



Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector Parc de l'Alba delimitat pel Pla Director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional

Emplaçament: Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)
Àmbit metropolitana de Barcelona

Documentació:

1. Memòria
2. Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i la quantia del seu dret
3. Descripció de les finques aportades
4. Quadres de dades
5. Descripció de les finques adjudicades
6. Plànols
7. Annexes

Redactor:



INCASÒL

Institut Català
del Sòl

Departament de sòl

Data: Març 2015

**Projecte de Reparcel·lació
en la modalitat de cooperació del
sector Parc de l'Alba delimitat pel Pla Director urbanístic per a la
delimitació i ordenació del Centre Direccional
Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental)**

Document per aprovació definitiva

Document núm. 1 **Memòria**

Barcelona, març de 2015

ÍNDIX DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

1. Memòria
2. Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i la quantia del seu dret.
3. Descripció de finques aportades.
4. Quadres de dades
5. Descripció de les finques adjudicades.
6. Plànols:
 01. Emplaçament. Ortofoto
 02. Topogràfic
 03. Planejament vigent
 04. Finques aportades
 05. Finques adjudicades
 06. Superposició de les finques aportades i adjudicades
7. Annexes

1. MEMÒRIA

Preàmbul

- A) Circumstàncies que motiven la reparcel·lació.
 - A.1. Bases legals.
 - A.2. Contingut.
- B) Antecedents
 - B.1. Antecedents de planejament
 - B.2. Antecedents relatius a la gestió urbanística
- C) Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació
- D) Planejament objecte d'execució
- E) Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats.
 - E.1. Criteris per determinar els interessats i titulars de drets.
 - E.2. Criteris de definició i valoració dels drets aportats.
 - E.3.- Comentaris relatius a les finques aportades
 - E.4. Criteris adoptats respecte a les càrregues.
- F) Criteris de valoració dels edificis i altres elements que s'hagin d'enderrocar o extingir i de les càrregues i altres drets incompatibles amb el planejament que s'executa
- G) Criteris i càlcul del valor urbanístic del sòl
 - G.1. Valor de repercussió del sòl net
 - G.2. Valor residual del sòl brut.
- H) Criteris d'adjudicació
- I) Cessions obligatòries
- J) Comentaris a l'adjudicació de finques
- K) Compte de liquidació provisional
- L) Pagaments de preu just que es concreten i efectuen en el Projecte
- M) Finques futures pendents d'entrega que es concreten i transmeten en el Projecte

Preàmbul

El Consorci urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, com a Administració actuant del sector Parc de l'Alba, el Pla director del qual fou aprovat definitivament per resolució del Conseller de Territori i Sostenibilitat en data 28 d'abril de 2014, impulsa la tramitació d'aquest projecte de reparcel·lació, i ha encomanat a l'Institut Català del Sòl la redacció del document, segons Acord de data 8 de maig de 2014 de la Comissió Delegada del citat Consorci.

Aquesta entitat, nomenada com a Administració actuant del sector Parc de l'Alba, està integrada per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i l'Institut Català del Sòl, i es va constituir el 10 d'octubre de 2001, amb la finalitat bàsica d'impulsar l'ordenació i el desplegament urbanístic efectiu d'aquest àmbit, així com l'adequada coordinació dels ens consorciats, tant en les fases de formalització del planejament com en les de gestió, de materialització de la urbanització i les de comercialització dels terrenys inclosos en el seu àmbit.

El Consorci pel seu caràcter d'Administració actuant del sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès, i en tant que ens administratiu amb personalitat jurídica pròpia i independent dels ens consorciats i en compliment de les seves finalitats, les quals desenvolupa d'acord amb els seus Estatuts, de conformitat amb preveu l'article 23 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLU), pot formular instruments de planejament, formular, tramitar i aprovar els instruments de gestió i urbanització, actuar com a beneficiari de l'expropiació dels béns i drets inclosos en l'àmbit d'actuació, executar les obres d'urbanització, fixar els criteris generals per a l'alienació dels solars de la seva propietat, així com exercir totes les funcions que siguin necessàries per tal d'aconseguir el desenvolupament urbanístic efectiu del sector.

L'Institut Català del Sòl, és una entitat de dret públic adscrita al Departament Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, creada mitjançant Llei 4/1980, de 16 de desembre.

En data 7 de novembre de 2014, el Consell General del Consorci, en execució del Pla director, aprovà inicialment el Projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, i es va sotmetre a informació pública mitjançant la publicació d'Edictes en el DOGC número 6.757 de 25 de novembre de 2014, en el diari La Vanguardia en l'edició d'aquest mateix dia 25, amb notificació personal a les persones interessades. Pel que fa a les notificacions personals, en els casos que aquesta ha resultat infructuós el primer intent, s'ha efectuat una segona notificació per correu i en el supòsits d'haver estat retornada, s'ha publicat el corresponent Edicte de notificació, en el BOP de Barcelona de 27 de gener de 2015.

Les al·legacions formulades al llarg del període d'informació pública han estat informades pels redactors del Projecte, segons informe de data 4 de març de 2015. El present document incorpora i recull els canvis a resultes de l'estimació d'algunes de les al·legacions, així com, aquelles correccions efectuades d'ofici, que igualment, es relacionen en el citat informe.

A) Circumstàncies que motiven la reparcel·lació

El planejament que s'executa és el contingut en el Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, aprovat definitivament per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat el 28 d'abril de 2014 (DOGC núm. 663, de 4 de juny de 2014).

El Pla director urbanístic s'ha formulat a l'empara de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 24 de desembre de 2012, que determinà la iniciació del procediment de formulació del Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, i encarregà a la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme (abans Secretaria de Territori i Mobilitat) la redacció del document, a través dels serveis tècnics de l'Institut Català del Sòl.

L'objectiu general del Pla director ha estat el de finalitzar l'execució del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, donant compliment a les sentències dictades pel Tribunal Suprem en data 20 d'abril de 2011 i data 8 d'octubre de 2013, amb relació a la Modificació del Pla general metropolità del Centre direccional de Cerdanyola 2002 i posterior Modificació de 2005, dotant de coherència urbanística a l'ordenació que es proposa, i tot preservant els valors mediambientals de l'entorn.

El Pla director urbanístic per a l'execució del Centre direccional, actuació d'interès supramunicipal d'especial rellevància econòmica i interès social, de conformitat amb el que especifica l'article 56.1.g) i 56.6 del TRLU, (endavant TRLU), delimita i ordena a nivell de planejament derivat, dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el sector del Parc de l'Alba, que es correspon a l'àmbit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació, i el sector de Can Costa.

L'aprovació del Pla director legitima l'execució i gestió urbanística de l'actuació, sense necessitat de fer l'adaptació prèvia del planejament general del municipi.

De conformitat amb les determinacions del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, el sector Parc de l'Alba, es desenvolupa pel sistema de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació, essent l'Administració actuant, el Consorci urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola, constituït entre l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i l'Institut Català del Sòl.

L'àmbit del sector del Parc de l'Alba, objecte d'aquest Projecte de reparcel·lació, és el delimitat pel Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, i inclou els terrenys compresos en la delimitació del sector de la Modificació del Pla general metropolità Centre direccional de Cerdanyola 2002 i posterior Modificació de 2005, que han estat objecte d'execució parcial a l'empara del darrer referit planejament, tant pel que fa a l'execució de part de l'obra urbanitzadora com a l'adquisició de la major part dels terrenys del sector per part de l'Administració actuant, en aplicació del sistema d'actuació que es preveia en els referits planejaments, el d'expropiació forçosa.

La conclusió d'aquest procés de gestió iniciat constitueix un dels objectius principals d'aquest projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba.

A.1.- Bases legals

Aquest Projecte de reparcel·lació es redacta i tramita d'acord amb la normativa continguda en els articles 119 a 129 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, els articles 120 a 128 i 130 a 150 i 159 a 161 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol.

Són també d'aplicació a la regulació formal del Projecte de reparcel·lació, les prescripcions del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol), en tot allò relatiu a l'accés al Registre de la Propietat del projecte de reparcel·lació.

Pel que fa a les valoracions de les finques aportades són d'aplicació els criteris establerts al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl, aprovada pel, i el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1491/2011, de 24 d'octubre.

Així mateix, són d'aplicació els articles 38 a 49 del Reial Decret Legislatiu 1/2004, de 5 de març, pel que s'aprova el text refós de la Llei del Cadastre Immobiliari i, per donar compliment a aquests preceptes, s'inclouran en les finques aportades a la reparcel·lació la referència cadastral respectiva.

A.2.- Contingut

El present projecte de reparcel·lació d'acord amb el marc jurídic que li és d'aplicació, està format pels documents i plànols que es relacionen a l'índex d'aquest Projecte.

B) Antecedents

B.1.- Antecedents de planejament

Des de l'origen del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, amb l'aprovació definitiva del Pla general metropolità l'any 1976 fins a dia d'avui, els terrenys destinats al desenvolupament del Centre direccional han estat objecte de diverses modificacions de planejament per tal de donar resposta als diferents condicionants i requeriments que s'han anat produint en el temps. Aquest llarg procés de desenvolupament urbanístic es pot explicar en tres etapes, que en síntesi, són les següents:

Pla general metropolità del 1976 i els primers desenvolupaments del Centre Direccional

Aquesta primera etapa comença amb l'aprovació definitiva del PGM, l'any 1976, i es caracteritza pel desenvolupament d'una primera part del centre direccional: l'Àrea tecnològica del Vallès i la Universitat Autònoma. La resta dels terrenys no desenvolupats van quedar desprogramats. Les fites principals d'aquest període són les següents:

- 1976 Delimitació del centre direccional de Cerdanyola - Sant Cugat, mitjançant l'aprovació definitiva del Pla general metropolità (PGM-1976).
- 1986 Desenvolupament d'una primera part del centre direccional, l'Àrea Tecnològica del Vallès, mitjançant modificació del PGM (MPGM-1986).

El 1986 es va desenvolupar una primera part del Centre Direccional, en l'àmbit de l'anomenada Àrea tecnològica del Vallès, mitjançant una modificació puntual del Pla general metropolità (MpPGM – 1986), aprovada definitivament el 5 de novembre de 1986 pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques, que delimita aquest sector en l'àmbit de les Àrees I, II i III del Centre direccional de St. Cugat – Cerdanyola, amb una superfície de 566.400 m²; canvia la qualificació dels terrenys d'aprofitament privat de clau 11, Centre direccional, a clau 22b, zona de desenvolupament industrial i es fixa com a sistema d'actuació el d'expropiació. El pla parcial que desenvolupava aquesta àrea va ser aprovat definitivament el 24 de juliol de 1986 pel Consell Metropolità de la Corporació Metropolitana de Barcelona i fixa la total superfície del sector en 581.516 m².

El PPO del Parc Tecnològic ha sofert 11 modificacions puntuals, relatives a usos, ordenances i qualificacions urbanístiques.

- 1987 Desprogramació dels sòls no desenvolupats del centre direccional mitjançant la Revisió del programa d'actuació del PGM pel quadrienni 88--92.

La part no desenvolupada del Centre Direccional va ser desprogramada mitjançant la Revisió del Programa d'actuació del Pla general metropolità de 88 – 92, aprovat definitivament el 8 d'agost de 1988 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

- 1986-92 Desenvolupament de la Universitat Autònoma (àrea IV del centre direccional) mitjançant pla parcial, revisat posteriorment amb d'altres planejaments derivats.

Durant el quadrienni 1988-1992, es va desenvolupar la Universitat Autònoma (àrea IV del PGM-76) mitjançant un pla parcial, revisat posteriorment amb un pla especial. Tot i que hi han hagut posteriors modificacions puntuals, el planejament de referència és el *Text refós del Pla especial de Reforma interior per a la concreció dels usos i edificacions dels terrenys*

de la UAB, aprovat definitivament el 30 de setembre de 1992 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Planejament del 2002

La segona etapa es caracteritza per la reactivació del desenvolupament del sector, reprogramant els terrenys mitjançant una modificació del PGM, i establint una primera ordenació detallada del sector.

2002 Desenvolupament dels sòls que havien quedat desprogramats mitjançant la formulació d'una modificació de PGM (MPGM-2002) i ordenació detallada del sector mitjançant Pla Parcial (PPU-2002).

Aquest planejament urbanístic definitivament aprovat, en síntesi, va establir la classificació de l'àmbit com a sòl urbanitzable delimitat, i va preveure una edificabilitat de 0,63 m²st/m²s, uns usos per activitats netes i residencials, principalment, i una estructura de sistemes que, en el cas de les zones verdes, comportaven unes superfícies per aquests ús i destí molt superiors a les exigides per la normativa vigent, fent-se present la Resolució del Parlament de Catalunya, de 8 de juny de 2000, en la que s'instava al Govern a protegir de forma efectiva el corredor ecològic entre Sant Llorenç del Munt i la serra de Collserola, així com la moció que en aquest sentit va aprovar el plenari de l'Ajuntament de Cerdanyola, en data juny de 1997. Pel que fa al sistema d'actuació, es manté el sistema d'expropiació previst en el propi PGM, i s'estableix que el Consorci del Centre direccional de Cerdanyola, constituït de forma paritària entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Cerdanyola, és l'administració actuant i el beneficiari de l'expropiació.

La MPGM i el Pla parcial aprovats definitivament l'any 2002 varen ser declarats nuls en virtut de la Sentència del Tribunal Suprem de 20 d'abril de 2011 (que estimava parcialment el recurs de cassació contra la STSJC núm. 84, de 26 de gener de 2007), per considerar aquest tribunal que l'exclusió del sector del Centre Direccional dels terrenys qualificats com a clau 6c i 7 pel PGM, situats al sud de l'esmentat sector, no estava correctament justificada i, en conseqüència, és contrària a Dret. La mateixa Sentència del Tribunal Suprem desestima la pretensió dels recurrents consistent en què es declarés no ajustat a Dret el sistema d'actuació per expropiació (que ja estava previst com a sistema d'actuació en el PGM i es manté en la MPGM de l'any 2002).

Planejament del 2005 – 2008

La tercera etapa comença amb la signatura d'un nou conveni entre l'Ajuntament de Cerdanyola, el Consorci i l'Incasòl en data 29 d'octubre de 2003, en el què s'acorden uns nous requeriments i paràmetres urbanístics pel sector.

En aquest Conveni s'establia que l'edificabilitat bruta del sector del Centre Direccional hauria de ser de 0,5612 m²st/m²s –amb la subsegüent disminució del sòl tant per a usos d'activitats de negocis com residencials-, es quantificava el sostre total per a usos residencials i la densitat màxima de l'habitatge lliure i protegit, i es preveien els usos per a Parc de la Ciència i Tecnològic, a més de les cessions de sòl per a zones verdes –incloent l'anomenat corredor ecològic o “via verda”–, i les reserves per a sòls d'equipaments, entre d'altres qüestions.

Amb posterioritat, es va signar un nou Conveni urbanístic, en data 4 de març de 2004, entre l'Ajuntament de Cerdanyola, l'Institut Català del Sòl i el Consorci per a la Construcció, Equipament i Explotació del Laboratori de Llum Sincrotró, en el que es determinava, dins de l'àmbit del Centre direccional de Cerdanyola, una parcel·la de 6 Ha de superfície, fixant-hi

provisionalment l'edificabilitat de 20.000 m²st, així com una reserva de 15.000 m²st per a futures ampliacions, edificabilitat que s'establí amb caràcter addicional a la derivada de l'aplicació de l'índex d'edificabilitat bruta del sector.

2005 Formulació d'una segona modificació de PGM (MPGM – 2005) i de pla parcial (PPU – 2005) per adaptar el planejament vigent als nous condicionants urbanístics acordats.

La consecució dels objectius d'ampliació del corredor ecològic i de reducció de l'edificabilitat màxima prevista per al sector del Centre Direccional acordades als Convenis signats, es va concretar mitjançant la *Modificació del Pla General Metropolità de Barcelona en l'àmbit del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i en els àmbits que es relacionen en els municipis de: Cerdanyola del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat i El Prat de Llobregat*, aprovada definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 20 de setembre de 2005; i mitjançant la *Modificació puntual del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès*, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 22 de setembre de 2005.

La referida Modificació del PGM tenia un abast plurimunicipal i els seus objectius generals consistien, per una banda, en la disminució de l'edificabilitat i del nombre d'habitatges anteriorment previstos per al sector del Centre Direccional i la previsió de la implantació del Sincrotró; i, per una altra banda, en l'establiment de determinats canvis de qualificació i l'increment d'edificabilitat en tres àmbits dels municipis de Cerdanyola del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat i El Prat de Llobregat.

2008 Formulació d'una tercera modificació de PGM (MPGM – 2008) per a la modificació de la densitat d'habitatges, i modificació puntual del pla parcial vigent (MpPPU – 2008) per tal de modificar la proposta d'ordenació vigent sense alterar els paràmetres urbanístics bàsics acordats.

L'any 2008 es van modificar els instruments de planejament vigents al Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès amb l'objectiu fonamental d'adequar les previsions sobre nombre i superfície de l'habitatge protegit a les característiques de la demanda social d'aquest tipus d'habitatge, el què va comportar incrementar el nombre total d'habitatges previstos al Centre Direccional de 3.300 a 3.540. També es van incorporar altres determinacions relatives a l'obligació que un 20% del sostre i del nombre d'habitatges del sector es destinessin a habitatge amb protecció oficial de règim general (i la resta a habitatge amb protecció oficial de règim concertat), i a que un mínim del 25% dels habitatges protegits ho siguin en règim de lloguer.

Aquestes determinacions es van establir mitjançant la *Modificació de PGM relativa al nombre i grandària d'habitatges protegits en l'àmbit del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola*, aprovada per Resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de 23 de juliol de 2008; i la *Modificació puntual del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès*, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data 29 de maig de 2008.

El *Text refós de la MPGM en l'àmbit del Centre Direccional de Cerdanyola de Vallès i àmbits que es relacionen de Cerdanyola del Vallès, l'Hospitalet de Llobregat i el Prat de Llobregat, i la Modificació del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès*, aprovats definitivament l'any 2005, han estat declarats nuls en la sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 27 de gener de 2010, en el recurs contenciós-administratiu 527/2006, per vulneració de la preceptiva avaluació ambiental estratègica de la Directiva 2001/42/CE del Parlament Europeu i del Consell, de 27 de juny de 2001, i de la Ley 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient; i per vulneració de l'article 95 de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya, en la seva redacció originària. El Tribunal Suprem en sentència de 8 d'octubre de 2013, dictada en el recurs de cassació 2786/2010, anul·la la referida sentència únicament pel que fa a la declaració de la vulneració de la Ley 9/2006, avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, confirmant la resta, i per tant, mantenint la nul·litat de l'instrument de planejament.

Planejament del 2013 – 2014

En compliment de les sentències recaigudes, i atesa la necessitat de clarificar la situació urbanística dels sòls del Centre Direccional i dotar l'àmbit de seguretat jurídica, s'ha redactat, promogut i tramitat el Pla Director per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola (publicat al DOGC de data 4 de juny de 2014).

Amb el seu rang de pla director, com la figura de planificació urbanística de jerarquia superior prevista a l'ordenament jurídic català, l'instrument aprovat substitueix i deroga les determinacions contingudes al planejament urbanístic general municipal (Pla general metropolità del 1976) i als planejaments derivats que s'han anat aprovat al llarg dels anys de possible vigència en aquests àmbit.

El Pla director delimita i ordena dos sectors de sòl urbanitzable delimitat, el sector Parc de l'Alba i el sector Can Costa.

El primer d'ells, com ja s'ha fet menció, és objecte del present projecte de reparcel·lació, el Parc de l'Alba, i coincideix amb el sector que es delimita al Pla parcial aprovat l'any 2005, amb l'excepció, com es veurà en la descripció de l'àmbit de la reparcel·lació i en la relació de les finques aportades, d'uns sòls públics de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola, que s'han incorporat a l'àmbit, substituint d'altres que amb la mateixa superfície s'han exclòs, per tal d'ordenar de manera coherent el límit est del sector en el seu lligam amb el nucli urbà consolidat de Cerdanyola.

L'altre sector delimitat, el sector Can Costa, delimita i ordena els sòls situats al sud del Sector Parc de l'Alba, que han estat al llarg dels anys exclosos de qualsevol desenvolupament, transformació o execució urbanístiques i part dels sòls que formaven part del sector del Parc Tecnològic del Vallès qualificats com a sistema general sectorial, clau 9, de reserva dels túnels d'Horta, de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i una finca de titularitat privada, que no ha estat mai objecte de gestió.

B.2.- Antecedents relatius a la gestió urbanística

El Pla parcial aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona determinava que el sistema d'actuació (al igual, que en planejaments anteriors) era el d'expropiació, fixant-se com Administració expropiant l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, i com administració actuant i beneficiari al Consorci urbanístic del Centre Direccional.

En aquest marc el 29 de juny de 2006 el Ple de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar la relació de béns i drets i el 27 de gener de 2007 la Junta de Govern d'aquesta entitat aprovà el projecte d'expropiació per taxació conjunta dels béns i drets afectats per l'execució del Pla parcial.

Amb posterioritat, el Consorci va aprovar definitivament en data 7 de setembre de 2007 (BOP de Barcelona de data 28 de setembre de 2007) el "Document de Criteris Generals de la gestió i repartiment de les despeses d'urbanització del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès". Aquest document de Criteris recull tots els antecedents de planejament i gestió del sector fins a la data de la seva aprovació. Així mateix, estableix els criteris generals aprovats pel Consell General del Consorci per l'atorgament d'alliberacions de l'expropiació, els criteris per la celebració dels convenis expropiatoris que determini el pagament del preu just mitjançant lliurament de parcel·la futura.

El resultat del procés expropiatori iniciat amb el pla parcial aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005, ha comportat, que en primera instància, el Consorci esdevingués propietari de gran part del sòl inclòs en el sector Parc de l'Alba, i posteriorment, en virtut, bé dels alliberaments acordats, bé dels acords de pagament en espècie del preu just, part dels propietaris expropiats han sobrevingut adjudicatari de sostre futur, que en alguns supòsits s'ha materialitzat i ha comportat la inscripció de la titularitat al seu favor de finca resultant d'aquell planejament, i d'altres estan pendents de formalitzar el pagament mitjançant la concreció i lliurament de la finca resultant. Seguidament figura la relació de titulars de finques expropiades que encara no han rebut, en pagament de l'expropiació, la finca resultant on es concreta el lliurament del preu just pendent de materialització.

TITULARS PENDENT EL PAGAMENT DEL PREU JUST EN PARCEL·LA
Institut Català del Sòl
Cerdanyola Promocions Municipals, SLU (Ajuntament de Cerdanyola)
Consell Comarcal del Vallès Occidental
Àrea Metropolitana de Barcelona
FABON, SA
Pedro Pujol Tortosa
Maria Pastora de Sola Gàlvez (usufructuària)
Maria Pastora Lahoz de Soa
José Eladio Lahoz de Sola
Ana Adela Lahoz de Sola
María Eugenia Lahoz de Sola
Rosa Agueda Lahoz de Sola
Isabel Eloisa Lahoz de Sola
Carburantes. Graneles y Residuos, SL
Transpamoles, SL
Roc Local, SL
Joan Xercavins Casas
Pere Xercavins Casas
Josefa Bernal Jodar
Maria Viladelprat Bernal
Gloria Viladelprat Bernal
Juan Viladelprat Bernal
José Miguel Garriga Obiols, Jordi i Joan Garriga Jaime (Josefa Oriol Fábregas)
José Miguel Garriga Obiols, Jordi i Joan Garriga Jaime (Maria Oriol Fábregas)
Marcelino Lambies Fornós
Joan Felip Palau
José Miguel Garriga Obiols
Salvador Garriga Obiols
Mercedes Buscallà Rodó

Com s'explicarà a l'apartat de "*Criteris per la definició i valoració dels drets aportats*" de la Memòria, el present projecte de reparcel·lació incorporarà els drets dels titulars de la relació anterior, que s'acreditarà mitjançant els títols que corresponguin, a les que els hi manca el pagament en espècie de part o del total preu just acordat, i que es materialitzarà en el present projecte.

Pel que fa a les finques de titularitat de Meran, SA i del senyor Andreu Puigfel, (finques aportades números 158 I 159 d'aquest Projecte), amb diferència a la resta de finques del sector i amb la salvetat de les finques qualificades com a sistemes de l'Ajuntament de Cerdanyola que s'incorporen per a la regularització de l'ordenació dels espais públics externs al sector, aquestes no han estat objecte d'expropiació en execució dels planejament aprovats anteriorment, encara que estaven incloses en l'àmbit expropiatori, i per tant, la seva descripció i superfície es correspon a finques brutes o inicials prèvies a l'execució de qualsevol planejament urbanístic en aquest àmbit.

Cal assenyalar que ha estat executada part de l'obra d'urbanització del sector en base als projectes d'urbanització aprovats en desenvolupament dels planejaments vigents anteriorment en aquest àmbit. L'obra executada és la que s'assenyala com Fase 1, i es correspon a les obres que es detallen en l'apartat 2.4.2 "*Projectes d'urbanització i obres executades*", en la Memòria del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès.

Les obres han estat executades pel Consorci urbanístic del Centre direccional, com a beneficiari de l'expropiació i administració actuant del sector. En compliment del Document de criteris anteriorment citat, en el que s'establí el procediment pel repartiment, la gestió i cobrament de les quotes d'urbanització que es generessin amb l'execució de les obres, el Consorci ha liquidat a l'Ajuntament de Cerdanyola, a l'Institut Català del Sòl, i altres titulars de finques resultants ubicades en les zones urbanitzades, les despeses d'urbanització imputables a les diferents fases realitzades, de conformitat amb les actes de mutu acord expropiatòries atorgades entre les parts.

El projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba, de conformitat amb el que preveu l'article 59.8 de la normativa del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, tindrà en compte i descomptarà als propietaris del sector, del compte de liquidació provisional de les finques resultants que estiguin ja urbanitzades, les quantitats abonades amb anterioritat per despeses d'urbanització executades i pagades en aquest àmbit.

C) Objecte i àmbit del projecte de reparcel·lació

Aquest projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 124 a 127 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (TRLU) i els articles del 144 a 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, (en endavant, RLU), l'adjudicació de les finques resultants del procés d'urbanització a les persones propietàries afectades i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i altres administracions sectorials, d'acord amb les determinacions del planejament, en execució del que disposa el Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, per a l'àmbit del sector Parc de l'Alba. Alhora la reparcel·lació comporta la redistribució de les càrregues derivades de l'execució del Pla.

L'àmbit del sector Parc de l'Alba és el delimitat pel PDU del Centre direccional de Cerdanyola, i el grafiat en tots els plànols que s'integren i que s'acompanyen en el present document. El sector inclou els terrenys del municipi de Cerdanyola del Vallès, situats a l'oest del municipi, limitant amb Sant Cugat del Vallès, i entre l'Autovia B-30, l'Autopista AP-7 del Mediterrani i la carretera BP-1413, amb una superfície de **3.405.592 m²**, amb els següents límits:

- a) al nord, part amb l'Autovia B-30, l'Autopista AP-7 del Mediterrani i part amb la línia ferroviària R-8, de Martorell a Granollers.
- b) a l'est, amb el sòl urbà de Cerdanyola del Vallès i el sector del Parc Tecnològic del Vallès.
- c) al sud, part amb la riera de Sant Cugat, part, amb la carretera BP-1413 de Cerdanyola a Sant Cugat, i part amb el sector del Parc Tecnològic del Vallès.
- d) i a l'oest, part amb el torrent de Can Fatjó i part amb sòls del municipi de Cerdanyola limítrofs amb el de Sant Cugat del Vallès.

El sector Parc de l'Alba objecte del Projecte de reparcel·lació, comprèn en llur l'àmbit, els terrenys compresos en la delimitació del sector de la Modificació del Pla general metropolità Centre direccional de Cerdanyola 2002 i posterior Modificació de 2005 i de 2008 i uns sòls públics de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola, que s'han incorporat a l'àmbit per tal d'ajustar l'ordenació dels límits del sector amb el sòl urbà. Aquesta superfície no atorgarà drets d'adjudicació de conformitat amb el que estableix l'article 126.4 del TRLU, per tractar-se de sòls públics adquirits per aquesta Corporació per cessió obligatòria i gratuïta d'una actuació urbanística (el Pla Parcial "Els Mayols" i el PERI "Can Planas"). De l'àmbit del sector el Pla director urbanístic ha exclòs d'una finca del Consorci, la mateixa superfície que les finques incorporades de l'Ajuntament.

Els sòls que conformaven i conformen els sistemes urbanístics definits pel planejament, tant en l'anteriorment vigent com ara en l'aprovat en el PDU, són propietat del Consorci urbanístic del Centre Direccional, en tant que beneficiari de l'expropiació efectuada en el seu dia, i formen part de la unitat reparcel·lable atès que no han estat cedits a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

També formen part de l'àmbit reparcel·ladori les parcel·les resultants de planejaments anteriors ja inscrites en el Registre de la propietat, algunes de les quals ja estan urbanitzades i edificades. Igualment, integren l'àmbit reparcel·ladori aquells sòls expropiats pel Consorci que constitueixen zones d'aprofitament privat que no foren parcel·lats d'acord amb els plans anteriors.

Formen part de l'àmbit objecte del present projecte els béns de domini públic (rieres, camins, Sincrotró,...) situats dins els límits del sector Parc de l'Alba.

De conformitat amb el que preveuen els articles 134.2b) i 135.1 del Decret 305/2006, de 18 juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, queden exclosos de l'àmbit de la unitat reparcel·lable del sector Parc de l'Alba, els terrenys que en aplicació de la legislació sectorial constitueixen superfícies de domini públic de carreteres i ferrocarrils existents i limítrofes amb el sector Parc de l'Alba del Centre direccional de Cerdanyola.

Aquests terrenys qualificats de sistema en el Pla director del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, en aplicació dels citats articles del RLU i de la legislació sectorial de Carreteres i de Ferrocarrils de l'Estat, queden exclosos del Projecte de reparcel·lació atès que mantenen l'afectació i no són objecte de variació en el planejament objecte d'execució.

Són exclosos de l'àmbit reparcel·ladori els següents terrenys:

Domini públic de l'autopista AP-7 i l'autovia B-30

Terrenys que conformen la franja de domini públic de l'Autopista AP-7 i l'autovia B-30, paral·lela a la citada autovia amb el límit del sector Parc de l'Alba, en el tram situat entre la riera de Can Fatjó i l'accés al sector contigu al pont de la Universitat Autònoma de Barcelona, amb una total superfície de 36.560,89 m².

Titular: Ministerio de Fomento. Dirección General de Carreteras

Domini públic ferroviari línia Mollet del Vallès - El Papiol

Terrenys que constitueixen el domini públic de la línia del ferrocarril Mollet del Vallès-El Papiol, qualificats de Sistema ferroviari (clau SF₁) pel Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, amb una total superfície 26.690,38 m². Conformen aquests terrenys de domini públic ferroviari, d'una banda, una franja, que bordeja la línia de ferrocarril existent de Mollet del Vallès - El Papiol, en el tram d'aquesta línia que transcorre

en superfície per l'interior del sector Parc de l'Alba, però fora del seu àmbit, entre la el límit oest del sector i el túnel que dona continuïtat a la línia soterrada, i uns terrenys discontinus, que constitueixen quatre porcions situades entre el límit nord del sector Parc de l'Alba i el límit de la unitat reparcel·lable, entre el Pont de la UAB i el límit est del sector Parc de l'Alba,

Titular: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Per tot això, constitueixen l'àmbit de la unitat reparcel·latòria, exclosos els indicats terrenys de domini públic viari de l'AP7- i la B-30, i ferroviari de la línia Mollet del Vallès-El Papiol que no formen part de la unitat, tant els terrenys on el PDU situa l'aprofitament privat com aquells destinats a sistemes urbanístics del sector, tant si són titularitat del Consorci urbanístic, de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, o d'altres administracions, com si són titularitat de particulars, i totalitzen la superfície de **3.342.340,73 m²**.

D) Planejament objecte d'execució

L'ordenació urbanística vigent, com s'ha indicat anteriorment, és la determinada en el Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, que delimita i ordena a nivell de planejament derivat el sector Parc de l'Alba. Aquest document va ser aprovat inicialment el 25 de juliol de 2013 i es va publicar l'acord en el DOGC de 23 de setembre de 2013. Posteriorment, el 18 de març de 2014 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona aprovà provisionalment el Pla director.

Posteriorment, el 28 d'abril de 2014 a proposta de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme el Conseller de Territori i Sostenibilitat va aprovar definitivament la resolució sobre el Pla Director Urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. La publicació de l'acord així com les normes urbanístiques consten en el DOGC núm. 6.636 de 4 de juny de 2014.

En el Pla Director de referència es fixa com a sistema d'actuació, el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació, i el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès com a administració actuant.

Les superfícies de zones i sistemes del sector Parc de l'Alba, són les que figuren en el Quadre 3.9.1 " *Quadre de característiques generals del sector Parc de l'Alba*" de l'apartat 3.9 de la Memòria del PDU del Centre direccional.

Pel que fa al quadre 3.9.2 "*Quadre de superfícies i edificabilitats per unitats de zona del sector Parc de l'Alba*", les dades que consten es corresponen a la proposta indicativa de parcel·lació del Pla director, que no és vinculant, i que s'ajustarà i adaptarà mitjançant el present Projecte de reparcel·lació.

Quadre de característiques generals del sector Parc de l'Alba:

S1 Sector Parc de l'Alba

clau	Zones d'Habitatge / Residencial	sòl	i.e.n.	sostre	
R	Residencial	196.866 m²s	5,78%	450.777 m²st	23,48%
R2	Habitatge lliure	308.263 m²st		16,06%	
R1	Habitatge protegit. Règim general			100,574 m²st	5,24%
R1	Habitatge protegit. Preu concertat			41.940 m²st	2,18%
		196.866 m²s	5,78%	450.777 m²st	23,48%

Usos zona Residencial:		Comercial en PB	11.633 m²st	
	Residencial		439.144 m²st	100,00%
	HILL		301.779 m²st	68,72%
	HPO-RG		96.656 m²st	22,01%
	HPO-PC		40.709 m²st	9,27%
			450.777 m²st	4,088 hab
				2.570 hab
				1.071 hab
				447 hab
			450.777 m²st	4,088 hab

clau	Zones de Parc de la ciència	sòl	i.e.n.	sostre		
PC1	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat mitjana PC1	216.186 m²s	6,35%	1,60 m²st/m²s	345.898 m²st	18,02%
PC2	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat mitjana PC2	180.570 m²s	5,30%	2,00 m²st/m²s	361.140 m²st	18,81%
PC3	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC3	120.258 m²s	3,53%	3,22 m²st/m²s	387.231 m²st	20,17%
PC4	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC4	111.323 m²s	3,27%		277.909 m²st	14,48%
PC4	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC4	102.780 m²s	3,02%		262.683 m²st	13,69%
PC4.H	PC4, Hotel	8.543 m²s	0,25%		15.226 m²st	0,79%
CPD	Centre de processament de dades	60.866 m²s	1,79%	1,12 m²st/m²s	68.170 m²st	3,55%
		689.203 m²s	20,24%		1.440.347 m²st	75,04%

clau	Zones d'Altres aprofitaments privats	sòl	i.e.n.	sostre		
50	Espai lliure privat protegit	126.669 m²s	3,72%	-	23.545 m²st	1,23%
	Castell Sant Marçal	70.015 m²s	2,06%		4.533 m²st	0,24%
	Masia Can Planas	19.317 m²s	0,57%		6.987 m²st	0,36%
	Masia Can Fatjó dels Xiprers	22.834 m²s	0,67%		7.025 m²st	0,37%
	Masia Can Xercavins	14.503 m²s	0,43%		5.000 m²st	0,26%
42	Equipament privat	29.038 m²s	0,85%	-	4.800 m²st	0,25%
		155.707 m²s	4,57%		28.345 m²st	1,48%

Total Zones		1.041.776 m²s	30,59%		1.919.469 m²st	100,00%
--------------------	--	----------------------	---------------	--	-----------------------	----------------

clau	Sistemes	sòl	i.e.n.	sostre	
SE	Equipament	210.447 m²s	6,18%	-	168.544 m²st
SE.1	Equipament	72.671 m²s	2,13%	1,00 m²st/m²s	72.671 m²st
SE.2	Equipament (a l'aire lliure)	32.391 m²s	0,95%		
SE.3	Equipament (en PB de parcel·la residencial)	4.841 m²s	0,14%	(segons gàlib)	2.643 m²st
SE.5	Equipament (en Espais lliures) *	63.972 m²s	1,88%	1,00 m²st/m²s	63.972 m²st
SE.6	Equipament esportiu	36.572 m²s	1,07%	0,80 m²st/m²s	29.258 m²st
SV	Espai lliure, zona verda	1.366.285 m²s	40,12%	-	
SV.1	Espai lliure. Parc estratègic (Parc natural de Colserola)	18.047 m²s	0,53%		
SV.2	Espai lliure. Parc estratègic (Corredor verd)	694.930 m²s	20,41%		
SV.3	Espai lliure (parc de connectivitat) *	438.209 m²s	12,87%		
SV.4	Espai lliure (parcs interiors)	176.911 m²s	5,19%		
SV / SS	Espai lliure amb reserva viària en subsòl	38.188 m²s	1,12%		
SH	Hidrogràfic	76.403 m²s	2,24%	-	
SS	Protecció de sistemes	51.032 m²s	1,50%	-	
E8	Sincrotró	61.208 m²s	1,80%	-	35.000 m²st
ST	Servei tècnic	30.710 m²s	0,90%	-	24.673 m²st
	ST (general)	30.186 m²s	0,89%	0,80 m²st/m²s	24.149 m²st
	ST (centres transformadors)	524 m²s	0,02%	1,00 m²st/m²s	524 m²st
SF	Ferrovitari	64.823 m²s	1,90%	-	
SF.1	Sistema ferroviari	26.347 m²s	0,77%		
SF.2	Sistema ferroviari [s/ E.I.] **	38.476 m²s	1,13%		
- / SF.3	Sist. ferroviari en subsòl (doble clau amb altres sistemes) ***	(19.638 m²s)	0,58%		
- / SF.4	Sist. ferroviari en subsòl (doble clau amb altres sistemes) [s/ E.I.] ***	(31.334 m²s)	0,92%		
SX	Viari	502.908 m²s	14,77%	-	
SX.1	Vialitat bàsica	459.945 m²s	13,51%		
SX.2	Vialitat trànsit restringit	25.778 m²s	0,76%		
SX.3	Vialitat - plaça	14.529 m²s	0,43%		
SX.4	Reserva viària	2.656 m²s	0,08%		
		2.363.816 m²s	69,41%		

Observacions:

A efectes del còmput de les superfícies de sòl ocupades pels sistemes cal tenir en compte que:

* La superfície de sòl de 'Equipament (en Espais lliures)' ja està descomptada en la superfície indicada per la clau 'Espai lliure (parc de connectivitat)'.
 ** s/E.I. = Segons estudi informatiu de la línia d'alta velocitat de 30 d'agost de 2000.
 *** La superfície de 'Sistema ferroviari en subsòl (en doble clau amb altres sistemes)' queda computada en cadascun dels sistemes pels quals passa.

Total Sistemes		2.363.816 m²s	69,41%
-----------------------	--	----------------------	---------------

Total Sector Parc de l'Alba		3.405.592 m²s	100,00%
Superfície computable >		3.329.189 m²s	0,5766 m²st/m²s
Superfície no computable >		76.403 m²s	
(domini públic hidràulic)			

Quadre de superfícies i edificabilitats per unitats de zona del sector Parc de l'Alba:

Residencial (Clau R)	superfície	sostre	HPO-PC	HPO- RG	HLL	habitatges totals	sostre habitatge	sostre comercial
R - 01	7.296 m ² s	9.519 m ² st			83 hab	83 hab	9.519 m ² st	
IIIIa R - 01.01 HLL	7.296 m ² s	9.519 m ² st			83 hab	83 hab	9.519 m ² st	
R - 02	2.988 m ² s	4.537 m ² st			39 hab	39 hab	4.219 m ² st	318 m ² st
IIIIa R - 02.01 HLL	2.988 m ² s	4.537 m ² st			39 hab	39 hab	4.219 m ² st	318 m ² st
R - 03	6.394 m ² s	11.133 m ² st			97 hab	97 hab	11.133 m ² st	
IIIIa R - 03.01 HLL	6.394 m ² s	11.133 m ² st			97 hab	97 hab	11.133 m ² st	
R - 04	3.233 m ² s	5.461 m ² st			47 hab	47 hab	5.142 m ² st	319 m ² st
IIIIa R - 04.01 HLL	3.233 m ² s	5.461 m ² st			47 hab	47 hab	5.142 m ² st	319 m ² st
R - 05	7.619 m ² s	11.928 m ² st			104 hab	104 hab	11.580 m ² st	348 m ² st
IIIIa R - 05.01 HLL	7.619 m ² s	11.928 m ² st			104 hab	104 hab	11.580 m ² st	348 m ² st
R - 06	7.244 m ² s	12.919 m ² st			112 hab	112 hab	12.574 m ² st	345 m ² st
IIIIa R - 06.01 HLL	7.244 m ² s	12.919 m ² st			112 hab	112 hab	12.574 m ² st	345 m ² st
R - 07	5.440 m ² s	9.243 m ² st			80 hab	80 hab	9.243 m ² st	
IIIIa R - 07.01 HLL	5.440 m ² s	9.243 m ² st			80 hab	80 hab	9.243 m ² st	
R - 08	7.084 m ² s	8.732 m ² st			76 hab	76 hab	8.732 m ² st	
IIIIa R - 08.01 HLL	7.084 m ² s	8.732 m ² st			76 hab	76 hab	8.732 m ² st	
R - 09	1.681 m ² s	6.193 m ² st		58 hab		58 hab	5.234 m ² st	959 m ² st
IIIIa R - 09.01 HPO-RG	1.681 m ² s	6.193 m ² st		58 hab		58 hab	5.234 m ² st	959 m ² st
R - 10	11.799 m ² s	14.560 m ² st		49 hab	88 hab	137 hab	14.560 m ² st	
IIIIa R - 10.01 HPO-RG	2.201 m ² s	2.144 m ² st		24 hab		24 hab	2.144 m ² st	
R - 10.02 HLL	5.884 m ² s	10.172 m ² st			88 hab	88 hab	10.172 m ² st	
R - 10.03 HPO-RG	3.714 m ² s	2.244 m ² st		25 hab		25 hab	2.244 m ² st	
R - 11	7.797 m ² s	14.114 m ² st			123 hab	123 hab	14.114 m ² st	
IIIIa R - 11.01 HLL	7.797 m ² s	14.114 m ² st			123 hab	123 hab	14.114 m ² st	
R - 12	8.397 m ² s	15.672 m ² st			136 hab	136 hab	15.672 m ² st	
IIIIa R - 12.01 HLL	8.397 m ² s	15.672 m ² st			136 hab	136 hab	15.672 m ² st	
R - 13	6.420 m ² s	13.238 m ² st			115 hab	115 hab	13.238 m ² st	
IIIIa R - 13.01 HLL	6.420 m ² s	13.238 m ² st			115 hab	115 hab	13.238 m ² st	
R - 14	6.337 m ² s	13.089 m ² st			114 hab	114 hab	13.089 m ² st	
IIIIa R - 14.01 HLL	6.337 m ² s	13.089 m ² st			114 hab	114 hab	13.089 m ² st	
R - 15	6.223 m ² s	14.631 m ² st			126 hab	126 hab	14.424 m ² st	207 m ² st
IIIIa R - 15.01 HLL	3.361 m ² s	6.539 m ² st			57 hab	57 hab	6.539 m ² st	
R - 15.02 HLL	2.862 m ² s	8.092 m ² st			69 hab	69 hab	7.885 m ² st	207 m ² st
R - 16	2.977 m ² s	8.092 m ² st			66 hab	66 hab	7.885 m ² st	207 m ² st
IIIIa R - 16.01 HLL	2.977 m ² s	8.092 m ² st			66 hab	66 hab	7.885 m ² st	207 m ² st
R - 17	9.872 m ² s	28.256 m ² st	65 hab		179 hab	244 hab	27.721 m ² st	536 m ² st
IIIIa R - 17.01 HPO-PC	2.280 m ² s	5.867 m ² st	65 hab			65 hab	5.867 m ² st	
R - 17.02 HLL	3.012 m ² s	9.359 m ² st			75 hab	75 hab	9.150 m ² st	209 m ² st
R - 17.03 HLL	4.580 m ² s	13.030 m ² st			104 hab	104 hab	12.704 m ² st	326 m ² st
R - 18	7.092 m ² s	17.365 m ² st		102 hab	62 hab	164 hab	16.830 m ² st	535 m ² st
IIIIa R - 18.01 HPO-RG	3.542 m ² s	9.395 m ² st		102 hab		102 hab	9.186 m ² st	209 m ² st
R - 18.02 HLL	3.550 m ² s	7.970 m ² st			62 hab	62 hab	7.644 m ² st	326 m ² st
R - 19	4.283 m ² s	13.598 m ² st			106 hab	106 hab	12.978 m ² st	620 m ² st
IIIIa R - 19.01 HLL	2.859 m ² s	8.425 m ² st			65 hab	65 hab	7.996 m ² st	429 m ² st
R - 19.02 HLL	1.424 m ² s	5.173 m ² st			41 hab	41 hab	4.983 m ² st	190 m ² st
R - 20	4.786 m ² s	13.604 m ² st			106 hab	106 hab	12.984 m ² st	620 m ² st
IIIIa R - 20.01 HLL	2.862 m ² s	8.431 m ² st			65 hab	65 hab	8.001 m ² st	430 m ² st
R - 20.02 HLL	1.924 m ² s	5.173 m ² st			41 hab	41 hab	4.983 m ² st	190 m ² st

Residencial (Clau R)	superfície	sostre	HPO-PC	HPO- RG	HLL	habitatges totals	sostre habitatge	sostre comercial
R - 21	2.613 m ² s	5.778 m ² st			48 hab	48 hab	5.778 m ² st	
l·la R - 21.01 HLL	2.613 m ² s	5.778 m ² st			48 hab	48 hab	5.778 m ² st	
R - 22	3.328 m ² s	13.804 m ² st			114 hab	114 hab	13.804 m ² st	
l·la R - 22.01 HLL	3.328 m ² s	13.804 m ² st			114 hab	114 hab	13.804 m ² st	
R - 23	6.165 m ² s	9.697 m ² st			80 hab	80 hab	9.697 m ² st	
l·la R - 23.01 HLL	6.165 m ² s	9.697 m ² st			80 hab	80 hab	9.697 m ² st	
R - 24	8.877 m ² s	28.691 m ² st		104 hab	152 hab	256 hab	27.425 m ² st	1.267 m ² st
l·la R - 24.01 HPO-RG	3.358 m ² s	9.993 m ² st		104 hab		104 hab	9.386 m ² st	608 m ² st
R - 24.02 HLL	2.898 m ² s	8.912 m ² st			75 hab	75 hab	8.912 m ² st	
R - 24.03 HLL	2.621 m ² s	9.786 m ² st			77 hab	77 hab	9.127 m ² st	659 m ² st
R - 25	2.119 m ² s	3.197 m ² st			26 hab	26 hab	3.197 m ² st	
l·la R - 25.01 HLL	2.119 m ² s	3.197 m ² st			26 hab	26 hab	3.197 m ² st	
R - 26	6.444 m ² s	21.873 m ² st			174 hab	174 hab	20.872 m ² st	1.001 m ² st
l·la R - 26.01 HLL	3.148 m ² s	7.328 m ² st			60 hab	60 hab	7.328 m ² st	
R - 26.02 HLL	3.296 m ² s	14.545 m ² st			114 hab	114 hab	13.544 m ² st	1.001 m ² st
R - 27	7.668 m ² s	16.223 m ² st		163 hab	13 hab	176 hab	16.223 m ² st	
l·la R - 27.01 HPO-RG	7.668 m ² s	14.757 m ² st		163 hab		163 hab	14.757 m ² st	
HLL		1.466 m ² st			13 hab	13 hab	1.466 m ² st	
R - 28	9.534 m ² s	34.647 m ² st	221 hab		104 hab	325 hab	32.970 m ² st	1.676 m ² st
l·la R - 28.01 HPO-PC	5.701 m ² s	20.938 m ² st	221 hab			221 hab	20.240 m ² st	698 m ² st
R - 28.02 HLL	3.833 m ² s	13.709 m ² st			104 hab	104 hab	12.730 m ² st	979 m ² st
SE.3-01 / R-29	(4.841 m ² s)	8.310 m ² st		92 hab		92 hab	8.310 m ² st	
l·la R - 29.01 HPO-RG	(4.841 m ² s)	8.310 m ² st		92 hab		92 hab	8.310 m ² st	
R - 30	3.244 m ² s	10.920 m ² st		114 hab		114 hab	10.291 m ² st	630 m ² st
l·la R - 30.01 HPO-RG	3.244 m ² s	10.920 m ² st		114 hab		114 hab	10.291 m ² st	630 m ² st
R - 31	12.630 m ² s	27.384 m ² st	133 hab	157 hab		290 hab	26.315 m ² st	1.069 m ² st
l·la R - 31.01 HPO-PC	5.792 m ² s	12.639 m ² st	133 hab			133 hab	12.106 m ² st	533 m ² st
R - 31.02 HPO-RG	6.838 m ² s	14.745 m ² st		157 hab		157 hab	14.209 m ² st	536 m ² st
R - 32	4.007 m ² s	6.168 m ² st	28 hab	41 hab		69 hab	6.168 m ² st	
l·la R - 32.01 HPO-PC	2.389 m ² s	2.496 m ² st	28 hab			28 hab	2.496 m ² st	
R - 32.02 HPO-RG	1.618 m ² s	3.672 m ² st		41 hab		41 hab	3.672 m ² st	
R - 33	1.595 m ² s	3.545 m ² st		39 hab		39 hab	3.545 m ² st	
l·la R - 33.01 HPO-RG	1.595 m ² s	3.545 m ² st		39 hab		39 hab	3.545 m ² st	
R - 34	3.680 m ² s	14.655 m ² st		152 hab		152 hab	13.677 m ² st	977 m ² st
l·la R - 34.01 HPO-RG	3.680 m ² s	14.655 m ² st		152 hab		152 hab	13.677 m ² st	977 m ² st
Total	196.866 m²s	450.777 m²st	447 hab	1.071 hab	2.570 hab	4.088 hab	439.144 m²st	11.633 m²st
	superfície	sostre	HPO-PC	HPO-RG	HLL	totals	habitatge	comercial

Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 1 (Clau PC1)

	superfície	i.e.n.	sostre
PC1 - 01	10.670 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	17.072 m ² st
PC1 - 01.01	5.363 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.581 m ² st
PC1 - 01.02	5.307 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.491 m ² st

	superfície	i.e.n.	sostre
PC1 - 02	23.287 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	37.259 m ² st
PC1 - 02.01	4.450 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	7.120 m ² st
PC1 - 02.02	3.476 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.562 m ² st
PC1 - 02.03	4.842 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	7.747 m ² st
PC1 - 02.04	4.818 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	7.709 m ² st
PC1 - 02.05	5.701 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	9.122 m ² st
PC1 - 03	12.806 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	20.490 m ² st
PC1 - 03.01	7.510 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	12.016 m ² st
PC1 - 03.02	5.296 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.474 m ² st
PC1 - 04	11.745 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	18.792 m ² st
PC1 - 04.01	11.745 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	18.792 m ² st
PC1 - 05	5.548 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.877 m ² st
PC1 - 05.01	5.548 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.877 m ² st
PC1 - 06	8.294 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	13.270 m ² st
PC1 - 06.01	4.917 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	7.867 m ² st
PC1 - 06.02	3.377 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.403 m ² st
PC1 - 07	43.054 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	68.886 m ² st
PC1 - 07.01	3.491 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.586 m ² st
PC1 - 07.02	3.506 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.610 m ² st
PC1 - 07.03	3.515 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.624 m ² st
PC1 - 07.04	3.457 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.531 m ² st
PC1 - 07.05	4.157 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.651 m ² st
PC1 - 07.06	4.152 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.643 m ² st
PC1 - 07.07	4.118 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.589 m ² st
PC1 - 07.08	4.114 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.582 m ² st
PC1 - 07.09	4.072 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.515 m ² st
PC1 - 07.10	4.071 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.514 m ² st
PC1 - 07.11	4.401 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	7.042 m ² st
PC1 - 07.12			
PC1 - 08	20.545 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	32.872 m ² st
PC1 - 08.01	5.539 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.862 m ² st
PC1 - 08.02	15.006 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	24.010 m ² st
PC1 - 09	5.028 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.045 m ² st
PC1 - 09.01	5.028 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	8.045 m ² st
PC1 - 10	28.570 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	45.712 m ² st
PC1 - 10.01	3.272 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.235 m ² st
PC1 - 10.02	3.274 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.238 m ² st
PC1 - 10.03	3.276 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	5.242 m ² st
PC1 - 10.04	2.928 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	4.685 m ² st
PC1 - 10.05	2.547 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	4.075 m ² st
PC1 - 10.06	3.068 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	4.909 m ² st
PC1 - 10.07	3.768 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	6.029 m ² st
PC1 - 10.08	6.437 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	10.299 m ² st
PC1 - 11	17.440 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	27.904 m ² st
PC1 - 11.01	17.440 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	27.904 m ² st
PC1 - 12	29.199 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	46.718 m ² st
PC1 - 12.01	29.199 m ² s	1,60 m ² st/m ² s	46.718 m ² st
Total	216.186 m²s	1,60 m²st/m²s	345.898 m²st

Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 2 (Clau PC2)			
	superfície	i.e.n.	sostre
PC2 - 01	14.451 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	28.902 m ² st
PC2 - 01.01	8.098 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	16.196 m ² st
PC2 - 01.02	6.353 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	12.706 m ² st
PC2 - 02	30.853 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	61.706 m ² st
PC2 - 02.01	30.853 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	61.706 m ² st
PC2 - 03	17.747 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	35.494 m ² st
PC2 - 03.01	5.758 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	11.516 m ² st
PC2 - 03.02	4.766 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	9.532 m ² st
PC2 - 03.03	7.223 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	14.446 m ² st
PC2 - 04	36.743 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	73.486 m ² st
PC2 - 04.01	5.020 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	10.040 m ² st
PC2 - 04.02	2.538 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.076 m ² st
PC2 - 04.03	2.425 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.850 m ² st
PC2 - 04.04	2.312 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.624 m ² st
PC2 - 04.05	2.198 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.396 m ² st
PC2 - 04.06	2.085 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.170 m ² st
PC2 - 04.07	3.109 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	6.218 m ² st
PC2 - 04.08	4.177 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	8.354 m ² st
PC2 - 04.09	2.439 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.878 m ² st
PC2 - 04.10	2.325 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.650 m ² st
PC2 - 04.11	2.211 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.422 m ² st
PC2 - 04.12	2.097 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	4.194 m ² st
PC2 - 04.13	3.807 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	7.614 m ² st
PC2 - 05	21.318 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	42.636 m ² st
PC2 - 05.01	8.553 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	17.106 m ² st
PC2 - 05.02	6.738 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	13.476 m ² st
PC2 - 05.03	6.027 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	12.054 m ² st
PC2 - 06	10.065 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	20.130 m ² st
PC2 - 06.01	2.626 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.252 m ² st
PC2 - 06.02	1.499 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	2.998 m ² st
PC2 - 06.03	1.462 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	2.924 m ² st
PC2 - 06.04	1.730 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	3.460 m ² st
PC2 - 06.05	1.460 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	2.920 m ² st
PC2 - 06.06	1.288 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	2.576 m ² st
PC2 - 07	19.270 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	38.540 m ² st
PC2 - 07.01	6.774 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	13.548 m ² st
PC2 - 07.02	7.225 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	14.450 m ² st
PC2 - 07.03	5.271 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	10.542 m ² st
PC2 - 08	8.902 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	17.804 m ² st
PC2 - 08.01	3.321 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	6.642 m ² st
PC2 - 08.02	2.997 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.994 m ² st
PC2 - 08.03	2.584 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.168 m ² st
PC2 - 09	8.000 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	16.000 m ² st
PC2 - 09.01	4.523 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	9.046 m ² st
PC2 - 09.02	3.477 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	6.954 m ² st
PC2 - 10	13.221 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	26.442 m ² st
PC2 - 10.01	13.221 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	26.442 m ² st
Total	180.570 m²s	2,00 m²st/m²s	361.140 m²st

Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 3 (Clau PC3)			
	superfície	i.e.n.	sostre
PC3 - 01	7.625 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	24.553 m ² st
PC3 - 01.01	4.025 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	12.961 m ² st
PC3 - 01.02	3.600 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	11.592 m ² st
PC3 - 02	15.939 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	51.324 m ² st
PC3 - 02.01	2.204 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	7.097 m ² st
PC3 - 02.02	2.142 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	6.897 m ² st
PC3 - 02.03	1.722 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	5.545 m ² st
PC3 - 02.04	1.701 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	5.477 m ² st
PC3 - 02.05	2.582 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	8.314 m ² st
PC3 - 02.06	1.864 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	6.002 m ² st
PC3 - 02.07	1.864 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	6.002 m ² st
PC3 - 02.08	1.860 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	5.989 m ² st
PC3 - 03	12.002 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	38.646 m ² st
PC3 - 03.01	2.852 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	9.183 m ² st
PC3 - 03.02	3.073 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	9.895 m ² st
PC3 - 03.03	3.075 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	9.902 m ² st
PC3 - 03.04	3.002 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	9.666 m ² st
PC3 - 04	24.375 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	78.488 m ² st
PC3 - 04.01	2.756 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	8.874 m ² st
PC3 - 04.02	6.178 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	19.893 m ² st
PC3 - 04.03	2.216 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	7.136 m ² st
PC3 - 04.04	6.930 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	22.315 m ² st
PC3 - 04.05	6.295 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	20.270 m ² st
PC3 - 05	15.604 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	50.245 m ² st
PC3 - 05.01	4.858 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	15.643 m ² st
PC3 - 05.02	4.660 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	15.005 m ² st
PC3 - 05.03	6.086 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	19.597 m ² st
PC3 - 06	13.795 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	44.420 m ² st
PC3 - 06.01	5.309 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	17.095 m ² st
PC3 - 06.02	4.388 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	14.129 m ² st
PC3 - 06.03	4.098 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	13.196 m ² st
PC3 - 07	8.277 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	26.652 m ² st
PC3 - 07.01	8.277 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	26.652 m ² st
PC3 - 08	11.482 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	36.972 m ² st
PC3 - 08.01	11.482 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	36.972 m ² st
PC3 - 09	11.159 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	35.932 m ² st
PC3 - 09.01	11.159 m ² s	3,22 m ² st/m ² s	35.932 m ² st
Total	120.258 m²s	3,22 m²st/m²s	387.231 m²st

Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 4 (Clau PC4)

	superfície	i.e.n.	sostre
PC4 - 01	84.926 m ² s		217.258 m ² st
PC4 - 01.01	84.926 m ² s	2,56 m ² st/m ² s	217.258 m ² st
PC4 - 02	17.854 m ² s		45.425 m ² st
PC4 - 02.01	17.854 m ² s	2,54 m ² st/m ² s	45.425 m ² st
Total	102.780 m²s		262.683 m²st

PC4 Hoteler (Clau PC4.H)

	superfície	i.e.n.	sostre
PC4.H - 01	3.201 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	6.402 m ² st
PC4.H - 01.01	3.201 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	6.402 m ² st
PC4.H - 02	2.640 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.280 m ² st
PC4.H - 02.01	2.640 m ² s	2,00 m ² st/m ² s	5.280 m ² st
PC4.H - 03	2.702 m ² s	1,31 m ² st/m ² s	3.544 m ² st
PC4.H - 03.01	2.702 m ² s	1,31 m ² st/m ² s	3.544 m ² st
Total	8.543 m²s	2,00 m²st/m²s	17.086 m²st

Centre de processament de dades (Clau CPD)

	superfície	i.e.n.	sostre
CPD - 01	60.866 m ² s	1,12 m ² st/m ² s	68.170 m ² st
CPD - 01.01	60.866 m ² s	1,12 m ² st/m ² s	68.170 m ² st
Total	60.866 m²s	1,12 m²st/m²s	68.170 m²st

Espai lliure privat protegit (Clau 50)

	superfície	sostre
50 - 01	22.834 m ² s	7.025 m ² s
50 - 01.01	22.834 m ² s	7.025 m ² st
50 - 02	70.015 m ² s	4.533 m ² s
50 - 02.01	70.015 m ² s	4.533 m ² st
50 - 03	19.317 m ² s	6.987 m ² s
50 - 03.01	19.317 m ² s	6.987 m ² st
50 - 04	14.503 m ² s	5.000 m ² s
50 - 04.01	14.503 m ² s	5.000 m ² st
Total	126.669 m²s	23.545 m²s

Equipament privat (Clau 42)

	superfície	sostre
42 - 01	29.038 m ² s	4.800 m ² st
42 - 01.01	29.038 m ² s	4.800 m ² st
Total	29.038 m²s	4.800 m²st

Equipaments (Clau SE)

	superfície	i.e.n.	sostre
SE.1 Equipament	72.671 m ² s		72.671 m ² st
SE.1 - 01	9.402 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	9.402 m ² st
SE.1 - 02	48.058 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	48.058 m ² st
SE.1 - 03	6.383 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	6.383 m ² st
SE.1 - 04	2.508 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	2.508 m ² st
SE.1/SF - 01	6.320 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	6.320 m ² st
SE.2 Equipament a l'aire lliure	32.391 m ² s		
SE.2 - 01	32.391 m ² s		
SE.3 Equipament en PB de parcel·la comercial	4.841 m ² s		2.643 m ² st
SE.3 - 01	4.841 m ² s		2.643 m ² st
SE.5 Equipament en Espais Lliures	63.972 m ² s		63.972 m ² st
SE.5 - 01	63.972 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	63.972 m ² st
SE.6 Equipament esportiu	36.572 m ² s		29.258 m ² st
SE.6 - 01	36.572 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	29.258 m ² st
Total	210.447 m²s		168.544 m²st

Espai lliure zona verda (Clau SV)

	superfície
SV.1 Parc estratègic (Parc Natural de Collserola)	18.047 m ² s
SV.1 - 01	18.047 m ² s
SV.2 Parc estratègic (Corredor verd)	694.930 m ² s
SV.2 - 01	32.639 m ² s
SV.2 - 02	16.659 m ² s
SV.2 - 03	122.782 m ² s
SV.2 - 04	31.824 m ² s
SV.2 - 05	248.877 m ² s
SV.2 - 06	127.512 m ² s
SV.2 - 07	92.708 m ² s
SV.2 - 08	21.929 m ² s

	superfície
SV.3 Parc de connectivitat	438.209 m ² s
SV.3 - 01	47.052 m ² s
SV.3 - 02	257.677 m ² s
SV.3 - 03	14.808 m ² s
SV.3 - 04	12.851 m ² s
SV.3 - 05	18.214 m ² s
SV.3 - 06	26.282 m ² s
SV.3 - 07	5.834 m ² s
SV.3 - 08	19.905 m ² s
SV.3 - 09	1.798 m ² s
SV.3/SF- 01	9.396 m ² s
SV.3/SF- 02	3.922 m ² s
SV.3/SF- 03	14.150 m ² s
SV.3/SF- 04	6.320 m ² s
SV.4 Parcs interiors	176.911 m ² s
SV.4 - 01	3.107 m ² s
SV.4 - 02	3.206 m ² s
SV.4 - 03	1.801 m ² s
SV.4 - 04	5.536 m ² s
SV.4 - 05	3.730 m ² s
SV.4 - 06	159.531 m ² s
SV/SS Espai lliure amb reserva viària en subsòl	38.188 m ² s
SV/SS - 01	8.632 m ² s
SV/SS - 02	10.020 m ² s
SV/SS - 03	14.806 m ² s
SV/SS - 04	4.730 m ² s
Total	1.366.285 m²s

Hidrogràfic (Clau SH)	
	superfície
SH	77.749 m ² s
SH - 01	4.539 m ² s
SH - 02	16.240 m ² s
SH - 03	13.451 m ² s
SH - 04	2.593 m ² s
SH - 05	8.948 m ² s
SH - 06	1.968 m ² s
SH - 07	2.609 m ² s
SH - 08	2.540 m ² s
SH - 09	10.928 m ² s
SH - 10	13.933 m ² s
Total	77.749 m²s

Protecció de sistemes (Clau SS)

	superfície
SS	51.032 m ² s
SS - 01	1.687 m ² s
SS - 02	5.569 m ² s
SS - 03	2.156 m ² s
SS - 04	6.077 m ² s
SS - 05	8.286 m ² s
SS - 06	4.502 m ² s
SS - 07	1.246 m ² s
SS - 08	779 m ² s
SS - 09	18.542 m ² s
SS/SF - 01	2.188 m ² s
Total	51.032 m²s

Sincrotró (Clau E8)

	superfície	sostre
E8	61.208 m ² s	35.000 m ² st
E8 - 01	61.208 m ² s	35.000 m ² st
Total	61.208 m²s	35.000 m²st

Serveis tècnics (Clau ST)

	superfície	i.e.n.	sostre
ST	30.710 m ² s		24.673 m ² st
ST - 01	6.999 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	5.599 m ² st
ST - 02	5.760 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	4.608 m ² st
ST - 03	481 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	385 m ² st
ST - 04	3.683 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	2.946 m ² st
ST - 05	4.976 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	3.981 m ² st
ST - 06	752 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	602 m ² st
ST - 07	7.535 m ² s	0,80 m ² st/m ² s	6.028 m ² st
ST - 08 (altres)	524 m ² s	1,00 m ² st/m ² s	524 m ² st
Total	30.710 m²s		24.673 m²st

Ferroviari (Clau SF)	
	superfície
SF.1	26.347 m ² s
SF.1-01	3.150 m ² s
SF.1-02	2.589 m ² s
SF.1-03	7.553 m ² s
SF.1-04	6.927 m ² s
SF.1-05	2.846 m ² s
SF.1-06	162 m ² s
SF.1-07	3.120 m ² s
SF.2	38.476 m ² s
SF.2 - 01	17.387 m ² s
SF.2 - 02	9.410 m ² s
SF.2 - 03	11.679 m ² s
Total	64.823 m²s

Viari (Clau SX)	
	superfície
SX.1	459.945 m ² s
SX.1 - 01	451.232 m ² s
SX.1/SF - 01	681 m ² s
SX.1/SF - 02	281 m ² s
SX.1/SF - 03	5.643 m ² s
SX.1/SF - 04	1.714 m ² s
SX.1/SF - 05	394 m ² s
SX.2	25.778 m ² s
SX.2 - 01	3.006 m ² s
SX.2 - 02	3.042 m ² s
SX.2 - 03	2.122 m ² s
SX.2 - 04	4.399 m ² s
SX.2 - 05	2.518 m ² s
SX.2 - 06	3.762 m ² s
SX.2 - 07	5.568 m ² s
SX.2 - 08	1.361 m ² s
SX.3	14.529 m ² s
SX.3 - 01	4.000 m ² s
SX.3 - 02	2.982 m ² s
SX.3 - 03	6.911 m ² s
SX.3 - 04	636 m ² s
SX.4	2.656 m ² s
SX.4 - 01	2.656 m ² s
Total	502.908 m²s

E) Criteris utilitzats per a definir i quantificar els drets dels afectats.**E.1.- Criteris per a determinar els interessats i titulars de drets**

En compliment d'allò disposat per l'article 129 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i l'article 145 del Reglament que el desenvolupa, s'han considerat com a "interessats" les persones següents:

- **Les persones propietàries de finques incloses dins l'àmbit**
- **Titulars d'altres drets sobre les finques incloses dins l'àmbit del projecte de reparcel·lació:**
 - a) Titulars de finques excloses de la comunitat reparcel·latòria
 - b) Arrendataris de pisos i locals de l'edifici construït situat al carrer Còrdova 2 -4
 - c) Titulars d'altres drets sobre finques incloses en el Projecte de reparcel·lació
 - d) Titulars de drets pendents de materialització, atès que els hi manca rebre parcel·la urbanitzada per part del Consorci
 - e) Titulars de drets de reversió sobre les finques aportades del Projecte de reparcel·lació

Ara bé, als efectes de determinar la titularitat de les finques que s'aporten a la reparcel·lació s'han aplicat els criteris de la Llei d'expropiació forçosa, en especial el de l'article 3, el qual disposa que excepte prova que demostrï el contrari, es considera titular qui amb aquest caràcter consta en registres públics que produeixin presumpció de titularitat, que només pot ser destruïda judicialment o, en el seu defecte, qui aparegui amb tal caràcter en registres fiscals o qui ho sigui pública i notòriament.

E.2.- Criteris de definició i valoració dels drets aportats

L'article 126 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, estableix en l'apartat 1. a), que els drets de les persones propietàries dins la reparcel·lació són proporcionals a la superfície de les finques aportades.

Ara bé, com s'ha exposat en els antecedents del present document, els terrenys inclosos en l'àmbit de reparcel·lació, foren objecte d'una expropiació en execució de planejaments anteriors (a excepció, com es veurà, d'una de les finques), alhora que una part de l'obra d'urbanització del sector fou executada.

Així mateix en el marc de l'expropiació s'acordaren i adoptaren multiplicitat d'acords, que comportaren: el pagament del preu just en parcel·les que foren inscrites a favor dels titulars en el Registre de la Propietat, l'alliberament de l'expropiació d'algunes de les finques incloses condicionada al compliment d'unes obligacions urbanístiques (cessió de sòl i pagament de costos d'urbanització,...), el pagament en metàl·lic a diferents propietaris de l'àmbit, els drets dels quals, per tant, corresponen, a data d'avui, al Consorci, i el pagament en espècie pendent de lliurament.

Al resultat de l'expropiació que s'efectuà en execució del planejament de l'any 2005, cal afegir-hi una modificació de planejament posterior, l'any 2008, que comportà, en alguns casos modificacions de les parcel·les originàries, algunes de les quals ja havien estat parcel·lades i inscrites d'acord amb el planejament de l'any 2005, o en d'altres, en les que el pagament s'endarrerí, i que per tant, s'efectuà amb parcel·les definides pel nou planejament de l'any 2008, que podia no ser coincident amb l'anterior.

A tot això, cal afegir-hi que el pas dels anys, en paral·lel a la execució i consolidació de part de la urbanització, ha permès transmissions posteriors d'aquelles parcel·les pagades en preu just, i fins i tot, la construcció i edificació d'algunes d'elles.

Per tant, aquesta gestió jurídica i execució física parcial, i no conclusa, dels terrenys del sector provoca que la realitat física i jurídica dels sòls actuals sigui diversa. I en conseqüència, en la gran majoria dels sòls de l'àmbit, la realitat física actual dista molt de la jurídica i registral. Aquesta manca de concordança fa que en el Projecte de reparcel·lació es distingeixin bàsicament dos situacions: la de les finques edificades en parcel·les resultants de l'anterior planejament que s'ajusten a les determinacions del Pla director urbanístic que s'executa, i el de les finques inscrites i resultants que no estan edificades. En el primer supòsit, el Projecte de reparcel·lació en aplicació de l'article 138 en relació al 133.2b) del Reglament de la Llei d'urbanisme, confirma a favor de les persones propietàries la titularitat de les finques d'origen, i els drets dels seus titulars en la unitat reparcel·lable és el corresponent a l'aprofitament que el planejament atribueix a la finca.

Els drets en la reparcel·lació dels propietaris de finques no edificades incloses en l'àmbit, tal i com es preveu a l'article 126.1.a) del TRLU, és la que resulta de la superfície aportada "real" en l'àmbit. La determinació d'aquesta superfície generadora de drets, donada les diferents situacions actuals de les finques, unes com a finques inscrites com a resultants de l'anterior planejament, d'altres sense parcel·lar però ja deduïdes les cessions, i per últim, d'altres com a finques brutes originàries, fa que no sigui directa l'aplicació del criteri de la superfície i s'hagi d'establir la proporció del dret de cadascun dels propietaris mitjançant l'aplicació d'un percentatge, que representarà la propietat de sòl actual en relació a la originària, que en el Projecte de reparcel·lació es determina a partir dels drets pagats o resultants de l'expropiació o adquirits posteriorment per tercers no propietaris. Aquest percentatge de dret ja tindrà deduït el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant, atès que en el preu just de l'expropiació ja fou descomptat en

l'adjudicació de parcel·les resultants, i per tant, és part dels sòls actualment propietat del Consorci, a excepció, de les finques no expropiades, que es correspon amb les finques aportades número 158 i 159 d'aquest projecte.

El criteri exposat s'ajusta al que es determina a l'article 59.5 de la Normativa del Pla director que regula les condicions de gestió del sector Parc de l'Alba, i per tant els percentatges de drets en la unitat reparcel·lable tenen correspondència amb les unitats d'aprofitament atribuïdes a les finques resultants de l'execució del sector, d'acord amb les ponderacions entre diferents usos i tipologies continguda al Document de criteris i mantinguda en el Pla Director, i lliurades als titulars del sòl com a resultat de l'expropiació executada, amb independència dels valors o ponderacions de les successives transmissions.

Així les superfícies considerades per a les finques inicials a efectes del repartiment de drets i càrregues, és proporcional als drets dels propietaris del sòl en l'àmbit objecte d'expropiació, atès que la declaració de nul·litat dels planejaments executats fa necessari retrotraure's al moment de l'inici de la gestió executada per determinar el càlcul de drets, això sense perjudici de respectar la realitat registral i l'aportació de les finques inscrites resultants al procediment reparcel·lador amb la finalitat d'adaptar la realitat física i jurídica al nou planejament aprovat en aquest sector.

Aquesta proporció entre els drets actuals i la superfície aportada amb anterioritat a l'expropiació, es tradueix en un percentatge d'aportació sobre la total superfície, que no serà coincident en part dels supòsits amb la superfície prèvia a l'expropiació, i caldrà homogeneïtzar, atès que, per exemple, el pagament del preu just amb sòl fou incrementat amb indemnitzacions per vols existents en les finques expropiades (finques aportades números 118 a 124 i 139 a 141), en d'altres, el pagament del preu just de la superfície expropiada s'efectuà amb la transmissió de parcel·la urbanitzada deduint al valor del sòl expropiat els costos d'urbanitzar de les parcel·les a lliurar pel Consorci al titular expropiat; i alhora hi ha hagut diverses transmissions a tercers no propietaris originaris que han adquirit parcel·les resultants dels planejaments anteriors.

Ara bé, aquesta manca d'identica equivalència amb la finca original no obsta a l'aplicació d'aquest criteri per determinar el dret en la unitat reparcel·lable de cadascun dels propietaris, atès que en qualsevol cas, el percentatge assignat respecta el tracte successiu dels diferents negocis o pactes jurídics sobrevinguts en el marc de l'expropiació o posteriorment a aquesta, i per tant, manté l'equitat entre els drets resultants de l'expropiació i els que ara es configuren com a drets inclosos en la reparcel·lació.

Aquesta equitat resulta totalment palesa, amb la incorporació en el present projecte de reparcel·lació, dels drets d'aquells titulars expropiats als que els hi resta pendent el pagament de l'expropiació, mitjançant el lliurament en espècie (en parcel·les de resultat). Aquests drets a rebre un aprofitament futur no han estat inscrits en el Registre de la Propietat corresponent. En aquest supòsit, i atès que el Consorci esdevingué ple i legal propietari a resultes de l'expropiació, mitjançant la signatura de les corresponents actes de mutu acord, que si foren degudament inscrites en el Registre de la Propietat, de les finques dels titulars expropiats, serà propietari d'un total de finques que li atorgaran un percentatge sobre el global sector. En el si del Projecte de reparcel·lació, en tant que instrument d'execució, es materialitzaran els drets pendents sobre algunes de les parcel·les adjudicades al Consorci, que en base als títols esmentats, les transmetrà als titulars creditors que tenen pendent el cobrament del preu just.

En un sentit similar a l'exposat anteriorment, cal referir que, tal i com s'acreditarà documentalment en el Projecte, mitjançant l'annexió dels títols que corresponguin, l'Institut Català del Sòl té pendent el lliurament a favor de tercers (també propietaris de sòl en el sector) d'algunes parcel·les. Aquestes finques, configurades com "a futures" en el moment

de perfeccionament dels negocis jurídics (permutes o dacions en pagament) que generaren l'obligació de lliurament per part de l'Institut, a resultes de la diferent ordenació del nou instrument de planejament, han estat substituïdes per d'altres, la ubicació i configuració de les quals varia respecte a les compromeses. Aquesta variació, no és obstacle pel compliment del compromís d'entrega adquirit per l'Institut, atès que es configura com un dret que ostenta un tercer creditor, al que d'acord amb aquest dret pendent de materialització, li correspon l'entrega equivalent a la reconeguda en les obligacions assumides en l'origen. Aquests lliuraments únicament són materialitzables en el marc del Projecte de reparcel·lació, si existeix acord entre les parts atorgants dels negocis jurídics dels que porten causa.

El Projecte de reparcel·lació reprèn el tracte successiu d'aquelles finques o drets tramesos en títols no inscrits en el Registre de la propietat, i que en virtut d'aquets Projecte són objecte d'inscripció a favor dels adquirents que resulten dels mateixos i que atorga els drets d'adjudicació en la reparcel·lació a l'adquirent de la finca en virtut d'aquesta inscripció. Aquests supòsits es relacionen en l'apartat de la present E.3 i J de la present Memòria, i es farà constar, bé en l'apartat títol de la fitxa de les finques aportades que correspongui, o en el cas dels drets, en l'apartat títol de les finques adjudicades que s'escaigui.

Així mateix, i a banda de les finques de titularitat o aprofitament privats que atorgaran drets en el marc d'aquesta reparcel·lació, el Consorci, en tant que beneficiari de l'expropiació, és propietari, entre d'altres, d'aquells sòls adquirits, que configuraven i configuraran (encara que no són totalment coincidents pel que fa a la seva configuració física) els sòls qualificats de sistemes públics (equipaments, zones verdes,...), i que amb l'aprovació definitiva de la reparcel·lació seran objecte de cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès. Aquests sòls que en tant, que sistemes ja expropiats i propietat de l'administració actuant, no atorgaran drets d'adjudicació en el procés a la reparcel·lació, s'inclouen en el projecte, atès que físicament estan inclosos al sector, i per tant, els hi serà d'aplicació l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que determina que prevaldrà la realitat física front els títols de propietat.

Igualment, cal tenir en compte que el Pla director recull l'existència de la superfície de domini públic de rieres i camins, que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues.

Alhora, s'exclou del repartiment de beneficis i càrregues la parcel·la d'equipament públic no provinent de les cessions obligatòries i gratuïtes de titularitat i ús públic de 61.185 m², que constitueix la finca registral 50.109, on s'hi ubica l'equipament d'interès general del Sincrotró, titularitat del Consorci públic per a la construcció, equipament i explotació del laboratori de llum Sincrotró. La finca citada està urbanitzada i edificada, i el sostre que l'assigna el pla director aprovat, com finca qualificada de Sistema d'Equipament, no és objecte de repartiment entre els titulars de finques amb drets d'adjudicació d'aprofitament privat.

Així mateix, cal recordar que en l'àmbit del Projecte s'inclouen uns sòls públics superfície titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola, que s'han incorporat per tal d'ajustar l'ordenació dels límits del sector amb el sòl urbà. Aquesta superfície no atorgarà drets d'adjudicació de conformitat amb el que estableix l'article 126.4 del TRLU, per tractar-se de sòls públics adquirits per aquesta Corporació per cessió obligatòria i gratuïta d'una actuació urbanística (el Pla Parcial "Els Mayols" i el PERI "Can Planas"). Una d'aquestes finques, la número 160, és objecte d'immatriculació en aquest Projecte de reparcel·lació a favor del seu titular cadastral l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès. A tal efecte, s'incorpora en el present document com Annex número 1 el certificat cadastral de la citada finca i Certificat de data 27 de febrer de 2015 del secretari de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès acreditatiu de la titularitat de l'Ajuntament d'aquests sòls per cessió obligatòria de la reparcel·lació voluntària del PERI Can Planas, acceptada pel Ple de l'Ajuntament en data 30 de gener de 1987.

Cal fer constar que en els planejaments dels anys 2005 i 2008 es qualificaran com a zona de Serveis Tècnics (clau ST) els sòls destinats a la ubicació de serveis, i que d'acord amb els articles 34.5 i 65.3.b) i 4 del TRLU, el Pla director els qualifica de Sistemes públics de serveis tècnics de cessió obligatòria.

La data per a determinar el dret dels propietaris afectats serà la de l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació, de conformitat amb l'article 125.1 del TRLU.

En els casos de finques de propietari desconegut, d'acord amb l'article 10 del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (Reial Decret 1093/1997), les finques resultants s'inscriuran a favor de l'Administració actuant amb caràcter fiduciari. Paral·lelament i per tal que es determini la titularitat d'aquests béns o es resolgui la seva condició de béns vagants, es comunicarà a la Direcció General de Patrimoni de l'Estat per tal que posi en marxa el procediment oportú, tal com preveu la Llei de Patrimoni de l'Estat (Decret 1022/1964), modificada per la Llei 7/2001, de 14 de maig.

Un cop ferma la resolució pertinent, l'òrgan actuant adjudicarà la finca a qui correspongui, prèvia percepció de les despeses que s'haguessin originat com a conseqüència de l'execució de la unitat i dels seus interessos legals.

En el supòsit que en el Projecte s'inclouessin finques de titular amb domicili desconegut, serà d'aplicació el que conté l'article 10.2 del Reglament per a l'execució de la Llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística (Reial Decret 1093/1997), on s'estableix que la defensa dels interessos d'aquests titulars en domicili desconegut durant la tramitació del procés anirà a càrrec del Ministeri Fiscal, tret que l'absent hagi designat representant amb poders suficients.

E.3.- Comentaris relatius a les finques aportades

Seguidament, i de forma resumida, s'introdueix la casuística d'algunes finques del sector, que per la seva particularitat o circumstàncies, i com en profunditat, s'exposarà en el Document de 2 "*Descripció de les finques aportades*", requereixen d'un tractament individualitzat:

- Finca aportada número 22

Finca registral número 50.127, on s'ubica l'edifici conegut com SENER-NTE. Aquesta finca propietat de l'Institut Català del Sòl, i amb l'atorgament d'un dret de superfície i opció de compra a favor de Banco de Sabadell, SA, està completament urbanitzada i edificada conforme al planejament aprovat. Atesos aquests condicionats previs, i d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, s'ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen. Tot i així, d'acord amb el que determina l'apartat 4 del citat article, la confirmació de titularitat es farà sense perjudici de, si s'escaigués, la regularització de terminals en la descripció, per la qual cosa, el projecte de reparcel·lació en base aquesta exclusió adaptarà la parcel·lació indicativa del Pla director urbanístic aprovat, concretament, la de la parcel·la PC1 03 01, a la configuració física i jurídica de la finca registral 50.127.

- Finques aportades números 27 i 56

Aquestes finques aportades es corresponen amb les finques registrals 49.368 i 49.533 del Registre de la propietat núm. 1 de Cerdanyola del Vallès, són propietat de l'empresa Silc Immobles, SA, i estan urbanitzades i edificades conforme al planejament aprovat. Atesos aquests condicionants previs, i d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, s'ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen. El projecte de reparcel·lació adaptarà la parcel·lació indicativa del Pla director urbanístic aprovat, concretament, la de la parcel·la PC1 04 01 (anteriorment amb anomenada PC1 06 01), a la configuració física i jurídica de la finca registral 49.533.

- Finca aportada número 55

Finca registral número 49.366, on s'ubica l'edifici de l'empresa T-Systems ITC Iberia SA. Aquesta finca propietat del Consorci, i amb l'atorgament d'un dret de superfície i opció de compra a favor de la citada empresa, està completament urbanitzada i edificada conforme al planejament aprovat. Atesos aquests condicionats previs, i d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, s'ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen. Tot i així, d'acord amb el que determina l'apartat 4 del citat article, la confirmació de titularitat es farà sense perjudici de, si s'escaigués, la regularització de terminals en la descripció.

- Finques aportades 64, 65, 78, 79, 81, 85, 94 i 97a) (titularitat en un 80% de la SAREB i en un 20% de Bracot)

La propietat de les finques relacionades és en règim d'indivisió de les entitats que s'han mencionat. Ara bé, als efectes de còmput de les aportacions dels drets que provenen de

l'aportació de les finques, en primer lloc, s'ha calculat de manera individualitzada el drets que atorga cadascuna de les finques, com a tals. En un segon terme, la totalitat de drets per aquestes finques que aporta cadascuna de les societats titulars s'acumula i es reparteix en funció del percentatge de participació indivisa de propietat de cadascuna de les societats, dissolent per tant la situació d'indivisió. El resultat, constitueix l'aportació global de cada societat i que dona lloc a una adjudicació individualitzada per cadascuna d'elles.

El projecte, als efectes de repartiment de càrregues en aquestes finques ha optat, en aquelles càrregues que graven la finca únicament en una participació indivisa concreta d'un titular, pel trasllat a la totalitat de les finques adjudicades a aquest titular. Respecte les càrregues que graven les finques sense determinació de percentatge ni a cap titular concret es traslladen a la totalitat de finques resultants per la aportació conjunta de totes les finques que s'adjudiquen als mateixos titulars de les aportades gravades.

En relació a la finca aportada 81 que es correspon a la finca registral 49.523, d'acord amb el títol aportat en el tràmit d'informació pública, consistent en un Acta complementària i carta de pagament de préstec hipotecari, autoritzada el 26 de setembre de 2013 pel Notari de Barcelona, José Marqueño de Llano, la participació indivisa d'un 80% d'aquesta finca titularitat de GESCAT Gestió de Sòl, SL, s'ha transmès a la SAREB (Annex 44).

- Finca aportada número 113

Dins el sector es troba construït un edifici de d'habitatges ubicat al c/ Còrdova número 2 – 4, propietat de l'Incasòl, a la finca registral 50.003, que ha estat dividit horitzontalment, constituint-se 24 habitatges, 32 places d'aparcament i 4 locals. Aquesta finca edificada es correspon amb les finques registrals 50.005 a la 50.075 de la numeració senar. Atesos aquests condicionants previs, i d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, s'ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen. Cal mencionar, que la totalitat de vivendes i part dels locals estan arrendats, per la qual cosa, es farà constar als titulars dels arrendaments com a interessats en el projecte.

La finca exclosa, i les resultants de la divisió horitzontal, no han de contribuir en costos d'urbanització, atès que de conformitat amb l'escriptura de segregació i compravenda atorgada el 29 de gener de 2010 davant el Notari de Cerdanyola del Vallès Teodoro López – Cuesta Fernández amb número del seu protocol 173, la càrrega d'urbanització corresponent a la finca segregada amb el número 50.003 es va concentrar en la finca registral número 49.609, propietat del Consorci i també inclosa en l'àmbit reparcel·latori.

Cal afegir que, atès que el Pla director assigna a aquesta parcel·la més sostre del preexistent, aquest excés s'adjudicarà al titular en concepte d'excés d'adjudicació.

- Finques aportades números 158 i 159

La present finca (formada per la registral 34.314 i per part de la registral 17.390), com ja s'ha exposat, formen part de l'àmbit reparcel·latori i anteriorment estaven incloses en el sector objecte d'expropiació. Ara bé, aquestes finques no foren expropiades, i encaren pertanyen els titulars originaris, essent, per tant, sòls que no han estat objecte d'execució urbanística prèvia.

Aquesta condició, única en tot l'àmbit, comporta d'una banda, que els càlculs dels drets d'aportació d'aquest titular, sigui conforme a la superfície real aportada i físicament existent,

ahora, que caldrà deduir en el càlcul del seu dret, el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant.

S'adjunta com Annex 38 el Conveni de data 21 de juliol de 2014 signat entre el Consorci del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i el senyor Andreu Puigfel Bach, i les societats Meran, SA i Puigfel, SA, només als efectes de la concreció de drets en el sector.

- Finca aportada número 115

Al Projecte aprovat inicialment, la present finca aportada estava constituïda per dues finques registrals: la 395 (115a) i la 19.104 (115b), en situació de doble immatriculació. En el tràmit d'informació pública del Projecte s'ha clarificat la identitat de la finca propietat del senyor Jose Maria Trenor Suarez de Lezo, inclosa i aportada al Projecte de reparcel·lació, que es correspon a la finca registral 395, tal i com consta ja degudament inscrita al Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès número 1, a resultes de l'Acta de sol·licitud d'anul·lació d'immatriculació de finca i subsanació de data 2 de desembre de 2014 atorgada davant el Notari Teodoro López – Cuesta Fernández amb número del seu protocol 1.901.

- Finques aportades números 6, 18, 19, 20, 88 i 96a)

El 100% de les finques registrals números 49.454, 49.456, 49.480 i 49.509, així com el 25,58% de la 49.507 i el 16,80% de la 49.571 són propietat de la societat Promotora Drogueda – Can Planes, SL, segons escriptura de Dació en pagament atorgada el 4 de desembre de 2007 davant el Notari Teodoro López-Cuesta Fernandez amb número 3.311 del seu protocol, i d'acord amb l'escriptura d'entrega de finques i carta de pagament atorgada el 29 de juny de 2011 davant el Notari José Bauzá Corchs amb número del seu protocol 1.383, entre la citada societat i l'Institut Català del Sòl. S'adjunta al present Projecte, còpia d'ambdós títols, per tal que, als efectes i en compliment del que disposa l'article 9 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 juliol, es procedeixi prèviament, a la inscripció de les citades finques a favor de la societat Promotora Drogueda – Can Planes, SL, en virtut dels títols citats.

- Finca aportada número 116

Al Projecte de reparcel·lació inicialment aprovat amb la numeració 116 de finca aportada, s'inclouen dues finques registrals independents (la 49.397 i la 49.299), assenyalades assenyalat com a) i b), titularitat, la primera, de la societat Promotora Drogueda – Can Planas, i la 49.299 propietat del senyor Francisco Margenat Trias, com a nu propietari, i la senyora Rosa Maria Trias Abarca, en tant que usufructuària. Davant la impossibilitat de determinar la superfície corresponent a cadascuna d'elles, es feu constar aquesta finca en situació de doble immatriculació. En el tràmit d'informació pública, ha quedat clarificada i acreditada la superfície i descripció física de cadascuna de les finques aportades, que permet quantificar els drets d'aportació dels titulars de les diferents finques, i per tant, la seva adjudicació individualitzada.

- Finca aportada número 124

Sobre aquesta finca (registral 884) existeix una edificació consolidada que no figura inscrita en el Registre de la Propietat, per la qual cosa el Projecte, de conformitat amb el que disposa l'article 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les

normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbana, descriu l'edificació existent per a la seva inscripció, d'acord amb les dades que figuren al Certificat cadastral i a les Actes d'ocupació que s'annexen al present Projecte amb els números 3 a 8, ambdós inclosos, i informació facilitada per la entitat propietària de la finca, Rosa Gestión, SA.

De conformitat amb l'article 59.6 de la normativa del Pla director que disposa que el projecte de reparcel·lació podrà adjudicar parcel·les resultants que compleixen amb la parcel·la mínima amb edificacions en volum o ús incompatible, i amb l'article 68.5 que preveu un règim transitori d'usos existents en la Zona PC2, l'edificació objecte d'inscripció de la finca aportada núm. 124 es manté en les parcel·les resultants PC2-10.01 i PC2-10.02, en volum disconforme i ús incompatible, fins el cessament de l'activitat o que s'enderroquin les edificacions i s'edifiqui novament de conformitat amb les noves condicions i paràmetres del planejament.

- Finques aportades números 21, 32, 44, 53 i 98

De conformitat amb les ordenances reguladores dels planejaments anteriors (dels anys 2005 i 2008) es qualificà de Zona els terrenys destinats a Serveis Tècnics, considerant-se com a zona, els terrenys on es podien exercir drets relatius a l'edificació. A resultes d'aquells instruments de planejament, algunes de les finques destinades a aquesta qualificació, es parcel·laren, inscriviren en el Registre de la Propietat a favor del Consorci urbanístic del Centre Direccional, i inclús s'edificaren, en compliment d'aquelles previsions.

El Pla director, que ara s'executa, ha modificat substancialment la regulació anterior, i ha qualificat com a Sistema, els sòls destinats a Serveis tècnics, o ja ocupats per aquests.

D'acord amb l'article 31 de la Normativa del Pla el Sistema de serveis tècnics comprèn "*els sòls destinats a les xarxes de subministrament de serveis i als serveis relacionats amb la protecció del medi*", i en concret, l'apartat 5, del mencionat article, recull que "*el sòl qualificat de sistema de serveis tècnics serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès. Els sòls ocupats per instal·lacions de cogeneració seran de titularitat del Consorci urbanístic fins la seva dissolució, sense perjudici dels drets de superfície a favor de les concessionàries del servei*".

El canvi de qualificació a sistema a resultes del planejament actual, comporta que les finques en les que s'ubiquen o s'ubicaran aquests sistemes, s'hagin de cedir de forma obligatòria i gratuïta a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, en tant que el seu destí és sòl públic, i que els propietaris d'aquests sòls participin en la comunitat reparcel·latòria amb els drets que els atorga l'aportació de les citades finques.

Per tant, el Consorci urbanístic del Centre Direccional en tant que propietari de les finques aportades números 21, 32, 44, 53 i 98, que el planejament anterior qualificava de zona de servei tècnic, participen en la comunitat reparcel·latòria amb l'aportació d'aquestes finques.

El Projecte de reparcel·lació dona un tractament específic, tant a la finca aportada número 44 com a l'adjudicada de Sistema tècnic ST04, per les circumstàncies que concorren i que s'han tingut en compte en el Pla director urbanístic al preveure un règim específic d'adjudicació temporal de la finca destinada a Sistema tècnic ST04 a favor del Consorci urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès.

Com s'ha indicat anteriorment, l'aportació de la finca número 44 atorga drets de participació al Consorci urbanístic en tant que propietari del sòl, si bé a l'estar aquesta finca totalment consolidada per l'edificació, amb les instal·lacions de la planta de poligeneració, que

constitueixen la finca de Sistema de Servei tècnic ST04, de conformitat amb el que estableix l'article 31 de la normativa del Pla director urbanístic, es manté la titularitat transitòriament al mateix Consorci.

Per això, atès que la finca està totalment edificada de forma compatible amb el Pla, d'acord amb l'article 138 del RLUC, en el Projecte de reparcel·lació serà objecte de confirmació a favor del seu actual titular, el Consorci (amb els condicionants a dalt exposats), mantenint, per tant, la resta de dades i càrregues, tot i que d'acord amb la nova qualificació que el Pla Director li atorga, constituirà part dels sistemes del sector. Ara bé, per tal de configurar el dret a aprofitament que atorga aquesta finca al Consorci, es sol·licitarà, d'acord amb l'article 39 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, la inscripció de l'aprofitament disgregat de la finca aportada de la que prové, mitjançant la creació d'una nova finca aportada 44b) constituïda per l'aprofitament urbanístic que s'inscriurà de forma independent a favor del Consorci, i que atorgarà, pel principi de subrogació real la correspondència entre els aprofitaments aportats pel Consorci i els adjudicats en proporció a la seva aportació.

- Finca aportada número 97b)

L'Institut Català del Sòl ostenta uns drets en la unitat reparcel·lable, per restitució derivada d'una errada material, a resultes del Conveni de data 28 de juliol de 2006, que s'adjunta com Annex número 12 a aquest Projecte, i reconeguda en la compareixença presentada davant el Consorci del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, en data 1 de setembre de 2014 per part de la representació de la societat BRACOT CORPORACIÓN, SLU, també adjunta com Annex 13. Es sol·licita en el Projecte de reparcel·lació, i a l'empara del que determina l'article 39 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 de juliol, la inscripció d'aquest aprofitament urbanístic, com a finca aportada 97b), alhora, que els drets de participació que atorga la finca aportada 97a) es veuen minvats en 3.781,81 Unitats d'aprofitament, transmeses en excés, en escriptura de permuta de data 4 de desembre de 2007 davant el Notari Teodoro López – Cuesta Fernández amb número del seu protocol 3.316.

- Finca aportada número 5

Aquesta finca aportada inscrita al Registre de la Propietat amb el número 49.354, pertany a la societat Critería Caixaholding, SA, de conformitat amb l'escriptura autoritzada pel notari Enrique Viola Tarragona el dia 17 de desembre de 2013 (protocol número 4.081), de fusió per absorció i elevació a públic d'acords socials, en virtut dels quals Servihabitat XXI, SAU, va absorbir a l'entitat Critería Caixaholding, SA, amb la transmissió a l'entitat absorbent de tot el patrimoni, i adoptant l'entitat Servihabitat XXI, SAU, la denominació de Critería Caixaholding, SA. Per tant, atès que s'ha acreditat la transmissió a favor d'aquesta darrera entitat, i en compliment del que preveu l'article 9 del RD 1093/1997, de 4 de juliol, es sol·licitarà la seva inscripció juntament amb el Projecte de reparcel·lació.

- Finques aportades 11, 12,13, 47 i 75

D'acord amb la informació topogràfica que es disposa actualment, les superfícies grafades que deriven de les parcel·lacions contingudes en planejaments anteriors d'aquestes finques aportades no coincideix amb la superfície registral inscrita, bé perquè s'ha comprovat que el grafisme és incorrecte, bé per l'existència del domini públic ferroviari no considerat en la representació gràfica d'aquestes parcel·les. L'aprofitament urbanístic (preu just de l'expropiació) reconegut a aquestes parcel·les no resulta modificat a conseqüència de la

reducció de la superfície registral que es sol·licitarà en el Projecte, per tal d'adequar-la a la delimitació gràfica de les finques que consta en el plànol de finques aportades.

A banda dels comentaris efectuats, en relació a les finques aportades, cal mencionar que la superfície aportada pel Consorci, és el resultat de l'expropiació duta a terme en el desenvolupament de planejaments anteriors, part de la qual, ha estat parcel·lada i inscrita de nou com a noves parcel·les resultants dels plans previs, però la gran majoria de la qual resta pendent de parcel·lació, en concret les finques registrals 49.491, 49.376 i 49.458. A banda de la manca de parcel·lació, i de conformitat amb el que preveu l'article 8 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, caldrà rectificar l'extensió superficial d'aquestes finques, sol·licitant un excés de cabuda que es va reconèixer a l'expedient d'expropiació, per adaptar la superfície que actualment consta inscrita a la real existent, que ha estat comprovada, i figura degudament mesurada en els plànols que s'adjunten al Projecte.

Així mateix, com s'ha esmentat als antecedents, part de la superfície propietat del Consorci comprèn finques expropiades, el pagament de les quals s'ha d'efectuar amb finques urbanitzades, que a data d'avui, encara no s'ha materialitzat.

Davant la varietat de situacions jurídiques dels titulars de finques incloses en el sector Parc de l'Alba, en base a l'execució no concloua de planejaments urbanístics anteriors i per clarificar l'estat actual de la gestió portada a terme, s'adjunta al present Projecte en el document 4 de *Quadres de dades*, la relació dels interessats en el Projecte.

E.4.- Criteris adoptats respecte a les càrregues

El sector Parc de l'Alba, com ja s'ha exposat anteriorment, ha estat objecte d'execució parcial dels planejaments aprovats amb anterioritat en aquest àmbit, Modificació del PGM 2005 – 2008, i corresponents plans parcials, que fixaven com a sistema d'actuació el d'expropiació forçosa, i determinaven com a Administració expropiant, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, beneficiari al Consorci urbanístic del Centre Direccional.

La gestió portada a terme fins la data, ha comportat que la major part de les finques del sector hagin estat expropiades o alliberades de l'expropiació, i que les càrregues existents incompatibles amb el planejament anteriorment vigent en aquest àmbit, hagin estat indemnitzades.

De conformitat amb allò que determina l'article 126.1.f) del Text refós de la Llei d'urbanisme, el Projecte especifica els drets, edificacions, construccions i plantacions incompatibles amb l'ordenació que han d'extingir-se o destruir-se, i de les càrregues que resulten incompatibles amb les determinacions del planejament que s'executa, la raó de la seva incompatibilitat i la indemnització que si n'és el cas, s'hagi de satisfer al seu titular. El pagament o consignació de la indemnització que es fixi en el Projecte podrà ser exigida per l'Administració actuant del sector, el Consorci urbanístic del Centre Direccional, amb caràcter immediat a la fermesa de l'aprovació definitiva, als titulars de les finques adjudicades en el projecte de reparcel·lació, en proporció a llurs drets i com pagament parcial del compte de liquidació provisional.

Respecte les càrregues existents en les finques aportades, que són compatibles amb el planejament que s'executa i amb l'adjudicació, d'acord amb les regles establertes en l'article 148 del Reglament de la Llei d'urbanisme, es mantindran en els supòsits de confirmació de les finques o es traslladaran a les finques adjudicades a títol de subrogació real de les noves finques per les antigues o aportades. No obstant això, en el cas que es donés durant la tramitació del Projecte de reparcel·lació, l'acord unànim formalitzat en escriptura notarial o mitjançant compareixença en l'expedient, entre els titulars actius i passius de càrregues existents en les finques aportades, en ordre a la seva subsistència, distribució o concreció en determinades finques adjudicades o especificació de rang, aquest acord es recollirà en l'aprovació definitiva del Projecte.

En relació al trasllat de les càrregues compatibles amb el planejament, a diferència del document aprovat inicialment, el Projecte per aprovació definitiva opta per individualitzar la correspondència entre cadascuna de les finques aportades amb la corresponent parcel·la adjudicada, el que comporta que les càrregues que graven les finques aportades es traslladin, pel principi de subrogació real, no a la totalitat de finques resultants, si no únicament a la parcel·la, parcel·les o part d'elles, que per subrogació es corresponen a la finca concreta aportada.

Durant el tràmit d'informació pública del Projecte de reparcel·lació s'ha sol·licitat l'arxiu dels expedients de liquidació que gravaven varies de les finques del sector. El Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès número 1 ha procedit a la seva revisió, i d'acord amb la Nota de qualificació de data 10 de febrer de 2015, s'han cancel·lat algunes de les afeccions fiscals de diferents finques del sector. Aquesta cancel·lació es farà constar a l'apartat *Trasllat o incompatibilitat de càrregues* a la fitxa corresponent de la Finca aportada.

Pel que fa als drets de reversió a favor dels propietaris expropiats en el seu dia, que graven determinades finques que s'aporten a la reparcel·lació, el Projecte distingeix tres situacions alhora del traslladar o cancel·lar la càrrega:

- Drets de reversió que procedeixen de finques expropiades que actualment constitueixen Sistemes urbanístics urbanitzats i executats.

El Projecte de reparcel·lació en aquest supòsit preveu la cancel·lació de la càrrega en aplicació del que disposa l'article 34 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Texto refundido de la Ley de Suelo, atès que s'ha executat la urbanització dels sòls expropiats destinats a sistemes urbanístics segons el planejament aprovat, i per tant havent-se assolit les finalitats de l'expropiació portada a terme, tal i com s'acredita en les Actes de cessió de les obres acceptades per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès que s'adjunten com document Annex número 9. No obstant això, en la notificació personalitzada de l'acord d'aprovació inicial del Projecte, es va indicar als titulars que estiguessin en aquesta situació la cancel·lació de la càrrega en virtut del projecte de reparcel·lació, per tal que poguessin comparèixer en l'expedient administratiu i manifestar llur oposició o bé mitjançant acta administrativa renunciar expressament a aquest dret.

- Drets de reversió a favor de titulars que són propietaris de finques objecte de reparcel·lació.

En aquest supòsit el Projecte declara la incompatibilitat de la càrrega, atès que el titular del dret de reversió en el procés de desenvolupament de l'anterior planejament va optar pel pagament de l'expropiació en parcel·la urbanitzada o bé per l'alliberament de l'expropiació, i en ambdós casos, aquest titular (o l'actual d'acord amb el tracte successiu) està inclòs en la unitat reparcel·lable amb aportació de finca i amb dret d'adjudicació, el que comporta que amb la concreció i materialització de l'adjudicació s'extingeixi el seu dret. En la notificació personalitzada de l'acord d'aprovació inicial del Projecte, es va indicar als titulars que estiguessin en aquesta situació la cancel·lació de la càrrega en virtut del projecte de reparcel·lació, per tal que poguessin comparèixer en l'expedient administratiu i manifestar llur oposició o bé mitjançant acta administrativa renunciar expressament a aquest dret.

- Drets de reversió a favor de titulars que varen ser expropiats i pagat el preu just en metàl·lic i per tant no són titulars de finques en l'àmbit del Projecte de reparcel·lació i les seves finques no han estat urbanitzades.

El Projecte de reparcel·lació en aquest supòsit dona trasllat de la càrrega a les finques resultants per subrogació de les aportades gravades amb aquest dret, si bé es preveu la notificació a tots aquells titulars del dret de reversió de l'aprovació inicial del Projecte de reparcel·lació i la possibilitat de sol·licitar la reversió o bé renunciar a la mateixa mitjançant compareixença en acta administrativa davant l'Administració actuant del sector.

Durant el tràmit d'informació pública, mitjançant publicació i notificació personal, no s'ha presentat cap escrit manifestant la seva oposició a la cancel·lació del dret de reversió en els supòsits que així es preveu en el Projecte de reparcel·lació, així com tampoc cap escrit manifestant la voluntat d'exercir el corresponent dret de reversió.

Consta a l'expedient, en l'escrit d'al·legacions presentat per Promotora Drogueda - Can Planas, SL i el senyor Francisco Margenat Trias (successor del senyor Francisco Margenat Fontcuberta) la conformitat expressa a la cancel·lació del dret reversió efectuada en el Projecte.

Moltes de les finques aportades al Projecte resulten afectades segons consta en la inscripció registral *"per la responsabilitat en virtut de la participació en les despeses d'urbanització (...). Aquesta afectació té caràcter provisional sens perjudici de la liquidació*

definitiva dels costos d'urbanització". Aquesta afectació, atesa la seva incompatibilitat amb el Pla director, s'haurà de cancel·lar en el projecte de reparcel·lació, i les noves finques resultants constaran gravades amb el compte de liquidació provisional i definitiu que resulta del present Projecte.

F) Criteris de valoració dels edificis i altres elements que s'hagin d'enderrocar o extingir i de les càrregues i altres drets incompatibles amb el planejament que s'executa.

S'inclouen dins d'aquesta categoria els drets i elements, diferents del sòl, incompatibles amb el Pla, tant dels propietaris del sòl com d'altres titulars a indemnitzar. Com s'ha fet constar anteriorment a l'apartat E3 de la present Memòria, el desenvolupament del planejament anteriorment aprovat, ha suposat que les indemnitzacions de les edificacions, plantacions i altres elements existents en les finques expropiades o alliberades de l'expropiació hagin estat pagades o consignades a favor dels seus titulars en el marc del procés anterior.

En conseqüència, en aquest Projecte de reparcel·lació, pràcticament no consten béns a indemnitzar, a excepció feta de les finques no expropiades en el seu dia, (finca aportada número 159) que participen en el procés reparcel·latori a tots els efectes, i els béns i drets que resultin incompatibles amb el planejament aprovat d'aquestes finques hauran de ser indemnitzats amb càrrec a la comunitat reparcel·ladora en concepte de despesa d'urbanització. La valoració de la planta de transferència existent sobre la finca aportada número 159, és la realitzada en el seu dia en projecte de taxació conjunta, que s'incorpora a aquest Projecte com Annex 2, i que ha estat acceptada pel seu titular, tal i com consta al Conveni subscrit en data 21 de juliol de 2014, que s'adjunta a les finques aportades 158 i 159 del present projecte.

La resta de béns existents o són compatibles amb l'ordenació aprovada en el Pla director urbanístic o bé aquest planejament estableix un règim transitori pels que es troben en volum o ús disconforme, com és el cas de la parcel·la resultant PC2-10.01.

Els drets, edificacions i elements compatibles amb les determinacions del planejament no s'indemnitzaran si estan situats en finques de resultat adjudicades al mateix titular.

Les indemnitzacions fixades per aquests conceptes seran satisfetes o compensades en el compte de liquidació provisional als seus titulars, amb càrrec al projecte de reparcel·lació, en concepte de despeses d'urbanització (art. 126.1.f) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.

Durant el termini d'informació pública s'ha acreditat l'existència d'un dret d'aprofitament d'aigües subterrànies, així com l'existència d'acords pel que fa el manteniment i/o substitució dels tancaments de la finca on s'ubica el Castell de Sant Marçal, que d'acord amb la proposta de l'informe tècnic d'al·legacions, el reconeixement de l'aprofitament del pou i de les obres de connexió en el Castell, s'ha d'estar al que es preveïa i s'acordà en l'Acta d'alliberament de finques incloses al Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de 4 de desembre de 2007 signada entre el Consorci i el senyor José Maria Trenor. Les condicions pactades s'incorporen en aquest Projecte mitjançant l'annexió com Annex número 39 de la indicada Acta, que s'hauran de tenir em compte en l'execució de les obres d'urbanització del sector.

Els béns i drets incompatibles amb el planejament o amb l'adjudicació del projecte de reparcel·lació es valoraran d'acord amb dels criteris de la Llei d'expropiació forçosa i el seu reglament que s'expliciten a continuació:

H.1.- Les plantacions, els sembrats, les obres i instal·lacions que hi hagi en el sòl, llevat que pel seu caràcter de millores permanents hagin estat tingudes en compte en la determinació del valor del terreny, es valoraran amb independència d'aquest, d'acord amb els criteris de Llei d'expropiació forçosa. Les espècies agrícoles es valoren a partir del seu rendiment anual mig, calculat com a la diferència entre els ingressos i les despeses anuals d'explotació

i en funció dels anys que resten per arribar a la vida útil de la plantació, tenint també en compte l'estat actual de la plantació en funció de les tasques de manteniment que s'hi està realitzant.

Els rètols publicitaris es valoren per la renda que poden generar al propietari del terreny en els anys que li resten de vida útil. I es valora el seu trasllat pel propietari dels rètols.

El conreu de temporada: s'entén no indemnitzable, si és possible la seva collita abans que es produeixi l'expropiació o el canvi de titularitat en la reparcel·lació.

El valor de les edificacions, Per la determinació del valor de les edificacions, construccions i instal·lacions s'utilitza el mètode de cost previst al Reglament de valoracions de la Llei del Sòl aprovat pel Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre. Es taxaran de conformitat amb el que estableix l'article 18 d'aquest Reglament, amb independència del sòl, sempre que s'ajustin a la legalitat en el moment de la valoració, i no s'hagin tingut en compta en la valoració del sòl pel seu caràcter de millores permanents.

Els coeficients correctors d'antiguitat i estat de conservació d'aplicació són els que es recullen en l'Annex II, d'aquest Reglament, d'acord amb la fórmula que s'estableix en el mateix article 18.

H.2.- Drets reals sobre immobles

Per a la valoració dels drets reals sobre immobles incompatibles amb el planejament serà d'aplicació l'article 22.4 de la Llei de sòl, i l'article 6 Reglament de valoracions de la Llei de sòl, Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre, que estableixen que la valoració de les concessions administratives i dels drets reals sobre immobles, a l'efecte de la seva constitució, modificació o extinció, es farà d'acord amb les disposicions sobre expropiació que determinen el preu just i subsidiàriament, d'acord amb les normes del dret administratiu, civil o fiscal que siguin aplicables. Pel que fa als drets reals limitatius del domini, aquests es deduiran del valor del sòl.

No obstant això, el mateix article 6.6 del Reglament, estableix que en expropiar una finca gravada amb càrregues, la corporació o organisme que l'efectuï podrà escollir entre valorar cadascun dels drets que hi concorren amb el de domini per a distribuir-lo entre els titulars de cadascun d'ells, o bé valorar l'immoble en el seu conjunt i consignar el seu import en poder de la Caixa de Dipòsits, per tal que el Jutjat fixi i distribueixi, pel tràmit dels incidents, la proporció que correspondrà als respectius interessats.

Aquest document opta per la segona de les opcions previstes.

H.3.- Arrendaments

Les indemnitzacions per arrendaments de conformitat amb el que estableix l'article 6.7 Reial decret 1492/2011 de 24 d'octubre, Reglament de valoracions de la Llei de sòl, es fixaran d'acord amb el que preveu la Llei d'expropiació forçosa, i de conformitat amb la legislació d'arrendaments que sigui d'aplicació segons el tipus de contracte que es tracti :

- Arrendaments Rústics i parceries :
 - Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics
 - Llei 25/2005, de 30 de novembre, de Modificació de la Llei 49/2003.

- Arrendaments rústic històrics:
 - El càlcul de la indemnització es realitzarà conforme a la legislació reguladora de l'arrendament.

- Arrendaments Urbans:
De conformitat amb la legislació d'arrendaments urbans, tenint en compte, els criteris següents: dificultat de substitució de l'arrendament en circumstàncies anàlogues i especialment de la derivada de la diferència de rendes, quantia de les despeses de trasllat per llicències, nous contractes, ports, i valor de les millores realitzades en l'immoble quan llur percepció correspongui a l'arrendatari.
- Decret 4100/1964, de 24 de desembre, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'arrendaments urbans.
- Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans (BOE de 25 de novembre de 1994).
- Arrendaments no subjectes a la legislació d'arrendaments rústics o legislació d'arrendaments urbans:
- arts. 1.542 i següents del Codi civil.

G) Criteris i càlcul del valor urbanístic del sòl

Per a calcular el valor urbanístic del sòl s'ha emprat la metodologia de càlcul del valor residual definida en l'article 22.3 i 22.4 del Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1491/2011 de 24 d'octubre (en endavant RVLS).

Artículo 22. Valoración en situación de suelo urbanizado no edificado.

3. En caso de parcelas que no se encuentren completamente urbanizadas o que tengan pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, se descontarán del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, de acuerdo con la siguiente expresión:

$$V_{So} = V_S - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

V_{So} = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

V_S = Valor del suelo urbanizado no edificado, en euros.

G = Costes de urbanización pendientes de materialización y otros deberes y cargas pendientes, en euros.

TLR = Tasa libre de riesgo en tanto por uno.

PR = Prima de riesgo en tanto por uno.

La tasa libre de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, será la última referencia publicada por el Banco de España del rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años. En cuanto a la prima de riesgo, a los efectos de determinar el beneficio de la promoción en este Reglamento, se fijará en función de los usos y tipologías correspondientes atribuidos por la ordenación urbanística, tomando como referencia los porcentajes establecidos en el cuadro del Anexo IV de este Reglamento en función del tipo de inmueble sin que pueda ser superior al porcentaje que se determine para el coeficiente corrector K establecido en el apartado 2 anterior, incluida la propia prima de riesgo como sumando de la totalidad de los gastos generales.

4. La aplicación del método residual establecido en los apartados anteriores, no considerará otros parámetros económicos que los que puedan deducirse de la situación en el momento de la tasación. En ningún caso se considerarán las expectativas de plusvalías o alteraciones de valor que pudieran producirse en el futuro.

El valor del sòl en l'àmbit de la reparcel·lació es determina a partir dels drets i les obligacions definits pel planejament urbanístic i la legislació de referència.

El valor dels ingressos, que es correspon a l'aprofitament del sector, s'obtindrà de ponderar l'edificabilitat, els usos i la intensitat dels usos que assigni al sòl el planejament urbanístic.

Les despeses a considerar són els costos d'urbanització i les despeses de gestió. A més, s'hauran de tenir en compte les indemnitzacions, cas que n'hi hagi.

Per a la determinació dels valors dels ingressos s'han fet servir de referència les dades establertes en l'Avaluació econòmica i financera del Pla director aprovat definitivament, que fou elaborada a partir de les mostres corresponents a les últimes transaccions efectuades

en l'àmbit d'influència d'aquesta zona, tenint en compte tipologies edificatòries de similars característiques i dimensions. En concret, i pel que fa a les parcel·les PC4-01.01 i PC4-01.02, el Pla director urbanístic, als efectes de la seva valoració, pren en consideració que en aquestes parcel·les es pot destinar a superfície de venda comercial, com a màxim, el 50% de l'edificabilitat total de la parcel·la.

Els costos d'urbanització s'obtenen de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització que es tramita simultàniament a aquest projecte de reparcel·lació. Les despeses de gestió considerades són les generades per la redacció de projectes (planejament general, projecte d'urbanització, projecte de reparcel·lació, etc.), per les direccions d'obra i per la gestió de vendes. Així mateix, s'hauran de considerar les despeses de liquidació de quotes i el cost de les diferents taxes, impostos, honoraris de notaris i de registradors, etc.

A efectes de reparcel·lació, el valor de les finques adjudicades s'ha establert en unitats d'aprofitament (U.A.), les quals han estat determinades a partir de la ponderació dels valors de repercussió de cadascuna de les tipologies segons es va determinar en l'avaluació econòmica i financera del pla director. D'aquesta manera, es dona continuïtat als criteris de gestió establerts en el Document de criteris generals de la gestió i repartiment de les despeses d'urbanització (BOPB de 28/9/2007).

Aquests càlculs es detallen en el quadre *Càlcul del valor del sòl* que consta en el Document 4 *Quadres de dades*.

H) Criteris d'adjudicació

Constitueix la unitat reparcel·lable l'àmbit del sector, llevat de les finques excloses per tractar-se de terrenys de domini públic sectorial que no són objecte de variació, de conformitat amb el que determinen els articles 134.2b) i 135.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament de la Llei d'urbanisme, i article 126, apartats 4 i 5 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

En compliment d'allò disposat pels articles 23 i 124.2 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i Disposició transitòria tercera, apartat 2, de la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació de la Llei d'urbanisme, únicament tenen dret a l'adjudicació en propietat de les finques resultants amb aprofitament lucratiu:

- Els propietaris de la unitat reparcel·lable
- L'administració actuant

Per a l'adjudicació de les finques s'han seguit els criteris establerts en els articles 126 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, i 138 i 139 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

D'acord amb l'article 126.1 c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, en el projecte de reparcel·lació s'ha de procurar que les parcel·les resultants que s'adjudiquin estiguin situades en un lloc proper al de les finques que s'aporten pels mateixos propietaris, sense perjudici que, si això no és possible, s'apliqui la ponderació de valors pertinent.

Tanmateix, si l'escassa quantia dels drets d'alguns propietaris no permet adjudicar-los parcel·les independents a tots ells, el projecte de reparcel·lació pot determinar una indemnització en metàl·lic o alternativament, l'adjudicació de les parcel·les resultants en proindivís, llevat que la quantia dels drets no arribi al 15% de la parcel·la mínima edificable, que implicaria que l'adjudicació s'ha de substituir necessàriament per una indemnització en metàl·lic (art. 126.1 d) del TRLU), llevat l'acord unànim de la comunitat reparcel·latòria (art. 139.5 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

Cal tenir present que les diferències d'adjudicació han d'ésser objecte de compensació econòmica entre els interessats, el valor de la qual s'ha de fixar atenint-se al preu de les parcel·les resultants que els haurien correspost si l'adjudicació hagués estat possible. Aquestes diferències consten reflectides en el Quadre Q5.1 Subrogació real de finques. Correspondència entre finques aportades i finques adjudicades.

No poden adjudicar-se com a finques independents superfícies inferiors a la parcel·la mínima edificable o que no reuneixin la configuració i les característiques adequades per a la seva edificació conforme al planejament (art. 139.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

La parcel·la mínima edificable d'aquest àmbit ha estat fixada per a les diferents tipologies (a excepció de la clau 50) en la normativa d'aplicació al sector Parc de l'Alba del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès:

- Zona Residencial (clau R)	1.400 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat mitjana (clau PC1)	2.000 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat mitjana (clau PC2)	1.000 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat alta (clau PC3)	3.000 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat alta (clau PC4)	11.000 m ²
- Zona hotelera (PC4H)	1.700 m ²
- Centre de Processament de Dades, (clau CPD)	la grafiada
- Zona Equipament privat (clau 42)	3.000 m ²
- Zona Espai lliure privat protegit (clau 50):	
50-01-01.....	22.834 m ²
50.02.01.....	70.015 m ²
50.03.01*.....	19.317 m ²
50.04.01.....	14.503 m ²

*El Projecte de reparcel·lació recull una parcel·lació en aquesta clau, que permet reconèixer les titularitats diferenciades de l'edificació existent protegida.

D'acord amb allò que preveu l'article 138 del Reglament de la Llei d'urbanisme, el Projecte de reparcel·lació confirmarà a favor dels primitius propietaris la titularitat de les seves finques quan:

- a) es tracti de finques edificades d'acord amb el planejament que s'executa, a excepció dels supòsits de l'article 133.2.b) del mateix Reglament.
- b) es tracti de finques amb edificacions no ajustades al planejament, quan concorrin les circumstàncies següents:
 - que no calgui el seu enderrocament per a l'execució de la urbanització.
 - que no estiguin destinades a usos incompatibles amb l'ordenació.
 - que no siguin objecte d'un expedient de protecció de la legalitat urbanística.
 - que el dret del propietari en la reparcel·lació no sigui inferior, en més del 15% al que correspongui a la parcel·la mínima.
 - que l'aprofitament que correspongui a la superfície edificada no excedeixi en més del 15% del dret del propietari, sent d'aplicació el que determina l'article 133.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme.

En els supòsits de confirmació de les propietats d'origen, serà necessari que la superfície edificada no sigui inferior a la parcel·la mínima edificable, a menys que quedi compresa en una finca resultant de dimensions superiors i que correspongui al propietari d'acord amb el seu dret; amb la salvetat, si es tracta de finques parcialment edificades, pot segregarse la superfície lliure, si s'escau.

Com s'ha avançat a l'apartat "E.2.- Criteris de definició i valoració dels drets aportats" el Projecte confirmarà a favor dels seus titulars les parcel·les urbanitzades i edificades de conformitat amb el planejament aprovat objecte d'execució, atès que reuneixen els requisits regulats en l'article 138 del RLU. En els supòsits de confirmació de la propietat, el Projecte de reparcel·lació podrà adaptar la parcel·lació indicativa del Pla director urbanístic a la realitat física de la finca, o en el seu cas, procedir a la regularització de termenals i també fixar el compte provisional i definitiu que correspongui a la finca.

Pel que fa els sistemes de camins, carreteres, rieres i l'equipament especial del Sincrotró Alba, atès que com s'ha dit no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, el

Projecte de reparcel·lació els inclou dins l'àmbit, si bé, en el cas del Sincrotró, confirma la finca i la titularitat, en la resta de sistemes esmentats que són objecte de variació, el Projecte, recull i reconeix com a superfície inclosa en l'àmbit l'existent ocupada per aquests sistemes, i els substitueix pels resultants de major superfície, que són objecte de cessió gratuïta a favor de les administracions responsables, bé a través del propi Projecte, o mitjançant la cessió a l'administració actuant per la seva posterior entrega a l'administració que correspongui.

El Projecte de reparcel·lació, tal i com s'ha exposat a l'apartat *E.2.- Criteris de definició i valoració dels drets aportats*, materialitza els drets a rebre parcel·la futura, bé en pagament del preu just per part del Consorci, bé en compliment de permutes o dacions en pagament pendents de d'entrega per part de l'Institut Català del Sòl, en el si del propi Projecte. En aquest sentit, i atès que els titulars d'aquests drets són creditors de les entitats mencionades, reben per part d'aquestes, i a títol de pagament de preu just o de permuta o dació, parcel·les adjudicades al Consorci o a l'Institut en virtut de les seves aportacions, que es corresponen amb els crèdits pendents de cobrament. Per tant, el Projecte de reparcel·lació, és l'instrument en el que es perfeccionen les entregues o transmissions pendents, i en conseqüència, en el títol de les parcel·les adjudicades que correspongui, es reflectiran, respectant el principi del tracte successiu, les citades transmissions.

I) Cessions obligatòries.

La transmissió al municipi dels terrenys de cessió que es determinen a l'article 44.1.b) i c) del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, serà obligatòria i gratuïta.

Les finques destinades pel planejament a domini i ús públic, de conformitat amb allò que determina l'article 147 del Reglament de la Llei d'urbanisme, s'han adjudicat com a finques independents segons l'ús previst en l'ordenació detallada del sector en el Pla director urbanístic, i s'han format tantes finques com porcions de sòl no contigus entre si amb la mateixa destinació urbanística.

Els vials del sector s'han constituït en una única finca adjudicada, la superfície de la qual és la restant de la total del sector, un cop fetes les adjudicacions per altres usos a particulars, al municipi i a l'Administració actuant.

J) Comentaris a l'adjudicació de finques

Aportada núm. 117 – Adjudicades 42.01.01 i PC4H-03.01

La finca aportada número 117 es troba edificada i consolidada per l'activitat esportiva que s'hi desenvolupa des de fa molts anys. El Pla director aprovat atorga una major edificabilitat a l'existent actualment en aquesta finca, que requereix d'una solució que permeti el manteniment de les edificacions, activitat i titularitat actual, mitjançant l'instrument reparcel·latori. Atesos els articles 139.3 i 138.2a) del RLUC, i l'especial configuració de les parcel·les resultants del Pla director, en que es preveu un accés únic i comú per les subparcel·les 42.01.01 i PC4H-03.01, el Projecte de reparcel·lació adjudica ambdues finques resultants, junt amb la finca no edificable que es configura com accés únic i en règim d'atribució "*propter rem*", al mateix titular de la finca aportada 117. Aquesta adjudicació és superior a un excés del 15% dels drets d'adjudicació corresponents aquest titular però les especials circumstàncies que concorren, estar edificades i amb activitat econòmica les finques aportades, així com i l'exigència del planejament de que les finques resultants tinguin un accés únic, justifiquen l'atribució d'aquestes finques amb excés d'adjudicació, restant obligat el propietari adjudicatari a compensar econòmicament aquest excés.

Aportades números 118, 119, 120, 121, 122, 123 i 124 – Adjudicades PC1-05.01, PC1-06.01, PC1-06.02, PC1-07.01, PC1-07.02, PC1-07.03, PC1-07.04, PC1-07.05, PC1-07.06, PC1-07.07, PC1-07.08, PC1-07.09, PC1-07.10, PC1-07.11, PC2-10.01 i PC2-10.02

L'adjudicació a l'entitat Rosa Gestió, SA deriva dels acords adoptats entre el Consorci urbanístic i aquesta, en el marc del procés expropiatori anterior, que es poden resumir en les següents estipulacions, i que es respecten i recullen en el present Projecte. S'adjunten com Annex 3 al 8, ambdós inclosos, al Projecte de reparcel·lació la documentació acreditativa i justificativa dels drets de participació de la societat ROSA GESTIÓN, SA, en el sector Parc de l'Alba (conveni de data 21 de setembre de 2005, acta d'alliberament de 28 de juliol de 2008, Actes de d'ocupació i alliberament de data 10 de març de 2008, i les Actes complementaries de 26 d'octubre de 2009 i 31 de juliol de 2009):

- El Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès ocupa, i esdevé ple propietari d'algunes de les finques que eren titularitat de la societat, en concret les finques aportades números 139, 140, 141 i 142.
- S'alliberen de l'expropiació la resta de finques propietat de les societats Ceràmiques Sugrañés, SA i ROSA GESTIÓN, SA (ara totes ROSA GESTIÓN, SA), que es corresponen amb les aportades 118 a 124, ambdues incloses.
- Aquestes finques alliberades, aportades números 118 a 124, es corresponen físicament (junt amb una petita porció de terreny propietat del Consorci) amb la parcel·la identificada en el Pla parcial de l'any 2005, com PC1 07 02. Aquesta parcel·la resultant tenia una superfície de 71.571 m² i un sostre de 114.513 m².
- L'aprofitament de la parcel·la alliberada es concretà en 54.300,89 Unitats d'aprofitament de tipologia PC1 o 114.513 m² de sostre, que restaria titularitat de les societats propietàries alliberades.
- Aquest aprofitament, en part, es correspon amb el preu just de les finques ocupades pel Consorci a dalt esmentades; i en part, amb la valoració i indemnització de les despeses de trasllat de les instal·lacions i/o personal, de les activitats industrials que llavors s'hi desenvolupaven. Aquesta indemnització es

concretà, d'una banda, en 11.133, 66 Unitats d'aprofitament a favor de la llavors societat Ceràmiques Sugrañés, SA (ara ROSA GESTIÓN, SA), i d'altra en 5.927,31 Unitats d'aprofitaments a favor ROSA GESTIÓN, SA. La resta d'Unitats d'aprofitament (37.239,92) ho són com a preu just dels terrenys ocupats.

- Així mateix, s'acordà que, sempre i quan, les societats complissin amb les condicions de termini i d'altres, del trasllat de les activitats, aquestes quedarien eximides del pagament dels costos d'urbanització, que per tant, serien a càrrec del Consorci.

El Pla Director ha modificat la parcel·lació prevista en el planejament de l'any 2005 de la parcel·la alliberada a favor de les societats reiteradament citades, per la qual cosa, el Projecte de reparcel·lació ha de garantir l'equivalència entre els drets aportats per ROSA GESTIÓN, SA, a resultes dels acords expropiatoris adoptats (les 54.300,89 Unitats d'Aprofitament) i l'adjudicació que en resulti del present Projecte de reparcel·lació, ajustant als drets aportats les noves parcel·les resultants, i que es concreta en l'adjudicació de les finques resultants PC1-05.01, PC1-06.01, PC1-06.02, PC1-07.01, PC1-07.02, PC1-07.03, PC1-07.04, PC1-07.05, PC1-07.06, PC1-07.07, PC1-07.08, PC1-07.09, PC1-07.10, PC1-07.11 i PC2-10.01 i PC2-10.02.

Adjudicades clau 50, Zona Espai Lliure privat protegit: 50-01.01; 50-02.0; 50-03.01, 50-03.02 i 50-04.01.

El PDU qualifica de Zona d'aprofitament privat (clau 50) a aquelles finques incloses en l'àmbit que tenen edificacions, elements arquitectònics, monuments i entorns protegits en el Pla especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Cerdanyola del Vallès, aprovat definitivament en data 17 de setembre de 2003. També s'atorga aquesta qualificació a la finca de Can Xercavins, inventariada però sense cap règim específic de conservació. En la fitxa corresponent a cada una de les finques aportades amb aquesta qualificació es fa constar les circumstàncies específiques que hi concorren, tals com majors cabudes, existència d'habitatges,....

El PDU atorga a aquestes finques un major sostre edificable que l'actualment existent i per tant aquestes finques s'aporten al procés reparcel·latori i participen en el repartiment de beneficis i càrregues. Les finques del sector Parc de l'Alba amb aquesta qualificació són:

- | | |
|---------------------------|--------------------------------------|
| - Cant Fatjó dels Xiprers | Aportada 114 – Adjudicada 50-01.01 |
| - Castell de Sant Marçal | Aportada 115 – Adjudicada 50-02.01 |
| - Masia de Can Planas | Aportada 116b) – Adjudicada 50-03.01 |
| - Can Planas | Aportada 116a) – Adjudicada 50-03.02 |
| - Can Xercavins | Aportada 158 – Adjudicada 50-04.01 |

Pel que fa a l'aportada 115, Castell de Sant Marçal, i a l'aportada 116 (a i b), Masia de Can Planas, en el Projecte aprovat inicialment es va fer constar que ambdues es trobaven en la situació de doble immatriculació de les finques aportades, però tal i com ja s'ha indicat anteriorment, en el tràmit d'informació pública s'han clarificat les dues situacions, i per tant, la finca aportada 115 es correspon amb una única finca registral, i l'aportada 116 (a i b), on s'ubica la Masia de Can Planas, està conformada per dues finques registrals degudament identificades que donen dret als seus titulars a l'adjudicació de finca resultant en correspondència a llur aportació.

K) Compte de liquidació.

La justa distribució de beneficis i càrregues es materialitza amb l'adjudicació de les parcel·les resultants complementada amb l'afecció al compte de liquidació que determina les quotes d'urbanització corresponents a l'aprofitament urbanístic segons les finques adjudicades, tenint en compte les indemnitzacions o compensacions en metàl·lic. La liquidació definitiva tindrà lloc quan finalitzi la urbanització de la unitat reparcel·lable i s'hagi produït la recepció de l'obra urbanitzadora per part de l'Administració actuant (articles 162.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme) i, mentrestant, els saldos que constin en el "*compte de liquidació provisional*" seran exigibles (article 149.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

L'article 120 Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, relaciona i determina les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

Segons el citat article, les despeses d'urbanització a càrrec dels propietaris que s'inclouran en el compte de liquidació provisional i/o en el compte de liquidació definitiu del Projecte de reparcel·lació, comprendran els conceptes següents:

- 1- La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització complementaris amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística
- 2- Les indemnitzacions procedents per l'enderrocament de construccions i la destrucció de plantacions, d'obres i d'instal·lacions que siguin exigits per a l'execució dels plans
- 3- Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.
- 4- El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.
- 5- Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i de les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.
- 6- Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.
- 7- Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl
- 8- Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de reallotjament dels ocupants legals d'habitatges en les finques inicials, que constitueixin llur residència habitual, sempre que compleixin amb les condicions exigides per la legislació protectora i que no resultin adjudicatariis d'aprofitament urbanístic equivalent a una edificabilitat d'ús residencial superior al doble de la superfície màxima establerta per dita legislació.

Les partides que compregui el compte de liquidació per cada interessat quedaran compensades quan siguin de diferent signe, sent exigibles únicament els saldos resultants (article 149.3 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

Tal i com disposa l'article 149.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, en la determinació del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació s'especificarà la responsabilitat que correspongui a cada finca resultant per raó de les despeses d'urbanització i les altres despeses del projecte a que fa referència l'article 120 de la Llei d'urbanisme.

L'article 159 del Reglament de la Llei d'urbanisme possibilita la concentració de la responsabilitat a què estiguessin subjectes determinades finques en altres finques resultants del projecte sempre que les condicions que possibilitin la concentració estiguin previstes en el projecte o, en defecte d'aquesta previsió, la finca sobre la qual es pretengui la concentració estigui valorada en quantia suficient per a suportar la seva pròpia responsabilitat i la de la finca alliberada i que autoritzin en la concentració tots els seus titulars, tant del domini com d'altres drets i càrregues.

Cal tenir en compte, com s'ha exposat en els antecedents de la present Memòria, que el sector objecte de reparcel·lació, ha estat urbanitzat en part, el que ha comportat, en conseqüència, la generació de despesa urbanística en concepte d'obres d'urbanització i gestió, que ascendeix a la quantitat de 86.857.851,9232 €.

Part d'aquesta despesa, ha estat ja assumida, per alguns dels propietaris del sector, tal i com es fa constar al Quadre del compte de liquidació que s'acompanya a aquest projecte, que diferencia per propietari les quantitats avançades per cadascun d'ells. En la normativa del Pla Director, l'apartat 8 de l'article 59, ja reconeix que *"es tindran en compte i es descomptaran als propietaris del sector les quantitats de despeses d'urbanització abonades amb anterioritat a l'execució d'aquest planejament."*

Aquest avançament de despeses d'urbanització, en alguns dels titulars suposa un pagament superior al que correspon a la finca o finques urbanitzades en una fase concreta d'urbanització anterior, i justifica que el Projecte de reparcel·lació tenint en compte les quantitats pagades alliberi de l'afecció al compte de liquidació provisional les finques ja urbanitzades, i en el cas que resti encara una despesa avançada superior, aquesta es descompti de la resta de finques no urbanitzades del mateix titular, restant totes elles encara afectes al compte de liquidació definitiva de la reparcel·lació.

Altra conseqüència de la execució parcial efectuada de planejaments anteriors en aquest àmbit, és la *"responsabilitat en virtut de la participació en les despeses de urbanització"* com una afecció provisional que, d'acord amb els Certificats de domini i càrregues expedits, consta que grava gran part de les finques aportades al projecte de reparcel·lació. El Projecte de reparcel·lació declararà la incompatibilitat de la afecció que actualment grava les finques, per "duplicitat" amb el nou desenvolupament, i sol·licitarà en cadascuna de les finques gravades per aquesta afecció la seva cancel·lació registral, i gravarà les finques amb el compte de liquidació que s'acompanya, i distribueix de nou, i de forma equitativa en funció de la adjudicació continguda a la present reparcel·lació la inversió prevista.

Així mateix, i d'acord amb el que es preveu a l'article 1.192 del Codi Civil, es sol·licitarà al senyor Registrador de la propietat, que en tant que el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, com administració actuant és creditor dels saldos derivats de les liquidacions que es practiquin, en les parcel·les de la seva propietat, en les que estaria obligat al pagament, no hi consti l'afecció real al compte de liquidació provisional i definitiu, per confusió de drets com a creditor i deutor. Aquesta previsió també serà d'aplicació, a aquelles parcel·les que el Consorci resta obligat a lliurar als titulars de drets a rebre parcel·la urbanitzada d'acord amb l'expedient d'expropiació, atès que el Consorci, al lliurar o pagar amb la finca com urbanitzada, va contraure el compromís d'assumir els costos que la gravessin.

Les noves parcel·les resultants derivades de l'ordenació del Pla director figuraran afectes, o no, d'acord amb els criteris exposats en el present apartat, al compte de liquidació provisional i definitiu que s'acompanya.

El present projecte regula la possibilitat, ja prevista legalment (l'article del 159 del RLUC), de concentrar a sol·licitud de les persones titulars de les finques, les despeses d'urbanització pendents sobre algunes de les finques amb el corresponent alliberament d'altres parcel·les de la càrrega de pagament de les despeses d'urbanització que els correspongui. La concentració serà possible sempre que el valor del sòl sense urbanitzar de la parcel·la on es concentra la càrrega sigui superior en un 25% de la totalitat de les despeses d'urbanització imputables tant pròpies com de les provinents de la concentració. El valor de la parcel·la als efectes de la sol·licitud de concentració de la responsabilitat serà l'assignat en el Projecte de reparcel·lació al sòl sense urbanitzar de les mateixes.

També es preveu la possibilitat que en el projecte de reparcel·lació es pugui establir que l'afecció del compte de liquidació no produeixi efectes respecte a creditors hipotecaris quan la hipoteca tingui per finalitat assegurar crèdits concedits per a finançar la realització d'obres d'urbanització o d'edificació, sempre que, en aquest últim cas, l'obra d'urbanització estigui garantida en la seva totalitat (article 160 del RLUC).

Les despeses d'urbanització estimades no inclouen el cost d'escomeses de serveis de les companyies subministradores que seran a càrrec dels propietaris en la fase d'edificació.

El compte de liquidació provisional no inclou els imports de despeses fiscals (IVA...), el qual serà meritat amb el pagament de les corresponents quotes.

El compte de liquidació definitiu regularitzarà el compte de liquidació provisional. Els errors i omissions que s'adverteixin en el compte de liquidació provisional, així com les rectificacions que s'estimin procedents, es tindran en compte en l'expedient de liquidació definitiva, però no suspendran l'exigibilitat dels saldos provisionals aprovats amb el projecte (articles 149, 162 i 163 del Reglament de la Llei d'urbanisme).

Així mateix, de conformitat amb el que preveu l'article 126 de la Llei d'urbanisme regulador dels criteris dels projectes de reparcel·lació, el compte de liquidació haurà de comprendre:

- Les indemnitzacions en metàl·lic als propietaris en substitució de l'adjudicació en parcel·les.
- Les indemnitzacions per diferències d'adjudicació, tant per defecte com per excés.

Tampoc es computaran a càrrec de la comunitat reparcel·latòria les indemnitzacions corresponents per l'extinció d'arrendaments o d'altres drets personals, que es constitueixin amb posterioritat a l'aprovació definitiva de la delimitació del polígon.

Així mateix, el compte de liquidació provisional es podrà liquidar als propietaris inclosos en els àmbits d'execució d'obra, tal i com es recull a la normativa del Pla Director (article 59.8) *"la distribució i pagament de les despeses d'urbanització es pot ajustar i imputar per fases d'execució, i s'ha de garantir l'equilibri entre els beneficis i les càrregues, de manera que la liquidació i requeriment de quotes en cada fase ha de regir-se per aquest principi.(...)"*. Aquesta liquidació es farà sota el principi de just repartiment de beneficis i càrregues, i d'acord amb els principis del *Document de Criteris per a la gestió i repartiment de les despeses d'urbanització del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de 7 de setembre de 2007* (BOP de Barcelona de 28 de setembre de 2007), que va ser assumit per tots els propietaris que van obtenir finques resultants de l'anterior procés d'execució mitjançant el sistema d'expropiació i que ara els atorguen drets inicials en aquesta reparcel·lació.

Una vegada sigui ferma en via administrativa l'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació, l'administració actuant, liquidarà una Quota anomenada "0", que comprendrà exclusivament les diferències d'adjudicació, els excessos i defectes, amb IVA meritat, i la indemnització per béns i drets incompatibles corresponent a les finques no expropiades en

el seu dia (finca número 159) que són a càrrec a la comunitat reparcel·latòria en concepte de despesa d'urbanització.

L) Pagaments de preu just que es concreten i efectuen en el Projecte

Com s'ha exposat anteriorment a la present Memòria, el Consorci té pendent el compliment de lliurament de parcel·les resultants, en pagament del preu just de l'expropiació a favor de titulars de finques expropiades. A continuació es relacionen per titular, i es descriuen i concreten els drets pendents de materialització. Aquests drets es faran efectius mitjançant la transmissió per part del Consorci de parcel·les adjudicades a aquesta entitat, en les que amb la seva entrega, es donaran compliment als deutes pendents de pagament.

Per tant, les transmissions que es relacionen i s'efectuen en el Projecte constaran en el Document 5. *Descripció de finques adjudicades*, en l'apartat *Títol* de la parcel·la objecte de transmissió.

1. INSTITUT CATALÀ DEL SÒL

De conformitat amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació i presa de possessió, de data 28 de novembre de 2007 (Annex 14), així com amb les Actes de pagament parcial de dates 4 de desembre de 2007 (Annex 15) i 14 de desembre de 2010 (Annex 16), signades entre l'Institut Català del Sòl i el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, a l'Institut Català del Sòl, a data d'avui, li resta pendent el cobrament de part del preu just de l'expropiació, que d'acord amb els documents que s'acompanyen, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- Una participació indivisa de l'1,29% de la llavors parcel·la PC4 01 01. Aquesta participació es concreta en 2.986,58 m²st, pendents de lliurar.
- La llavors parcel·la PC2 08 03B, que es concreta en l'entrega pendent de 6.042 m²st.

Atès que les parcel·les citades a les Actes responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de l'Institut Català del Sòl, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 9.028,58 m²st en concepte de just preu a favor de l'Institut Català de Sòl, es fa mitjançant el lliurament a aquesta entitat per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 45,125445% de la parcel·la resultant número PC4H-01.01 i del 57,313606% de la parcel·la PC2-07.03, que en virtut del projecte han estat prèviament adjudicades al citat Consorci.

2. AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès – Cerdanyola Promocions Municipals, SLU

De conformitat amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació i presa de possessió de data 28 de novembre de 2007 (Annex 18) i l'Acta de pagament parcial de 4 de desembre de 2007 (Annex 18bis) signades entre l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, a l'ens municipal, li resta pendent el cobrament de part del preu just de l'expropiació, que d'acord amb els documents que s'acompanyen, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- La llavors finca PC1 02 01, que es concreta en l'entrega pendent de 5.056 m²st.

- La llavors finca PC1 02 02, que es concreta en l'entrega pendent de 5.056 m²st.
- La llavors finca PC1 02 03, que es concreta en l'entrega pendent de 5.030,40 m²st.
- La llavors finca PC1 02 04, que es concreta en l'entrega pendent de 6.976 m²st.
- La llavors finca PC3 07 01, que es concreta en l'entrega pendent de 14.682 m²st.
- Una participació indivisa del 10,58% de la llavors finca PC4 01 01. Aquesta participació es correspon a 24.494,60 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a les Actes responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

No obstant això, i en virtut de l'escriptura de constitució de la societat de responsabilitat limitada, Cerdanyola Promocions Municipals, SLU atorgada davant el Notari Rafael Thode Garrido en data 4 de juny de 2008 i número del seu protocol 760, aquests drets titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès s'aporten a dita societat, i per tant, s'adjunta al present Projecte, còpia del citat títol, per tal que, als efectes i en compliment del que disposa l'article 9 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 juliol, es procedeixi a la seva inscripció a favor de la citada societat Cerdanyola Promocions Municipals, SLU.

Per tant, el pagament dels 61.295 m²st en concepte de just preu a favor de Cerdanyola Promocions Municipals, SLU, es fa mitjançant el lliurament a aquesta entitat per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, de les següents parcel·les: un 17,086171% de la parcel·la R-26.01 HLL, la R-31.01 HPO-PC, R-31-02 HPO-RG, la R-34.01 HPO-RG, la PC3-02.02, PC3-02.03 i la PC3-02.04, que en virtut del projecte han estat prèviament adjudicades al citat Consorci.

3. ÀREA METROPOLITANA DE BARCELONA (abans ENTITAT METROPOLITANA DE SERVEIS HIDRÀULICS I TRACTAMENT DE RESIDUS segons Llei 3/2010 del 3 d'agost, de l'Àrea Metropolitana de Barcelona)

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 16 de maig de 2007 (Annex 19) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i la llavors Entitat Metropolitana de Serveis Hidràulics i Tractament de Residus, a aquesta darrera entitat (ara Àrea Metropolitana de Barcelona) li resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb els documents que s'acompanyen, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- Una participació indivisa del 62,16% de la llavors finca PC1 02 08. Aquesta participació es concretà en 5.578,76 m²st, pendents de lliurar.
- Una participació indivisa del 38,75% de la llavors finca HLL R2 01. Aquesta participació es correspon a 4.057,74 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a les Actes responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 5.578,76 m²st de tipologia PC1 i dels 4.057,74 m²st en residencial lliure en concepte de just preu a favor de l'Àrea Metropolitana de Barcelona, es fa mitjançant el lliurament a aquesta entitat per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, d'un 14,243440% de la parcel·la R-28.02 i un 97,271244% de la parcel·la PC1-10.08, que en virtut del projecte han estat prèviament adjudicades al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

4. PEDRO PUJOL TORTOSA

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 30 de juny de 2008 (Annex 20) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i el senyor Pedro Pujol Tortosa, a aquest darrer li resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- La llavors finca R 20 02, que es concreta en l'entrega pendent de 4.669,34 m²st.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor del senyor Pedro Pujol Tortosa, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 4.669,34 m² en concepte de just preu a favor del senyor Pedro Pujol Tortosa, es fa mitjançant el lliurament a aquest titular per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 90,263677% de la parcel·la R-19.03 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

5. MARIA PASTORA DE SOLA GÁLVEZ, MARIA PASTORA LAHOZ DE SOLA, JOSÉ ELADIO LAHOZ DE SOLA, ANA ADELA LAHOZ DE SOLA, MARIA EUGENIA LAHOZ DE SOLA, ROSA AGUEDA LAHOZ DE SOLA I ISABEL ELOISA LAHOZ DE SOLA

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 14 d'abril de 2008 (Annex 21) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i els senyors Maria Pastora de Sola Gálvez, com a usufructuària, i Maria Pastora, José Eladio, Ana Adela, Maria Eugenia, Rosa Agueda i Isabel Eloïsa Lahoz de Sola, en tant que nus propietaris per sisenes parts indivises, a aquest darrers els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- La llavors finca R 18 03, que es concreta en l'entrega pendent de 3.088 m²st.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor dels senyors Maria Pastora de Sola Gàlvez, com a usufructuària, i Maria Pastora, José Eladio, Ana Adela, Maria Eugenia, Rosa Agueda i Isabel Eloïsa Lahoz de Sola, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 3.088 m² en concepte de just preu a favor dels senyors Maria Pastora de Sola Gàlvez, com a usufructuària, i Maria Pastora, José Eladio, Ana Adela, Maria Eugenia, Rosa Agueda i Isabel Eloïsa Lahoz de Sola, es fa mitjançant el lliurament per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 100% de la parcel·la R-19.02 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

6. CARBURANTES, GRANELES I RESIDUOS, SL I TRANSPAMOLE, SL

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 30 de juny de 2008 (Annex 22) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i les societats Carburantes, Graneles i Residuos, SL i Transpamole, SL, per meitats en proindivís, a aquestes societats els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 38,46% de la llavors finca R 19 01. Aquesta participació es concretà en 1.519,95 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de les societats Carburantes, Graneles i Residuos, SL i Transpamole, SL, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 1.519,95 m² en concepte de just preu a favor de les societats Carburantes, Graneles i Residuos, SL i Transpamole, SL, es fa mitjançant el lliurament a aquestes entitats per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 29,382370% de la parcel·la R-20.03 HLL, per meitats en proindivís, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

7. ROC LOCAL, SL

D'acord amb les Actes, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 28 de juliol de 2008 (Annex 23 i 24) signades entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i la societat ROC LOCAL, SL, a aquesta societat l'hi

resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- Una participació indivisa del 32,63% de la llavors finca R 19 02. Aquesta participació es concretà en 1.518,96 m²st, pendents de lliurar.
- Una participació indivisa del 40,30% de la llavors finca R 19 02. Aquesta participació es concretà en 1.870 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de la societat Roc Local, SL, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 3.394,96 m²st en concepte de just preu a favor de la societat Roc Local, SL, es fa mitjançant el lliurament a aquestes entitats per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 96,442796% de la parcel·la R-20.02 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

8. JOAN XERCAVINS CASAS I PERE XERCAVINS CASAS

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 28 de juliol de 2008 (Annex 25) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i els senyors Joan i Pere Xercavins Casas, a aquests darrers els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 2,69% de la llavors finca R 19 02. Aquesta participació es concretà en 125,222 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor dels senyors Joan i Pere Xercavins Casas, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 125,222 m²st en concepte de just preu a favor dels senyors Joan i Pere Xercavins Casas, es fa mitjançant el lliurament a aquests titulars per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 3,557204% de la parcel·la R-20.02 HLL, per meitats en proindivís, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

9. JOSEFA BERNAL JODAR, MARIA VILADELPRAT BERNAL, GLORIA VILADELPRAT BERNAL I JUAN VILADELPRAT BERNAL

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 30 de juny de 2008 (Annex 26) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i les senyores Josefa Bernal Jodar, Maria Villadelprat Bernal, Gloria Villadelprat Bernal i al senyor Juan Villadelprat Bernal, per iguals quartes parts indivises, a aquests els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 28,46% de la llavors finca R 20 01. Aquesta participació es concretà en 1.077,96 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor i de les senyores Josefa Bernal Jodar, Maria Villadelprat Bernal, Gloria Villadelprat Bernal i al senyor Juan Villadelprat Bernal, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 1.077,96 m²st en concepte de just preu a favor les senyores Josefa Bernal Jodar, Maria Villadelprat Bernal, Gloria Villadelprat Bernal i al senyor Juan Villadelprat Bernal, es fa mitjançant el lliurament a aquests titulars per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 21,950713% de la parcel·la R-20.01 HLL per iguals quartes parts indivises, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

10. MARIA OBIOLS FÀBREGAS I JOSEFINA OBIOLS FÀBREGAS – JOSÉ MIGUEL GARRIGA OBIOLS, JORDI I JOAN GARRIGA JAIME

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 17 de novembre de 2008 (Annex 27) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i les senyores Maria Obiols Fàbregas i Josefina Obiols Fàbregas, per meitats parts indivises, a aquests els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 41,79% de la llavors finca R 17 02. Aquesta participació es concretà en 1.286,65 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a les Actes responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de les senyores Maria Obiols Fàbregas i Josefina Obiols Fàbregas, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

No obstant això, i en virtut de dues escriptures de compravenda dels drets que ostentaven les citades senyores, l'una atorgada davant el Notari Francisco Miras Ortiz entre els senyors

José Miguel Garriga Obiols, Jordi Garriga Jaime i Joan Garriga Jaime i la senyora Maria Obiols Fàbregas, el 14 de juliol de 2011 amb número de protocol 2.236, i l'altra atorgada davant el Notari Amador López Baliña el 15 d'octubre de 2013 amb número de protocol 2.662 entre els referits senyors i la senyora Josefina Obiols Fàbregas, aquests drets titularitat de les senyores Maria i Josefina Obiols Fàbregas s'han transmès als senyors José Miguel Garriga Obiols, Jordi Garriga Jaime i Joan Garriga Jaime, i per tant, s'adjunta al present Projecte, còpia dels citats títols (Annexes 40 i 41, respectivament), per tal que, als efectes i en compliment del que disposa l'article 9 del Reial Decret 1.093/1997, de 4 juliol, es procedeixi a la seva inscripció a favor dels citats interessats.

Per tant, el pagament dels 1.286,65 m²st en concepte de just preu, es fa mitjançant el lliurament a favor dels citats adquirents per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 24,108113% de la parcel·la R-19.01 HLL en un 50% a favor del senyor José Miguel Garriga Obiols, en un 25% a favor de Jordi Garriga Jaime i en un 25% a favor de Joan Garriga Jaime, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

11. MERCEDES BUSCALLÀ RODÓ

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 15 de setembre de 2008 (Annex 28) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i la senyora Mercedes Buscallà Rodó, a aquesta l'hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 26,10% de la llavors finca R 19 01. Aquesta participació es concretà en 1.031,66 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor de la senyora Mercedes Buscallà Rodó, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 1.031,66 m²st en concepte de just preu a favor de la senyora Mercedes Buscallà Rodó, es fa mitjançant el lliurament a aquesta titular per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, del 21,007897% de la parcel·la R-20.01 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

12. MARCELINO LAMBIES FORNÓS, JUAN FELIP PALAU, SALVADOR GARRIGA OBIOLS I JOSÉ MIGUEL GARRIGA OBIOLS

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 17 de novembre de 2008 (Annex 29) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i els senyors Marcelino Lambies Fornós, Juan Felip Palau, Salvador Garriga Obiols i José Miguel Garriga Obiols, els dos primers amb una participació indivisa del 43,75% cadascun d'ells i els dos últims amb una del 6,25% cadascú, els hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en la següent finca:

- Una participació indivisa del 36,59% de la llavors finca R 17 02. Aquesta participació es concretà en 1.126,82 m²st, pendents de lliurar.

Atès que les parcel·les citades a l'Acta responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor dels senyors Marcelino Lambies Fornós, Juan Felip Palau, Salvador Garriga Obiols i José Miguel Garriga Obiols, els dos primers amb una participació indivisa del 43,75% cadascun d'ells i els dos últims amb una del 6,25% cadascú, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 1.126,82 m²st en concepte de just preu, es fa mitjançant el lliurament per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, als senyors Marcelino Lambies Fornós, Juan Felip Palau, Salvador Garriga Obiols i José Miguel Garriga Obiols, els dos primers amb una participació indivisa del 43,75% cadascun d'ells i els dos últims amb una del 6,25% cadascú, del 21,113360% de la parcel·la R-19.01 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

13. CONSELL COMARCAL DEL VALLÈS OCCIDENTAL

D'acord amb l'Acta, per mutu acord, d'ocupació pagament i presa de possessió, de data 19 de gener de 2009 (Annex 30) signada entre el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i el Consell Comarcal del Vallès Occidental, a aquest darrer l'hi resta pendent el cobrament del preu just de l'expropiació, que d'acord amb el document que s'acompanya, s'hauria de materialitzar en les següents finques:

- Una participació indivisa del 4,99% de la llavors parcel·la PC1 02 07. Aquesta participació es concreta en 300,24 m²st, pendents de lliurar.
- La llavors parcel·la PC1 02 05, que es concreta en l'entrega pendent de 4.056 m²st.

Atès que les parcel·les citades a les Actes responen a parcel·lacions de planejaments anteriors, i que per tant, han estat modificades i substituïdes per les previstes al Pla director i al present Projecte de reparcel·lació, correspon concretar i efectuar el pagament pendent a favor del Consell Comarcal del Vallès Occidental, sobre parcel·les resultants del present Projecte.

Per tant, el pagament dels 4.356,24 m²st de tipologia PC1 en concepte de just preu a favor del Consell Comarcal del Vallès Occidental, es fa mitjançant el lliurament a aquesta entitat

per part del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, de la parcel·la PC1-10.05 i d'un 2,728756% de la parcel·la PC1-10.08, que en virtut del projecte han estat prèviament adjudicades al citat Consorci.

Tal i com es recull al *Quadre del compte de liquidació provisional* del Projecte de reparcel·lació, el lliurament de les finques de resultat corresponents a aquesta aportació ho seran lliures de contribució als costos d'urbanització, en compliment dels títols que s'aporten.

M) Finques futures pendents d'entrega que es concreten i transmeten en el Projecte

Com s'ha exposat anteriorment en aquesta Memòria, l'Institut Català del Sòl té pendent el compliment de diferents compromisos de lliurament de finques. A continuació es relacionen i es descriuen els drets pendents de materialització que es concreten en el si del present Projecte, en cas de consens entre les parts atorgants del negoci jurídic, mitjançant la transmissió a favor dels titulars dels drets a rebre parcel·la o parcel·les futures, que prèviament aquest Projecte adjudica a l'Institut Català del Sòl en correspondència a la seva aportació.

Per tant, les transmissions que es relacionen i s'efectuen en el Projecte constaran en el Document 5. *Descripció de finques adjudicades*, en l'apartat *Títol* de la parcel·la objecte de transmissió.

1. ESPAIS Cerdanyola, SL (en liquidació)

De conformitat, amb l'escriptura de permuta atorgada per ACRA GRUP, SA a favor de l'Institut Català del Sòl atorgada davant el Notari Miquel Tarragona Coromina amb número del seu protocol 2.274 de data 11 de maig de 2004, i la posterior escriptura de cessió de contracte atorgada entre ACRA GRUP, SA i les societats IMMOBILIÀRIA URBIS, SA, i ESPAIS CERDANYOLA, SL, de data 21 de juliol de 2004, davant el Notari José-Francisco Cueco Mascarós, número del seu protocol 3.244 (Annexos 42 i 43, respectivament), l'Institut Català del Sòl té pendent de lliurament a favor de la societat Espais Cerdanyola (a data d'avui, en procés de liquidació) de 2.567,94 m²st de tipologia residencial lliure.

Per tant, el pagament dels 2.567,94 m²st de tipologia residencial lliure, es fa mitjançant el lliurament per part de l'Institut Català del Sòl, a Espais Cerdanyola, SA de la parcel·la R-15.02 HLL i d'un 12,622591% de la R-10.02 HLL, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada a l'Institut Català del Sòl, en correspondència a la seva aportació.

2. GOLDEN LOAST SEGUR, SAU

De conformitat amb l'escriptura de dació en pagament de data 4 de desembre de 2007 atorgada davant el Notari Teodoro López – Cuesta Fernández amb número del seu protocol 3.317, entre l'Institut Català del Sòl i la societat Golden Loast Segur, SAU, Annex 14, per acord entre les parts quedà ajornat el lliurament, a la citada societat, d'una parcel·la anomenada PC2 11 01, que en aquell moment, tenia assignat un sostre de 9.411,12 m² de sostre. Posteriorment aquesta finca quedà inscrita, d'acord amb el planejament de l'any 2008, amb el sostre que ara figura al Registre de la Propietat (finca hipotecària número 49.500) de 11.962 m² de sostre.

Per tant, el pagament dels 9.411,12 m² de sostre de tipologia PC2, es fa mitjançant el lliurament per part de l'Institut Català del Sòl, a Golden Loast Segur, SAU d'un 15,251548% de la parcel·la PC2-02.01, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada a l'Institut Català del Sòl, en correspondència a la seva aportació.

3. PROMOTORA DROGUEDA-CAN PLANAS, SL

De conformitat amb l'escriptura d'entrega de finques i carta de pagament de data 29 de juny de 2011 atorgada davant el Notari José Bauzá i Corchs amb número del seu protocol 3.383,

entre l'Institut Català del Sòl i la societat Promotora Drogueda – Can Planas, SL, per acord entre les parts quedà ajornat el lliurament, a la citada societat, d'una quota de propietat del 2,54% de la finca registral 49.468.

El Projecte de reparcel·lació materialitza el compromís de lliurament del referit percentatge a Promotora Drogueda-Can Planas, SL, amb la transmissió de 759,35 m² de sostre, que es correspon a un 4,743073% de la parcel·la resultant PC3-04.01, que en virtut del projecte ha estat prèviament adjudicada a l'Institut Català del Sòl, en correspondència a la seva aportació.

4. CRITERIA CAIXAHOLDING, SA (Entitat successora de Servi habitat XXI, SAU)

En virtut de l'escriptura de permuta de data 4 de desembre de 2007, atorgada entre Reyal Urbis, SA i l'Institut Català del Sòl, autoritzada pel Notari Teodoro López-Cuesta Fernández, (protocol núm. 3.314), que materialitzava els compromisos del Conveni de 28 juliol de 2006, entre Inmobiliària Urbis i l'Institut Català del Sòl, s'efectuà la transmissió de les parcel·les compromeses d'ambdues entitats en permuta, a excepció de la parcel·la PC1 03a01 amb 14.835,58 m² de sostre que no es va lliurar per l'Incasòl a Reyal Urbis, atès que estava en tràmit una Modificació del Pla parcial, en virtut de la qual es modificava aquesta parcel·la (Annex 45).

Aquest dret a rebre 14.835,58 m² de st en la parcel·la la PC1 03a01 que ostentava Reyal Urbis, SA, el va transmetre en l'escriptura de compravenda a Servi habitat XXI, SA, societat unipersonal, atorgada el 10 de maig de 2010 davant el Notari de Barcelona Miguel Garcia Gil, protocol número 1.085, i actualment és de titularitat de Criterias Caixaholding, SA, en virtut de l'escriptura autoritzada pel notari Enrique Viola Tarragona el dia 17 de desembre de 2013 (protocol número 4.081), de fusió per absorció i elevació a públic d'acords socials, atorgada per la citada societat i Servi habitat XXI, SAU (Annexos 46 i 47, respectivament.)

El Projecte de reparcel·lació materialitza el compromís de lliurament en virtut de la permuta, amb la transmissió a Criterias Caixaholding, SA, de la parcel·la resultant PC2-01.02, de 12.706 m² de sostre, i una participació indivisa d'un 6,564401% de la resultant PC3-07.01 que en virtut del projecte han estat prèviament adjudicades a l'Institut Català del Sòl, en correspondència a la seva aportació.

Barcelona, març de 2015

L'advocada

L'advocada

Blanca Cusell Molet

Ana del Río Estefanell

L'arquitecte

Vist i plau,
El Director d'Anàlisi Estratègica

Daniel Cardona i Jiménez

Ramon Forcada i Pons