de 2022 (Registre d'entrada núm. 2022-12475-E, i núm. 2022-12477-E), i la documentació complementària presentada el 14 de juny de 2022 (Registre d'Entrada núm. 2022-12769-E).

SEGON.- Condicionar aquesta llicència al compliment dels següents requisits:

2.1. Abans d'iniciar les obres ha de procedir a:

2.1.1. Constituir dipòsit a la Tresoreria Municipal en metàl·lic o aval bancari d'import 20.000 euros, *en compliment de l'article 16 de les OME, i com a garantia de reparació o indemnització dels danys que es puguin causar en els elements urbanístics del sòl, subsol i vol de la via (parts no incloses en el Projecte d'Urbanització del sector).*

La garantia definitiva es constituirà preferentment mitjançant:

a) Fiança: a través de l'ingrés amb el document de codi de barres. S'adjunta carta de pagament i instruccions carta de pagament.

b) Aval bancari: ha de contenir els requisits que s'enumeren seguidament. S'estableix l'obligació de presentar juntament amb l'aval còpia d'aquest acord:

- . Raó social de l'entitat de crèdit o societat de garantia recíproca
- . Identificació dels apoderats
- . Obligació assumida per la garantia. Import de la garantia (en lletra i en xifra)
- . L'aval ha de ser solidari respecte a l'obligat principal, amb renúncia expressa al benefici d'excussió i pagador al primer requeriment.
- . L'aval serà de durada indefinida, romanent vigent fins que l'òrgan a disposició del qual es constitueixi resolgui expressament declarar l'extinció de l'obligació garantida i la cancel·lació de l'aval.
- . Inscripció Registre Especial d'Avalls amb número ...
- . Validació de poders per l'Assessoria jurídica de la C.G.D. o Advocacia de l'Estat.
- . Verificació de la representació per fedatari públic.



2.1.2. "En cas que, amb ocasió de l'execució de les obres d'enderroc/construcció, es detecti l'existència de gats i/o altres animals a l'immoble objecte d'enderroc, caldrà que el titular de la llicència, com a persona posseïdora d'animals, que està obligada a evitar-ne la fugida, tant dels exemplars com de les seves cries, en els termes del Decret Legislatiu 2/2008, de 15 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de protecció dels animals, es faci càrrec del seu trasllat a un refugi o centre d'acollida, a la seva elecció, i acrediti davant de l'Ajuntament que s'ha efectuat aquest trasllat."

2.1.3. Notificar, un cop atorgada la llicència, l'inici de les obres a la Policia Local mitjançant el correu electrònic obraspolicialocal@esplugues.cat.

2.1.4. Aportar la següent documentació:

- Projecte d'execució, en compliment de l'Art.34 del Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament sobre Protecció de la Legalitat Urbanística i Certificat de l'Arquitecte autor del projecte, visat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, indicant que el mateix s'ajusta exactament al contingut del projecte bàsic en base al qual va ser concedida la corresponent llicència d'obres, o que les modificacions en el seu cas no són substancials i no alteren els paràmetres urbanístics/de l'edificació definits en el citat Projecte Bàsic.

En el cas de que les modificacions siguin substancials s'haurà de presentar un nou document de projecte bàsic i executiu que serà objecte de nova tramitació.

- Programa de control de Qualitat.

- Full d'Assumeix de Direcció d'Execució de les Obres.

- Designació tècnic Coordinador de Seguretat i Salut.

- Nomenament de Contractista.

2.1.5. Abans d'iniciar l'execució de les obres, haurà de procedir a trasplantar les espècies arbòries que puguin ser afectades per l'execució de les obres d'urbanització així com per les pròpies de preparació dels solars per a la seva construcció existents en la finca en lloc adequat, per això, prèviament a aquesta operació, han de posar-se en contacte amb els Serveis Tècnics Municipals (Sr. ..., e-mail csoriano@esplugues.cat). La citada operació de trasplantament ha de fer-se en condicions que garanteixin l'arrelament a la nova ubicació.

2.1.6. Justificar que s'ha sol·licitat informació a GAS NATURAL, sobre la ubicació de les seves instal·lacions, d'acord amb el que disposa el Reglament Tècnic de Distribució i Utilització de combustibles gasosos i amb la finalitat d'incrementar la seguretat de les instal·lacions de gas natural.



TERCER.- Així mateix, la present llicència resta condicionada als següents requisits:

3.1. La tanca de precaució de l'obra, ha de ser fixa i opaca, de 2 m d'alçada, com a mínim, estable, consistent i resistent a l'impacte, construïda amb paret d'obra vista o pintada, xapa metàl·lica, o panell prefabricat, de tal manera que es mantingui en bon estat i ofereixi la seguretat necessària durant tot el procés que duri l'obra.

3.2. Executar les escomeses de serveis (aigua, gas, electricitat, telèfon, etc.) en soterrani fins a l'edificació, havent d'assumir el titular el cost total derivat de les canalitzacions en soterrani d'aquests serveis per la via pública. L'actuació al que està obligat el propietari fa referència a tots aquells aspectes que siguin necessaris per dur-los a terme, inclòs el soterrament de les línies de serveis i subministraments que quedin afectades i la reposició d'aquelles que, estan ja soterrades es vegin també afectades.

QUART.- Advertir a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** i a **PORTA DIAGONAL, SLU** que a la finalització de les obres, ha de:

4.1. Aportar certificat final de les obres executades.

4.2. Justificar el cost real i efectiu de les obres realitzades, i si s'escau efectuar l'autoliquidació complementària corresponent.

4.3. Justificar la comunicació de les modificacions introduïdes a la finca, a la Gerència Territorial del Cadastre, c/ Travessera de Gràcia núm.58 2a planta de Barcelona, per ajustar les dades a la realitat (Mod. 902), aportant fotocopia de l'esmentat model.

CINQUÈ.- Advertint i manifestant a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** i a **PORTA DIAGONAL, SLU** els següent recordatoris:

5.1. Que el present informe es refereix exclusivament a obres i s'emet sense perjudici del que es realitzi per a l'obtenció prèvia o simultània a la llicència d'obres per obtenir la corresponent llicència d'activitats per l'aparcament situat en les plantes soterrani.

5.2. Que en el projecte d'obres s'hauran de introduir totes les modificacions i mesures complementàries i addicionals oportunes a implantar a l'edifici, no contemplades al mateix i que resultin de la tramitació del projecte d'activitats i de les actualitzacions normatives, si es el cas.

5.3. Que, caldrà incorporar en el projecte i en les obres a executar aquelles condicions que pugui imposar la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya en relació al conjunt de les dues torres. Es considera que, donat que aquest informe ja s'ha sol·licitat dins del tràmit que es cursa en l'actualitat en paral·lel per als projectes de les dues torres (Oficines i Hotel), caldrà incloure en



la present llicència, si és el cas, aquelles condicions que puguin afectar la construcció sota rasant per a la qual ara es sol·licita llicència.

5.4. Que, igualment, caldrà incorporar en el projecte i en les obres a executar aquelles condicions que s'esdevinguin, si és el cas, de les Pre-sol·licituds i les autoritzacions tramitades, pel que fa a les dues torres a construir a la parcel·la, davant de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació al Decret 584/1972 de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques i, especialment amb el Real Decret 657/2022 de 17 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas – El Prat, de Barcelona.

5.5. Que, conforme a l'article 8 de l'esmentat Decret 584/72, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, etc.) i mitjans necessaris per a la construcció (grues o similars) que s'elevi per sobre dels 100 metres sobre el terreny requerirà pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

5.6. Que caldrà implementar en l'execució de les obres totes les mesures possibles per evitar molèsties veïnals i contaminació atmosfèrica a l'entorn, en especial durant la fase d'excavació i moviment de terres, com ara: regat freqüent del terreny, especialment d'aquelles superfícies on es pugui generar suspensió de pols, zones de pas de vehicles i piles de terres i materials pulverulents, cobrir amb material tèxtil de les piles de terres o de les càrregues dels camions, situar un punt de neteja de rodes abans de la sortida de qualsevol camió o màquina de les obres, neteja dels carrers de l'entorn de l'obra al menys un cop al dia per evitar la saturació dels embornals, incorporar barreres contra el vent a tot el perímetre de l'obra per la protecció de l'entorn, prohibició de crema de materials de rebuig, com ara brossa vegetal, papers, plàstics i similars a la zona d'obra, etc.

5.7. Que d'acord amb la normativa vigent, la part de les zones verdes situada sobre l'aparcament s'urbanitzarà amb criteris semblants als de la resta de la zona verda contigua. Amb aquest objectiu, el projecte de les zones verdes contigües es redactarà i s'executarà conjuntament amb els de l'edificació privada i l'aparcament. Donat que aquest projecte de zones verdes s'està redactant i tramitant en paral·lel a la present llicència, serà condició per a la tramitació i obtenció de la primera ocupació de qualsevol part de l'edificació de la parcel·la 101-1 (sota o sobre rasant de qualsevol de les dues torres), la finalització de les obres i la seva recepció per part de l'Ajuntament d'Esplugues de Llobregat de les esmentades obres d'urbanització.

5.8. Que d'acord amb l'article 12 de la Modificació puntual del PGM 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, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona en data 24 de gener de 2022, caldrà tenir en compte els articles 28 al 33 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de Carreteres, consistents en la definició i limitacions de les zones de domini públic, servitud, afecció i limitació a l'edificabilitat de les carreteres estatals:



- El sòl comprès en la zona de 100 m des de l'aresta exterior de l'explanació de les carreteres estatals queda subjecte a la normativa continguda en els textos legals relacionats en el punt anterior per a la realització de qualsevol tipus d'obra o instal·lació fixa o provisional, moviments de terres, o canvi d'ús o destí de les mateixes. Previ a l'inici de qualsevol obra s'haurà de demanar l'autorització de la Demarcació de Carreteres de l'Estat en Catalunya per a aquelles obres que quedin dins de les zones de protecció de les mateixes.

- Les activitats a desenvolupar en l'àmbit de la MPPGM hauran de complir amb el que s'estableix en la Llei 20/2009, de 4 de desembre, de prevenció i control ambiental de les activitats del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, de manera que no s'afecti al normal funcionament de les carreteres estatals, en especial amb l'emissió de fum, vapors o altres substàncies volàtils que poguessin envair las calçades de les vies i reduir visibilitat dels conductors, el que representaria un risc per a la seguretat vial per aquest corredor.

- D'acord amb l'estipulat en l'article 37 de la Llei 37/2015, de 29 de setembre, de carreteres, fora dels trams urbans de les carreteres queda prohibit realitzar publicitat en qualsevol lloc que sigui visible des de les calçades de la carretera, i en general qualsevol anunci que pugui captar l'atenció dels conductors que circulen per la mateixa. Aquesta prohibició no donarà en cap cas dret a indemnització. A més, segons el mateix article, el Ministeri de Foment podrà ordenar, fins i tot en les travesses, la retirada o modificació d'aquells elements publicitaris o informatius que puguin afectar la seguretat viària o l'adequada explotació de la via, sense que això doni lloc al dret a indemnització.

- Totes les instal·lacions que siguin necessari realitzar en compliment de la normativa tècnica i legal per eliminar o minimitzar al màxim l'impacte acústic que pugui ocasionar el trànsit de les carreteres estatals en els sòls urbanitzables aniran a càrrec del promotor de l'actuació i/o subsidiàriament de l'Ajuntament, quedant l'Administració estatal de carreteres lliure i rellevada de qualsevol responsabilitat al respecte.

- La il·luminació en las zones junt a les carreteres estatals s'haurà de disposar preferentment amb projectors direccionals amb orientació perpendicularment oposada a les calçades de la mateixa, de manera que la llum no pugui afectar als usuaris del mateix i així evitar que es produeixin enlluernaments i molèsties. En aquets sentit cal senyalar que les estacions transformadores i els bàculs d'il·luminació haurien de quedar ubicats fora de les zones de domini i servitud de les carreteres estatals.

5.9. Que la placa d'obres s'haurà de retirar al Punt d'Atenció a la Ciutadania, plaça Santa Magdalena núm. 24, prèvia justificació del dipòsit de les fiances o avals senyalats a la concessió de la llicència. Una vegada complimentada, s'ha de col·locar en lloc visible.



5.10. Que en cas de necessitar la col·locació de contenidors per a residus i runes ha de sol·licitar i obtenir l'oportuna autorització.

5.11. Que en cas de necessitar ocupar i/o tallar la via pública, s'ha de sol·licitar la preceptiva autorització al departament de Serveis Administratius amb una antelació de 7 dies.

5.12. Que en cas de necessitar la col·locació d'una grua – torre, ha de sol·licitar i obtenir l'oportuna llicència.

De conformitat amb el Decret 584/1972 de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques i, especialment amb el Real Decret 657/2022 de 17 de juliol, pel que es modifiquen les Servituds aeronàutiques de l'Aeroport Josep Tarradellas – El Prat, de Barcelona, a partir de la data d'entrada en vigor de l'esmentat Real Decret (18 de juliol de 2022), per a la tramitació de qualsevol llicència d'obres que comporti una nova construcció o un mitjà auxiliar en alçada (grua o similar) caldrà la tramitació prèvia de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA).

Per a tramitar aquesta autorització cal presentar a l'Ajuntament el justificant d'haver presentat davant la seu electrònica de AESA el formulari de "Pre-sol·licitud", imprescindible per tal que l'Ajuntament finalitzi el procés de sol·licitud i AESA tramiti la oportuna autorització de les obres.

L'enllaç per a procedir al tràmit telemàtic de la "pre-sol·licitud" és:

<https://sede.seguridadaerea.gob.es/sede-aesa/catalogo-de-procedimientos/solicitud-de-autorizaci%C3%B3n-en-materia-de-servidumbres-aeron%C3%A1uticas>

SISÈ.- Advertir a **CORPORUM INVESTMENTS, SL** i a **PORTA DIAGONAL, SLU**, en compliment de l'article 37 del Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, el següent:

- Per a la comunicació de l'inici d'obres caldrà aportar una còpia de l'acta d'inici d'obres estesa per la direcció facultativa de les obres i, posteriorment, acabades aquestes, caldrà aportar una còpia del certificat final d'obres expedit per aquesta mateixa direcció.

- Les llicències urbanístiques caduquen si transcorre el termini per començar les obres o el termini per acabar-les, incloses les seves pròrrogues respectives, sense que hagin estat iniciades o finalitzades. Si la llicència d'obres no fixa el termini d'execució, aquests terminis són d'un any per començar-les i de tres per acabar-les. Ambdós terminis es computen a partir de l'endemà de la notificació de la llicència atorgada.

SETÈ.- Condicionar la concessió d'aquesta llicència al pagament de les següents liquidacions confeccionades d'acord amb el que preveuen les Ordenances Fiscals respectives:



7.1. Taxa per llicència urbanística, regulada en l'Ordenança Fiscal núm.6, articles 5 i 6.1, apartat 1.1

PEM: 3.270.805,19€

Promotor 1: CORPORUM INVESTMENT, SL amb NIF B-67469767
35,34% del PEM

Base imposable (PEM)= $3.270.805,19 \times 35,34\% = 1.155.902,55\text{€}$
Base provisional (base imposable x 1,15) = $1.329.287,93\text{€}$
Quota tributària (base provisional x 2,5%)= $1.329.287,93 \times 2,5\% = 33.232,20\text{€}$

Promotor 2: PORTA DIAGONAL, SL amb NIF B-60387487
64,66% del PEM

Base imposable (PEM)= $3.270.805,19 \times 64,66\% = 2.114.902,64\text{€}$
Base provisional (base imposable x 1,15) = $2.432.138,04\text{€}$
Quota tributària (base provisional x 2,5%)= $2.432.138,04 \times 2,5\% = 60.803,45\text{€}$

7.2. Taxa per utilització de plaques i altres distintius, regulada a l'Ordenança Fiscal núm.18, art. 5 per import 48,40 €

7.3. Impost sobre construccions, instal·lacions i obres, regulada a l'Ordenança Fiscal núm. 1 articles 7 i 8

PEM: 3.270.805,19€

Promotor 1: CORPORUM INVESTMENT, SL amb NIF B-67469767
35,34% del PEM

Base imposable (PEM)= $3.270.805,19 \times 35,34\% = 1.155.902,55\text{€}$
Base provisional (base imposable x 1,15) = $1.329.287,93\text{€}$
Quota tributària (base provisional x 4%) = $1.329.287,93 \times 4\% = 53.171,52\text{€}$

Promotor 2: PORTA DIAGONAL, SL amb NIF B-60387487
64,66% del PEM

Base imposable (PEM)= $3.270.805,19 \times 64,66\% = 2.114.902,64\text{€}$
Base provisional (base imposable x 1,15) = $2.432.138,04\text{€}$
Quota tributària (base provisional x 4%)= $2.432.138,04 \times 4\% = 97.285,52\text{€}$

Aquest impost es liquidarà per l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (ORGT).

VUITÈ.- Comunicar a **CORPORUM INVESTMENTS, SL**, amb NIF B-67469767, i a **PORTA DIAGONAL, SLU amb NIF B-60387487**, que la recaptació d'aquests tributs es troba delegada en l'Organisme de Gestió Tributària de la Diputació de Barcelona (ORGT). En conseqüència, aquestes liquidacions seran notificades



per l'ORGT en els pròxims dies, havent d'abonar-se el seu import en el lloc, termini i forma que es determini en la corresponent notificació.

NOVÈ.- Donar trasllat a l'Organisme de Gestió Tributària (ORGT) de la Diputació de Barcelona per tal d'aprovar la liquidació corresponent a l'apartat 7.3.

DESÈ.- Notificar aquesta resolució a **CORPORUM INVESTMENTS, SL**, a **PORTA DIAGONAL, SLU** a la Junta de compensació del sector, i donar trasllat al Servei d'Hisenda i Tresoreria.

I sense més assumptes a tractar, a les 10:59 hores del dia abans esmentat, per la Sra. Alcaldessa es dona per finalitzada la sessió, aixecant-se la mateixa; de tot això es lliura la present acta, que signa la Sra. Alcaldessa i jo, el secretari, que en dono fe.