

Maria
Llonch
Llonch - DNI
79271715F
(SIG)

Firmado digitalmente
por Maria Llonch Llonch
- DNI 79271715F (SIG)
Motivo: Aprobado
inicialmente por acuerdo de
la Junta de Govern Local
en sessió del 14 de
desembre de 2023
Fecha: 2023.12.20
11:55:45 +01'00'

**MODIFICACIÓ PROJECTE DE
REPARCEL·LACIÓ SECTOR N**

LES FRANQUESES DEL VALLÈS

MEMÒRIA I PLÀNOLS

APROVACIÓ INICIAL

Nucli Advocats SLP
Carrer Amposta 14-18 3er 1ª
08173 Sant Cugat del Vallès



ÍNDEX: MEMÒRIA I PLÀNOLS

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ.

- 1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.
- 1.2. ANTECEDENTS JURÍDICS I ALTRES QUE MOTIVEN EL PRESENT DOCUMENT.
- 1.3. OBJECTE I ABAST DE LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.
- 1.4. MARC LEGAL APLICABLE.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.

3. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS.

- 3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT SEGONS EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEFINITIVAMENT APROVAT.
- 3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ACTUAL.

4. IDENTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

- 4.1. MODIFICACIONS DERIVADES DE LES MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC.
 - 4.1.1. Modificacions derivades de la Modificació del Pla Parcial del Sector N aprovada definitivament en data de 30 de juliol de 2020.
 - 4.1.2. Modificacions derivades de la Modificació del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU aprovada definitivament en data 28 d'abril de 2022.
- 4.2. MODIFICACIONS DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES TOTALS DE L'ÀMBIT.
 - 4.2.1 Modificacions derivades de la modificació del projecte d'urbanització.
 - 4.2.2 Modificació de les indemnitzacions per extinció d'elements incompatibles amb el planejament.
- 4.3. MODIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.
 - 4.3.1 Actualització de la càrrega urbanística de les finques resultants.
 - 4.3.2 Quotes urbanístiques.

5. ACTUALITZACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS.

5.1. MODIFICACIONS EN RELACIÓ A LES FINQUES REGISTRALS INSCRITES EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CANOVELLES.

5.2. CONCORDANÇA CADASTRAL I REGISTRAL.

6. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

- **Plànol R06a** Finques registrals
- **Plànol R06b** Finques registrals
- **Plànol R06c** Finques registrals
- **Plànol R06d** Finques registrals

ÍNDEX: ANNEXES

ANNEX 1.- Fitxes registrals finques sector N.

ANNEX 2.- Fitxes registrals sistemes sector N.

ANNEX 3.- Certificats de domini i càrregues

ANNEX 4.- Quadre de propietaris i interessats

ANNEX 5.- Convenis urbanístics

1. CIRCUMSTÀNCIES QUE MOTIVEN LA REPARCEL·LACIÓ

1.1. ANTECEDENTS URBANÍSTICS.

En sessió plenària celebrada el dia 20 de novembre de 2014 l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès va acordar l'aprovació definitiva del Pla Parcial del Sector N, publicant-se aquest acord en el BOP de data 22 de gener de 2015.

En el marc del desenvolupament urbanístic de l'esmentat àmbit foren aprovats definitivament els projectes d'urbanització i reparcel·lació del Sector N, per sengles acords adoptats per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 13 d'octubre de 2016.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, el Projecte de reparcel·lació del Sector N va procedir a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de la seva ordenació urbanística. Així, el Projecte va adjudicar l'aprofitament urbanístic corresponent a les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu proporcionalment al dret inicial aportat per cada propietari i conforme els criteris establerts pel Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons la seva redacció vigent aleshores, i pel Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

El Projecte de reparcel·lació va distribuir tots els costos necessaris per a la transformació urbanística del sector entre els adjudicataris d'aprofitament urbanístic mitjançant el Compte de liquidació provisional, i va establir el saldo provisional per a cada parcel·la resultant.

Certificada la fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, aquest fou degudament inscrit en el registre de la propietat de Canovelles en data de 12 d'abril de l'any 2018.

Això no obstant, alguns propietaris de l'àmbit havien procedit a impugnar el Pla Parcial del Sector N, i la resolució judicial d'aquests recursos contenciosos-administratius va recaure amb posterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació. I si bé cap d'ells va sentenciar la nul·litat total i radical del Pla Parcial, el cert és que aquell instrument de planejament sí va quedar parcialment anul·lat, quedant obligat l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès a tramitar diferents modificacions de planejament a l'objecte d'executar les sentències en els seus propis termes.

També alguns propietaris van procedir a impugnar el document del projecte de reparcel·lació, i tot i que no ha recaigut en cap d'ells sentència de nul·litat del projecte, el cert és que d'aquests recursos en deriven circumstàncies que s'haurien d'incloure en el mateix, essent procedent recollir-los en la present Modificació.

És important destacar en aquest apartat la sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en data de 13 de juny de 2018, dins la peça de mesures cautelars del recurs ordinari 475/2016, a través de la qual va ser acordada la suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació del Sector N. Si bé aquesta suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació ja es troba aixecada a data d'avui a través de la Providència de data 30 de novembre de 2021 -fet que permet la tramitació de la present modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N- el cert és que aquesta suspensió de l'executivitat va comportar també l'aturada de l'inici de les obres d'urbanització del projecte d'urbanització del Sector N.

En aquest sentit, i pel que fa a l'execució de les obres d'urbanització, cal tenir en compte que una vegada aprovat definitivament el projecte d'urbanització, aquestes es van licitar i adjudicar per acord del Ple de data 22 de desembre de 2017 a la UTE formada per les empreses ABOLAFIO CONSTRUCCIONES, S.L. i COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A.

Això no obstant, a causa de la suspensió judicial de l'executivitat del projecte de reparcel·lació avantdita, i atesa la potestat de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès per tal de suspendre l'execució dels contractes en els termes previstos en l'article 220 del Text refós de la Llei de Contractes del Sector Públic, i l'article 203 del Reglament general de la Llei de contractes de les Administracions públiques, la Junta de Govern Local en sessió del dia 11 d'octubre de 2018, va aprovar la suspensió del contracte d'obres consistent en l'execució del projecte anomenat "Projecte d'urbanització del Sector N de les Franqueses del Vallès" i adjudicat a la UTE formada per les empreses ABOLAFIO CONSTRUCCIONES, S.L. i COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A.

Una vegada ja es va aixecar la suspensió judicial de l'executivitat del projecte de reparcel·lació, en data 22 de març de 2022, l'adjudicatària del contracte d'obres, la UTE formada per les empreses ABOLAFIO CONSTRUCCIONES, S.L. i COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A., presenta instància en el registre general de l'Ajuntament sol·licitant la revisió excepcional de preus per l'increment del cost dels materials empleats per a l'obra adjudicada. I en data 18 de maig de 2022 l'adjudicatària del contracte d'obres presenta nova instància sol·licitant que de mutu acord es resolgui el contracte esmentat, sense dret a indemnització ni compensació a favor de cap de les parts.

Finalment, per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 30 de juny de 2022 es va acordar resoldre de mutu acord el contracte d'obres consistent en l'execució del projecte anomenat "Projecte d'urbanització del Sector N de les Franqueses del Vallès adjudicat a la UTE formada per les empreses ABOLAFIO CONSTRUCCIONES, S.L. i COBRA INSTALACIONES Y SERVICIOS, S.A.

Actualment, a través de l'acord de la Junta de Govern Local de data 21 de juliol de 2022, publicat al BOP de data 1 d'agost de 2022, va ser inicialment aprovada la modificació del projecte d'urbanització del Sector N. L'esmentat acord va ser elevat a definitiu, publicant-se aquest en el BOP de data 14 d'octubre de 2022. I per acord del Ple municipal de data 29 de setembre de 2022 va ser aprovat l'expedient de contractació de les obres d'urbanització, havent procedit a la seva adjudicació per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de febrer de 2023 a favor de la UTE formada per les societats mercantils BIGAS GRUP, SLU i BARNASFALT, SA.

De conformitat amb tot l'exposat anteriorment, en el temps transcorregut des de la inscripció registral del projecte de reparcel·lació del Sector N fins a la data actual, s'han produït circumstàncies judicials i administratives -que s'exposaran a continuació- que provoquen la necessitat de modificar el projecte de reparcel·lació del Sector N per a l'adaptació d'aquells aspectes en els quals existeixen divergències entre la reparcel·lació aprovada definitivament i la situació jurídica i real actual.

1.2. ANTECEDENTS JURÍDICS I ALTRES QUE MOTIVEN LA MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL SECTOR N.

Com s'ha avançat, contra el Pla Parcial del Sector N varen ser interposats diversos recursos contenciós-administratius. De les diferents resolucions judicials recaigudes, algunes de les quals desestimaven els recursos, cal significar dues sentències amb incidència directa en el present document de modificació del projecte de reparcel·lació:

a) Sentències judicials fermes en relació a la impugnació del Pla Parcial del Sector N:

- Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (TSJC) 77/2019, de data 4 de febrer de 2019 recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 58/15, que en la seva part dispositiva estableix: "*Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación de "Aragogamma S.L" Contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Les Franqueses del Vallès, de 20 de noviembre de 2014, de aprobación definitiva del Pla Parcial urbanístico del sector N (carretera de Cardedeu) del termino municipal de Les Franqueses del Vallès, disposición que declaramos nula de pleno derecho en la ordenación dada en círculo cuyo radio diste hasta 150 metros de la unidad de irradiación de la instalación radiactiva de la recurrente.*"

- Sentència del TSJC 471/2019, de data 28 de maig de 2019, recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 13/15, que en la seva part dispositiva estableix: "*ESTIMAMOS EN PARTE el recurso contencioso administrativo interpuesto en nombre y representación de D. contra el acuerdo del Pleno Municipal del Ayuntamiento de Les Franqueses del Vallès de 25 de marzo de 2015 desestimando el recurso de reposición interpuesto contra el de... 20 de noviembre de 2014, de aprobación definitiva del Plan Parcial del sector N (carretera de Cardedeu) de Les Franqueses del Vallès, acuerdos e instrumento de planeamiento que ANULAMOS y dejamos sin efecto jurídico únicamente en cuanto a la previsión del nuevo trazado del vial paralelo a la carretera C-251. DESESTIMAMOS el recurso en lo demás, sin costas.*"

b) Modificacions del planejament urbanístic tramitades en execució de les sentències:

- Per tal de procedir a l'execució de la sentència del TSJC 77/2019, de data 4 de febrer de 2019 recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 58/15, es va procedir a l'elaboració i tramitació de la *modificació puntual del Pla Parcial del Sector N*, a l'objecte d'incloure les determinacions de l'informe del CSN de data 23 d'abril de 2014 dins la figura de planejament derivat. Rere la corresponent tramitació, la *modificació puntual del Pla Parcial del Sector N* va quedar definitivament aprovada per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 30 de juliol de 2020, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 5 de maig de 2021.
- I per a l'execució de la sentència del TSJC 471/2019, de data 28 de maig de 2019, recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 13/15, es va procedir a:
 - Elaboració i tramitació de la *Modificació puntual del PGOU -segona modificació article 248 NNUU-* amb l'objectiu d'especificar, amb més precisió, el marge de concreció del que disposen els instruments de planejament derivat que desenvolupin el Sector N en relació a la concreció de la vialitat. Rere la corresponent tramitació, aquest instrument de planejament general va ser definitivament aprovat per acord de la Comissió d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de data 19 de març de 2021, quedant publicat l'edicte i les corresponents Normes Urbanístiques en el DOGC de data 21 d'abril de 2021.
 - Elaboració i tramitació de la *Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU-* amb un objectiu doble, ja que d'una banda s'assolia l'adaptació del Pla Parcial del Sector N a les noves determinacions de l'article 248 NNUU PGOU, segons la seva redacció atorgada per l'esmentada modificació puntual de planejament anterior, alhora que s'assolia la total execució de la Sentència 471 de data 28 de maig de 2019. L'esmentada *Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU* va quedar definitivament aprovada per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data

28 d'abril de 2022, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 10 de maig de 2022.

c) Altres procediments judicials contra l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació del Sector N.

- Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 9 de Barcelona, amb el número 475/2016, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. I és a través d'una peça separada d'aquest recurs que va ser dictada la sentència del TSJC de data de 13 de juny de 2018, per la que s'acorda la suspensió de l'efectivitat del projecte de reparcel·lació del Sector N, a la que s'ha fet referència en el antecedents urbanístics del present document.

En el marc d'aquest procediment judicial 475/2016 va ser proposada d'ofici pel Jutjat la pràctica d'una pericial a través d'un pèrit insaculat que va dictaminar l'existència de determinades infraestructures urbanístiques necessàries executades en el passat per l'entitat SANDOZ SA, les quals reverteixen positivament en el conjunt de la comunitat reparcel·latòria, pel que haurien d'haver estat considerades com a despeses avançades al desenvolupament de l'àmbit.

A tal fi va ser tramitat, de conformitat amb el que preveuen els articles 8.3 TRLUC i 26 RLUC, i l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, PACAP, un conveni urbanístic de gestió a través del qual es reconeixen les despeses urbanístiques avançades al desenvolupament de l'àmbit per la dita entitat, com a despeses d'urbanització d'acord amb l'article 120 TRLUC, de conformitat amb els estudis efectuats per l'equip redactor i els serveis tècnics municipals, sobre la base d'allò dictaminat pel pèrit insaculat. El conveni fou aprovat per acord de la JGL de data 29 de juliol de 2021, i publicat al BOP de data 18 de febrer de 2022. D'acord amb l'article 104 TRLU, el precitat conveni urbanístic forma part integrant de la present modificació del projecte de reparcel·lació.

- Recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 13 de Barcelona, amb el número 463/2017, contra l'acord d'aprovació definitiva del Projecte de reparcel·lació. Durant la tramitació de l'esmentat recurs va quedar acreditada la manca de funcionalitat de la nau que el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat mantenia damunt la finca resultant f15 a conseqüència de l'enderroc parcial d'aquesta, així com la situació en volum disconforme en que queda aquesta finca i l'aplicació d'aquest règim urbanístic en l'obtenció de llicències urbanístiques posteriors.

De conformitat amb el que preveuen els articles 8.3 TRLUC i 26 RLUC, i l'article 83 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, PACAP, va ser tramitat un conveni urbanístic de gestió a través del qual, i d'acord a l'article 120 TRLC, s'introduïen les previsions de l'enderroc total, i no parcial, de l'edificació preexistent damunt la finca aportada 26, per ser aquesta incompatible amb la nova ordenació. El conveni fou aprovat per acord de la JGL de data 20 de maig de 2021, i publicat al BOP de data 11 de juny de 2021. D'acord amb l'article 104 TRLU, el precitat conveni urbanístic forma part integrant de la present modificació del projecte de reparcel·lació.

d) Modificació del projecte d'urbanització del Sector N.

Actualment, a través de l'acord de de la Junta de Govern Local de data 21 de juliol de 2022, publicat al BOP de data 1 d'agost de 2022, va ser inicialment aprovada la modificació del projecte d'urbanització del Sector N. L'esmentat acord va ser elevat a definitiu, publicant-se aquest en el BOP de data 14 d'octubre de 2022. I per acord del Ple municipal de data 29 de setembre de 2022 va ser aprovat l'expedient de contractació de les obres d'urbanització, havent procedit a la seva adjudicació per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de febrer de 2023 a favor de la UTE formada per les societats mercantils BIGAS GRUP, SLU i BARNASFALT, SA.

Els antecedents urbanístics, jurídics i administratius anteriorment relacionats justifiquen la present modificació del projecte de reparcel·lació del Sector N.

1.3. OBJECTE I ABAST DE LA PRESENT MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ.

L'objecte del present document és modificar el projecte de reparcel·lació del Sector N de Les Franqueses del Vallès, actualment vigent, en motiu dels extrems esdevinguts des de la seva aprovació definitiva i que han quedat anunciats en els apartats precedents. Tot plegat fa necessari ajustar, a través de la present modificació, les circumstàncies que consten a la descripció de les finques registrals actuals a conseqüència, majoritàriament, de les diferents modificacions del Pla Parcial aprovades amb posterioritat a la inscripció del projecte de reparcel·lació en el registre de la propietat, i que també tenen incidència en el compte de liquidació provisional.

Cal tenir en compte que a través del projecte de reparcel·lació vigent ja es va assolir per aquest sector N el compliment dels objectius ordinaris dels projectes de reparcel·lació d'acord amb la regulació continguda a l'article 116 TRLUC i concordants, tals com:

- la distribució justa entre els interessats dels beneficis i càrregues de l'ordenació urbanística;

- la regularització de les finques per adaptar-les a les determinacions del planejament;
- la situació de l'aprofitament establert sobre parcel·les determinades i en zones aptes per a l'edificació;
- la cessió gratuïta, a favor de l'Administració municipal, dels terrenys destinats a sistemes urbanístics;
- la cessió de l'aprofitament urbanístic gratuït en favor de l'Administració actuant, entre d'altres- ja va ser assolit a través del projecte de reparcel·lació vigent,
- I la determinació de les quotes d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

D'aquesta manera, la present modificació del projecte de reparcel·lació no es redacta amb les finalitats ordinàries anteriorment detallades, i ja assolides, sinó que els treballs de la present modificació del projecte de reparcel·lació es concentren en:

- Incloure la nova ordenació derivada de la *Modificació del Pla Parcial del Sector N*, aprovada definitivament en data de 30 de juliol de 2020. Concretament es tracta del desplaçament, uns metres a la dreta, del servei tècnic resultant ST10, de titularitat municipal. Aquest mínim desplaçament no afecta l'ordenació global del Sector per quant es manté la ubicació d'aquest Servei tècnic (ST10) dins l'Illa H la qual es correspon, en la seva totalitat, amb la parcel·la propietat del mateix titular. Caldrà procedir, per tant, a la modificació de la descripció registral de la finca resultant ST 10 cedida i adjudicada a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i de la finca resultant ubicada en l'illa H.
- Incloure la nova ordenació derivada de la *Modificació del Pla Parcial del Sector N, Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU*- aprovada definitivament en data 28 d'abril de 2022. Va ser en el tràmit d'aprovació d'aquesta darrera figura de planejament de l'àmbit del Sector N, que va ser recaptat novament l'informe del Servei territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, a través del qual s'ordenava la qualificació com a sistema viari del domini públic resultant de la implantació de la rotonda, i puntualment d'un tram més al nord -que afecta la illa "J"- produint-se així un ajustament de les zones d'aprofitament en el límit del domini públic, passant a incrementar-se el sistema viari resultant.
- Esmena d'algunes errades materials en la descripció de determinades parcel·les resultants.
- Ajustar les despeses d'urbanització derivades de la Modificació del projecte d'urbanització aprovat inicialment per acord de de la Junta de Govern Local de data 21

de juliol de 2022, publicat al BOP de data 1 d'agost de 2022, el qual fou elevat a definitiu, publicant-se aquest en el BOP de data 14 d'octubre de 2022.

- Modificar el compte de liquidació provisional a conseqüència dels apartats anteriors i de la modificació d'algunes partides indemnitzatòries que deriven de l'article 120 TRLUC, les quals haurien d'haver estat contemplades en el projecte de reparcel·lació vigent, i procedir al nou càlcul del repartiment de càrregues urbanístiques per a totes les parcel·les resultants.

D'altra banda, cal tenir en compte que tractant-se d'una modificació d'un projecte de reparcel·lació definitivament aprovat i inscrit en el registre de la propietat, i que aquest és jurídicament vàlid i eficaç, no es pot partir en cap cas de les finques inicials anteriors, les quals ja han desaparegut de l'esfera jurídica, sinó que cal partir de les finques resultants del sector.

En aquest sentit, i atès el temps transcorregut des de la seva inscripció, complementàriament a tot l'exposat caldrà també adaptar la modificació a la situació jurídica i registral actual, per a la seva deguda inscripció en el Registre de la Propietat.

De tot l'anterior es conclou que els ajustos que es realitzen a través de la present modificació no poden ser tractats a través d'una Operació jurídica complementària sinó que, i d'acord amb l'article 168.2, s'ha de formular una modificació del projecte de reparcel·lació que se sotmet al mateix procediment i té els mateixos efectes que la seva aprovació originària.

1.4. MARC LEGAL APLICABLE.

La present modificació del Projecte de Reparcel·lació es redacta de conformitat amb les previsions legals d'aplicació. Especialment, s'han tingut en consideració:

- Document consolidat del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (en endavant, RLU).
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en endavant, TRLSRU), aprovat pel reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, i Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.
- Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aprova les normes complementaries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística.

2. PLANEJAMENT URBANÍSTIC APLICABLE.

El planejament general aplicable a la present Modificació del projecte de reparcel·lació està constituït per:

- La Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana de Les Franqueses del Vallès, aprovada per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en data de 18 de juny de 2009.
- Modificació de l'article 248 de les NNUU del Pla General, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 16 de juliol de 2014.
- Modificació puntual de la revisió del Pla General i dels planejaments derivats de desenvolupament industrial, aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de data 6 de novembre de 2014.
- Modificació puntual del PGOU (article 248), aprovada definitivament per acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona en sessió de data 19 de març de 2021.

El planejament derivat aplicable a la present Modificació del projecte de reparcel·lació es troba constituït per:

- Pla Parcial del Sector N, aprovat definitivament per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 20 de novembre de 2014.
- Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 30 de juliol de 2020, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 5 de maig de 2021.
- Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU, definitivament aprovada per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 28 d'abril de 2022, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 10 de maig de 2022.

Si bé han quedat identificades totes les figures de planejament general i derivat aplicables a l'àmbit del Sector N, les figures de planejament amb incidència directa envers la present modificació del projecte de reparcel·lació únicament són:

- Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 30 de juliol de 2020, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 5 de maig de 2021.
- Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU, definitivament aprovada per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 28 d'abril de 2022, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 10 de maig de 2022.

3. IDENTIFICACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS

3.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT SEGONS EL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEFINITIVAMENT APROVAT.

El projecte de reparcel·lació del Sector fou definitivament aprovat per acord per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 13 d'octubre de 2016.

D'acord amb la legislació urbanística vigent, el Projecte de reparcel·lació del Sector N va procedir a repartir equitativament els beneficis i les càrregues derivats de la seva ordenació urbanística. Així, el Projecte va adjudicar l'aprofitament urbanístic corresponent a les parcel·les resultants amb aprofitament lucratiu proporcionalment al dret inicial aportat per cada propietari i conforme els criteris establerts pel Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, segons la seva redacció vigent aleshores, i pel Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Tanmateix, el Projecte de reparcel·lació va distribuir tots els costos necessaris per a la transformació urbanística del sector entre els adjudicataris d'aprofitament urbanístic mitjançant el Compte de liquidació provisional, i va establir el saldo provisional per a cada parcel·la resultant.

Certificada la fermesa de l'acord d'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, aquest fou degudament inscrit en el registre de la propietat de Canovelles en data de 12 d'abril de l'any 2018, quedant les finques inscrites a nom dels seus adjudicataris amb els números de finques registrals i titulars que es relacionen en el següent quadre:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

IDENTIFICACIÓ FINQUES			PR 2018	
Número ordre	Codi	Finca registral	Estructura propietat PR 2018	Superfície registral
1	a01	17936	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,854,81m2
2	a02	17937	Vallderiof, S.A.	5,695,76m2
3	a05	17938	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,513,55m2
4	a06	17939	Batlle & Bigas, S.L.	5,878,68m2
5	a07	17940	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,138,46m2
6	a08	17941	Oscar i Juan Carlos CREIX NAVARRO	6,292,96m2
7	a10	17942	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	6,141,13m2
8	a12	17943	Vinya Bruguer, S.L., Francisco i Maria AGUILERA CODINA	6,434,82m2
9	a14	17944	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,582,94m2
10	a15	17945	Antonio Altimira Ballús	6,227,44m2
11	a16	17946	Ángela Rodríguez Domènech, Maquinarias Andreu, S.L., Alejandro González Rodríguez i Jonay González Rodríguez.	4,796,92m2
12	a17	17947	José Vila Carbonell	7,003,05m2
13	a18	17948	Flor de Loto, S.A.	12,753,41m2
14	a19	17949	Banco Popular Español, S.A.	25,828,47m2
15	a20	17950	Palet & Puig Immobiliaria, S.L.	3,696,84m2
16	a21	17951	Aragogamma, S.A.	15,235,07m2
17	a22	17952	Hormigones Uniland, S.L.	5,401,15m2
18	a24	17953	Teresa Fàbrega Bosch	7,669,65m2
19	a25	17954	Mª Dolores Pascuet Oliva	4,251,30m2
20	a26	17955	Anna Aumatell Corominola, Clavataire SL, Amalia Encinas Jiménez i Marta Camp Viñolas	5,932,83m2
21	a27	17956	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,776,31m2
22	a28	17957	Sandoz Industrial Products, S.A.	7,075,00m2
23	a29	17958	Francisco Reixach Pruna	7,602,45m2
24	a30	17959	Sandoz Industrial Products, S.A.	27,903,67m2
25	f01	17960	Can Pujadas 2006, S.L.	1,608,21m2
26	f02	17961	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,143,92m2
27	f03	17962	José Mª i Gladys PÉREZ MIGUEL	1,669,79m2
28	f04	17963	Montserrat Ballot Espinos	1,231,49m2
29	f05	17964	Abanescu, S.L.	2,226,83m2
30	f06	17965	José Altimira Pascual	2,040,00m2
31	f07	17966	Francisco i Teresa ALTIMIRA PASCUAL	720,00m2
32	f08	17967	Francisco Altimira Pascual	1,380,00m2
33	f09	17968	Claudia, Nadia i Antoni CLAVELL GÓMEZ	1,860,00m2
34	f11	17969	Pedro Barrachina Jubany	2,868,00m2
35	f12	17970	Julio Eugenio, Mª Pilar, Yolanda FERNÁNDEZ PÉREZ	3,456,00m2
36	f14	17971	Margarita, Jorge i Juan PARERA ALABAU	1,656,00m2
37	f15	17972	Invertrasa, SA	3,601,47m2
38	f16	17973	Casimir Auferil Escayola, Tivic Grup, S.L. i Nova Dalci, S.L.	925,86m2
39	f17	17974	Francisco Bosch Plana, Juan Ballús Taberne i Mercè Bosch Campeny	2,012,94m2
40	f18	17975	Joan i Ramon PRATGINESTÓS CONGOST	2,989,91m2
41	f19	17976	Anglès Tèxtil, S.A.	2,007,44m2
42	f20	17977	Castell de Mogent Constructora, S.L.	994,63m2
43	f21	17978	Maria Díaz Cutrina i Prohabit, S.A.	1,055,56m2
44	f23	17979	Francisco Bosch Plana	2,512,39m2
45	f24	17980	Soalpa, S.A.	2,753,73m2
46	f25	17981	Rosa Ganduxer i Pous	802,51m2
47	f26	17982	Luis Roca Muñoz	2,173,71m2
48	f27	17983	Alejandro González Gasch	1,376,33m2
49	f28	17984	Dolors Culler Sab i Buntiàng 900, S.L.	720,00m2

50	Q1	17985	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15,472,81m2
51	Q2	17986	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7,709,15m2
52	ST01	17987	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
53	ST02	17988	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m2
54	ST03	17989	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
55	ST04	17990	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,68m2
56	ST05	17991	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,05m2
57	ST06	17992	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
58	ST07	17993	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
59	ST08	17994	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m2
60	ST09	17995	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,20m2
61	ST10	17996	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,07m2
62	ST11	18997	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
63	ST12	17998	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,44m2
64	V1	17999	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7,918,48m2
65	V2	18000	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15,019,90m2
66	V3	18001	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,325,86m2
67	V4	18002	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	14,944,42m2
68	V5	18003	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	17,078,08m2
69	V6	18004	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,392,43m2
70	V7	18005	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	66,975,65m2
71	V8	18006	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,965,97m2
72	H1	18007	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	369,54m2
73	H2	18008	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,039,66m2
74	H3	18009	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,664,32m2
75	H4	18010	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	73,63m2
76	H5	18011	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	126,20m2
77	H6	18012	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	12,54m2
78	H7	18013	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	167,54m2
79	X01		Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	52,249,97m2

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT ACTUAL.

Als efectes de procedir a l'elaboració de la present modificació del projecte de reparcel·lació, en data de 7 de juny de 2022 l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès va procedir a sol·licitar al Registre de la propietat de Canovelles l'expedició dels corresponents certificats de domini i càrregues, als efectes del que disposa l'article 131.2 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el reglament de la Llei d'Urbanisme.

En data de 18 d'agost de 2022 foren emesos els corresponents certificats registrals sol·licitats, i en base al contingut de les dites certificacions registrals actualitzades fins el mes d'agost de 2022, es procedeix a actualitzar i adaptar la present modificació de la reparcel·lació, d'acord amb la realitat jurídica actual, incorporant els canvis de titularitat i altres circumstàncies que deriven d'aquestes certificacions.

En el següent quadre s'identifiquen les finques resultants del projecte de reparcel·lació, amb indicació de la propietat actual de les mateixes, sent aquests els propietaris a tots els efectes derivats de la present modificació del projecte de reparcel·lació:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESSES DEL VALLÈS.

IDENTIFICACIÓ FINQUES			PR 2018	
Número ordre	Codi	Finca registral	Estructura propietat registral actual	Superfície registral
1	a01	17936	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,854,81m2
2	a02	17937	Vallderioif, S.A.	5,695,76m2
3	a05	17938	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,513,55m2
4	a06	17939	Batlle & Bigas, S.L.	5,878,68m2
5	a07	17940	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,138,46m2
6	a08	17941	Oscar i Juan Carlos CREIX NAVARRO	6,292,96m2
7	a10	17942	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	6,141,13m2
8	a12	17943	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	6,434,82m2
9	a14	17944	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,582,94m2
10	a15	17945	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	6,227,44m2
11	a16	17946	Nadico Inmobles, S.L.O, Joan Olle Bufi	4,796,92m2
12	a17	17947	Nadico Inmobles, S.L.O, Joan Olle Bufi	7,003,05m2
13	a18	17948	Flor de Loto, S.A.	12,753,41m2
14	a19	17949	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	25,828,47m2
15	a20	17950	Palet & Puig Immobiliaria, S.L.	3,696,84m2
16	a21	17951	Aragogamma, S.A.	15,235,07m2
17	a22	17952	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	5,401,15m2
18	a24	17953	Teresa Fàbrega Bosch	7,669,65m2
19	a25	17954	Mª Dolores Pascuet Oliva	4,251,30m2
20	a26	17955	Dalci, S.L.	5,932,83m2
21	a27	17956	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,776,31m2
22	a28	17957	Sandoz Industrial Products, S.A.	7,075,00m2
23	a29	17958	Francisco Reixach Pruna	7,602,45m2
24	a30	17959	Sandoz Industrial Products, S.A.	27,903,67m2
25	f01	17960	Can Pujadas 2006, S.L.	1,608,21m2
26	f02	17961	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,143,92m2
27	f03	17962	José Mª i Gladys PÉREZ MIGUEL	1,669,79m2
28	f04	17963	Montserrat Ballot Espinos	1,231,49m2
29	f05	17964	Abanescu, S.L.	2,226,83m2
30	f06	17965	José Altimira Pascual	2,040,00m2
31	f07	17966	Francisco i Teresa ALTIMIRA PASCUAL	720,00m2
32	f08	17967	Francisco Altimira Pascual	1,380,00m2
33	f09	17968	Kestika, S.L, Societat Unipersonal	1,860,00m2
34	f11	17969	Pedro Barrachina Jubany	2,868,00m2
35	f12	17970	Julio Eugenio, Mª Pilar, Yolanda FERNÁNDEZ PÉREZ	3,456,00m2
36	f14	17971	Margarita, Jorge i Juan PARERA ALABAU	1,656,00m2
37	f15	17972	Invertrasa, SA	3,601,47m2
38	f16	17973	Casimir Auferil Escayola, Tivic Grup, S.L, i Nova Dalci, S.L.	925,86m2
39	f17	17974	Francisco Bosch Plana, Juan Ballús Taberne i Mercè Bosch Campeny	2,012,94m2
40	f18	17975	Joan i Ramon PRATGINESTÓS CONGOST	2,989,91m2
41	f19	17976	Anglès Tèxtil, S.A.	2,007,44m2
42	f20	17977	Castell de Mogent Constructora, S.L.	994,63m2
43	f21	17978	Prohabit, S.A.	1,055,56m2
44	f23	17979	Francisco Bosch Plana	2,512,39m2
45	f24	17980	Soalpa, S.A.	2,753,73m2
46	f25	17981	Rosa Ganduxer i Pous	802,51m2
47	f26	17982	Luis Roca Muñoz	2,173,71m2
48	f27	17983	Alejandro González Gasch	1,376,33m2
49	f28	17984	Dolors Culler Sab i Buntiàng 900, S.L.	720,00m2

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

50	Q1	17985	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15,472,81m2
51	Q2	17986	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7,709,15m2
52	ST01	17987	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
53	ST02	17988	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m2
54	ST03	17989	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
55	ST04	17990	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,68m2
56	ST05	17991	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,05m2
57	ST06	17992	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
58	ST07	17993	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
59	ST08	17994	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m2
60	ST09	17995	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,20m2
61	ST10	17996	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,07m2
62	ST11	18997	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m2
63	ST12	17998	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,44m2
64	V1	17999	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7,918,48m2
65	V2	18000	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15,019,90m2
66	V3	18001	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,325,86m2
67	V4	18002	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	14,944,42m2
68	V5	18003	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	17,078,08m2
69	V6	18004	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,392,43m2
70	V7	18005	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	66,975,65m2
71	V8	18006	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,965,97m2
72	H1	18007	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	369,54m2
73	H2	18008	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,039,66m2
74	H3	18009	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,664,32m2
75	H4	18010	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	73,63m2
76	H5	18011	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	126,20m2
77	H6	18012	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	12,54m2
78	H7	18013	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	167,54m2
79	X01		Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	52,249,97m2

4. IDENTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ

4.1. MODIFICACIONS DERIVADES DE LES MODIFICACIONS DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

4.1.1 Modificacions derivades de la Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès en data de 30 de juliol de 2020.

Com s'ha exposat en els antecedents de la present memòria, per tal de procedir a l'execució de la sentència del TSJC 77/2019, de data 4 de febrer de 2019 recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 58/15, es va procedir a l'elaboració i tramitació de la *modificació puntual del Pla Parcial del Sector N*, a l'objecte d'incloure les determinacions de l'informe del CSN de data 23 d'abril de 2014 dins la figura de planejament derivat. Rere la corresponent tramitació, la *modificació puntual del Pla Parcial del Sector N* va quedar definitivament aprovada per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 30 de juliol de 2020, publicant-se l'acord i la normativa corresponent en el BOP de data 5 de maig de 2021.

Pel que fa a l'ordenació de l'àmbit, l'única conseqüència que es deriva d'aquesta figura de planejament és la del desplaçament, uns metres a la dreta, del servei tècnic resultant ST10, de titularitat municipal, mantenint-se la seva ubicació dins l'Illa H la qual es correspon, en la seva totalitat, amb la parcel·la propietat del mateix titular. Caldrà procedir, per tant, a la modificació de la descripció registral de la finca resultant ST 10, finca registral 17996, cedida i adjudicada a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès i de la finca registral 17951, resultant a21, titularitat de l'entitat Aragogamma SA, ubicada en l'esmentada illa H.

Tanmateix, en ocasió de la tramitació de les figures de planejament que ens porten causa, es va constatar l'existència d'una errada material en la superfície de la finca registral 17951, resultant a21, titularitat de l'entitat Aragogamma SA, la qual és 11,22m² més gran del que es va fer constar en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, sent la seva superfície la que consta en el quadre següent:

Resultant	Registral	Títular actual	Superfície PR	Superfície real	Diferència
FR a21	17951	Aragogamma SA	15.235,07m ²	15.246,29m ²	11,22m ²

4.1.2 Modificacions derivades de la Modificació del Pla Parcial per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU aprovada definitivament en data 28 d'abril de 2022:

4.1.2a: Ajust de les superfícies destinades a zona i sistema de vialitat:

Tal com s'ha exposat en els antecedents de la present memòria, per a l'execució de la sentència del TSJC 471/2019, de data 28 de maig de 2019, recaiguda en el recurs contenciós-administratiu 13/15, es va procedir a l'elaboració i tramitació de la *Modificació puntual del PGOU -segona modificació article 248 NNUU-* amb l'objectiu d'especificar, amb més precisió, el marge de concreció del que disposen els instruments de planejament derivat que desenvolupin el Sector N en relació a la concreció de la vitalitat, el qual fou definitivament aprovat en data 19 de març de 2021.

Posteriorment va ser elaborada i tramitada la *Modificació puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU-* amb un objectiu doble, ja que d'una banda s'assolia l'adaptació del Pla Parcial del Sector N a les noves determinacions de l'article 248 NNUU PGOU, segons la seva redacció atorgada per l'esmentada modificació puntual de planejament anterior, alhora que s'assolia la total execució de la Sentència 471 de data 28 de maig de 2019. Aquest instrument de planejament fou definitivament aprovat per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 28 d'abril de 2022.

I va ser en el tràmit d'aprovació d'aquesta darrera figura de planejament de l'àmbit del Sector N, que va ser recaptat novament l'informe del Servei territorial de Carreteres de la Generalitat de Catalunya, a través del qual s'ordenava la qualificació com a sistema viari del domini públic resultant de la implantació de la rotonda, i puntualment d'un tram més al nord -que afecta la illa "J"- produint-se així un ajustament de les zones d'aprofitament en el límit del domini públic, passant a incrementar-se el sistema viari resultant amb aquestes tres noves peces, les quals s'identifiquen a continuació:



A conseqüència d'aquest ajustament en el límit del domini públic s'ha vist alterada, mínimament, la superfície destinada a sistema viari i a zones d'aprofitament, tal com s'indica en el quadre que a continuació s'insereix, en el qual s'inclou una comparativa de superfícies:

	PLA PARCIAL 2014	MPP 2022
SÒL DE SISTEMES		
Espais verds	132.632,04 m2	132.632,04 m2
Sistema hidrològic	3.453,57 m2	3.453,57 m2
Equipaments	23.181,96 m2	23.181,96 m2
Serveis tècnics	271,96 m2	271,96 m2
Vials	52.249,97 m2	52.288,23 m2
TOTAL SISTEMES	211.789,50 m2	211.827,76 m2
SÒL DE ZONA		
Edificació aïllada	196.686,67 m2	196.658,56 m2
Edificació en filera	46.786,68 m2	46.776,53 m2
TOTAL ZONES	243.473,35 m2	243.435,09 m2
TOTAL ÀMBIT	455.262,85 m2	455.262,85 m2

L'ajust de les zones d'aprofitament derivat de la Modificació *puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU* afecta a les següents finques resultants en la superfície que s'indica en el quadre que a continuació s'insereix:

Resultant	Registral	Titular actual	Superfície derivada		
			Superfície PR	MPP	Diferència
FR a07	17940	Ajuntament Les Franqueses del Vallès	4.138,46m ²	4.131,09m ²	-7,37m ²
FR a29	17958	Francisco Reixach Pruna	7.602,45m ²	7.570,49m ²	-31,96m ²
FR f15	17972	Invertrasa SA	3.601,47m ²	3.592,55m ²	-8,92m ²

Tanmateix, i si bé no es troba directament afectada pels ajustos derivats de la MPP que ens ocupa, el cert és que en ocasió de la tramitació d'aquesta figura de planejament es va detectar també l'existència d'una errada material en la superfície de la finca resultant f24, finca registral 17980, titularitat actual de l'entitat Soalpa SA, la qual és 1,27m² inferiors al que es va fer constar en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat.

Resultant	Registral	Titular actual	Superfície PR	Superfície real	Diferència
FR f24	17980	Soalpa SA	2.753,73m ²	2.752,46m ²	-1,27m ²

D'aquesta manera, i tal com s'ha detallat en el quadre de superfícies, la superfície del sistema viari s'ha vist incrementada a conseqüència de l'ajust de la zona d'aprofitament en el límit del domini públic resultant de la implantació de la rotonda, i puntualment d'un tram més al nord - que afecta la illa "J"-, passant la superfície total de sistema viari de 52.249,97m² a 52.288,23m².

Aquest increment de superfície afecta, en la seva major part, a la parcel·la X01 (número d'ordre 79) corresponent al sistema viari resultant, la qual passa de tenir una superfície de 52.249,97m² a 52.256,17 m². Els restants 32,06m² passen a formar una finca resultant independent, la qual serà la finca resultant 80, atesa la seva ubicació independent en el tram més al nord de la illa J, la qual ha quedat identificada en la imatge de la dreta anteriorment inserida, i en el plànol del sistema viari resultant de la present modificació del projecte de reparcel·lació. A continuació es resumeix tot l'anterior en un quadre comparatiu:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESSES DEL VALLÈS.

IDENTIFICACIÓ FINQUES			PR 2018	MODIFICACIONS MPR	
Número ordre	Codi	Finca registral	Superfície registral	Estructura propietat registral actual	Superfície modificada MPR
1	a01	17936	4,854,81m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,854,81m2
2	a02	17937	5,695,76m2	Vallderiof, S.A.	5,695,76m2
3	a05	17938	4,513,55m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,513,55m2
4	a06	17939	5,878,68m2	Batlle & Bigas, S.L.	5,878,68m2
5	a07	17940	4,138,46m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	4,131,09m2
6	a08	17941	6,292,96m2	Oscar i Juan Carlos CREIX NAVARRO	6,292,96m2
7	a10	17942	6,141,13m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	6,141,13m2
8	a12	17943	6,434,82m2	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	6,434,82m2
9	a14	17944	5,582,94m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,582,94m2
10	a15	17945	6,227,44m2	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	6,227,44m2
11	a16	17946	4,796,92m2	Nadico Inmobles, S.L.O, Joan Olle Bufi	4,796,92m2
12	a17	17947	7,003,05m2	Nadico Inmobles, S.L.O, Joan Olle Bufi	7,003,05m2
13	a18	17948	12,753,41m2	Flor de Loto, S.A.	12,701,63m2
14	a19	17949	25,828,47m2	Anadambur, S.A., Sociedad Unipersonal	25,880,25m2
15	a20	17950	3,696,84m2	Palet & Puig Immobiliària, S.L.	3,696,84m2
16	a21	17951	15,235,07m2	Aragogamma, S.A.	15,246,29m2
17	a22	17952	5,401,15m2	Cementos Portland Valderrivas, S.A.	5,401,15m2
18	a24	17953	7,669,65m2	Teresa Fàbrega Bosch	7,669,65m2
19	a25	17954	4,251,30m2	Mª Dolores Pascuet Oliva	4,251,30m2
20	a26	17955	5,932,83m2	Dalci, S.L.	5,932,83m2
21	a27	17956	5,776,31m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,776,31m2
22	a28	17957	7,075,00m2	Sandoz Industrial Products, S.A.	7,075,00m2
23	a29	17958	7,602,45m2	Francisco Reixach Pruna	7,570,49m2
24	a30	17959	27,903,67m2	Sandoz Industrial Products, S.A.	27,903,67m2
25	f01	17960	1,608,21m2	Can Pujadas 2006, S.L.	1,608,21m2
26	f02	17961	2,143,92m2	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,143,92m2
27	f03	17962	1,669,79m2	José Mª i Gladys PÉREZ MIGUEL	1,669,79m2
28	f04	17963	1,231,49m2	Montserrat Ballot Espinos	1,231,49m2
29	f05	17964	2,226,83m2	Abanescu, S.L.	2,226,83m2
30	f06	17965	2,040,00m2	José Altimira Pascual	2,040,00m2
31	f07	17966	720,00m2	Francisco i Teresa ALTIMIRA PASCUAL	720,00m2
32	f08	17967	1,380,00m2	Francisco Altimira Pascual	1,380,00m2
33	f09	17968	1,860,00m2	Kestika, S.L. Societat Unipersonal	1,860,00m2
34	f11	17969	2,868,00m2	Pedro Barrachina Jubany	2,868,00m2
35	f12	17970	3,456,00m2	Julio Eugenio, Mª Pilar, Yolanda FERNÁNDEZ PÉREZ	3,456,00m2
36	f14	17971	1,656,00m2	Margarita, Jorge i Juan PARERA ALABAU	1,656,00m2
37	f15	17972	3,601,47m2	Invertrasa, SA	3,592,55m2
38	f16	17973	925,86m2	Casimir Auferil Escayola, Tivic Grup, S.L. i Nova Dakci, S.L.	925,86m2
39	f17	17974	2,012,94m2	Francisco Bosch Plana, Juan Ballús Taberne i Mercè Bosch Campeny	2,012,94m2
40	f18	17975	2,989,91m2	Joan i Ramon PRATGINESTÓS CONGOST	2,989,91m2
41	f19	17976	2,007,44m2	Anglès Tèxtil, S.A.	2,007,44m2
42	f20	17977	994,63m2	Castell de Mogent Constructora, S.L.	994,63m2
43	f21	17978	1,055,56m2	Prohabit, S.A.	1,055,56m2
44	f23	17979	2,512,39m2	Francisco Bosch Plana	2,512,39m2
45	f24	17980	2,753,73m2	Soalpa, S.A.	2,752,46m2
46	f25	17981	802,51m2	Rosa Ganduxer i Pous	802,51m2
47	f26	17982	2,173,71m2	Luis Roca Muñoz	2,173,71m2
48	f27	17983	1,376,33m2	Alejandro González Gasch	1,376,33m2
49	f28	17984	720,00m2	Dobrs Cullell Sala i Bunting 900, S.L.	720,00m2

50	Q1	17985	15,472,81m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15,472,81m ²
51	Q2	17986	7.709,15m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7.709,15m ²
52	ST01	17987	21,12m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m ²
53	ST02	17988	24,96m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m ²
54	ST03	17989	21,12m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m ²
55	ST04	17990	20,68m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,68m ²
56	ST05	17991	25,05m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,05m ²
57	ST06	17992	21,12m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m ²
58	ST07	17993	21,12m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m ²
59	ST08	17994	24,96m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	24,96m ²
60	ST09	17995	20,20m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	20,20m ²
61	ST10	17996	25,07m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,07m ²
62	ST11	18997	21,12m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	21,12m ²
63	ST12	17998	25,44m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	25,44m ²
64	V1	17999	7.918,48m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	7.918,48m ²
65	V2	18000	15.019,90m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	15.019,90m ²
66	V3	18001	2.325,86m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2.325,86m ²
67	V4	18002	14,944,42m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	14,944,42m ²
68	V5	18003	17,078,08m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	17,078,08m ²
69	V6	18004	5,392,43m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	5,392,43m ²
70	V7	18005	66,975,65m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	66,975,65m ²
71	V8	18006	2,965,97m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	2,965,97m ²
72	H1	18007	369,54m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	369,54m ²
73	H2	18008	1,039,66m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,039,66m ²
74	H3	18009	1,664,32m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1,664,32m ²
75	H4	18010	73,63m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	73,63m ²
76	H5	18011	126,20m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	126,20m ²
77	H6	18012	12,54m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	12,54m ²
78	H7	18013	167,54m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	167,54m ²
79	X01		52,249,97m ²	Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	51,212,27m ²
80	X02			Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	32,06m ²
81	X03			Ajuntament de Les Franqueses del Vallès	1.043,90m ²

4.1.2b: Ajust en el càlcul de l'aprofitament total del sector

Com s'ha dit, a conseqüència de la Modificació *puntual del Pla Parcial del Sector N per a la seva adaptació a les determinacions de l'article 248 NNUU* s'ha vist reduïda la superfície del sector destinada a zona, passant dels 243.473,35m² de sòl a 243.435,09m² de sòl, això és una reducció de 38,26m² que produeixen, així mateix, una reducció en l'aprofitament total de l'àmbit.

D'aquests 243.435,09m², 196.658,56m² es troben qualificats com a edificació aïllada, i els restants 46.776,53m² es corresponen amb zona d'edificació en filera, que multiplicats pels seus corresponents coeficients d'edificabilitat, de 1,00m²s/m²st i 1,45m²s/m²st, respectivament, obtenim un sostre de 196.658,56m²st de clau en edificació aïllada i de 67.825,97m²st d'edificació en filera, tal com es constata amb el següent quadre:

PARÀMETRES URBANÍSTICS DE LES FINQUES EDIFICABLES RESULTANTS

Finca Resultant	Zonificació Urbanística	Superfície	% sòl	Sostre máx.	% sostre	Industrial
Aïllades	D.I	196.658,56 m2	80,785%	196.658,56 m2	74,355%	196.658,56 m2
a.01	D.I	4.854,81 m2	1,994%	4.854,81 m2	1,836%	4.854,81 m2
a.02	D.I	5.695,76 m2	2,340%	5.695,76 m2	2,154%	5.695,76 m2
a.05	D.I	4.513,55 m2	1,854%	4.513,55 m2	1,707%	4.513,55 m2
a.06	D.I	5.878,68 m2	2,415%	5.878,68 m2	2,223%	5.878,68 m2
a.07	D.I	4.131,09 m2	1,697%	4.131,09 m2	1,562%	4.131,09 m2
a.08	D.I	6.292,96 m2	2,585%	6.292,96 m2	2,379%	6.292,96 m2
a.10	D.I	6.141,13 m2	2,523%	6.141,13 m2	2,322%	6.141,13 m2
a.12	D.I	6.434,82 m2	2,643%	6.434,82 m2	2,433%	6.434,82 m2
a.15	D.I	6.227,44 m2	2,558%	6.227,44 m2	2,355%	6.227,44 m2
a.14	D.I	5.582,94 m2	2,293%	5.582,94 m2	2,111%	5.582,94 m2
a.16	D.I	4.796,92 m2	1,971%	4.796,92 m2	1,814%	4.796,92 m2
a.17	D.I	7.003,05 m2	2,877%	7.003,05 m2	2,648%	7.003,05 m2
a.18	D.I	12.753,41 m2	5,239%	12.753,41 m2	4,822%	12.753,41 m2
a.19	D.I	25.828,47 m2	10,610%	25.828,47 m2	9,766%	25.828,47 m2
a.20	D.I	3.696,84 m2	1,519%	3.696,84 m2	1,398%	3.696,84 m2
a.21	D.I	15.246,29 m2	6,263%	15.246,29 m2	5,765%	15.246,29 m2
a.22	D.I	5.401,15 m2	2,219%	5.401,15 m2	2,042%	5.401,15 m2
a.24	D.I	7.669,65 m2	3,151%	7.669,65 m2	2,900%	7.669,65 m2
a.25	D.I	4.251,30 m2	1,746%	4.251,30 m2	1,607%	4.251,30 m2
a.26	D.I	5.932,83 m2	2,437%	5.932,83 m2	2,243%	5.932,83 m2
a.27	D.I	5.776,31 m2	2,373%	5.776,31 m2	2,184%	5.776,31 m2
a.28	D.I	7.075,00 m2	2,906%	7.075,00 m2	2,675%	7.075,00 m2
a.29	D.I	7.570,49 m2	3,110%	7.570,49 m2	2,862%	7.570,49 m2
a.30	D.I	27.903,67 m2	11,462%	27.903,67 m2	10,550%	27.903,67 m2
Filera	D.II	46.776,53 m2	19,215%	67.825,97 m2	25,645%	67.825,97 m2
f.01	D.II	1.608,21 m2	0,661%	2.331,90 m2	0,882%	2.331,90 m2
f.02	D.II	2.143,92 m2	0,881%	3.108,68 m2	1,175%	3.108,68 m2
f.03	D.II	1.669,79 m2	0,686%	2.421,20 m2	0,915%	2.421,20 m2
f.25	D.II	802,51 m2	0,330%	1.163,64 m2	0,440%	1.163,64 m2
f.04	D.II	1.231,49 m2	0,506%	1.785,66 m2	0,675%	1.785,66 m2
f.05	D.II	2.226,83 m2	0,915%	3.228,90 m2	1,221%	3.228,90 m2
f.06	D.II	2.040,00 m2	0,838%	2.958,00 m2	1,118%	2.958,00 m2
f.07	D.II	720,00 m2	0,296%	1.044,00 m2	0,395%	1.044,00 m2
f.08	D.II	1.380,00 m2	0,567%	2.001,00 m2	0,757%	2.001,00 m2
f.09	D.II	1.860,00 m2	0,764%	2.697,00 m2	1,020%	2.697,00 m2
f.11	D.II	2.868,00 m2	1,178%	4.158,60 m2	1,572%	4.158,60 m2
f.14	D.II	1.656,00 m2	0,680%	2.401,20 m2	0,908%	2.401,20 m2
f.28	D.II	720,00 m2	0,296%	1.044,00 m2	0,395%	1.044,00 m2
f.12	D.II	3.456,00 m2	1,420%	5.011,20 m2	1,895%	5.011,20 m2
f.15	D.II	3.592,55 m2	1,476%	5.209,20 m2	1,970%	5.209,20 m2
f.16	D.II	925,86 m2	0,380%	1.342,50 m2	0,508%	1.342,50 m2
f.20	D.II	994,63 m2	0,409%	1.442,21 m2	0,545%	1.442,21 m2
f.19	D.II	2.007,44 m2	0,825%	2.910,79 m2	1,101%	2.910,79 m2
f.17	D.II	2.012,94 m2	0,827%	2.918,76 m2	1,104%	2.918,76 m2
f.18	D.II	2.989,91 m2	1,228%	4.335,37 m2	1,639%	4.335,37 m2
f.21	D.II	1.055,56 m2	0,434%	1.530,56 m2	0,579%	1.530,56 m2
f.26	D.II	2.173,71 m2	0,893%	3.151,88 m2	1,192%	3.151,88 m2
f.23	D.II	2.512,39 m2	1,032%	3.642,97 m2	1,377%	3.642,97 m2
f.27	D.II	1.376,33 m2	0,565%	1.995,68 m2	0,755%	1.995,68 m2
f.24	D.II	2.752,46 m2	1,131%	3.991,07 m2	1,509%	3.991,07 m2
TOTAL		243.435,09 m2	100,000%	264.484,53 m2	100,000%	264.484,53 m2

Existeix, per tant, un ajust en el sostre total de l'àmbit de 28,11m²st menys qualificat de zona en edificació aïllada i de 14,72m²st menys de zona en edificació en filera.

Per tal d'homogeneïtzar l'aprofitament del sector, el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat procedeix a aplicar diferents coeficients ponderadors, els quals es mantenen en la present modificació del projecte de reparcel·lació i que s'identifiquen a continuació:

En el cas que ens ocupa, als efectes de ponderar l'aprofitament s'han aplicat els següents coeficients d'homogeneïtzació:

- a) **Coefficient per intensitat d'usos**, amb el que es ponderen les diferents qualificacions urbanístiques incloses en aquest àmbit d'actuació. L'explicació de l'aplicació d'aquest coeficient d'homogeneïtzació queda definit en l'apartat següent del present document.
- b) **Coefficient per localització**, amb el que pondera l'emplaçament de les finques resultants en funció de la seva proximitat a les principals vies d'accés i la seva visualització des de la Carretera.
- c) **Coefficient per plantes altes**, amb el que es pondera d'una banda la rigidesa de la demanda de les plantes altes, i d'altra la impossibilitat d'executar-les degut a la normativa urbanística.

L'explicació d'aquests coeficients es troba adequadament justificada en punt "4.3.1 Aprofitament urbanístic" de la memòria del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, al qual es remet el present instrument.

D'aquesta manera, en no modificar-se els coeficients ponderadors definitivament aprovats, les parcel·les resultants que no han experimentat cap variació a conseqüència de les diferents figures de planejament examinades, també mantenen el seu aprofitament homogeneïtzat amb idèntica equivalència d'unitats d'aprofitament per a cadascuna d'elles.

Per conta, les parcel·les anteriorment identificades que sí han vist modificada la seva superfície definitiva també veuen reduït el nombre final d'unitats d'aprofitament equivalents a les seves finques resultants.

Tenint en compte que el càlcul de gairebé totes les unitats d'aprofitament corresponents a les parcel·les resultants es manté inalterat, a continuació s'indica únicament el càlcul de les unitats d'aprofitament d'aquelles parcel·les que sí han experimentat variació:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

Finca Resultant	Zonificació Urbanística	Superfície finca resultant	Industrial	Ocupació teòrica (70%)	Ocupació dins galíls		superfície s/normativa	superfície s/configuració parcel·les	coef. plantes altes	coef. Situació	coef. Homog	ua plantes	ua FNCA	% del valor total
a.07	D.I	4.131,09 m ²	4.131,09 m ²	2.891,76 m ²	1.543,82 m ²	PB	2.891,76 m ²	1.543,82 m ²	1,000	1,000	0,904	1.395,79 ua	3.438,19 ua	1,483%
						P1	1.239,33 m ²	1.239,33 m ²	1,000	1,000	0,904	1.120,49 ua		
						P1		304,49 m ²	0,950	1,000	0,904	261,33 ua		
						P2		1.043,45 m ²	0,700	1,000	0,904	660,38 ua		
a.21	D.I	15.246,29 m ²	15.246,29 m ²	10.672,40 m ²	11.389,85 m ²	PB	10.672,40 m ²	10.672,40 m ²	1,000	1,000	0,904	9.649,04 ua	13.784,34 ua	5,944%
						P1	4.573,89 m ²	4.573,89 m ²	1,000	1,000	0,904	4.135,30 ua		
						P1		0,00 m ²	0,950	1,000	0,904	0,00 ua		
						P2		0,00 m ²	0,700	1,000	0,904	0,00 ua		
a.29	D.I	7.570,49 m ²	7.570,49 m ²	5.299,34 m ²	2.506,09 m ²	PB	5.299,34 m ²	2.506,09 m ²	1,000	1,000	0,904	2.265,78 ua	6.106,99 ua	2,634%
						P1	2.271,15 m ²	2.271,15 m ²	1,000	1,000	0,904	2.053,37 ua		
						P1		234,94 m ²	0,950	1,000	0,904	201,79 ua		
						P2		2.506,09 m ²	0,700	1,000	0,904	1.586,05 ua		
f.15	D.II	3.592,55 m ²	5.209,20 m ²	2.514,79 m ²	1.900,90 m ²	PB	2.514,79 m ²	1.900,90 m ²	1,000	1,000	1,000	1.900,90 ua	4.963,65 ua	2,140%
						P1	2.514,79 m ²	1.900,90 m ²	1,000	1,000	1,000	1.900,90 ua		
						P2	179,63 m ²	179,63 m ²	1,000	1,000	1,000	179,63 ua		
						P2		1.227,77 m ²	0,800	1,000	1,000	982,22 ua		
f.24	D.II	2.752,46 m ²	3.991,07 m ²	1.926,72 m ²	1.492,19 m ²	PB	1.926,72 m ²	1.492,19 m ²	1,000	1,000	1,000	1.492,19 ua	3.817,25 ua	1,646%
						P1	1.926,72 m ²	1.492,19 m ²	1,000	1,000	1,000	1.492,19 ua		
						P2	137,62 m ²	137,62 m ²	1,000	1,000	1,000	137,62 ua		
						P2		889,06 m ²	0,800	1,000	1,000	695,25 ua		
							0,00 m ²	0,000	1,000	1,000	0,00 ua			

Com es pot constatar l'ajust de l'aprofitament total del sector és mínim, reduint-se la parcel·la a.07 en 4,76 UA, la a.21 s'incrementa en 10,1 UA, la f15 es redueix en 10,43 UA i la f24 en 1,49 UA. La reducció més significativa és la de la parcel·la a.29 que conté una reducció de 447,07Ua. Aquesta reducció ve donada no només per l'ajust de la seva superfície a conseqüència de la MPP que s'ha exposat abans, sinó també per l'esmena d'una errada continguda en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, el qual no va tenir en compte l'afectació de la limitació d'edificació a conseqüència de la carretera C-251. És necessari, per tant, ponderar aquesta circumstància a través dels coeficients d'homogeneïtzació.

Amb tot l'anterior, les UA total de l'àmbit són 231.839,91 UA (enfrent de les 232.347,54 UA calculades en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat). A continuació s'insereix un quadre resum de les UA corresponents a cada parcel·la, tant les que es veuen inalterades com les que s'han ajustat:

FINQUES RESULTANTS

Finca Resultant	Zonificació Urbanística	Sòl Industrial	Sostre Industrial	ua FINCA	% de ua's total
Aïlades	D.I	196.658,56 m2	196.658,56 m2	168.004,56 ua	72,450%
a.01	D.I	4.854,81 m2	4.854,81 m2	3.923,28 ua	1,692%
a.02	D.I	5.695,76 m2	5.695,76 m2	4.621,43 ua	1,993%
a.05	D.I	4.513,55 m2	4.513,55 m2	3.658,24 ua	1,578%
a.06	D.I	5.878,68 m2	5.878,68 m2	4.759,17 ua	2,052%
a.07	D.I	4.131,09 m2	4.131,09 m2	3.438,18 ua	1,483%
a.08	D.I	6.292,96 m2	6.292,96 m2	5.384,52 ua	2,322%
a.10	D.I	6.141,13 m2	6.141,13 m2	5.250,34 ua	2,264%
a.12	D.I	6.434,82 m2	6.434,82 m2	5.208,50 ua	2,246%
a.15	D.I	6.227,44 m2	6.227,44 m2	5.060,52 ua	2,182%
a.14	D.I	5.582,94 m2	5.582,94 m2	4.531,53 ua	1,954%
a.16	D.I	4.796,92 m2	4.796,92 m2	3.885,02 ua	1,675%
a.17	D.I	7.003,05 m2	7.003,05 m2	5.983,43 ua	2,580%
a.18	D.I	12.753,41 m2	12.753,41 m2	10.953,98 ua	4,724%
a.19	D.I	25.828,47 m2	25.828,47 m2	22.184,22 ua	9,567%
a.20	D.I	3.696,84 m2	3.696,84 m2	3.277,05 ua	1,413%
a.21	D.I	15.246,29 m2	15.246,29 m2	13.784,34 ua	5,944%
a.22	D.I	5.401,15 m2	5.401,15 m2	4.851,23 ua	2,092%
a.24	D.I	7.669,65 m2	7.669,65 m2	6.914,61 ua	2,982%
a.25	D.I	4.251,30 m2	4.251,30 m2	3.808,61 ua	1,642%
a.26	D.I	5.932,83 m2	5.932,83 m2	4.789,87 ua	2,066%
a.27	D.I	5.776,31 m2	5.776,31 m2	4.667,60 ua	2,013%
a.28	D.I	7.075,00 m2	7.075,00 m2	5.733,87 ua	2,473%
a.29	D.I	7.570,49 m2	7.570,49 m2	6.107,00 ua	2,634%
a.30	D.I	27.903,67 m2	27.903,67 m2	25.228,02 ua	10,879%
Filera	D.II	46.776,53 m2	67.825,97 m2	63.889,35 ua	27,550%
f.01	D.II	1.608,21 m2	2.331,90 m2	2.125,55 ua	0,917%
f.02	D.II	2.143,92 m2	3.108,68 m2	2.908,93 ua	1,254%
f.03	D.II	1.669,79 m2	2.421,20 m2	2.296,03 ua	0,990%
f.25	D.II	802,51 m2	1.163,64 m2	1.095,29 ua	0,472%
f.04	D.II	1.231,49 m2	1.785,66 m2	1.681,51 ua	0,725%
f.05	D.II	2.226,83 m2	3.228,90 m2	3.045,10 ua	1,313%
f.06	D.II	2.040,00 m2	2.958,00 m2	2.708,40 ua	1,168%
f.07	D.II	720,00 m2	1.044,00 m2	982,68 ua	0,424%
f.08	D.II	1.380,00 m2	2.001,00 m2	1.883,47 ua	0,812%
f.09	D.II	1.860,00 m2	2.697,00 m2	2.370,60 ua	1,022%
f.11	D.II	2.868,00 m2	4.158,60 m2	3.960,36 ua	1,708%
f.14	D.II	1.656,00 m2	2.401,20 m2	2.260,16 ua	0,975%
f.28	D.II	720,00 m2	1.044,00 m2	982,68 ua	0,424%
f.12	D.II	3.456,00 m2	5.011,20 m2	4.805,12 ua	2,072%
f.15	D.II	3.592,55 m2	5.209,20 m2	4.963,64 ua	2,140%
f.16	D.II	925,86 m2	1.342,50 m2	1.275,37 ua	0,550%
f.20	D.II	994,63 m2	1.442,21 m2	1.370,10 ua	0,591%
f.19	D.II	2.007,44 m2	2.910,79 m2	2.765,25 ua	1,192%
f.17	D.II	2.012,94 m2	2.918,76 m2	2.698,89 ua	1,164%
f.18	D.II	2.989,91 m2	4.335,37 m2	4.142,04 ua	1,786%
f.21	D.II	1.055,56 m2	1.530,56 m2	1.445,17 ua	0,623%
f.26	D.II	2.173,71 m2	3.151,88 m2	2.968,96 ua	1,280%
f.23	D.II	2.512,39 m2	3.642,97 m2	3.452,39 ua	1,489%
f.27	D.II	1.376,33 m2	1.995,68 m2	1.884,41 ua	0,813%
f.24	D.II	2.752,46 m2	3.991,07 m2	3.817,25 ua	1,646%
TOTAL		243.435,09 m2	264.484,53 m2	231.893,91 ua	100,000%

4.1.2c: Ajust en el càlcul dels drets teòrics dels propietaris del sector

L'ajust de l'aprofitament total del sector, passant de 232.347,54 UA calculades en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, a un total de 231.893,91 UA comporta que s'hagi d'ajustar també el càlcul dels drets teòrics dels propietaris. A continuació s'insereix un quadre en el qual, mantenint el percentatge de drets inicials atribuïts a cada propietaris en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, es reparteixen les noves unitats d'aprofitament totals en proporció a aquest percentatge, i tenint en compte ja l'estructura de la propietat actual identificada en el quadre contingut en el punt 3.2 de la present memòria:

Nº finca	Propietari	Superfície aportada	Drets inicials	UA's de Drets actuals
1	DOLORS CULLELL SALA	1.252,25 m2	0,262%	607,50 ud
3	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	2.319,01 m2	0,485%	1.125,02 ud
4	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	5.369,55 m2	1,123%	2.604,92 ud
5	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	2.850,76 m2	0,596%	1.382,98 ud
6	CAN PUJADAS 2006, S.L.	3.899,52 m2	0,816%	1.891,76 ud
7	BATLLE & BIGAS, SL	10.874,59 m2	2,275%	5.275,56 ud
8	MONTSERRAT BELLOT ESPINOS	1.395,56 m2	0,292%	677,02 ud
9	VALLDERIOLF, SA	4.937,83 m2	1,033%	2.395,48 ud
10	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	982,50 m2	0,206%	476,64 ud
11	JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	4.550,51 m2	0,952%	2.207,58 ud
12	JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	4.408,86 m2	0,922%	2.138,86 ud
13	VALLDERIOLF, SA	5.981,83 m2	1,251%	2.901,95 ud
14	PEDRO BARRACHINA JUBANY	11.600,07 m2	2,427%	5.627,51 ud
15	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL TERESA ALTIMIRA PASCUAL	3.996,79 m2	0,836%	1.938,95 ud
16	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	5.184,75 m2	1,085%	2.515,26 ud
17	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	1.994,87 m2	0,417%	967,77 ud
18	JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	3.385,81 m2	0,708%	1.642,55 ud
19	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	16.915,68 m2	3,539%	8.206,26 ud
20	FRANCISCO BOSCH PLANA	9.181,14 m2	1,921%	4.454,02 ud
21	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	1.797,94 m2	0,376%	872,23 ud
22	PROHABIT, SA	4.635,41 m2	0,970%	2.248,76 ud
23	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	2.827,12 m2	0,591%	1.371,51 ud
24	ROSA GANDUXER I POUS	5.323,96 m2	1,114%	2.582,80 ud
25	LUIS ROCA MUÑOZ	6.213,47 m2	1,300%	3.014,32 ud
26	INVERTRASA, SA	10.413,46 m2	2,179%	5.051,85 ud

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

27	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	1.990,45 m2	0,416%	965,62 ua
28	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	8.497,10 m2	1,778%	4.122,17 ua
29	FRANCISCO BOSCH PLANA	10.645,98 m2	2,227%	5.164,66 ua
30	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	7.836,25 m2	1,639%	3.801,58 ua
31	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.185,04 m2	2,131%	4.941,04 ua
32	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	3.128,86 m2	0,655%	1.517,90 ua
33	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	1.183,17 m2	0,248%	573,99 ua
34	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	12.091,32 m2	2,530%	5.865,83 ua
35	FLOR DE LOTO, SA	11.760,77 m2	2,460%	5.705,47 ua
36	FLOR DE LOTO, SA	6.867,07 m2	1,437%	3.331,40 ua
37	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	4.610,81 m2	0,965%	2.236,83 ua
38	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.028,88 m2	2,098%	4.865,28 ua
40	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	823,98 m2	0,172%	399,74 ua
41	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	11.145,12 m2	2,332%	5.406,80 ua
42	KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.548,54 m2	1,161%	2.691,75 ua
43	JUAN BALLÚS TABERNE MERCÈ BOSCH CAMPENY	2.949,83 m2	0,617%	1.431,04 ua
44	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	6.049,82 m2	1,266%	2.934,93 ua
45	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	9.008,05 m2	1,885%	4.370,05 ua
46	DALCI, SL	11.304,62 m2	2,365%	5.484,18 ua
47	ARAGOGAMMA, SA	16.174,78 m2	3,384%	7.846,83 ua
48	FRANCISCO BOSCH PLANA	5.791,35 m2	1,212%	2.809,54 ua
49	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	12.231,37 m2	2,559%	5.933,77 ua
50	SOALPA, SA	9.109,62 m2	1,906%	4.419,33 ua
51	TERESA FABREGA BOSCH	20.170,16 m2	4,220%	9.785,09 ua
52	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	3.993,19 m2	0,835%	1.937,21 ua
53	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	7.305,83 m2	1,528%	3.544,26 ua
54	ANGLÈS TÈXTEL, SA	5.768,21 m2	1,207%	2.798,32 ua
55	FRANCISCO REIXACH PRUNA	3.578,58 m2	0,749%	1.736,07 ua
56	FRANCISCO REIXACH PRUNA	10.237,10 m2	2,142%	4.966,30 ua
57	FRANCISCO REIXACH PRUNA	8.621,24 m2	1,804%	4.182,40 ua
58	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	35.456,14 m2	7,418%	17.200,74 ua
59	BATLLE & BIGAS, SL	275,94 m2	0,058%	133,87 ua
60	BUNTIANG 900, SL	646,94 m2	0,135%	313,85 ua
61	ABANESCU, SL	2.525,34 m2	0,528%	1.225,11 ua
62	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	4.755,80 m2	0,995%	2.307,17 ua
63	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.508,56 m2	1,152%	2.672,35 ua
64	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	2.613,04 m2	0,547%	1.267,66 ua
65	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	1.080,00 m2	0,226%	523,94 ua
66	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	1.335,15 m2	0,279%	647,72 ua
67	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	547,33 m2	0,115%	265,52 ua
68	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	4.531,13 m2	0,948%	2.198,17 ua
	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	0,00 m2	10,000%	23.189,39 ua
	Camins Cadastrals i Torrents	24.486,01 m2	0,000%	
		454.691,71 m2	100,000%	231.893,91 ua

4.1.2d: Ajust en el càlcul de les diferències d'adjudicació.

D'acord amb tot el que s'ha exposat anteriorment, es procedeix també a ajustar el càlcul de les diferències d'adjudicació tenint en compte que:

- Tots els propietaris han vist ajustats els seus drets inicials d'adjudicació de UA, d'acord amb l'exposat en l'apartat anterior 4.1.b3
- I cinc propietaris, a més, han vist ajustades les UA finalment adjudicades d'acord amb l'exposat en l'apartat anterior 4.1.b2.

En el següent quadre es detallen les diferències d'adjudicació expressades en UA, així com la indemnització que correspon abonar o liquidar a cada propietari de conformitat al valor de repercussió del sol sense urbanitzar que consta justificat en el document del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat fixat en 85,16 €/ua. Al costat de la columna del càlcul de les diferències d'adjudicació s'ha incorporat una columna comparativa dels valors per diferències d'adjudicació segons el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat per tal de facilitar la comparativa de l'ajust efectuat:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

Diferència de valor adjudicació		C.L.P.						Diferència valor 2018
Nº finca	Propietari	Aportades	Adjudicació	Diferència d'adjudicació	Adjudicació %	Valor ua compensació	Diferència valor	Diferència valor 2018
a.02	VALLDERIOLF, SA	5.297,42 ua	4.621,43 ua	-675,99	1,993%	85,16 €	-57.567,31 €	-58.447,75 €
a.06	BATLLE & BIGAS, SL	5.409,43 ua	4.759,17 ua	-650,26	2,052%	85,16 €	-55.376,14 €	-56.274,71 €
a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	9.078,49 ua	5.384,52 ua	-3.693,97	2,322%	85,16 €	-314.578,49 €	-316.079,13 €
a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.087,80 ua	5.208,50 ua	120,70	2,246%	85,16 €	10.278,81 €	9.431,32 €
a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	4.941,04 ua	5.060,52 ua	119,48	2,182%	85,16 €	10.174,92 €	9.351,17 €
a.16	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	3.801,58 ua	3.885,02 ua	83,44	1,675%	85,16 €	7.105,75 €	6.472,25 €
a.17	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	5.865,83 ua	5.983,43 ua	117,60	2,580%	85,16 €	10.014,82 €	9.037,49 €
a.18	FLOR DE LOTO, SA	9.036,87 ua	10.953,98 ua	1.917,11	4,724%	85,16 €	163.261,09 €	161.749,22 €
a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	18.356,18 ua	22.184,22 ua	3.828,04	9,567%	85,16 €	325.995,89 €	322.926,46 €
a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	2.934,93 ua	3.277,05 ua	342,12	1,413%	85,16 €	29.134,94 €	28.644,47 €
a.21	ARAGOGAMMA, SA	7.846,83 ua	13.784,34 ua	5.937,51	5,944%	85,16 €	505.638,35 €	503.449,50 €
a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	5.933,77 ua	4.851,23 ua	-1.082,54	2,092%	85,16 €	-92.189,11 €	-93.174,71 €
a.24	TERESA FABREGA BOSCH	9.785,09 ua	6.914,61 ua	-2.870,48	2,982%	85,16 €	-244.450,08 €	-246.071,98 €
a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	4.370,05 ua	3.808,61 ua	-561,44	1,642%	85,16 €	-47.812,23 €	-48.538,46 €
a.26	DALCI, SL	5.484,18 ua	4.789,87 ua	-694,31	2,066%	85,16 €	-59.127,44 €	-60.038,47 €
a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	3.185,43 ua	5.733,87 ua	2.548,44	2,473%	85,16 €	217.025,15 €	216.486,92 €
a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	10.884,76 ua	6.107,00 ua	-4.777,76	2,634%	85,16 €	-406.874,04 €	-370.602,01 €
a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	14.015,31 ua	25.228,02 ua	11.212,71	10,879%	85,16 €	954.874,38 €	952.504,76 €
f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	1.891,76 ua	2.125,55 ua	233,79	0,917%	85,16 €	19.909,56 €	19.993,06 €
f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	1.382,98 ua	2.296,03 ua	913,05	0,990%	85,16 €	77.755,34 €	77.521,73 €
f.04	MONTserrat BELLOT ESPINOS	677,02 ua	1.681,51 ua	1.004,49	0,725%	85,16 €	85.542,37 €	85.425,86 €
f.05	ABANESCU, SL	1.225,11 ua	3.045,10 ua	1.819,99	1,313%	85,16 €	154.990,35 €	154.780,78 €
f.06	JOSÉ ALTÍMIRA PASCUAL	5.988,98 ua	2.708,40 ua	-3.280,58	1,168%	85,16 €	-279.374,19 €	-280.362,01 €
f.07	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL TERESA ALTÍMIRA PASCUAL	1.938,95 ua	982,68 ua	-956,27	0,424%	85,16 €	-81.435,95 €	-81.756,15 €
f.08	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL	3.959,67 ua	1.883,47 ua	-2.076,20	0,812%	85,16 €	-176.809,19 €	-177.462,13 €
f.09	KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	2.691,75 ua	2.370,60 ua	-321,15	1,022%	85,16 €	-27.349,13 €	-27.796,38 €
f.11	PEDRO BARRACHINA JUBANY	5.627,51 ua	3.960,36 ua	-1.667,15	1,708%	85,16 €	-141.974,49 €	-142.906,82 €
f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	5.481,46 ua	4.805,12 ua	-676,34	2,072%	85,16 €	-57.597,11 €	-58.508,38 €
f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	2.604,92 ua	2.260,16 ua	-344,76	0,975%	85,16 €	-29.359,76 €	
f.15	INVERTRASA, SA	5.051,85 ua	4.963,64 ua	-88,21	2,140%	85,16 €	-7.511,96 €	-7.464,52 €
f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	1.125,02 ua	1.275,37 ua	150,35	0,550%	85,16 €	12.803,81 €	12.616,54 €
f.17	FRANCISCO BOSCH PLANA JUAN BALLÚS TABERNE MERCÉ BOSCH CAMPENY	4.454,02 ua	1.997,18 ua	-2.456,84	0,861%	85,16 €	-209.224,61 €	-209.959,14 €
f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	1.431,04 ua	701,71 ua	-729,33	0,303%	85,16 €	-62.109,62 €	-62.346,02 €
f.19	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	4.328,71 ua	4.142,04 ua	-186,67	1,786%	85,16 €	-15.896,82 €	-16.617,70 €
f.20	ANGLES TÈXTEL, SA	2.798,32 ua	2.765,25 ua	-33,07	1,192%	85,16 €	-2.816,24 €	-3.282,07 €
f.21	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	1.371,51 ua	1.370,10 ua	-1,41	0,591%	85,16 €	-120,08 €	-348,56 €
f.22	PROHABIT, SA	2.248,76 ua	1.445,17 ua	-803,59	0,623%	85,16 €	-68.433,72 €	-68.806,36 €
f.23	FRANCISCO BOSCH PLANA	7.974,20 ua	3.452,39 ua	-4.521,81	1,489%	85,16 €	-385.077,34 €	-386.391,27 €
f.24	SOALPA, SA	4.419,33 ua	3.817,25 ua	-602,08	1,646%	85,16 €	-51.273,13 €	-51.880,15 €
f.25	ROSA GANDUXER I POUJ	2.582,80 ua	1.095,29 ua	-1.487,51	0,472%	85,16 €	-126.676,35 €	-127.101,53 €
f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	3.014,32 ua	2.968,96 ua	-45,36	1,280%	85,16 €	-3.862,86 €	-4.365,12 €
f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	2.198,17 ua	1.884,41 ua	-313,76	0,813%	85,16 €	-26.719,80 €	-27.085,04 €
f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	607,50 ua	647,94 ua	40,44	0,279%	85,16 €	3.443,86 €	3.342,49 €
		313,85 ua	334,74 ua	20,89	0,144%	85,16 €	1.779,00 €	1.726,80 €
a.01	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	3.205,94 ua	3.923,28 ua	717,34	1,692%	85,16 €	61.088,67 €	60.598,34 €
a.05	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	2.989,36 ua	3.658,24 ua	668,88	1,578%	85,16 €	56.961,82 €	56.504,67 €
a.07	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	2.809,54 ua	3.438,18 ua	628,64	1,483%	85,16 €	53.534,98 €	53.179,24 €
a.10	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	4.290,36 ua	5.250,34 ua	959,98	2,264%	85,16 €	81.751,90 €	81.099,01 €
a.14	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	3.702,98 ua	4.531,53 ua	828,55	1,954%	85,16 €	70.559,32 €	69.993,40 €
a.27	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	3.814,17 ua	4.667,60 ua	853,43	2,013%	85,16 €	72.678,10 €	72.095,10 €
f.02	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	2.377,06 ua	2.908,93 ua	531,87	1,254%	85,16 €	45.294,05 €	44.930,89 €
TOTAL		231.893,91 ua	231.893,91 ua	0,00 ua	100,000%		0,00 €	0,00 €

4.1.2e: Ajust en el percentatge d'adjudicació:

Les modificacions anteriorment detallades comporten, també, l'ajust i actualització del percentatge d'adjudicació dels propietaris, el qual es veu mínimament modificat en totes les parcel·les resultants. A continuació s'insereix el quadre d'adjudicacions amb indicació del sòl, sostre i UA adjudicades, així com el percentatge d'adjudicació corresponent:

ADJUDICATARIS DE LES FINQUES RESULTANTS

Adjudicatari	Finca Resultant	Zonificació Urbanística	Sòl Industrial	Sostre Industrial	Unitats d'aprofitament	Percentatge
Nom	Aïlades	D.I	209.411,97 m2	209.411,97 m2	168.004,56 ua	72,450%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.01	D.I	4.854,81 m2	4.854,81 m2	3.923,28 ua	1,692%
VALLDERIOLF, SA	a.02	D.I	5.695,76 m2	5.695,76 m2	4.621,43 ua	1,993%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.05	D.I	4.513,55 m2	4.513,55 m2	3.658,24 ua	1,578%
BATLLE & BIGAS, SL	a.06	D.I	5.878,68 m2	5.878,68 m2	4.759,17 ua	2,052%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.07	D.I	4.131,09 m2	4.131,09 m2	3.438,18 ua	1,483%
OSCAR CREIX NAVARRO	a.08	D.I	6.292,96 m2	6.292,96 m2	5.384,52 ua	2,322%
JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	a.10	D.I	6.141,13 m2	6.141,13 m2	5.250,34 ua	2,264%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.12	D.I	6.434,82 m2	6.434,82 m2	5.208,50 ua	2,246%
ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	a.14	D.I	5.582,94 m2	5.582,94 m2	4.531,53 ua	1,954%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.15	D.I	6.227,44 m2	6.227,44 m2	5.060,52 ua	2,182%
ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	a.16	D.I	4.796,92 m2	4.796,92 m2	3.885,02 ua	1,675%
JOAN OLLÉ BUFI	a.17	D.I	7.003,05 m2	7.003,05 m2	5.983,43 ua	2,580%
NADICO IMMOBLES, SLO	a.18	D.I	12.753,41 m2	12.753,41 m2	10.953,98 ua	4,724%
FLOR DE LOTO, SA	a.19	D.I	25.828,47 m2	25.828,47 m2	22.184,22 ua	9,567%
ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	a.20	D.I	3.696,84 m2	3.696,84 m2	3.277,05 ua	1,413%
PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	a.21	D.I	15.246,29 m2	15.246,29 m2	13.784,34 ua	5,944%
ARAGOGAMMA, SA	a.22	D.I	5.401,15 m2	5.401,15 m2	4.851,23 ua	2,092%
CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	a.24	D.I	7.669,65 m2	7.669,65 m2	6.914,61 ua	2,982%
TERESA FABREGA BOSCH	a.25	D.I	4.251,30 m2	4.251,30 m2	3.808,61 ua	1,642%
Mª DOLORES PASCUET OLIVA	a.26	D.I	5.932,83 m2	5.932,83 m2	4.789,87 ua	2,066%
DALCI, SL	a.27	D.I	5.776,31 m2	5.776,31 m2	4.667,60 ua	2,013%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	a.28	D.I	7.075,00 m2	7.075,00 m2	5.733,87 ua	2,473%
SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	a.29	D.I	7.570,49 m2	7.570,49 m2	6.107,00 ua	2,634%
FRANCISCO REIXACH PRUNA	a.30	D.I	27.903,67 m2	27.903,67 m2	25.228,02 ua	10,879%
SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA						
Nom	Filera	D.II	46.776,53 m2	67.825,97 m2	63.889,35 ua	27,550%
CAN PUJADAS 2006, S.L.	f.01	D.II	1.608,21 m2	2.331,90 m2	2.125,55 ua	0,917%
A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	f.02	D.II	2.143,92 m2	3.108,68 m2	2.908,93 ua	1,254%
GLADYS PÉREZ MIGUEL	f.03	D.II	1.669,79 m2	2.421,20 m2	2.296,03 ua	0,990%
JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	f.04	D.II	1.231,49 m2	1.785,66 m2	1.681,51 ua	0,725%
MONTSERRAT BELLOT ESPINOS	f.05	D.II	2.226,83 m2	3.228,90 m2	3.045,10 ua	1,313%
ABANESCU, SL	f.06	D.II	2.040,00 m2	2.958,00 m2	2.708,40 ua	1,168%
JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	f.07	D.II	720,00 m2	1.044,00 m2	982,68 ua	0,424%
FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	f.08	D.II	1.380,00 m2	2.001,00 m2	1.883,47 ua	0,812%
TERESA ALTIMIRA PASCUAL	f.09	D.II	1.860,00 m2	2.697,00 m2	2.370,60 ua	1,022%
FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	f.11	D.II	2.868,00 m2	4.158,60 m2	3.960,36 ua	1,708%
KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	f.12	D.II	3.456,00 m2	5.011,20 m2	4.805,12 ua	2,072%
PEDRO BARRACHINA JUBANY	f.14	D.II	1.656,00 m2	2.401,20 m2	2.260,16 ua	0,975%
JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ	f.15	D.II	3.592,55 m2	5.209,20 m2	4.963,64 ua	2,140%
Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ	f.16	D.II	925,86 m2	1.342,50 m2	1.275,37 ua	0,550%
YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	f.17	D.II	2.012,94 m2	2.918,76 m2	2.698,89 ua	1,164%
MARGARITA PARERA ALABAU	f.18	D.II	2.989,91 m2	4.335,37 m2	4.142,04 ua	1,786%
JORGE PARERA ALABAU	f.19	D.II	2.007,44 m2	2.910,79 m2	2.765,25 ua	1,192%
JUAN PARERA ALABAU	f.20	D.II	994,63 m2	1.442,21 m2	1.370,10 ua	0,591%
INVERTRASA, SA	f.21	D.II	1.055,56 m2	1.530,56 m2	1.445,17 ua	0,623%
CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA	f.23	D.II	2.512,39 m2	3.642,97 m2	3.452,39 ua	1,489%
TIVIC GRUP, SL	f.24	D.II	2.752,46 m2	3.991,07 m2	3.817,25 ua	1,646%
NOVA DALCI, SL	f.25	D.II	802,51 m2	1.163,64 m2	1.095,29 ua	0,472%
FRANCISCO BOSCH PLANA	f.26	D.II	2.173,71 m2	3.151,88 m2	2.968,96 ua	1,280%
JUAN BALLÚS TABERNE	f.27	D.II	1.376,33 m2	1.995,68 m2	1.884,41 ua	0,813%
MERCÈ BOSCH CAMPENY	f.28	D.II	720,00 m2	1.044,00 m2	982,68 ua	0,424%
JOAN PRATGINESTOS CONGOST						
RAMON PRATGINESTOS CONGOST						
ANGLÈS TÈXTEL, SA						
CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL						
PROHABIT, SA						
FRANCISCO BOSCH PLANA						
SOALPA, SA						
ROSA GANDUXER I POU						
LUIS ROCA MUÑOZ						
ALEJANDRO GONZALEZ GASCH						
DOLORS CULLELL SALA						
BUNTIANG 900, SL						
TOTAL			256.188,50 m2	277.237,94 m2	231.893,91 ua	100,000%

4.2. MODIFICACIÓ DE LES CÀRREGUES URBANÍSTIQUES TOTALS DE L'ÀMBIT.

4.2.1 Modificacions derivades de la modificació del projecte d'urbanització:

Consta exposat en els antecedents de la present memòria que si bé per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 22 de desembre de 2017 es va adjudicar el contracte per a l'execució del projecte d'urbanització del Sector N, a causa de la suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació del Sector N acordada per sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en data de 13 de juny de 2018, dins la peça de mesures cautelars del recurs ordinari 475/2016, l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès en sessió de la Junta de Govern Local de data 11 d'octubre de 2018 va haver d'adoptar l'acord de suspensió es va veure obligat a adoptar l'acord de suspensió del contracte d'obres consistent en l'execució del "Projecte d'urbanització del Sector N de les Franqueses del Vallès".

La suspensió de l'executivitat del projecte de reparcel·lació va ser aixecada a través de la providència de data 30 de novembre de 2021 notificada a les parts en data de 3 de febrer de 2022. I en data de 18 de maig de 2022 l'adjudicatària del contracte va presentar instància a l'Ajuntament sol·licitant que de mutu acord es resolgués el contracte esmentat. I finalment, per acord del Ple de l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès de data 30 de juny de 2022 es va acordar resoldre de mutu acord el contracte d'obres.

L'actualització del projecte d'urbanització a les noves determinacions de la *Modificació puntual del PGOU -segona modificació article 248 NNUU-*, i la necessitat d'adaptar els preus de construcció a la nova situació actual de mercat d'aquests per tal de procedir a una nova licitació de les obres, van comportar la necessitat de tramitar la Modificació del projecte d'urbanització, el qual fou inicialment aprovat per acord de la Junta de Govern Local de data 21 de juliol de 2022, publicat al BOP de data 1 d'agost de 2022. I l'esmentat acord va ser elevat a definitiu publicant-se aquest en el BOP de data 14 d'octubre de 2022.

La modificació del projecte d'urbanització ha comportat l'actualització dels preus d'execució de l'obra pendent, fixant-se un preu d'execució material de 12.315.404,47€, i de 14.665.331,32€ incloses despeses generals i benefici industrial (IVA exclòs) desglossats pels conceptes que a continuació s'insereixen:

RESUMEN DE PRESUPUESTO

Ajuntament de les Franqueses del Vallès

CAPITULO	RESUMEN	IMPORTE	%
11.01	ENERGIES	197.399,67	1,80
11.02	MOVIMENTS DE TERRES	2.339.399,33	19,72
11.03	PAVIMENTACIÓ	2.539.899,74	20,36
11.04	SANJAMENT I DRENATGE	1.640.819,67	13,32
11.05	ESTRUCTURAS IN SITU	879.736,94	7,07
11.06	MOLARS LIBRA	23.581,62	0,19
11.07	SEWALITZACIÓ	13.499,12	0,11
11.08	JARDINERIA	189.413,87	1,56
11.09	CONTROL DE QUALITAT	107.710,00	0,88
11.10	SEGURETAT I SAUT	170.112,66	1,40
11.11	VARS	474.812,76	3,88
11.12	ELECTRICITAT BT I MT	2.584.793,32	20,99
11.13	ENLLUMENAT PÚBLIC	393.660,89	3,22
11.14	AGUA POTABLE	305.737,37	2,49
11.15	TELEFONIA	327.137,60	2,68
11.16	ACONDICIONAMENT NEBRA	122.999,12	1,00
11.17	GESTIÓ DE RESIDU	120.146,98	0,98
		12.315.404,47	
		12,00 % Gestió general	1.477.052,56
		0,00 % Benefici industrial	738.024,27
		Suma	2.339.029,00
		PRESUPUESTO BASE DE LICITACION SIN IVA	14.654.331,32

Tanmateix, i d'igual forma que ja va ser exposat en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, atenent a les particularitats d'aquest àmbit cal tenir en compte que:

- En la primera fase d'execució de les obres realitzades entre els anys 2007 i el 2009, es va certificar un import d'execució d'obra de 4.921.847,22 €, que va ser abonat al contractista de forma avançada per part de la corporació municipal.
- Que, com s'ha vist, la modificació del projecte d'urbanització fa una valoració de les obres que queden pendents de realitzar per a completar l'execució de la urbanització del sector de 12.315.404,47€. I aquesta valoració inclou també partides ja executades amb anterioritat que s'han fet malbé durant aquest temps i que cal procedir a reexecutar.
- D'aquests treball que cal realitzar per esmenar els efectes del pas del temps, tant per pèrdua de les condicions tècniques òptimes, com per absència dels elements que en el seu dia s'instal·laren, el mateix projecte d'urbanització fa una valoració de 729.194,97 €. La valoració d'aquestes partides també ha estat revisada i incrementada respecte del projecte d'urbanització anterior. Aquest import que representa un cost addicional sobre el que haguessin costat les obres d'executar-les en una sola fase, és assumit, com ja es contemplava en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, per l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès, de forma que no s'imputa el cost d'execució d'aquestes

partides als propietaris del sector, procedint-se a descomptar de les càrregues d'urbanització.

En conseqüència d'allò explicat als punts anteriors, i d'acord amb la modificació del projecte d'urbanització aprovada, el pressupost d'execució material de les obres d'urbanització pendents seria de **11.586.209,50 €.**

Al marge d'aquests **11.586.209,50 €**, en el quadre que a continuació s'insereix també hi figuren la resta de partides que ja es contemplaven en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat corresponents als desviaments dels serveis urbans existents, l'obtenció dels terrenys exteriors al sector (càrrega externa) per a executar la rotonda de la C-251, els treballs d'execució del nou col·lector (aigües avall) que discorre per el torrent del Ramassar, les despeses derivades en concepte de seguretat i salut i control de qualitat per a l'execució de les obres, i per l'últim els costos d'execució per contracte de tots aquests treballs, dels que resulta un import de l'obra pendent d'executar per contracte de 14.298.131,39 € (IVA exclòs), i que sumat als 4.921.847,22 € que, com s'ha exposat, es corresponen al cost certificat de la primera fase d'execució de les obres realitzades entre els anys 2007 i el 2009 abonat al contractista de forma avançada per part de la corporació municipal, s'obté un total de càrrega d'obres d'urbanització de 19.219.978,61 €:

COSTOS D'URBANITZACIÓ			
Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Obra ja executada	1	4.921.847,22 €	4.921.847,22 €
Desviament serveis	1	27.924,46 €	27.924,46 €
Obtenció terrenys càrrega externa	2.050,00 m2	20,05 €/m2	41.102,50 €
Nou col·lector torrent del Ramassar	1.200,00 m	300,00 €/m	360.000,00 €
Press. Exec. Material Urbanització pendent	1	11.586.209,50 €	11.586.209,50 €
Benefici Industrial	s/ (12.015.236,46)	6,00%	720.914,19 €
Despeses Generals	s/ (12.015.236,46)	13,00%	1.561.980,74 €
Obra pendent	1	14.298.131,39 €	14.298.131,39 €
TOTAL URBANITZACIÓ			19.219.978,61 €

Pel que fa a les **despeses de gestió** es mantenen idèntics criteris que els continguts en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, donant com a resultat la següent relació de despeses de gestió:

- En la primera fase d'execució de les obres realitzades entre els anys 2007 i el 2009, es va tenir en compte unes despeses de gestió del 8% sobre els imports d'execució de les obres. El projecte de reparcel·lació definitivament aprovat va procedir a revisar a la baixa aquest percentatge de gestió, fixant-lo en un 3% sobre l'import total de l'obra. La

present modificació del projecte de reparcel·lació manté aquest percentatge del 3 % aplicat al cost d'execució d'obra determinat anteriorment, això és 19.219.978,61 €.

- De la mateixa manera que en els costos de l'obra urbanitzadora, l'Ajuntament assumeix al seu càrrec els imports que representen un cost addicional degut a la execució del desenvolupament del sector en dues fases, en aquest sentit, no s'aplica a les càrregues del sector els import corresponents als treballs tècnics de redacció del Pla Parcial i les seves modificacions, ni projectes d'urbanització i reparcel·lació i les seves corresponents modificacions.
- S'ha procedit a ajustar a la baixa els imports corresponents les despeses de formalització i inscripció registral. Aquestes despeses van ser valorades provisionalment en el percentatge del 1,50% del cost total de l'obra. Això no obstant, tenint en compte que ja es coneix el cost de les despeses registrals d'obtenció dels certificats registrals, afeccions i inscripció del projecte de reparcel·lació, que ha ascendit a la quantitat de 42.190,07 €, i estimant-se una nova despesa d'import similar per fer front a la inscripció del present document, es fixa la despesa de gestió per aquest concepte en un 0,50% del cost d'execució d'obra (19.219.978,61 €), obtenint-se una despesa de gestió estimada de 96.099,89€.
- Finalment, i tal com s'ha avançat en els antecedents de la present memòria, en el marc del recurs contenciós-administratiu interposat davant del Jutjat contenciós-administratiu número 9 de Barcelona, amb el número 475/2016, va ser proposada d'ofici pel Jutjat la pràctica d'una pericial a través d'un pèrit insaculat que va dictaminar l'existència de determinades infraestructures urbanístiques existents en l'àmbit, i necessàries, que varen ser executades en el passat per l'entitat SANDOZ SA, les quals reverteixen positivament en el conjunt de la comunitat reparcel·latòria, pel que haurien d'haver estat considerades com a despeses avançades al desenvolupament de l'àmbit.

A tal fi va ser tramitat el conveni urbanístic de gestió annex al present instrument a través del qual es reconeixen les despeses urbanístiques avançades al desenvolupament de l'àmbit per la dita entitat, de conformitat amb els estudis efectuats per l'equip redactor i els serveis tècnics municipals, sobre la base d'allò dictaminat pel pèrit insaculat en el marc del recurs 475/2016, determinant-se la quantitat de 638.225,22 €, la qual s'inclou en el present capítol com a despesa de gestió.

Tot l'anterior ascendeix a la quantitat de 3.361.937,93 €, segons consta detallat en el quadre-resum de les despeses de gestió que s'insereix a continuació:

DESPESES DE GESTIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Obra anticipada	1	638.225,22 €	638.225,22 €
Honoraris tècnics (Obra urb. 2007)	1	674.416,33 €	674.416,33 €
Indemnitzacions (*compensades al Padró)	1	378.985,60 €	378.985,60 €
Anuncis i Despeses registrals (2007)	1	117.872,38 €	117.872,38 €
Gestió (2007)	0,00%	6.093.121,53 €	0,00 €
Honoraris tècnics (PP, PURB, PREP)	0	273.750,00 €	0,00 €
Autorització de connexió xarxa sanejament	1	879.739,15 €	879.739,15 €
Gestió	3,00%	19.219.978,61 €	576.599,36 €
Despeses de formalització i inscripció registral	0,50%	19.219.978,61 €	96.099,89 €
TOTAL GESTIÓ			3.361.937,93 €

D'acord amb tot l'anterior, amb la present modificació del projecte de reparcel·lació es procedeix al repartiment del cost total de les obres d'urbanització i les despeses de gestió anteriorment detallat de forma proporcional entre els propietaris segons el seu percentatge de participació en càrregues, això és el percentatge d'adjudicació assenyalat anteriorment però regularitzat per l'assumpció proporcional entre els propietaris del percentatge corresponent a l'administració actuant que no participa en el repartiment de càrregues:

Repartiment càrregues urbanístiques i gestió C.L.P.

Nº finca	Propietari	Adjudicació	Participació en càrregues %	TOTAL càrregues
a.02	VALLDERIOLF, SA	4.621,43 ua	2,214%	500.040,71 €
a.06	BATLLE & BIGAS, SL	4.759,17 ua	2,280%	514.944,24 €
a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	5.384,52 ua	2,580%	582.607,38 €
a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.208,50 ua	2,496%	563.561,94 €
a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.060,52 ua	2,425%	547.550,44 €
a.16	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	3.885,02 ua	1,861%	420.360,83 €
a.17	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	5.983,43 ua	2,867%	647.409,70 €
a.18	FLOR DE LOTO, SA	10.953,98 ua	5,249%	1.185.225,34 €
a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	22.184,22 ua	10,629%	2.400.342,13 €
a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	3.277,05 ua	1,570%	354.578,22 €
a.21	ARAGOGAMMA, SA	13.784,34 ua	6,605%	1.491.471,51 €
a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	4.851,23 ua	2,324%	524.905,17 €
a.24	TERESA FABREGA BOSCH	6.914,61 ua	3,313%	748.163,77 €
a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	3.808,61 ua	1,825%	412.093,24 €
a.26	DALCI, SL	4.789,87 ua	2,295%	518.265,99 €
a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	5.733,87 ua	2,747%	620.407,20 €
a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	6.107,00 ua	2,926%	660.780,02 €
a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	25.228,02 ua	12,088%	2.729.682,60 €

f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	2.125,55 ua	1,018%	229.985,42 €
f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	2.296,03 ua	1,100%	248.431,43 €
f.04	MONTERRAT BELLOT ESPINOS	1.681,51 ua	0,806%	181.940,10 €
f.05	ABANESCU, SL	3.045,10 ua	1,459%	329.481,13 €
f.06	JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	2.708,40 ua	1,298%	293.050,04 €
f.07	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL TERESA ALTIMIRA PASCUAL	982,68 ua	0,471%	106.326,40 €
f.08	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	1.883,47 ua	0,902%	203.792,26 €
f.09	KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	2.370,60 ua	1,136%	256.499,94 €
f.11	PEDRO BARRACHINA JUBANY	3.960,36 ua	1,898%	428.512,65 €
f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ M ^o PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	4.805,12 ua	2,302%	519.916,05 €
f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	2.260,16 ua	1,083%	244.550,28 €
f.15	INVERTRASA, SA	4.963,64 ua	2,378%	537.067,98 €
f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	1.275,37 ua	0,611%	137.995,58 €
f.17	FRANCISCO BOSCH PLANA JUAN BALLÚS TABERNE MERCÈ BOSCH CAMPENY	1.997,18 ua 701,71 ua	0,957% 0,336%	216.095,58 € 75.925,47 €
f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	4.142,04 ua	1,985%	448.170,51 €
f.19	ANGLÈS TÈXIL, SA	2.765,25 ua	1,325%	299.201,24 €
f.20	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	1.370,10 ua	0,656%	148.245,41 €
f.21	PROHABIT, SA	1.445,17 ua	0,692%	156.368,01 €
f.23	FRANCISCO BOSCH PLANA	3.452,39 ua	1,654%	373.550,08 €
f.24	SOALPA, SA	3.817,25 ua	1,829%	413.028,09 €
f.25	ROSA GANDUXER I POUŠ	1.095,29 ua	0,525%	118.510,85 €
f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	2.968,96 ua	1,423%	321.242,75 €
f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	1.884,41 ua	0,903%	203.893,97 €
f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	647,94 ua 334,74 ua	0,310% 0,160%	70.107,38 € 36.219,02 €
<p>* Les finques adjudicades a l'administració actuant en concepte de l'aprofitament mig, s'entreguen lliures de càrregues. Únicament contribueixen en les càrregues urbanístiques aquella part d'adjudicació que supera el 10% corresponent a l'aprofitament mig.</p>				
a.01	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	717,34 ua	0,344%	77.616,50 €
a.05	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	668,88 ua	0,320%	72.373,10 €
a.07	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	628,64 ua	0,301%	68.019,12 €
a.10	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	959,98 ua	0,460%	103.870,25 €
a.14	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	828,55 ua	0,397%	89.649,47 €
a.27	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	853,43 ua	0,409%	92.341,49 €
f.02	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	531,87 ua	0,255%	57.548,56 €
TOTAL		208.704,50 ua	100,000%	22.581.916,54 €

- **Preu de l'adjudicació de les obres d'urbanització del projecte d'urbanització del Sector N:**

Ha queda exposat en els antecedents d'aquesta memòria, que per acord del Ple municipal de data 29 de setembre de 2022 va ser aprovat l'expedient de contractació de les obres

d'urbanització, havent procedit a la seva adjudicació per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de febrer de 2023 a favor de a la UTE formada per les societats mercantils BIGAS GRUP, SLU i BARNASFALT, SA.

L'adjudicació d'aquestes obres ha estat per un preu inferior al que es contemplava en el projecte d'urbanització; Concretament pel següent import:

- PEC: 12.163.925,00 € (sense IVA), enfront dels 14.655.331,32 € (sense IVA) derivats del PU.
- PEM: 10.221.785,71 €, enfront dels 12.315.404,47 € contemplats en el PU.

Tenint en compte aquesta particularitat, això és que ara per ara ja és cert i conegut l'import d'adjudicació de les obres d'urbanització, el present projecte de reparcel·lació efectua l'exercici de la distribució de les futures quotes d'urbanització tenint en compte l'import d'adjudicació.

D'aquesta manera, si bé el compte de liquidació provisional s'aprovarà partint dels costos derivats del projecte d'urbanització -d'acord amb l'article 120 TRLUC que determina com a despeses d'urbanització les que deriven del projecte d'urbanització- a continuació s'efectua l'anàlisi d'aquests mateixos costos tenint en compte el preu real de l'adjudicació a l'objecte d'informar als propietaris de les quotes d'urbanització que els hi seran girades, tenint en compte que aquestes seran inferiors a la càrrega final que consti en el compte de liquidació provisional:

COSTOS D'URBANITZACIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Obra ja executada	1	4.921.847,22 €	4.921.847,22 €
Desviament serveis	1	27.924,46 €	27.924,46 €
Obtenció terrenys càrrega externa	2.050,00 m2	20,05 €/m2	41.102,50 €
Nou col·lector torrent del Ramassar	1.200,00 m	300,00 €/m	360.000,00 €
Press. Exec. Material Urbanització pendent	1	9.492.590,74 €	9.492.590,74 €
Benefici Industrial	s/ (9.921.617,70)	6,00%	595.297,06 €
Despeses Generals	s/ (9.921.617,70)	13,00%	1.289.810,30 €
Obra pendent	1	11.806.725,07 €	11.806.725,07 €
TOTAL URBANITZACIÓ			16.728.572,29 €

D'aquesta manera, el cost total de les obres d'urbanització que el present document contemplarà en el corresponent apartat de quotes urbanístiques és el de **16.728.572,29 €**.

Pel que fa a les **despeses de gestió** es mantenen idèntics criteris que els continguts en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, donant com a resultat la següent relació de despeses de gestió:

DESPESES DE GESTIÓ

Concepte	Unitat	Cost Unitari	Subtotal
Obra anticipada	1	638.225,22 €	638.225,22 €
Honoraris tècnics (Obra urb. 2007)	1	674.416,33 €	674.416,33 €
Indemnitzacions (*compensades al Padró)	1	378.985,60 €	378.985,60 €
Anuncis i Despeses registrals (2007)	1	117.872,38 €	117.872,38 €
Gestió (2007)	0,00%	6.093.121,53 €	0,00 €
Honoraris tècnics (PP, PURB, PREP)	0	273.750,00 €	0,00 €
Autorització de connexió xarxa sanejament	1	879.739,15 €	879.739,15 €
Gestió	3,00%	16.728.572,29 €	501.857,17 €
Despeses de formalització i inscripció registral	0,50%	16.728.572,29 €	83.642,86 €
TOTAL GESTIÓ			3.274.738,71 €

Així doncs, si bé el repartiment de la càrrega d'urbanització que consta al compte de liquidació provisional del present projecte de reparcel·lació és el que s'ha fet constar en el quadre anterior, a continuació, a efectes informatius, s'especifica la càrrega d'urbanització repartida entre els propietaris tenint en compte el preu d'adjudicació de l'obra d'urbanització:

Nº finca	Propietari	Adjudicació	Participació en càrregues %	TOTAL càrregues
a.02	VALLDERIOLF, SA	4.621,43 ua	2,214%	442.941,58 €
a.06	BATLLE & BIGAS, SL	4.759,17 ua	2,280%	456.143,29 €
a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	5.384,52 ua	2,580%	516.080,05 €
a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.208,50 ua	2,496%	499.209,39 €
a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.060,52 ua	2,425%	485.026,22 €
a.16	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	3.885,02 ua	1,861%	372.360,27 €
a.17	JOAN OLLÉ BUFI NADICO IMMOBLES, SLO	5.983,43 ua	2,867%	573.482,66 €
a.18	FLOR DE LOTO, SA	10.953,98 ua	5,249%	1.049.885,69 €
a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	22.184,22 ua	10,629%	2.126.249,56 €
a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	3.277,05 ua	1,570%	314.089,30 €
a.21	ARAGOGAMMA, SA	13.784,34 ua	6,605%	1.321.161,93 €
a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	4.851,23 ua	2,324%	464.966,79 €
a.24	TERESA FABREGA BOSCH	6.914,61 ua	3,313%	662.731,73 €

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	3.808,61 ua	1,825%	365.036,74 €
a.26	DALCI, SL	4.789,87 ua	2,295%	459.085,74 €
a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	5.733,87 ua	2,747%	549.563,54 €
a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	6.107,00 ua	2,926%	585.326,24 €
a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	25.228,02 ua	12,088%	2.417.982,99 €
f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	2.125,55 ua	1,018%	203.723,63 €
f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	2.296,03 ua	1,100%	220.063,31 €
f.04	MONTserrat BELLOT ESPINOS	1.681,51 ua	0,806%	161.164,55 €
f.05	ABANESCU, SL	3.045,10 ua	1,459%	291.858,02 €
f.06	JOSÉ ALTIMIRA PASCUAL	2.708,40 ua	1,298%	259.586,96 €
f.07	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL TERESA ALTIMIRA PASCUAL	982,68 ua	0,471%	94.185,10 €
f.08	FRANCISCO ALTIMIRA PASCUAL	1.883,47 ua	0,902%	180.521,44 €
f.09	KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	2.370,60 ua	1,136%	227.210,48 €
f.11	PEDRO BARRACHINA JUBANY	3.960,36 ua	1,898%	379.581,24 €
f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	4.805,12 ua	2,302%	460.547,38 €
f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	2.260,16 ua	1,083%	216.625,34 €
f.15	INVERTRASA, SA	4.963,64 ua	2,378%	475.740,75 €
f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	1.275,37 ua	0,611%	122.238,01 €
f.17	FRANCISCO BOSCH PLANA JUAN BALLÚS TABERNE MERCÈ BOSCH CAMPENY	1.997,18 ua 701,71 ua	0,957% 0,336%	191.419,85 € 67.255,62 €
f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	4.142,04 ua	1,985%	396.994,38 €
f.19	ANGLÈS TÈXTEL, SA	2.765,25 ua	1,325%	265.035,76 €
f.20	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	1.370,10 ua	0,656%	131.317,42 €
f.21	PROHABIT, SA	1.445,17 ua	0,692%	138.512,51 €
f.23	FRANCISCO BOSCH PLANA	3.452,39 ua	1,654%	330.894,79 €
f.24	SOALPA, SA	3.817,25 ua	1,829%	365.864,84 €
f.25	ROSA GANDUXER I POUS	1.095,29 ua	0,525%	104.978,22 €
f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	2.968,96 ua	1,423%	284.560,37 €
f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	1.884,41 ua	0,903%	180.611,53 €
f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	647,94 ua 334,74 ua	0,310% 0,160%	62.101,89 € 32.083,21 €
<p>* Les finques adjudicades a l'administració actuant en concepte de l'aprofitament mig, s'entreguen lliures de càrregues. Únicament contribueixen en les càrregues urbanístiques aquella part d'adjudicació que supera el 10% corresponent a l'aprofitament mig.</p>				
a.01	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	717,34 ua	0,344%	68.753,55 €
a.05	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	668,88 ua	0,320%	64.108,89 €
a.07	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	628,64 ua	0,301%	60.252,09 €
a.10	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	959,98 ua	0,460%	92.009,41 €
a.14	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	828,55 ua	0,397%	79.412,49 €
a.27	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	853,43 ua	0,409%	81.797,11 €
f.02	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	531,87 ua	0,255%	50.977,15 €
TOTAL		208.704,50 ua	100,000%	20.003.311,00 €

4.2.2 Modificació de les indemnitzacions per extinció d'elements incompatibles amb el planejament.

El projecte de reparcel·lació definitivament aprovat inclou en el seu apartat "4.2 *Criteris d'indemnització dels drets i béns incompatibles amb el planejament que s'executa*" els criteris per a valorar les indemnitzacions corresponents, al qual el present instrument es remet íntegrament.

Així mateix, en l'apartat "4.2.4 *Quadre resum indemnitzacions*" de la memòria del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat s'inclou un quadre resum de totes les indemnitzacions que corresponen als propietaris pels diferents conceptes, les quals ascendeixen a la quantitat de 597.941,36 €, incloent-se en l'Annex II de l'esmentat instrument la descripció i valoració de cadascun d'aquests elements.

Entre aquests elements a indemnitzar per incompatibilitat amb el planejament urbanístic s'inclou el corresponent al titular de la finca aportada 26. Tanmateix, aquesta indemnització es corresponia amb l'enderroc parcial de la construcció, això és l'enderroc de la part de la construcció ubicada damunt la finca aportada 26 que es corresponia, per subrogació física, amb la finca resultant f16 adjudicada a un titular diferent que el de la finca aportada 26, mantenint-se, però, l'altre meitat de la construcció provinent de la finca aportada 26 sense preveure el seu enderroc ni, en conseqüència, indemnització, tenint en compte que aquesta s'ubicava damunt la finca resultant f15 adjudicada al titular de l'aportada 26.

Tal com s'ha exposat en els antecedents del present instrument, en el marc del recurs contenciós-administratiu 463/2017 interposat contra l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació va quedar constatada la manca de funcionalitat de la part de la nau que el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat mantenia damunt la finca resultant f15 a conseqüència de l'enderroc parcial d'aquesta, així com la situació en volum disconforme en que quedava aquesta finca pel manteniment parcial de la nau, i l'aplicació d'aquest règim urbanístic en l'obtenció de llicències urbanístiques posteriors. Val a dir, que aquesta constitueix la única nau respecte de la qual el projecte contempla el seu enderroc total ja que en la resta de supòsit les construccions existents que es mantenen s'adjudiquen sobre finques resultants a idèntics titulars, però no succeeix el mateix en aquest supòsit, tal com s'ha vist.

A través del corresponent conveni urbanístic de gestió, annex al present instrument, es van determinar, d'acord amb l'article 120 TRLU, les previsions de l'enderroc total, i no parcial, de l'edificació preexistent damunt la finca aportada 26, per ser aquesta incompatible amb la nova ordenació, d'acord amb l'informe tècnic, validat pels serveis tècnics municipals, i adjunt al conveni, a través del qual es va procedir a valorar la indemnització per l'enderroc total de la nau d'acord amb els criteris de valoració consignats en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, tenint en compte que es tracta d'una indemnització que hauria d'haver estat

reconeguda en origen. Consta annexada també la corresponent fitxa de valoració que ha de formar part integrant de l'Annex II del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat el qual, com s'ha dit, conté les fitxes amb la descripció i valoració de cadascun dels elements que s'enderroquen, procedint a continuació a inserir el quadre-resum de les indemnització per extinció d'elements incompatibles amb el planejament:

INDEMNITZACIONS PER EDIFICACIONS, INSTAL·LACIONS I ALTRES NO COMPATIBLES AMB L'ORDENACIÓ

Finca aportada	Perceptor de la indemnització	Valoració
5	GLADYS PÉREZ MIGUEL I JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL a) Cobert per magatzem. 2.615,96 € b) Construcció ocupada per els serveis. 1.635,21 €	4.251,17 €
6	CAN PUJADAS 2006, S.L. a) Edificació destinada a magatzem agrícola. 11.020,61 € b) Edificació destinada a magatzem agrícola. 3.954,78 € c) Cobert agrícola 1.559,56 € d) Cobert agrícola 649,53 € e) hivernacle 1.504,60 € f) Bassa de formigó per emmagatzematge d'aigua de reg. 1.152,62 € g) Pou d'extracció d'aigua del subsòl. 1.082,62 € h) Pou d'extracció d'aigua del subsòl. 1.082,62 € i) Pou d'extracció d'aigua del subsòl. 1.082,62 € j) Terrenys ocupats al servei de construccions rústiques. 13.302,45 € k) Plantació d'oliveres. 18.200,00 € l) Enderroc edificació residencial. 12.783,55 €	67.375,56 €
7	BATLLE & BIGAS, S.L. Enderroc d'una sèrie d'edificacions agrícoles en desús provinents de la finca aportada, que queden sobre sòl destinat a sistemes.	17.029,76 €
13	VALLDERIOLF, SA a) Antiga granja 50.278,29 € b) Enderroc edificació residencial. 29.053,51 €	79.331,80 €
14	PERE BARRACHINA JUBANY a) Cobert sense tancaments. 25.758,67 € b) Caseta vigilant. 31.540,58 € c) Pati pavimentat. 100.163,72 € d) Tancament perimetral. 3.194,57 € e) Pou. 4.723,98 €	165.381,52 €
14	DESGUACES TRECE, S.L. En concepte de reducció de superfície de l'activitat.	42.391,29 €
21	OSCAR I JUAN CARLOS CREIX NAVARRO a) Cal eliminar una instal·lació annexa a l'edificació que queda fora de l'alineació de la parcel·la resultant. 3.586,00 € b) Pou que pertany a la finca, tot i ser a l'exterior, i que caldrà extingir en quedar dins de finca resultant adjudicada a un altre propietari. 1.082,62 €	4.668,62 €
26	INVERTASA, SA. a) Valoració total de la Nau. 545.853,14 €	545.853,14 €
28	VINYA BRUGUER, S.L., FRANCISCO AGUILERA CODINA I MARIA AGUILERA CODINA. a) Cobert per estable sense climatitzar. 841,53 € b) Cobert ús agrícola sense tancament. 959,59 € c) Terrenys ocupats al servei de les construccions agrícoles. 9.962,35 € d) Enderroc casa de pages. 19.756,39 €	31.519,86 €
29	FRANCISCO BOSCH PLANA a) Pou amb les instal·lacions de captació d'aigua soterrada. 2.547,31 € b) Bassa per emmagatzematge d'aigua de reg. 1.303,70 € c) Caseta, magatzem agrícola. 2.176,26 €	6.027,27 €
37	FLOR DE LOTO, S.A. Tancat i plantació que queda dins una finca de domini i ús públic.	6.658,84 €
42	CLAUDIA CLAVELL GÓMEZ, NADIA CLAVELL GÓMEZ I ANTONI CLAVELL GÓMEZ Tancat de finca que queda dins una finca adjudicada a un altre propietari.	2.774,87 €
43	JUAN BALLÚS TABERNÉ I MARIA MERCEDES BOSCH CAMPENY Terrenys ocupats al servei de les construccions agrícoles.	15.486,61 €
44	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, S.L. Hi ha un pou que queda dins una zona de domini i ús públic.	3.221,60 €
56	FRANCISCO REIXACH PRUNA Cal extingir una edificació que queda dins una finca adjudicada a un altre propietari.	470,25 €
57	FRANCISCO REIXACH PRUNA a) Nau. 6.966,36 € b) Cabina de pintura. 706,30 € c) Pou. 1.448,50 € d) Contracte d'arrendament a extingir. 24.637,68 €	33.758,84 €
TOTAL INDEMNITZACIONS		1.026.201,00 €

En el següent quadre es procedeix al repartiment del cost total de les indemnitzacions per extinció dels elements incompatibles amb l'ordenació, efectuat de forma proporcional entre els propietaris segons el seu percentatge de participació en càrregues:

Repartiment indemnitzacions		C.I.P.				
Nº finca	Propietari	Adjudicació	Participació en càrregues %	Indemnització de béns i drets	Indemnització per exclusions	TOTAL indemnització
a.02	VALLDERIOLF, SA	4.621,43 ua	2,214%	22.723,59 €	400,70 €	23.124,29 €
a.06	BATLLE & BIGAS, SL	4.759,17 ua	2,280%	23.400,86 €	412,64 €	23.813,50 €
a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	5.384,52 ua	2,580%	26.475,71 €	466,86 €	26.942,57 €
a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.208,50 ua	2,496%	25.610,22 €	451,60 €	26.061,82 €
a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	5.060,52 ua	2,425%	24.882,60 €	438,77 €	25.321,37 €
a.16	JOAN OLLÉ BUFÍ NADICO IMMOBLES, SLO	3.885,02 ua	1,861%	19.102,66 €	336,85 €	19.439,51 €
a.17	JOAN OLLÉ BUFÍ NADICO IMMOBLES, SLO	5.983,43 ua	2,867%	29.420,55 €	518,79 €	29.939,35 €
a.18	FLOR DE LOTO, SA	10.953,98 ua	5,249%	53.860,77 €	949,76 €	54.810,54 €
a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	22.184,22 ua	10,629%	109.079,91 €	1.923,48 €	111.003,40 €
a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	3.277,05 ua	1,570%	16.113,27 €	284,14 €	16.397,41 €
a.21	ARAGOGAMMA, SA	13.784,34 ua	6,605%	67.777,66 €	1.195,17 €	68.972,84 €
a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	4.851,23 ua	2,324%	23.853,52 €	420,63 €	24.274,15 €
a.24	TERESA FABREGA BOSCH	6.914,61 ua	3,313%	33.999,17 €	599,53 €	34.598,70 €
a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	3.808,61 ua	1,825%	18.726,95 €	330,23 €	19.057,18 €
a.26	DALCI, SL	4.789,87 ua	2,295%	23.551,81 €	415,31 €	23.967,12 €
a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	5.733,87 ua	2,747%	28.193,47 €	497,16 €	28.690,62 €
a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	6.107,00 ua	2,926%	30.028,15 €	529,51 €	30.557,65 €
a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	25.228,02 ua	12,088%	124.046,29 €	2.187,40 €	126.233,69 €
f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	2.125,55 ua	1,018%	10.451,34 €	184,30 €	10.635,64 €
f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	2.296,03 ua	1,100%	11.289,59 €	199,08 €	11.488,67 €
f.04	MONTERRAT BELLOT ESPINOS	1.681,51 ua	0,806%	8.267,99 €	145,80 €	8.413,79 €
f.05	ABANESCU, SL	3.045,10 ua	1,459%	14.972,77 €	264,03 €	15.236,80 €
f.06	JOSÉ ALTÍMIRA PASCUAL	2.708,40 ua	1,298%	13.317,22 €	234,83 €	13.552,05 €
f.07	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL TERESA ALTÍMIRA PASCUAL	982,68 ua	0,471%	4.831,84 €	85,20 €	4.917,05 €
f.08	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL	1.883,47 ua	0,902%	9.261,03 €	163,31 €	9.424,34 €
f.09	KESTIKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	2.370,60 ua	1,136%	11.656,25 €	205,54 €	11.861,79 €
f.11	PEDRO BARRACHINA JUBANY	3.960,36 ua	1,898%	19.473,11 €	343,38 €	19.816,49 €
f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	4.805,12 ua	2,302%	23.626,80 €	416,63 €	24.043,43 €
f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	2.260,16 ua	1,083%	11.113,22 €	195,97 €	11.309,18 €
f.15	INVERTRASA, SA	4.963,64 ua	2,378%	24.406,24 €	430,37 €	24.836,61 €
f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	1.275,37 ua	0,611%	6.271,00 €	110,58 €	6.381,58 €
f.17	FRANCISCO BOSCH PLANA JUAN BALLÚS TABERNE MERCÈ BOSCH CAMPENY	1.997,18 ua	0,957%	9.820,14 €	173,17 €	9.993,30 €
f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	4.142,04 ua	1,985%	20.366,43 €	359,14 €	20.725,57 €
f.19	ANGLÈS TÈXTEL, SA	2.765,25 ua	1,325%	13.596,75 €	239,76 €	13.836,51 €
f.20	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	1.370,10 ua	0,656%	6.736,79 €	118,79 €	6.855,58 €
f.21	PROHABIT, SA	1.445,17 ua	0,692%	7.105,91 €	125,30 €	7.231,21 €
f.23	FRANCISCO BOSCH PLANA	3.452,39 ua	1,654%	16.975,42 €	299,34 €	17.274,76 €
f.24	SOALPA, SA	3.817,25 ua	1,829%	18.769,44 €	330,97 €	19.100,41 €
f.25	ROSA GANDUXER I POUIS	1.095,29 ua	0,525%	5.385,55 €	94,97 €	5.480,51 €
f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	2.968,96 ua	1,423%	14.598,39 €	257,42 €	14.855,81 €
f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	1.884,41 ua	0,903%	9.265,65 €	163,39 €	9.429,04 €
f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	647,94 ua	0,310%	3.185,92 €	56,18 €	3.242,10 €
		334,74 ua	0,160%	1.645,92 €	29,02 €	1.674,94 €

* Les finques adjudicades a l'administració actuant en concepte de l'aprofitament mig, s'entreguen lliures de càrregues. Únicament contribueixen en les càrregues urbanístiques aquella part d'adjudicació que supera el 10% corresponent a l'aprofitament mig.

a.01	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	717,34 ua	0,344%	3.527,16 €	62,20 €	3.589,36 €
a.05	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	668,88 ua	0,320%	3.288,89 €	58,00 €	3.346,88 €
a.07	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	628,64 ua	0,301%	3.091,03 €	54,51 €	3.145,53 €
a.10	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	959,98 ua	0,460%	4.720,23 €	83,24 €	4.803,46 €
a.14	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	828,55 ua	0,397%	4.073,98 €	71,84 €	4.145,82 €
a.27	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	853,43 ua	0,409%	4.196,32 €	74,00 €	4.270,32 €
f.02	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	531,87 ua	0,255%	2.615,21 €	46,12 €	2.661,32 €
TOTAL		208.704,50 ua	100,000%	1.026.201,00 €	18.095,72 €	1.044.296,72 €

4.3. MODIFICACIÓ DEL COMPTE DE LIQUIDACIÓ PROVISIONAL.

4.3.1 Actualització de la càrrega urbanística de les finques resultants.

Amb tot el que ha quedat exposat en els apartats precedents, es procedeix a actualitzar el compte de liquidació provisional, detallant-se a continuació els conceptes de cadascuna de les columnes:

- Columnes 1 i 2: fan referència a la identificació de la finca i al número de finca registral que es manté inalterat.
- Columna 3: identificació dels titulars registrals d'acord amb les certificacions de domini i càrregues obtingudes.
- Columna 4: indemnització per diferències d'adjudicació, segons el que s'ha detallat en el punt "4.1.b4: *Ajust en el càlcul de les diferències d'adjudicació*" d'aquesta memòria.
- Columna 5: repartiment del cost d'urbanització i despeses de gestió, segons el que s'ha detallat en el punt "4.2.a): *Modificacions derivades del projecte d'urbanització*" d'aquesta memòria.
- Columna 6: repartiment del cost d'indemnitzacions per elements incompatibles, segons el que s'ha detallat en el punt "4.2.b): *de les indemnitzacions per extinció d'elements incompatibles amb el planejament*" d'aquesta memòria.
- Columna 7: Saldo total en càrregues urbanístiques atribuïble a cada parcel·la, resultat del sumatori de les columnes 4, 5 i 6.
- Columna 8: indemnitzacions a rebre per cada propietari, d'acord amb el que s'ha detallat en el punt "4.2.b): *de les indemnitzacions per extinció d'elements incompatibles amb el planejament*" d'aquesta memòria.
- Columna 9: Regularització de les despeses d'urbanització avançades, d'acord amb el que s'ha detallat en el punt "4.2.a): *Modificacions derivades del projecte d'urbanització*" d'aquesta memòria.
- Columna 10: Saldo total CLP, amb el que queden afectades les finques en el registre de la propietat, resultat de la regularització de la columna 7 descomptades les columnes 8 i 9.

A continuació s'insereix el quadre del compte de liquidació provisional modificat:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

COMpte de LIQUIDACIÓ PROVISIONAL									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nº finca Registre	Nº finca	Propietari	Diferencia de valor	Càrregues urbanístiques	Repartiment Indemnització	TOTAL C.L.P.	Indemnització a rebre	Urbanització anticipada	Saldo TOTAL C.L.P.
17937	a.02	VALLDERIOLF, SA	-57.567,31 €	500.040,71 €	23.124,29 €	465.597,70 €	79.331,80 €		386.265,90 €
17939	a.06	BATLLE & BIGAS, SL	-55.376,14 €	514.944,24 €	23.813,50 €	483.381,60 €	17.029,76 €		466.351,84 €
17941	a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	-314.578,49 €	582.607,38 €	26.942,57 €	294.971,47 €	4.668,62 €		290.302,85 €
17943	a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.278,81 €	563.561,94 €	26.061,82 €	599.902,57 €	31.519,86 €		568.382,71 €
17945	a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.174,92 €	547.550,44 €	25.321,37 €	583.046,73 €	0,00 €		583.046,73 €
17946	a.16	JOAN OLLÉ BUFI NADICO INMOBLES, SLO	7.105,75 €	420.360,83 €	19.439,51 €	446.906,10 €	0,00 €		446.906,10 €
17947	a.17	JOAN OLLÉ BUFI NADICO INMOBLES, SLO	10.014,82 €	647.409,70 €	29.939,35 €	687.363,86 €	0,00 €		687.363,86 €
17948	a.18	FLOR DE LOTO, SA	163.261,09 €	1.185.225,34 €	54.810,54 €	1.403.296,96 €	6.658,84 €		1.396.638,12 €
17949	a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	325.995,89 €	2.400.342,13 €	111.003,40 €	2.837.341,41 €	0,00 €		2.837.341,41 €
17950	a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	29.134,94 €	354.578,22 €	16.397,41 €	400.110,56 €	3.221,60 €		396.888,96 €
17951	a.21	ARAGOGAMMA, SA	505.638,35 €	1.491.471,51 €	68.972,84 €	2.066.082,70 €	0,00 €		2.066.082,70 €
17952	a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	-92.189,11 €	524.905,17 €	24.274,15 €	456.990,21 €	0,00 €		456.990,21 €
17953	a.24	TERESA FBREGA BOSCH	-244.450,08 €	748.163,77 €	34.598,70 €	538.312,40 €	0,00 €		538.312,40 €
17954	a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	-47.812,23 €	412.093,24 €	19.057,18 €	383.338,19 €	0,00 €		383.338,19 €
17955	a.26	DALCI, SL	-59.127,44 €	518.265,99 €	23.967,12 €	483.105,67 €	0,00 €		483.105,67 €
17957	a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	217.025,15 €	620.407,20 €	28.690,62 €	866.122,97 €	0,00 €	118.193,70 €	747.929,26 €
17958	a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	-406.874,04 €	660.780,02 €	30.557,65 €	284.463,64 €	34.229,09 €		250.234,55 €
17959	a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	954.874,38 €	2.729.682,60 €	126.233,69 €	3.810.790,67 €	0,00 €	520.031,52 €	3.290.759,15 €
17960	f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	19.909,56 €	229.985,42 €	10.635,64 €	260.530,61 €	67.375,56 €		193.155,05 €
17962	f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	77.755,34 €	248.431,43 €	11.488,67 €	337.675,44 €	4.251,17 €		333.424,27 €
17963	f.04	MONSERRAT BELLOT ESPINOS	85.542,37 €	181.940,10 €	8.413,79 €	275.896,26 €	0,00 €		275.896,26 €
17964	f.05	ABANESCU, SL	154.990,35 €	329.481,13 €	15.236,80 €	499.708,27 €	0,00 €		499.708,27 €
17965	f.06	JOSÉ ALTÍMIRA PASCUAL	-279.374,19 €	293.050,04 €	13.552,05 €	27.227,90 €	0,00 €		27.227,90 €
17966	f.07	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL TERESA ALTÍMIRA PASCUAL	-81.435,95 €	106.326,40 €	4.917,05 €	29.807,49 €	0,00 €		29.807,49 €
17967	f.08	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL	-176.809,19 €	203.792,26 €	9.424,34 €	36.407,41 €	0,00 €		36.407,41 €
17968	f.09	KESTKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	-27.349,13 €	256.499,94 €	11.861,79 €	241.012,60 €	2.774,87 €		238.237,73 €
17969	f.11	PEDRO BARRACHINA, JUBANY	-141.974,49 €	428.512,65 €	19.816,49 €	306.354,65 €	165.381,52 €		140.973,13 €
17970	f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	-57.597,11 €	519.916,05 €	24.043,43 €	486.362,36 €	0,00 €		486.362,36 €
17971	f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	-29.359,76 €	244.550,28 €	11.309,18 €	226.499,71 €	0,00 €		226.499,71 €
17972	f.15	INVERTRASA, SA	-7.511,96 €	537.067,98 €	24.836,61 €	554.392,63 €	545.853,14 €		8.539,49 €
17973	f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	12.803,81 €	137.995,58 €	6.381,58 €	157.180,97 €	0,00 €		157.180,97 €
17974	f.17	FRANCISCO BOSCH PLANA JUAN BALLUS TABERNE MERCÉ BOSCH CAMPENY	-209.224,61 €	216.095,58 €	9.993,30 €	16.864,27 €	0,00 €		16.864,27 €
17975	f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	-15.896,82 €	448.170,51 €	20.725,57 €	452.999,26 €	0,00 €		452.999,26 €
17976	f.19	ANGLÉS TÈXIL, SA	-2.816,24 €	299.201,24 €	13.836,51 €	310.221,50 €	0,00 €		310.221,50 €
17977	f.20	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	-120,08 €	148.245,41 €	6.855,58 €	154.980,92 €	0,00 €		154.980,92 €
17978	f.21	PROHABIT, SA	-68.433,72 €	156.368,01 €	7.231,21 €	95.165,50 €	0,00 €		95.165,50 €
17979	f.23	FRANCISCO BOSCH PLANA	-385.077,34 €	373.550,08 €	17.274,76 €	5.747,50 €	6.027,27 €		-279,77 €
17980	f.24	SOALPA, SA	-51.273,13 €	413.028,09 €	19.100,41 €	380.855,37 €	0,00 €		380.855,37 €
17981	f.25	ROSA GANDUXER I POUS	-126.676,35 €	118.510,85 €	5.480,51 €	-2.684,99 €	0,00 €		-2.684,99 €
17982	f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	-3.862,86 €	321.242,75 €	14.855,81 €	332.235,70 €	0,00 €		332.235,70 €
17983	f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	-26.719,80 €	203.893,97 €	9.429,04 €	186.603,21 €	0,00 €		186.603,21 €
17984	f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	3.443,86 €	70.107,38 €	3.242,10 €	76.793,35 €	0,00 €		76.793,35 €
			1.779,00 €	36.219,02 €	1.674,94 €	39.672,96 €	0,00 €		39.672,96 €

* Les finques adjudicades a l'administració actuant en concepte de l'aprofitament mig, s'entreguen lliures de càrregues. Únicament contribueixen en les càrregues urbanístiques aquella part d'adjudicació que supera el 10% corresponent a l'aprofitament mig.

17936	a.01	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	61.088,67 €	77.616,50 €	3.589,36 €	142.294,53 €	0,00 €		142.294,53 €
17938	a.05	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	56.961,82 €	72.373,10 €	3.346,88 €	132.681,81 €	0,00 €		132.681,81 €
17940	a.07	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	53.534,98 €	68.019,12 €	3.145,53 €	124.699,63 €	0,00 €		124.699,63 €
17942	a.10	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	81.751,90 €	103.870,25 €	4.803,46 €	190.425,61 €	0,00 €		190.425,61 €
17944	a.14	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	70.559,32 €	89.649,47 €	4.145,82 €	164.354,61 €	0,00 €		164.354,61 €
17956	a.27	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	72.678,10 €	92.341,49 €	4.270,32 €	169.289,91 €	0,00 €		169.289,91 €
17961	f.02	AJ. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	45.294,05 €	57.548,56 €	2.661,32 €	105.503,93 €	0,00 €		105.503,93 €

EXCLOSOS DE LA REPARCEL·LACIÓ PER MANCA DE DRET:

		Mª CÀBEZA TORRES ROCAMORA RICARDO TORRES ROCAMORA JOSÉ Mª JUNCADELLA SALISACHS JAVIER JUNCADELLA SALISACHS MERCEDES JUNCADELLA SALISACHS GUIOMAR JUNCADELLA SALISACHS Mª ÀNGELES RECOLONS MORER ENCARNACIÓN TUSQUETS PEDROSA JUAN RIU COCH					9.490,16 €		-9.490,16 €
							8.605,56 €		-8.605,56 €

ALTRES INTERESSATS:

		DESGUACÉS TRECE, SL					42.391,29 €		-42.391,29 €
		PROVEDAL					0,00 €		0,00 €

TOTAL			0,00 €	22.581.916,54 €	1.044.296,72 €	23.626.213,26 €	1.044.296,72 €	638.225,22 €	21.943.691,32 €
--------------	--	--	---------------	------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------	---------------------	------------------------

IVA EXCLÒS

NUCLI ADVOCATS SLP
C/ Amposta, 14-18, 3r 1a 08173 - Sant Cugat del Vallès Tel. 935 442 120 - Fax 935 442 989 - nucli@nucli.cat

49

Tal com s'assenyala de forma expressa, el compte de liquidació provisional anteriorment identificat es calcula sense tenir en compte l'IVA d'aquelles partides en les quals sigui procedent, en el seu cas.

Cal significar que en el compte de liquidació provisional contingut en el document del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat -i que quedarà modificat pel que consta en el present document - si s'inclouïa la partida corresponent a l'IVA de les obres d'urbanització. No obstant això, es considera més ajustat a dret procedir a incrementar les partides amb el corresponent IVA únicament en el moment de girar quotes d'urbanització, ja que:

- De conformitat amb l'article 149 RLUC, les partides que compregui el compte de liquidació per a cada finca es compensen quan són de signe diferent, essent exigibles únicament els saldos resultants, de forma que aquells propietaris amb partides a favor seu superiors a les càrregues d'urbanització no hauran de fer front al pagament de despeses, sent, per tant, innecessari l'increment d'aquestes amb el IVA.
- De conformitat amb la Ley 37/1992, de 28 de desembre, de l'IVA, els propietaris, sempre que reuneixin les condicions es podran acollir a la inversió del subjecte passiu.

4.3.2 Quotes urbanístiques.

Les quotes d'urbanització han de ser girades per l'Administració actuant d'acord amb els saldos resultants del compte de liquidació provisional els quals, de conformitat a l'article 149 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, constitueixen deutes líquids i exigibles.

Això no obstant, tal com s'ha exposat en la present memòria, la tramitació del present document de modificació de la reparcel·lació s'efectua una vegada és ja cert i conegut l'import d'adjudicació de les obres d'urbanització de l'àmbit, ja que per acord del Ple municipal de data 29 de setembre de 2022 va ser aprovat l'expedient de contractació de les obres d'urbanització, havent procedit a la seva adjudicació per acord del Ple de l'Ajuntament de data 23 de febrer de 2023.

D'aquesta manera, si bé el compte de liquidació provisional s'aprovarà partint dels costos derivats del projecte d'urbanització -d'acord amb l'article 120 TRLUC que determina com a despeses d'urbanització les que deriven del projecte d'urbanització- les quotes urbanístiques seran girades tenint en compte el preu real de l'adjudicació.

En el següent quadre es detalla el compte de liquidació provisional amb els preus reals d'adjudicació de l'obra d'urbanització:

MODIFICACIÓ PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ SECTOR N, LES FRANQUESES DEL VALLÈS.

COMpte de liquidació provisional (s/preu adjudicació obres)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nº finca Registre	Nº finca	Propietari	Diferencia de valor	Càrregues urbanístiques	Repartiment indemnització	TOTAL C.L.P.	Indemnització a rebre	Urbanització anticipada	Saldo TOTAL C.L.P.
17937	a.02	VALLDERIOLF, SA	-57.567,31 €	442.941,58 €	23.124,29 €	408.498,57 €	79.331,80 €		329.166,77 €
17939	a.06	BATLLE & BIGAS, SL	-55.376,14 €	456.143,29 €	23.813,50 €	424.580,65 €	17.029,76 €		407.550,89 €
17941	a.08	OSCAR CREIX NAVARRO JUAN CARLOS CREIX NAVARRO	-314.578,49 €	516.080,05 €	26.942,57 €	228.444,14 €	4.668,62 €		223.775,52 €
17943	a.12	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.278,81 €	499.209,39 €	26.061,82 €	535.550,02 €	31.519,86 €		504.030,16 €
17945	a.15	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	10.174,92 €	485.026,22 €	25.321,37 €	520.522,51 €	0,00 €		520.522,51 €
17946	a.16	JOAN OLLÉ BUFI NADICO INMOBLES, SLO	10.174,92 €	372.360,27 €	19.439,51 €	398.905,53 €	0,00 €		398.905,53 €
17947	a.17	JOAN OLLÉ BUFI NADICO INMOBLES, SLO	10.014,82 €	573.482,66 €	29.939,35 €	613.436,82 €	0,00 €		613.436,82 €
17948	a.18	FLOR DE LOTO, SA	163.261,09 €	1.049.885,69 €	54.810,54 €	1.267.957,32 €	6.658,84 €		1.261.298,48 €
17949	a.19	ANADAMBUR, SA SOCIEDAD UNIPERSONAL	325.995,89 €	2.126.249,56 €	111.003,40 €	2.563.248,84 €	0,00 €		2.563.248,84 €
17950	a.20	PALET & PUIG IMMOBILIARIA, SL	29.134,94 €	314.089,30 €	16.397,41 €	359.621,65 €	3.221,60 €		356.400,05 €
17951	a.21	ARAGOGAMMA, SA	505.638,35 €	1.321.161,93 €	68.972,84 €	1.895.773,12 €	0,00 €		1.895.773,12 €
17952	a.22	CEMENTOS PORTLAND VALDERRIVAS, SA	-92.189,11 €	464.966,79 €	24.274,15 €	397.051,83 €	0,00 €		397.051,83 €
17953	a.24	TERESA FREGA BOSCH	-244.450,08 €	662.731,73 €	34.598,70 €	452.880,35 €	0,00 €		452.880,35 €
17954	a.25	Mª DOLORES PASCUET OLIVA	-47.812,23 €	365.036,74 €	19.057,18 €	336.281,69 €	0,00 €		336.281,69 €
17955	a.26	DALCI, SL	-59.127,44 €	459.085,74 €	23.967,12 €	423.925,42 €	0,00 €		423.925,42 €
17957	a.28	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	217.025,15 €	549.563,54 €	28.690,62 €	795.279,32 €	0,00 €	118.193,70 €	677.085,61 €
17958	a.29	FRANCISCO REIXACH PRUNA	-406.874,04 €	585.326,24 €	30.557,65 €	209.009,85 €	34.229,09 €		174.780,76 €
17959	a.30	SANDOZ INDUSTRIAL PRODUCTS, SA	954.874,38 €	2.417.982,99 €	126.233,69 €	3.499.091,06 €	0,00 €	520.031,52 €	2.979.059,54 €
17960	f.01	CAN PUJADAS 2006, S.L.	19.909,56 €	203.723,63 €	10.635,64 €	234.268,82 €	67.375,56 €		166.893,26 €
17962	f.03	GLADYS PÉREZ MIGUEL JOSÉ MARIA PÉREZ MIGUEL	77.755,34 €	220.063,31 €	11.488,67 €	309.307,31 €	4.251,17 €		305.056,14 €
17963	f.04	MONSERRAT BELLOT ESPINOS	85.542,37 €	161.164,55 €	8.413,79 €	255.120,71 €	0,00 €		255.120,71 €
17964	f.05	ABANESCU, SL	154.990,35 €	291.858,02 €	15.236,80 €	462.085,17 €	0,00 €		462.085,17 €
17965	f.06	JOSÉ ALTÍMIRA PASCUAL	-279.374,19 €	259.586,96 €	13.552,05 €	-6.235,18 €	0,00 €		-6.235,18 €
17966	f.07	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL TERESA ALTÍMIRA PASCUAL	-81.435,95 €	94.185,10 €	4.917,05 €	17.666,19 €	0,00 €		17.666,19 €
17967	f.08	FRANCISCO ALTÍMIRA PASCUAL	-176.809,19 €	180.521,44 €	9.424,34 €	13.136,58 €	0,00 €		13.136,58 €
17968	f.09	KESTKA, SL SOCIEDAD UNIPERSONAL	-27.349,13 €	227.210,48 €	11.861,79 €	211.723,14 €	2.774,87 €		208.948,27 €
17969	f.11	PEDRO BARRACHINA JUBANY	-141.974,49 €	379.581,24 €	19.816,49 €	257.423,24 €	165.381,52 €		92.041,72 €
17970	f.12	JULIO EUGENIO FERNÁNDEZ PÉREZ Mª PILAR FERNÁNDEZ PÉREZ YOLANDA FERNÁNDEZ PÉREZ	-57.597,11 €	460.547,38 €	24.043,43 €	426.993,69 €	0,00 €		426.993,69 €
17971	f.14	MARGARITA PARERA ALABAU JORGE PARERA ALABAU JUAN PARERA ALABAU	-29.359,76 €	216.625,34 €	11.309,18 €	198.574,76 €	0,00 €		198.574,76 €
17972	f.15	INVERTRASA, SA	-7.511,96 €	475.740,75 €	24.836,61 €	493.065,40 €	545.853,14 €		-52.787,74 €
17973	f.16	CASIMIR AUFERIL ESCAYOLA TIVIC GRUP, SL NOVA DALCI, SL	12.803,81 €	122.238,01 €	6.381,58 €	141.423,40 €	0,00 €		141.423,40 €
17974	f.17	FRANCISCO BOSCH PLANÀ JUAN BALLUS TABERNE MERCÉ BOSCH CAMPENY	-209.224,61 €	191.419,85 €	9.993,30 €	-7.811,46 €	0,00 €		-7.811,46 €
17975	f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	-62.109,62 €	67.255,62 €	3.511,16 €	8.657,16 €	15.486,61 €		-6.829,45 €
17975	f.18	JOAN PRATGINESTOS CONGOST RAMON PRATGINESTOS CONGOST	-15.896,82 €	396.994,38 €	20.725,57 €	401.823,13 €	0,00 €		401.823,13 €
17976	f.19	ANGELÉS TÈXIL, SA	-2.816,24 €	265.035,76 €	13.836,51 €	276.056,03 €	0,00 €		276.056,03 €
17977	f.20	CASTELL DE MOGENT CONSTRUCTORA, SL	-120,08 €	131.317,42 €	6.855,58 €	138.052,93 €	0,00 €		138.052,93 €
17978	f.21	PROHABIT, SA	-68.433,72 €	138.512,51 €	7.231,21 €	77.310,00 €	0,00 €		77.310,00 €
17979	f.23	FRANCISCO BOSCH PLANÀ	-385.077,34 €	330.894,79 €	17.274,76 €	-36.907,80 €	6.027,27 €		-42.935,07 €
17980	f.24	SOALPA, SA	-51.273,13 €	365.864,84 €	19.100,41 €	333.692,12 €	0,00 €		333.692,12 €
17981	f.25	ROSA GANDUXER I POU	-126.676,35 €	104.978,22 €	5.480,51 €	-16.217,62 €	0,00 €		-16.217,62 €
17982	f.26	LUIS ROCA MUÑOZ	-3.862,86 €	284.560,37 €	14.855,81 €	295.553,33 €	0,00 €		295.553,33 €
17983	f.27	ALEJANDRO GONZALEZ GASCH	-26.719,80 €	180.611,53 €	9.429,04 €	163.320,77 €	0,00 €		163.320,77 €
17984	f.28	DOLORS CULLELL SALA BUNTIANG 900, SL	3.443,86 €	62.101,89 €	3.242,10 €	68.787,86 €	0,00 €		68.787,86 €
			1.779,00 €	32.083,21 €	1.674,94 €	35.537,15 €	0,00 €		35.537,15 €

* Les finques adjudicades a l'administració actuant en concepte de l'aprofitament mig, s'entreguen lliures de càrregues. Únicament contribueixen en les càrregues urbanístiques aquella part d'adjudicació que supera el 10% corresponent a l'aprofitament mig.

17936	a.01	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	61.088,67 €	68.753,55 €	3.589,36 €	133.431,58 €	0,00 €		133.431,58 €
17938	a.05	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	56.961,82 €	64.108,89 €	3.346,88 €	124.417,60 €	0,00 €		124.417,60 €
17940	a.07	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	53.534,98 €	60.252,09 €	3.145,53 €	116.932,60 €	0,00 €		116.932,60 €
17942	a.10	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	81.751,90 €	92.009,41 €	4.803,46 €	178.564,77 €	0,00 €		178.564,77 €
17944	a.14	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	70.559,32 €	79.412,49 €	4.145,82 €	154.117,63 €	0,00 €		154.117,63 €
17956	a.27	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	72.678,10 €	81.797,11 €	4.270,32 €	158.745,53 €	0,00 €		158.745,53 €
17961	f.02	A.J. LES FRANQUESES del VALLÈS (adm)	45.294,05 €	50.977,15 €	2.661,32 €	98.932,52 €	0,00 €		98.932,52 €

EXCLOSOS DE LA REPARCEL·LACIÓ PER MANCA DE DRET:

		Mª CÀBEZA TORRES ROCAMORA RICARDO TORRES ROCAMORA JOSÉ Mª JUNCADELLA SALISACHS JAVIER JUNCADELLA SALISACHS MERCEDES JUNCADELLA SALISACHS GUIOMAR JUNCADELLA SALISACHS Mª ÀNGELES RECOLONS MORER ENCARNACIÓN TUSQUETS PEDROSA JUAN RIU COCH					9.490,16 €		-9.490,16 €
							8.605,56 €		-8.605,56 €

ALTRES INTERESSATS:

		DESGUACÉS TRECE, SL					42.391,29 €		-42.391,29 €
		PROVEDAL					0,00 €		0,00 €

TOTAL			0,00 €	20.003.311,00 €	1.044.296,72 €	21.047.607,72 €	1.044.296,72 €	638.225,22 €	19.365.085,78 €
--------------	--	--	---------------	------------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------	---------------------	------------------------

Així doncs, si bé les finques registrals quedaran gravades amb l'afecció derivada del compte de liquidació provisional detallat en l'apartat "4.3.1 Actualització de la càrrega urbanística de les finques resultants" del present document, per contra les quotes d'urbanització seran girades per l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès sobre la base del quadre del compte de liquidació provisional anteriorment detallat, això és en funció del preu real de l'adjudicació de les obres d'urbanització.

Finalment cal tenir en compte, tal com ja consta exposat en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, la preexistència d'una primera fase d'execució d'obres entre els anys 2007-2009 en la qual alguns propietaris van abonar quotes d'urbanització en pagament d'unes determinades despeses d'urbanització.

És per això que una vegada sigui aprovat el present instrument de modificació del projecte de reparcel·lació, i modificada la càrrega urbanística de les finques registrals en el registre de la propietat, l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès procedirà a iniciar la tramitació d'un expedient de quotes urbanístiques a fi i efecte de compensar, en el seu cas, les quotes urbanístiques liquidades anteriorment per alguns propietaris. Aquest expedient de regularització de quotes serà tramitat garantint el dret d'informació pública i audiència als interessats.

5. ACTUALITZACIÓ DE LES FINQUES REGISTRALS.

5.1. MODIFICACIONS EN RELACIÓ A LES FINQUES REGISTRALS INSCRITES EN EL REGISTRE DE LA PROPIETAT DE CANOVELLES.

D'acord amb tot l'exposat en els apartats precedents, la present modificació del projecte de reparcel·lació no comporta una nova distribució de l'aprofitament urbanístic ni cessions de sistemes urbanístics, en tant que aquests ja van ser definits en el projecte de reparcel·lació definitivament aprovat, ni cap altre circumstància que pogués alterar la distribució de les parcel·les resultants, sense perjudici dels ajustos que s'han anat detallant en el present instrument.

És per això que aquesta modificació del projecte de reparcel·lació no comporta la inscripció de noves finques registrals que, per subrogació jurídica, substitueixen les anteriors, sinó que manté inalterada la inscripció registral de les finques resultants del projecte de reparcel·lació, d'acord amb la realitat jurídica actual que deriva dels certificats registrals emesos en data d'agost de 2022, limitant-se a modificar únicament les circumstàncies que s'han anat analitzant i que es sintetitzen a continuació:

- Modificació del percentatge d'adjudicació de les finques registrals inscrites.

- Modificació del percentatge de participació en càrregues de les finques registrals inscrites.
- Modificació de l'afecció urbanística al compte de liquidació provisional.
- Ajust de la superfície registral i sostre total de les finques resultants a.07, a.21, a.29, f.15 i f.24.
- modificació de la descripció registral del sistema ST10.

No obstant l'anterior, i tal com s'ha exposat en l'apartat "4.1.b1: Ajust de les superfícies destinades a zona i sistema de vialitat" l'increment de superfície del sistema viari es concentra, en la seva major part, en la finca resultant 79. Això no obstant, l'esmentada finca resultant del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat no va ser mai inscrita en el registre de la propietat, pel que cal procedir a la seva inscripció, però amb la rectificació de la seva superfície.

Així mateix, com s'ha dit, existeixen 32,06m² que atesa la seva ubicació independent en el tram més al nord de la illa J, han de formar part, necessàriament, d'una nova finca resultant destinada a sistema viari de cessió a l'Ajuntament de Les Franqueses del Vallès (finca resultant 80).

I finalment, tenint en compte que dins del sistema viari global (finca resultant 79), existeix una porció que amb posterioritat a l'aprovació d'aquest projecte haurà de ser cedida per l'Ajuntament de Les Franqueses a la Generalitat de Catalunya, per formar part del domini sectorial de carreteres, de forma que el present instrument contempla una tercera finca destinada a vialitat, a finca resultant 81, quina superfície es descompta de la corresponent a la finca resultant 79.

Per tant, pel que fa als sistemes urbanístic, el present instrument procedeix també a:

- Inscripció de la finca resultant X01 (número d'ordre 79) destinada a sistema viari rectificat la seva superfície.
- Creació de la finca resultant X02 (número d'ordre 80) destinada a sistema viari de superfície 32,06m²
- Creació de la finca resultant X03 (número d'ordre 81) destinada a sistema viari (per a la seva futura cessió a carreteres) de superfície 1.043,90m²

Altrament, s'ha constata una errada en totes i cadascuna de les finques amb aprofitament inscrites en el registre de la propietat de Canovelles consistent en haver fet constar en el registre de la propietat únicament el percentatge d'adjudicació de cada parcel·la, sense incloure el percentatge de participació en càrregues que resultava del compte de liquidació del projecte de reparcel·lació definitivament aprovat.

Tenint en compte que través de la present modificació es veuen sensiblement modificats els percentatges d'adjudicació i participació en càrregues -tal com consta exposat en el darrer apartat del punt 4.2.a)- , a través de la inscripció registral de les modificacions que resulten del present instrument, es procedirà a fer constar aquest percentatge en l'afecció urbanística de les finques, del qual respondran aquestes en el compte de liquidació definitiu que en el seu dia s'aprovi.

D'aquesta manera s'inclou un Annex amb la descripció de les finques registrals que inclou dos apartats:

- Apartat A: la informació registral vigent de cada parcel·la resultant.
- Apartat B: Identificació dels canvis que cal incorporar en les finques registrals d'acord amb la present Modificació del Projecte de reparcel·lació.

5.2. CONCORDANÇA CADASTRAL I REGISTRAL

D'acord amb tot el que s'ha exposat, la present modificació i adaptació del Projecte de reparcel·lació del Sector N de Les Franqueses del Vallès no altera la forma física de les parcel·les registrals i, en tractar-se d'una modificació, no correspon la georeferenciació que estableix la vigent legislació hipotecària. Això no obstant, s'incorpora com a Annex del present projecte un quadre de concordança entre les finques registrals i el Cadastre, permetent transposar la referència cadastral a la descripció de parcel·les resultants i, per tant, la seva deguda inscripció al Registre de la Propietat:

FIGUERAS
CLARET
FRANCESC
XAVIER -
78075203R

Fecha:
2023.11.29
17:51:25
+01'00'

LOPEZ
DOMENEC
H LAURA -
52595251R

Fecha:
2023.11.29
17:51:50 +01'00'