

2ª OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR «PARC DE L'ALBA»

Cerdanyola del Vallès.



Juliol de 2026

Text revisat per aprovació definitiva

INDEX.

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- 1.- Antecedents administratius.
- 2.- Objecte de l'Operació jurídica complementària.
- 3.- Criteris per la nova determinació del compte de liquidació provisional.
- 4.- Relació d'interessats.
- 5.- Justificació legal.
- 6.- Finques resultants de l'OJC.

ANNEXES

Annex 1.- Informe tècnic.

Annex 2.- Quadre numèric: nou compte de liquidació provisional del Projecte de reparcel·lació del Sector «Parc de l'Alba».

Annex 3.- Nova descripció de l'afecció al compte de liquidació provisional de les finques resultants.

Annex 4.- Relació d'interessats.

Annex 5.- Notes simples registrals.

2ª OPERACIÓ JURÍDICA COMPLEMENTÀRIA DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR «PARC DE L'ALBA» Cerdanyola del Vallès.

0.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ PÚBLICA.

El Consell General del Consorci del Centre Direccional, en sessió de data 2 de febrer de 2026, va aprovar el document de la 2ª Operació Jurídica Complementària del Projecte de reparcel·lació del sector «Parc de l'Alba», de Cerdanyola del Vallès.

L'edicta d'aquest acord es va publicar al DOGC núm. 9624, de **13 de març de 2026** amb sotmetiment de la resolució a un termini d'audiència dels interessats d'un mes. El mateix es publicar a la premsa («El Periódico») en data del mateix dia **13 de maig de 2026**.

L'acord va ser notificat de forma individualitzada a tots els propietaris afectats. En el BOE núm. 116, de **13 de maig de 2026** es va incorporar l'edicta de notificació de les persones quina notificació havia resultat infructuosa.

Durant l'esmentat període d'audiència s'han formulat 22 escrits d'al·legacions que s'analitzen en l'informe jurídic que s'incorpora a l'expedient i que formarà part de la documentació a aprovar definitivament.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

Com a resultat de l'esmentat informe d'al·legacions, i en concret en el seu apartat de conclusions, es formula proposta d'estimació o desestimació així com de les rectificacions que s'introdueixen en el document d'OJC.

Cerdanyola del Vallès, juliol de 2026.

I.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

1.- Antecedents administratius.

El Sector Parc de l'Alba constitueix un àmbit de sòl urbanitzable delimitat segons resulta de les determinacions del Pla director urbanístic (en endavant PDU) del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès», aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en sessió de data **22 de desembre de 2020** (edicta publicat al DOGC núm. 8339, de 11 de febrer de 2021). El seu desenvolupament, d'iniciativa pública, ha estat promogut pel Consorci urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès (en endavant El Consorci) en la seva condició d'Administració urbanística actuant del sector Parc de l'Alba, mitjançant el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Una actuació que s'ha vist condicionada en llur execució a partir de les fases inicialment previstes com a conseqüència de l'anul·lació de l'anterior PDU regulador de l'àmbit tal i com es ressenya en el següent relat d'antecedents administratius.

Segons el quadre de dades de la Memòria justificativa del PDU es tracta d'un sector de 407,96 Ha., en relació al qual s'ha dut a terme el procés de gestió i urbanització a iniciativa pública de l'esmentat Consorci i que ha suposat, en l'actualitat, disposar d'un àmbit en un avançat estat de transformació que es pot fixar a l'entorn d'un 27%.

L'evolució de l'activitat administrativa que ha emparat tal desenvolupament es concreta en els següents acords de l'esmentada administració actuant:

- a) Amb antelació a la vigència del planejament director que es dirà, el sector Parc de l'Alba es va desenvolupar a partir d'un Pla parcial aprovat definitivament el **22 de setembre de 2005** per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona que 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.
- b) En desenvolupament de les anteriors determinacions, el Ple de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès celebrat en data **29 de juny de 2006** va aprovar la relació de béns i drets.
- c) En el marc de l'esmentat desenvolupament expropiatori, la Junta de Govern Local, en sessió de **27 de gener de 2007**, va aprovar el projecte d'expropiació per taxació conjunta dels béns i drets afectats per l'execució del Pla parcial.
- d) Per acord del Consorci de data **7 de setembre de 2007** (BOP de Barcelona de data 28 de setembre de 2007) es va aprovar definitivament el "Document de Criteris Generals de la gestió i repartiment de les despeses d'urbanització del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès". Aquest document recollia tots els antecedents de planejament i gestió del sector fins a la data de la seva aprovació. I, tanmateix, establia els criteris generals

aprovats per aquest organisme públic per l'atorgament d'alliberacions de l'expropiació i els criteris per a 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 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 adjudicataris 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.

- e) Amb aquests antecedents s'acorda la tramitació d'un instrument de planejament director que, després de llur tramitació, es aprovar pel Conseller de Territori i Sostenibilitat de **28 d'abril de 2014** . El Pla Director Urbanístic (en endavant **PDU 2014**) va delimitar dos sectors d'interès supramunicipal: el sector Parc de l'Alba i el sector Can Costa.

No obstant, aquest instrument de planejament que va ser declarat nul per sentències del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

- f) Acord del Consell General del Consorci de data **5 de març de 2015** d'aprovació definitiva del **Projecte d'urbanització d'obres** (en endavant POU) del Sector del Parc de l'Alba (BOP de Barcelona de 07/04/2015), per import total de **216.436.828,52€** (més IVA).

- g) Acord del mateix Consell General del Consorci de data **5 de març de 2015**, d'aprovació definitiva del **Projecte de reparcel·lació**, en la modalitat cooperació, del Sector Parc de l'Alba (acord publicat al BOP de Barcelona de 07/04/2015).

Aquest instrument de gestió va quedar inscrit al Registre de la Propietat de Cerdanyola del Vallès núm. 1, en data **6 d'agost de 2015**.

- h) Acord del Consell General del Consorci de data **1 d'octubre de 2015** d'aprovació del **Projecte d'urbanització dels eixos B, 3B i C a l'entorn de les parcel·les PC2 04**, del Sector Parc de l'Alba (BOP de Barcelona de 23/10/2015).
- i) Acord del Consell General del Consorci de data **5 de juliol de 2016** d'aprovació del **Projecte d'urbanització de l'eix 2A1, entre el PK0+160 i el PK0+280** del Sector Parc de l'Alba (BOP de Barcelona de 25/07/2016).
- j) Acord de la Comissió Territorial de Catalunya de data **22 de desembre de 2020**, d'aprovació definitiva del **(nou) Pla Director Urbanístic del Centre Direccional** de Cerdanyola (DOGC núm. 8339, d'11/02/2021).
- k) Acord del Consell General del Consorci de data **29 de setembre 2021**, d'aprovació definitiva del **(nou) Projecte de reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector Parc de l'Alba delimitat pel nou Pla Director Urbanístic** (DOGC núm. 8526, de 20/10/2021).

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

Aquest instrument de gestió adaptat al nou planejament director va quedar inscrit al Registre de la Propietat núm. 1 de Cerdanyola del Vallès en data **14 de gener de 2022**.

Segons el compte de liquidació provisional (en endavant CLP) d'aquest instrument de gestió, la previsió de costos de transformació de l'àmbit era la següent:

Concepte	Import segons CLP
Cost de les obres d'urbanització	218.563.845,93€
Cost de gestió	41.527.130,73€
Total despesa	260.090.976,66€
CLP-2021	261.590.800,87€

- l) Acord del mateix Consell General del Consorci de data **29 de setembre 2021**, d'aprovació del (nou) **Projecte d'Obres d'Urbanització (POU)** del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès", adaptat igualment al nou PDU 2020.
- m) Acord del Consell General del Consorci de data **14 de juny de 2023**, d'aprovació de la 1ª Operació jurídica complementària del Projecte de reparcel·lació amb la finalitat d'introduir correccions d'errades materials advertides en el document reparcel·latori. En concret per raó de l'errònia transcripció d'algunes finques resultants i altres revisions d'extrems a esmenar de naturalesa no substancial.

La fermesa administrativa del document es va produir en data **8 de novembre de 2023** als efectes de la seva posterior inscripció registral.

- n) Acord del Consorci de **7 d'abril de 2022** d'aprovació del **Projecte d'urbanització fase A7** (segon tram dels eixos 3B i G).
- o) Acord del Consorci de **juny de 2023** de Modificació del **Projecte d'Obres d'Urbanització en l'àmbit de l'Av. dels Gorgs**.
- p) Acord del Consorci de **juny de 2023** d'aprovació del **Projecte de plaça entre l'Av. de la Ciència i el carrer Creu Cases**.
- q) Acord del Consorci de **març de 2024** d'aprovació del **Projecte d'urbanització A5, àmbit Masia Xercavins**.
- r) Acord del Consorci de **març de 2024** d'aprovació del **Projecte d'urbanització C1 – C2, Rambla del Castell de Sant Marçal i vials de l'entorn**.
- s) Acord del Consorci de **novembre de 2024** d'aprovació del **Projecte d'urbanització fase A8 corresponent a les línies elèctriques per la zona CPD**.
- t) Acord del Consorci de **desembre de 2024** d'aprovació del **Projecte d'urbanització de la vialitat de Can Costa (sector H1)**.
- u) Acord del Consorci de **25 de maig de 2025** d'aprovació de la **Modificació del Projecte d'urbanització A5, àmbit Masia Xercavins**.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

- v) Acord del Consorci de 2 de febrer de 2026, d'aprovació del Projecte d'urbanització E1, del Passeig dels Gorgs.

De les anteriors despeses s'han afrontat les quotes següents d'urbanització:

Quota (*)	Fase	Import € (sense IVA)
Quota 1	A0	4.820.390,32 €
Quota 2	A7	1.387.358,24€
Quota 3	A5	3.834.273,63€
Quota 4	C1-C2	4.674.162,61€
Quota 5	C1-C2	4.674.162,61€
Pagament a compte	H1	5.508.387,31€
TOTAL		24.898.734,74€

(*) Aquestes quotes es corresponen pels conceptes d'obra i gestió, no inclouen el saldo de la liquidació de les diferències d'adjudicació ni la contribució a les indemnitzacions de la Quota 0.

Tal i com resulta de l'informe tècnic que s'uneix com a **ANNEX 1** a la present Memòria justificativa, en realitat el valor de l'obra executada al sector és la següent:

Obra executada en el moment de l'aprovació del Projecte de reparcel·lació 29 de setembre de 2021 (PEM).	70.776.280,69€
---	----------------

2.- Objecte de l'Operació jurídica complementària.

La finalitat de la present OJC és actualitzar l'import corresponent a la liquidació provisional imputada a les finques resultants com a conseqüència de la posada al dia del cost de transformació del sector considerant les circumstàncies diverses que han incidit en el desenvolupament dels diversos projectes d'urbanització complementaris i executius. El present document incorpora, correlativament, la correcció, ajustament i actualització dirigida a la correcció del CLP atribuït a cada finca resultant del Projecte de reparcel·lació als efectes de l'afecció registral que resulta de l'article 19 del Reglament hipotecari urbanístic, aprovat del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, així com de l'article 154 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol.

La correcció descrita té dues finalitats:

- a) La regularització de l'afecció urbanística que grava les finques resultants del Projecte de reparcel·lació a tenor dels costos de transformació del sòl ja suportats.

La present OJC no modifica els criteris de repartiment de les càrregues urbanístiques ni les adjudicacions realitzades a través del Projecte de reparcel·lació, sens perjudici de les transmissions produïdes amb posterioritat a la seva inscripció. Aquestes noves titularitats, si es troben degudament inscrites, s'incorporen en les fitxes que s'uneixen com a **DOCUMENT ANNEX 3**.

b) L'actualització dels costos segons la justificació que es dirà, com a conseqüència de les següents circumstàncies, que determinen la modificació del CLP d'acord amb l'article 168.1d) del RLU:

b1) L'increment de les despeses acreditat a tenor de la justificació tècnica que resulta de l'informe que s'uneix com a **DOCUMENT ANNEX 1**.

b2) L'ajustament de la previsió de fases d'algunes obres respecte allò previst en el POU de 2021. Incorporant parts de les mateixes, efectivament, en trams d'obra diferents d'aquelles considerades inicialment.

b3) Reflectir en el CLP el cost real d'obres ja executades i les que estan en fase final d'execució.

b4) La regularització del CLP en el cas de cada finca resultant dels del sòl ja suportats, identificant en el quadre numèric ANNEX 2 tant les despeses que s'havien assumit amb antelació al Projecte de reparcel·lació de 2021 com les posteriors.

L'actualització i correlativa afecció sobre les finques resultants que resulta de la present OJC, no enerva els pactes assolits per Consorci o l'Incasòl en virtut dels quals aquestes entitats van assumir les despeses d'urbanització que afecten a determinades finques així com d'altres compromisos derivats de transmissions entre altres titulars.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

En tots aquests supòsits, més enllà de l'afecció actualitzada al CLP, mantenen plena vigència els pactes incorporats als títols de transmissió en els termes indicats.

La materialització d'aquestes correccions i actualitzacions es concreta en la rectificació dels imports de les afeccions de cada finca resultant al saldo del compte de liquidació provisional (CLP) del projecte de reparcel·lació aprovat en data 29 de setembre de 2021.

El detall és el següent:

Import POU-2021 (obra + gestió)	260.090.976,65€
Import CLP segons PR-2021	261.590.800,87€
Import obra+gestió actualitzades	331.359.825,86 €
Nou CLP OJC-2026	332.859.650,07€

3.- De la justificació de l'Operació jurídica complementària: per l'increment de les despeses d'urbanització del Sector Parc de l'Alba.

3.1.- Als efectes de donar compliment a l'objecte de l'actualització dels costos indicada, s'incorpora a continuació una comparativa entre les despeses previstes al Projecte d'urbanització (POU) i la previsió vigent per cada una de les fases de desenvolupament del sector Parc de l'Alba.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

Els valors que s'incorporen es justifiquen en l'informe tècnic elaborat pel cap de l'Àrea Tècnica del Consorci, Sr. Albert Noguera i Gros, i que s'incorpora com a **DOCUMENT ANNEX 1**. Aquest informe actualitza i ajusta l'elaborat en data 23 de gener de 2026 contingut en la documentació d'OJC aprovada inicialment, que s'annexa.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

Projectes	Cost segons POU 2021	Previsió 2025
FASE A		
A0.- Camí L1 de serveis	568.003,18	583.706,20
A1.- PU zones verdes abocadors, Nord i Montserrat	564.571,31	821.917,05
A2.- PU parcel·les PC1 12 i Set Ball	241.673,13	270.947,85
A3.- PU plaça A	631.926,01	658.111,08
A4.- PU vorera eix A1 voltant Elena	1.109.949,32	1.128.757,31
A5.- PU accessos parc. PC1 11 i Ctra. BP 1413	690.536,73	1.067.309,91
A6.- PU parc Torrent Sant Marçal	2.785.218,31	4.030.551,93
A7.- PU segon tram eixos 3B i G	1.912.301,20	1.881.054,84
A8.- PU línia elèctrica zona CPD i modif. SE	2.814.195,22	589.846,34
A9.- Proj. dipòsits pretract. aigües en calçada i cunetes	547.221,03	796.658,09
A10.-Proj. graves Elena	57.079,01	50.653,29
TOTAL FASE A	11.922.674,45	11.879.513,91
FASE B		
B0.- Retirada horts il·legals		383.456,08
B1.- PU vialitat entorn estació	15.765.286,65	17.739.378,38
B2.- Proj. dipòsit reg	716.158,90	[*]
B3.- Proj. camins L3 serveis	432.821,93	562.825,40
TOTAL FASE B	16.914.267,48	18.685.659,86
FASE C		
C1.- PU Rambla Castell i vials adjacents	6.767.344,01	[*]
C2.- PU entorns Castell	4.629.503,65	[*]
TOTAL FASE C	11.396.847,66	13.639.299,23
FASE D		
D1.- PU vials entorn del parc (Can Planas)	4.189.563,25	6.746.619,60
D2.- PU Parc Castell i Torrent Gorgs (Can Planas)	6.333.419,44	8.420.269,64
TOTAL FASE D	10.522.982,69	15.166.889,24
FASE E		
E0.- Enderroc Prenocemento		153.699,62
E1.- PU Passeig dels Gorgs	27.734.017,71	54.266.521,31
E2.- PU vial dels Gorgs	7.918.781,41	18.734.505,78
E3N.- PU Parc Torrent dels Gorgs NORD	2.615.649,44	1.004.372,03
E3S.- PU Parc Torrent dels Gorgs SUD	2.812.523,59	950.648,48
E4.- Proj. Bassa laminació R. St Cugat i entorn Codonyers	538.782,73	[*]

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

Projectes	Cost segons POU 2021	Previsió 2025
E5.- PU espais lliures Collserola - Can Codonyers	876.044,32	1.275.367,28
TOTAL FASE E	42.495.799,20	76.385.114,50
FASE F		
F1.- PU vialitat front AP-7	9.927.897,69	13.765.817,93
F2.- PU zona verda front AP-7	657.378,77	1.000.589,47
F3.- Perllongació fals túnel ferroviari	2.177.741,75	4.736.374,91
TOTAL FASE F	12.763.018,21	19.502.702,31
FASE G		
G1.- PU vialitat connexió amb St. Cugat	3.513.929,15	5.072.930,78
G2.- PU corredor verd	5.596.189,05	8.291.837,56
TOTAL FASE G	9.110.118,20	13.364.768,34
FASE H		
H1.- PU vials Can Costa	2.937.595,48	4.184.503,30
H2.- PU espai lliure Collserola - Can Costa	1.661.177,67	3.483.902,90
H3.- PU espai lliure Sacesa (nau)	1.175.196,80	1.488.305,75
TOTAL FASE H	5.773.969,95	9.156.711,96
PLA ESPECIAL D'INFRAESTRUCTURES		
FA.- Ampliació pont Cerdanyola i rotonda R3	3.117.452,25	4.253.910,10
FB.- Ampliació carril B-30 i actuacions rotondes UAB	1.333.844,75	1.440.997,93
FC.- Ramals rotonda R3 fins ramals B30 a C58	6.202.996,68	7.206.534,74
FE.- Via col·lectora i ramal sortida Rot. R1	5.757.048,75	6.518.627,39
TOTAL PEI	16.411.342,43	19.420.070,16
TOTAL FASES	137.311.020,27	197.200.809,51
Obres finalitzades a Febrer 2021 - Serveis afectats PEM	62.424.889,68	62.424.889,68
Connexions exteriors executades	8.351.390,98	8.351.390,98
Transport públic	8.976.545,00	8.976.545,00
Cànon sanejament ACA	1.500.000,00	1.500.000,00
TOTAL OBRES PEC	218.563.845,93	278.453.635,17
Despeses de gestió	41.527.130,71	52.906.190,69
Obres + gestió	260.090.976,66	331.359.825,86
Indemnització	478.203,73	478.203,73
Obres + gestió + indemnització	260.569.180,39	331.838.029,59

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

[*] Els imports corresponents a aquestes subfases s'han agrupat amb altres subfases.

Per tant, el cost total actualitzat de les despeses de transformació del sector Parc de l'Alba son de **331.838.029,59€**, que suposa un increment del **27,35%** a l'import contingut al POU de 2021. Un import que no es pot considerar com a alteració substancial que justifiqui un tràmit diferent de la present OJC perquè no suposa una revisió dels criteris d'urbanització sinó, principalment, la incorporació degudament justificada del cost real de la transformació urbanística als efectes d'una correcta acomodació de la garantia de cada una de les finques resultants del Projecte de reparcel·lació a les obligacions associades a la transformació del sector. L'increment de costos acreditat, que porta causa de la imprescindible posada al dia dels preus a suportar en l'execució de les obres d'urbanització, permet dotar al desenvolupament del Sector Parc de l'Alba dels mecanismes de garantia necessaris per assegurar, justament, una adequada transformació de l'àmbit.

Als efectes de la determinació del nou CLP a l'anterior import de **331.838.029,59€** s'hi afegeixen els imports següents:

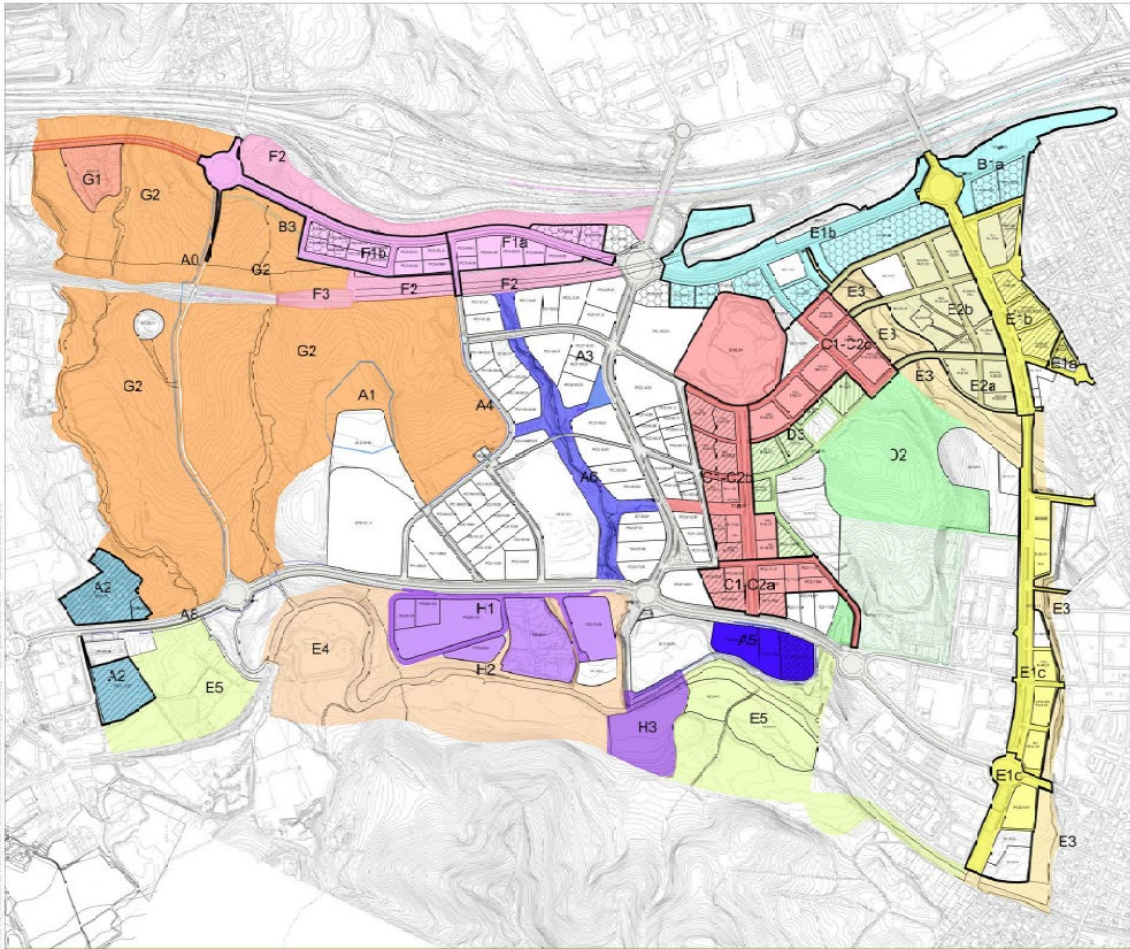
Despeses d'urbanització actualitzades	331.838.029,59€
Quotes pendents (PR-2015)	1.396.117,81€
Previsió desconstrucció (Premso Cemento)	103.706,40€
Indemnitzacions	478.203,73€
NOU SALDO CLP	332.859.650,07€

Aquest és l'import que es fa constar en la columna 4 del quadre numèric de quotes que s'incorpora com a **DOCUMENT ANNEX 2** [«Import CLP Total OJC-2026»]. Tal i com resulta del mateix quadre, sobre aquest import es dedueixen les quotes pagades per cada propietari [columnes 11 i 12].

Item més. Considerant, estrictament, l'element quantitatiu esmentat, el percentatge d'increment s'ajusta al criteri aplicat per la doctrina legal. N'és un exemple la **Sentència núm. 1913/2003 del TSJ la Comunitat Valenciana**, que ja va considerar que un increment del 43% inicialment previst en el projecte d'urbanització com a no justificat i que requeria d'una modificació del projecte de reparcel·lació.

El plànol de les fases actualitzat a l'any 2025, en concordança amb l'anterior detall, és la següent:

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026



3.2.- D'acord amb l'informe tècnic que s'incorpora com a **DOCUMENT ANNEX 1** a la present Memòria, queden justificats els costos de transformació de cada una de les fases; ja sia per la mera actualització de les despeses o bé alguna de la resta de circumstàncies indicades en l'anterior epígraf 2on, lletra b). Per cada una d'elles es justifica la despesa actualitzada o corregida segons el cas.

D'entre les principals ajustaments i concrecions en destaquen les següents:

- a) Projecte fase A6: Projecte d'urbanització del Parc del Torrent de Sant Marçal.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

El cost actualitzat és de **4.030.551,93€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 2.785.218,31€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon essencialment al motiu següent:

- b) Projecte fase B1: Projecte d'urbanització vialitat entorn estació.

El cost actualitzat és de **17.739,378,38€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 15.765.286,65€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon essencialment al motiu següent:

- Actualització de preus.

- c) Projecte fase E1: Projecte d'urbanització del Passeig dels Gorgs.

El cost actualitzat és de **54.266.521,31€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 27.734.017,71€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon a varis motius:

- Increment dels preus segons la base ITEC en un percentatge del 39,97%; aquest augment de preus suposa un 22,46% del major cost d'aquesta fase.

- Canvi de la secció a l'Av. dels Gorgs, donant lloc a un increment en la superfície a pavimentar.
- Actuacions a la llera del Torrent dels Gorgs no considerades (amb implantació de murs de límit amb la urbanització).
- Desviament de l'oleoducte d'EXOLUM inicialment previst a la fase B1, que ara s'inclou a la fase E1.
- Cost dels serveis afectats que cal fer front directament en favor de les companyies. En particular, destaca la necessitat de soterrament de línies elèctriques de 110 KVA i substitució de dues línies de 25 KVA.
- Increment en el cost d'execució de l'enllumenat públic; així, per exemple, s'ha ajustat l'enllumenat als camins que tenien previst un sistema d'il·luminació rasant, amb balissament.
- La urbanització dels camins ha implicat, també, major despesa en la jardineria, reg i clavegueram.
- Increment del mobiliari urbà.
- S'ha tingut en compte la urbanització d'una peça significativa de pèrgola – pont sobre l'estructura V7-1 (pont que creua el Torrent dels Gorgs amb una llum de 82 m.).

d) Projecte fase E2: Projecte d'urbanització Vial dels Gorgs.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

El cost actualitzat és de **18.734.505,78€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 7.918.781,41€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon a varis motius:

- S'ha considerat una part de l'eix viari AB per tal de poder completar la urbanització de les parcel·les resultants R-21.HPO-RG i R-21.HPO-RG.
- Cost de construcció del camí – 11 que no constava al POU.
- Endegament del Torrent dels Gorgs, incloent l'execució de murs (M-EP.6 i M-EP.7) i dos viaductes (V-B2 i V-C2).

e) Projecte fase F1: Projecte d'urbanització Vialitat front AP-7.

El cost actualitzat és de **13.765.817,93€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 9.927.897,69€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon essencialment al motiu següent:

f) Projecte fase F3: Perllongament del túnel ferroviari.

El cost actualitzat és de **4.736.374,91€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 2.177.741,75€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon essencialment al motiu següent:

- La tramitació d'aquest projecte és necessari per donar compliment a les mesures de protecció civil: sistemes de detecció i alarma; sortides d'emergència; ventilació; il·luminació i senyalització; plans de manteniment i inspecció; etc...

g) Projecte fase G2: Projecte d'urbanització Corredor verd.

El cost actualitzat és de **8.291.837,56€**, que s'incrementa respecte a l'import fixat en el POU de 2021 que era de 5.596.189,05€.

La justificació de l'increment de la despesa en aquest projecte respon a varis motius:

- Necessitat de millora de l'espai agro-forestal a l'oest del sector Parc de l'Alba per tal de potenciar la connectivitat amb els parcs naturals de Collserola i Sant Llorenç del Munt. Així com dels torrents de Can Fatjó i del Bosc, modificant la secció de les lleres.

4.- Relació d'interessats.

S'adjunta com a **DOCUMENT ANNEX 4** la relació d'interessats integrada pels titulars registrals de les finques resultants així com pels titulars de càrregues

reals. El document de relació d'interessats actualitza les modificacions en la titularitat produïdes.

5.- Justificació legal.

L'apartat **d)** de l'article **168.1** del Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, (RLUC) estableix el mecanisme per rectificar els projectes de reparcel·lació ja aprovats sense necessitat de tramitar una modificació del mateix quan concorrin les circumstàncies legals expressament previstes.

La figura legal d'aplicació és l'Operació jurídica complementària (OJC) precisament quan *“la rectificació tingui per objecte la distribució entre totes o alguna de les finques resultants de la seva responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització i les altres del projecte o l'alteració de la seva quantia, la tramitació de l'expedient es limita a la notificació a les persones interessades, sense que calgui sotmetre l'acord a nova informació pública”*.

El límit fonamental de l'OJC és que els canvis a introduir no tinguin caràcter substancial o s'escapin dels supòsits establerts a l'article 168.1 del RLUC, el que implicaria la necessitat d'una modificació del projecte de reparcel·lació, seguint la mateixa tramitació que l'originaria i, per tant, amb sotmetiment del document a informació pública.

Considerant el sentit de les modificacions que resulten del present document, el canvi substancial només es podria justificar si l'increment de costos

en la transformació del sector Parc de l'Alba suposés l'alteració de l'equilibri econòmic-jurídic de l'actuació. Un fet que no concorre en el supòsit que ens ocupa atès que, segons s'ha justificat en la present Memòria l'increment de cost de transformació del sòl és del 27,35% respecte al valor fixat en el Projecte d'urbanització de 2021. Un percentatge que no es pot considerar determinant d'una alteració del principi equidistributiu ni equivalent a una modificació substancial de les determinacions de la reparcel·lació.

En aquest sentit, cal esmentar la doctrina jurisprudencial que ha fixat els següents criteris orientadors al respecte:

- a) Increment de costos desproporcionat que es trenqui l'equilibri econòmic sobre el qual els propietaris van prestar la seva conformitat. La **Sentència núm. 1149/2017 del TSJ d'Andalusia** subratlla la necessitat de modificar el compte de liquidació del projecte de reparcel·lació, amb les degudes garanties, davant increments no previstos.
- b) Inclusió dins del Sector d'obres d'urbanització noves o de naturalesa diferent a les projectades inicialment o bé modificant de manera significativa el disseny o característiques tècniques de les mateixes.

En el present supòsit estem davant d'un increment de costos que no és substancial en tant que s'aplica per raó, principalment, d'una actualització de preus i desviacions menors o imprevistos d'escassa entitat. Així es justifica amb l'informe elaborat en data 16 de gener de 2026 pel cap de l'Àrea Tècnica del Consorci, Sr. Albert Noguera i Gros. Sense que les obres d'urbanització que es

consideren responguin a intervencions *ex novo* o a alteracions substancials respecte a les previsions inicials contingudes al POU. La finalitat ha estat el de la incorporació del cost real de les obres executades i la concreció del cost final com a conseqüència dels ajustaments necessaris a la vista de l'execució dels projectes d'obra complementaris. La justificació tècnica s'inclou en l'informe tècnic annex.

Del mateix en resulta acreditat el següent:

- Justificació dels increments associats a l'actualització de pressupostos i altres circumstàncies concurrents.
- Correcta inclusió dins de les despeses repercutibles, segons l'article 120 del TRLUC.

La tramitació permetrà l'actualització de l'afecció registral de les finques a les obligacions urbanístiques que regula l'article 19 del Real Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció en el Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, així com l'article 154 del Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya.

D'acord amb l'article 168.1.d) del Reglament de la Llei d'Urbanisme, l'objecte l'OJC és l'alteració de la quantia de la responsabilitat provisional per al pagament de les despeses d'urbanització.

La tramitació seguida i pendent és la següent:

- a) Aprovació inicial per part del Consell General del Consorci del document d'OJC.
- b) Tràmit d'audiència del document als interessats: els propietaris i titulars de dret afectats, per un termini d'un mes, amb les publicacions edictals corresponents i notificació individualitzada a tots els propietaris.
- c) Resolució de les al·legacions i aprovació definitiva de la 2ª OJC.
- d) Certificat de fermesa administrativa de l'OJC per tal d'accedir al Registre de la Propietat;
- e) Inscripció en el Registre de la propietat de l'OJC.

6.- Finques resultants de l'OJC.

Com a **DOCUMENT ANNEX 3** s'incorpora les fitxes de les finques resultants amb aprofitament privat del Projecte de reparcel·lació amb el detall següent:

- a) Codi de la finca resultant segons el Projecte de reparcel·lació.
- b) Número d'inscripció registral.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

c) Titular registral vigent.

d) Afecció actualitzada del CLP.

En aquesta descripció no es reproduïx ni la descripció registral ni l'estat de la resta de les càrregues atès que la present OJC no incideix en aquests extrems de les finques resultants.

Per tant, les fitxes annexes es limiten a la identificació de l'apartat de saldo del CLP amb la indicada actualització, substituint l'import del CLP segons el Projecte de reparcel·lació de 2021 per la quantitat resultant del nou compte. Sempre amb prèvia deducció de les despeses ja suportades per cada un dels integrants de la comunitat reparcel·latòria.

El detall en aquest sentit resulta de les següents columnes del quadre numèric que s'uneix com a ANNEX 2 a la present Memòria justificativa:

- Columna núm. 9: afecció CLP del Projecte de reparcel·lació de 2021.
- Columna núm. 10: afecció CLP actualitzat (segons la present OJC de 2026).
- Columnes núm. 11 i 12: imports pagats per cada propietari (abans i després del Projecte de reparcel·lació).
- Columna núm. 13: afecció CLP pendent segons el Projecte de reparcel·lació de 2021 una vegada deduïts els imports anticipats identificats en la columna número 11.

2ª Operació Jurídica Complementària
Projecte de reparcel·lació sector Parc de l'Alba
Cerdanyola del Vallès
Juliol 2026

- Columna núm. 14: afecció CLP pendent; import actualitzat de les despeses de transformació amb deducció dels imports satisfets identificats en les columnes números 11 i 12.

Cerdanyola del Vallès, juliol de 2026

Els redactors

Jaume de la Cruz i Ventura
Beatriz Rosado Campillejo
Advocats