

EXP 2024/6328

Informe tècnic sobre la responsabilitat de les finques resultants per raó de despeses d'urbanització - quota de participació en la liquidació provisional de la reparcel·lació del sector SPR-4 "Les Hortes".

Antecedents

1. El Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del Vallès, aprovat a l'any 1991, delimitava en la zona nord-oest del casc urbà de La Roca del Vallès, en l'espai situat entre el casc antic, el Riu Mogent i la Carretera C-1415c, el sector de sòl urbanitzable programat SPR-4 Sector Nord-oest o de "Les Hortes".

2. La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona (en endavant, CTUB), en sessió de data 14 de juliol de 2004, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació Urbana de La Roca del Vallès al sector SPR-4 i terrenys annexos (en endavant, MPPGOU SPR-4). Contra l'esmentada resolució, el Grup Municipal de Convergència i Unió del municipi va formular recurs d'alçada davant del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya, que el va desestimar mitjançant resolució desestimatòria, de data 6 de juliol de 2005. Contra aquesta resolució desestimatòria el grup municipal de Convergència i Unió va interposar el recurs contenciós administratiu número 56/2005, acumulat al 337/2005, davant de la Secció Tercera de la sala del contenciós-administratiu de Barcelona.

3. Posteriorment, i d'acord amb les determinacions de la MPPGOU SPR-4 abans mencionada, la CTUB, en sessió de data 2 de març de 2006, va adoptar l'acord d'aprovar definitivament el Pla parcial del sector SPR-4 – "Pla de les Hortes" i terrenys annexos (en endavant, PP SPR-4). Contra l'acord d'aprovació definitiva, per part del Grup Municipal de CiU, es va presentar recurs d'alçada davant l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques.

4. El Projecte de reparcel·lació en execució de les previsions del PP SPR-4 (en endavant, PR SPR-4) es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, en sessió de data de 26 d'octubre de 2006.

5. La urbanització del sector SPR-4 es desenvolupa mitjançant tres projectes: Projecte d'obres bàsiques, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data de 6 de juliol de 2006, projecte d'urbanització complementària de la rotonda d'accés al sector, aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de data de 12 d'abril de 2007; i el projecte d'urbanització de la zona verda del sector, pendent d'aprovació.

6. En data 25 de maig de 2009 l'Ajuntament de la Roca del Vallès va recepcionar parcialment les obres corresponents al projecte d'urbanització bàsica del sector SPR-4, efectuant-se la recepció definitiva el 9 de desembre de 2010. Les obres d'urbanització de la rotonda situada a la C-1415 i que dona accés al sector van ser recepcionades el dia 5 de juny de 2009.

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
	Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





7. En data 21 de febrer de 2008, la Secció Tercera de la Sala del contenciós administratiu del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya va dictar Sentència núm. 153, en els recursos contenciosos administratius número 56/2005 i 337/2005 (acumulats). La sentència va acordar la nul·litat dels actes d'aprovació provisional i definitiva de la MPPGOU SPR-4, i va esdevenir ferma, publicant-se al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5516, de 30 de novembre de 2009.

8. En compliment de la sentència indicada es va procedir a una nova tramitació de la MPPGOU SPR-4, que es va aprovar definitivament, per la CTUB, en data 1 de març de 2011 condicionada a la redacció d'un text refós que incorporés un seguit de prescripcions. En data 16 de juny de 2011 la CTUB dóna conformitat al Text refós de la MPPGOU SPR-4.

9. El Text refós de la MPPGOU SPR-4 va donar lloc a la redacció i tramitació de la Modificació puntual del Pla Parcial del sector SPR-4 (en endavant, MPPP SPR-4), que es va aprovar definitivament per la CTUB, en data 27 d'octubre de 2011.

10. La Modificació del Projecte de reparcel·lació en execució de les previsions de la MPPP SPR-4 es va aprovar definitivament per la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de la Roca del Vallès, en sessió de data 18 de juliol de 2013.

11. Envers l'acord d'aprovació definitiva de la Modificació Projecte de reparcel·lació del Sector SPR-4 (en endavant, MPR SPR-4), es va interposar recurs ordinari núm. 418/2013-S davant del jutjat contenciós administratiu núm. 2 de Barcelona. En el marc d'aquest procediment va recaure la sentència núm. 246/2017, de data 14 de novembre de 2017. L'esmentada sentència va ser objecte del rotlle d'apel·lació núm. 127/2018 (S) substanciat davant del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya. Aquest, en data 12 de juny de 2019, va dictar la sentència núm. 542 i en data 26 de juny de 2020, fou declarada ferma la Sentència.

12. Per donar compliment a la sentència, i davant la necessitat de rectificar de forma parcial i concreta el contingut de la MPR SPR-4, s'aprova, per resolució d'Alcaldia número 2022/1640 de 30 d'agost de 2022, l'Operació Jurídica Complementària de la Modificació del Projecte de reparcel·lació del sector SPR-4 (en endavant, OJC SPR-4) que únicament elimina de la MPR SPR-4 aquelles despeses que no es poden circumscriure en l'article 120 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, que aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (en endavant, TRLU), relatives a les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries.

13. L'OJC SPR-4 es va aprovar definitivament per resolució d'Alcaldia número 2022/1640 de 30 d'agost de 2022.

Informe

L'objecte bàsic de la reparcel·lació del sector SPR-4 és el repartiment de càrregues i beneficis derivats de l'actuació urbanística entre els propietaris, regularitzant les finques i situant l'aprofitament en zones aptes per a l'edificació,

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





així com la cessió a l'administració municipal dels terrenys destinats a sistemes urbanístics.

Així doncs, l'operació bàsica és la materialització i concreció dels terrenys de cessió obligatòria per tots els conceptes, i l'adjudicació de noves parcel·les resultants a les persones propietàries, en proporció als seus drets, establint les oportunes compensacions i fixant la quota de participació de cada persona propietària o parcel·la en les despeses d'urbanització.

a) En referència la quota de participació en la liquidació provisional de les despeses d'urbanització de parcel·les resultants del PR SPR-4, cal posar de relleu les dades urbanístiques essencials del projecte:

- Unitats de valor (en endavant, UV): 74.199,44
- Despeses urbanització estimades: 7.592.135,9€.
- Finques adjudicades amb aprofitament lucratiu: FR9, FR10, FR11, FR12, FR13.1, FR13.2, FR14.1, FR14.2, FR15.1, FR15.2.

En el compte de liquidació provisional (en endavant, CLP) del PR SPR-4 constaven distribuïdes les despeses d'urbanització, estimades: 7.592.135,9€, entre les persones propietàries del sector SPR-4 en proporció a les UV adjudicades (veure dades columna "càrrega d'urbanització" del CLP):

COMpte de LIQUIDACIó PROVISIONAL									
	Finques adjudicades	UV adjudicades	UV aportades	Diferència	% Variació	Valor diferencia EUR	càrrega urbanització	saldo	
Novi Iter S.L.	FR9, FR10, FR11, FR12	39.924,08	39.720,95	203,13	0,51%	16.111,88	4.085.058,40	4.101.170,28	
Rocamajor S.L.	FR13.1	8.774,63	8.774,63	0,00	0,00%	0,00	897.826,32	897.826,32	
J.E.C.	FR 13.2 - proindivís	2.072,46	2.160,07	-87,61	-4,06%	-6.949,29	212.055,43	205.106,14	
J.R.M.I.E.R.M.	FR 13.2 - proindivís	720,45	750,91	-30,46	-4,06%	-2.415,79	73.717,04	71.301,25	
Can Cuana S.L.	FR 14.1	4.238,95	4.212,30	26,66	0,63%	2.114,40	433.732,64	435.847,04	
J.C.S.	FR 14.2	7.410,77	7.364,17	46,60	0,63%	3.696,51	758.274,84	761.971,35	
J.A.P.G.	FR 15.1	3.684,69	3.796,47	-111,78	-2,94%	-8.866,18	377.019,67	368.153,49	
Ajuntament de La Roca del Vallès	FR1, FR2, FR3, FR4, FR5, FR6, FR7, FR8.1, FR15.2	7.373,40	7.419,94	-46,54	-0,63%	-3.691,54	754.451,56	750.760,02	
Generalitat de Catalunya	FR8.2	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00	
		74.199,44	74.199,44	0,00	0,00%	0,00	7.592.135,9	7.592.135,9	

CLP (font PR SPR-4)

La columna "Valor diferencia EUR" correspon a l'anomenada "quota zero" o liquidació dels deutes contrets entre les persones propietàries en virtut de l'aprovació del projecte de reparcel·lació, en funció a l'escreix o defecte entre les UV adjudicades i les aportades, tenint en compte que cada UV té una equivalència econòmica de 79,32€, segons PR SPR-4.

La columna "Saldo" fa referència a la càrrega d'urbanització per persona propietària incloent el valor, per escreix o defecte, de la finca adjudicada corresponent respecte la finca aportada.

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Segons PR SPR-4, el nombre total d'UV del sector SPR-4 era de 74.199,44, de les quals 7.419,94 UV (10%) corresponien a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de La Roca del Vallès, i 8.774,63 UV corresponien a l'aprofitament urbanístic de la mercantil Rocamajor SL, determinat pel conveni signat en data 19 de març de 2004 entre les persones propietàries dels terrenys ubicats al sector SPR-4 i l'Ajuntament de La Roca del Vallès (segons aquest conveni, es reconeixia a la mercantil un sostre edificable de 2.567m², destinat a habitatge lliure).

La responsabilitat per raó de despeses d'urbanització de les finques resultants adjudicades amb aprofitament lucratiu, relacionades en la 1a columna del CLP, està determinada en la columna “% participació” del següent quadre:

	sòl (m ² sòl)	qualificació	sostre comercial (m ² st)	sostre total (m ² st)	sostre lliure (m ² st)	sostre protegit (m ² st)	sostre aparcament (m ² st)	UV	Valor (EUR)	participació %	num hab/finca
FR 9	664,45	residencial	0,00	1.648,49	1.648,49	0,00	664,45	5.629,45	446.522,99	7,59	15
FR 10	735,51	residencial	0,00	2.289,45	2.289,45	0,00	735,51	7.812,35	619.669,06	10,53	21
FR 11	2.586,82	residencial	2.586,82	5.896,66	3.309,85	0,00	5.173,63	16.547,51	1.312.535,00	22,30	31
FR 12	975,80	residencial	0,00	2.911,06	2.911,06	0,00	975,80	9.934,77	788.017,53	13,39	27
FR 13.1	1.305,49	residencial	0,00	2.567,00	2.567,00	0,00	1.305,49	8.774,63	695.996,57	11,83	24
FR 13.2	441,60	residencial	0,00	816,82	816,82	0,00	441,60	2.792,91	221.531,32	3,76	8
FR 14.1	418,52	residencial	0,00	1.242,02	1.242,02	0,00	418,52	4.238,95	336.230,32	5,71	12
FR 14.2	746,45	residencial	0,00	2.171,36	2.171,36	0,00	746,45	7.410,77	587.816,01	9,99	20
FR 15.1	574,37	residencial	0,00	1.072,37	1.072,37	0,00	1.148,74	3.684,69	292.266,32	4,97	10
FR 15.2	3.418,25	residencial	1.352,41	6.844,33	0,00	5.491,91	6.836,49	7.373,40	584.852,19	9,94	60
TOTAL								74.199,44	5.885.437,31	100,00	229

Finques resultants amb aprofitament lucratiu (font PR SPR-4)

D'igual manera, a la descripció de les finques resultants del PR SPR-4 es fa constar el mateix percentatge o quota de participació per cadascuna d'elles, en el concepte “coeficient de participació”.

b) En referència a la quota de participació en la liquidació provisional de les despeses d'urbanització de parcel·les resultants de la MPR SPR-4, cal posar de relleu les dades urbanístiques essencials del projecte:

- UV 59.917,31
- Despeses urbanització estimades 6.505.380,7€.
- Finques adjudicades amb aprofitament lucratiu: FR13, FR14, FR15, FR16, FR17.1, FR17.2, FR18.1, FR18.2, FR19.1, FR19.2, FR19.3.

La MPP SPR-4, aprovada definitivament per la CTUB en sessió de 27 d'octubre de 2011, és el planejament marc de la MPR SPR-4. La figura de planejament derivat introdueix modificacions respecte el PP SPR-4, planejament derivat originari aprovat definitivament l'any 2006, rebaixant la densitat d'habitatges del sector (de 229 a 195) i

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/axr/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





rebaixant part del sostre residencial lliure en favor d'altres usos. Alhora, es rebaixen les despeses d'urbanització, principalment pel que fa a les previsions d'urbanització del parc fluvial, garantint la viabilitat econòmica del Sector SPR-4.

En el CLP de la MPR SPR-4 consten distribuïdes les despeses d'urbanització, estimades en 6.505.380,7€, entre les persones propietàries del sector SPR-4 en proporció a les UV adjudicades (veure dades columna "càrrega d'urbanització"):

FINCA ADJUDICADA I TITULAR	m2 SOLAR	QUALIFICACIÓ	UV ADJUDICADES	UV APORTADES	UV DIFERÈNCIA	% VARIACIÓ	VALOR DIF. €	CÀRREGA URB. €	SALDO €
FR 13 NOVI ITER SL	664,45	9d1-RESIDENCIAL	2.264,66	2.184,56	80,10		5.303,65	245.880,13	251.183,78
FR 14 NOVI ITER SL	735,51	9d1-RESIDENCIAL	7.327,75	7.068,59	259,16		17.159,71	795.593,18	812.752,89
FR 15 NOVI ITER SL	2.586,82	9d1-RESIDENCIAL	11.519,18	11.111,77	407,41		26.975,76	1.250.667,81	1.277.643,57
FR 16 NOVI ITER SL	975,80	9d1-RESIDENCIAL	9.318,55	8.988,98	329,57		21.821,77	1.011.739,59	1.033.561,36
FR 19,2 NOVI ITER SL	1.270,89	9d1-RESIDENCIAL	2.008,23	1.937,21	71,02		4.702,43	218.038,85	222.741,28
SUBTOTAL NOVI ITER SL	6.233,47		32.438,37	31.291,11	1.147,26	3,67%	75.963,33	3.521.919,56	3.597.882,88
FR 17,1 ROCAMAJOR SL	1.305,49	9d1-RESIDENCIAL	8.230,90	8.230,90	0,00	0,00%	0,00	893.650,56	893.650,56
FR 17,2 SR J.R. O HEREUS	56,97		337,88	295,82	42,06		2.784,91	36.684,53	39.469,44
SR E.R.	56,97		337,88	295,82	42,06		2.784,91	36.684,53	39.469,44
SR J.E.	327,66		1.943,50	1.701,55	241,95		16.020,19	211.010,93	227.031,12
TOTAL PROINDIVIS	441,60	9d1-RESIDENCIAL	2.619,26	2.293,19	326,07	14,22%	21.590,01	284.379,99	305.970,00
FR 18,1 CAN CUANA SL	429,37	9d1-RESIDENCIAL	2.841,65	3.318,34	-476,69	-14,37%	-31.562,99	308.525,46	276.962,47
FR 18,2 SR C. - SRA P.	735,60	9d1-RESIDENCIAL	4.996,43	5.801,29	-804,86	-13,87%	-53.292,05	542.475,60	489.183,55
FR 19,1 DESENVOLUPAMENT	574,37	9d1-RESIDENCIAL	3.439,02	2.990,75	448,27	14,99%	29.680,56	373.382,40	403.062,96
FR 19,3 AJUNTAMENT	2.147,36	9d1-RESIDENCIAL	5.351,68	5.991,73	-640,05	-10,68%	-42.378,85	581.047,13	538.668,28
SUBTOTAL APROFITAMENT SECTOR SPR4	11.867,26		59.917,31	59.917,31	0,00		0,00	6.505.380,70	6.505.380,70

CLP (font MPR SPR-4)

La columna "Valor dif. €" correspon a l'anomenada "quota zero" o liquidació dels deutes contrets entre les persones propietàries en virtut de l'aprovació de la MPR SPR-4, en funció a l'escreix o defecte entre les UV adjudicades i les aportades, tenint en compte que cada UV té una equivalència econòmica (66,21€ segons MPR SPR-4).

La columna "Saldo €" fa referència a la càrrega d'urbanització per propietari incloent el valor, per escreix o defecte, de la finca adjudicada corresponent respecte la finca aportada.

Segons MPR SPR-4, el nombre total d'UV del sector SPR-4 és de 59.917,31, de les quals 5.991,73 UV (10%) correspon a l'aprofitament urbanístic de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de La Roca del Vallès, i 8.230,90 UV correspon a l'aprofitament urbanístic de la mercantil Rocamajor SL, determinat pel conveni signat en data 19 de març de 2004 entre les persones propietàries dels terrenys ubicats al sector SPR-4 i l'Ajuntament de La Roca del Vallès.

La responsabilitat per raó de despeses d'urbanització de les finques resultants adjudicades amb aprofitament lucratiu, relacionades en la 1a columna del CLP, està determinada en la columna "% participació" del següent quadre:

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document	
Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001
Url de validació	https://sedesimplifica01.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





	sòl	qualificació	sostre lliure	sostre protegit	sostre preferentment comercial	sostre aparcament	UV	valor	participació	habitatges
	m2 sòl		m2st	m2st	m2st	m2st		€	%	
FR 13	664,45	9d1 - residencial	0,00	0,00	1.156,47	664,45	2.264,66	149.949,52	3,78	
FR 14	735,51	9d1 - residencial	2.289,45	0,00	0,00	735,51	7.327,75	485.190,95	12,23	20
FR 15	2.586,82	9d1 - residencial	1.829,98	0,00	3.256,33	2.586,82	11.519,18	762.717,32	19,23	20
FR 16	975,80	9d1 - residencial	2.911,07	0,00	0,00	975,80	9.318,55	617.007,42	15,55	29
FR 17.1	1.305,49	9d1 - residencial	2.567,14	0,00	0,00	1.305,49	8.230,90	544.991,04	13,74	24
FR 17.2	441,60	9d1 - residencial	816,68	0,00	0,00	441,60	2.619,26	173.428,58	4,37	8
FR 18.1	429,37	9d1 - residencial	886,49	0,00	0,00	429,37	2.841,65	188.153,64	4,74	9
FR 18.2	735,60	9d1 - residencial	1.558,88	0,00	0,00	735,60	4.996,43	330.827,65	8,34	15
FR 19.1	574,37	9d1 - residencial	1.072,33	0,00	0,00	574,37	3.439,02	227.706,52	5,74	10
FR 19.2	1.270,89	9d1 - residencial	0,00	1.411,97	431,70	2.541,78	2.008,23	132.970,56	3,35	16
FR 19.3	2.147,36	9d1 - residencial	0,00	4.079,94	920,75	5.421,70	5.351,68	354.350,46	8,93	44

Finques resultants amb aprofitament lucratiu (font MPR SPR-4)

D'igual manera, a la descripció de les finques resultants de la MPR SPR-4 es fa constar el mateix percentatge o quota de participació per cadascuna d'elles, en el concepte "coeficient de participació".

Les finques que incrementen el percentatge o quota de participació respecte el PR SPR-4 serien les finques adjudicades FR 17.2 (anterior FR 13.2) i la finca adjudicada FR 19.1 (anterior FR 15.1), atès que la variació entre les UV aportades i adjudicades s'incrementa en un 14,22% i 14,99% respectivament (veure el quadre del CLP MPR SPR-4, columna "% variació"). Aquest increment és motivat pel mantenint del sostre destinat a habitatge lliure i el número d'habitatges per finca resultant respecte el PR SPR-4.

També incrementen el percentatge o quota de participació el conjunt de les finques que, en aquell moment, tenien com a titular a Novi Iter, atès que la variació entre les UV aportades i adjudicades s'incrementa en un 3,37% (finques adjudicades FR 13, FR 14, FR 15, FR 16 i FR 19.2)

La finca adjudicada FR 17.1 (anterior FR 13.1), quin aprofitament es troba fixat en el conveni signat en data 19 de març de 2004 entre les persones propietàries dels terrenys ubicats al sector SPR-4 i l'Ajuntament de La Roca del Vallès, també incrementa el seu coeficient de participació al mantenir el sostre destinat a habitatge lliure i número d'habitatges en el marc d'una modificació de planejament derivat que rebaixa l'aprofitament general del sector respecte el planejament derivat originari aprovat l'any 2006.

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/absis/idi/arx/diarixsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





Illa	PR 2006				MPR 2013			
	Finca resultant	% participació	núm. habitatges	sostre admès	Finca resultant	% participació	núm. habitatges	sostre admès / modificació respecte 2006
A	FR9	7,59	15	habitatge lliure	FR13	3,78	0	comercial / reducció num. plantes i no ús residencial
B	FR10	10,53	21	habitatge lliure	FR14	12,23	20	habitatge lliure reducció densitat
C	FR11	22,3	31	habitatge lliure i comercial	FR15	19,23	20	habitatge lliure i comercial / reducció gàlib ocupació, núm. plantes i densitat
D	FR12	13,39	27	habitatge lliure	FR16	15,55	29	habitatge lliure
E	FR13.1	11,83	24	habitatge lliure	FR17.1	13,74	24	habitatge lliure
	FR13.2	3,76	8	habitatge lliure	FR17.2	4,37	8	habitatge lliure
F	FR14.1	5,71	12	habitatge lliure	FR18.1	4,74	9	habitatge lliure / reducció gàlib planta i densitat
	FR14.2	9,99	20	habitatge lliure	FR18.2	8,34	15	habitatge lliure / reducció gàlib planta i densitat
G	FR15.1	4,97	10	habitatge lliure	FR19.1	5,74	10	habitatge lliure
	FR15.2	9,94	60	habitatge protegit i comercial	FR19.2	3,35	16	habitatge protegit i comercial
					FR19.3	8,93	44	habitatge protegit i comercial

Diferències entre finques resultants PR SPR-4 i MPR SPR-4.

c) En referència a la quota de participació en la liquidació provisional de les despeses d'urbanització de parcel·les resultants de l'OJC SPR-4, cal posar de relleu que la rectificació del contingut de la MPR SPR-4 es limita a excloure del CLP aquelles despeses que no es poden circumscriure en l'article 120 del TRLU, relatiu a les despeses d'urbanització a càrrec de les persones propietàries, i que es ressenyaven en la part resolutiva de la sentència nº 542/2019, de 12 de juny de 2019, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciós-Administrativa, Secció Tercera. Aquestes despeses són les següents:

- Avantprojecte de connexió viària amb el carrer de l'Església, per import de 10.344,83€.
- MPPGO de La Roca del Vallès al sector SPR-4 i terrenys annexos, per import de a 17.500,86€.
- "Subtotal projectes i gestió modificació pla parcial", per import de 105.300€. En relació a aquest imports la sentència fa referència al Dictamen elaborat pel perit processal, senyor Joan Canal i Vilalta, que els identifica com a "subcapítol 3º: Projectes i Gestió Modificació" en la seva pàgina 7.

Així doncs, el cost estimat de les despeses d'urbanització del sector SPR-4, excloent els costos i despeses tal i com es va resoldre en la sentència nº 542/2019, de 12 de juny de 2019, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciós-Administrativa, Secció Tercera, ascendeix a la quantitat de 6.372.235,01€.

En el CLP de l'OJC SPR-4 consten distribuïdes les despeses d'urbanització, estimades en 6.372.235,01€, entre les finques resultants del sector SPR-4, en proporció a les UV adjudicades (veure dades columna "càrrega d'urbanització"):

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

	Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document		
	Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001	Data document: 30/10/2024
	Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/idi/arxidiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027	
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original	





FINCA ADJUDICADA - FINCA REGISTRAL	TITULAR	m2 SOLAR	QUALIFICACIÓ	UV ADJUDICADES	UV APORTADES	UV DIFERÈNCIA	% VARIACIÓ	VALOR DIF. €	CÀRREGA URB. €	SALDO €
FR 13 11.460 de La Roca del Vallès	THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS SL	664,45	9d1-RESIDENCIAL	2.264,66	2.184,56	80,10	3,67%	5.481,64	240.847,69	246.329,33
FR 14 11.461 de La Roca del Vallès	CORAL HOMES SL	735,51	9d1-RESIDENCIAL	7.327,75	7.068,59	259,16	3,67%	17.735,61	779.309,77	797.045,38
FR 15 11.462 de La Roca del Vallès	THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS SL	2.586,82	9d1-RESIDENCIAL	11.519,18	11.111,77	407,41	3,67%	27.881,09	1.225.070,39	1.252.951,48
FR 16 11.463 de La Roca del Vallès	THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS SL	975,80	9d1-RESIDENCIAL	9.318,55	8.988,98	329,57	3,67%	22.554,11	991.032,52	1.013.586,63
FR 19.2 11.464 de La Roca del Vallès	THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS SL	1.270,89	9d1-RESIDENCIAL	2.008,23	1.937,21	71,02	3,67%	4.860,25	213.576,24	218.436,49
FR 17.1 11.465 de La Roca del Vallès	THRYM ACTIVOS INMOBILIARIOS SL	1.305,49	9d1-RESIDENCIAL	8.230,90	8.230,90	0,00	0,00%	0,00	875.360,21	875.360,21
FR 17.2 11.466 de La Roca del Vallès	SR J.R. O HEREUS	56,97		337,88	295,82	42,06		2.878,27	35.933,70	38.811,97
	SR E.R.	56,97		337,88	295,82	42,06		2.878,27	35.933,70	38.811,97
	SR H.E.V.	327,66		1.945,50	1.701,55	243,95		16.557,84	208.692,17	225.250,01
	TOTAL PROINDIVIS	441,60	9d1-RESIDENCIAL	2.619,26	2.293,19	326,07	14,22%	22.314,59	278.559,57	300.874,16
FR 18.1 11.467 de La Roca del Vallès	CAN CUANA SL	429,37	9d1-RESIDENCIAL	2.841,65	3.318,34	-476,69	-14,37%	-32.622,27	302.210,86	269.588,59
FR 18.2 11.468 de La Roca del Vallès	SR C. -SRA. P.	735,60	9d1-RESIDENCIAL	4.996,43	5.801,29	-804,86	-13,87%	-55.080,57	511.172,76	476.292,19
FR 19.1 11.469 de La Roca del Vallès	DESVOLUPAMENT DE NOUS PROJECTES SL	574,37	9d1-RESIDENCIAL	1.439,02	2.990,75	-1.448,73	-14,99%	-30.677,34	385.742,46	386.418,79
FR 19.3 11.458 de La Roca del Vallès	AJUNTAMENT	2.147,36	9d1-RESIDENCIAL	5.351,68	5.991,73	-640,05	-10,68%	-43.807,80	569.153,77	525.345,96
SUBTOTAL AJUNTAMENT SECTOR SPR4		11.867,26		58.917,31	58.917,31	0,00		0,00	6.372.235,01	6.372.235,01

CLP (font OJC SPR-4)

La columna “Valor dif. €” correspon a l'anomenada “quota zero” o liquidació dels deutes contrets entre les persones propietàries en virtut de l'aprovació de l'OJC SPR-4, en funció a l'escreix o defecte entre les UV adjudicades i les aportades, tenint en compte que cada UV té una equivalència econòmica (68,43€ segons OJC SPR-4).

Atenent a que el cost de les despeses d'urbanització és lleugerament menor a resultes del compliment de la sentència referida anteriorment (6.372.235,01€ vs. 6.505.380,7€ segons MPR SPR-4), el valor del sòl aportat s'incrementa lleugerament (68,43€ vs. 66,21€ segons MPR SPR-4) i, per tant, la columna “Valor dif. €” també modifica els seus valors respecte la MPR SPR-4.

La columna “Saldo €” fa referència a la càrrega d'urbanització per propietari incloent el valor, per escreix o defecte, de la finca adjudicada corresponent respecte la finca aportada.

L'OJC SPR-4 no modifica, respecte la MPR SPR-4, el nombre total d'UV del sector ni la quota de participació de les finques resultants en la liquidació provisional.

Conclusió:

La responsabilitat per raó de despeses d'urbanització de les finques resultants adjudicades amb aprofitament lucratiu del sector SPR-4 consta a la columna “Càrrega d'urbanització” del CLP de l'OJC SPR-4, d'acord amb el percentatge o quota de participació de les finques resultants de la MPR SPR-4.

Els saldos s'entenen provisionals i a compte, fins a l'aprovació de la liquidació definitiva, tenint en compte que les finques resultants han estat objecte, parcialment, de liquidació mitjançant quotes urbanístiques que no estan reflectides, de forma específica, en el CLP de l'OJC SPR-4.

Signatura 1 de 1	
MERCE ALBUIXECH	30/10/2024

Segons la llei 39/2015 del procediment administratiu podeu accedir a la següent url que l'indiquem per verificar aquest document	
Codi Segur de Validació	b0e1be2b445940d1824a5c23e620680b001
Url de validació	https://sedesimplifica01.abiscloud.com/abis/si/idi/ax/idiarxabsaweb/castellano/asp/verificadorfirma.asp?nodeabsisini=027
Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

