

AJUNTAMENT DE GRANOLLERS
Urbanisme
Projecte de Reparcel·lació del Sector 125

Alfred
Lacasa Tribó
[REDACTED]
(SIG)

Motiu: Aprovat
inicialment per la Junta
de Govern Local de 10
de febrer de 2026. El
Secretari General.
Data: 2026.02.18
09:27:10 +01'00'

IL·LUSTRÍSSIMA SENYORA

DOMÈNEC FORNS CASACUBERTA, major d'edat, advocat, amb domicili professional a [REDACTED]
[REDACTED], amb telèfons [REDACTED] / [REDACTED], correu
electrònic [REDACTED] i titular del DNI número [REDACTED], actuant en la condició
de Secretari de la **JUNTA DE COMPENSACIÓ DEL PLA PARCIAL DEL SECTOR 125, DEL POUM DE
GRANOLLERS**, entitat urbanística col·laboradora de l'administració, amb el mateix domicili que
l'anterior, inscrita al Registre d'Entitats Urbanístiques Col·laboradores de la Direcció General
d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de la Vicepresidència i de Polítiques Digitals i
Territori de la Generalitat de Catalunya a la inscripció 5199, del Volum 39 i titular del NIF V-65103822,
molt cordialment

EXPOSA

I.- Que mitjançant aquest escrit dona resposta formal a les diferents qüestions relacionades al
requeriment d'esmena que els interlocutors autoritzats de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de
l'Ajuntament de Granollers van traslladar a l'equip redactor del Projecte de Reparcel·lació del Sector
125, de Granollers, durant el passat mes de desembre de 2025:

Requeriment d'esmena: Tal i com ja es va indicar, no es poden extreure les naus en filera existent de
la unitat reparcel·lable ja que els articles al qual es refereix la memòria (133.2b) i 134.2a) únicament
és d'aplicació en sòl urbà, no en sòl urbanitzable com és el cas. Així mateix la memòria es refereix
que les naus disposen de tots els serveis urbanístics, si bé no existeix constància que existeixi una
xarxa de clavegueram:

Resposta: A l'apartat "**6. PARCEL·LES RESULTANTS**" de la Memòria de la versió de setembre de 2025
del Projecte de Reparcel·lació es citen els preceptes del Text Refós de la Llei d'Urbanisme i del seu
Reglament que fonamenten la correcció i la procedència del criteri aplicat en la reparcel·lació
respecte de l'adjudicació de les Parcel·les resultants qualificades amb la Clau 4B125.

Atès que les edificacions preexistents a la zona industrial d'edificació en filera són conformes amb els
paràmetres urbanístics de la Clau 4B125, el criteri adoptat respecte d'aquestes pel Projecte de
Reparcel·lació ha consistit en conservar-les mitjançant la confirmació a favor de les persones
propietàries de la titularitat dominical sobre les respectives finques d'origen. A conseqüència
d'aquest tractament, els propietaris d'aquestes finques aportades, a diferència de tota la resta, no
han suportat en la reparcel·lació la cessió de sòl destinat a sistemes públics, motiu pel qual les seves

adjudicacions excedeixen en més del 15% els respectius drets inicials teòrics determinats en consideració a les respectives superfícies aportades.

Per fonamentar l'aplicació del referit criteri, al precitat apartat "6. PARCEL·LES RESULTANTS" van reproduir-se, entre d'altres, els següents articles:

Article 138 RLU "138.1 Tota la superfície inclosa en l'àmbit de la reparcel·lació, sigui o no sigui edificable, ha de ser objecte de nova adjudicació en el projecte de reparcel·lació o bé de confirmació de titularitat.

138.2 Sens perjudici del què estableix l'article 134 d'aquest Reglament, el projecte de reparcel·lació ha de confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen en els casos següents:

a) Finques edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, a les quals se'ls aplica l'article 133.2.b) d'aquest Reglament. (...)"

Atès que l'apartat 1r de l'article 138 RLU no fa distincions, les seves determinacions són aplicables a qualsevol reparcel·lació, amb independència de si es tramita sobre polígons d'actuació de sòl urbà no consolidat, o sobre sectors de planejament derivat de sòl urbanitzable.

L'apartat 2n de l'article 138 RLU preveu que, sens perjudici de l'article 134 RLU (on s'admet que les edificacions i instal·lacions preexistents compatibles amb el planejament que s'executi puguin quedar excloses de la reparcel·lació o puguin participar-hi ponderadament), els Projectes de Reparcel·lació poden confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen, entre d'altres, segons preveu a la seva lletra a), quan les referides finques d'origen estiguin edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, tal i com succeeix a la zona qualificada amb la Clau 4B125 del Sector 125.

Al final de la lletra a) de l'article 138.2 RLU es preveu que quan es doni aquest supòsit, és a dir, quan en un àmbit reparcel·lable s'opti per confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical sobre les seves pròpies finques d'origen pel fet d'estar edificades de conformitat amb el planejament que s'executa, se'ls hi aplicarà l'article 133.2.b) RLU.

Per tant, a la vista de la remissió genèrica que l'article 138.2.a) RLU efectua a l'article 133.2.b) RLU, cal interpretar, d'acord amb aquest últim, que atès que les edificacions preexistents a la zona 4B125 del Sector 125 són conformes amb el planejament que s'executa i no estan subjectes a enderrocament, procedeix la seva adjudicació a favor de les persones titulars originàries, que participen en la comunitat de reparcel·lació amb el percentatge derivat de l'aprofitament que el planejament que s'executa atribueix a la finca on es troba l'edificació.

A l'apartat "6. PARCEL·LES RESULTANTS" de la Memòria del Projecte de Reparcel·lació, també es reproduïx l'article 139.3 RLU, que preveu:

“Excepció feta del supòsit previst per l'apartat 2.a) de l'article anterior, i llevat d'acord entre les persones propietàries afectades, en el projecte de reparcel·lació no es poden fer adjudicacions que excedeixin el 15% dels drets de les persones propietàries”.

La interpretació conjunta dels articles 138.2.a), 133.2.b) i 139.3, tots del RLU, permet concloure que atès que les edificacions en filera preexistents al Sector 125 són compatibles amb les determinacions de la Clau 4B125, el Projecte de Reparcel·lació pot preveure la seva conservació mitjançant la confirmació a favor de les persones propietàries de la titularitat dominical sobre les pròpies finques d'origen, encara que aquest fet comporti que les respectives adjudicacions excedeixin el 15% dels respectius drets inicials teòrics.

És cert que l'article 133.2 RLU estableix expressament que les seves determinacions van referides exclusivament al sòl urbà, per la qual cosa el criteri adoptat pel Projecte de Reparcel·lació del Sector 125 respecte de la zona 4B125 no podria fonamentar-se exclusivament en aquest precepte.

En canvi, la versió de setembre de 2025 del Projecte de Reparcel·lació aplica l'esmentat criteri amb fonament en l'article 138.2.a) RLU que, sense distingir entre els sòls classificats d'urbans o d'urbanitzables, admet la confirmació de la titularitat de les finques d'origen quan estiguin edificades conforme al planejament, fent remissió expressa al règim previst a l'article 133.2 RLU respecte del sòl urbà.

Per tant, si el legislador va redactar l'article 138 RLU en termes generals, sense preveure excepcions o distincions entre les diferents classificacions del sòl susceptibles d'ésser reparcel·lades (urbà no consolidat o urbanitzable), preveient que sempre que es donin aquestes circumstàncies caldrà aplicar el règim previst pel sòl urbà a l'article 133.2 RLU, l'aplicació d'aquests preceptes ha de realitzar-se de forma uniforme en tots els casos compresos en la seva formulació, per tant, tant sobre sòl urbà no consolidat com sobre sòl urbanitzable, sense afegir distincions que el legislador no va contemplar. Aquesta interpretació és coherent amb l'aforisme *“Ubi lex non distinguit, nec nos distinguere debemus”*, és a dir, *“on la llei no distingeix, nosaltres tampoc hem de distingir”*.

La Jurisprudència s'ha manifestat a favor de la interpretació normativa que realitza la versió de setembre de 2025 del Projecte de Reparcel·lació i que ha fonamentat el criteri consistent en confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen quan aquestes estiguin edificades conforme amb el planejament, encara que això comporti adjudicacions que excedeixin del 15% dels respectius drets inicials teòrics. En aquest sentit, per exemple, a continuació es reproduïxen els següents fragments del Fonament de Dret Setè de la Sentència número 388/2014, dictada el 31 de juny de 2014 en seu del Recurs d'apel·lació número 32/2008 (JUR\2014\237144) per la Sala Contenciosa-administrativa, Secció Tercera, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, referent al Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial “Plans de Terra”, de Santa Margarida de Montbui, per tant, relatiu a un sòl classificat d'urbanitzable com el del Sector 125:

“SÉPTIMO.- La sentencia apelada también desestimó el recurso contencioso-administrativo por considerar que los excesos de adjudicación de más del 15% de los que se queja la apelante, son admisibles cuando se confirma la titularidad de las fincas edificadas, de conformidad con los artículos 138.2.a) y 133.2 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Catalunya, aprobado por el Decreto 305/2006.

La parte apelante discrepa de la sentencia, argumentando que tal excepción sólo es aplicable cuando resulta necesaria para mantener la conformidad con el planeamiento de la edificación preexistente, lo que no acontece en el presente supuesto (...).

En consecuencia, la finca encaja en el supuesto del artículo 138.2.a) del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, según el cual, el proyecto de reparcelación ha de confirmar a favor de la propiedad la titularidad de sus propias fincas de origen en caso de que estén edificadas de conformidad con el planeamiento que se ejecuta, a las que les es aplicable el artículo 133.2.b) del mismo Reglamento, supuesto en el que el proyecto de reparcelación puede hacer adjudicaciones que excedan del 15% de los derechos de las personas adjudicatarias, de acuerdo con el artículo 139.3 del citado Reglamento.

Por lo expuesto, el exceso de aprovechamiento no es anulable, no siéndolo tampoco las disposiciones del Plan Parcial “Els Plans de Tossa”, por las razones expuestas al final del fundamento anterior, que se dan aquí por reproducidas. (...)

FALLAMOS (...) 1º DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto a nombre de D. Leovigildo, contra la Sentencia indicada del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Barcelona, dictada en autos de recurso ordinario número 32/2008”.

A tot això cal afegir que la previsió de l'article 138.3 RLU, segons la qual “El projecte de reparcel·lació també pot confirmar a favor de les persones propietàries la titularitat dominical de les seves pròpies finques d'origen quan la diferència en més o en menys entre l'aprofitament que els correspongui, d'acord amb el planejament, i el que correspondria a la persona propietària, en proporció amb el seu dret, sigui inferior al 15% d'aquest”, va referida a situacions on, a diferència del supòsit previst a l'article 138.2, es plantegi la confirmació de la titularitat de les finques aportades quan aquestes no estiguin edificades conforme al planejament. Per tant, l'article 138.3 RLU no seria aplicable a les preexistències ubicades a la zona 4B125 del Sector 125.

Finalment, comentar que l'equip redactor de la versió de setembre de 2025 del Projecte de Reparcel·lació del Sector 125 no ha contemplat la possibilitat de ponderar el valor del sòl aportat d'acord amb les possibilitats previstes per l'article 126.1.a) TRLU atès que per fer-ho aquest precepte exigeix l'adopció d'un acord unànim.

Atès que qualsevol acord relatiu a l'adopció d'un nou criteri valoratiu de les finques aportades diferent de l'establert amb caràcter general per l'article 126.1.a) TRLU —que atén a les respectives superfícies aportades— produeix canvis essencials en les regles de distribució de beneficis i càrregues

pel fet d'afectar decisivament les quotes de participació de la reparcel·lació, cal interpretar que quan l'article 126.1.a) TRLU exigeix l'adopció d'un acord unànim respecte d'aquesta qüestió, no està fent referència a la totalitat dels membres de la Junta de Compensació sinó que està al·ludint a tots els integrants de la comunitat reparcel·latòria.

L'article 129.1 TRLU estableix que la comunitat reparcel·latòria està integrada per totes les persones propietàries de finques compreses en un polígon d'actuació urbanística.

Així, en aquest cas concret no s'ha considerat la referida possibilitat perquè els propietaris de finques inicials situades a la zona 4B125 no formen part de la Junta de Compensació i, conseqüentment, no ha estat possible adoptar un acord unànim dels integrants de la comunitat reparcel·latòria respecte d'aquesta qüestió.

Requeriment d'esmena: La superfície dels sistemes s'han d'ajustar a les superfícies dels sistemes previstos al Pla Parcial del sector 125, inclòs el vial d'enllaç a la C-35 que s'ha d'ajustar en superfície i forma.

Resposta: A l'apartat "8.4 Cost d'adquisició de sòls externs" de la versió de setembre de 2025 del Projecte de Reparcel·lació del Sector 125 es precisa que els sòls externs sobre els quals s'executarà l'enllaç viari entre el sector i la Via interpolat estàn constituïts per una porció de 1.135 m² de sòl que la Generalitat de Catalunya ja va expropiar en el seu dia per executar la carretera C-35, i per una altra porció de 6.565 m² de sòl que forma part d'una major finca propietat del Real Automóvil Club de Catalunya (RACC) que l'esmentada entitat ja ha cedit en règim de fidúcia a la Junta de Compensació a l'efecte de que aquesta última pugui donar compliment a les determinacions del planejament.

Així, sobre la base de l'aixecament topogràfic encarregat per elaborar els Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació del Sector 125 els referits documents han previst que per donar compliment a la referida càrrega externa caldrà actuar sobre un total de 7.700 m² de sòl (1.135 m² + 6.565 m² = 7.700 m²).

Per contra, la Memòria del Pla Parcial del Sector 125 preveia que per executar aquell enllaç extern serien necessaris un total de 8.668 m².

En canvi, el plànol "1.7 Plànol d'informació: Estructura de la propietat" del Pla Parcial preveia que l'esmentat vial extern hauria d'executar-se sobre una total superfície de 7.724 m², de la qual 6.628 m² eren titularitat del RACC, mentre que els 1.096 m² restants pertanyien a la Generalitat de Catalunya. I el plànol d'ordenació "0.3 Plànol d'ordenació: Parcel·lació indicativa" del Pla Parcial va confirmar aquella previsió al determinar que l'esmentada càrrega externa requeriria actuar sobre una total superfície de 7.724 m².

Respecte de la discrepància existent entre la superfície consignada a la Memòria del Pla Parcial (8.668 m²) i la prevista als seus plànols (7.724 m²), cal fer esment a les regles interpretatives de l'article 10

TRLU on s'estableix que quan es doni "(...) un conflicte irreductible entre la documentació imperativa del planejament urbanístic i que no pugui ésser resolt atenent els criteris generals determinats per l'ordenament jurídic, preval el que estableixi la documentació escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real".

En aquest supòsit, atès que els diferents documents que integren el Pla Parcial del Sector 125 (Memòria i plànols) posen de manifest l'existència d'una discrepància superficial respecte del referit vial extern, d'acord amb l'article 10 TRLU s'ha d'interpretar que, en aquest cas, la superfície correcta és la que en realitat caldrà destinar a la precitada finalitat.

En aquest cas, la superfície real d'aquest vial extern és la que han concretat els Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació del Sector 125, de 7.700 m², a partir d'un estudi més acurat d'aquesta infraestructura que només s'ha pogut realitzar amb rigor i exactitud un cop s'ha disposat de l'aixecament topogràfic realitzat per elaborar els referits Projectes en la fase d'execució del planejament.

La diferència en la forma en planta de l'afectació de terrenys externs contemplats en els projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització respecte de la contemplada al Pla parcial (que en cap cas incorpora una rotonda) així com de la seva superfície, ve donada per la resolució de l'accés des d'aquest nou vial als terrenys confrontants a aquest — que s'utilitzen per a ús d'aparcament en dies de Gran Premi del Circuit de Barcelona-Catalunya—, després d'examinar en detall, conjuntament amb la propietat dels terrenys, les necessitats de funcionament d'aquesta activitat, alhora que s'ha disposat d'una topografia més detallada, essent tots aquests elements propis d'un projecte executiu de desenvolupament del planejament parcial.

I atès que la superfície real del terreny sobre el qual caldrà actuar per executar la referida infraestructura externa prevista als Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació, de 7.700 m², és pràcticament idèntica a la consignada als plànols del Pla Parcial, de 7.724 m², d'acord amb el precitat article 10 TRLU cal concloure que la discrepància superficial existent entre els diferents documents integrants del Pla Parcial del Sector 125 s'ha de resoldre a favor de la informació prevista als seus plànols.

Per una altra banda, la diferència entre la superfície considerada als plànols del Pla Parcial (7.724 m²) i la prevista als Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació (7.700 m²) és de només 24 m² ($7.724 \text{ m}^2 - 7.700 \text{ m}^2 = 24 \text{ m}^2$), que en percentatge representa una diferència superficial irrellevant de només 0,3107%.

Aquesta mínima diferència constitueix un ajust perfectament compatible amb les previsions de l'article 4.4 RLU 305/2006, que possibilita que els Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització modifiquin les determinacions del plantejament urbanístic per realitzar les adaptacions tècniques de detall exigides per les característiques del sòl i del subsòl.

Conseqüentment, la Junta de Compensació es ratifica en la referida superfície de 7.700 m².

Requeriment d'esmena: L'article 132.2 del RLU estableix que en el cas de discrepàncies entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física. Però s'observa que entre finques de titulars diferents i sense una aparent discrepància física s'han realitzat operacions de traspàs de superfície entre elles. Per tant; si no s'acredita evidències físiques contradictòries, les finques aportades s'han s'ajustaran el màxim possible a la superfície registral.

Resposta: Els Serveis Tècnics municipals han manifestat que després d'analitzar les descripcions registrals, el topogràfic aportat, el cadastre antic i actual i les imatges de l'ICGC dels anys 45, 55 i 77, no han trobat justificació a la modificació dels límits d'algunes de les finques aportades a la reparcel·lació, per la qual cosa han prescrit que, excepte prova en contra, els límits entre les referides finques aportades a la reparcel·lació s'han d'ajustar tant al cadastre com a les imatge aèries dels anys 45, 55 i 77.

Al respecte cal manifestar que és habitual que les bases de dades cadastrals presentin errors superficials, de límits, titularitat o ubicació, tant respecte de la descripció registral de les finques com respecte de la seva realitat física.

I aquestes discrepàncies entre la informació registral, la cadastral i la realitat física encara són més habituals sobre el sòl que cadastralment té la consideració de rústic, moltes vegades coincidint amb el sòl urbanísticament classificat d'urbanitzable, on les descripcions registrals acostumen a ser molt antigues i incorporen dades superficials inexactes, obtingudes a través de sistemes poc rigorosos, avui ja obsolets. A banda d'això, a diferència del sòl urbà, on existeix una major dinàmica immobiliària i constructiva que genera actes dispositius (segregacions, declaracions d'obra nova...) que obliguen a comprovar i reformular les descripcions registrals de les finques, ajustant-les paulatinament a la realitat, en sòl rústic, menys dinàmic, els referits desajustos perduren en el temps.

Degut a les anteriors circumstàncies, la legislació urbanística històricament ha exigint que en els processos reparcel·lators s'atengui a la realitat física i no a la registral o la cadastral. Així ho feia, per exemple, l'article 103 del Reial Decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de Gestió Urbanística per al desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, encara aplicable a nivell estatal.

A Catalunya, aquesta exigència actualment ve recollida a l'article 132 RLU *"Obligacions d'informació i supòsits de discrepància"*, on al seu apartat 1r s'estableix que *"En cas de discrepància entre els títols i la realitat física de les finques, s'ha d'estar a la realitat física, essent d'aplicació el què estableix la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística"*.

I la legislació aplicable sobre inscripció en el Registre de la propietat d'actes de naturalesa urbanística a la qual fa referència l'article 132.2 RLU és el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecaria sobre Inscripció al Registre de la Propietat d'Actes de Naturalesa Urbanística, on al seu article 8 *"Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen"* preveu que l'aprovació definitiva dels projectes d'equidistribució serà títol suficient per a la *"1. La inmatriculación de fincas"*

que carecieren de inscripción y la rectificación de su extensión superficial o de sus linderos o de cualquier otra circunstancia descriptiva, sin necesidad de otro requisito. Cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados o a instancia de propietario único, para que produzca los efectos previstos en este párrafo deberá someterse al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística para los proyectos de equidistribución”.

Totes les finques respecte de les que l’Ajuntament manifesta discrepàncies superficials estan ubicades a la zona 4A125. Però tots els propietaris de finques de la zona 4A125 formen part de la Junta de Compensació, havent aprovat unànimement la versió del Projecte de Reparcel·lació objecte d’estudi en senyal de conformitat amb les superfícies aportades que aquest considera.

En el mateix sentit es manifesta l’article 146 RLU, on es preveu que els Projectes de Reparcel·lació han de fer constar entre les circumstàncies de les finques aportades “a) La seva descripció d’acord amb la realitat física i amb les especificacions requerides per la legislació hipotecària. Si la descripció de la finca en el Registre no coincideix amb la real, per raó de la seva extensió superficial, límits o edificacions que s’hagin de mantenir, es fa constar així en el projecte, a fi que es porti a terme la rectificació registral que procedeixi en cada cas.”

La preferència de la legislació urbanística per la superfície real, per sobre de la registral o cadastral, deriva de la previsió de l’article 126.1.a) TRLU, on s’estableix que els drets de les persones propietàries en la reparcel·lació, si no hi ha acord unànim, és proporcional a la superfície de les finques originàries respectives.

La preferència per la superfície real, i no per l’errònia i desactualitzada obtinguda del Registre de la Propietat o del Cadastre, garanteix que en els processos reparcel·latoris sigui possible fer efectiu el principi de justa distribució de beneficis i càrregues (article 7 TRLU). En aquest cas, els propietaris han donat la conformitat a les superfícies determinades per l’amidament topogràfic realitzat per elaborar el Projecte de Reparcel·lació, atès que al recollir les superfícies reals de les seves finques ha estat possible determinar fidelment els respectius drets inicials, garantint d’aquesta manera la justa distribució de beneficis i càrregues en la reparcel·lació.

Però els propietaris de les finques aportades situades a la zona 4A125, que són els que integren la Junta de Compensació, no s’han limitat a donar la conformitat a les previsions superficials del Projecte de Reparcel·lació, sinó que, d’acord amb l’article 132.1 RLU, han estat proactius en l’elaboració del plànol topogràfic que ha determinat les respectives superfícies aportades exhibint els respectius títols i declarant les situacions de fet i jurídiques que afecten les seves finques.

Per una altra banda, si els propietaris de les finques aportades haguessin manifestat formalment el seu desacord amb les superfícies considerades en la reparcel·lació, els Serveis Tècnics municipals haurien hagut d’apreciar l’existència de conflictes de titularitat d’acord amb allò previst a l’article 146.e) TRLU, la qual cosa no ha succeït.

La Jurisprudència s'ha manifestat inequívocament a favor tant d'atendre a la superfície real de les finques aportades (a través de plànols topogràfics elaborats a l'efecte), per tractar-se de la fórmula més adient per assegurar la correcta determinació dels drets inicials en la reparcel·lació i garantir l'efectivitat del principi de justa distribució de beneficis i càrregues, com respecte de l'atribució als particulars i a la jurisdicció civil de la resolució dels conflictes sobre titularitat o superficials. Per exemple i per totes, la Sentència número 643, dictada el 13 de novembre de 2014 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en seu del Recurs Ordinari 135/2012 (JUR\2015\15640), que al seu Fonament de Dret Tercer va declarar:

"(...) Es así que en la compleja vertiente de poner de manifiesto la verdadera y real entidad de los terrenos que se aportan, tanto en su conjunto como en cada caso, ninguna duda debe quedar, aunque pudiera resultar obvio, que ello obliga a estar a la inexorable "realidad física" -como se ha ido sentando ya desde tanto tiempo por el artículo 103.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, pasando por el artículo 5.a) del Decreto 303/1997, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento sobre medidas para facilitar la ejecución urbanística, para finalmente alcanzar a los artículos 132.2 y 146.a) del Decreto 305/2006, de 18 de julio de 2006, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, que es el aplicable al caso-, sin que puedan prevalecer otros supuestos como descripciones registrales, notariales, catastrales, tributarias u otras del más variado género o naturaleza y máxime cuando como en el presente caso concurre se trata de buscar apoyos en descripciones para fincas no urbanas cuya temática de exactitud superficial no es la idónea.

Es más, no debe sorprender que se signifique que en el ámbito del proyecto equidistributivo y para una concreta superficie del ámbito reparcelatorio tratar de hacer valer una mayor superficie individualizada de un titular inevitablemente produce la necesidad de atender a una menor superficie cuanto menos de otro u otros lo que ya de por sí pone en dificultar toda línea de argumentación cerrada en sí misma en la simple consideración de un solo titular que sin mayores aditamentos postula una mayor superficie sin reducir la de otro/s como si el ámbito global del ámbito reparcelatorio lo pudiese permitir y si se entiende que se está atendiendo a esa previsión deberá igualmente no pasarse por alto las consecuencias que ante una conducta alegatoria que se trata de deslizar sin mayores precisiones subjetivas y objetivas va a producir en sede de indefensión para aquél o aquéllos que no debidamente identificados deban sufrir la quita de superficie correspondiente.

Por todo ello debiendo ratificar que las problemáticas de propiedad o de titularidades, superficies y linderos, entre otras y en general, son de necesario enjuiciamiento ante la Jurisdicción Civil lo que no cabe admitir es que, además, a la Jurisdicción Contencioso Administrativa le cupiera depurarlas con tal relajamiento de garantías que inclusive permitiesen hacer desaparecer de toda consideración a los titulares afectados por la merma en las superficies que se les ha tenido en cuenta.

En definitiva, procede remitir a la parte actora, si a su derecho conviene, al posible ejercicio de las acciones civiles que procedan para la más correcta y exacta delimitación objetiva de su titularidad con lo que ello puede representar a los efectos reparcelatorios que posteriormente se insten.

Pero todo ello sin que cupiera entender que a los efectos del proyecto equidistributivo que debe ocuparnos siempre y todo supuesto, de forma previa, debiera conseguirse un pronunciamiento jurisdiccional civil ya que ante supuestos pacíficos y no controvertidos deberá estarse a lo que proceda, ante los controvertidos judicialmente de forma civil deberá estarse a su resultancia y ante los que merezcan administrativamente la cualidad de "titularidad dudosa o litigiosa" al régimen que se irá analizando.

4.- Examinando el caso que se presenta si una cosa resalta por su significación es que ni el proyecto de reparcelación justifica en la realidad -en su caso con el topográfico de rigor o con la prueba precisa- la realidad de los terrenos de autos a los efectos de los concretos terrenos que se aportan de la parte actora, hoy parte apelante, ni la parte recurrente sigue tampoco esa tesitura.

En ambos casos se orbita y planea en toda una serie de deducciones, carencias de significados varios, supuestos históricos existentes o inexistentes -notariales, registrales, catastrales, de planos y medios fotográficos aéreos- en sentido discrepante al punto que si se detiene la atención en la denominada prueba pericial consistente en el dictamen emitido por el Ingeniero de Minas Don Victorio a iniciativa y aportado por la parte actora en primera instancia, que se ha articulado como prueba pericial en la instancia, ninguna duda debe haber sobre el "encaje grueso" que debe efectuar para lograr decir que los terrenos de autos son o no son los que va refiriendo y sin contar con la necesaria trascendencia que ello puede tener e indudablemente produce en los terrenos colindantes de una u otra titularidad y naturaleza.

Con ello y en sintonía con lo resuelto por el Juzgado "a quo" este tribunal no alcanza a ver con la más mínima claridad y seguridad que a los efectos contencioso administrativos que nos corresponde enjuiciar con ocasión del proyecto reparcelatorio de autos que se haya podido evidenciar que los terrenos que se invocan discrepen de los tenidos en cuenta en la tramitación y decisión administrativa adoptada al punto que, cuanto menos, con una mínima y elemental motivación y fundamentación para lo actuado en vía administrativa deberá convenirse que su desvirtuación recae en la carga de la prueba de la parte recurrente y que no ha logrado desvanecer en su presunción de legalidad y acierto -tanto a efectos de tenerlos en cuenta como se invocan como en razón a poder estimar méritos para estimarlos de "titularidad dudosa o litigiosa" con otros que se desconocen-, pero con el importante añadido de sin perjuicio, claro está, de lo que por la Jurisdicción Civil si así se insta y si en derecho procede haya lugar a resolver lo que proceda.

Por todo ello, procede desestimar el presente recurso de apelación en la forma y términos que se fijarán en la parte dispositiva".

El requeriment municipal d'esmenes exigeix que, excepte prova en contra, els límits entre les finques inicial que assenyalava s'ajustin tant al Cadastre com a les imatges aèries dels anys 45, 55 i 77.

Però, segons ja s'ha dit, atès que el plànol de finques aportades integrant del Projecte de Reparcel·lació s'ha elaborat a partir d'un aixecament topogràfic que ha reflectit la realitat de les finques i que compta amb la conformitat de tots els propietaris, el compliment del precitat

requeriment d'esmena municipal comportaria una incorrecta determinació dels respectius drets inicials i la subsegüent infracció del principi de justa distribució de beneficis i càrregues. I, lògicament, els propietaris que es veiessin perjudicats per aquest plantejament es posicionarien en contra de l'instrument d'equidistribució, trencant la unanimitat que fins ara ha imperat en els acords adoptats per la Junta de Compensació.

Sobre la ineptitud de la informació facilitada per les bases de dades cadastrals en els processos reparcel·latoris s'ha manifestat, entre d'altres, la Sentència número 463, dictada el 6 de juny de 2008 per la Secció Tercera de la Sala Contenciosa-administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en seu del Recurs Ordinari 35/2007 (JUR\2008\317176), que als seus Fonaments de Dret Primer i Segon va declarar:

"(...) En su recurso de apelación el actor afirma que la certificación catastral de 2.002 se presume cierta conforme al art. 3.2 del R.D.Leg. 1/04 que aprobó el Texto Refundido sobre el Catastro, que la cifra de 3.280 m2 que en aquella aparece coincide con la que hace constar el Ayuntamiento en las liquidaciones del IBI y prácticamente con la de 3.136'50 m2 que figura en la escritura de 3 de diciembre de 1.987, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de octubre de 2.002 (con efectos a 30-10-04) de constatación de exceso de cabida, inscripción que goza de la presunción de exactitud del art. 38 de la Ley Hipotecaria. Añade que el perito procesal efectuó su medición cuando físicamente no existía rastro de la finca.

SEGUNDO.- *No podrá prosperar la demanda ya que la presunción del citado R.D.Leg. 1/04 es a los solos efectos catastrales y la del Registro de la Propiedad se extiende a la titularidad del dominio de los inmuebles o de los derechos reales establecidos sobre los mismos pero no alcanza a los datos fácticos que figuran en los asientos; en cuanto a las liquidaciones tributarias, ninguna norma da presunción de exactitud a sus datos pudiendo la parte instante plantear las reclamaciones que procedan si considera que ha hecho frente a un exceso de cuota tributaria.*

En materia de reparcelación urbanística antes el art. 103.3 del Regl. de Gestión Urbanística, y hoy el art. 132.2 del D. 305/06 que aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, señalan que en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquellos en el expediente de reparcelación, y en el presente caso debe estarse a los datos que de dicha realidad se desprenden del levantamiento topográfico efectuado en el Proyecto de reparcelación, coincidentes con los obtenidos en su día en el topográfico realizado con ocasión de la aprobación del Plan Parcial, y confirmados por la medición para comprobación sobre el terreno efectuada en el propio proyecto (fol. 110 a 112 del expediente administrativo), acto de medición de la finca al que el actor no quiso acudir pese a estar convocado al efecto".

Finalment, el requeriment d'esmenes municipal manifesta que l'article 126.1.a) TRLU admet que els propietaris puguin acordar unànimement l'adopció d'un criteri valoratiu dels drets inicials diferent del superficial, però això no significa que puguin acordar un canvi de superfície de les seves finques. Segons s'ha dit, les superfícies de les finques aportades considerades en la reparcel·lació resulten de

l'aixecament topogràfic elaborat amb el concurs de tots els propietaris, d'acord amb allò previst a l'article 132.1 RLU.

D'acord amb tot allò manifestat fins aquí, la Junta de Compensació es ratifica en les superfícies de les finques aportades consignades al Projecte de Reparcel·lació presentat a tràmit.

Requeriment d'esmena: S'han de grafiar els camins on queda acreditada la seva existència com a finques de titularitat municipal respectant la secció segons realitat física. I, igual que els camins, la llera del torrent també s'ha de grafiar com a domini públic d'acord amb el Reglament del Domini Públic Hidràulic.

Resposta: La versió del Projecte de Reparcel·lació presentada a tràmit ja grafia els camins existents que tenen la consideració de finques de titularitat municipal, respectant la seva secció segons la realitat física. Respecte dels que el requeriment d'esmena municipal qualifica de camins, que es grafien en diferents colors al plànol que es reproduïx a continuació, cal dir:

Vermell: Antigament constituïa un pas privat per accedir als camps amb els que limita, però des de fa uns quants anys ha desaparegut per manca d'ús dels pagesos que el feien servir, fruit de l'agrupament de feixes de conreu per tal de fer rendible l'activitat agrícola —que ha passat de ser de regadiu a secà—, també a conseqüència del canvi climàtic i també per la manca d'inversions en infraestructures degut a les expectatives de canvi de qualificació dels terrenys. Aquesta desaparició ha coincidit amb l'obertura d'un altre camí alternatiu també de propietat privada que respon millor a aquesta nova realitat de cultiu, amb feixes més grans (encara que siguin de diversos propietaris); camí que esporàdicament també aprofiten alguns treballadors de les indústries preexistents a l'interior de l'àmbit, no així pels vehicles pesants que sempre han fet servir el carrer d'Isaac Peral, per la qual cosa no s'ha alterat la seva condició de sòl privat.

Lila: Aquest és un clar exemple d'un pas particular que van acordar diferents propietaris per accedir a les seves feixes de mida petita quan els seus cultius eren encara de regadiu (es constata la presència de diferents pous d'aigua freàtica a la zona). Es tracta d'un pas situat a la carena del turó que històricament ha facilitat la delimitació de les diferents propietats, i que els propietaris afectats han admès que sigui utilitzat pels pagesos que les cultiven. Conseqüentment no s'ha vist alterada la seva condició com a sòl privat.

Taronja: És tracta d'un pas particular que en el seu dia els titulars dels terrenys per on discorre van admetre que fos pavimentat pel RACC per facilitar una alternativa a l'accés a l'aparcament de vehicles que els dies de Gran Premi al Circuit de Barcelona-Catalunya s'habilita als terrenys externs situats al sud del Sector 125, la qual cosa no ha modificat la seva condició de sòl privat.

Verd: Es tracta d'un pas que no té continuïtat més enllà dels camps de conreu privats, dins i fora de l'àmbit dels sectors 125, als quals dona accés. Constitueix doncs un pas particular que únicament

L'article 2.b) del Reglament del Domini Públic Hidràulic, aprovat pel Reial Decret 849/1986, d'11 d'abril (RDPH), en consonància amb l'article 2.b) del Text Refós de la Llei d'Aigües, aprovada pel Reial Decret Legislatiu 1/2001, de 20 de juliol (LA), estableix que constitueixen domini públic hidràulic de l'estat les lleres dels corrents naturals d'aigua, continus o discontinus. A priori, d'acord amb aquests preceptes, podria arribar a considerar-se que la llera del torrent de Can Ninou constitueix domini públic hidrològic per imperatiu legal. Literalment:

RDPH *“Artículo 2. Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en la Ley: (...)*

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas”.

LA *“Artículo 2. Definición de dominio público hidráulico.*

Constituyen el dominio público hidráulico del Estado, con las salvedades expresamente establecidas en esta Ley: (...)

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas”.

Tanmateix, l'article 5 RDPH, en consonància amb l'article 5.1 LA, preveu que són de domini privat i, per tant, no constitueixen domini públic hidràulic, les lleres que únicament travessin finques de domini privat per on ocasionalment discorren aigües pluvials. Concretament:

RDPH *“Artículo 5. Cauces de dominio privado.*

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren exclusivamente aguas pluviales, en tanto atraviesen únicamente fincas de dominio privado”.

LA *“Artículo 5. Cauces de dominio privado.*

1. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurren aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular”.

I aquesta és la situació del Torrent de Can Ninou, que en tot el seu traçat discorre sobre finques privatives i per on únicament discorren de forma ocasional aigües pluvials. Efectivament, té la seva capçalera entre les Finques antigues o aportades 43 i 44 de les considerades en la reparcel·lació; i continua travessant exclusivament sòls de domini privat fins que surt del Sector 125 resseguint el límit sud-est de la Finca antiga o aportada 58; i des d'aquí continua avançant, ja dins del terme municipal veí de Parets del Vallès, sense travessar en cap moment finques de domini públic.

Per tant, d'acord amb la literalitat dels precitats articles 5 RDPH i 5.2 LA, el Torrent de Can Ninou no tindria la consideració de domini públic hidràulic i formaria part de les finques privatives amb les que confronta. Malgrat les característiques físiques del torrent i la claredat amb la que es manifesten els precitats articles del RDPH i LA, el plànol de finques aportades del Projecte de Reparcel·lació grafia la llera que realment té aquest torrent i li atribueix una superfície de 905 m², reconeixent a aquesta àrea la qualificació de domini públic hidrogràfic.

El requeriment d'esmena municipal incorpora una representació gràfica del traçat del torrent i demana que tota la seva superfície es qualifiqui de domini públic hidràulic. L'esmentada representació gràfica és una reproducció de la que consta a les bases de dades cadastrals (08095A012090040000KO), que no es limita a qualificar únicament de domini públic hidrològic els sòls que constitueixen la seva llera —que són els que, en tot cas, si prescindíssim de les previsions dels articles 5 RDPH i 5.2 LA, podrien tenir la consideració de públics—, sinó que també incorpora els seus marges, respecte dels quals no s'ha tramitat mai cap expedient expropiatori que permeti qualificar-los com a públics.

En alguns punts la representació gràfica cadastral del torrent li assigna una amplada de fins a 24 metres. Però aquesta representació gràfica és irreal i està provocada per la percepció errònia que els tècnics del Cadastre han tingut d'aquest torrent després de consultar les seves imatges aèries, a partir de les quals han confós les zones dels marges del torrent i dels camps de conreu confrontants on existeix una gran abundància de canya americana (espècie invasora molt difícil de controlar) amb la llera natural del torrent. I és que els sòls del Sector 125 per on discorre el torrent són eminentment agrícoles, i la gran permeabilitat d'aquests sòls no ha permès que les aigües pluvials, que són les úniques que esporàdicament hi discorren, hagin pogut originar una llera de 24 metres d'amplada.

En realitat, la superfície que el Cadastre considera domini públic hidràulic està constituïda tant per la llera real del torrent, que és la grafiada al plànol de finques aportades del Projecte de Reparcel·lació, com per les riberes o marges que limiten amb la llera i que s'han originat a partir del solc o canal per on històricament ha circulat l'aigua, que s'ha anat fent més profund a mesura que les aigües anaven erosionant el terreny, conformant els referits marges (que, a més a més, segons s'ha dit, actualment presenten una gran abundància de canya americana). Aquest solc o canal, que és diferent de la llera natural del torrent, pot apreciar-se perfectament als plànols “1.3 Plànol d'informació: Topogràfic, estat actual” i “1.4 Plànol d'informació. Usos del sòl, infraestructures, vegetació i elements a protegir” integrants del Pla Parcial del sector.

L'article 4 RDPH estableix que “1. Se entiende por cauce público al álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua cuyo terreno queda cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, de acuerdo con el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, (en adelante, TRLA). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles”. Per tant, si s'ignoressin les previsions dels articles 5 RDPH i 5.2 LA, només podrien qualificar-se de domini públic hidràulic els terrenys que quedin coberts per les aigües durant les màximes crescudes ordinàries que, en tot cas, són els considerats al plànol de finques aportades del Projecte de Reparcel·lació, de 905 m² de superfície.

Segons els articles 6 RDPH i 6 LA, tenen la consideració de marges o riberes les franges laterals de les lleres públiques situades per sobre del nivell de les aigües baixes i pels marges dels terrenys que limiten amb les lleres, respecte de les quals la normativa relativa a les aigües únicament preveu unes zones de servitud i de policia que no alteren la seva condició de finques privatives atès que, segons

s'ha dit, respecte d'aquestes riberes o marges no s'ha tramitat mai cap expedient expropiatori. Concretament:

RDPH "Artículo 6.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

2. La protección del dominio público hidráulico tiene como objetivos fundamentales los enumerados en el artículo 92 del texto refundido de la Ley de Aguas. Sin perjuicio de las técnicas específicas dedicadas al cumplimiento de dichos objetivos, las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público, que se regula en este reglamento.

b) A una zona de policía de cien metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen".

LA "Artículo 6. Definición de riberas.

1. Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen".

Finalment, l'article 95 LA preveu la possibilitat que els organismes de conca puguin atormenar les lleres de domini públic hidràulic declarant la possessió i titularitat dominical estatal, donant lloc al seu fitament. Però l'apartat 3r de l'esmentat precepte estableix que "*3. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias con el mismo, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, siempre que haya intervenido en el expediente el titular registral, conforme a la legislación hipotecaria*". Tanmateix, els titulars registrals dels terrenys per on discorre el Torrent mai no han participat en un procediment d'aquest tipus.

Per tant, malgrat les previsions dels articles 5 RDPH i 5.2 LA, la Junta de Compensació ha reconegut la condició de domini públic hidràulic a la llera del torrent que es grafia al plànol de finques aportades del Projecte de Reparcel·lació, on se li ha assignat una superfície de 905 m², sense que, d'acord amb tot allò manifestat fins aquí, els seus marges i riberes puguin tenir la condició de públics.

Les dues esmenes requerides per l'Ajuntament en aquest punt (camins i torrent) no es consideren rellevants a efectes reparcel·lators perquè no alteren el resultat del procés urbanístic que ha estat consensuat i acceptat unànimement pels propietaris. I és que, per una banda, les previsions dels Projectes de Reparcel·lació i d'Urbanització preveuen la cessió com a domini públic de tots els terrenys que el planejament que es desenvolupa qualifica de sistemes públics, i garanteixen

l'accessibilitat de totes les finques que es veuen afectades, assegurant igualment la conservació del torrent i millorant les seves condicions. I per una altra banda, la depuració fins a l'extrem d'aquestes qüestions tampoc té incidència en el reconeixement dels respectius drets inicials i en la subsegüent distribució dels beneficis i les càrregues atès que, com s'ha referit anteriorment, tots els propietaris de finques antigues o aportades han donat la seva conformitat a les respectives superfícies inicials considerades i al resultat de la reparcel·lació.

Respecte de l'error detectat al quadre de superfície de les Finques aportades que consta a la pàgina 13 de la Memòria del Projecte de Reparcel·lació (on la Finca antiga o aportada 41 s'ha identificat erròniament com a finca registral 145 quan, en realitat, es correspon amb la registral 53.545), cal manifestar que també consta a la pàgina 36 de la Memòria del Projecte de Reparcel·lació. Aquest error material serà corregit a la versió del Projecte de Reparcel·lació que es presenti al tràmit d'aprovació definitiva.

Requeriment d'esmena: El sistema de valoració per l'obtenció dels valors de repercussió s'ha d'ajustar a l'establert tant al RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana i al RD 1492/2011, de 24 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament de valoracions de la Ley de Suelo, en concret en l'aplicació del mètode de comparació per l'obtenció del valor l'immoble acabat, que requereix un mínim de 6 mostres situades dins de l'entorn homogeni ponderades segons les característiques concretes de l'immoble objecte de valoració. De les 6 mostres aportades, la 1 i la 2 i la 4 i la 5 es refereixen al mateix immoble, per la qual cosa únicament s'aporten 4 mostres. La mostra 1 i 2 es refereixen a una nau situada a Granollers que segons cadastre és de l'any 1982. La mostra número 3 es correspon amb una nau de Canovelles de l'any 1960 en discontinuïtat amb el polígon industrial al qual pertany. Les mostres 4 i 5 es corresponen amb una nau del 1971 situada en Lliçà d'Amunt sense cap accés directe a una via ràpida. Finalment, la mostra número 6 no s'ha pogut identificar d'acord amb l'adreça indicada. Per tant cal aplicar la ponderació de les mostres obtingudes al sòl objecte de valoració. Al respecte, s'informa que l'annex III del RD 1492/2011, de 24 d'octubre considera que els edificis industrials tenen una vida útil d'uns 35 anys, per la qual cosa, als efectes de la valoració que s'ha de realitzar, els preus oferts es corresponen principalment al valor del sòl. En aquest sentit, segons informe emès en data 14/06/2024, els valors de repercussió del sòl per aquesta zona d'acord ofertes de venda de solars es situa a l'entorn dels 350 eur/m² (sòl i sostre), molt lluny dels 208,96€/m² que consten a l'informe de valoració, o dels 216,57€/m² que contenen a la memòria (s'utilitzen valors diferents). Així mateix, els valors bàsics de l'Agència Tributària de Catalunya, estableix un valor mínim de 263 eur/m², per la qual cosa probablement el valor de repercussió s'ha de situar a l'entorn dels 300 eur/m². En conseqüència, es requereix que el sistema de valoració per l'obtenció dels valors de repercussió de la qualificació 4A125 i de la qualificació 4B125 s'ajusti a l'establert al TRLS i al seu Reglament.

Resposta: S'annexen a aquest document, degudament signats, els informes denominats "Valoració de repercussió del sòl de la zona industrial d'edificació aïllada Clau 4A125 del Sector 125 del POUM de Granollers" i "Valoració de repercussió del sòl de la zona industrial d'edificació en filera Clau 4B125

del Sector 125 del POUM de Granollers”, elaborats pel tècnic, senyor Josep Forn i Casacuberta, en els termes prescrits per l’Ajuntament.

Requeriment d’esmena: Referent a la resolució a partir de la qual s’autoritza a la Junta de Compensació del Pla Parcial del Sector 125 de Granollers l’exempció de l’acompliment de l’ITC-BT-10 apartats 4 i 5 inclosa com annex al Projecte de Reparcel·lació, es requereix que s’elimini la previsió que es realitza al punt 12 de la Memòria del Projecte de Reparcel·lació, segons la qual “3. Es preveurà que l’Ajuntament de Granollers també farà constar les circumstàncies referides als anteriors punts 1) i 2) a les llicències urbanístiques i a qualsevol document de caràcter urbanístic que emeti, als efectes que els tercers adquirents o titulars de qualsevol dret siguin plenament coneixedors de les característiques del subministrament elèctric vinculat a cada una de les 16 parcel·la resultants citades, a tots els efectes legals oportuns.” atès que la potència màxima de cada parcel·la ja quedarà inscrita registralment en la descripció de les parcel·les resultants.

Resposta: A la versió del Projecte de Reparcel·lació que es presenti al tràmit d’aprovació definitiva s’eliminarà la referida previsió tant de l’apartat “12. Exempció reglamentària del grau d’electrificació” de la Memòria del document, com dels apartats “B).- Càrregues, gravàmens, condicions i substitucions, així com qualsevol dret que pogués afectar-la” que consten a les fitxes de totes les Parcel·les resultants situades a la zona 4A125.

Requeriment d’esmena: Es requereix que la Memòria del Projecte de Reparcel·lació millori la justificació de l’aplicabilitat de l’article 46.2.b) TRLU pel que fa a la previsió de substituir la cessió del 10% de l’aprofitament urbanístic de l’àmbit pel seu equivalent econòmic.

Resposta: La Memòria de la versió del Projecte de Reparcel·lació que es presenti al tràmit d’aprovació definitiva incorporarà el següent redactat per justificar l’aplicabilitat de l’article 46.2.b) TRLU:

“És voluntat de l’equip de govern municipal destinar tots els aprofitaments mig dels sectors urbanístics a l’obtenció d’habitatges de protecció oficial per tal d’incrementar el parc públic d’habitatge assequible, i acostar-se als objectius de solidaritat urbana que prescriu el Pla Territorial Sectorial d’Habitatge (Decret 408/2024, de 22 d’octubre). D’acord amb l’article 46.2.a) del TRLU, en sectors urbanístics sense ús residencial es pot adjudicar l’aprofitament mig fora del sector en terrenys destinats a HPP.

En aquest sentit, i atès que l’article 46.2.b) del TRLU preveu la possibilitat d’adjudicar l’aprofitament mig en sostre construït d’HPP, es preveu la cessió del 10% d’aprofitament mig monetaritzat amb el compromís de l’Ajuntament a destinar íntegrament aquesta quantitat a l’obtenció d’habitatge de protecció pública.

En aquest sentit, l’article 224.2 del RLU, estableix que els recursos econòmics que integren el patrimoni municipal de sòl i habitatge s’han de destinar, entre altres, a l’adquisició i urbanització de

sòl destinat a habitatges de protecció pública, a l'adquisició o rehabilitació d'edificis per destinar-los a aquest tipus d'habitatges, o a la promoció i construcció d'aquest tipus d'habitatges”.

És per això que

SOL.LICITA

Que admeti aquest escrit juntament amb la documentació que s'hi annexa i, d'acord amb les manifestacions que conté:

1r.- Acordi tenir per presentada la resposta formal a les diferents qüestions relacionades al requeriment d'esmena del Projecte de Reparcel·lació del Sector 125, que els interlocutors autoritzats de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat de l'Ajuntament de Granollers va trametre a l'equip redactor del referit instrument de gestió durant el passat mes de desembre de 2025.

2n.- Acordi tenir per presentats els informes denominats *“Valoració de repercussió del sòl de la zona industrial d'edificació aïllada Clau 4A125 del Sector 125 del POUM de Granollers”* i *“Valoració de repercussió del sòl de la zona industrial d'edificació en filera Clau 4B125 del Sector 125 del POUM de Granollers”*, de setembre de 2025, signats pel tècnic, senyor Josep Forn i Casacuberta, a través dels quals es dona resposta a una de les qüestions a esmenar requerides per l'Ajuntament.

3r.- Previs els tràmits que consideri pertinents, adopti l'acord d'aprovació inicial de la versió de setembre de 2025 del Projecte de Reparcel·lació del Sector 125, de Granollers.

Granollers, 12 de gener de 2026.

El Secretari de la Junta

Sgt. Domènec Forn

Firmado por DOMENEC
FORNS CASACUBERTA el
día 13/01/2026 con un
certificado emitido
por ACA 1