

DILIGÈNCIA que s'estén per fer constar que aquest document va ser aprovat pel Consell General del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès en la seva sessió de 29 de setembre de 2021.

La secretària del Consell, Maria del Mar Blasi

**CONSORCI URBANÍSTIC
DEL CENTRE DIRECCIONAL
DE CERDANYOLA DEL VALLÈS**



PARCDEL'ALBA
CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA / CATALUNYA

Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector Parc de l'Alba delimitat pel Pla Director urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès

Document per aprovació definitiva

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
Direcció de projectes

Data: **Setembre 2021**

**Projecte de Reparcel·lació
en la modalitat de cooperació del
sector Parc de l'Alba delimitat pel Pla director urbanístic
del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès**

Document per aprovació definitiva

Document núm. 1 **Memòria**

Barcelona, setembre 2021

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.
 - Volum I (finques aportades núms. 1 a 163)
 - Volum II (finques aportades núms. 164 a 288)
4. Quadres de dades
5. Descripció de les finques adjudicades.
 - Volum I
 - Volum II
6. Plànols:
 01. Emplaçament. Ortofoto
 02. Topogràfic
 03. Planejament vigent
 - 03a) o.2.1. Qualificació del sòl
 - 03b) o.3.2. Condicions d'ordenació de l'edificació
 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
 - 1. Parcel·les resultants inscrites del Projecte de reparcel·lació de l'any 2015
 - 2. Terrenys que formaven part del Centre direccional en el PGM-76 que no han estat objecte de cap tipus de transformació jurídica o material en execució del planejament.
 - 3. Terrenys que van formar part de l'àmbit del Pla parcial del Parc Tecnològic del Vallès, qualificats com a sistema general sectorial, clau 9, de reserva del túnels d'Horta.
 - E.3. Finques aportades que no donen dret d'adjudicació
 - E.4. Comentaris relatius a les finques aportades
 - E.5. 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
- H) Criteris d'adjudicació
- I) Cessions obligatòries
- J) Comentaris a l'adjudicació de parcel·les resultants amb aprofitament privat
- K) Compte de liquidació provisional

Preàmbul

El Consorci urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, com a Administració actuant del sector Parc de l'Alba, impulsa la tramitació del projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba i ha encomanat a l'Institut Català del Sòl la redacció d'aquest document, segons consta a l'Acord de data 3 de juliol de 2020 del Consell General del citat Consorci. En la mateixa sessió de 3 de juliol, el Consell va acordar l'inici de la tramitació del projecte reparcel·lació del sector, de forma simultània a la tramitació del Pla director urbanístic aprovat inicialment en data 30 de juliol de 2019 per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona.

El Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola, de delimitació i ordenació detallada del sector Parc, que fou aprovat definitivament per acord de la Comissió de Territori de Catalunya en data 22 de desembre de 2020 i publicat al DOGC número 8339 de data 11 de febrer de 2021.

El Consorci urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, nomenat com a Administració actuant del sector Parc de l'Alba, està adscrit a la Generalitat de Catalunya, i integrat per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès (49%) i l'Institut Català del Sòl (51%). Es va constituir el 10 d'octubre de 2001, i modificat els seus estatuts per acord el Govern de la Generalitat de Catalunya de 4 d'agost de 2015, ACORD GOV/132/2015 (DOGC número 6929 de 6 d'agost de 2020). Té com a finalitat bàsica 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.

Aquesta entitat, 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, ens redactor d'aquest document, 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 16 de març de 2021 el Consell General del Consorci, en execució del Pla director, va acordar aprovar inicialment el Projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector parc de l'Alba delimitat pel pla director urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, i es va sotmetre a informació pública mitjançant la publicació al DOGC número 8393 de 23 d'abril de 2021, en el diari La Vanguardia de data 3 de juny de 2021, i amb notificació personal a totes les persones interessades. Pel que fa a les notificacions personals, en els casos que aquesta ha resultat infructuosa 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 BOE de data 9 de juny de 2021.

Les al·legacions formulades al llarg del període d'informació pública han estat informades pels redactors del Projecte, segons informe de data 28 de setembre de 2021. 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.

Cal fer esment específic, a la incorporació en el present document per aprovació definitiva de la georeferenciació de les parcel·les resultants en compliment de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del Texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Aquesta coordinació gràfica ha comportat l'ajust de totes les superfícies de les referides parcel·les, i conseqüentment dels seus percentatges de drets adjudicats i dels comptes de liquidació provisional i definitiu, que sense ser substancials, s'han vist modificats respecte a les del document inicialment aprovat. A banda de la correcció de la superfície, que es consigna en la descripció de les parcel·les i que consta en els quadres i documentació gràfica, s'incorpora un nou Annex al projecte per aprovació definitiva, el número 11, en el que figuren les coordenades dels arxius GML de totes i cadascuna de les parcel·les resultants.

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 acord de la Comissió de Territori de Catalunya el 22 de desembre de 2020 (DOGC núm. 8339 d'11 de febrer 2021).

El Pla director urbanístic s'ha formulat a l'empara de la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 3 d'agost de 2017, 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 la redacció del document amb la col·laboració de l'Institut Català del Sòl. Així mateix, ha col·laborat el Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

L'objectiu general del Pla director, ha sigut doble, per una banda, crear el marc urbanístic adequat per a possibilitar l'ordenació de l'àmbit del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès i el seu entorn, en coherència amb les infraestructures ja executades a l'empara dels planejaments anteriors i amb les actuals necessitats d'aquest gran centre direccional de caràcter metropolità en coordinació amb els creixements de sectors contigus, tot hi preservant els valors mediambientals i paisatgístics de l'entorn.

D'altra banda, acabar d'executar el Centre direccional, delimitant novament el seu àmbit i dotant-lo d'una ordenació que permeti completar i finalitzar el desenvolupament iniciat en execució de les diferents figures de planejament aprovades anteriorment que van ser declarades nul·les, donant compliment als aspectes continguts en els pronunciaments judicials: les Modificacions del PGM 2002, del 2005, del 2008, Plans parcials 2002 i 2005, i darrerament, i en concret, el Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès aprovat definitivament pel conseller de Territori i Sostenibilitat en data 28 d'abril de 2014.

El Pla director urbanístic 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, un únic sector, el sector del Parc de l'Alba, que es correspon a l'àmbit objecte d'aquest projecte de reparcel·lació.

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 en un únic polígon d'actuació 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 aprovat definitivament el 22 de desembre de 2020, amb una superfície de 407,96 Ha. El Projecte inclou els terrenys compresos en els dos sectors delimitats pel PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès aprovat el 2014, sector Parc de l'Alba i sector Can Costa, actualment, en un únic sector i polígon que en el seu conjunt s'identifica per l'àrea que limita: al nord, amb l'autopista A-7 i l'autovia B-30; al sud, amb el límit previst al PGM 1976 amb alguns ajustos, i en paral·lel a la carretera BP-1413 de Cerdanyola a Sant Cugat; a l'est, amb el límit del sòl urbà de Cerdanyola del Vallès; i a l'oest, amb el sector urbanitzable delimitat *La Pelleria*, amb sòls urbans, i amb sòls urbanitzables no delimitats (més enllà del

límit que configura la reserva vial de la sortida del túnel central, i no vinculats amb la Clau 11 *Centres direccionals* del PGM).

Part dels terrenys que conformen aquest àmbit, i que estaven inclosos en el sector Parc de l'Alba delimitat en el PDU-2014, foren objecte del Projecte de reparcel·lació aprovat definitivament en data 5 de març de 2015 i inscrit en el Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès en data 6 d'agost de 2015. Aquest terrenys han sofert una important transformació física amb l'execució de gran part de l'obra urbanitzadora prevista i la construcció d'algunes edificacions.

El sector Can Costa delimitat en el PDU-2014, que amb el nou PDU forma part del Sector Parc de l'Alba, no ha estat mai desenvolupat d'acord amb les determinacions de dit planejament i els terrenys inclosos estan en situacions jurídiques diferenciades pel seu origen, atès que part no ha sofert cap transformació jurídica ni material, i d'altres, procedeixen de la execució del sector Parc Tecnològic.

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 127 i 130 a 150 i 159 a 161 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, del 18 de juliol.

Seràn d'aplicació aquells preceptes relatius als instruments de gestió, que del Text refós de la Llei urbanisme, s'hagin vist afectats per les modificacions introduïdes pel Decret 17/2019 de la Llei de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge i del Decret 50/2020, de 9 de desembre de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer.

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 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovada pel, i el Reglament de Valoracions de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, 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.

Es tindrà en compte per la coordinació entre el Registre de la Propietat i el Cadastre, tot allò disposat a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprovada pel Decreto de 8 de febrero de 1946 i del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprovat per Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

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).
- 1987 Desprogramació dels sòls no desenvolupats del centre direccional mitjançant la Revisió del programa d'actuació del PGM pel quadrienni 88--92.
- 1986-92 Desenvolupament de la Universitat Autònoma (àrea IV del centre direccional) mitjançant pla parcial, revisat posteriorment amb d'altres planejaments derivats.

Planejament del 2002

La segona etapa comença amb la constitució del Consorci del Centre Direccional, l'any 2001. Aquesta etapa es caracteritza per la reactivació del desenvolupament de part de l'àmbit, reprogramant els terrenys mitjançant una modificació del PGM, i establint una primera ordenació detallada del sector.

- 2001 Constitució del Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, mitjançant conveni entre l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i l'Institut Català del Sòl, per al desenvolupament del Centre direccional.
- 2002 Desenvolupament dels sòls que havien quedat desprogramats mitjançant la formulació d'una modificació de PGM (MPGM-2002) i ordenació detallada del sector delimitat mitjançant Pla Parcial (PPU-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. Les fites principals d'aquest període són les següents:

- 2003 Signatura del conveni en què es fixen els nous paràmetres urbanístics del centre direccional, que sintèticament, són: nova delimitació de la via verda, ampliació dels usos científics, implantació del sincrotró i reducció de l'edificabilitat 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.
- 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.

Planejament del 2014

La darrera etapa comença amb la resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat, de 24 de desembre de 2012, que determina la iniciació de la formulació del Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, a l'objecte de donar compliment de les sentències recaigudes, i de dotar a l'àmbit de seguretat jurídica.

2014 Aprovació definitiva del Pla Director per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola, PDU-2014 (publicat al DOGC de data 4 de juny de 2014).

Els instruments de planejament relacionats han estat declarats nuls per diferents pronunciaments judicials. Tot i així, durant la seva vigència, com seguidament s'exposa de forma molt resumida, han estat objecte d'execució i gestió urbanístiques parcials i inconcluses.

B.2.- Antecedents relatius a la gestió urbanística

Planejament del 2005 – 2008

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 recollia tots els antecedents de planejament i gestió del sector fins a la data de la seva aprovació. Així mateix, establia 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 d'expropiació iniciat amb el pla parcial aprovat definitivament el 22 de setembre de 2005, va comportar, 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 van sobrevenir adjudicatari de sostre futur, que en alguns supòsits es materialitzà i comportà la inscripció de la titularitat al seu favor de finca resultant d'aquell planejament, i d'altres van quedar pendents de formalitzar el pagament.

Planejament 2014

El Pla director urbanístic per a la delimitació i ordenació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, aprovat per resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat de 28 d'abril de 2014, delimitava i ordenava dos sectors d'interès supramunicipal, el sector Parc de l'Alba i el sector Can Costa.

El Projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba juntament amb el Projecte d'urbanització van ser aprovats definitivament per l'Administració actuant, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, en data 5 de març de 2015, procedint-se a la inscripció de la reparcel·lació en el Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès en data 6 d'agost de 2015.

En el sector Parc de l'Alba del PDU-2014, la major part dels terrenys inclosos en aquest àmbit havien estat expropiats en execució de planejaments anteriors, i estaven alguns d'ells pendents de formalitzar el pagament del preu just en finca futura a part dels titulars expropiats. El Projecte de reparcel·lació aprovat va concretar i lliurar aquests titulars les finques resultants on es materialitzaria el preu just pendents de lliurament.

El Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, també comprenia en llur àmbit, terrenys inclosos 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 en el PDU van ser incorporats a l'àmbit per tal d'ajustar l'ordenació dels límits del sector amb el sòl urbà. Aquesta superfície en el Projecte no va atorgar 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*").

Amb l'aprovació del Projecte de reparcel·lació, els sòls destinats a sistemes de domini públic de conformitat amb les determinacions del PDU-2014, van ser cedits de forma obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès o a l'administració pública sectorial corresponent, figurant inscrits com a finques de resultat del Projecte en el Registre de la propietat.

Cal assenyalar que ha estat executada part de l'obra d'urbanització de l'actual sector Parc de l'Alba, en base als projectes d'urbanització aprovats en desenvolupament dels planejaments vigents anteriorment en aquest àmbit. Les obres executades 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, i corresponen a la major part de l'Etap 1 definida en aquest Pla .

Les obres han estat executades pel Consorci urbanístic del Centre direccional, primer com a beneficiari de l'expropiació i a partir de l'any 2014 com a 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 d'expropiació de mutu acord atorgades entre les parts.

De conformitat amb el que preveu l'article 31.7 de la normativa del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, PDU-2020, el projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba, tindrà en compte i descomptarà, del compte de liquidació provisional de les finques resultants que estiguin ja urbanitzades, les quantitats abonades amb anterioritat pels propietaris del sector per despeses d'urbanització executades i ja 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 que disposa el Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès PDU-2020, planejament en execució, 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.

Així mateix, aquest projecte incorpora els lliuraments de parcel·les del Projecte de reparcel·lació de 2015, en pagament de les expropiacions i d'altres negocis jurídics, així com la represa de tracte successiu efectuada en dit document, de finques o drets tramesos en títols no inscrits, atès que en l'àmbit de la unitat reparcel·lable estan compreses com a finques aportades les finques inscrites en el Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès resultants d'aquell Projecte, i que donen drets d'adjudicació als seus titulars en aquesta reparcel·lació materialitzant-se així els drets que ostentaven d'acord amb el nou planejament.

L'àmbit del sector Parc de l'Alba és el delimitat pel PDU del Centre direccional de Cerdanyola (PDU-2020), i el grafiat en els plànols del PDU director vigent, numerats com 3a i 3b que s'integren en el *Document 6 Plànols* del present Projecte.

D'acord amb la delimitació del PDU-2020, 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 el sòl no urbanitzable del Parc Natural de Collserola, i té una superfície de **4.079.653 m²**, amb els següents límits, restant la part desenvolupada del Parc Tecnològic del Vallès:

- a) al nord, part amb l'Autovia B-30/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.
- c) al sud, part amb el límit del sòl no urbanitzable del Parc Natural de Collserola.
- d) i a l'oest, amb el sector urbanitzable delimitat de La Pelleria, amb sòls urbans i amb sòls urbanitzables no delimitats limítrofs amb el municipi de Sant Cugat del Vallès.

Formen part, entre d'altres, de l'àmbit reparcel·ladori del sector Parc de l'Alba del PDU-2020, les parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès en data 6 d'agost de 2015.

Seguidament figura la relació de parcel·les adjudicades del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015 del sector Parc de l'Alba amb els seus titulars, i a continuació les transmissions posteriors amb els nous titulars:

- Quadre de les parcel·les adjudicades del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015:

Finca Registral	Ref.Cadastral	Núm.Par.	% Adjudic.	Titular		Sostre.Parcel·la	UA'15
50.602	6037823DF2963E	R - 01.01	100,000000%	12	Golden Loast	9.519,00 m²st	9.519,00 UA'15
50.603	6037824DF2963E	R - 02.01	100,000000%	12	Golden Loast	4.537,00 m²st	4.537,00 UA'15
50.604	6037826DF2963E	R - 03.01	100,000000%	12	Golden Loast	11.133,00 m²st	11.133,00 UA'15
50.605	6037825DF2963E	R - 04.01	100,000000%	9	Solvía	5.461,00 m²st	5.461,00 UA'15
50.606	6338518DF2963G	R - 05.01	100,000000%	12	Golden Loast	11.928,00 m²st	11.928,00 UA'15
50.607	6338524DF2963G	R - 06.01	100,000000%	9	Solvía	12.919,00 m²st	12.919,00 UA'15
50.608	6338523DF2963G	R - 07.01	100,000000%	9	Solvía	9.243,00 m²st	9.243,00 UA'15
50.609	6338519DF2963G	R - 08.01	100,000000%	12	Golden Loast	8.732,00 m²st	8.732,00 UA'15
50.610	6338522DF2963G	R - 09.01	100,000000%	63	Administració actuant	6.193,00 m²st	1.638,18 UA'15
50.613	5535170DF2953F	R - 10.03	100,000000%	12	Golden Loast	2.144,00 m²st	567,13 UA'15
50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	87,377409%	18	Bracot	8.888,03 m²st	8.888,03 UA'15
		R - 10.02	12,622591%	19	Espais Cerdanyola, SL	1.283,97 m²st	1.283,97 UA'15
50.611	5535168DF2953F	R - 10.01	100,000000%	1	Incasòl	2.244,00 m²st	593,58 UA'15
50.614	6338520DF2963G	R - 11.01	100,000000%	17	Sareb	14.107,85 m²st	14.107,85 UA'15
50.615	6338521DF2963G	R - 12.01	100,000000%	9	Solvía	15.672,00 m²st	15.672,00 UA'15
50.616	6541912DF2964B	R - 13.01	100,000000%	7	Promotora Drogueda	13.238,00 m²st	13.238,00 UA'15
50.617	6541918DF2964B	R - 14.01	100,000000%	7	Promotora Drogueda	13.089,00 m²st	13.089,00 UA'15
50.618	6235819DF2963E	R - 15.01	100,000000%	17	Sareb	5.255,03 m²st	5.255,03 UA'15
50.619	6235821DF2963E	R - 15.02	100,000000%	19	Espais Cerdanyola, SL	1.283,97 m²st	1.283,97 UA'15
50.620	6235820DF2963E	R - 15.03	100,000000%	17	Sareb	8.092,00 m²st	8.092,00 UA'15
50.621	6537619DF2963H	R - 16.01	100,000000%	17	Sareb	8.092,00 m²st	8.092,00 UA'15
50.622	6235822DF2963E	R - 17.01	100,000000%	63	Administració actuant	5.867,41 m²st	1.552,05 UA'15
50.623	6235823DF2963E	R - 17.02	100,000000%	63	Administració actuant	9.359,00 m²st	9.359,00 UA'15
50.625	6235824DF2963E	R - 17.04	100,000000%	63	Administració actuant	10.176,15 m²st	10.176,15 UA'15
50.624	6235825DF2963E	R - 17.03	57,539514%	63	Administració actuant	1.645,63 m²st	1.645,63 UA'15
		R - 17.03	42,460486%	12	Golden Loast	1.214,37 m²st	1.214,37 UA'15
50.626	6537617DF2963H	R - 18.01	100,000000%	63	Administració actuant	9.395,33 m²st	2.485,26 UA'15
50.627	6537616DF2963H	R - 18.02	100,000000%	63	Administració actuant	7.970,00 m²st	7.970,00 UA'15
50.628	6333101DF2963C	R - 19.01	54,778527%	63	Administració actuant	2.923,53 m²st	2.923,53 UA'15
		R - 19.01	21,113360%	36	Garriga Obiols' (4)	1.126,82 m²st	1.126,82 UA'15
		R - 19.01	24,108113%	35	Garriga Jaime (3)	1.286,65 m²st	1.286,65 UA'15
50.629	6333102DF2963C	R - 19.02	100,000000%	30	Pastora Lahoz (7)	3.088,00 m²st	3.088,00 UA'15
50.630	6333103DF2963C	R - 19.03	90,263677%	29	Pedro Pujol Tortosa	4.669,34 m²st	4.669,34 UA'15
		R - 19.03	9,736323%	63	Administració actuant	503,66 m²st	503,66 UA'15
50.631	6638236DF2963H	R - 20.01	57,041390%	63	Administració actuant	2.801,20 m²st	2.801,20 UA'15
		R - 20.01	21,950713%	34	Bernal (4)	1.077,96 m²st	1.077,96 UA'15
		R - 20.01	21,007897%	37	Rodó' (2)	1.031,66 m²st	1.031,66 UA'15
50.632	6638247DF2963H	R - 20.02	96,442796%	32	Roc Local SL	3.394,96 m²st	3.394,96 UA'15
		R - 20.02	3,557204%	33	Xercavins Cases (2)	125,22 m²st	125,22 UA'15
50.633	6638246DF2963H	R - 20.03	29,382370%	31	Carburantes SL y Transpamoles SL	1.519,95 m²st	1.519,95 UA'15
		R - 20.03	70,617630%	63	Administració actuant	3.653,05 m²st	3.653,05 UA'15
50.634	6241603DF2964A	R - 21.01	100,000000%	63	Administració actuant	5.778,00 m²st	5.778,00 UA'15
50.635	6241602DF2964A	R - 22.01	100,000000%	1	Incasòl	13.804,00 m²st	13.804,00 UA'15
50.636	6541915DF2964B	R - 23.01	100,000000%	7	Promotora Drogueda	9.697,00 m²st	9.697,00 UA'15
50.637	6743103DF2964D	R - 24.01	100,000000%	1	Incasòl	9.993,47 m²st	2.643,48 UA'15
50.638	6743105DF2964D	R - 24.02	100,000000%	1	Incasòl	8.912,00 m²st	8.912,00 UA'15
50.639	6743104DF2964D	R - 24.03	100,000000%	1	Incasòl	9.786,00 m²st	9.786,00 UA'15
50.640	6541917DF2964B	R - 25.01	100,000000%	7	Promotora Drogueda	3.197,00 m²st	3.197,00 UA'15
50.641	6743107DF2964D	R - 26.01	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	7.328,00 m²st	7.328,00 UA'15
50.642	6743106DF2964D	R - 26.02	92,889515%	4	Cerdanyola Promocions	13.510,78 m²st	13.510,78 UA'15
		R - 26.02	7,110485%	1	Incasòl	1.034,22 m²st	1.034,22 UA'15
50.643	6740904DF2964B	R - 27.01a	100,000000%	7	Promotora Drogueda	14.757,07 m²st	3.903,55 UA'15
50.643	6740904DF2964B	R - 27.01b	100,000000%	7	Promotora Drogueda	1.466,00 m²st	1.466,00 UA'15
50.644	6739201DF2963H	R - 28.01	100,000000%	63	Administració actuant	20.937,53 m²st	5.538,41 UA'15
50.645	6739202DF2963H	R - 28.02	85,756560%	63	Administració actuant	11.756,37 m²st	11.756,37 UA'15
		R - 28.02	14,243440%	6	AMB	1.952,63 m²st	1.952,63 UA'15
50.646	6739203DF2963H	R - 29.01	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	8.310,47 m²st	2.198,29 UA'15
50.647	6843605DF2964D	R - 30.01	100,000000%	63	Administració actuant	10.920,25 m²st	2.888,63 UA'15
50.648	6843606DF2964D	R - 31.01	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	12.638,99 m²st	3.343,27 UA'15
50.649	6843607DF2964D	R - 31.02	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	14.745,03 m²st	3.900,36 UA'15
50.650	6843608DF2964D	R - 32.01	100,000000%	2	Consorti	2.496,07 m²st	660,26 UA'15

50.003	6843604DF2964D	R - 32.02	100,000000%	1	Incasòl	3.672,20 m²st	971,37 UA'15
50.652	7140210DF2974A	R - 33.01	100,000000%	63	Administració actuant	3.544,69 m²st	937,64 UA'15
50.653	7140211DF2974A	R - 34.01	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	14.654,68 m²st	3.876,47 UA'15
50.654	5439202DF2963G	PC1 - 01.01	21,815967%	24	FABON, SA	1.718,40 m²st	814,84 UA'15
		PC1 - 01.01	78,184033%	2	Consorti	6.158,40 m²st	2.920,23 UA'15
50.655	5439201DF2953G	PC1 - 01.02	100,000000%	1	Incasòl	9.195,20 m²st	4.360,25 UA'15
50.656	5233623DF2953C	PC1 - 02.01	100,000000%	24	FABON, SA	7.120,00 m²st	3.376,21 UA'15
50.657	5233624DF2953C	PC1 - 02.02	100,000000%	24	FABON, SA	5.561,60 m²st	2.637,24 UA'15
50.658	5233625DF2953C	PC1 - 02.03	100,000000%	7	Promotora Drogueda	7.747,20 m²st	3.673,62 UA'15
50.659	5233626DF2953C	PC1 - 02.04	100,000000%	7	Promotora Drogueda	7.708,80 m²st	3.655,41 UA'15
50.660	5233627DF2953C	PC1 - 02.05	100,000000%	7	Promotora Drogueda	9.121,60 m²st	4.325,35 UA'15
50.127	5538105DF2953H	PC1 - 03.01	100,000000%	1	Incasòl	12.000,00 m²st	5.690,25 UA'15
50.662	5538104DF2953H	PC1 - 03.02	100,000000%	1	Incasòl	8.473,60 m²st	4.018,07 UA'15
49.533	5233615DF2953C	PC1 - 04.01	100,000000%	22	Silc	18.916,80 m²st	8.970,11 UA'15
50.664	5532601DF2953D	PC1 - 05.01	66,627613%	26	Rosa Gestió, SA	5.914,40 m²st	2.804,53 UA'15
		PC1 - 05.01	33,372387%	2	Consorti	2.962,40 m²st	1.404,73 UA'15
50.665	5535148DF2953F	PC1 - 06.01	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	7.867,20 m²st	3.730,53 UA'15
50.666	5535149DF2953F	PC1 - 06.02	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	5.403,20 m²st	2.562,13 UA'15
50.667	5535151DF2953F	PC1 - 07.01	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	5.585,60 m²st	2.648,62 UA'15
50.668	5535152DF2953F	PC1 - 07.02	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	5.609,60 m²st	2.660,00 UA'15
50.669	5535153DF2953F	PC1 - 07.03	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	5.624,00 m²st	2.666,83 UA'15
50.670	5535154DF2953F	PC1 - 07.04	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	5.531,20 m²st	2.622,82 UA'15
50.671	5535155DF2953F	PC1 - 07.05	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.651,20 m²st	3.153,91 UA'15
50.672	5535156DF2953F	PC1 - 07.06	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.643,20 m²st	3.150,12 UA'15
50.673	5535157DF2953F	PC1 - 07.07	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.588,80 m²st	3.124,32 UA'15
50.674	5535158DF2953F	PC1 - 07.08	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.582,40 m²st	3.121,29 UA'15
50.675	5535159DF2953F	PC1 - 07.09	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.515,20 m²st	3.089,42 UA'15
50.676	5535160DF2953F	PC1 - 07.10	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	6.513,60 m²st	3.088,67 UA'15
50.677	5535162DF2953F	PC1 - 07.11	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	7.041,60 m²st	3.339,04 UA'15
49.366	5530602DF2953B	PC1 - 08.01	100,000000%	2	Consorti	8.862,40 m²st	4.202,44 UA'15
49.368	5530601DF2953B	PC1 - 08.02	100,000000%	22	Silc	24.009,60 m²st	11.385,05 UA'15
50.680	6537615DF2963H	PC1 - 09.01	100,000000%	17	Sareb	8.044,80 m²st	3.814,74 UA'15
50.681	6638237DF2963H	PC1 - 10.01	38,364125%	18	Bracot	2.008,44 m²st	952,38 UA'15
		PC1 - 10.01	61,635875%	2	Consorti	3.226,76 m²st	1.530,09 UA'15
50.682	6638238DF2963H	PC1 - 10.02	100,000000%	20	Prom. Argañosa	5.238,40 m²st	2.483,98 UA'15
50.683	6638239DF2963H	PC1 - 10.03	100,000000%	63	Administració actuant	4.049,60 m²st	1.920,27 UA'15
50.684	6638240DF2963H	PC1 - 10.04	100,000000%	63	Administració actuant	5.876,80 m²st	2.786,70 UA'15
50.685	6638245DF2963H	PC1 - 10.05	100,000000%	5	Consell Comarcal	4.075,20 m²st	1.932,41 UA'15
50.686	6638244DF2963H	PC1 - 10.06	100,000000%	20	Prom. Argañosa	4.908,80 m²st	2.327,69 UA'15
50.687	6638243DF2963H	PC1 - 10.07	100,000000%	2	Consorti	6.028,80 m²st	2.858,78 UA'15
50.688	6638242DF2963H	PC1 - 10.08	97,271244%	6	AMB	10.018,16 m²st	4.750,48 UA'15
		PC1 - 10.08	2,728756%	5	Consell Comarcal	281,04 m²st	133,27 UA'15
50.689	6632716DF2963D	PC1 - 11.01	100,000000%	63	Administració actuant	27.904,00 m²st	13.231,72 UA'15
50.690	4924920DF2942D	PC1 - 12.01	100,000000%	63	Administració actuant	46.718,40 m²st	22.153,27 UA'15
50.691	5538103DF2953H	PC2 - 01.01	100,000000%	1	Incasòl	16.196,00 m²st	7.679,94 UA'15
50.692	5538102DF2953H	PC2 - 01.02	100,000000%	21	Criteria	12.706,00 m²st	6.025,02 UA'15
50.693	5535171DF2953F	PC2 - 02.01	100,000000%	12	Golden Loast	61.706,00 m²st	29.260,20 UA'15
50.694	5233601DF2953C	PC2 - 03.01	100,000000%	1	Incasòl	11.516,00 m²st	5.460,74 UA'15
50.695	5233602DF2953C	PC2 - 03.02	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	9.532,00 m²st	4.519,95 UA'15
50.696	5233603DF2953C	PC2 - 03.03	100,000000%	1	Incasòl	14.446,00 m²st	6.850,11 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.01	100,000000%	1	Incasòl	10.040,00 m²st	4.760,84 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.02	100,000000%	1	Incasòl	5.076,00 m²st	2.406,97 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.03	100,000000%	1	Incasòl	4.850,00 m²st	2.299,81 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.04	100,000000%	1	Incasòl	4.624,00 m²st	2.192,64 UA'15
50.701	6037812DF2963E	PC2 - 04.05	100,000000%	1	Incasòl	4.396,00 m²st	2.084,53 UA'15
50.702	6037811DF2963E	PC2 - 04.06	100,000000%	1	Incasòl	4.170,00 m²st	1.977,36 UA'15
50.703	6037810DF2963E	PC2 - 04.07	100,000000%	1	Incasòl	6.218,00 m²st	2.948,50 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.08	100,000000%	1	Incasòl	8.354,00 m²st	3.961,36 UA'15
agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 - 04.09	100,000000%	1	Incasòl	4.878,00 m²st	2.313,09 UA'15
50.706	6037819DF2963E	PC2 - 04.10	100,000000%	1	Incasòl	4.650,00 m²st	2.204,97 UA'15

50.707	6037820DF2963E	PC2 - 04.11	100,000000%	1	Incasòl	4.422,00 m²st	2.096,86 UA'15
50.708	6037821DF2963E	PC2 - 04.12	100,000000%	1	Incasòl	4.194,00 m²st	1.988,74 UA'15
50.709	6037822DF2963E	PC2 - 04.13	100,000000%	1	Incasòl	7.614,00 m²st	3.610,46 UA'15
50.710	5933401DF2953D	PC2 - 05.01	100,000000%	1	Incasòl	17.106,00 m²st	8.111,45 UA'15
50.711	5933402DF2953D	PC2 - 05.02	100,000000%	1	Incasòl	13.476,00 m²st	6.390,15 UA'15
50.712	5933403DF2953D	PC2 - 05.03	100,000000%	1	Incasòl	12.054,00 m²st	5.715,85 UA'15
50.678	6235814DF2963E	PC2 - 06.01	100,000000%	23	Reyal Urbis	5.992,03 m²st	2.841,34 UA'15
50.713	6235818DF2963E	PC2 - 06.02	100,000000%	1	Incasòl	5.182,00 m²st	2.457,24 UA'15
50.714	6235815DF2963E	PC2 - 06.03	100,000000%	1	Incasòl	3.460,00 m²st	1.640,69 UA'15
50.175	6235816DF2963E	PC2 - 06.04	100,000000%	1	Incasòl	2.920,00 m²st	1.384,63 UA'15
50.716	6235817DF2963E	PC2 - 06.05	100,000000%	1	Incasòl	2.576,00 m²st	1.221,51 UA'15
50.717	5933411DF2953D	PC2 - 07.01	100,000000%	1	Incasòl	13.548,00 m²st	6.424,29 UA'15
50.718	5933412DF2953D	PC2 - 07.02	100,000000%	1	Incasòl	14.450,00 m²st	6.852,01 UA'15
50.719	5933413DF2953D	PC2 - 07.03	100,000000%	1	Incasòl	10.542,00 m²st	4.998,88 UA'15
50.720	6235828DF2963E	PC2 - 08.01	100,000000%	2	Consorti	6.642,00 m²st	3.149,55 UA'15
50.721	6235827DF2963E	PC2 - 08.02	100,000000%	2	Consorti	5.994,00 m²st	2.842,28 UA'15
50.722	6235826DF2963E	PC2 - 08.03	100,000000%	2	Consorti	5.168,00 m²st	2.450,60 UA'15
50.723	6333107DF2963C	PC2 - 09.01	100,000000%	1	Incasòl	4.152,80 m²st	1.969,20 UA'15
50.724	6333108DF2963C	PC2 - 09.02	100,000000%	1	Incasòl	4.085,52 m²st	1.937,30 UA'15
50.725	6333106DF2963C	PC2 - 09.03	35,510000%	9	Sòlvia	2.753,09 m²st	1.305,48 UA'15
		PC2 - 09.03	64,490000%	20	Prom. Argañosa	4.999,91 m²st	2.370,89 UA'15
50.726	5535161DF2953F	PC2 - 10.01	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	11.504,00 m²st	5.455,05 UA'15
50.727	5535163DF2953F	PC2 - 10.02	100,000000%	26	Rosa Gestió, SA	14.938,00 m²st	7.083,41 UA'15
50.728	4832306DF2943D	PC3 - 01.01	100,000000%	2	Consorti	12.960,50 m²st	7.480,67 UA'15
50.729	4832307DF2943D	PC3 - 01.02	100,000000%	2	Consorti	11.592,00 m²st	6.690,79 UA'15
50.730	4832308DF2943D	PC3 - 02.01	100,000000%	2	Consorti	15.410,92 m²st	8.895,03 UA'15
50.731	4832309DF2943D	PC3 - 02.02	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	12.899,32 m²st	7.445,36 UA'15
50.732	4832310DF2943D	PC3 - 02.03	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	11.546,92 m²st	6.664,77 UA'15
50.733	4832311DF2943D	PC3 - 02.04	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	11.466,42 m²st	6.618,30 UA'15
50.734	5238913DF2953G	PC3 - 03.01	100,000000%	2	Consorti	19.084,94 m²st	11.015,63 UA'15
50.735	5238914DF2953G	PC3 - 03.02	100,000000%	2	Consorti	19.561,50 m²st	11.290,70 UA'15
50.736	5238915DF2953G	PC3 - 04.01	55,430410%	2	Consorti	8.874,32 m²st	5.122,17 UA'15
		PC3 - 04.01	44,569590%	7	Promotora Drogueda	7.135,52 m²st	4.118,55 UA'15
50.737	5238916DF2953G	PC3 - 04.02	100,000000%	1	Incasòl	19.893,16 m²st	11.482,13 UA'15
50.738	5238917DF2953G	PC3 - 04.03	100,000000%	1	Incasòl	17.887,13 m²st	10.324,27 UA'15
50.739	5238918DF2953G	PC3 - 04.04	100,000000%	2	Consorti	13.887,86 m²st	8.015,93 UA'15
50.740	5238919DF2953G	PC3 - 04.05	71,299167%	1	Incasòl	7.712,19 m²st	4.451,40 UA'15
		PC3 - 04.05	28,700833%	2	Consorti	3.104,47 m²st	1.791,87 UA'15
50.741	5238920DF2953G	PC3 - 05.01	100,000000%	1	Incasòl	15.642,76 m²st	9.028,84 UA'15
50.742	5238921DF2953G	PC3 - 05.02	100,000000%	1	Incasòl	15.005,20 m²st	8.660,85 UA'15
50.743	5238922DF2953G	PC3 - 05.03	100,000000%	1	Incasòl	19.596,92 m²st	11.311,14 UA'15
50.744	5535164DF2953F	PC3 - 06.01	100,000000%	1	Incasòl	17.094,98 m²st	9.867,05 UA'15
50.745	5535165DF2953F	PC3 - 06.02	100,000000%	1	Incasòl	15.582,50 m²st	8.994,06 UA'15
50.746	5535166DF2953F	PC3 - 06.03	100,000000%	4	Cerdanyola Promocions	11.742,42 m²st	6.777,61 UA'15
50.747	5538101DF2953H	PC3 - 07.01	100,000000%	21	Criteria	26.651,94 m²st	15.383,23 UA'15
50.748	5233604DF2953C	PC3 - 08.01	100,000000%	1	Incasòl	36.972,04 m²st	21.339,89 UA'15
50.749	6333105DF2963C	PC3 - 09.01	100,000000%	1	Incasòl	35.931,98 m²st	20.739,58 UA'15
50.750	6241601DF2964A	PC4 - 01.01	56,048178%	1	Incasòl	121.769,26 m²st	72.659,72 UA'15
		PC4 - 01.01	32,196870%	2	Consorti	69.950,34 m²st	41.739,37 UA'15
		PC4 - 01.01	11,754951%	7	Promotora Drogueda	25.538,60 m²st	15.238,88 UA'15
50.751	6445203DF2964F	PC4 - 02.01	60,000000%	1	Incasòl	27.255,00 m²st	16.263,06 UA'15
		PC4 - 02.01	40,000000%	2	Consorti	18.170,00 m²st	10.842,04 UA'15
50.752	6239101DF2963G	PC4.H - 01.01	100,000000%	1	Incasòl	6.402,00 m²st	3.820,07 UA'15
50.753	6241604DF2964A	PC4.H - 02.01	100,000000%	1	Incasòl	5.280,00 m²st	3.150,58 UA'15
50.754	4826616DF2943A	PC4.H - 03.01	100,000000%	10	Font Fatjó	3.544,00 m²st	2.114,70 UA'15
50.755	5535173DF2953F	CPD - 01.01	100,000000%	2	Consorti	68.060,16 m²st	32.273,26 UA'15
50.756	4235807DF2943E	50 - 01.01	100,000000%	10	Font Fatjó	7.025,00 m²st	3.331,17 UA'15
50.757	5535141DF2953F	50 - 02.01	100,000000%	11	Trenor	4.533,00 m²st	2.149,49 UA'15
50.758	6541916DF2964B	50 - 03.01	100,000000%	8	Francisco Margenat	2.528,00 m²st	1.198,75 UA'15
50.759	6541914DF2964B	50 - 03.02	100,000000%	7	Promotora Drogueda	4.459,00 m²st	2.114,40 UA'15
50.760	6331112DF2963A	50 - 04.01	65,946928%	27	Meran	3.297,35 m²st	1.563,56 UA'15
		50 - 04.01	34,053072%	28	Meran i Puigfel	1.702,65 m²st	807,38 UA'15
50.761	4826615DF2943A	42 - 01.01	100,000000%	10	Font Fatjó	4.800,00 m²st	2.276,10 UA'15
50.762	4826617DF2943A	42 - 01.02	100,000000%	10	Font Fatjó	0,00 m²st	0,00 UA'15

Canvis de titularitats posteriors a la inscripció del Projecte de reparcel·lació de 6 d'agost de 2015

	Finca Registral	Ref.Cadastral	Núm.Par.	% Adjudic.	Titular	Sostre.Parcel·la	UA '15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>ESPÀIS-INMOBILIARIA PROYECTOS</u>	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	12,622591%	Espais Cerdanyola, SL	-1.283,97 m²st	-1.283,97 UA'15
	50.619	6235821DF2963E	R - 15.02	100,000000%	Espais Cerdanyola, SL	-1.283,97 m²st	-1.283,97 UA'15
	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	12,622591%	Inmobiliaria y Proyectos SL	1.283,97 m²st	1.283,97 UA'15
	50.619	6235821DF2963E	R - 15.02	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	1.283,97 m²st	1.283,97 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>BRACOT-SAREB</u>	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	87,377409%	Bracot	-8.888,03 m²st	-8.888,03 UA'15
	50.681	6638237DF2963H	PC1 - 10.01	38,364125%	Bracot	-2.008,44 m²st	-952,38 UA'15
	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	87,377409%	Sareb	8.888,03 m²st	8.888,03 UA'15
	50.681	6638237DF2963H	PC1 - 10.01	38,364125%	Sareb	2.008,44 m²st	952,38 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>GOLDEN-INMOBILIARIA PROYECTOS</u>	50.602	6037823DF2963E	R - 01.01	100,000000%	Golden Loast	-9.519,00 m²st	-9.519,00 UA'15
	50.603	6037824DF2963E	R - 02.01	100,000000%	Golden Loast	-4.537,00 m²st	-4.537,00 UA'15
	50.604	6037826DF2963E	R - 03.01	100,000000%	Golden Loast	-11.133,00 m²st	-11.133,00 UA'15
	50.606	6338518DF2963G	R - 05.01	100,000000%	Golden Loast	-11.928,00 m²st	-11.928,00 UA'15
	50.609	6338519DF2963G	R - 08.01	100,000000%	Golden Loast	-8.732,00 m²st	-8.732,00 UA'15
	50.613	5535170DF2953F	R - 10.03	100,000000%	Golden Loast	-2.144,00 m²st	-567,13 UA'15
	50.693	5535171DF2953F	PC2 - 02.01	100,000000%	Golden Loast	-61.706,00 m²st	-29.260,20 UA'15
	50.602	6037823DF2963E	R - 01.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	9.519,00 m²st	9.519,00 UA'15
	50.603	6037824DF2963E	R - 02.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	4.537,00 m²st	4.537,00 UA'15
	50.604	6037826DF2963E	R - 03.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	11.133,00 m²st	11.133,00 UA'15
	50.606	6338518DF2963G	R - 05.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	11.928,00 m²st	11.928,00 UA'15
	50.609	6338519DF2963G	R - 08.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	8.732,00 m²st	8.732,00 UA'15
	50.613	5535170DF2953F	R - 10.03	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	2.144,00 m²st	567,13 UA'15
	50.693	5535171DF2953F	PC2 - 02.01	100,000000%	Inmobiliaria y Proyectos SL	61.706,00 m²st	29.260,20 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>SOLVIA - POLUX ACTIVOS INMOBILIARIOS SLU</u>	50.605	6037825DF2963E	R - 04.01	100,000000%	Solvía	-5.461,00 m²st	-5.461,00 UA'15
	50.607	6338524DF2963G	R - 06.01	100,000000%	Solvía	-12.919,00 m²st	-12.919,00 UA'15
	50.608	6338523DF2963G	R - 07.01	100,000000%	Solvía	-9.243,00 m²st	-9.243,00 UA'15
	50.615	6338521DF2963G	R - 12.01	100,000000%	Solvía	-15.672,00 m²st	-15.672,00 UA'15
	50.605	6037825DF2963E	R - 04.01	100,000000%	POLUX Activos Inmobiliarios SLU	5.461,00 m²st	5.461,00 UA'15
	50.607	6338524DF2963G	R - 06.01	100,000000%	POLUX Activos Inmobiliarios SLU	12.919,00 m²st	12.919,00 UA'15
	50.608	6338523DF2963G	R - 07.01	100,000000%	POLUX Activos Inmobiliarios SLU	9.243,00 m²st	9.243,00 UA'15
	50.615	6338521DF2963G	R - 12.01	100,000000%	POLUX Activos Inmobiliarios SLU	15.672,00 m²st	15.672,00 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>SAREB - INMOBILIARIA MAR SLU</u>	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	87,377409%	Sareb	-8.888,03 m²st	-8.888,03 UA'15
	50.614	6338520DF2963G	R - 11.01	100,000000%	Sareb	-14.107,85 m²st	-14.107,85 UA'15
	50.618	6235819DF2963E	R - 15.01	100,000000%	Sareb	-5.255,03 m²st	-5.255,03 UA'15
	50.620	6235820DF2963E	R - 15.03	100,000000%	Sareb	-8.092,00 m²st	-8.092,00 UA'15
	50.621	6537619DF2963H	R - 16.01	100,000000%	Sareb	-8.092,00 m²st	-8.092,00 UA'15
	50.680	6537615DF2963H	PC1 - 09.01	100,000000%	Sareb	-8.044,80 m²st	-3.814,74 UA'15
	50.681	6638237DF2963H	PC1 - 10.01	38,364125%	Sareb	-2.008,44 m²st	-952,38 UA'15
	50.612	5535169DF2953F	R - 10.02	87,377409%	Inmobiliaria Mar SLU	8.888,03 m²st	8.888,03 UA'15
	50.614	6338520DF2963G	R - 11.01	100,000000%	Inmobiliaria Mar SLU	14.107,85 m²st	14.107,85 UA'15
	50.618	6235819DF2963E	R - 15.01	100,000000%	Inmobiliaria Mar SLU	5.255,03 m²st	5.255,03 UA'15
	50.620	6235820DF2963E	R - 15.03	100,000000%	Inmobiliaria Mar SLU	8.092,00 m²st	8.092,00 UA'15
	50.621	6537619DF2963H	R - 16.01	100,000000%	Inmobiliaria Mar SLU	8.092,00 m²st	8.092,00 UA'15
	50.680	6537615DF2963H	PC1 - 09.01	100,000000%	Inmobiliaria Mar SLU	8.044,80 m²st	3.814,74 UA'15
	50.681	6638237DF2963H	PC1 - 10.01	38,364125%	Inmobiliaria Mar SLU	2.008,44 m²st	952,38 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>PROM. ARGALOSA - THRYM Activos Inmobiliarios SLU</u>	50.682	6638238DF2963H	PC1 - 10.02	100,000000%	Prom. Argalosa	-5.238,40 m²st	-2.483,98 UA'15
	50.686	6638244DF2963H	PC1 - 10.06	100,000000%	Prom. Argalosa	-4.908,80 m²st	-2.327,69 UA'15
	50.725	6333106DF2963C	PC2 - 09.03	64,490000%	Prom. Argalosa	-4.999,91 m²st	-2.370,89 UA'15
	50.682	6638238DF2963H	PC1 - 10.02	100,000000%	THRYM Activos Inmobiliarios SLU	5.238,40 m²st	2.483,98 UA'15
	50.686	6638244DF2963H	PC1 - 10.06	100,000000%	THRYM Activos Inmobiliarios SLU	4.908,80 m²st	2.327,69 UA'15
	50.725	6333106DF2963C	PC2 - 09.03	64,490000%	THRYM Activos Inmobiliarios SLU	4.999,91 m²st	2.370,89 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: <u>SOLVIA - THRYM Activos Inmobiliarios SLU</u>	50.725	6333106DF2963C	PC2 - 09.03	35,510000%	Solvía	-2.753,09 m²st	-1.305,48 UA'15
	50.725	6333106DF2963C	PC2 - 09.03	35,510000%	THRYM Activos Inmobiliarios SLU	2.753,09 m²st	1.305,48 UA'15
INSCRITA PER RESTITUCIÓ: <u>PASTORA - CONSORCI</u>	50.629	6333102DF2963C	R - 19.02	100,000000%	Pastora Lahoz (7)	-3.088,00 m²st	-3.088,00 UA'15
	50.629	6333102DF2963C	R - 19.02	100,000000%	Consorti	3.088,00 m²st	3.088,00 UA'15
AJUST % SÒL	50.646	6739203DF2963H	R - 29.01	100,000000%	Cerdanyola Promocions	-8.310,47 m²st	-2.198,29 UA'15
	50.646	0,2413	R - 29.01	24,130000%	Ajuntament		
	50.646	0,7587	R - 29.01	75,870000%	Cerdanyola Promocions	8.310,47 m²st	2.198,29 UA'15
COMPRA-VENDA: <u>INCASÒL - NATURA BISSE</u>	50.655	5439201DF2953G	PC1 - 01.02	100,000000%	Incasòl	-9.195,20 m²st	-4.360,25 UA'15
	50.655	5439201DF2953G	PC1 - 01.02	100,000000%	Natura Bissé Internacional, SA	9.195,20 m²st	4.360,25 UA'15
COMPRA-VENDA: <u>INCASÒL - BANC SABADELL</u>	50.127	5538105DF2953H	PC1 - 03.01	100,000000%	Incasòl	-12.000,00 m²st	-5.690,25 UA'15
	50.127	5538105DF2953H	PC1 - 03.01	100,000000%	Sabadell Real State Development SLU	12.000,00 m²st	5.690,25 UA'15
COMPRA-VENDA: <u>CERDANYOLA PROMOCIONS - INCASÒL</u>	50.695	5233602DF2953C	PC2 - 03.02	100,000000%	Cerdanyola Promocions	-9.532,00 m²st	-4.519,95 UA'15
	50.695	5233602DF2953C	PC2 - 03.02	100,000000%	Incasòl	9.532,00 m²st	4.519,95 UA'15

AGRUPACIÓ: INCASÒL	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.01	100,000000%	Incasòl	-10.040,00 m²st	-4.760,84 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.02	100,000000%	Incasòl	-5.076,00 m²st	-2.406,97 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.03	100,000000%	Incasòl	-4.850,00 m²st	-2.299,81 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.04	100,000000%	Incasòl	-4.624,00 m²st	-2.192,64 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.08	100,000000%	Incasòl	-8.354,00 m²st	-3.961,36 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.09	100,000000%	Incasòl	-4.878,00 m²st	-2.313,09 UA'15
COMPRA-VENDA: INCASÒL-STRADIVARIUS	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.01	100,000000%	Incasòl	37.822,00 m²st	17.934,71 UA'15
	agrupada a la 50.861	6037827DF2963E	PC2 -04.01	100,000000%	Stradivarius España, SA	37.822,00 m²st	17.934,71 UA'15
COMPRA-VENDA: CONSORCI-T-SYSTEMS	49.366	5530602DF2953B	PC1 -08.01	100,000000%	Consorti	-8.862,40 m²st	-4.202,44 UA'15
	49.366	5530602DF2953B	PC1 -08.01	100,000000%	T-Systems	8.862,40 m²st	4.202,44 UA'15
TRANSMISSIÓ SOCIETATS: REYAL URBIS - MONTCAU 2000, SL	50.678	6235814DF2963E	PC2 -06.01	100,000000%	Reyal Urbis	-5.992,03 m²st	-2.841,34 UA'15
	50.678	6235814DF2963E	PC2 -06.01	100,000000%	Montcau 2000, SL	5.992,03 m²st	2.841,34 UA'15

Els titulars de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del 2015 inscrit com aquells que en posterioritat a la inscripció han esdevingut titulars de les parcel·les inscrites, s'incorporen amb tots els drets i deures que els hi corresponguin en aquest projecte de reparcel·lació. Així, el projecte els donarà uns drets d'adjudicació que es concretaran en les finques de resultat que els correspongui d'acord amb el principi d'equidistribució de beneficis i càrregues de conformitat amb les determinacions de planejament establertes per al nou sector Parc de l'Alba delimitat en el PDU-2020.

Formen part també, d'aquest projecte, els sòls de domini públic cedits obligatòria i gratuïtament a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès o administració pública sectorial corresponent, que figuren inscrits des de l'any 2015 com a finques de resultat en virtut d'aquell Projecte de reparcel·lació, a excepció de la finca registral 50.857 destinada a vialitat SX.1-04 que queda fóra de l'àmbit. Pel que fa a aquestes finques, al tractar-se de finques de cessió obligatòria i gratuïta del planejament anterior, figuren en aquest Projecte com a finques aportades sense dret d'adjudicació i seran substituïdes per les noves finques de cessió obligatòria resultants de la nova ordenació.

També formen part de l'àmbit reparcel·ladori els terrenys que en el PDU-2014 estaven inclosos en el sector que es delimità anomenat "Can Costa", i que ara estan inclosos, en compliment dels pronunciaments judicials, en el sector Parc de l'Alba, així com uns terrenys de titularitat municipal situats en el límit est del sector, que s'incorporen per relligar el nucli urbà amb la proposta d'ordenació del PDU-2020. Aquests sòls estan en situacions jurídiques diferenciades, tals com:

1. Sòls que no han estat objecte de cap tipus de transformació jurídica o material en execució del planejament, encara que sí formaven part del Centre direccional en el PGM-76.
2. Terrenys que van formar part de l'àmbit del Pla parcial del Parc Tecnològic de Vallès, qualificats com a sistema general sectorial, clau 9, de reserva del túnels d'Horta, titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, a excepció d'una finca titularitat de Preaso Cemento, SL.
3. Terrenys qualificats d'Espais lliures, (clau 6), que constituïen l'anomenat Parc del Gorgs, provinents del sector del Parc Tecnològic del Vallès així com també una franja d'espai lliure (clau 6) situada a l'extrem sud-oest del seu àmbit, uns sòls qualificats de protecció de sistemes (clau 9) i de viari (clau 5) situats al final de l'Av. de Roma, i uns sòls qualificats de jardins urbans (clau 6b) situats entre la ronda de Serraperera i el carrer de la Serra de Galliners.

De conformitat amb l'article 4.4 del RLU i l'article 20 de la Normativa del PDU-2020, i a la vista del recent aixecament topogràfic efectuat a escala 1/500, s'ha adaptat el límit de l'àmbit de la reparcel·lació, efectuant aquells ajustos mínims que s'han considerat

necessaris per donar coherència al límit amb la realitat física dels terrenys. Aquests ajustos han comportat la inclusió en el sector, respecte a la superfície del PDU de 5.589,25 m², el que representa un **0,14%** de la superfície de l'àmbit.

En concret, es fa constar, que a resultes de l'aixecament i de l'adaptació que s'ha dut a terme, s'ha ajustat el límit de l'àmbit del projecte de reparcel·lació per incorporar els terrenys ocupats per l'accés, una part de l'edificació industrial i annexes de la finca aportada número 165, que per error en l'escala emprada en el PDU, que recollia el límit del PGM-1976, no s'havia detectat. Els terrenys que s'incorporen per adaptar i ajustar la delimitació de l'àmbit en aquesta finca tenen una superfície de 3.285,36 m² i per tant, la inclusió d'aquesta superfície representa un ajust del 0,08%.

Per últim, tot i que no computen a cap efecte urbanístic, queden inclosos en l'àmbit objecte del present projecte els béns de domini públic (rieres, camins, carreteres, Sincrotró,...), situats dins els límits del sector Parc de l'Alba, d'acord amb el que estableix la legislació urbanística vigent.

La superfície del sector, un cop efectuats els ajustos esmentats, té una superfície de **4.085.242,25 m²**, i consta grafiat en tots els plànols que integren el Document 6 Plànols d'aquest projecte amb una línia blava continua.

Per contra, 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, sí **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.

Per tant, són exclosos de l'àmbit reparcel·ladori els següents terrenys:

Terrenys del Ministeri de Foment de l'AP-7 i l'autovia B-30

Terrenys expropiats pel Ministeri de Foment d'acord amb la informació aportada en el tràmit del PDU-2020 pel citat organisme, així com els terrenys que d'acord amb legislació sectorial de carreteres són part del domini públic d'aquestes vies i que ja quedaren fora de l'àmbit del projecte de reparcel·lació de l'any 2015, qualificats pel PDU-2020 de Sistema viari (clau SX) o de Protecció de sistemes (clau SS) que conformen una franja paral·lela a l'Autopista AP-7 i l'autovia B-30, autovia entre aquestes i el límit del sector Parc de l'Alba, en el tram situat entre la riera de Can Fatjó i l'accés al sector al costat del pont de la Universitat Autònoma de Barcelona.

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

Ara bé, no s'exclouen de l'àmbit del Projecte de reparcel·lació els terrenys qualificats com SF5 de 8.143,30 m² en tant que els mateixos coincideixen en part amb la parcel·la

SE1/SF3-01, finca registral 50.799, i per tant, d'acord amb la qualificació del PDU-2020 sí que experimenten variació.

Titular: Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Així, els terrenys de domini públic que s'exclouen de l'àmbit del projecte de reparcel·lació tenen una superfície de **71.893,49 m²**.

Per tot això, constitueixen **l'àmbit de la unitat reparcel·lable**, 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 **4.013.348,76 m²**. Aquest àmbit consta grafiat en tots els plànols del Projecte amb una línia continua de color vermell.

D) Planejament objecte d'execució

L'ordenació urbanística vigent, com s'ha indicat anteriorment, és la determinada en el Pla director urbanístic 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 30 de juliol de 2019 i es va publicar l'acord en el DOGC número 7972 de 2 d'octubre de 2019. El 7 d'agost de 2020 la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona aprovà provisionalment el Pla director.

Posteriorment, el 22 de desembre la Comissió de Territori de Catalunya ha aprovat definitivament el Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. La publicació de l'acord així com les normes urbanístiques consten en el DOGC núm. 8339 d'11 de febrer 2021.

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 3.7.1 "*Quadre de característiques generals del sector Parc de l'Alba*" de l'apartat 3.7 de la Memòria del PDU del Centre direccional.

Pel que fa al quadre 3.7.2 "*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:

CDCV Sector Parc de l'Alba								
clau	Zones d'habitatge /Residencial	sòl	%	i.e.n	sostre	%	num. Hab	% st hab
R	Residencial	222.628,65 m²s	5,46%		571.419,65 m²st	26,74%	5.377	100,00%
HLL	Habitatge lliure	142.442,47 m²s	3,49%		342.361,01 m²st	16,02%	2.843	52,87%
HPO-RG	Habitatge protegit règim general	62.391,99 m²s	1,53%		182.552,75 m²st	8,54%	2.019	37,55%
HPO-PC	Habitatge protegit preu concertat	17.794,19 m²s	0,44%		46.505,90 m²st	2,18%	515	9,58%
APB	Usos zona Residencial: Activitat econòmica en PB				38.925,00 m²st	1,82%		
clau	Zones de Parc de la ciència	sòl	%	i.e.n	sostre	%		
PC1	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat mitjana PC1	134.795,00 m²s	3,30%	1,60	215.672,00 m²st	10,09%		
PC2	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat mitjana PC2	247.545,21 m²s	6,07%	2,00	495.090,42 m²st	23,17%		
PC3	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC3	147.794,21 m²s	3,62%	3,22	475.897,36 m²st	22,27%		
PC4	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC4	56.761,26 m²s	1,39%		139.787,41 m²st	6,54%		
PC4	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat alta PC4	44.048,26 m²s	1,08%		113.989,91 m²st	5,34%		
PC4.H	PC4 Hotel	12.713,00 m²s	0,31%		25.797,50 m²st	1,21%		
PC5	Parc de la ciència i la tecnologia. Densitat mitjana PC5	46.649,00 m²s	1,14%	2,00	93.298,00 m²st	4,37%		
CPD	Centre de processament de dades	60.768,00 m²s	1,49%	1,12	68.060,16 m²st	3,19%		
clau	Zones d'altres aprofitaments privats	sòl	%	i.e.n	sostre	%		
50	Espai lliure privat protegit	159.190,00 m²s	3,90%		33.620,00 m²st	1,57%		
42	Zona privada amb ús esportiu i recreatiu	28.966,58 m²s	0,71%	0,17	4.800,00 m²st	0,22%		
Total Zones		1.105.097,91 m²s	27,09%		2.136.570,00 m²st	100,00%		
clau	Sistemes	sòl	%					
SE	Equipament	258.289,71 m²s	6,33%					
SE1	Equipament	54.370,09 m²s	1,33%					
SE2	Equipament (a l'aire lliure)	190.997,62 m²s	4,68%					
SE3	Equipaments (en PB de parcel·la residencial)	12.922,00 m²s	0,32%					
SV	Espai lliure, zona verda	1.648.897,91 m²s	40,42%					
SV1	Espai lliure. Parc estratègic (Parc natural de Collserola)	284.682,14 m²s						
SV2	Espai lliure. Parc estratègic (Corredor verd)	757.215,06 m²s						
SV3	Espai lliure. (parc de connctivitat)	410.454,74 m²s						
SV4	Espai lliure. (parcs interiors)	196.545,97 m²s						
SH	Hidrogràfic	124.435,74 m²s	3,05%					
SS	Protecció de sistemes	135.357,61 m²s	3,32%					
E8	Sincrotró	61.208,00 m²s	1,50%					
ST	Servei tècnic	28.041,38 m²s	0,69%					
SF	Ferrovial	108.996,27 m²s	2,67%					
SX	Vial	609.328,48 m²s	14,94%					
Total Sistemes		2.974.555,09 m²s	72,91%					
Total		4.079.653,00 m²s	100,00%					
Superfície no computable		189.149,00 m²s						
		3.890.504,00 m²s						

Quadre de superfícies i edificabilitats per unitats de zona del sector Parc de l'Alba:**Residencial (Clau R)**

		superfície	sostre APB	sostre habitatges	habitatges	sostre total
R residencial	usos	222.628,65 m²s	38.925,00 m²st	571.419,65 m²st	5.377 hab	610.344,65 m²st
R-01		11.093,00 m ² s	1.250,00 m ² st	21.095,70 m ² st		22.345,70 m ² st
R-01.01	HLL	6.245,00 m ² s		11.997,85 m ² st	99 hab	11.997,85 m ² st
R-01.02	HLL	4.848,00 m ² s	1.250,00 m ² st	9.097,85 m ² st	75 hab	10.347,85 m ² st
R-03		10.510,00 m ² s	1.550,00 m ² st	23.119,80 m ² st		24.669,80 m ² st
R-03.01	HLL	5.149,00 m ² s		12.275,90 m ² st	102 hab	12.275,90 m ² st
R-03.02	HLL	5.361,00 m ² s	1.550,00 m ² st	10.843,90 m ² st	90 hab	12.393,90 m ² st
R-05		7.619,00 m ² s	1.750,00 m ² st	16.761,80 m ² st		18.511,80 m ² st
R-05.01	HLL	7.619,00 m ² s	1.750,00 m ² st	16.761,80 m ² st	139 hab	18.511,80 m ² st
R-06		7.269,00 m ² s	1.650,00 m ² st	16.934,80 m ² st		18.584,80 m ² st
R-06.01	HLL	7.269,00 m ² s	1.650,00 m ² st	16.934,80 m ² st	141 hab	18.584,80 m ² st
R-07		5.414,00 m ² s		10.967,80 m ² st		10.967,80 m ² st
R-07.01	HLL	5.414,00 m ² s		10.967,80 m ² st	91 hab	10.967,80 m ² st
R-08		7.059,00 m ² s		15.529,80 m ² st		15.529,80 m ² st
R-08.01	HLL	7.059,00 m ² s		15.529,80 m ² st	129 hab	15.529,80 m ² st
R-09		1.707,00 m ² s	1.100,00 m ² st	5.462,40 m ² st		6.562,40 m ² st
R-09.01	HPO-RG	1.707,00 m ² s	1.100,00 m ² st	5.462,40 m ² st	60 hab	6.562,40 m ² st
R-11		7.508,00 m ² s	1.200,00 m ² st	18.766,85 m ² st		19.966,85 m ² st
R-11.01	HPO-PC	7.508,00 m ² s	1.200,00 m ² st	18.766,85 m ² st	208 hab	19.966,85 m ² st
R-12		8.087,00 m ² s	1.250,00 m ² st	20.214,67 m ² st		21.464,67 m ² st
R-12.01	HLL	8.087,00 m ² s	1.250,00 m ² st	20.214,67 m ² st	168 hab	21.464,67 m ² st
R-13		6.155,00 m ² s	1.800,00 m ² st	17.234,00 m ² st		19.034,00 m ² st
R-13.01	HLL	6.155,00 m ² s	1.800,00 m ² st	17.234,00 m ² st	143 hab	19.034,00 m ² st
SE3-01 / R-14				12.032,00 m ² st		12.032,00 m ² st
R-14.01	HPO-RG			12.032,00 m ² st	133 hab	12.032,00 m ² st
R-15		6.222,85 m ² s	700,00 m ² st	16.588,63 m ² st		17.288,63 m ² st
R-15.01	HLL	3.487,00 m ² s		9.749,00 m ² st	81 hab	9.749,00 m ² st
R-15.03	HPO-RG	2.735,85 m ² s	700,00 m ² st	6.839,63 m ² st	75 hab	7.539,63 m ² st
R-16		2.977,00 m ² s	800,00 m ² st	7.442,50 m ² st		8.242,50 m ² st
R-16.01	HPO-RG	2.977,00 m ² s	800,00 m ² st	7.442,50 m ² st	82 hab	8.242,50 m ² st
R-17		9.913,09 m ² s	1.900,00 m ² st	24.782,72 m ² st		26.682,72 m ² st
R-17.01	HLL	3.205,50 m ² s		8.013,74 m ² st	66 hab	8.013,74 m ² st
R-17.02	HLL	3.170,00 m ² s	1.100,00 m ² st	7.926,00 m ² st	66 hab	9.026,00 m ² st
R-17.04	HPO-PC	3.537,59 m ² s	800,00 m ² st	8.842,98 m ² st	98 hab	9.642,98 m ² st
R-18		7.695,00 m ² s	2.200,00 m ² st	21.462,00 m ² st		23.662,00 m ² st
R-18.01	HLL	4.490,00 m ² s	1.345,00 m ² st	12.489,56 m ² st	104 hab	13.834,56 m ² st
R-18.02	HLL	3.205,00 m ² s	855,00 m ² st	8.972,44 m ² st	74 hab	9.827,44 m ² st
R-21		8.513,00 m ² s		25.539,00 m ² st		25.539,00 m ² st
R-21.01	HPO-RG	8.513,00 m ² s		25.539,00 m ² st	283 hab	25.539,00 m ² st
R-22		8.159,74 m ² s	2.600,00 m ² st	24.479,22 m ² st		27.079,22 m ² st
R-22.01	HPO-RG	8.159,74 m ² s	2.600,00 m ² st	24.479,22 m ² st	271 hab	27.079,22 m ² st
R-23		5.429,00 m ² s		10.858,00 m ² st		10.858,00 m ² st
R-23.01	HLL	5.429,00 m ² s		10.858,00 m ² st	90 hab	10.858,00 m ² st

R-24		7.347,00 m ² s	2.100,00 m ² st	20.571,60 m ² st		22.671,60 m ² st
R-24.01	HLL	7.347,00 m ² s	2.100,00 m ² st	20.571,60 m ² st	171 hab	22.671,60 m ² st
R-25		2.616,00 m ² s		5.232,00 m ² st		5.232,00 m ² st
R-25.01	HLL	2.616,00 m ² s		5.232,00 m ² st	43 hab	5.232,00 m ² st
R-26		5.121,00 m ² s	1.550,00 m ² st	15.363,00 m ² st		16.913,00 m ² st
R-26.01	HLL	5.121,00 m ² s	1.550,00 m ² st	15.363,00 m ² st	128 hab	16.913,00 m ² st
R-27		6.426,00 m ² s		12.852,00 m ² st		12.852,00 m ² st
R-27.01	HLL	6.426,00 m ² s		12.852,00 m ² st	107 hab	12.852,00 m ² st
R-28		10.568,00 m ² s	3.150,00 m ² st	28.444,58 m ² st		31.594,58 m ² st
R-28.01	HPO-PC	6.748,60 m ² s	2.000,00 m ² st	18.896,08 m ² st	209 hab	20.896,08 m ² st
R-28.02	HPO-RG	3.819,40 m ² s	1.150,00 m ² st	9.548,50 m ² st	106 hab	10.698,50 m ² st
R-30		5.187,00 m ² s	1.250,00 m ² st	11.411,40 m ² st		12.661,40 m ² st
R-30.01	HLL	5.187,00 m ² s	1.250,00 m ² st	11.411,40 m ² st	95 hab	12.661,40 m ² st
SE-3-02/R-31				16.574,40 m ² st		16.574,40 m ² st
R-31.01	HPO-RG			16.574,40 m ² st	184 hab	16.574,40 m ² st
R-32		3.480,00 m ² s		6.168,27 m ² st		6.168,27 m ² st
R-32.01	HPO-RG	1.975,00 m ² s		2.496,07 m ² st	27 hab	2.496,07 m ² st
R-32.02	HPO-RG	1.505,00 m ² s		3.672,20 m ² st	40 hab	3.672,20 m ² st
R-34		4.591,00 m ² s	600,00 m ² st	11.477,50 m ² st		12.077,50 m ² st
R-34.01	HPO-RG	4.591,00 m ² s	600,00 m ² st	11.477,50 m ² st	127 hab	12.077,50 m ² st
R-35		5.888,00 m ² s	1.700,00 m ² st	15.897,60 m ² st		17.597,60 m ² st
R-35.01	HLL	5.888,00 m ² s	1.700,00 m ² st	15.897,60 m ² st	132 hab	17.597,60 m ² st
R-36		6.071,00 m ² s	1.650,00 m ² st	15.177,50 m ² st		16.827,50 m ² st
R-36.01	HPO-RG	6.071,00 m ² s	1.650,00 m ² st	15.177,50 m ² st	168 hab	16.827,50 m ² st
R-37		14.217,43 m ² s	2.600,00 m ² st	32.586,00 m ² st		35.186,00 m ² st
R-37.01	HLL	8.661,43 m ² s	2.600,00 m ² st	24.252,00 m ² st	202 hab	26.852,00 m ² st
R-37.02	HPO-RG	5.556,00 m ² s		8.334,00 m ² st	92 hab	8.334,00 m ² st
R-38		8.716,00 m ² s	1.525,00 m ² st	20.460,00 m ² st		21.985,00 m ² st
R-38.01	HPO-RG	8.716,00 m ² s	1.525,00 m ² st	20.460,00 m ² st	227 hab	21.985,00 m ² st
R-39		4.143,54 m ² s	600,00 m ² st	10.358,85 m ² st		10.958,85 m ² st
R-39.01	HLL	4.143,54 m ² s	600,00 m ² st	10.358,85 m ² st	86 hab	10.958,85 m ² st
R-40		5.302,00 m ² s	800,00 m ² st	11.910,80 m ² st		12.710,80 m ² st
R-40.01	HLL	5.302,00 m ² s	800,00 m ² st	11.910,80 m ² st	99 hab	12.710,80 m ² st
R-41		6.066,00 m ² s	800,00 m ² st	13.017,83 m ² st		13.817,83 m ² st
R-41.01	HPO-RG	6.066,00 m ² s	800,00 m ² st	13.017,83 m ² st	144 hab	13.817,83 m ² st
R-42		5.558,00 m ² s	850,00 m ² st	14.644,64 m ² st		15.494,64 m ² st
R-42.01	HLL	5.558,00 m ² s	850,00 m ² st	14.644,64 m ² st	122 hab	15.494,64 m ² st

Parc de la ciència i la tecnologia PC1 (Clau PC1)

		superfície	i.e.n.	sostre
PC1	clau	134.795,00 m²s	1,60	215.672,00 m²st
PC1 - 01		10.670,00 m²s		17.072,00 m²st
PC1 - 01.01	PC1	4.923,00 m²s	1,60	7.876,80 m²st
PC1 - 01.02	PC1	5.747,00 m²s	1,60	9.195,20 m²st
PC1 - M-02		23.287,00 m²s		37.259,20 m²st
PC1 - M-02.01	PC1	4.450,00 m²s	1,60	7.120,00 m²st
PC1 - M-02.02	PC1	3.476,00 m²s	1,60	5.561,60 m²st
PC1 - M-02.03	PC1	4.842,00 m²s	1,60	7.747,20 m²st
PC1 - M-02.04	PC1	4.818,00 m²s	1,60	7.708,80 m²st
PC1 - M-02.05	PC1	5.701,00 m²s	1,60	9.121,60 m²st
PC1 - 03		12.796,00 m²s		20.473,60 m²st
PC1 - 03.01	PC1	7.500,00 m²s	1,60	12.000,00 m²st
PC1 - 03.02	PC1	5.296,00 m²s	1,60	8.473,60 m²st
PC1 - 04		11.823,00 m²s		18.916,80 m²st
PC1 - 04.01	PC1	11.823,00 m²s	1,60	18.916,80 m²st
PC1 - M-07		15.427,00 m²s		24.683,20 m²st
PC1 - M-07.01	PC1	3.857,00 m²s	1,60	6.171,20 m²st
PC1 - M-07.02	PC1	3.870,00 m²s	1,60	6.192,00 m²st
PC1 - M-07.03	PC1	3.881,00 m²s	1,60	6.209,60 m²st
PC1 - M-07.04	PC1	3.819,00 m²s	1,60	6.110,40 m²st
PC1 - 08		20.545,00 m²s		32.872,00 m²st
PC1 - 08.01	PC1	5.539,00 m²s	1,60	8.862,40 m²st
PC1 - 08.02	PC1	15.006,00 m²s	1,60	24.009,60 m²st
PC1 - 11		19.129,00 m²s		30.606,40 m²st
PC1 - 11.01	PC1	6.809,39 m²s	1,60	10.895,02 m²st
PC1 - 11.02	PC1	12.319,61 m²s	1,60	19.711,38 m²st
PC1 - 12		21.118,00 m²s		33.788,80 m²st
PC1 - 12.01	PC1	21.118,00 m²s	1,60	33.788,80 m²st

Parc de la ciència i la tecnologia PC2 (Clau PC2)

		superfície	i.e.n.	sostre
PC2	clau	247.545,21 m²s	2,00	495.090,42 m²st
PC2 - 01		14.451,00 m²s		28.902,00 m²st
PC2 - 01.01	PC2	8.098,00 m²s	2,00	16.196,00 m²st
PC2 - 01.02	PC2	6.353,00 m²s	2,00	12.706,00 m²st
PC2 - 02		35.564,00 m²s		71.128,00 m²st
PC2 - 02.01	PC2	30.853,00 m²s	2,00	61.706,00 m²st
PC2 - 02.02	PC2	4.711,00 m²s	2,00	9.422,00 m²st
PC2 - 03		17.759,00 m²s		35.518,00 m²st
PC2 - 03.01	PC2	5.758,00 m²s	2,00	11.516,00 m²st
PC2 - 03.02	PC2	4.766,00 m²s	2,00	9.532,00 m²st
PC2 - 03.03	PC2	7.235,00 m²s	2,00	14.470,00 m²st

PC2 - 04		36.731,00 m²s		73.462,00 m²st
PC2 - 04.01	PC2	18.911,00 m²s	2,00	37.822,00 m²st
PC2 - 04.05	PC2	2.198,00 m²s	2,00	4.396,00 m²st
PC2 - 04.06	PC2	2.085,00 m²s	2,00	4.170,00 m²st
PC2 - 04.07	PC2	3.109,00 m²s	2,00	6.218,00 m²st
PC2 - 04.10	PC2	2.325,00 m²s	2,00	4.650,00 m²st
PC2 - 04.11	PC2	2.211,00 m²s	2,00	4.422,00 m²st
PC2 - 04.12	PC2	2.097,00 m²s	2,00	4.194,00 m²st
PC2 - 04.13	PC2	3.795,00 m²s	2,00	7.590,00 m²st
PC2 - 05		21.318,00 m²s		42.636,00 m²st
PC2 - 05.01	PC2	8.553,00 m²s	2,00	17.106,00 m²st
PC2 - 05.02	PC2	6.738,00 m²s	2,00	13.476,00 m²st
PC2 - 05.03	PC2	6.027,00 m²s	2,00	12.054,00 m²st
PC2 - 06		10.065,01 m²s		20.130,02 m²st
PC2 - 06.01	PC2	2.996,01 m²s	2,00	5.992,02 m²st
PC2 - 06.02	PC2	2.591,00 m²s	2,00	5.182,00 m²st
PC2 - 06.03	PC2	1.730,00 m²s	2,00	3.460,00 m²st
PC2 - 06.04	PC2	1.460,00 m²s	2,00	2.920,00 m²st
PC2 - 06.05	PC2	1.288,00 m²s	2,00	2.576,00 m²st
PC2 - 07		19.270,00 m²s		38.540,00 m²st
PC2 - 07.01	PC2	6.774,00 m²s	2,00	13.548,00 m²st
PC2 - 07.02	PC2	7.225,00 m²s	2,00	14.450,00 m²st
PC2 - 07.03	PC2	5.271,00 m²s	2,00	10.542,00 m²st
PC2 - 10		40.848,20 m²s		81.696,40 m²st
PC2 - 10.01	PC2	5.752,00 m²s	2,00	11.504,00 m²st
PC2 - 10.02	PC2	7.469,00 m²s	2,00	14.938,00 m²st
PC2 - 10.03	PC2	4.403,20 m²s	2,00	8.806,40 m²st
PC2 - 10.04	PC2	3.913,00 m²s	2,00	7.826,00 m²st
PC2 - 10.05	PC2	3.885,00 m²s	2,00	7.770,00 m²st
PC2 - 10.06	PC2	3.868,00 m²s	2,00	7.736,00 m²st
PC2 - 10.07	PC2	3.872,00 m²s	2,00	7.744,00 m²st
PC2 - 10.08	PC2	3.826,00 m²s	2,00	7.652,00 m²st
PC2 - 10.09	PC2	3.860,00 m²s	2,00	7.720,00 m²st
PC2 - 11		22.750,00 m²s		45.500,00 m²st
PC2 - 11.02	PC2	3.200,00 m²s	2,00	6.400,00 m²st
PC2 - 11.03	PC2	2.387,00 m²s	2,00	4.774,00 m²st
PC2 - 11.04	PC2	3.612,00 m²s	2,00	7.224,00 m²st
PC2 - 11.06	PC2	3.142,00 m²s	2,00	6.284,00 m²st
PC2 - 11.07	PC2	3.844,00 m²s	2,00	7.688,00 m²st
PC2 - 11.08	PC2	6.565,00 m²s	2,00	13.130,00 m²st
PC2 - 12		19.635,00 m²s		39.270,00 m²st
PC2 - 12.01	PC2	19.635,00 m²s	2,00	39.270,00 m²st
PC2 - 13		9.154,00 m²s		18.308,00 m²st
PC2 - 13.01	PC2	9.154,00 m²s	2,00	18.308,00 m²st

Parc de la ciència i la tecnologia. PC3 (Clau PC3)

		superfície	i.e.n.	sostre
PC3	clau	147.794,21 m²s	3,22	475.897,36 m²st
PC3 -02		15.936,00 m²s		51.313,92 m²st
PC3 -02.01	PC3	2.203,00 m²s	3,22	7.093,66 m²st
PC3 -02.02	PC3	2.142,00 m²s	3,22	6.897,24 m²st
PC3 -02.03	PC3	1.722,00 m²s	3,22	5.544,84 m²st
PC3 -02.04	PC3	1.701,00 m²s	3,22	5.477,22 m²st
PC3 -02.05	PC3	2.580,00 m²s	3,22	8.307,60 m²st
PC3 -02.06	PC3	1.864,00 m²s	3,22	6.002,08 m²st
PC3 -02.07	PC3	1.864,00 m²s	3,22	6.002,08 m²st
PC3 -02.08	PC3	1.860,00 m²s	3,22	5.989,20 m²st
PC3 -03		12.003,00 m²s		38.649,66 m²st
PC3 -03.01	PC3	2.852,00 m²s	3,22	9.183,44 m²st
PC3 -03.02	PC3	3.073,00 m²s	3,22	9.895,06 m²st
PC3 -03.03	PC3	3.075,00 m²s	3,22	9.901,50 m²st
PC3 -03.04	PC3	3.003,00 m²s	3,22	9.669,66 m²st
PC3 -04		24.377,21 m²s		78.494,62 m²st
PC3 -04.01	PC3	2.756,00 m²s	3,22	8.874,32 m²st
PC3 -04.02	PC3	6.178,00 m²s	3,22	19.893,16 m²st
PC3 -04.03	PC3	5.555,00 m²s	3,22	17.887,10 m²st
PC3 -04.04	PC3	4.313,00 m²s	3,22	13.887,86 m²st
PC3 -04.05	PC3	3.359,21 m²s	3,22	10.816,66 m²st
PC3 -04.06	PC3	2.216,00 m²s	3,22	7.135,52 m²st
PC3 -05		15.604,00 m²s		50.244,88 m²st
PC3 -05.01	PC3	4.858,00 m²s	3,22	15.642,76 m²st
PC3 -05.02	PC3	4.660,00 m²s	3,22	15.005,20 m²st
PC3 -05.03	PC3	6.086,00 m²s	3,22	19.596,92 m²st
PC3 -06		6.135,00 m²s		19.754,70 m²st
PC3 -06.01	PC3	6.135,00 m²s	3,22	19.754,70 m²st
PC3 -07		8.277,00 m²s		26.651,94 m²st
PC3 -07.01	PC3	8.277,00 m²s	3,22	26.651,94 m²st
PC3 -08		11.482,00 m²s		36.972,04 m²st
PC3 -08.01	PC3	11.482,00 m²s	3,22	36.972,04 m²st
PC3 -09		23.444,00 m²s		75.489,68 m²st
PC3 -09.01	PC3	11.159,00 m²s	3,22	35.931,98 m²st
PC3 -09.02	PC3	4.225,00 m²s	3,22	13.604,50 m²st
PC3 -09.03	PC3	3.648,00 m²s	3,22	11.746,56 m²st
PC3 -09.04	PC3	4.412,00 m²s	3,22	14.206,64 m²st
PC3 -11		10.605,00 m²s		34.148,10 m²st
PC3 -11.01	PC3	3.000,00 m²s	3,22	9.660,00 m²st
PC3 -11.02	PC3	3.000,00 m²s	3,22	9.660,00 m²st
PC3 -11.03	PC3	4.605,00 m²s	3,22	14.828,10 m²st

PC3 - 12		8.911,00 m ² s		28.693,42 m ² st
PC3 - 12.01	PC3	3.333,00 m ² s	3,22	10.732,26 m ² st
PC3 - 12.02	PC3	2.994,00 m ² s	3,22	9.640,68 m ² st
PC3 - 12.03	PC3	2.584,00 m ² s	3,22	8.320,48 m ² st
PC3 - 13		7.215,00 m ² s		23.232,30 m ² st
PC3 - 13.01	PC3	7.215,00 m ² s	3,22	23.232,30 m ² st
PC3 - 14		3.805,00 m ² s		12.252,10 m ² st
PC3 - 14.01	PC3	3.805,00 m ² s	3,22	12.252,10 m ² st

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

		superfície	i.e.n.	sostre
PC4	clau	44.048,26 m ² s		113.989,91 m ² st
PC4 - 01		30.181,00 m ² s		89.887,22 m ² st
PC4 - 01.01	PC4	30.181,00 m ² s	2,98	89.887,22 m ² st
PC4 - 02		7.017,00 m ² s		5.375,00 m ² st
PC4 - 02.01	PC4	7.017,00 m ² s	0,77	5.375,00 m ² st
PC4 - 03		6.850,26 m ² s		18.727,69 m ² st
PC4 - 03.01	PC4	6.850,26 m ² s	2,73	18.727,69 m ² st

PC4 Hoteler (Clau PC4.H)

		superfície	i.e.n.	sostre
PC4.H	clau	12.713,00 m ² s		25.797,50 m ² st
PC4.H - 03		2.702,00 m ² s		3.544,00 m ² st
PC4.H - 03.01	PC4.H	2.702,00 m ² s	1,31	3.544,00 m ² st
PC4.H - 04		4.463,00 m ² s		11.157,50 m ² st
PC4.H - 04.01	PC4.H	4.463,00 m ² s	2,50	11.157,50 m ² st
PC4.H - M - 05		5.548,00 m ² s		11.096,00 m ² st
PC4.H - M - 05.01	PC4.H	5.548,00 m ² s	2,00	11.096,00 m ² st

Parc de la ciència i la tecnologia. PC5 (Clau PC5)

		superfície	i.e.n.	sostre
PC5	clau	46.649,00 m ² s	2,00	93.298,00 m ² st
PC5 - 01		39.495,00 m ² s		78.990,00 m ² st
PC5 - 01.01	PC5	39.495,00 m ² s	2,00	78.990,00 m ² st
PC5 - 02		7.154,00 m ² s		14.308,00 m ² st
PC5 - 02.01	PC5	7.154,00 m ² s	2,00	14.308,00 m ² st

Centre de processament de dades (Clau CPD)

		superfície	i.e.n.	sostre
CPD	clau	60.768,00 m ² s		68.060,16 m ² st
CPD - 01		60.768,00 m ² s		68.060,16 m ² st
CPD - 01.01	CPD	60.768,00 m ² s	1,12	68.060,16 m ² st

Espai lliure privat protegit (Clau 50)

		superfície	i.e.n.	sostre
50	clau	159.190,00 m²s		33.620,00 m²st
50-01		22.832,00 m ² s		7.025,00 m ² st
50-01.01	50	22.832,00 m ² s		7.025,00 m ² st
50-02		70.015,00 m ² s		4.533,00 m ² st
50-02.01	50	70.015,00 m ² s		4.533,00 m ² st
50-03		16.630,00 m ² s		6.449,00 m ² st
50-03.01	50	2.992,10 m ² s		2.528,00 m ² st
50-03.02	50	13.637,90 m ² s		3.921,00 m ² st
50-04		12.240,00 m ² s		5.000,00 m ² st
50-04.01	50	12.240,00 m ² s		5.000,00 m ² st
50-05		37.473,00 m ² s		10.613,00 m ² st
50-05.01	50	37.473,00 m ² s		10.613,00 m ² st

Zona privada d'ús esportiu i recreatiu (Clau 42)

		superfície	i.e.n.	sostre
42	clau	28.966,58 m²s		4.800,00 m²st
42-01		28.966,58 m ² s		4.800,00 m ² st
42-01.01	42	28.966,58 m ² s		4.800,00 m ² st

Equipament (Clau SE)

		superfície	i.e.n.	sostre
SE Equipament		258.289,71 m²s		96.009,18 m²st
SE1 Equipament Edificació		54.370,09 m ² s		54.370,09 m ² st
SE1-02		8.645,00 m ² s	1,00	8.645,00 m ² st
SE1-03		9.402,00 m ² s	1,00	9.402,00 m ² st
SE1-04		1.251,00 m ² s	1,00	1.251,00 m ² st
SE1-05		10.498,00 m ² s	1,00	10.498,00 m ² st
SE1-06		3.337,00 m ² s	1,00	3.337,00 m ² st
SE1-07		5.055,09 m ² s	1,00	5.055,09 m ² st
SE1-08		3.451,00 m ² s	1,00	3.451,00 m ² st
SE1-09		6.438,00 m ² s	1,00	6.438,00 m ² st
SE1-10		6.293,00 m ² s	1,00	6.293,00 m ² st
SE2 Equipament a l'aire lliure		190.997,62 m ² s		9.549,88 m ² st
SE2-01		32.391,00 m ² s	0,05	1.619,55 m ² st
SE2-02		7.159,00 m ² s	0,05	357,95 m ² st
SE2-03		36.076,62 m ² s	0,05	1.803,83 m ² st
SE2-04		14.558,00 m ² s	0,05	727,90 m ² st
SE2-05		26.645,00 m ² s	0,05	1.332,25 m ² st
SE2-06		31.120,00 m ² s	0,05	1.556,00 m ² st
SE2-07		33.250,00 m ² s	0,05	1.662,50 m ² st
SE2-08		9.798,00 m ² s	0,05	489,90 m ² st

SE3 Equipament a PB	12.922,00 m ² s		12.922,00 m ² st
SE3-1 / R-15	6.016,00 m ² s	1,00	6.016,00 m ² st
SE3-2 / R-33	6.906,00 m ² s	1,00	6.906,00 m ² st

Espai lliure zona verda (Clau SV)

	superfície
SV espai lliure zona verda	1.648.897,91 m²s
SV.1 Parc estratègic (Parc Natural de Collserola)	284.682,14 m²s
SV.1 -01	81.868,09 m ² s
SV.1 -02	82.816,10 m ² s
SV.1 -03 / RPT	35.942,74 m ² s
SV.1 -04	21.283,06 m ² s
SV.1 -05	5.540,00 m ² s
SV.1 -06	4.239,76 m ² s
SV.1 -07	52.992,39 m ² s
SV.2 Parc estratègic (Corredor verd i espai funcional)	757.215,06 m²s
SV.2 -01	122.765,32 m ² s
SV.2 -02	31.785,74 m ² s
SV.2 -03	248.869,98 m ² s
SV.2 -04	127.500,84 m ² s
SV.2 -05	88.636,81 m ² s
SV.2 -06	32.113,06 m ² s
SV.2 -07	14.045,55 m ² s
SV.2 -08	14.128,62 m ² s
SV.2 -09	38.742,17 m ² s
SV.2 -10	5.088,71 m ² s
SV.2 -11	21.669,64 m ² s
SV.2 -12	4.154,53 m ² s
SV.2 -13	7.714,09 m ² s
SV.3 Parc de connectivitat	410.454,74 m²s
SV.3 -01	27.373,00 m ² s
SV.3 -02	309.705,14 m ² s
SV.3 -03	5.783,70 m ² s
SV.3 -04	7.121,27 m ² s
SV.3 -05	18.279,07 m ² s
SV.3 -06	26.283,42 m ² s
SV.3 -07	1.797,70 m ² s
SV.3 -08	14.111,45 m ² s
SV.4 Parcs interiors	196.545,97 m²s
SV.4 -01	3.077,00 m ² s
SV.4 -02	3.127,39 m ² s
SV.4 -03	1.768,07 m ² s
SV.4 -04	6.479,23 m ² s
SV.4 -05	10.625,04 m ² s
SV.4 -06	151.062,00 m ² s
SV.4 -07	5.906,35 m ² s
SV.4 -08	9.469,51 m ² s
SV.4 -09	5.031,37 m ² s

Hidrogràfic (Clau SH)

	superfície
SH Hidrogràfic	124.435,74 m²s
SH-01	4.562,58 m ² s
SH-02	16.218,22 m ² s
SH-03	2.118,97 m ² s
SH-04	13.471,37 m ² s
SH-05	17.305,24 m ² s
SH-06	13.229,14 m ² s
SH-07	1.961,03 m ² s
SH-08	2.637,09 m ² s
SH-09	2.130,32 m ² s
SH-10	5.884,40 m ² s
SH-11	4.526,79 m ² s
SH-12	2.316,35 m ² s
SH-13	5.978,67 m ² s
SH-14	11.007,09 m ² s
SH-15	2.101,73 m ² s
SH-16	2.982,54 m ² s
SH-17	7.235,65 m ² s
SH-18	6.740,12 m ² s
SH-19	625,29 m ² s
SH-20	1.403,15 m ² s

Protecció de sistemes (Clau SS)

	superfície
SS Protecció de sistemes	135.357,61 m²s
SS-01	25.667,32 m ² s
SS-02	55.833,00 m ² s
SS-03	4.969,15 m ² s
SS-04	7.003,99 m ² s
SS-05	10.528,82 m ² s
SS-06	21.935,15 m ² s
SS-07	2.163,80 m ² s
SS-08	1.687,00 m ² s
SS-09	5.569,38 m ² s

Sincrotró (Clau E8)

	superfície	sostre
E8	61.208,00 m²s	35.000,00 m²st
E8-01	61.208,00 m ² s	35.000,00 m ² st

Serveis tècnics (Clau ST)

	superfície		sostre
ST Serveis tècnics	28.041,38 m²s	i.e.n	22.547,40 m²st
ST01	6.999,00 m ² s	0,80	5.599 m ² st
ST02	5.684,08 m ² s	0,80	4.547 m ² st
ST03.01	481,00 m ² s	0,80	385 m ² st
ST03.02	481,00 m ² s	0,80	385 m ² st
ST04	3.646,33 m ² s	0,80	2.917 m ² st
ST05	4.962,00 m ² s	0,80	3.970 m ² st
ST06	752,00 m ² s	0,80	602 m ² st
ST07	1.294,48 m ² s	0,80	1.036 m ² st
ST08	571,49 m ² s	1,00	571 m ² st
ST09	3.170,00 m ² s	0,80	2.536 m ² st

Ferrovians (Clau SF)

	superfície
SF Ferrovians	108.996,27 m²s
SF.1	26.399,89 m ² s
SF.1 -01	6.902,94 m ² s
SF.1 -02	6.389,59 m ² s
SF.1 -03	6.926,67 m ² s
SF.1 -04	2.990,00 m ² s
SF.1 -05	3.190,69 m ² s
SF.2	38.475,97 m ² s
SF.2-01	17.386,96 m ² s
SF.2 -02	21.089,01 m ² s
SF.3	10.966,10 m ² s
SF.3 -01	3.921,90 m ² s
SF.3-02	6.320,64 m ² s
SF.3 -03	723,56 m ² s
SF.4	25.010,59 m ² s
SF.4 -01	9.396,31 m ² s
SF.4-02	14.149,76 m ² s
SF.4 -03	1.464,52 m ² s
SF.5	8.143,73 m ² s
SF.5 -01	8.143,73 m ² s

Viari (Clau SX)

	superfície
SX Viari	609.328,48 m²s
SX.1 Vialitat bàsica	540.532,97 m²s
SX.1 -01	540.532,97 m ² s
SX.2 Trànsit restringit	36.138,75 m²s
SX.2 -01	36.138,75 m ² s
SX.3 Plaça	23.239,66 m²s
SX.3 -01	3.885,67 m ² s
SX.3 -02	2.985,44 m ² s
SX.3 -03	5.490,33 m ² s
SX.3 -04 /SH	6.514,81 m ² s
SX.3 -05	4.363,41 m ² s
SX.4 Reserva viària/ferroviària	9.417,09 m²s
SX.4 -01	3.272,09 m ² s
SX.4 -02	6.145,00 m ² s

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 i altres interessats
 - d) 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.

Tots els interessats consten relacionats al *Document 2 Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i la quantia del seu dret* que s'integra en el present Projecte.

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. 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.

Com s'ha exposat en els antecedents d'aquest document, gran part dels terrenys inclosos en el sector Parc de l'Alba objecte d'aquest projecte, foren objecte d'un projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, projecte el qual va materialitzar multiplicitat d'acords adoptats en el marc d'expropiacions acordades en execució de planejaments anteriors, tals com, la concreció en parcel·les resultants del pagament en espècie pendent de lliurament; l'adjudicació de finques resultants als titulars registrals de parcel·les rebudes en pagament del preu just; adjudicació per aportació d'algunes finques alliberades de l'expropiació i subjectes al compliment d'unes obligacions urbanístiques (cessió de sòl i pagament de costos d'urbanització,...); i adjudicació de finques resultants al Consorci, per l'aportació de finques expropiades mitjançant el pagament del preu just en metàl·lic.

Així mateix, el projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, també va recollir les transmissions posteriors d'aquelles parcel·les pagades com a preu just, i la confirmació en aplicació de l'article 138 en relació al 133.2.b) del Reglament de la Llei d'urbanisme, de les finques edificades en parcel·les resultants de l'anterior planejament que s'ajustaven a les determinacions del Pla director urbanístic.

Per tant, aquesta gestió jurídica i execució física parcial d'una part del sector Parc de l'Alba delimitat en el PDU-2020, comporta que la realitat física i jurídica dels sòls inclosos en el seu àmbit no sigui homogènia, i per tant la definició i valoració dels drets d'aportació del titulars de total àmbit ha de contemplar-la. Aquesta manca de concordança fa que en aquest Projecte de reparcel·lació com a finques aportades es distingeixin bàsicament tres situacions dels sòls de titularitat pública i privada amb dret a aprofitament:

1. parcel·les resultants del Projecte de reparcel·lació inscrit en el Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès en data 6 d'agost de 2015
2. els terrenys que formaven part del Centre direccional en el PGM-76 que no han estat objecte de cap tipus de transformació jurídica o material en execució del planejament.
3. els terrenys que van formar part de l'àmbit del Pla parcial del Parc Tecnològic de Vallès, qualificats com a sistema general sectorial, clau 9, de reserva del túnels d'Horta.

La determinació de la superfície generadora de drets, donada les diferents situacions físiques i jurídiques de les finques, unes com a finques inscrites en el Registre de la Propietat com a resultants de l'anterior planejament, i per tant ja deduïdes les cessions, i d'altres, com a finques brutes originàries, fa que s'hagi de modular l'aplicació del criteri legal de la superfície, establint-se respecte a les primeres, la proporció de drets d'adjudicació que correspon a cadascun dels propietaris en el total àmbit del sector, en base a un sòl teòric aportat.

1. Parcel·les resultants inscrites del Projecte de reparcel·lació de l'any 2015.

El present Projecte de reparcel·lació determina que aquest sòl *teòric* que correspon als titulars de parcel·les resultants de la reparcel·lació inscrita, es calcula mitjançant l'aplicació dels drets adjudicats en la reparcel·lació (en la que es considera el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant) a la total superfície amb dret d'aprofitament de la unitat reparcel·lable del sector en el 2015, es a dir, 3.214.705,76 m². La superfície que

resulta, atorgarà la superfície *teòrica* que s'aporta al nou projecte i que aplicada a la superfície de 3.773.944,59 m², superfície computable de l'àmbit reparcel·lable del nou sector del PDU-2020, determina els percentatges d'aportació i participació que corresponen al seu titular en la unitat reparcel·lable del sector Parc de l'Alba del PDU-2020.

Així les superfícies de sòl *teòriques* considerades per a les finques inicials provinents de les resultants de la reparcel·lació inscrita l'any 2015, a efectes del repartiment de drets i càrregues en aquest Projecte, és proporcional als drets dels propietaris del sòl en l'àmbit del sector Parc de l'Alba que va ser objecte d'expropiació i posterior reparcel·lació.

Aquesta proporció entre els drets actuals i la superfície originària de les finques objecte d'expropiació i posterior drets d'adjudicació en el Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, es tradueix en un percentatge d'aportació sobre la total superfície, que no serà coincident en la majoria dels supòsits amb la superfície prèvia de les finques, per quant els excessos i defectes d'adjudicació en el Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015 estan patrimonialitzats a l'haver-se abonat o rebut pels seus titulars l'import corresponent a les diferències en la liquidació de la quota 0, i d'altra, perquè el Projecte de reparcel·lació va materialitzar en alguns supòsits, el pagament del preu just amb el lliurament de finques resultants incrementat amb les indemnitzacions per vols existents en les finques expropiades, i en d'altres, el pagament del preu just de la superfície expropiada s'efectuà amb la transmissió al titular expropiat de parcel·la urbanitzada deduint al valor del sòl expropiat els costos d'urbanitzar les parcel·les pel Consorci.

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 de les finques resultants del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, atès que en qualsevol cas, el percentatge assignat respecte el tracte successiu dels diferents negocis o pactes jurídics sobrevinguts, i manté l'equitat entre els drets resultants de l'expropiació i posterior reparcel·lació i els que ara es configuren com a drets aportats en aquest Projecte de reparcel·lació.

Respecte a les parcel·les inscrites en virtut del Projecte de reparcel·lació del 2015, cal distingir aquelles que estan urbanitzades i edificades, de les no edificades.

Part de les parcel·les que es relacionen en l'apartat *E.4.- Comentaris relatiu a les finques aportades* d'aquesta Memòria estan completament urbanitzades i edificades conforme al planejament aprovat. Atesos aquests condicionats previs, i d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques aportades. 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 termenals en la descripció, per la qual cosa, el projecte de reparcel·lació adaptarà la parcel·lació indicativa del Pla director urbanístic aprovat, això sens perjudici de les compensacions econòmiques que pertoquin per la diferència d'aprofitament que li correspon en el PDU en execució, o la participació en els beneficis i càrregues d'aquest planejament.

2. Terrenys que formaven part del Centre direccional en el PGM-76 que no han estat objecte de cap tipus de transformació jurídica o material en execució del planejament.

Els drets en la reparcel·lació dels propietaris de terrenys que formaven part del Centre direccional en el PGM-76 i que no han estat objecte de cap tipus de transformació jurídica o material en execució del planejament, de conformitat al que es preveu a l'article 126.1.a) del TRLU, són els que resulten de la superfície aportada "*real*" al sector, essent aquesta la que resulta de l'amidament de les finques un cop deduït el percentatge d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant, tal i com estableix l'article 14 de la Normes urbanístiques del PDU 2020.

3. Terrenys que van formar part de l'àmbit del Pla parcial del Parc Tecnològic del Vallès, qualificats com a sistema general sectorial, clau 9, de reserva del túnels d'Horta.

Aquests terrenys s'aporten al Projecte de reparcel·lació amb la superfície real i actual dels mateixos segons amidament, en aplicació l'article 132.2 del Reglament de la Llei d'urbanisme, que determina que prevaldrà la realitat física front els títols de propietat, i el dret de participació en la unitat reparcel·lable del seus titulars, l'Ajuntament Cerdanyola del Vallès i de Prenso Cemento, SL, és el que resulta d'aquesta superfície un cop deduït un 15% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant de conformitat al que es preveu a l'article 14 de la Normes urbanístiques del PDU 2020.

En tots els casos, en el procés de reparcel·lació 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.

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 interessos legals meritats.

En el supòsit que en el Projecte s'incloguessin 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.

Per tant, el percentatge de participació de les persones propietàries vindrà determinat per la superfície real del sòl aportat, en el cas dels sòls que no han estat objecte de cap tipus d'execució urbanística prèvia, i en el cas de les persones propietàries de finques resultants inscrites en el Projecte de reparcel·lació de l'any 2015, d'acord amb el càlcul que s'ha fet constar de la superfície *teòrica*.

En qualsevol cas, totes les diferències d'adjudicació respecten el límit legal del percentatge del 15% per excés o defecte.

Ara bé cal especificar, que d'acord amb la documentació que obra a l'expedient administratiu de l'ens redactor del present Projecte, i en concret del Conveni signat entre l'Institut Català del Sòl i el senyor Andreu Puigfel i Bach, SACESA i MERAN, SA, de data 28 de setembre de 2021 que s'adjunta com Annex número 10, l'Institut Català del Sòl aporta la quantitat de 2.975.031,89 € com a contribució al pagament de despeses d'urbanització, per compte de la societat SACESA per fer front, parcialment, a les despeses d'urbanització del sector que correspondrien a aquesta entitat. D'acord amb aquesta contribució econòmica el percentatge de participació del titular de l'aportació de despeses vindrà determinat pel valor econòmic d'aquesta aportació, essent equivalent la seva adjudicació en parcel·les, i que es concreta amb l'adjudicació d'un percentatge d'una propietat indivisa de 86,494167% de la parcel·la PC3-11.01.

E.3.- Finques aportades que no donen dret d'adjudicació

A banda de les finques de titularitat pública o privada amb dret d'aprofitament que en el marc d'aquesta reparcel·lació atorgaran drets al seus titulars, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès és titular de les finques resultants del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, destinades a sistemes de domini públic, zones verdes, equipaments i sistemes tècnics, cedits obligatòria i gratuïtament amb l'aprovació i inscripció en el Registre de la propietat del citat Projecte. Aquests sòls que en tant, que sistemes, no atorgaran drets d'adjudicació en el procés a la reparcel·lació, i s'inclouen en el projecte, atès que físicament estan inclosos en l'àmbit del projecte, en el PDU-2020 en execució es mantenen com sòls inclosos en l'àmbit, i per tant, aquest Projecte els incorpora com a finques aportades sense dret d'adjudicació essent substituïdes per les noves finques resultants de la nova ordenació del sector.

Tampoc atorgaran dret a l'adjudicació d'aprofitament privat les finques adjudicades en virtut de la cessió obligatòria i gratuïta del 10% d'aprofitament en el projecte de reparcel·lació del 2015, al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola, per tractar-se d'una cessió gratuïta. No obstant, aquestes finques s'inclouen com a finques aportades per estar físicament en la unitat reparcel·lable i en el present procés reparcel·latori seran substituïdes per les noves finques que s'adjudiquen per aquest concepte a l'Administració actuant.

De conformitat al que estableix l'article 126.5 del TRLU, tampoc donaran dret d'adjudicació els terrenys qualificats d'Espais lliures, (clau 6), que constitueixen l'anomenat Parc del Gorgs, uns sòls qualificats de protecció de sistemes (clau 9) i de viari (clau 5) situats al final de l'Av. de Roma (finca registral 22.813 bis), i uns sòls qualificats de jardins urbans (clau 6b) situats entre la ronda de Serraperera i el carrer de la Serra de Galliners (finca registral 50.591), per tractar-se de sòls de domini públic de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, provinents d'actuacions urbanístiques executades anteriorment i que s'incorporen al sector Parc de l'Alba, en el seu llinar est, amb la finalitat de relligar la proposta d'ordenació amb el nucli urbà, motiu pel qual en el PDU-2020 no els ha computat per la fixació de l'edificabilitat del sector. En aquest projecte aquestes finques figuraran com a finques aportades sense dret d'adjudicació i també seran substituïdes per les finques resultants que conformen l'ordenació d'aquest àmbit pel PDU-2020.

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, ni computen a cap efecte urbanístic.

E.4.- 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 3 "*Descripció de les finques aportades*", requereixen d'un tractament individualitzat:

- Finca aportada número 51

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 dels habitatges i part dels locals estan arrendats, per la qual cosa, es farà constar als titulars dels arrendaments com a interessats en el projecte.

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 termenals en la descripció d'aquesta finca i les resultants de la divisió horitzontal, si bé es fa constar que 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, avui, d'acord amb el Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015 la finca registral 50.650 i en la quota indivisa del 40% de la finca registral 50.751 , també incloses en l'àmbit reparcel·latori. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària, ajusta la superfície de la parcel·la resultant que es correspon amb aquesta finca confirmada, R-32.02-RG.

- Finca aportada número 55

La Finca registral 50.655, propietat de Natura Bisse Internacional SA, està completament urbanitzada i edificada 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. 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 termenals i superfície en la descripció. En el tràmit d'informació pública, d'acord amb la nota simple del Registre de la Propietat s'ha acreditat la finalització i ampliació de l'obra nova de l'edificació, per la qual cosa s'ha incorporat i actualitzat en el present document per aprovació definitiva. Així mateix, el projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació establerta a la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la resultant PC1-01.02 que es correspon amb aquesta finca confirmada.

- Finca aportada número 61

Finca registral número 50.127, on s'ubica l'edifici conegut com SENER-NTE. Aquesta finca propietat del 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 termenals en la descripció. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la resultant PC1-03.01 que es correspon amb aquesta finca..

- Finques aportades números 63 i 79

Aquestes finques aportades es corresponen amb les finques registrals 49.533 i 49.368 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. 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 termenals i superfície en la descripció. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta les superfícies de la parcel·la resultant PC1-04.01 i PC1-08.02.

- Finca aportada número 78

Finca registral número 49.366, on s'ubica l'edifici de l'empresa T-Systems ITC Iberia SA. Aquesta finca, d'acord amb la informació registral expedida en el tràmit d'informació pública, és propietat de la referida empresa, i no del Consorci com constava en el document aprovat inicialment i 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 termenals i superfície en la descripció. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la resultant PC1-08.01.

- Finca aportada número 97

La finca registral 50.861, formada per agrupació de les finques 50.697 (PC2-04.01), 50.698 (PC2-04.02), 50.699 (PC2-04.03) i 50.700 (PC2-04.04), pertany a Stradivarius España, SA. Aquesta finca es troba urbanitzada i edificada conforme amb el planejament, si bé no consta descrita en el Registre de la Propietat l'edificació. Per tal d'ajustar la descripció registral de la finca a la realitat física, el Projecte fa constar l'edificació de l'obra nova existent, tal i com figura configurada en el cadastre, per a la seva inscripció, i de conformitat amb l'article 138 del RLU, confirma a favor del titular aquesta finca d'origen. La confirmació de titularitat, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 del citat article, es farà sense perjudici de, si s'escaigués, la regularització de termenals i superfície en la descripció. El projecte de

reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la PC2-04.01.

- Finca aportada número 284

La finca 50.109, propietat del Consorci, Construcció, Equipament, Explotació de Llum, Sincrotó, comprèn l'edificació de la instal·lació del laboratori de llum sincrotró, i els edificis per a serveis tècnics i administratius complementaris. Aquesta finca està completament urbanitzada i edificada conforme al planejament aprovat d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte confirma a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen, i queda exclosa del repartiment de beneficis i càrregues. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la E8-01.01.

- Finca aportada número 280

La finca 50.855, propietat de la Diputació de Barcelona, comprèn la carretera BV-1414, que travessa el sector en sentit nord – sud. Aquesta finca està completament urbanitzada conforme al planejament aprovat i per tant, d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte, confirma a favor del citat organisme la titularitat dominical de la finca d'origen, quedant exclosa del repartiment de beneficis i càrregues sens perjudici de la rectificació en la parcel·la resultant SX.1-02.01 corresponent a la finca confirmada, de la superfície a resultes de la segregació practicada de la porció fora de l'àmbit del sector i de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària.

- Finca aportada número 281

La finca 50.855, propietat de la Generalitat de Catalunya, comprèn la carretera BP-1413, que travessa el sector en sentit est-oest. Aquesta finca està completament urbanitzada conforme al planejament aprovat i per tant, d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte, confirma a favor del citat organisme la titularitat dominical de la finca d'origen, i queda exclosa del repartiment de beneficis i càrregues. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la SX.1-03.01 / SX.1-03.02.

- Finca aportada número 165

La finca registral número 9.478, propietat de Sociedad Anónima Cerámica Sardañola, SA (SACESA) es correspon amb part de les parcel·les cadastrals 08266A021000320000IK , 042200100DF29D0001SM i 042200100DF2900015M, i s'aporta parcialment a la reparcel·lació. D'acord amb la informació topogràfica que es disposa actualment, i sens perjudici del que s'ha esmentat a l'apartat *E.2.- Criteris de definició i valoració dels drets aportats*, en relació a l'ajust del límit de l'àmbit i la incorporació de 3.285,36 m², aquesta finca té una major superfície que la que figura en el Registre de la Propietat, per la qual cosa s'haurà d'inscriure aquesta major cabuda i la segregació de la superfície que s'aporta a la reparcel·lació

Sobre aquesta finca aportada existeix una edificació consolidada que no figura inscrita en el Registre de la Propietat, identificada en el Cadastre amb la referència 042200100DF29D0001SM, 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.

Ara bé, aquesta edificació i uns terrenys contigus, en el PDU-2020, queda situada en el Sistema d'espai lliure de cessió obligatòria, en la subclau Sistema d'espai lliure, Parc Estratègic en transformació (Parc de Collserola/RPT) SV1/RPT, per tant, l'edificació i el seu ús són incompatibles amb el planejament que s'executa, però amb el règim específic establert a l'article 35, apartat 10 de la Normativa del PDU-2020. Aquest règim preveu la cessió obligatòria i gratuïta en virtut d'aquest projecte, a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, de la superfície qualificada d'espai lliure, si bé el seu titular mantindrà la possessió fins al tancament de l'activitat o del termini temporal atorgat dels 15 anys, comptat a partir de l'entrada en vigor del PDU, això és en data 12 de febrer de 2021. Així mateix, es fixa normativament que el règim de transitorietat comporta que al titular de la finca no li correspon cap indemnització per la incompatibilitat de l'edificació amb la ordenació del PDU-2020.

Per l'aportació de la part d'aquesta finca que es superposa amb la qualificació de Sistema d'espai lliure, Parc Estratègic en transformació (Parc de Collserola/RPT) SV1/RPT que es cedeix a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, el Projecte adjudica al seu titular la finca resultant PC1-11.02, que constarà gravada, tal i com s'exposarà a l'apartat J *Comentaris a l'adjudicació de finques* de la Memòria amb *"la condició suspensiva respecte de la capacitat de disposició plena i lliure dels drets dominicals fins que es faci efectiu el cessament de l'activitat, moment en que el seu titular haurà de fer l'enderroc de les construccions i paviments així com la possible descontaminació del sòls que hi pugui haver a la finca aportada i el compliment de la resta de condicions relacionades amb el restabliment de la finca al seu estat natural"*, de conformitat al que estableix l'article 35.10 de la citada Normativa.

- Finca aportada número 245 (ST 01)

Sobre aquesta finca (registral 50.828) de titularitat municipal existeix una edificació consolidada, compatible amb les determinacions del Pla, 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 en la finca ST-01, i estant la finca completament urbanitzada i edificada conforme al planejament, d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte confirma a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès la titularitat dominical d'aquesta finca d'origen, quedant exclosa del repartiment de beneficis i càrregues, sense perjudici de la modificació de la seva descripció i cancel·lació de càrregues que es sol·licita. El projecte de reparcel·lació, d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària ajusta la superfície de la parcel·la ST-01.01.

- Finca aportada número 283 (ST 04)

Sobre aquesta finca (regstral 49.601) del Consorci urbanístic del Centre Direccional, existeix una edificació consolidada, consistent en una planta de poligeneració, compatible amb les determinacions del Pla. Atès que aquesta finca està completament urbanitzada i edificada conforme al planejament aprovat d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte confirma a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen, quedant exclosa del repartiment de beneficis i càrregues i sens perjudici de la rectificació de la seva superfície en la parcel·la ST-04.01 d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària

- Finca aportada número 249 (ST 06)

Sobre aquesta finca (regstral 50.833) de titularitat municipal existeix una edificació consolidada, compatible amb les determinacions del Pla, 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 en la finca ST-06. Així mateix, aquesta finca està completament urbanitzada i edificada conforme al planejament aprovat d'acord amb el que recull l'article 138 del RLU, aquest Projecte confirma a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen, quedant exclosa del repartiment de beneficis i càrregues sens perjudici de la rectificació de la seva superfície d'acord amb la que resulta de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària en la parcel·la ST-06.01.

- Finca aportada número 174

La finca regstral 15.456, de titularitat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, està inclosa en l'àmbit reparcel·latori en una superfície de 108.155,32 m², si bé d'aquesta superfície únicament donen dret d'adjudicació 59.590,92 m², qualificats en el PGM de sistema de Protecció de sistemes (clau 9) reserva dels túnels d'Horta provinents del sector del Parc Tecnològic, que en virtut del PDU-2020, generen, en part, edificabilitat per desafectació de l'esmentada reserva i són objecte d'ordenació. La resta de la superfície inclosa en el sector d'aquesta finca aportada, 48.564,40 m², de conformitat amb el que determina l'article 14 de la normativa del PDU, no computa als efectes de fixar l'edificabilitat del sector i no dona, per tant, dret d'adjudicació, atesa la seva qualificació urbanística de zona verda, que s'inclou als únics efectes d'ajustar i relligar la proposta d'ordenació amb el nucli urbà.

- Finca aportada número 175

En el mateix cas que l'anterior finca, es troba aquesta finca aportada, regstral 25.089, de titularitat municipal, inclosa en una superfície de 21.501,84 m², dels quals, donen dret d'adjudicació 18.711,85 m², qualificats amb la clau 9, reserva dels túnels d'Horta, i que en el PDU-2020 generen edificabilitat per desafectació en part de l'esmentada reserva. La resta de la superfície inclosa, 2.789,99 m², no computa a efectes de fixar l'edificabilitat del sector i no dona dret d'adjudicació, atesa la seva qualificació urbanística de zona verda, que s'inclou als únics efectes d'ajustar i relligar la proposta d'ordenació amb el nucli urbà.

E.5.- Criteris adoptats respecte a les càrregues

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 a 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, a excepció dels comptes de liquidació derivades del PDU-2014, 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 unànime 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, el Projecte 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.

Cal recordar que el sector Parc de l'Alba del PDU-2020, en part del seu àmbit, com ja s'ha exposat anteriorment, ha estat objecte d'execució parcial dels planejaments aprovats amb anterioritat, Modificació del PGM 2005 – 2008, i corresponents plans parcials, i el PDU-2014. La gestió urbanística d'aquests planejaments ha comportat, tant actuacions jurídiques com materials, l'expropiació de la major part dels terrenys, i posteriorment la inscripció del projecte de reparcel·lació del 2015, per la qual cosa les càrregues existents incompatibles amb el planejament anteriorment vigent en aquest àmbit, han estat indemnitzades, constant únicament vigents alguns drets de reversió que per subrogació real es traslladaren a les finques de resultat que correspongui.

Les afectacions al pagament dels comptes de liquidació provisional i definitiva que consten en les finques de resultat del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, atesa la seva incompatibilitat amb el PDU-2020, en virtut d'aquet Projecte s'hauran de cancel·lar, i les finques resultants de l'execució del nou àmbit de planejament, constaran gravades amb el compte de liquidació provisional i definitiu que resulta del present Projecte.

Així mateix, la nota d'afecció que consta en el Registre de la propietat en totes les finques incloses en el sector Parc de l'Alba del PDU-2020, que són objecte de reparcel·lació, haurà de ser cancel·lada a la inscripció del present Projecte en el Registre de la propietat, per la qual cosa no es dona trasllat de la mateixa a les finques resultants.

Pel que fa els drets de reversió que a favor dels propietaris expropiats en el seu dia, que graven determinades finques del Projecte de reparcel·lació, d'acord amb la informació registral que consta amb posterioritat a l'emissió del Certificat de domini i càrregues, els drets de reversió que gravaven les finques registrals amb números 50.654, 50.656, 50.657,

49.368, 50.728, 50.729 i 49.466 aportades al Present projecte de reparcel·lació, en part han estat objecte de cancel·lació.

Pel que fa als drets de reversió subsistents que graven encara algunes finques, el Projecte de reparcel·lació 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 1. 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.

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.

Pràcticament no consten béns a indemnitzar, a excepció feta de les finques no expropiades en el seu dia que participen en el procés reparcel·latori a tots els efectes.

En aquest Projecte de reparcel·lació els béns i drets incompatibles amb l'ordenació aprovada en el Pla director urbanístic s'indemnitzen amb càrrec a la comunitat reparcel·latòria en concepte de despesa d'urbanització, amb l'excepció d'aquells que es troben en volum o ús disconforme o que aquest planejament estableix un règim transitori, com és el cas de la parcel·la resultant PC2-10.01 i la SV.1-03.01/RPT, d'acord amb les condicions que consten a l'article 51.5 i 35.10, respectivament.

Totes les indemnitzacions reconegudes en el present projecte, estan degudament justificades d'acord amb els Informes tècnics de valoració que s'adjunten al present projecte com Annexes 7,12, 13 i 14.

Els drets, edificacions i elements compatibles amb les determinacions del planejament no s'indemnitzen si estan situats en finques de resultat adjudicades al mateix titular. En el cas que siguin incompatibles, 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.

Els béns i drets incompatibles amb el planejament o amb l'adjudicació del projecte de reparcel·lació figuren relacionats i s'han valorat, en el document Annex 7 d'aquest Projecte, d'acord amb dels criteris de la Llei d'expropiació forçosa i el seu reglament que s'expliciten a continuació:

Les plantacions, els sembrats, les obres i instal·lacions que hi hagi en el sòl

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 compte 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.

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.

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.

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:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Siendo:

VSo = Valor del suelo descontados los deberes y cargas pendientes, en euros.

VS = 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.

Tal i com consta degudament motivat en l'Annex número 8 *Informe de fixació dels coeficients d'homogeneïtzació a incloure en el Projecte de reparcel·lació del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès* d'aquest Projecte, i davant les excepcionals circumstàncies actuals arrel de la pandèmia generada per la COVID-19, 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 incorpora dades de les mostres corresponents a les últimes transaccions efectuades en l'àmbit d'influència d'aquesta zona de l'any 2019, tot i el transcurs de més de 18 mesos des de l'elaboració d'aquell estudi.

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.

Els costos d'urbanització s'obtenen de les dades contingudes en el Projecte d'urbanització que s'ha tramitat 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.

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

De conformitat amb el que estableix l'article 131.1 del Decret 305/2006, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme, el Projecte per a l'aprovació definitiva actualitza els valors del Projecte aprovat inicialment mitjançant l'aplicació de l'interès legal del diner.

H) Criteris d'adjudicació

Constitueix la unitat reparcel·lable l'àmbit del sector Parc de l'Alba, d'acord amb els criteris que s'han definit i exposat en l'apartat C) *Objecte i àmbit del Projecte de reparcel·lació* d'aquesta Memòria.

En compliment d'allò previst al Text refós 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
- Titulars d'aportacions dineràries en pagament de despeses d'urbanització

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 *Document 4 Quadres de dades*.

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)	2.000 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat alta (clau PC3)	1.500 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat alta (clau PC4)	
PC4.01.01	Indivisible
PC 4.02.01	2.000 m ²
PC 4.03.01	Indivisible
- Zona hotel·ler (PC4H)	1.700 m ²
- Zona Parc de la Ciència i de la Tecnologia densitat mitjana (clau PC5)	5.000 m ²
- Centre de Processament de Dades, (clau CPD)	60.768 m ²
- Zona privada d'ús esportiu i recreatiu (clau 42)	29.966,58 m ²
- Zona Espai lliure privat protegit (clau 50):	
50.01.01.....	22.832,00 m ²
50.02.01.....	70.015,00 m ²
50.03.01.....	2.992,10 m ²
50.03.02.....	13.637,90 m ²
50.04.01.....	12.240,00 m ²
50.05.01.....	37.473,00 m ²

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 confirma 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 procedir a la regularització de termenals i superfícies d'acord amb les superfícies que resulten de la necessària georeferenciació de la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei Hipotecària, i també fixar el compte provisional i definitiu que correspongui a la finca.

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.

El Projecte de reparcel·lació, se subjecte, pel que fa l'emplaçament de sòl amb aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant, als requisits i regles que preveu l'article 46 del TRLU, d'acord amb la darrera modificació introduïda, pel Decret 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

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.

Pel que fa la finca SV.1-03/RPT, Sistema d'espai lliure de cessió obligatòria, en la Subclau Sistema d'espai lliure, Parc Estratègic en transformació (Parc de Collserola/RPT) SV1/RPT, en virtut del projecte i com la resta de sòls públics de l'àmbit es cedeix de forma gratuïta i obligatòria a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, sol·licitant-se la inscripció al seu favor en el Registre de la Propietat, però fent-se constar que la possessió i ús de la mateixa, l'ostentarà la societat SACESA, de forma temporal i transitòria i fins el termini màxim de 15 anys des del 12 de febrer de 2021 i amb les condicions establertes a l'article 35.10 de la normativa del PDU, així com en les llicències provisionals atorgades a la titular de les edificacions i activitats.

Així mateix, en les parcel·les destinades a Sistemes en les que s'hi ubiquin àmbits subjectes a estudis de subsòl, grafiats normativament en el plànol 0.8 *Condicionants i afectacions sectorials (Compatibilitat amb la proposta d'ordenació)*, es farà constar en la seva Descripció que queden afectades pel necessari compliment de les directius de planejament urbanístic que figuren per cadascun d'ells a les Fitxes de l'article 104 de la Normativa del PDU.

Els vials del sector s'han agrupat i constituït com a finques independents, d'acord amb la qualificació del Pla Director, a excepció de la carretera BP-1413 i BV-1414 ja urbanitzades i cedides a les administracions titulars.

Pel que fa els sistemes de camins públics i rieres, i les finques destinades a sistemes resultants del Projecte de reparcel·lació inscrit l'any 2015, atès que no participen en el repartiment de beneficis i càrregues, el Projecte de reparcel·lació els inclou dins l'àmbit, i els substitueix pels resultants 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.

J) Comentaris a l'adjudicació de parcel·les resultants amb aprofitament privat**- Adjudicada PC1-11.02**

En compliment de l'article 35.10 del PDU-2020, la parcel·la PC1-11.02, s'adjudica a la societat Sociedad Anónima Ceramicas Sardanyola (SACESA), condicionada suspensivament al compliment de les condicions que consten en el referit precepte. La condició suspensiva del ple i lliure domini es farà constar de forma expressa en el Registre de la Propietat, com a prohibició legal de disposar de la referida parcel·la.

La prohibició de disposar únicament podrà ser cancel·lada si s'acredita l'autorització expressa de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès o de l'administració actuant, on consti el compliment de cessió de la possessió de la parcel·la SV.1-03/RPT a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès, atès que prèviament s'haurà dut a terme el cessament de l'activitat i restabliment de la finca al seu estat natural.

Així mateix, es farà constar com a càrrega de la parcel·la PC1-11.02 que si transcorregut el termini del règim transitori no s'ha efectuat la cessió per causes exclusivament imputables a SACESA, l'administració actuant o l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès podran ocupar-la per si mateixos i subsidiàriament efectuar la desconstrucció i sanejament, amb càrrec a l'aprofitament retingut en garantia, aplicant-se una clàusula penal, consistent en el 20% de l'aprofitament retingut per cada any de retard en el compliment total de les seves obligacions.

- PC5-01.02, PC5-01.03 i 62,140447% de la resultant R-17.02 HLL

Els senyors Joaquin i Estrella Folch-Rusiñol i el senyor Luis Alejandro Maluquer Sola, titulars per tercers i iguals parts indivises de la finca aportada número 166, en el tràmit d'informació pública van sol·licitar l'adjudicació de parcel·les independents a cadascun d'ells en virtut dels drets que els correspon per l'aportació d'aquesta finca.

De conformitat amb el que preveu l'article 147.d) del RLU, i concurrent els requisits previstos en el citat article, el Projecte de reparcel·lació adjudica a cadascun dels referits titulars finques independents per la divisió del règim en comunitat de béns dels drets de participació de la finca aportada número 166.

Aquesta adjudicació per l'aportació dels drets de la finca 166, que correspon a cadascun dels seus titulars, es concreta en les parcel·les següents:

- Parcel·la PC5-01.02 adjudicada a Alejandro Luis Maluquer Sola
- Parcel·la PC5-01.03 adjudicada a Estrella o Stella Folch Rusiñol Corachan
- I una participació indivisa d'un 62,140447% de la parcel·la R-17.02 HLL a Joaquin Folch-Rusiñol Corachan. La restant participació indivisa d'aquesta parcel·la s'adjudica a aquest mateix titular per l'aportació de la finca 164.

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:

- a) *La totalitat de les obres d'urbanització determinades pel planejament urbanístic i pels projectes d'urbanització amb càrrec al sector de planejament urbanístic o al polígon d'actuació urbanística.*
- b) *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, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- c) *Les indemnitzacions procedents pel trasllat forçós d'activitats.*
- d) *El cost dels avantprojectes, dels plans parcials urbanístics i els plans de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística.*

També són imputables els costos de redacció de les modificacions puntuals del planejament general i dels planejaments de desenvolupament, promogudes per l'Administració, que comportin un augment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat o transformació dels usos establerts anteriorment.

En els sectors d'interès supramunicipal són imputables els costos de redacció dels plans directors urbanístics i les corresponents adaptacions dels planejaments generals dels municipis afectats per les determinacions del pla director, i també els dels possibles plans especials urbanístics, tant autònoms com de desenvolupament que siguin necessaris per al seu desenvolupament.

- e) *Les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics corresponents dels acords i les operacions jurídiques derivats dels instruments de gestió urbanística.*
- f) *Les despeses de gestió, degudament justificades, sota els principis de proporcionalitat i de no-enriquiment injust.*
- g) *Les indemnitzacions procedents per l'extinció de drets reals o personals, d'acord amb la legislació aplicable en matèria de sòl.*
- h) *Les despeses generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament, d'acord amb el que disposa l'apartat 2."*

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. En aquells supòsits, en els que l'Institut Català del Sòl ha transmès parcel·les urbanitzades a tercers aquestes no quedaran afectes al compte de liquidació provisional ni definitiva, essent a càrrec de l'Incasòl les despeses que pel seu percentatge de participació gravarien aquestes finques i que es distribuïran i concentraran en les parcel·les propietat d'aquesta entitat.

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'article 21, i en concret l'apartat 7 de l'article 31 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."* En el cas de les finques resultants adjudicades al senyor Font i Fatjó dels Xiprers i Fabon, SA, per l'aportació de finques resultants del Projecte de reparcel·lació del 2015, les quotes 1 i 0 liquidades en base a aquell Projecte, no queden compensades en els CLP de les parcel·les que se'ls adjudiquen en aquest Projecte atès que en el seu dia foren liquidades però no abonades.

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 en la present reparcel·lació i de 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 lliurades pel Consorci en el projecte de reparcel·lació de 2015, lliures de despeses d'urbanització per estar 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 tingués 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.

No 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.

De conformitat amb l'article 127.3a) del RLU, seran a càrrec de les persones propietàries de forma individualitzada i no computaran tampoc a càrrec de la comunitat reparcel·latòria, les despeses de preparar els terrenys per executar l'obra d'urbanització quan aquesta preparació resulti desproporcionada i sigui conseqüència d'accions o omissions dels seus titulars.

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 31.7)

“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.

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 que són a càrrec de la comunitat reparcel·latòria en concepte de despesa d'urbanització.

Barcelona, setembre de 2021

La lletrada de l'Institut
Català del Sòl



Ana del Río Estefanell

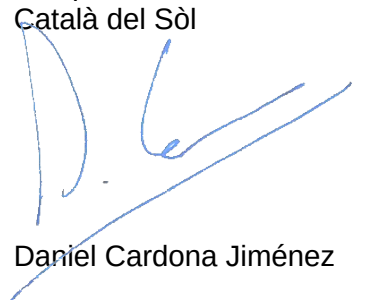
Vist i plau,

La Coordinadora de Projectes
de l'Institut Català del Sòl



Carlota Mensa i Valls

L'arquitecte de l'Institut
Català del Sòl



Daniel Cardona Jiménez

El Coordinador de Projectes
responsable executiu de l'Institut
Català del Sòl



Jordi Salvat i Martí