

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès

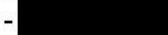
PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA PC4.H-M-05.01, DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE Cerdanyola del Vallès

(incorpora prescripcions de l'acord de la JGL de 22/05/2023)


MARCELINO SUGRAÑES
(R: **B65571101**)
Junio 2024

Firmado digitalmente por

MARCELINO SUGRAÑES (R: B65571101)
Fecha: 2024.06.26 14:32:14 +02'00'


AYMERICH SERRANO BERNAT
- 
2024.06.26 15:55:22 +02'00'

Jordi Sánchez Escrigas - DNI
 (TCAT)

Firmado digitalmente por
Jordi Sánchez Escrigas - DNI  (TCAT)
Fecha: 2024.08.02 08:23:23 +02'00'



ÍNDEX

I- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE
2. ÀMBIT DEL DOCUMENT. DESCRIPCIÓ I ESTAT DE LA PARCEL·LA
3. PROMOTOR DE LA INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
4. LEGISLACIÓ VIGENT
5. PLANEJAMENT VIGENT
6. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE LA PROPOSTA
 - 6.1. Justificació de la tramitació de la figura del pla de millora urbana
 - 6.2. Documentació del Pla de Millora Urbana
7. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA
 - 7.1. Justificació de la necessitat i conveniència del pla
 - 7.2. Justificació de la modificació dels paràmetres d'ordenació del PMU
 - 7.3. Justificació de la integració de la proposta en l'entorn
8. COHERENCIA DE LA PROPOSTA AMB EL TRLU, RLU I CRITERIS GENERALS DEL PDU
 - 8.1. Desenvolupament urbanístic sostenible
 - 8.2. Sostenibilitat ambiental i eficiència energètica
 - 8.3. Integració paisatgística
9. URBANISME DE GÈNERE
10. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA
11. QUADRES RESUM PARÀMETRES PMU I COMPARATIU PDU / PMU

II- NORMES URBANÍSTIQUES

III- PLÀNOLS

IV- ANNEXES

- ANNEX 1. FITXA URBANÍSTICA DEL PDU DE L'ÀMBIT DEL DIPÒSIT CONTROLAT "ELENA"
- ANNEX 2. INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA. Art. 42.2 PDU
- ANNEX 3. QUADRE COMPARATIU NORMATIVA PDU I NORMATIVA PROPOSADA
- ANNEX 4. CERTIFICACIÓ REGISTRAL





I- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1. OBJECTE

El present Pla de Millora Urbana té per objecte la formulació d'una alternativa de l'ordenació volumètrica i de les condicions d'edificació de la parcel·la que per desenvolupament del sector del Parc de l'Alba ha assolit la condició de sòl urbà PC4.H-M-05.01 del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès (PDU).

Pel que fa a la classificació del sòl, el PDU determina la classificació del seu àmbit com a sòl urbanitzable delimitat. Tot i això, per aplicació dels articles 27 i 29.4 de les NNUU del Pla Director urbanístic i de l'apartat 2.4 de la memòria del mateix Pla Director, la finca té la condició de sòl urbà, ja que aquests articles reconeixen l'execució del planejament i la transformació del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i reconeixen la preexistència i validesa dels projectes d'urbanització i de les obres executades al seu emparament, d'acord amb els plans parcials dels anys 2005 i 2008, com a realitat material a efectes de l'assoliment de la condició de sòl urbà.

D'altra banda, la parcel·la ha estat definida registralment en el projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i inscrit en virtut de la certificació administrativa lliurada el 10 de gener del 2022 pel Consorci Urbanístic Centre Direccional Cerdanyola del Vallès, segons la inscripció 1ª del tom 1824 del llibre 1309, foli 49, de data 14 de gener de 2022.

2. ÀMBIT DEL DOCUMENT. DESCRIPCIÓ I ESTAT DE LA PARCEL·LA

L'àmbit de la proposta de Pla de Millora Urbana correspon a la parcel·la PC4.H-M-05.01 del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, segons s'identifica en els plànols d'informació i d'ordenació del document.

Aquesta parcel·la té unes característiques bastants singulars respecte a l'entorn on se situa, tant per la seva qualificació i ús com per la seva relació amb les parcel·les construïdes i edificables properes, entre les quals el Sincrotró Alba al sud.





La parcel·la, amb una superfície de 5.548,00 m², es configura geomètricament en planta com una forma poligonal de cinc costats irregulars amb els següents límits:

- Al sud-est, limita amb el carrer de la Llum, amb un front de 159 metres de longitud.
- A l'oest, limita amb al carrer de Creu Casas i Sicart, amb dos fronts de 18,80 i 72 m respectivament.
- Al nord i nord-est, limita amb l'espai lliure urbanitzat i el torrent del Castell o de Sant Marçal.

Topogràficament, el front del carrer de la Llum té la rasant inferior a cota +111,80 en l'extrem més al sud i transcorre amb un suau pendent ascendent, màxim del 3,5% en el tram inicial, fins a la cota +114,50, per baixar de nou fins a la cota +114,20 en l'extrem nord al costat del torrent del Castell.

El carrer de Creu Casas i Sicart té un desnivell de 3,50 metres en el front de la parcel·la, entre les cotes +112,60 i +116,40 m, amb un pendent aproximat del 5,2%.

El front nord a l'espai lliure se situa en pendent suau entre les cotes +116,40 i +117,00, baixant de manera més pronunciada en el front nord cap al torrent fins a la cota +114,40.

Pel que fa als actuals usos del sòl, l'àmbit de l'actuació està constituït per terreny lliure d'arbrat, de conreus i sense pràcticament vegetació, dominant els espais erms i amb petits canyars propis de vegetació de ribera.



L'estat actual de la parcel·la s'observa en les següents imatges:



Vista des de la confluència dels carrers de Creu Cases i de la Llum



Vista del carrer de la Llum cap al nord-est



Vista de la parcel·la des del carrer de Creu Casas i Sicart cap al sud





Vista de la parcel·la des del carrer de la Llum cap al sud-oest

La parcel·la se situa a l'entorn del dipòsit controlat Elena, i està sotmesa a les determinacions i condicions establertes en la fitxa urbanística corresponent del PDU, per la zona d'atenció 2, parcel·les situades sense continuïtat directa amb el dipòsit.



3. PROMOTOR DE LA INICIATIVA I ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

ROSA GRES, S.L.U., amb CIF B65571101,
Domicili a Cerdanyola del Vallès (Barcelona), Carretera de Sant Cugat, Km. 3,300,
Inscrita en el Registre Mercantil de Barcelona, al tom 47588, folio 91, ful B-79157

Representada pel Sr. Marcelino Sugrañes Arimany,



En la seva condició de propietària en règim de indivís de la finca afectada pel Pla de Millora Urbana.

A efectes de donar compliment a l'article 102 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i concretament al punt que fa referència a la definició de l'estructura de la propietat, es fa constar que l'àmbit del present PMU correspon a una única parcel·la número 51826 inscrita en el Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès.

S'adjunta com annex certificació literal de domini i càrregues lliurada per l'expressat Registre de la qual es desprèn que ROSA GRES SLU és la propietària en règim de proindivís del 20,582529% i que el Consorci urbanístic Centre Direccional Cerdanyola del Vallès és el propietari del restant 79,417471 %

4. LEGISLACIÓ VIGENT

Són d'aplicació les següents normes de la legislació vigent en matèria d'urbanisme:

- Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, del Text refós de la Llei d'urbanisme, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 del 22 de febrer.
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme.

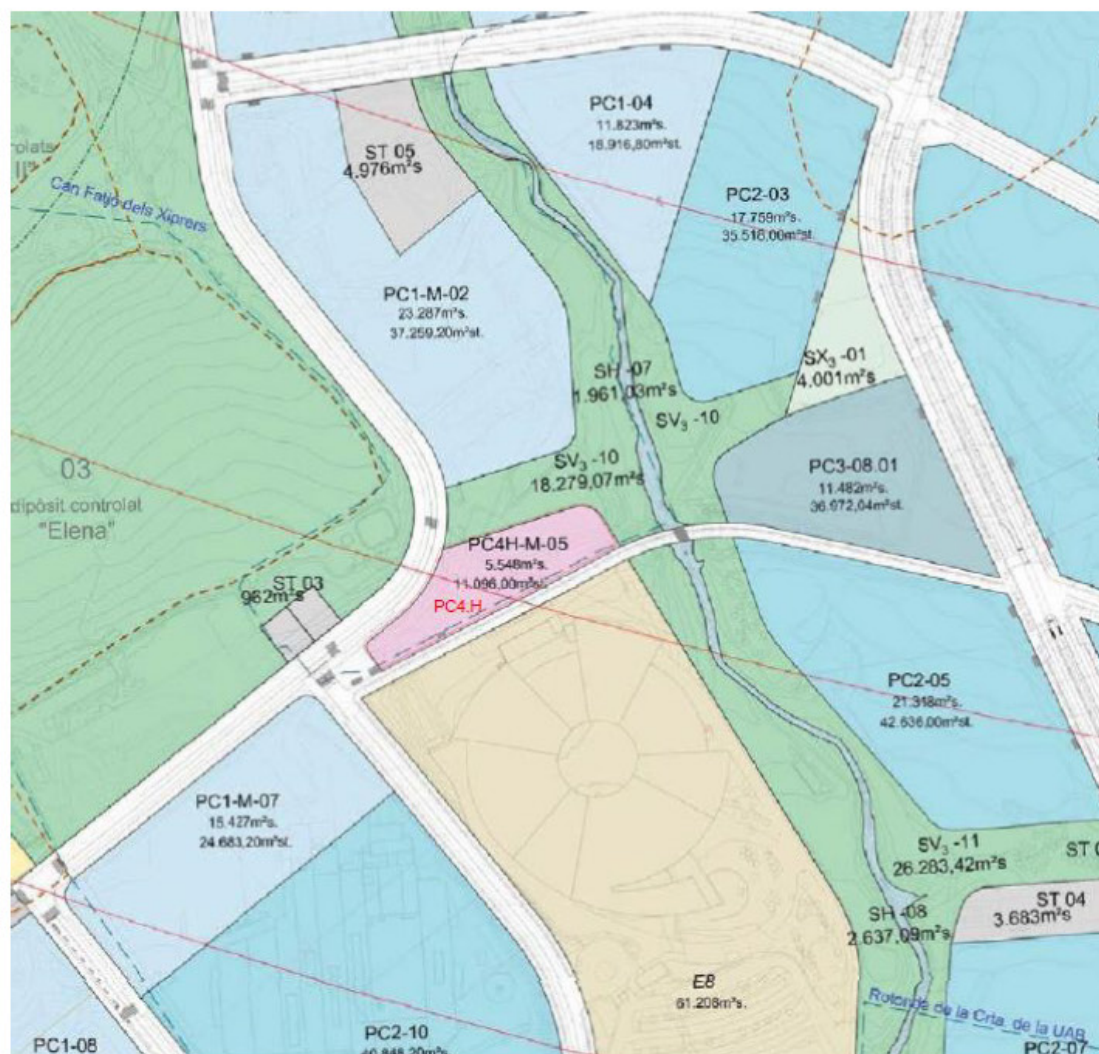
L'àmbit del PMU que es proposa resta dins les zones de servituds aeronàutiques regulades als articles 51 i següents de la Llei 48/1996, de 21 de juliol, de Navegació Aèria, i especialment al Real Decret 715/2023 de 25 de juliol, pel que es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport de Sabadell. Això comporta la necessitat de sol·licitar informe a l'autoritat competent, que és l'Agència Estatal de Seguretat Aèria AESA.

S'adjunta plànol d'emplaçament de l'àmbit del PMU dins el plànol de servituds annex a l'esmentat Decret.

5. PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent a l'àmbit de la parcel·la del present Pla de Millora Urbana és el Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya de 22 de desembre de 2020, i publicat al Diari Oficial de la Generalitat Núm. 8339 d'11 de febrer de 2021.





Plànol 0.2.1. Qualificació del sòl.

El PDU determina la clau PC4H com a qualificació urbanística de la parcel·la. Aquesta qualificació es regula segons l' article 54 de la seva normativa.



Zona hoteler, clau PC4H

1. Comprèn aquelles àrees de nou creixement caracteritzades pel seu ús residencial (hoteler). S'identifiquen en els plànols o.2.1, o.2.1a, o.2.1b i o.2.1c amb la clau PC4H.
2. Tipus d'ordenació: segons volumetria específica amb paràmetres propis de la configuració flexible o variable.
3. Condicions referides a la parcel·la i edificació de la zona PC4H: serà d'aplicació les condicions descrites per la zona R, residencial, amb excepció dels següents paràmetres:

CONDICIONS DE PARCEL·LACIÓ		Zona PC4H
Paràmetre	Condicions particulars	
Superfície mínima de parcel·la	1.700 m².	
Front mínim de parcel·la	40 metres	
Accés	L'accés des de la carretera BP-1413 a la parcel·la PC4H-03.01 serà a través d'una servitud de pas que s'haurà de constituir al gàlib no edificable paral·lel a la carretera. La servitud de pas serà de 10m a l'espai de 18m que s'estableix com gàlib lliure d'edificació paral·lel a la carretera.	

4. Condicions referides a l'edificació de la zona PC4H

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ		Zona PC4H
Paràmetre	Condicions particulars	
Alçada reguladora màx. des de la cota del pla de referència de la planta baixa, per a la determinació del perfil regulador	L'alçada reguladora màxima es defineix en el plànol 0.3.1 <i>Condicions d'ordenació de l'edificació</i> per cadascuna de les parcel·les, i es defineix com la distància màxima permesa entre el pla de referència de planta baixa i la part superior del darrer forjat de l'edificació. En el cas de parcel·les amb indicació de dues o més alçades màximes, cadascuna d'elles s'ha d'entendre referida al respectiu percentatge d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.	
Guals	Els propietaris d'aquestes han de col·locar el seu propi gual de 1,20 metres d'amplada i un mínim de 6 metres entre capçals, segons model de peces prefabricades proposat en el Projecte d'urbanització Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'ha d'emprar un material i acabat igual a l'existent. Les obres van a càrrec dels propietaris de la parcel·la. Aquests guals se situaran entre els arbres de la urbanització, sense afectar l'enllumenat i distanciat entre ells un mínim de 20 metres.	
Aparcament	La provisió mínima d'aparcament d'automòbil serà la fixada segons el que marca el PGM en els seus articles 298 i 299. Ara bé, aquests mínims podran reduir-se fins als següents ratis si l'empresa promotora de l'edifici garanteix mitjançant un pla de mobilitat dels seus treballadors, que contribuirà a la seva mobilitat mitjançant la implantació de mesures destinades al transport col·lectiu que beneficiïn a un mínim del 15% dels seus treballadors. En aquest cas, els ratis segons el següent tipus d'us o activitat seran els següents: -Una plaça per cada 100 m² destinats a usos hotelers -Una plaça per cada 300 m² destinats a instal·lacions tècniques i manteniment. En la parcel·la cal resoldre la següent reserva d'aparcaments de bicicletes: 0,25 aparc / 100 m²st	
Edificacions auxiliars	No es permet la construcció d'edificacions auxiliars deslligades de les edificacions principals, podran ser adossades o incloses dintre de l'edifici però mai fora del gàlib edificable grafiat al plànol 0.3.1.	

- Zona d'atenció 2. parcel·les situades sense continuïtat directa amb el dipòsit.

Les edificacions han de comptar amb sistemes d'autoprotecció per evitar possibles filtracions i acumulacions de gas en l'interior. Es proposen dues solucions tècniques:

- Construir el soterrani, semi-soterrani o planta baixa totalment ventilat, per exemple en forma de pati anglès o palafit. En aquest cas, caldrà garantir que els petits espais tancats que puguin haver (petits magatzems, caixes d'ascensors, etc.) queden suficientment ventilats.

- Una empresa acreditada per l'ARC haurà de dissenyar una barrera contra el gas o un drenatge passiu de gasos, robust i que no requereixi de manteniment, als límits de la parcel·la o bé on s'assenti l'edifici.

A més, en les xarxes de serveis s'assegurarà que es trenca la continuïtat física dels conductes a través d'arquetes ventilades per assegurar que no entren gasos drenats a l'interior de l'edifici.

Les antigues construccions existents en el subsòl d'aquestes parcel·les hauran de ser enderrocades, per evitar les vies preferencials de mobilització de biogàs.

Veure les *Fitxes urbanístiques* a l'article 104 de la normativa urbanística del PDU

USOS ADMESOS		Zona PC4H
Paràmetre	Condicions particulars	
Usos admesos	Ús residencial hotel·er.	
Usos complementaris	Són usos complementaris aquells que complementen l'activitat principal i que hi estan vinculats directament. Es consideren usos complementaris: oficines, restauració, sanitari, docent, cultural i pàrquing privat. També es permet l'ús comercial com complementari limitat als PEC, que seran de règim ECS si aquests queden fora de la TUC, d'acord amb el que defineix l'Article 18. S'estableix una limitació d'un 40% màxim del sostre pels usos complementaris.	
Usos compatibles	Són usos compatibles aquells usos diferents de la activitat principal i que es poden implantar de forma independent. S'admeten com usos compatibles els mateixos usos complementaris però que es vulguin implantar de forma independent. S'estableix una limitació del 10% del sostre edificable per a usos compatibles.	

- És d'aplicació l'apartat 2 de l'article 42. Ordenació de les zones i conceptes comuns de la normativa del PDU:**

“Els plans de millora urbana contenen els documents regulats en els articles 84 a 89 d'aquest Reglament, llevat que algun d'ells sigui innecessari ateses les finalitats del pla i la naturalesa de les actuacions o operacions previstes”.

El present PMU desenvolupa els continguts requerits en allò que exigeixen les característiques específiques dels objectius perseguits, ja que es tracta d'actuar sobre un sòl urbà (segons s'ha justificat a l'apartat 1 d'aquesta memòria), amb tots els serveis urbanístics implantats i amb la reparcel·lació inscrita al Registre de la propietat.

D'altra banda, l'article 102 de la Llei d'Urbanisme determina:

Article 102

Especificitats dels plans urbanístics derivats d'iniciativa privada

1. Els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada, a més d'incloure les determinacions establertes amb caràcter general per aquesta Llei, han de contenir documentació específica referida a:

- a) L'estructura de la propietat del sòl afectat.*
- b) La viabilitat econòmica de la promoció.*
- c) Els compromisos que s'adquireixen.*
- d) Les garanties de compliment de les obligacions contretes.(...)*

En el present cas, aquest contingut no es precisa ja que l'objecte del PMU és mantenir les determinacions del PDU aportant simplement unes millores puntuals en determinats paràmetres edificatoris, sense que això precisi cap justificació addicional de la viabilitat del projecte ni l'assumpció de nous compromisos o garanties per part dels promotors.

A l'apartat 1.3 del present document es descriu l'estructura de la propietat i s'adjunta com a annex el certificat registral de domini i carregues

7. OBJECTIUS I JUSTIFICACIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

7.1. Justificació de la necessitat i conveniència del pla

La necessitat i conveniència de formulació del present Pla de millora urbana es justifica bàsicament en dos aspectes:

- La pròpia singularitat de l'emplaçament, amb una parcel·la de característiques físiques, geomètriques i d'ús diferenciades respecte a les parcel·les de l'entorn.
- La necessitat d'introduir ajustos en la regulació actual del PDU.

Respecte a la singularitat de la parcel·la i la seva relació amb l'entorn:

La parcel·la té una forma allargada i estreta, amb una longitud màxima d'uns 159 m i una amplada màxima aproximada de 47 m en el tram central, amplada que es redueix cap als extrems fins als 19,3 m en el seu extrem més estret.

Tots els front de la parcel·la limiten amb sòls destinats a sistemes públics, els carrers de la Llum i de Creu Casas i el parc urbà del Centre Direccional i el torrent del Castell.



Aquests condicionants físics, que determinen i restringeixen parcialment un aprofitament edificatori convencional pels usos que el propi PDU permet implantar, alhora generaran una volumetria que serà singular, sense relació de continuïtat propera amb els volums de la resta d'edificis de l'entorn dels quals es diferencia tant en volum com en ús.

En qualsevol cas, la proposta ha de permetre una bona integració física i visual de l'edifici amb els espais lliures públics adjacents que es defineixen com un eix o pulmó verd d'aquest àmbit del sector d'activitats.

Respecte al perímetre i al perfil reguladors que determina el PDU

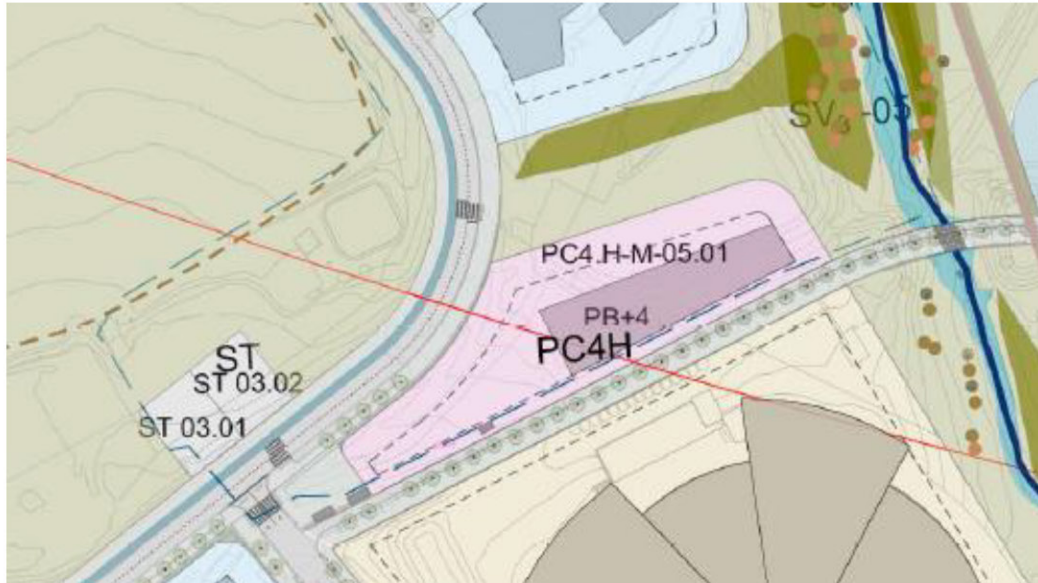
El plànol d'ordenació o.3.1b estableix el perímetre regulador mitjançant les separacions als llinars i determina una alçada reguladora màxima de +13,20 m (sense indicar el número de plantes). És el següent:



La ocupació que determina el perímetre regulador màxim dibuixat en els plànols del PDU és de 2.902,32 m², el que equival al 52,3% de la superfície de la parcel·la.

El plànol d'ordenació (no normatiu) o.3.2 estableix que l'alçada de l'edificació en la parcel·la correspon a PB+4 plantes pis, concentrant indicativament la ocupació i el sostre edificable en una part de la parcel·la. És el següent:





En aquest mateix sentit, l'apartat 3.5.3. de la memòria del PDU, en formular la descripció de l'ordenació en les diferents zones i sistemes, es refereix als usos d'habitatges i residencials, entre els quals l'ús hotel·ler:

“de la mateixa manera que en la zona residencial R, en la zona PC4-H s'ha establert una ordenació segons volumetria variable, per tal de donar una major flexibilitat a les propostes arquitectòniques de les futures edificacions.(...) En l'altre àrea s'ha proposat per una major alçada i per tant, es permet edificacions de planta baixa més quatre plantes, i de forma puntual una alçada de planta baixa més sis plantes pis. ”

Aquest apartat justifica igualment la possibilitat d'ajustar l'alçada màxima permesa en l'àmbit de la proposta fins una alçada màxima d'una planta baixa més quatre plantes pis.

Respecte al compliment de les determinacions per la millora de les condicions ambientals del PDU

L'article 54.4 de la normativa del PDU conté un últim apartat de condicions particulars de la clau PC4H, amb criteris per la millora dels espais lliures i verds en el sector i la determinació d'establir mesures d'integració paisatgística i qualitat urbana.

El present pla de millora proposa una reducció en l'ocupació màxima de l'edificació dins el perímetre reguladors, i un increment en l'alçada reguladora màxima de l'edificació permesa. Aquestes dues determinacions han de permetre obtenir un volum d'edificació més compacte el que és favorable per tal d'ampliar i maximitzar les superfícies permeables per infiltració d'aigua de pluja d'acord amb la normativa del PDU, tot mantenint una bona integració i adaptació de la proposta d'edificació amb el context i la relació amb el terreny i l'entorn.



7.2. Justificació de la modificació dels paràmetres d'ordenació del PMU

Ocupació màxima dins el perímetre regulador

Es proposa reduir la ocupació màxima permesa dins el perímetre regulador al 85 % de la disponible, de manera que es facilita la determinació de destinar una part dels espais lliures privats de la parcel·la a superfícies permeables, amb parterres, enjardinament i/o paviments drenants, tous i semipermeables, que permetin la infiltració de l'aigua de pluja.

La ocupació del 85% del perímetre regulador màxim dibuixat en els plànols del PDU equival al 44,8% de la superfície de la parcel·la.

Perfil regulador, altura reguladora màxima i número màxim de plantes

El PMU proposa ampliar l'alçada reguladora màxima permesa en la parcel·la i regular dues alçades màximes, cadascuna d'elles referida al respectiu percentatge d'ocupació màxima del perfil regulador, d'acord amb la regulació d'altres parcel·les del mateix PDU.

La determinació d'alçades màximes i número màxim de plantes té en compte el que estableix l'article 48.4 de les normes urbanístiques del PDU per les edificacions de la zona R

Es fixen les següents alçades:

- 18,40 m, PB+4P en el 70% d'ocupació màxima del perímetre regulador
- 15,30 m, PB+3P, en el 15% d'ocupació màxima del perímetre regulador.

Cota de referència de la planta baixa

Es proposa com a cota de referència de la planta baixa la cota +114,80.

Aquesta cota es troba en un punt intermedi de la rasant de la vorera del carrer Creu Casas entre els dos extrems del límit de parcel·la en el mateix front (cota +113,06 en el límit inferior de parcel·la i cota +116,40 en el límit superior de la parcel·la). A més té una relació adequada amb la rasant de la vorera del carrer de la Llum (entre la cota +111,80 i cota +114,48).

La cota proposada permet per una banda traçar un pla horitzontal que s'integri amb el terreny natural i, per altra banda, entrar a la planta baixa del edifici a nivell des d'un put intermedi del carrer principal de Creu Casas i Sicart.

Permet a més situar tant la planta baixa com la planta soterrani d'acord amb les determinacions de la normativa respecte del carrer de la Llum i de manera que els moviments de terra siguin adequats tenint en compte que la parcel·la està afectada per l'abocador Elena, per a la qual cosa cal afavorir que la planta soterrada estigui ventilada naturalment, indicativament en sentit transversal (sud-est / nord-oest).



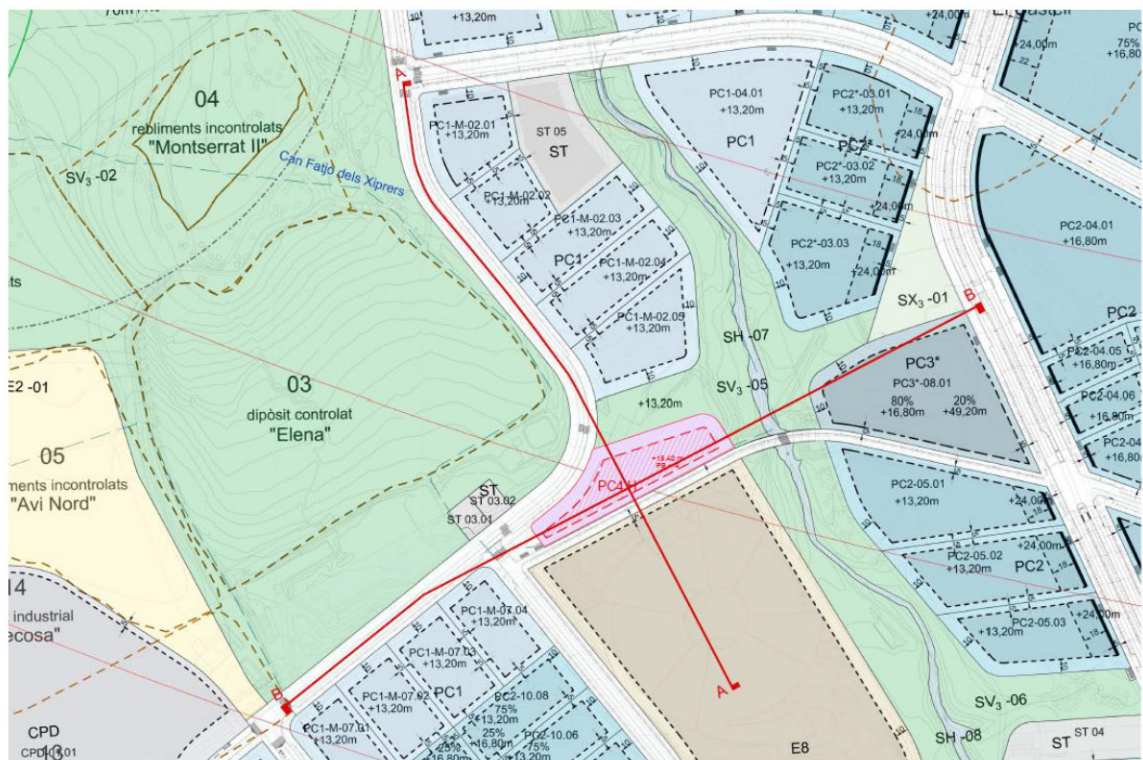
Proposta normativa del pla

Quant a les normes pròpies del PMU a efectes d'atorgament de llicències, tot d'acord amb l'art. 44 i 51.6 de les normes del PDU, es proposa un articulat normatiu que adopta forma de refosa de les determinacions pròpies dels arts. 54.4 i 48.4 de les normes del PDU i de les aplicables dels arts. 233, 234, 260 i 261 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità (PGM) per trasllat de l'art. 18.1 en la part no regulada pel PDU, tot i incorporant-hi les modificacions mínimes i imprescindibles per regular la proposta de variació de volums i de condicions d'edificació del PMU sense produir cap alteració dels paràmetres bàsics del tipus d'ordenació ni de les condicions de parcel·lació i ús.

Per tot el qual, i a efectes d'aportar l'ordenació unívoca i inequívoca de la parcel·la PC4H-M-05.01, aquesta resta regulada segons les determinacions de les normes del PDU contingudes a l'art. 54.2 sobre tipus d'ordenació, art. 54.3 i 48.3 sobre condicions de parcel·lació, art. 54.5 sobre condicions d'ús amb les condicions d'ordenació de l'edificació segons l'article únic núm. 1 del PMU d'acord amb el plànol d'ordenació o.0.1 Ordenació Proposta del PMU.

7.3. Justificació de la integració de la proposta en l'entorn

L'alçada reguladora màxima que proposa el present PMU en el seu àmbit és una alçada compatible i coherent amb les alçades regulades en el Pla Director per altres parcel·les de l'entorn més proper, amb condicions de context equivalents o comparables, tal com es descriu a continuació.

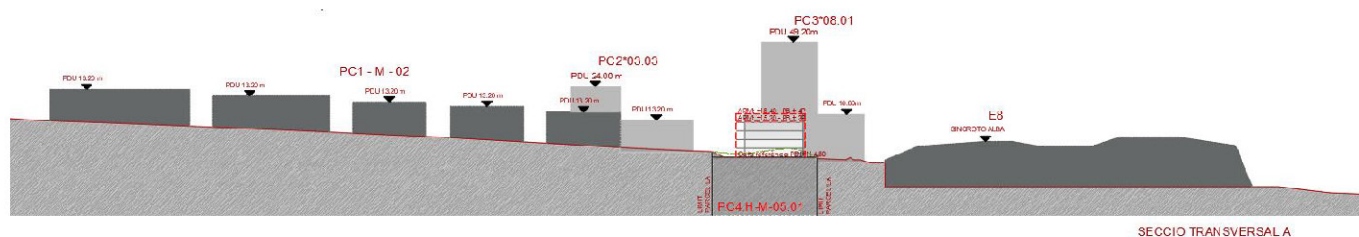


La proposta s'adequa als criteris generals del PDU en el sentit que la volumetria s'adapta a l'entorn format per diferents espais lliures d'amplada superior a 20 m, fet que facilita el poder incrementar el nombre de plantes de forma progressiva d'acord amb la topografia i l'entorn construït i projectat en la zona d'activitats econòmiques. Atesa la singularitat de la parcel·la la proposta genera com a volumetria resultant un nou element singular de fàcil reconeixement i referència, amb criteris d'integració visual que també es proposa en planta baixa quan es genera la possibilitat de connexió visual amb el Sincrotò a través dels extrems de la planta baixa alliberats d'edificació

En sentit nord-sud

El carrer de Creu Casas i Sicart que conforma el límit nord de la parcel·la, té un pendent pronunciat descendent cap al sud, de manera que la modificació de l'alçada de la proposta permet la integració del nou edifici amb els volums edificats situats més al nord, pels quals l'ordenació fixa una alçada reguladora màxima de 13,20 m.

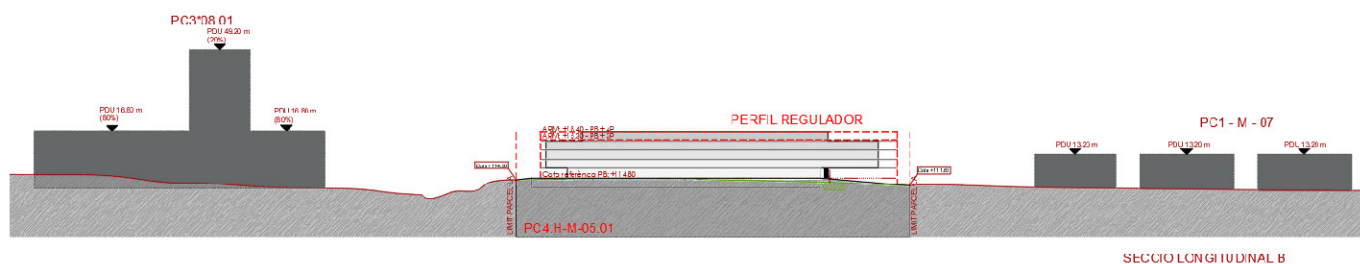
El volum edificat del Sincrotró Alba situat més al sud té unes dimensions i emplaçament molt singulars i queda en posició semisoterrada.



En sentit est-oest

Per els volums de les parcel·les a l'oest de la parcel·la del PMU en el front del carrer de Creu Cases, l'ordenació fixa una alçada reguladora màxima de 13,20 m.

En el carrer de la Llum a l'altra banda, a l'est del torrent del Castell, el PDU preveu per la parcel·la amb qualificació PC3* una alçada reguladora màxima de +16,80 m, que es pot superar en un màxim de 20% de la ocupació fins a +49,20 m.



Alhora, les parcel·les amb façana a l'avinguda de la Ciència al nord i al sud de la assenyalada PC3* admeten una alçada reguladora màxima de +24,00 m en una profunditat màxima de 18 m des de l'alineació obligatòria a l'avinguda de la Ciència, tal com s'observa en la secció transversal A del paràgraf anterior.



Per tant, es justifica la integració del volum de la proposta del present pla de millora urbana en relació les edificacions previstes pel PDU en les parcel·les de l'entorn, donades les alçades i la situació descrites.

S'adjunta el document **Annex 2. Integració i qualitat arquitectònica de la proposta**, que justifica el compliment de l'article 42.2 de la normativa del PDU.

8. COHERENCIA DE LA PROPOSTA AMB EL TRLU, RLU I CRITERIS GENERALS DEL PDU

El PMU ha de justificar la seva coherència amb els principis generals que informen el planejament, tant pel que fa a la Llei d'Urbanisme com al seu reglament i a les pròpies determinacions del PDU.

8.1. Desenvolupament urbanístic sostenible

L'article 3 de la Llei estableix el que cal entendre pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.
2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.
3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.

L'article 3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme estableix

Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible

L'exercici de les competències urbanístiques i, en particular, de la potestat de planejament, es regeix pel principi de desenvolupament urbanístic sostenible definit a l'article 3 de la Llei d'urbanisme, el qual té com a objectiu la utilització racional del territori, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, i comporta conjuminar les següents finalitats:

- a) *La utilització del sòl atenent a la seva naturalesa de recurs natural no renovable, el que comporta la configuració de models d'ocupació del sòl que:*
 - 1r. *Afavoreixin la compactació urbana, evitin la dispersió de la urbanització i les edificacions en el territori mitjançant la previsió dels creixements en continuïtat amb el teixit urbà existent, i considerin la conservació, la rehabilitació i la recuperació de les trames urbanes i del parc immobiliari.*
 - 2n. *Fomentin la implantació de sistemes de transport col·lectiu i la mobilitat sostenible en general.*
 - 3r. *Afavoreixin la preservació i millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals, i comportin una gestió adequada del sòl no urbanitzable i, particularment del sòl agrari, que reconegui les seves funcions productives, territorials i paisatgístiques.*
 - 4t. *Afavoreixin la preservació i consolidació de la identitat del territori.*
 - 5è. *Consolidin un model de territori globalment eficient.*



- b) L'atenció a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, la previsió i modernització de les infraestructures, la millora dels equipaments existents així com la previsió de nous equipaments de manera que hi hagi una oferta adequada quantitativament i espacialment amb relació als habitatges; el desenvolupament del sistema productiu, i el foment de la diversitat econòmica i de la capacitat per a fer front als canvis socials i les innovacions tecnològiques.
- c) La cohesió social, mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la mescla equilibrada de grups socials, usos i activitats i es garanteixi el dret dels ciutadans i ciutadanes a gaudir d'un habitatge digne i adequat.
- d) La cohesió territorial, amb l'objecte d'afavorir l'accés equitatiu de la ciutadania a les rendes i serveis bàsics amb independència del lloc de residència.
- e) La protecció i gestió adequada del medi ambient i del patrimoni natural, mitjançant la preservació de les funcions ecològiques del sòl, la millora de la qualitat ambiental, la gestió del paisatge per tal de preservar-ne els valors, la utilització racional dels recursos naturals i el foment de l'eficiència energètica mitjançant l'elecció dels emplaçaments i l'ordenació de manera que tinguin en consideració les condicions geogràfiques i climàtiques que poden influir en l'estalvi energètic i el millor manteniment de les edificacions.
- f) La protecció del patrimoni cultural, mitjançant la conservació, recuperació i millora dels immobles que l'integren, dels espais urbans rellevants, dels elements i tipologies arquitectònics singulars, dels paisatges de valor cultural i històric i de les formes tradicionals d'ocupació humana del sòl.

El desenvolupament del present pla de millora reforça la viabilitat i conveniència de l'edificació en aquest àmbit, el que és coherent amb els criteris de desenvolupament urbanístic sostenible.

8.2. Sostenibilitat ambiental i eficiència energètica

Les llicències que s'atorguin en execució del present PMU hauran d'aplicar dels criteris de disseny imposats per l'article 85 de les Normes Urbanístiques del PDU, que té el següent redactat:

Article 85. Criteris d'eficiència energètica en l'edificació

Tots els edificis de nova construcció, hauran de ser de consum d'energia quasi nul d'acord amb la definició de la Directiva 2010/31/UE, de 19 de maig, relativa a l'eficiència energètica dels edificis, satisfent els requeriments mínims que en cada moment es determinin al Codi Tècnic de l'Edificació, segons estableix el text consolidat del Reial Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació d'eficiència energètica d'edificis.

Actualment, la limitació del consum energètic dels edificis de consum d'energia quasi nul es defineix en el Documento Básico HE. Ahorro de Energía, aprovat pel Reial Decret 732/2019, de 20 de desembre, pel que es modifica el Codi Tècnic de l'Edificació.

Per tal d'aconseguir edificis de consum quasi nul, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional publicarà una guia amb una sèrie de recomanacions per a la reducció de la demanda energètica i de millora de l'eficiència energètica de les instal·lacions als edificis d'ús residencial privat.

Tanmateix, s'hauran de complir totes les prescripcions de la normativa vigent en matèria d'eficiència energètica en l'edificació, actualment:

- *Codi Tècnic de l'Edificació (en endavant CTE), aprovat pel Reial Decret 314/2006, així com a les seves posteriors modificacions.*
- *Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, així com el Decret 111/2009, de 14 de juliol, de modificació del Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.*



- Ordenança sobre la incorporació de sistemes de captació d'energia solar en edificis i construccions al terme municipal de Cerdanyola del Vallès.

En general, per tots els edificis caldrà considerar els fluxos naturals d'aire (els vents topogràfics) a l'hora de dissenyar els edificis per tal d'afavorir la ventilació natural a l'estiu i/o la protecció contra vents dominants (no la protecció contra vents topogràfics, donat que aquests afavoreixen la ventilació natural). Tanmateix, els edificis hauran de comptar amb un disseny òptim de les obertures, en dimensió i col·locació i addició de protectors solars (elements constructius o tractaments als vidres), per a minimitzar així les necessitats energètiques, tant per a la millora de l'eficiència de la climatització com per minimitzar les necessitats d'il·luminació artificial.

Es prioritzarà l'ús de fonts d'energia renovables per a obtenir la climatització (calefacció i/o refrigeració) i l'aigua calenta sanitària (ACS), millorant les prescripcions d'obligatori compliment del CTE, ja sigui mitjançant l'ús de col·lectors tèrmics o mitjançant la connexió a les xarxes de fred i calor, quan estiguin disponibles.

En aquest sentit, per a tot tipus d'edificació caldrà considerar la utilització de la coberta per:

- 1. La instal·lació de captadors solars tèrmics i/o fotovoltaics. S'inclouen en aquest cas, les pèrgoles dels aparcaments de vehicles, tal i com estableix el Decret Llei 16/2019 de mesures urgents per a l'emergència climàtica i impuls a les energies renovables, a l'article 5.1.*

- 2. El seu enjardinament, utilitzant la vegetació com a controlador ambiental passiu per a l'interior de l'edifici i per a la millora del confort de l'ambient exterior immediat.*

D'altra banda, es fomentarà la contractació de gestors energètics a nivell de barri o a nivell d'edifici, per a que aquest pugui gestionar tots els sistemes productius (subministrament i generació d'energia, sistemes de climatització i refrigeració, sistemes de producció d'ACS, enllumenat públic, etc.), cercant l'eficiència energètica, la reducció d'emissions de gasos efecte hivernacle i la millora econòmica del preu de recepció dels serveis prestats per als usuaris en relació als sistemes individuals de contractació d'aquests serveis.

Cal remarcar que aquesta norma del PDU, d'obligat compliment, es refereix al disseny dels edificis (disseny en funció dels fluxos naturals d'aire, disseny òptim de les obertures etc). Per tant, la norma s'està referint al projecte constructiu que ha de resultar del present Pla de Millora Urbana, en el sentit que el Pla ha de permetre i potenciar que el futur disseny aculli i doni compliment als criteris imposats pel PDU.

8.3. Integració paisatgística

S'analitza a continuació l'adaptació de la proposta als criteris generals del PDU pel que fa a l'adaptació paisatgística i la qualitat urbana.

Les variables que descriuen el valor paisatgístic d'un territori són la qualitat i la visibilitat.

La qualitat paisatgística és un concepte subjectiu que depèn, no només de les pròpies característiques i qualitats, sinó del valor estètic objectiu que li atorga cada observador.

Amb l'objectiu de fer l'atribució de valors de qualitat d'una manera tan objectivament com sigui possible, la qualitat la definirem com "el mèrit que presenta un paisatge per ser conservat", en funció de tres aspectes parcials: qualitat visual, qualitat de fons escènic i qualitat associada als continguts i les característiques estètiques.



La seva aplicació es realitza sobre unitat territorial que incorpora la parcel·la objecte del Pla de Millora Urbana amb el corredor verd que discorre pel seu front nord, on els caràcters paisatgístics més rellevants han de ser considerats homogenis.

Una vegada analitzada la qualitat paisatgística s'estudia el grau de visibilitat, tenint en compte que el valor paisatgístic és el resultat de la ponderació de la qualitat del paisatge pel grau de visibilitat d'aquest. La visibilitat atén, tant a la morfologia del relleu, com a la distància des dels punts d'observació, accessibilitat i nombre d'observadors.

L'objectiu és que la implantació resultant sigui amable i proporcionada amb l'entorn immediat.

En primer lloc es pretén que l'edifici permeti augmentar i alliberar espai exterior lliure de la parcel·la i es pugui ocupar menys superfície en planta baixa, amb la idea que aquesta superfície o espai lliure i natural que s'allibera es lliuri física i visualment a l'entorn immediat.

Es tracta d'assolir la màxima integració de l'edifici amb el parc que l'envolta, sense interrupció visual de la seva continuïtat en planta baixa, més enllà de la mateixa parcel·la, de tal manera que es percebi com una orografia continua interior-exterior.

En el límit de parcel·la no es preveu la col·locació d'una tanca "urbana" entesa com a element físic que impedeix la visibilitat, sinó que es resoldrà amb uns elements paisatgístics d'assenyalament de límit, sense impedir la continuïtat visual de tot aquest espai. L'objectiu és aconseguir així una sensació d'alliberament d'espai, una bona relació de l'edificació amb els espais públics amb els quals es confronta la parcel·la i una excel·lent integració paisatgística amb l'entorn.

Igualment es pretén que la major part de la superfície lliure en contacte amb el sòl sigui vegetal i/o permeable, fet que atorgarà a aquests espais un caràcter amable i sostenible.

Les alçades màximes dels edificis veïns concorden amb les alçades màximes de la proposta, garantint així una relació harmònica amb l'entorn urbà.

9. URBANISME DE GÈNERE

La Disposició addicional Divuitena de la Llei d'Urbanisme estableix:

Incorporació de la perspectiva de gènere

El Departament de Política Territorial i Obres Públiques ha d'incorporar la perspectiva de gènere en el desplegament d'aquesta Llei per tal de garantir la promoció de la representació paritària en la composició dels òrgans urbanístics col·legiats i de l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere.

Desenvolupant aquesta disposició, l'art. 69.5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme determina:



(...) Aquesta avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere i respecte a determinats col·lectius socials ha de contenir:

a) Una diagnosi de la situació a partir de l'anàlisi de la informació sobre la població a la qual afecta el pla, la identificació dels rols de gènere dels diferents col·lectius afectats, les necessitats de benestar i estratègies de dones i homes i els altres col·lectius en l'àmbit.

b) La valoració de l'impacte social i de gènere del pla, la qual comprèn:

1r. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i dels altres col·lectius pel que fa en especial als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que realitzen les tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.

2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixen al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.

3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i dels altres col·lectius.

S'ha definit la perspectiva de gènere en la planificació urbanística en el sentit següent:

Per tant, com a objectiu prioritari, la incorporació de la perspectiva de gènere en l'urbanisme –en un sentit ampli, més enllà del planejament estricte i les seues figures– busca establir mecanismes per a observar el context, urbà i no urbà, tenint en compte les necessitats de tots els col·lectius, persones i circumstàncies, amb especial atenció a les persones que han de suportar una situació de desigualtat estructural; i busca, també, establir criteris de priorització per a seleccionar les actuacions urbanes que contribueixen a disminuir aquesta desigualtat, sigui mitjançant el disseny urbà, el planejament urbà o la gestió urbana.

En el present PMU i atesos els seus objectius limitats a un ajust de l'ordenació volumètrica de la parcel·la que constitueix el seu àmbit, es pot afirmar que no es produeixen alteracions en les determinacions sobre perspectiva de gènere que ja estan formulades al PDU.

El projecte d'edificació i urbanització de la parcel·la haurà de propiciar la seguretat en els desplaçaments a peu al voltant de la parcel·la, intentant suprimir angles amagats o foscos i donant un caràcter diàfan i obert als recorreguts de vianants que es generen.

10. GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Atesa la finalitat i els objectius d'aquest Pla i per tractar-se del desenvolupament d'una parcel·la qualificada de sòl urbà adjudicada en raó del projecte de reparcel·lació aprovat definitivament i inscrit al Registre de la propietat, no s'escau definir el sistema d'actuació o gestió urbanística ni el pla d'etapes ni requereix cap altre instrument de gestió o d'urbanització.

Tampoc existeixen càrregues o cessions de caràcter urbanístic com a conseqüència del present Pla.



Els projectes bàsics o d'execució d'edificis amb més de 10.000 m²st i/o per a més de 500 treballadors i hotels de més de 200 llits aportaran l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) regulat pel Decret 344/2006 de 19 de setembre al moment de sol·licitar llicència, per cas d'implantació singular que ha d'assumir, si s'escau, la part del dèficit del transport públic per damunt de l'estimat a l'EAMG del PDU, i comprovar que l'actuació no superi els ratis de treballadors previstos al PDU.

En la resta de casos, caldrà incorporar una estimació del número màxim de treballadors i la previsió del temps per arribar en aquest màxim, als efectes de les mesures de gestió establertes a l'art. 103.8 de les normes del PDU.

En raó de l'objectiu concret del present Pla, es considera no necessària la formulació d'altres estudis de caràcter ambiental o de caràcter econòmic-financer o de viabilitat econòmica, ni tampoc la memòria social, atès que no s'alteren les determinacions sobre aprofitament, usos o intensitats contingudes al Pla Director Urbanístic.

En present Pla es desenvolupa directament mitjançant el tràmit de la llicència d'obres d'edificació que s'ajusta a les seves determinacions.



11. QUADRES RESUM PARÀMETRES PMU I COMPARATIU PDU / PMU

	PDU CENTRE DIRECCIONAL CERDANYOLA DEL VALLÈS	PMU PARCEL·LA PC4H-M-05.01
SUPERFÍCIE DE LA PARCEL·LA	5.548,00 m²	
EDIFICABILITAT MÀXIMA	2 m² st/m² s 11.096,00 m²st	
PERÍMETRE REGULADOR	Segons plànol 0.3	Segons plànol 0.01
Separació a llindars	5 m a c. Llum est i sud 10 m a c. Creu Cases i Sicart i a la zona verda Excepte cossos i elements sortints	
Superfície equivalent a perímetre regulador	2.902,32 m² 52,3%	
OCUPACIÓ MÀXIMA EN PLANTA	100,00%	85% del perímetre regulador 44,5% de la superf. de parcel·la
PERFIL REGULADOR	Segons plànol 0.3	Segons plànol 0.01
ARM	13.2 m en el 100% de la superfície ocupable	+18,40 m - PB +4P: 70 % de la superfície perímetre regulador + 15,30 m - PB +3P: 15 % de la superfície perímetre regulador

Cerdanyola del Vallès, juny 2024

Per la propietat,

Per l'equip redactor,



II- NORMES URBANÍSTIQUES



Article 1

A efectes d'aportar l'ordenació unívoca i inequívoca de la parcel·la PC4H-M-05.01, aquesta resta regulada segons les determinacions de les normes del PDU contingudes a l'art. 54.2 sobre tipus d'ordenació, art. 54.3 i 48.3 sobre condicions de parcel·lació, art. 54.5 sobre condicions d'ús amb les condicions d'ordenació de l'edificació segons l'article 1 del PMU, d'acord amb el plànol d'ordenació o.0.1 Ordenació Proposta del PMU, que es detalla a continuació:

Condicions d'ordenació de l'edificació ZONA HOTELER, CLAU PC4H, PARCEL·LA PC4H-M-05.01

Paràmetre	Condicions d'ordenació resultants
Perímetre regulador	Gàlils màxims edificables, els quals no poden ser sobrepassats per l'edificació amb excepció dels cossos sortints: en el plànol o.01 Ordenació proposta del PMU s'indica el perímetre regulador de l'edificació mitjançant els gàlils màxims edificables, els quals no podran ser sobrepassats per l'edificació sobre rasant amb excepció dels cossos sortints. Les separacions a l'indars són: - 5 m al carrer Llum - 10 m al carrer Creu Casas i Sicut i a la zona verda. La ocupació màxima total de l'edificació sobre rasant es limita al 85% de la superfície que correspon al perímetre regulador o gàlib màxim.
Reculada de l'edificació	Quan els espais no edificats en parcel·la privada, s'incorporin formalment a la via pública, han de ser urbanitzats seguint criteris idèntics als emprats als d'aquesta.
Perfil regulador:	El perfil regulador defineix l'alçada màxima de l'edificació exclòs el volum dels elements tècnics de les instal·lacions. L'impacte visual d'aquest volum d'instal·lacions haurà de minimitzar-se des de la via pública. En el plànol o.01 Ordenació proposta del PMU s'indiquen les alçades màximes i el nombre màxim de plantes referides als respectius percentatges d'ocupació màxima dins del perímetre regulador. Els talls de les edificacions que en resultin de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima, s'hauran d'executar de tal manera que en alçat els forjats de les plantes quedin alineats. Per tant, aquests talls de les edificacions s'ha de fer escapçant plantes senceres i no mitges plantes.
Alçada reguladora màx. des de la cota del pla de referència de la planta baixa, per a la determinació del perfil regulador	18,40 m, PB+4P en el 70% d'ocupació màxima del perímetre regulador 15,30 m, PB+3P, en el 15% d'ocupació màxima del perímetre regulador. L'alçada reguladora, per a la determinació del perfil regulador, es pren des de la cota del pla de referència de la planta baixa fins a la part superior del darrer forjat de l'edificació. Les alçades màximes s'indiquen al plànol o.01 Ordenació proposta del PMU i s'han d'entendre referides al respectius percentatges d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.
Planta baixa	Tindrà la consideració de planta baixa aquella llur paviment quedi situat en la cota <u>+114,80</u> m indicada al plànol o.01 Ordenació proposta del PMU. La cota anterior s'estableix com la cota del pla de referència de la planta baixa que fixa la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació. Aquesta cota, podrà augmentar-se o disminuir-se sense depassar, en un o altres cas, els 0,60 m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits.
Planta soterrani	Les superfícies de soterrani situades per sota de la planta baixa destinades a un altre ús que no sigui aparcament o magatzem o local tècnic o local de servei, han d'estar vinculades a la planta baixa i computen a efectes d'edificabilitat.



	Les plantes soterrani no poden ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la i han de complir amb el mínim de la superfície permeable, d'acord amb allò establert en el paràmetre: <i>Sòl de parcel·la lliure d'edificació</i> de l'article 48.3 de les normes urbanístiques del PDU. En les plantes soterrani no s'admet l'ús de sales d'estar, cuines i dormitoris. Sí que s'admeten instal·lacions tècniques i altres usos relacionats a les condicions d'ús de cada zona, sempre que es doti el local de les mesures tècniques necessàries per a cobrir els riscos d'incendi, explosió, etc., assegurar el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la normativa de protecció contra incendis vigent, tot garantint una correcta ventilació adequada a l'ús i localització de la parcel·la. La cara superior del forjat que separa la planta baixa i planta soterrani es pot situar a una alçada màxima d'un metre per damunt del pla de referència de planta baixa. Per a la construcció de soterranis en zones que limiten amb àmbits subjectes a estudis de subsol, s'ha de tenir en compte les directrius que regula l'article 104 de la normativa del PDU i que es recullen en el paràmetre sobre <i>Condicions particulars</i> d'aquest article.
Cossos sortints	S'admeten sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre de l'espai públic. Sobre l'espai lliure de la parcel·la, el vol és lliure. Els cossos sortints oberts poden ocupar la longitud de façana en la seva totalitat. Els tancats o semitancats no poden ocupar més d'un terç d'aquesta longitud. Si el vol dels cossos sortints tancats o semitancats és igual o inferior a 45 cm, aquests poden ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no sobrepassin la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.
Elements sortints	S'admeten els elements sortints sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre de l'espai públic. En les edificacions es limita el vol a 1,40 m del pla de façana. S'admet que els vols dels elements sortints girin a les cantonades dels edificis.
Alçada lliure o útil	Es mesurarà en tots els casos, descomptant el gruix del sostre o forjat estructural, el gruix de les jàsseres, bigues mestres, sostres tècnics i el gruix dels paviments, inclòs els tècnics o flotants. L'alçada lliure mínima entre forjats en plantes pis és de 2,70 m. L'alçada lliure mínima en planta baixa és de de 2,70 m per a l'ús d'habitatge i de 3,00 m per a altres usos. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani és de 2,50 m. Aquesta alçada no es pot reduir ni amb elements estructurals, ni d'instal·lacions en cap punt on hi hagi circulació de vehicles.
Aparcament	La provisió mínima d'aparcament d'automòbil serà la fixada segons el que marca el PGM en els seus articles 298 i 299. Les places mínimes d'aparcament per vehicles a motor que corresponen a l'ús residencial hotel·ler és: - Hotels de 4* i 5*, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent de senzilles - Hotels de 3*, una plaça d'aparcament per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles - Els altres, una plaça d'aparcament per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles En la parcel·la cal resoldre la següent reserva d'aparcaments de bicicletes: 0,25 aparc / 100 m²st



	L'empresa promotora de l'edifici contribuirà a la millora de la mobilitat dels seus treballadors mitjançant la implantació de mesures destinades al transport col·lectiu que beneficiïn a un mínim del 15% dels seus treballadors. Els projectes bàsics o d'execució d'edificis amb més de 10.000m²st i/o per a més de 500 treballadors i hotels de més de 200 llits aportaran l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) regulat pel Decret 344/2006 de 19 de setembre al moment de sol·licitar llicència, per cas d'implantació singular que ha d'assumir, si s'escau, la part del dèficit del transport públic per damunt de l'estimat a l'EAMG del PDU, i comprovar que l'actuació no superi els ratis de treballadors previstos al PDU. En la resta de casos, caldrà incorporar una estimació del número màxim de treballadors i la previsió del temps per arribar en aquest màxim, als efectes de les mesures de gestió establertes a l'art. 103.8 de les normes del PDU.
Guals	Els propietaris d'aquestes parcel·les han de col·locar el seu propi gual de 1,20 metres d'amplada i un mínim de 6 metres entre capçals, segons model de peces prefabricades proposat en el Projecte d'urbanització Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'ha d'emprar un material i acabat igual a l'existent. Les obres van a càrrec dels propietaris de la parcel·la. Aquests guals se situaran entre els arbres de la urbanització, sense afectar l'enllumenat i distanciat entre ells un mínim de 20 metres.
Edificacions auxiliars	No es permet la construcció d'edificacions auxiliars deslligades de les edificacions principals. Podran ser adossades o incloses dintre de l'edifici però mai fora del gàlib edificable grafiat al plànol o.0.1. Ordenació proposta del PMU.
Condicions particulars	1) Mesures per al manteniment i millora dels espais verds: minimitzar els espais impermeables, per tal de facilitar la infiltració de l'aigua de pluja, evitar la introducció d'espècies al·lòctones, valoració de l'establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials per a ser utilitzades en el reg de les zones verdes. 2) Tractament adequat dels espais de vora i perimetrals en el límit del sector. 3) Establir mesures d'integració paisatgística d'ordenacions i edificis adaptats a la topografia. 4) La parcel·la se situa a l'entorn del dipòsit controlat Elena, Zona d'atenció 2, parcel·les situades sense continuïtat directa amb el dipòsit. Veure pel que, d'acord amb la fitxa 3. <i>Fitxa urbanística ELENA</i> de l'article 104 de la normativa urbanística del PDU es determina que: - La parcel·la PC4-H,M no podrà ser edificada fins que l'Agència de Residus de Catalunya validi la inexistència de la migració de biogàs a l'exterior del dipòsit autoritzat. -Les edificacions han de comptar amb sistemes d'autoprotecció per evitar possibles filtracions i acumulacions de gas en l'interior. Es proposen dues solucions tècniques: • Construir el soterrani, semi-soterrani o planta baixa totalment ventilat, per exemple en forma de pati anglès o palafític. En aquest cas, caldrà garantir que els petits espais tancats que puguin haver (petits magatzems, caixes d'ascensors, etc.) queden suficientment ventilats. • Una empresa acreditada per l'ARC haurà de dissenyar una barrera contra el gas o un drenatge passiu de gasos, robust i que no requereixi de manteniment, als límits de la parcel·la o bé on s'assenti l'edifici. A més, en les xarxes de serveis s'assegurarà que es trenca la continuïtat física dels conductes a través d'arquetes ventilades per assegurar que no entren gasos drenats a l'interior de l'edifici. Les antigues construccions existents en el subsol d'aquestes parcel·les hauran de ser enderrocades, per evitar les vies preferencials de mobilització de biogàs.
Planta Altell	No es permet la construcció de plantes altells.
Coberta	Les cobertes poden ser planes, inclinades o bé mixtes. Per sobre de la coberta es podran construir baranes i elements de protecció fins una alçada màxima de 1,80 m i coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.



	Els elements d'instal·lacions tècniques i de captació solar, ja siguin col·lectors tèrmics, plaques fotovoltaïques o d'altres, s'han d'integrar en el disseny de l'edificació, evitant que sobresurtin de forma no harmònica per sobre del conjunt edificatori. S'exceptuen d'aquesta regla aquells elements emergents com antenes, xemeneies, etc.
Espai o conductes d'instal·lacions per locals	Els locals comercials en planta baixa i/o soterrani han de disposar d'un conducte o espai vertical d'instal·lacions amb un mínim de 2 m², per a cada caixa d'escala, que arribi fins a la coberta de l'edifici.
Patis de llum	És d'aplicació l'art. 233 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
Patis de ventilació	És d'aplicació l'art. 234 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
Materials constructius	Es recomana l'ús de materials reutilitzables i reciclables. Seguint aquestes consideracions, es recomana que s'utilitzin pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no provenguin de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques, en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment. Es recomana evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius. Es recomana emprar sistemes constructius que facilitin el muntatge i desmuntatge (muntatge en sec, unions mecàniques, etc.)
Aire condicionat	El projecte d'edificació ha d'incloure o preveure la instal·lació d'aire condicionat a tots els habitatges i locals. La solució donada a la instal·lació ha d'evitar que es puguin produir molèsties acústiques, calorífiques o de qualsevol altra tipus a les persones alienes al corresponent habitatge o local. Els aparells exteriors s'han de situar preferentment a la coberta de l'edifici i evitar que siguin visibles en façana. La instal·lació de l'aire condicionat requerirà llicència municipal. Les demandes tèrmiques i de refrigeració de l'edificació s'hauran de cobrir des d'alguna de les tres plantes de poligeneració previstes al Projecte d'obres d'urbanització bàsiques del Pla director, d'acord amb el qual els promotors preveuran i costejaran tots aquells elements, espais i servituds de pas a favor de l'ajuntament necessaris per a la implantació d'aquest sistema. En cas que no es faci ús d'aquest sistema el projecte dels edificis ha d'incloure una solució de climatització igual o més eficient energèticament.
Electrificació	Les parcel·les que requereixin una potència elèctrica igual o superior a 100 kW, han de tenir subministrament d'energia en mitja tensió, en compliment de l'article 30.b del Decret 329/2001, de 4 de desembre del Reglament de subministrament elèctric i, per tant, han d'incloure una estació transformadora que ha de ser soterrada o incorporada a l'edificació principal. La ubicació d'aquesta ET haurà de minimitzar l'impacte visual, i preferiblement serà incorporada a l'edificació principal o soterrada, complint en tot moment les normes tècniques particulars de l'empresa distribuïdora. No pot situar-se de manera contigua a estances d'alta permanència, i molt especialment dels dormitoris. El primer promotor que actuï en una illa ha de construir l'ET assumint-ne els costos a compte i, la resta de promotors de la mateixa illa han d'abonar la part proporcional a la seva propietat a mida que sol·licitin la connexió elèctrica. Norma NTP-CT: Els CT subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible. Norma NTP-IEMT: Els CM subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible.



Afectacions per zona d'expectativa arqueològica Can Fatjó	Per àmbit afectat per l'entorn de la zona d'expectativa arqueològica Can Fatjó dels Xiprers inclosa al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic de Cerdanyola de Vallès, les obres o actuacions que comportin excavacions resten subjectes a la intervenció preventiva amb autorització prèvia de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les condicions establertes pel Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.
--	--



III- PLÀNOLS

I – Plànols d'informació

- i.01 Situació ortofotoplà
- i.02 Ordenació vigent. Qualificacions PDU
- i.03 Ordenació vigent. Ordenació de l'edificació
- i.04 Aixecament topogràfic
- i.05 Cadastral

II – Plànols d'ordenació

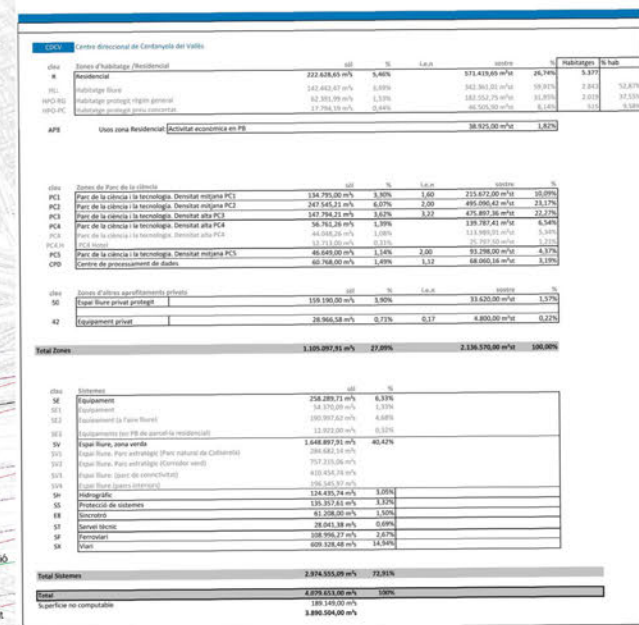
- o-01 Ordenació proposta
- o.02 Perfil regulador ARM. Seccions context

III – Plànols de servituds

- s.01 Servituds aeronàutiques







Motiu: Aprovat definitivament
per la Comissió de Territori de
Catalunya en data 22 de
desembre de 2020
Data: 2021.01.22 13:02:51
+01'00'
Versió d'Adobe Acrobat
Reader: 2019.008.20071

- | Zones | |
|----------------------------|---|
| Residencial | Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 1 |
| | Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 2 |
| | Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 3 |
| | Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 4 |
| PC4 Hotelier | |
| | Parc de la ciència i la tecnologia. Tipus 5 |
| D | Centre de processament de dades |
| | Espai lliure privat protegit |
| | Zona privada d'ús esportiu i recreatiu |
| Sistemes | |
| 1 | Equipament |
| 2 | Equipament |
| PR | Equipament
(a l'aire lliure) |
| | Equipament
(en P8 parant la resolució) |
| | Espai lliure. Parc Estratègic
(Parc natural de Colòmbia) |
| PR | Espai lliure. Parc Estratègic en transformació (parc natural de Colòmbia)(PR) |
| | Espai lliure. Parc Estratègic
(Comarca veïa) |
| | Espai lliure
(Parc de connectivitat) |
| | Espai lliure
(Parc d'interior) |
| | Sistema ferroviari |
| | Sistema ferroviari (segons estudi informatiu) |
| | Sistema ferroviari
(en subd'altres sistemes) |
| | Sistema ferroviari (segons estudi informatiu)
(en subd'altres sistemes) |
| PR | Sistema ferroviari (estació intermodal) |
| H | Sistema hidrogràfic |
| S | Sincrotró |
| | Protecció de sistemes |
| T | Servei tècnic |
| | Vialitat |
| X | Vialitat trànsit restringit |
| X | Vialitat - plaça |
| X | Vialitat - plaça
(amb sistema hidrogràfic subd) |
| PR | Vialitat (reserva) |
| | Limit d'expropiació Carreteres del Estado |
| | Limit del terme municipal |
| | Limit del Parc natural de Colíserola |
| Ambiet establiment pel PDU | |
| Sector | |
| planificament | |

 Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
**Secretaria de l'Agenda Urbana
i Territori**

Pla director urbanístic
del Centre direccional de
Cerdanyola del Vallès

Implaçament
Cerdanyola del Vallès
(Vallès Occidental)
Àrea metropolitana de Barcelona

DESEMBRE 2020

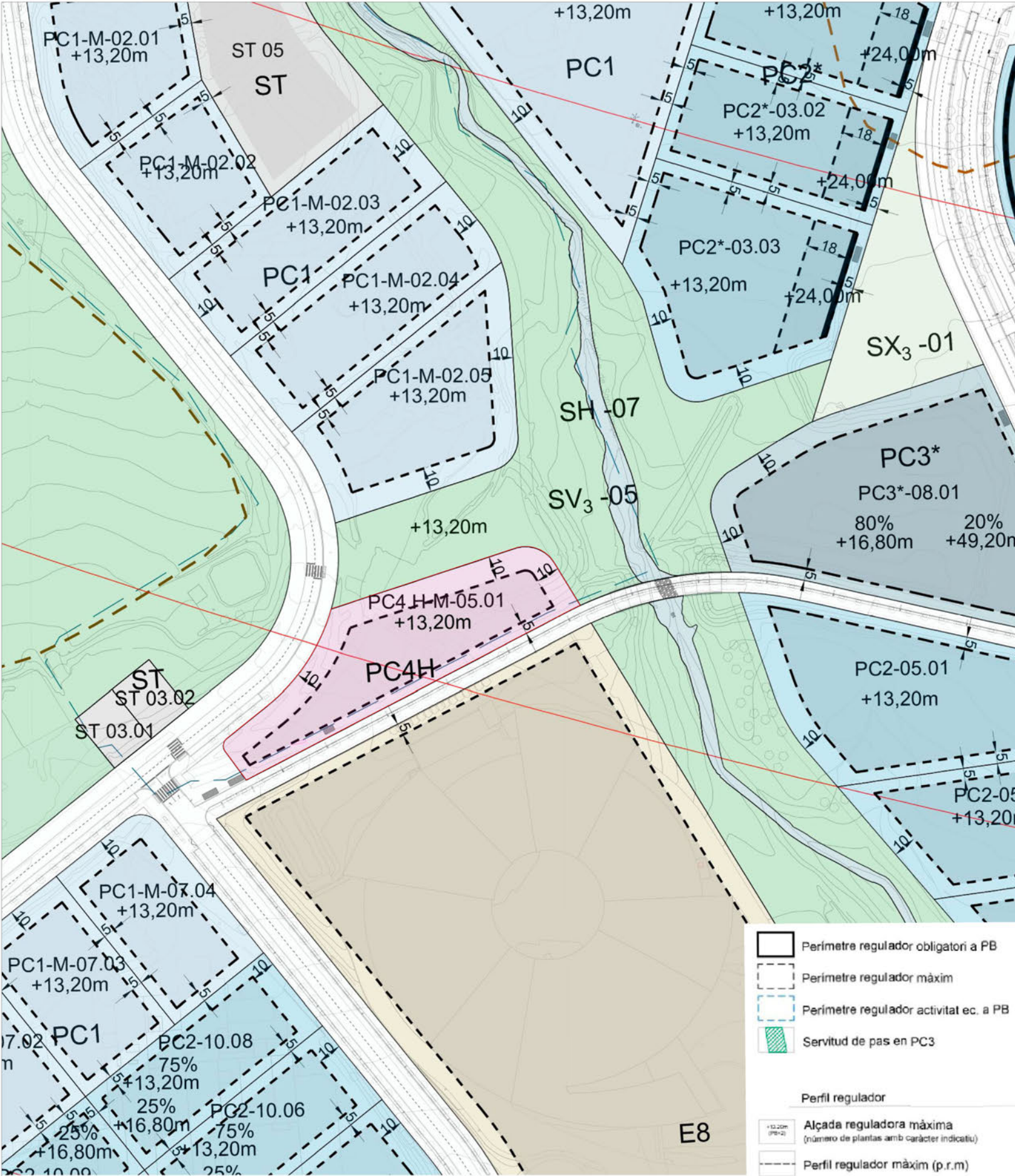

PARC DE L'ALBA
 CONSORCI LLENERIQUER
 DEL CENTRE DIRIGENCIAL
 DE GERENCIAMENT DELS VALLES

Secretaria d'Agenda Urbana i Territori

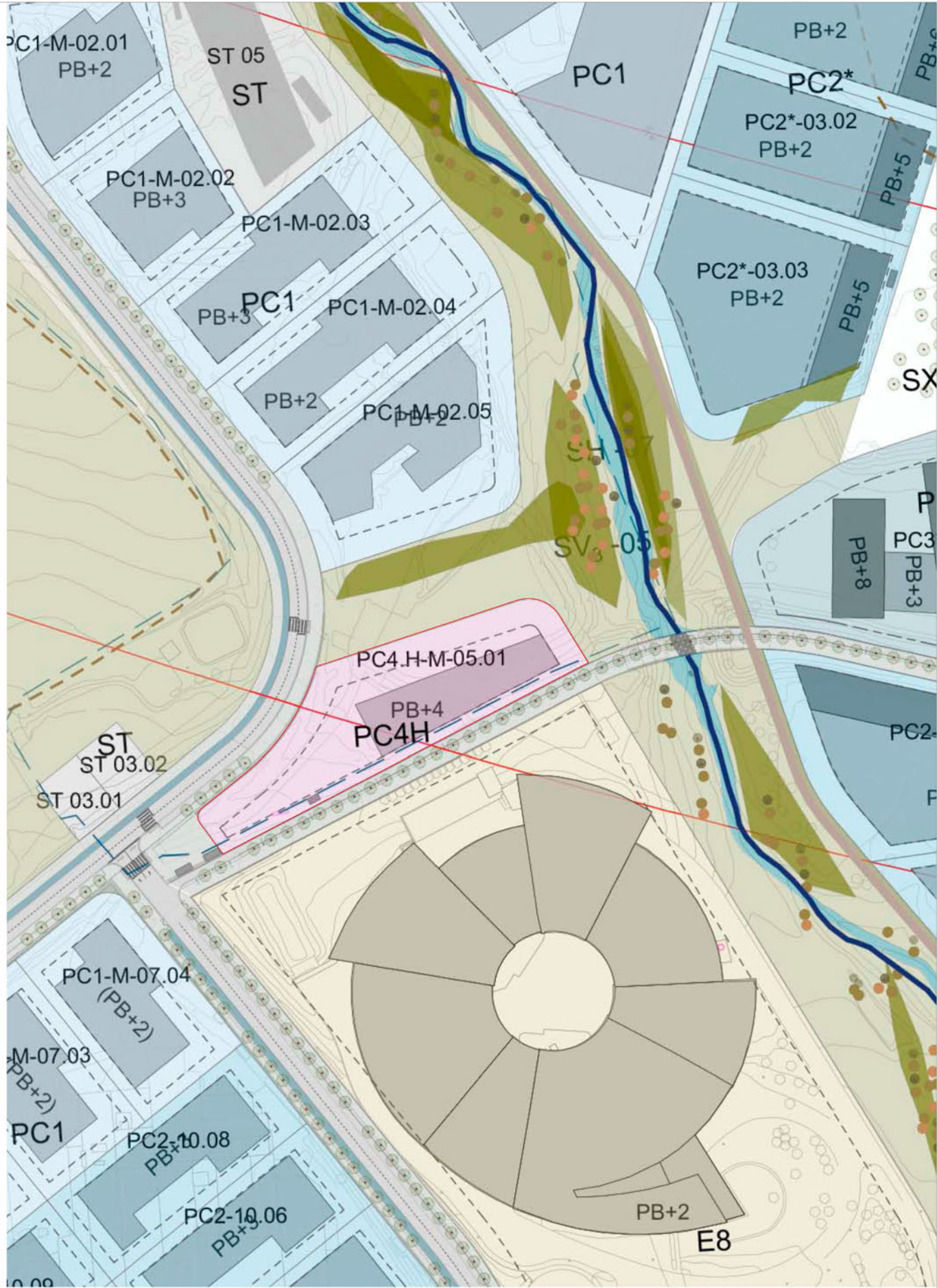
Qualificació del sòl

Num. plânoi

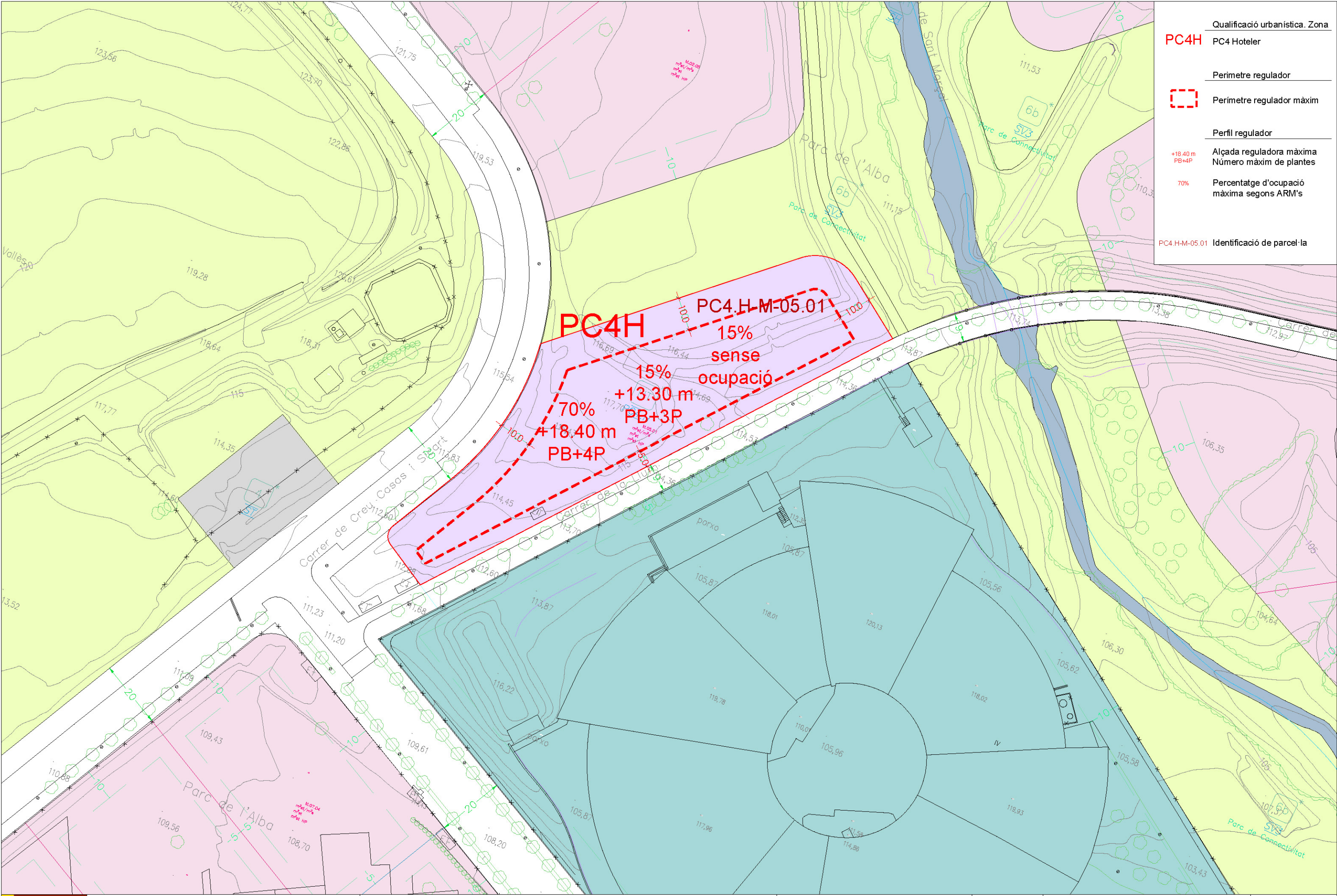
0.2.1



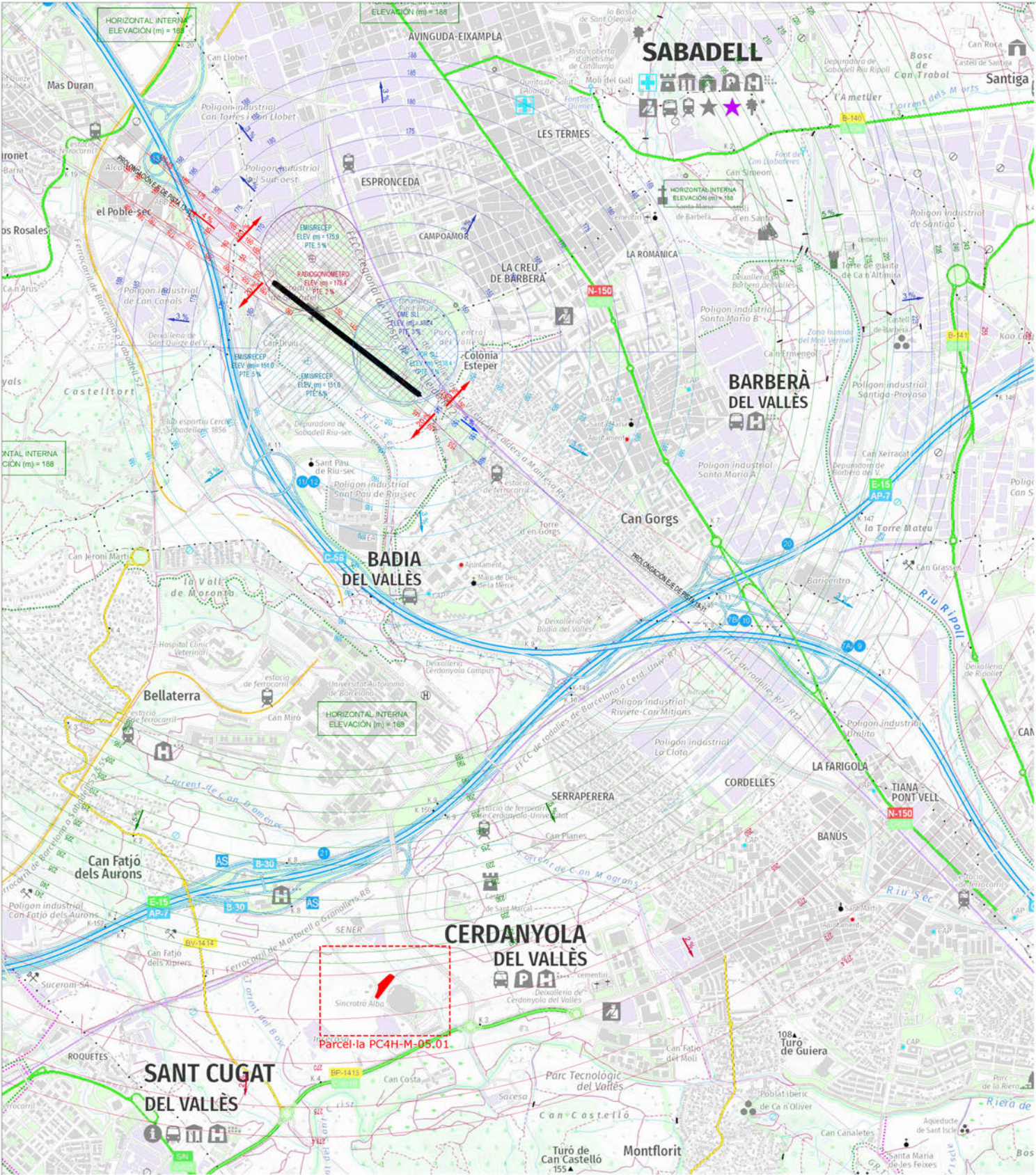
DETALL PLÀNOL PDU
o.3.1b Condicions d'ordenació de l'edificació. Detall 2



DETALL PLÀNOL PDU
o.3.2 Proposta d'ordenació de l'edificació i els espais lliures (no normatiu)

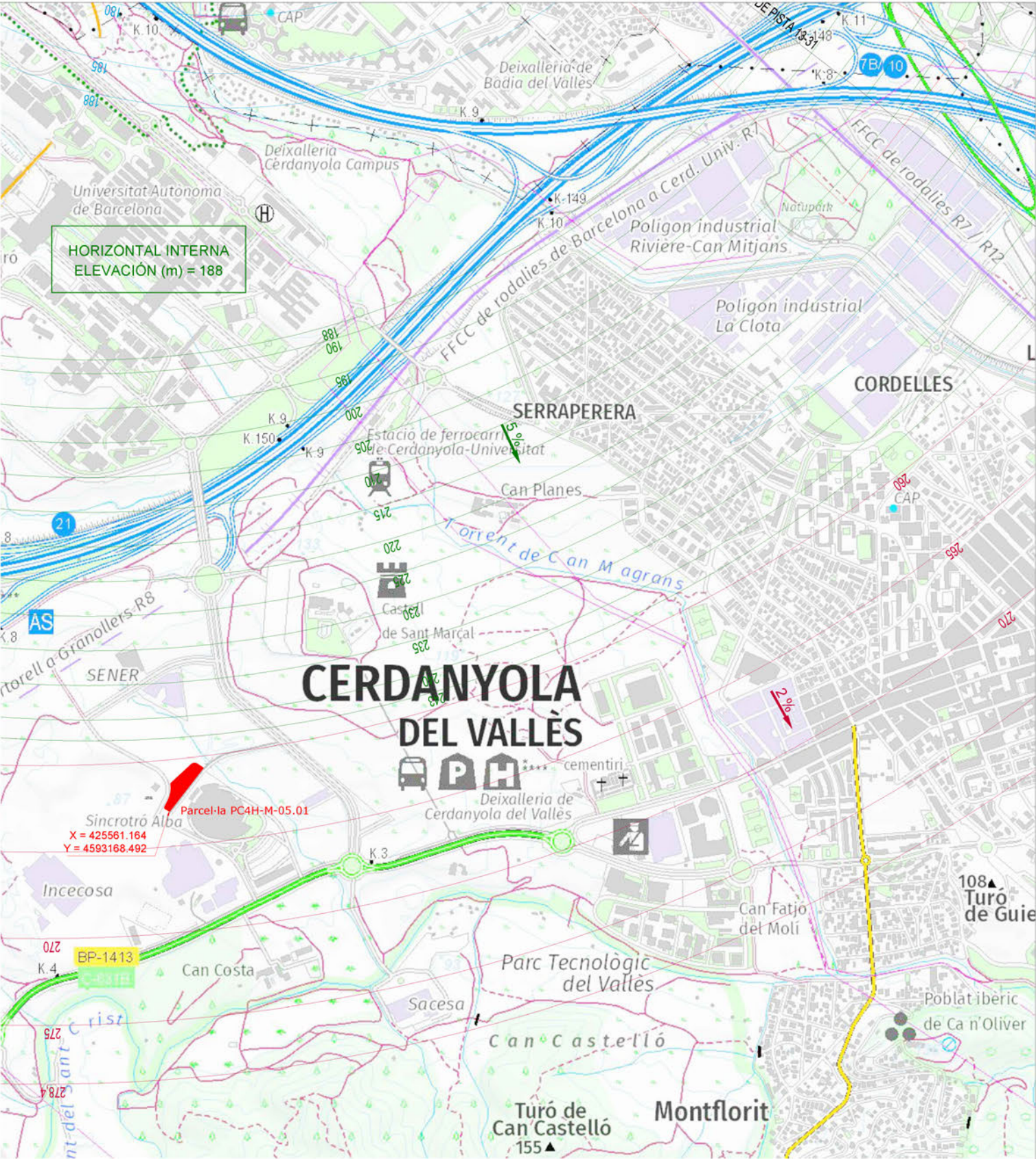


Qualificació urbanística. Zona	PC4H
PC4 Hoteler	
Perímetre regulador	
Perímetre regulador màxim	
Perfil regulador	
Alçada reguladora màxima	+18.40 m PB+4P
Número màxim de plantes	
Percentatge d'ocupació màxima segons ARM's	70%
PC4.H-M-05.01	Identificació de parcel·la

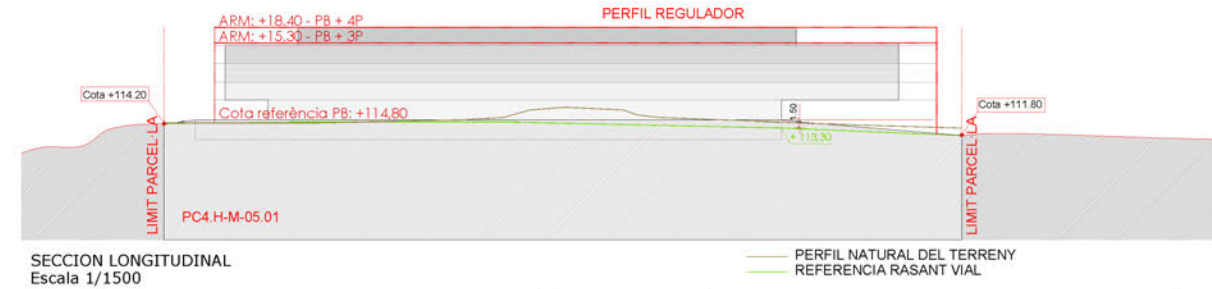


Escala 1/30000

SERVITUTS AERONAUTIQUES DE L'AEROPORT DE SABADELL
REAL DECRETO 715/2023
Datum ETRS89. Proyecció UTM Fus 13



Escala 1/15000



IV- ANNEXES



ANNEX 1. FITXA URBANÍSTICA DEL PDU DE L'ÀMBIT DEL DIPÒSIT CONTROLAT "ELENA"



PLANEJAMENT - 2020 Qualificação do sol: **SV**, Espaço livre (Parcs de connectivitat)

2) L'ús recurrent a sobre l'abocador i al seu entorn públic (SV3-02) es podrà aplicar un cop l'Administració Ambiental competent ho autoritzi. Les limitacions curden establertes a l'article 34 de la normativa urbanística del PDU.

Capa 0 (0-5 cm, De terra vegetal)
Capa 1 (5-10 cm, De terra de superfície)
Capa 2 (10-15 cm, De terra de superfície)
Capa 3 (15-20 cm, De terra de superfície)
Capa 4 (20-25 cm, De terra de superfície)
Capa 5 (25-30 cm, De terra de superfície)
Capa 6 (30-35 cm, De terra de superfície)
Capa 7 (35-40 cm, De terra de superfície)
Capa 8 (40-45 cm, De terra de superfície)
Capa 9 (45-50 cm, De terra de superfície)
Capa 10 (50-55 cm, De terra de superfície)
Capa 11 (55-60 cm, De terra de superfície)
Capa 12 (60-65 cm, De terra de superfície)
Capa 13 (65-70 cm, De terra de superfície)
Capa 14 (70-75 cm, De terra de superfície)
Capa 15 (75-80 cm, De terra de superfície)
Capa 16 (80-85 cm, De terra de superfície)
Capa 17 (85-90 cm, De terra de superfície)
Capa 18 (90-95 cm, De terra de superfície)
Capa 19 (95-100 cm, De terra de superfície)



PARCDEL'ALBA
PARCOURS D'ÉCOLE ET DE VILLE

5) Garantir la integritat del segellat superficial i lineal de totes les instal·lacions auxiliars (extracció de gasos, líquids i monitorització de l'aigua subterrània i de la barrera de protecció primària). Les limitacions a les parcel·les ST queden establertes a l'article 38 de la normativa urbanística del PDU.

4) Les parcel·les de l'entorn amb qualificació PC1-M i PC4-II-M no podran ser sotmeses fins a l'any 2012 a les mesures d'atenuació de migració de fong a l'exterior del dipòsit subterranis. A banda, es compliran les prescripcions de seguretat que contempla l'article 60 per a les parcel·les PC1-M i l'article 34 per a les parcel·les PC4-II-M.



Displacement of "Black" Displacement of "Black" Displacement of "Black"

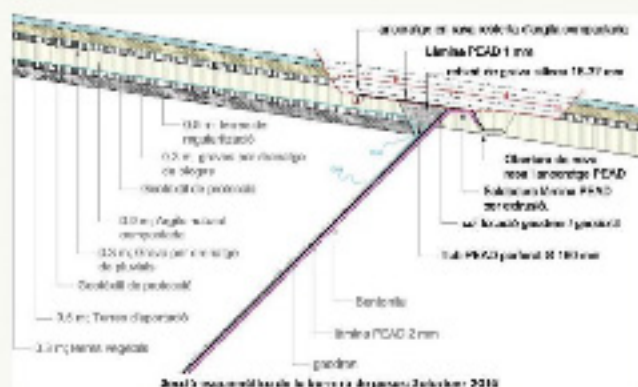


Manuscript accepted for publication 15 November 2004

d) A les parcel·les que es troben al sud del dipòsit Elissa PC1: M-07-01, PC1: M-07-02, PC1: M-07-03 i PC1: M-07-04, la cota mínima d'excavació es determinarà per sobre de la cota 109 màxima per tal d'evitar aflociació al nivell freàtic, tal i com estableix l'Article 40 de la normativa urbanística del PMU.

Fu el momento de la poderosa PF3-1000, que controló el nivel de laboratorio Elms, la única máquina de desactivación automática por cable de la era. Tras morir por el desdichado accidente al nivel de la sala, tal i cum establish Article 37 de la normativa urbanística del PDL.

En el momento de la parcel·la CPD-0211, la taxa màxima d'edificació es situarà per sobre de la nota 111 mínim per tal d'evitar excepcions a nivell freàtic, tal i com estableix l'article 36 de la normativa urbanística del PDU.



ANNEX 2. INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA. ART. 42.2 PDU



PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA PC4.H-M-05.01 DEL PDU DEL CENTRE DIRECCIONAL DE Cerdanyola del Vallès

ANNEX DE QUALITAT ARQUITECTÒNICA

Article 42.2 de les Normes Urbanístiques del PDU

A) OBJECTE

1. L'article 42.2 de les NNUU del PDU determina el següent:

Amb l'objectiu de garantir la qualitat arquitectònica d'aquest pla, no només de cadascun dels edificis individuals sinó de la totalitat del teixit urbà, i seguint els criteris de l'article 46 d'aquestes normes de regulació de la Comissió de Valoració de Qualitat Urbana i Arquitectònica en compliment al que estableix la Llei 12/2017, de 6 de juliol, de l'arquitectura, s'estableix que:

- a) Els projectes d'edificació hauran de disposar d'un annex compost d'una memòria explicativa i justificativa i dels plànols, dibuixos, imatges, renderitzacions i altra documentació necessària, amb l'estudi de la integració volumètrica, de condicions de façana i dels espais lliures comunitaris amb relació amb l'entorn construït, i de forma molt particular amb els edificis de la pròpia illa on es troben situats.
2. L'objecte del present annex és explicar mitjançant la memòria i els plànols i documents gràfics necessaris, les característiques de la integració volumètrica, de les condicions de les façanes i dels espais lliures comunitaris que resulten de la proposta de Pla de Millora Urbana que formula la propietat (Rosa Gestión SA) a la illa esmentada, on s'implantarà un edifici destinat a ús hotel·ler – coliving. Tot això adreçat a explicar la qualitat arquitectònica dins el marc del PDU no tant sols de cadascun dels edificis sinó de la totalitat del teixit urbà.
3. Aquest annex s'incorpora al PMU a efectes de que la Comissió de Valoració de Qualitat Arquitectònica pugui valorar, mitjançant l'informe corresponent, l'adequació de l'edificació prevista a les condicions de qualitat del conjunt del teixit urbà,



B) PROMOTOR DEL PMU:

L'empresa promotora és Rosa Gestión SA amb NIF A28344927, representada per D. Marcelino Sugrañes Arimany, amb domicili a Cerdanyola del Vallès (Barcelona), Carretera de Sant Cugat, Km. 3,300, i amb DNI [REDACTED]

L'autor del projecte és D. Bernat Aymerich Serrano, amb domicili a Barcelona, Avda. Diagonal, 622, 7ª planta, i DNI/NIF [REDACTED]

C) DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE PMU:

La parcel·la quina ordenació volumètrica s'estableix en el present PMU és la identificada amb la clau PC4-H-M-05.1 del PDU del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, que contempla la implantació d'un edifici d'ús hotel·ler.

Amb aquesta finalitat s'ha concebut un edifici que prioritza els criteris de la Llei 12/2017 del 6 de juliol, de l'arquitectura, per remarcar la qualitat arquitectònica de l'edifici i la seva inserció harmoniosa a l'entorn, respectant el paisatge urbà i el patrimoni.

Per tant, el present projecte està fonamentat en els criteris següents, segons l'esmentada Llei :

- L'arquitectura ha de comportar la síntesi i la innovació en el procés de desenvolupament sostenible des de la fase de la concepció de la volumetria i del projecte arquitectònic.
- Es tracta de que la qualitat tècnica de l'edifici que acull l'ús esmentat pugui admetre



capacitats funcionals més àmplies per adaptar-se a noves funcions al llarg de la seva vida, garantint l'adequat manteniment.

- Caldrà assegurar que l'edifici i la seva concepció contribueixin a millorar la qualitat de vida de les persones i el seu millor confort en un entorn segur i accessible.
- Aquests principis han de contribuir també a la millora de la cohesió social i a la relació de la ciutadania amb l'entorn.
- Finalment la sostenibilitat en les vessants mediambiental, econòmica i social han de guiar els criteris del projecte, així com la seva eficiència energètica amb relació a les emissions d'efecte hivernacle i al consum d'energia.

D) DEFINICIO DE LA IMPLANTACIÓ DE L' EDIFICI I DE LA RELACIÓ AMB L' ENTORN.

Sobre un solar de forma, allargada i estreta amb una longitud màxima de 159 m de longitud i una amplada màxima aproximada de 47 metres al punt del tram central, amplada que es redueix cap a l'extrem sud fins a 19.3 metres (sent aquest costat on es produeix una estretor més pronunciada), es caracteritza pels seus contorns corbs en tots els seus vessants menys al seu costat Aquest on es produeix la seva longitud màxima, just al límit amb l'edifici Sincrotron.

D'altra banda, la parcel·la limita a tots els seus fronts amb sòls destinats a sistemes públics, ja siguin sistemes viaris o zones verdes. Aquesta singularitat que determina el mateix Pla Director genera necessàriament una tipologia i volumetria específica per al desenvolupament de l'edificació en aquest àmbit, sense relació directa amb les implantacions dels volums d'edificació de la resta de parcel·les de l'entorn. A més, per la seva ubicació, (situada al sistema verd que transcorre entre la riera que va de nord a sud, el Park d'Alba i la seva prolongació cap a la zona verda Helena), podríem dir que aquesta parcel·la pertany més, per les seves característiques a l'espai natural que a un espai urbà. Té una topografia molt horitzontal i gairebé plana amb un desnivell al seu tram transversal central, en la secció, est-oest de tan sols dos metres.

El nou edifici ocuparà una posició central i es desenvoluparà de manera longitudinal al llarg de la part més llarga de la parcel·la. La seva edificabilitat es disposarà, dins uns contorns suaument corbs per tal de poder encaixar l'especificitat del programa dins del complex perímetre resultant, aprofitant alhora aquesta complexa situació en positiu amb la idea d'obtenir un cos que pertanyi més a l'entorn natural i per tant integrat al paisatge circumdant immediat que al pròpiament urbà.

En el sector en el seu conjunt, i tots d'una forma u altre son edificis singulars, i aquesta és la característica comuna entre tots ells, i com a tal, també l'em tingut en compte en el moment de concebre l'edifici. Tal com assenyalen a continuació tots ells tenen un seguit de punts comú que fa que de manera harmònica puguin garantir una imatge compositiva unitària

- Volums singulars que s'adaptin a les activitats econòmiques tecnològicament avançades.
- Tractaments de façana que corresponen a requeriments sostenibles, interiors lluminosos i naturals, potenciant l'eficiència energètica.
- Configuració dels espais lliures de l'interior de la parcel·la, potenciant la connexió amb els espais naturals exteriors.
- Fàcil accessibilitat a l'edifici, així com a l'exterior potenciant la seva connectivitat.

El present edifici Residencial-Hoteler es resol com un únic volum de planta baixa i quatre plantes superiors i una planta (soterrani) destinada bàsicament a un aparcament, amb uns decalatges o reculades que es produeixen tant en la planta baixa com en la planta quarta i en els seus extrems, al nord i als dos carrers ("Carrer de la Llum").

En la planta quarta, aquestes reculades permeten baixar en els extrems a planta baixa més tres plantes pis (com s'indica als plànols) amb la finalitat de centrar la edificabilitat i alliberar els extrems situats al "Carrer de la Llum" per arribar a ells a una escala més humana i amable. El mateix es produeix en planta baixa, alliberant així gran quantitat d'espai lliure amb la idea d'establir i oferir una continuïtat clara entre l'interior de la parcel·la i els espais exteriors per potenciar la relació interior exterior.

L'edifici serà d'ús Residencial Hoteler i disposarà del seu programa destinat a habitacions de forma longitudinal al llarg de les seves dues façanes principals sud-est i nord-oest donant així totes les seves a l'exterior. A la seva vegada un gran atri central bioclimàtic proporcionarà llum natural, equilibri i control climàtic, organització de circulacions i proveirà a l'edificació d'un gran espai vertebrador i socialitzador.

La planta baixa contindrà els serveis complementaris com coworking, un txoko, restaurant i sales d'usos complementaris d'estar de reunió, auditori. etc.

El gran atri central que es disposa al llarg de l'edifici i transcorre entre la planta -1 (on es situarà el hall i accés principal) i la planta primera, serà el vertebrador de tot el conjunt, en el seu organitzar activitats, actes, esdeveniments i serà el gran espai comunitari d'intercanvi, comunicació i socialització. En la planta soterrani es localitzarà l'aparcament que s'obrirà als seus vessants sud-est i nord-oest i els serveis complementaris i d'instal·lacions.

L'edifici tindrà un únic accés principal situat al davant de la C/ Creu Cases. Planteja, així una clara accessibilitat tant a nivell de vianant com per a persones amb discapacitats motores, que es realitzarà mitjançant un accés directe a la mateixa cota a nivell de carrer 114,80 directament a planta baixa o també mitjançant un suau desnivell a través del hall principal. situat en planta soterrani. Per un altre costat, la topografia ens ofereix la possibilitat de situar la planta soterrani a la cota 111,30 obtenint una ventilació creuada propiciada per l'obertura del mateix en el front del carrer Creu Cases i en el front de la carrer de la Llum. Just en aquest front és on, a més, es disposarà l'accés rodat.

E) DESCRIPCIÓ DE LA QUALITAT ARQUITECTÒNICA.

1. "Un canvi de paradigma"

En el marc de la Comissió Europea per a aconseguir edificis sostenibles, es pretén reunir a tota la cadena de valor del sector per utilitzar una mateixa terminologia a nivell europeu amb la finalitat de millorar el comportament dels edificis. Mitjançant l'anàlisi del cicle de vida completa dels edificis, es tracta d'abordar el seu potencial per reduir les emissions, definir els fluxos de recursos circulars i contribuir a la salut i la benestar d'aquells a qui estan destinats.

En les darreres dècades, la UE ha liderat decididament l'acció mundial sobre l'eficiència energètica en els edificis. En tota la regió, s'està movent un sector gegantesc per poder disposar d'Edificis amb Consum Energètic Quasi Zero a partir de 2021



L'acord de París exigeix al sector de la construcció la descarbonització (Reducció de la Petjada de Carbono) completa a nivell mundial en 2050.

A la present proposta arquitectònica conviuen quatre aspectes estratègics fonamentals que defineixen l'especificitat del disseny.

1.- Edifici Natural.

2.- Utilització de materials i residus. Reducció de la Petjada de Carbono. La fusta: "CLT" amb la idea de treballar en el marc d'emissions Zero.

3.- Edifici Passiu EEC Energia Cero (consum energètic quasi nul)

4.- Integració en el paisatge natural del seu entorn immediat

2. L'edifici és un edifici "natural".

"Un edifici fet de arbres e integrat en los arbres"

S'ha dissenyat un para-sol "brise soleil" com a protecció a la radiació solar a la cara exterior de l'edifici amb valor arquitectònic afegit. Serveix per diluir la dimensió de l'edificació i fer-ho, junt amb el seu material, "la fusta" encara més amable, natural i integrat al parc. "Descobrim l'edifici mitjançant els arbres del parc i es pretén que es mimetitzi amb les espècies vegetals, que formen part d'elles.

L'estratègia és dissenyar un edifici ombrejat.

"Se dice que la principal estrategia de enfriamiento en climas cálidos es en definitiva el control solar, ya que de esta forma no tendrá que enfriar aquello que no se ha calentado" Olgyay (Design With Climate, 1963)

S'ha optat pel disseny d'una "retícula genèrica "parametrizada, de manera que es desplega en tot el perímetre de l'edifici i ho envolta tot. Permetrà, a més a més per un costat i de forma variable controlar l'exposició solar de la superfície crestallada depenent de l'orientació, i per un altre costat, permetrà regular de forma variable la cornisa superior que s'aixequi en planta coberta per ocultar les plaques fotovoltaïques, la maquinaria i diferents conductes i espais bioclimàtics vinculats a les instal·lacions i la façana inferior de planta baixa i planta pis, aconseguint diluir la dimensió de l'edifici i la seva presència.

En conjunt, amb el material de fusta es donarà mimetisme amb l'entorn natural, refinat i sensibilitzat.

L'aspecte "NATURAL" és buscat. La materialitat de l'edifici de fusta, el joc d'ombres, els colors i les textures s'han afegit a un "aspecte natural" totalment integrat als espais lliures naturals del seu entorn.

3. Utilització de materials i residus i reducció de la petjada de carboni. La Fusta: "CLT" amb la idea de treballar en el marc d'emissions Zero.

L'edifici està dissenyat per ser executat amb "CLT". És una manera de reduir les emissions de materials i utilitzar boscos i gestionar-los de manera sostenible. Es justifica a partir del càlcul del contingut energètic del Co2 d'empremta energètica i carboni de la construcció. L'empremta fa referència als components, que són materials, transport, assemblatge i reutilització de residus de l'edifici a 50 anys.

La petjada energètica més intensa la produeix el formigó (que ha estat el sistema constructiu estàndard)

El CLT és un material renovable, reciclable i reutilitzable. Els arbres que es planten per obtenir fusta CLT emmagatzemen carboni durant la seva vida. Mentre que per cada m3 de formigó fabricat s'emet a l'atmosfera una tona de CO2, s'estima que la fusta procedent de boscos certificats en el procés de creixement absorbeix un total de 887 kg de CO2 per m3. L'empremta mediambiental d'una estructura de fusta és entre un 60% i un 75% inferior a una altra d'equivalent realitzada en acer i ciment.

La petjada va en correlació, pes edifici-petjada energètica: El CLT atorga una bona relació resistència/pes com a material estructural: Pesa menys que el formigó armat i té almenys la mateixa resistència. Tot i això, mentre el pes d'un metre cúbic de formigó és d'aproximadament 2,7 tones, el de CLT és de 400kg. A més el pes de l'edifici es divideix, 1/3 la fonamentació 1/3 l'estructura 1/3 tancaments i instal·lacions. Queda clar que el fet d'escollir la fusta per aquest edifici respon a estructura lleugera, aportant a més una petjada de carboni negativa.

El pàrquing ventilat de manera natural redueix en un 15% la petjada de fonamentació. El forjat de planta baixa i fonamentació serà de formigó amb sistemes de baixa eficiència.

4. Edifici Passiu EEC Edifici Energia Zero (consum energètic gairebé nul)

L'objectiu principal del disseny és reduir la demanda energètica de l'edifici. El sistema prestacional exigeix una reducció de la demanda Calor-Fret.

La calefacció i la refrigeració és el 60% de la demanda energètica, l'aigua representa un 25%, la il·luminació un 5% i els electrodomèstics un 10%. Tots aquests consums converteixen la demanda en energia final.

El criteri del disseny és que l'edifici s'alimenti el mínim possible de fora de la parcel·la i, si escau, a través del District Heating & and Cooling que ofereix el Park de l'Alba

Per aconseguir-ho és imprescindible la reducció de la calefacció i la refrigeració i això fa imprescindible el disseny passiu de l'edifici.

Sistema Passiu del disseny: la demanda mitjana per cèl·lula d'allotjament "sud" estarà sobre els 10Kw de mitjana en calefacció i refrigeració, essent aquestes les que ajudaran les cèl·lules habitacionals nord que tindran uns 45kw a reduir el seu balanç. La mitjana entre les sud i nord estarà sobre 15Kw.

L'envolupant del disseny de l'edifici garanteix això. L'envoltant de l'edifici dissenyat situa la massa construïda al voltant d'un atri central perquè la màxima quantitat de cèl·lules habitacionals tinguin ventilació exterior a l'atri. Hi ha tres tipus de cèl·lules: les cèl·lules habitacionals a sud (est), les cèl·lules habitacionals nord (Oest) i les cèl·lules amortidores (Atri Central)



Cada cèl·lula habitacional té: 1-. Captació 2-. Càrrega interna (persones i equips) 3-. Pèrdues (transmissió, façanes, ponts tèrmics, finestres i ventilació)

A les cèl·lules Sud les finestres són captors a l'hivern i a l'estiu se sobreescalfaran i les cèl·lules nord a l'hivern perdran energia i a l'estiu la guanyaran.

La cèl·lula amortidora serà l'atri central. La finalitat serà intercanviar l'aire entre les cèl·lules habitacionals per millorar el balanç energètic. Treballarà de manera diferent a l'hivern i a l'estiu. L'atri permet millorar el balanç energètic per tal de reduir aproximadament en un 20% la demanda energètica Calefacció-Refrigeració.

La temperatura de l'atri rondarà entre 20 i 27 graus centígrads i la humitat del 40% al 60%, tenint un sistema semi passiu d'aportació i regulació de ventilació mitjançant un sistema de refrigeració natural.

Així doncs, el disseny de l'atri central gestiona (controlat per computador) el balanç entre cèl·lules i ofereix la possibilitat de reduir de forma molt important la demanda energètica i així, poder assolir l'objectiu de produir la suficient energia necessària a la parcel·la arribant així a l'optimització passiva de l'edifici.

Sistemes actius: Són calefacció, aigua calenta, il·luminació i electrodomèstics. Aquests s'alimenten d'energia elèctrica.

En la màxima mesura possible, l'energia elèctrica de l'edifici serà produïda "On site", amb energia fotovoltaica instal·lada a les cobertes. A això contribueix el disseny, és a dir, com més coberta més gran energia elèctrica "on site"

Els sistemes ACS també s'instal·laran a coberta i el sistema de calefacció d'aportació de suport puntual per a les cèl·lules més desfavorables serà amb energia renovable (biomassa)

Gràcies al disseny passiu i a la ubicació dels sistemes actius del propi edifici l'aportació d'energia es produirà a l'edifici, el que s'anomena "Energia On site". S'aproximarà als 55 kw amb energia renovable. Consum d'energia neta propera a zero en un any típic.

Així, l'energia que prové del mateix edifici mitjançant fonts d'energies renovables haurà de ser igual a l'energia demandada pel mateix edifici.

Demanda d'energia = generació d'energia

Així doncs, el resultat final és que amb disseny passiu i els sistemes actius aconseguim: EEC EDIFICI ENERGIA ZERO



5. Integració al paisatge natural del seu entorn immediat.

El fet d'alliberar gran part de l'ocupació en planta baixa de l'edifici permetrà oferir a l'entorn immediat un espai lliure i natural que otorgarà una continuïtat espacial única entre l'interior i l'exterior de la parcel·la.

Les variables que descriuen el valor paisatgístic d'un territori són la qualitat i la visibilitat.

La qualitat paisatgística és un concepte subjectiu que depèn, no només dels seus pròpies característiques i qualitats, sinó del valor estètic objectiu que li atorga cada observador. Amb l'objectiu de fer l'atribució de valors de qualitat d'una manera el més objectiva possible, la qualitat la definirem com el mèrit que presenta un paisatge per ser conservat en funció de tres aspectes parcials: qualitat visual, qualitat de fons escènic i qualitat associada als continguts i les característiques estètiques.

La seva aplicació es realitza sobre unitat territorial que incorpora la parcel·la amb el corredor verd que discorre pel front nord, els caràcters paisatgístics més rellevants del qual es vol que es considerin homogenis.

La visibilitat atén tant la morfologia del relleu com la distància des dels punts d'observació, accessibilitat i nombre d'observadors.

Afavorir una continuïtat de vianants i visual és la prioritat. De fet, aquesta continuïtat espacial i visual s'ha pensat perquè no tinguem una distinció clara de si ens trobem dins de la parcel·la privada o fora.

Així doncs, un mantell verd, (superfície permeable amb plantacions de vegetació autòctona i de baixes necessitats hídrica) situat a la cota zero de l'edifici s'estendrà de llarg a llarg cap als límits de la parcel·la, assimilant-se al relleu natural i cosint els lliuraments amb les diferents circumstàncies (voreres, plaça, parc.....) i al mateix nivell. De fet, la redacció del projecte de paisatgisme del parc que creua tocant a la parcel·la ha de permetre la integració plena entre el parc i l'edifici. La idea és que l'edifici pertanyi al parc.

Només un segment a la façana nord i amb un pendent adequat, s'endinsa cap al pàrquing situat al soterrani amb la clara intenció de continuïtat i amb la funció de procurar-li ventilació i llum natural en tot aquest front. Així doncs, el plànol pàrquing també s'ha treballat amb la mateixa idea de naturalitat paisatgística i de continuïtat espacial. No és un pàrquing convencional, excavat i tancat amb murs. Justament és el que no vol ser. És un espai, ampli, lluminós i obert, un espai per a la mobilitat, modern i natural.

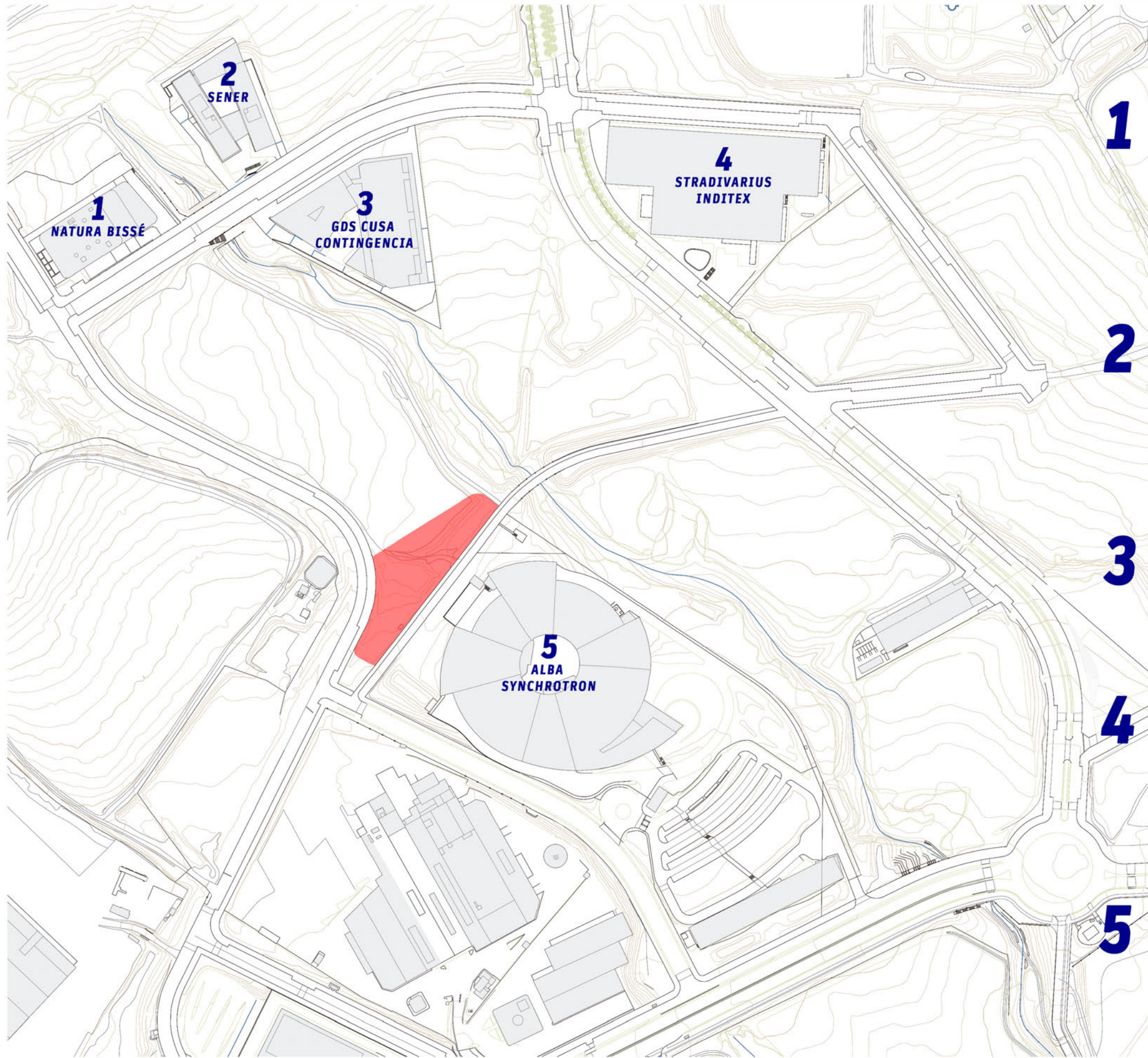
Es vol posar en valor les variables que descriuen el valor paisatgístic d'un territori. La qualitat i la visibilitat.

Cal considerar la qualitat i la visibilitat paisatgista com "el mèrit que presenta un paisatge per ser conservat". Per això es proposen dos elements importants: claredat i simplicitat visual, i claredat de fons escènic.

La idea és proporcionar la mínima petjada ecològica. Aquest edifici ha estat dissenyat pensant en la comunitat, en oferir i proporcionar més qualitat a l'entorn i a tots i cadascun dels ciutadans

La qualitat mediambiental és prioritària i només es busca millorar la salut i el benestar no tan sols dels usuaris propis de l'edifici sinó també de tots els ciutadans. Es busca la sostenibilitat en les variants mediambiental, econòmica i social i el compromís col·lectiu en la millora de les qualitats de vida i de treball.





1

2

3

4

5

TEC
ENGINEERING S.A.

Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

**INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
SITUACIÓ I EDIFICACIÓ DE L'ENTORN**

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.01





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
PLANTA SOTERRANI

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

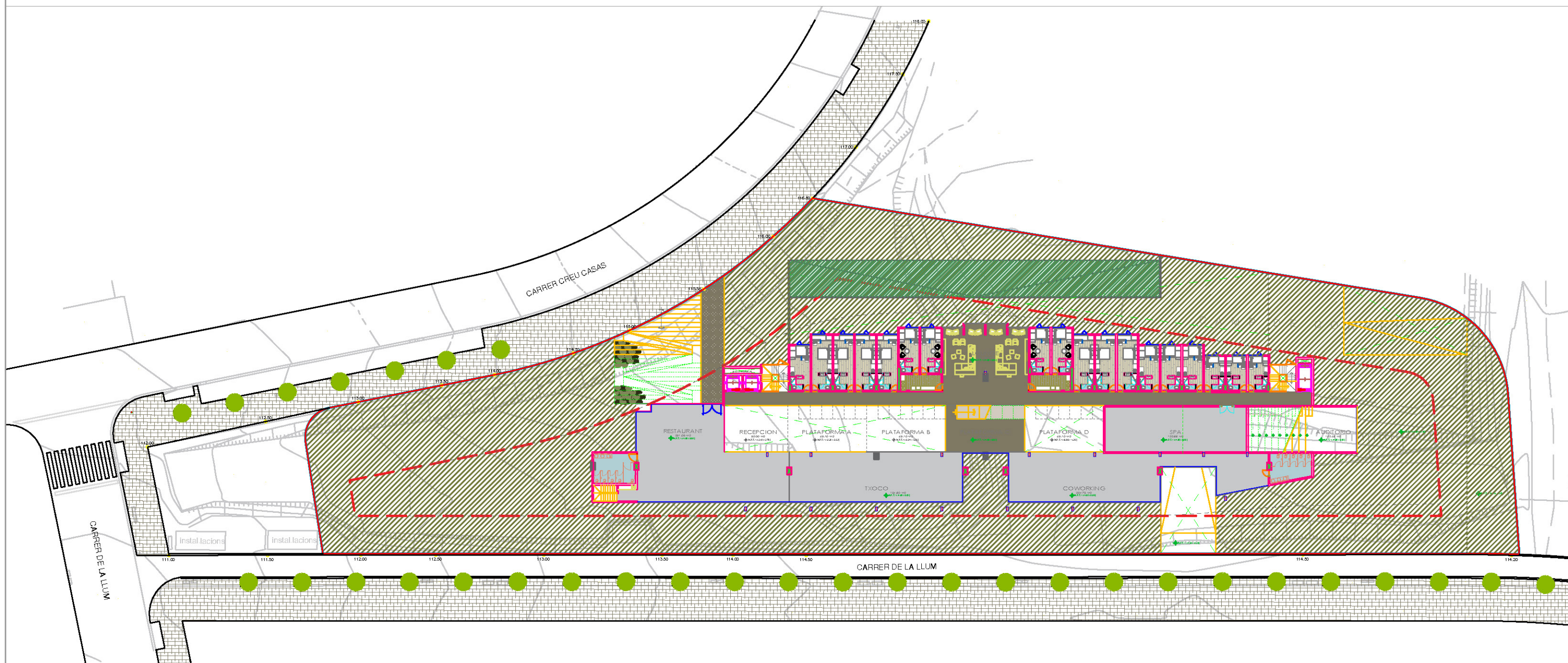
DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.02

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
PLANTA BAIXA

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

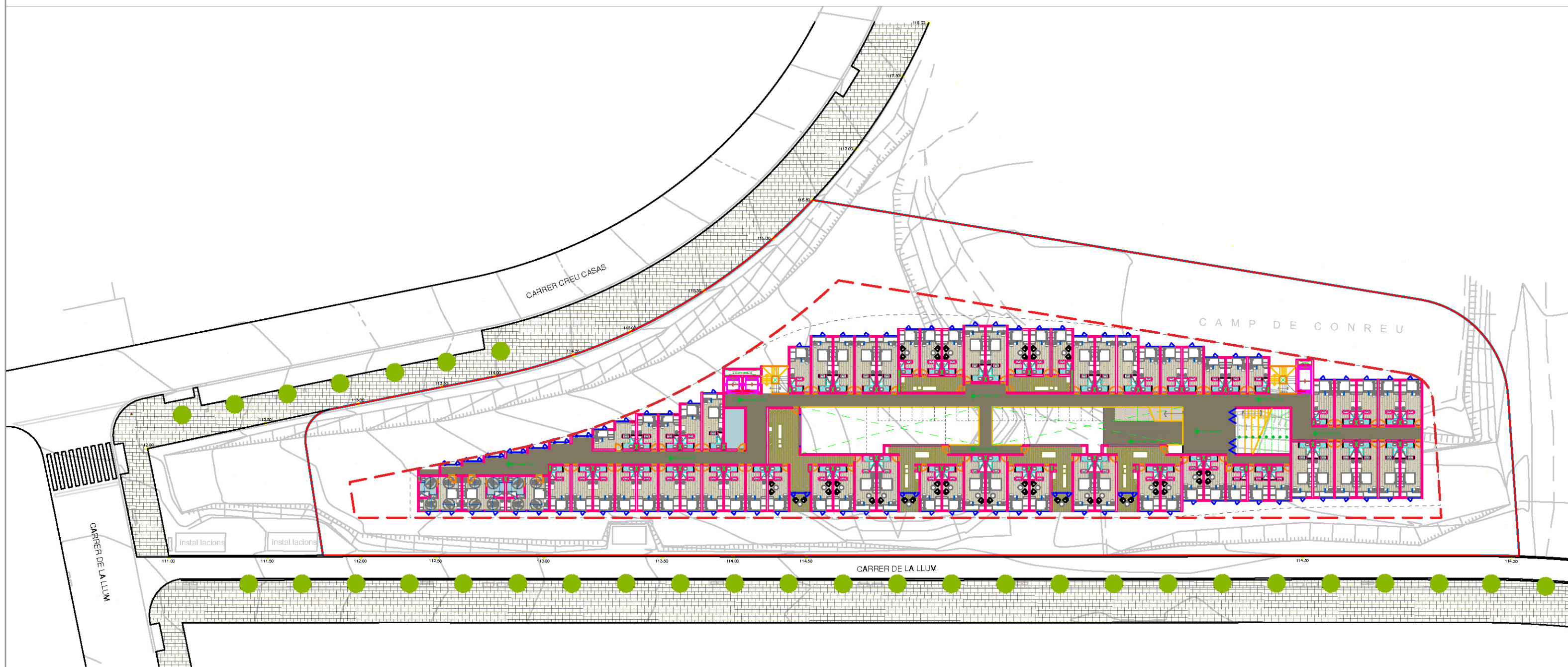
DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.03

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
PLANTA (1, 2, 3)

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

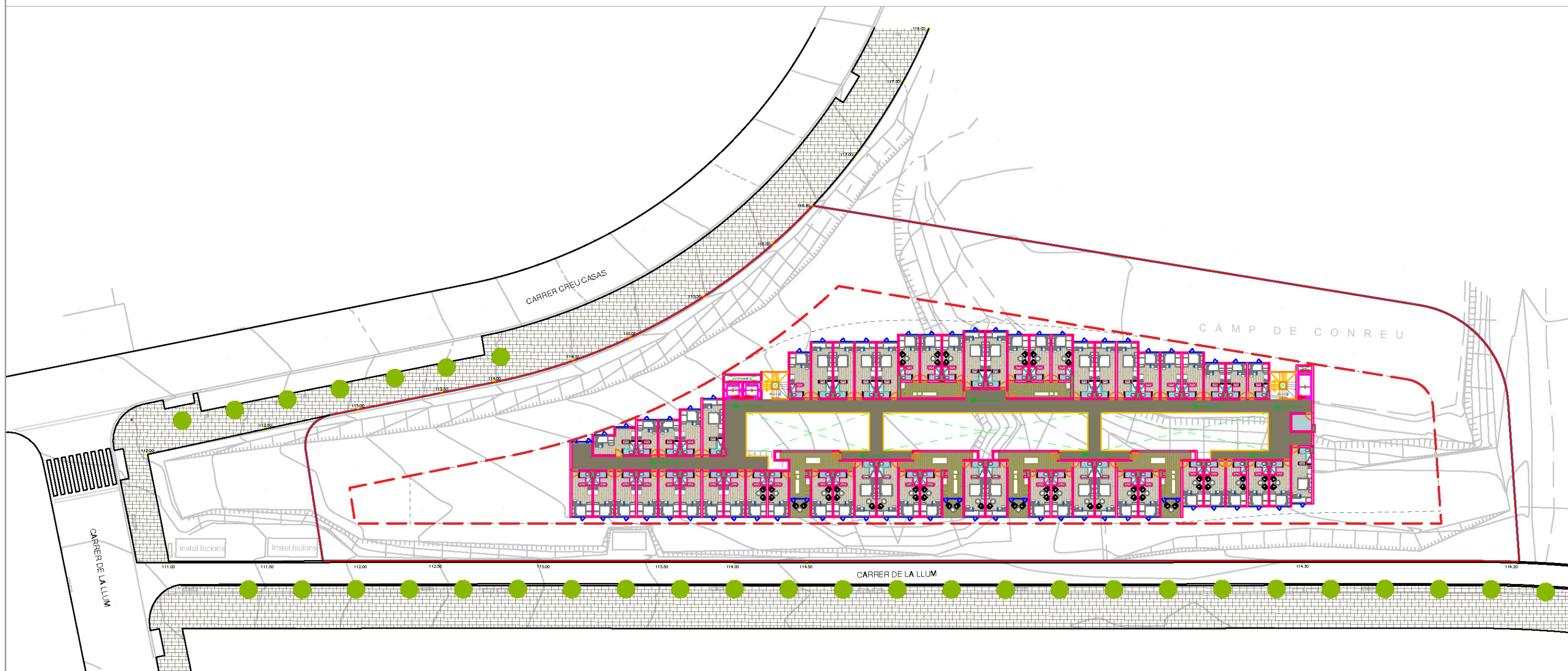
DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.04

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
PLANTA PB+4

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

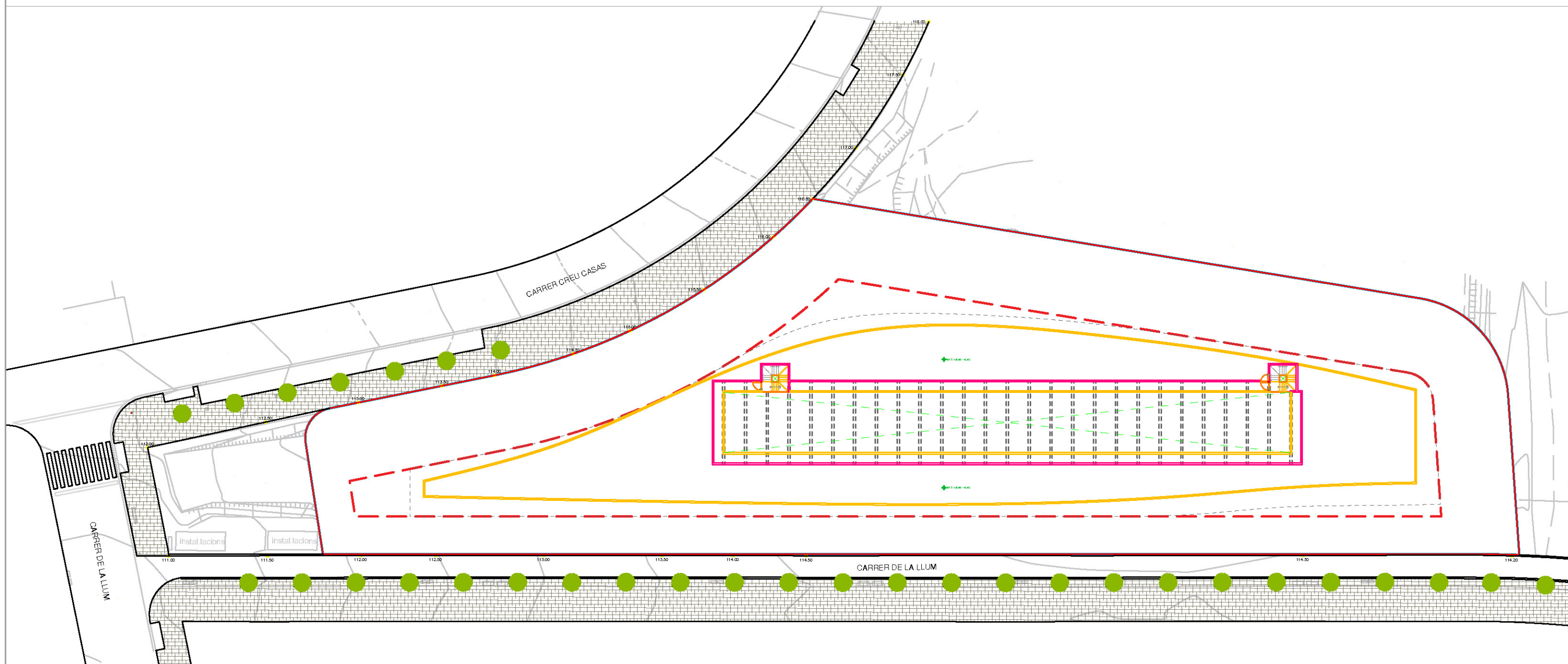
DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.05

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
PLANTA COBERTA

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

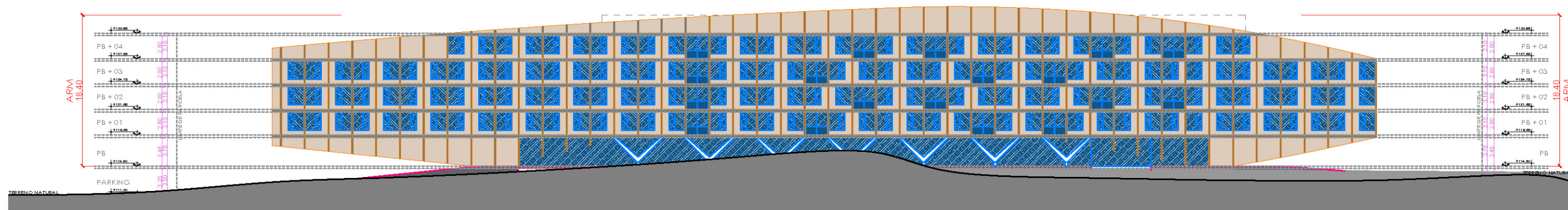
DIN A3. 1:500

CLAVE:

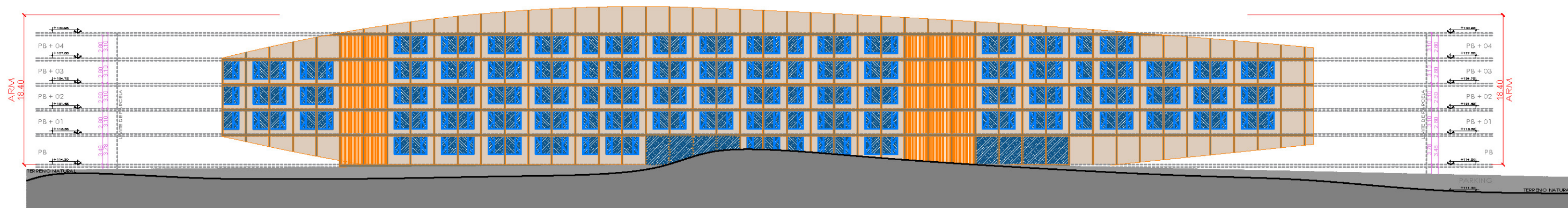
IC.06

NORTE:





FACHADA SUD-EST
Carrer de la Llum



FACHADA NORD
Espai Lliure



Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
ALÇATS

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC.07

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
VISTA SUD- EST CARRER DE LLUM

FECHA:
04 / 24

ESCALA:
DIN A3. 1:500

CLAVE:
IC 08

NORTE:





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
 info@tec-engineering.es
 T. +34 93 241 21 00
 www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
 VISTA NORD ESPAI LLIURE

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

DIN A3. 1:500

CLAVE:

IC 09





Av. Diagonal 622, 7a pl. 08021 Barcelona
info@tec-engineering.es
T. +34 93 241 21 00
www.tec-engineering.com

PROYECTO:

EDIFICI HOTELER

PLANO:

INTEGRACIÓ I QUALITAT ARQUITECTÒNICA DE LA PROPOSTA
VISTA SOTERRANI - ESPAI LLIURE

FECHA:

04 / 24

ESCALA:

DIN A3. 1:500

NORTE:

CLAVE:

IC.10



ANNEX 3. QUADRE COMPARATIU NORMATIVA PDU I NORMATIVA PROPOSADA



ANNEX 3. CONTROL DE CANVIS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Recull variacions art 48.4 i art 54.4 que incorporen altres disposicions PGM aplicables

Article 1

A efectes d'aportar l'ordenació unívoca i inequívoca de la parcel·la PC4H-M-05.01, aquesta resta regulada segons les determinacions de les normes del PDU contingudes a l'art. 54.2 sobre tipus d'ordenació, art. 54.3 i 48.3 sobre condicions de parcel·lació, art. 54.5 sobre condicions d'ús amb les condicions d'ordenació de l'edificació segons l'article 1 del PMU d'acord amb el plànol d'ordenació o.0.1 Ordenació Proposta del PMU, resultants de la justificació de canvis de l'art. 48.4 i 54.4 de les Normes del PDU que es detallen a continuació:

Condicions d'ordenació de l'edificació ZONA HOTELER, CLAU PC4H, PARCEL·LA PC4H-M-05.01

En **vermell**, text afegit a la redacció de la normativa proposada

Paràmetre	Condicions particulars Normativa vigent	Condicions d'ordenació. Proposta
Perímetre regulador Ref. plànol o.3.1 i art. 48.4	<i>En el plànol o.3.1 Condicions d'ordenació de l'edificació es regulen els perímetres reguladors de les edificacions mitjançant:</i> • <i>Gàlils màxims edificables, els quals no poden ser sobrepassats per l'edificació amb excepció dels cossos sortints. En el cas dels gàlils màxims que regulen les façanes principals, aquestes s'han de situar com a mínim en un 50% sobre aquest gàlib.</i> • <i>Alineacions obligatòries, perímetre sobre el qual s'ha de situar obligatòriament la façana de les edificacions</i> <i>Als efectes de garantir les condicions adequades d'il·luminació i assolellament dels edificis, la separació mínima entre blocs d'edificació és de 10 m per PB+4 o inferior, 15m per PB+5 i PB+6, 18m per PB+7 i 20m per PB+8 o més; a comptar des de les alineacions de façana i de testers que finalment s'adoptin dins del perímetre regulador màxim.</i> <i>Es permet que la separació entre el tester i la façana de dos blocs de la mateixa unitat de projecte es pugui reduir fins a 10m. En aquest cas, les estances que es configuren al tester hauran de tenir obertures a alguna altra façana. Es permet la ubicació de cuines i lavabos independentment de la situació de les obertures</i>	Gàlils màxims edificables, els quals no poden ser sobrepassats per l'edificació amb excepció dels cossos sortints: en el plànol o.01 Ordenació proposta del PMU s'indica el perímetre regulador de l'edificació mitjançant els gàlils màxims edificables, els quals no podran ser sobrepassats per l'edificació sobre rasant amb excepció dels cossos sortints. Les separacions a llindars són: - 5 m al carrer Llum - 10 m al carrer Creu Casas i Sicart i a la zona verda. La ocupació màxima total de l'edificació sobre rasant es limita al 85% de la superfície que correspon al perímetre regulador o gàlib màxim.
Reculada de l'edificació Ref. art. 48.4:	<i>Quan els espais no edificats en parcel·la privada, s'incorporin formalment a la via pública, han de ser urbanitzats seguint criteris idèntics als emprats als d'aquesta.</i>	Quan els espais no edificats en parcel·la privada, s'incorporin formalment a la via pública, han de ser urbanitzats seguint criteris idèntics als emprats als d'aquesta.
Perfil regulador: Ref. plànol o.3.1 i art. 48.4	<i>El perfil regulador defineix l'alçada màxima de l'edificació exclòs el volum dels elements tècnics de les instal·lacions. L'impacte visual d'aquest volum d'instal·lacions haurà de minimitzar-se des de la via pública.</i>	El perfil regulador defineix l'alçada màxima de l'edificació exclòs el volum dels elements tècnics de les instal·lacions. L'impacte visual d'aquest volum d'instal·lacions haurà de minimitzar-se des de la via pública.





	<i>Els talls de les edificacions que en resultin de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima, s'hauran d'executar de tal manera que en alçat els forjats de les plantes quedin alineats. Per tant, aquests talls de les edificacions s'ha de fer escapçant plantes senceres i no mitges plantes.</i> <i>En els edificis amb front de façana a la rambla del Castell, avinguda dels Gorgs, "l'eix C" i "l'eix 5" es permetrà superar l'alçada reguladora en un màxim de dues plantes i un màxim del 20% de la ocupació de l'edificació en planta referit al conjunt de les alineacions de l'illa, per tal de generar fites o punts de referència a les cantonades a on els dos vials siguin de 20m o més de secció o facin front a un espai lliure obert. Això es definirà prèviament a l'estudi de conjunt d'illa segons l'article 42. d'aquestes normes.</i>	En el plànol o.01 Ordenació proposta del PMU s'indiquen les alçades màximes i el nombre màxim de plantes referides als respectius percentatges d'ocupació màxima dins del perímetre regulador. Els talls de les edificacions que en resultin de l'aplicació de l'alçada reguladora màxima, s'hauran d'executar de tal manera que en alçat els forjats de les plantes quedin alineats. Per tant, aquests talls de les edificacions s'ha de fer escapçant plantes senceres i no mitges plantes.
Alçada reguladora màx. des de la cota del pla de referència de la planta baixa, per a la determinació del perfil regulador Ref. art. 54.4:	<i>L'alçada reguladora màxima es defineix en el plànol o.3.1 Condicions d'ordenació de l'edificació per cadascuna de les parcel·les, i es defineix com la distància màxima permesa entre el pla de referència de planta baixa i la part superior del darrer forjat de l'edificació.</i> <i>En el cas de parcel·les amb indicació de dues o més alçades màximes, cadascuna d'elles s'ha d'entendre referida al respectius percentatges d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.</i>	18,40 m, PB+4P en el 70% d'ocupació màxima del perímetre regulador 15,30 m, PB+3P, en el 15% d'ocupació màxima del perímetre regulador. L'alçada reguladora, per a la determinació del perfil regulador, es pren des de la cota del pla de referència de la planta baixa fins a la part superior del darrer forjat de l'edificació. Les alçades màximes s'indiquen al plànol o.01 Ordenació proposta del PMU i s'han d'entendre referides al respectius percentatges d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.
Ref. art. 48.4:	<i>En la present normativa, l'alçada reguladora, per a la determinació del perfil regulador, es pren des de la cota del pla de referència de la planta baixa fins a la part superior del darrer forjat de l'edificació.</i> <i>PB: 4,50m</i> <i>PB+3PP: 15,30m</i> <i>PB+4PP: 18,40m</i> <i>PB+5PP: 21,50m</i> <i>PB+6PP: 24,60m</i> <i>PB+7PP: 27,70m</i> <i>PB+8PP: 30,80m</i> <i>PB+9PP: 33,90m</i> <i>PB+10PP: 37,00m</i>	
Planta baixa Ref. art. 48.4 i adopta art. 261 PGM:	<i>Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a 1 m. com a màxim, per sobre o per sota de la cota de vial a cada tram.</i>	Tindrà la consideració de planta baixa aquella llur paviment quedi situat en la cota +114,80 m indicada al plànol o.01 Ordenació proposta del PMU. La cota anterior s'estableix com la cota del pla de referència de la planta baixa que fixa la base de mesurament de l'alçada màxima de l'edificació.

		Aquesta cota, podrà augmentar-se o disminuir-se sense depassar, en un o altres cas, els 0,60 m, quan l'execució del projecte exigeixi una adaptació o reajust, dins d'aquests límits.
Planta soterrani Ref. art. 48.4:	<i>Les superfícies de soterrani situades per sota de la planta baixa destinades a un altre ús que no sigui aparcament o magatzem, han d'estar vinculades a la planta baixa i computen a efectes d'edificabilitat.</i> <i>Les plantes soterrani no poden ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la i han de complir amb el mínim de la superfície permeable. En el cas que se sobrepassi el perímetre regulador màxim edificable en planta soterrani, l'espai lliure d'edificació ha de ser tractat amb coberta enjardinada, a excepció de la rampa d'accés i d'acord amb allò establert en el paràmetre: Sòl de parcel·la lliure d'edificació, d'aquest article.</i> <i>En les plantes soterrani no s'admet l'ús de sales d'estar, cuines i dormitoris. Sí que s'admeten instal·lacions tècniques i altres usos relacionats a les condicions d'ús de cada zona, sempre que es doti el local de les mesures tècniques necessàries per a cobrir els riscos d'incendi, explosió, etc., assegurar el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la normativa de protecció contra incendis vigent, tot garantint una correcta ventilació adequada a l'ús i localització de la parcel·la.</i> <i>La cara superior del forjat que separa la planta baixa i planta soterrani es pot situar a una alçada màxima d'un metre per damunt del pla de referència de planta baixa.</i> <i>A les parcel·les R-34 i R39, que es troba a l'est de l'abocador Can Planas, la cota màxima d'excavació es situarà per sobre de la cota 86 msnm per tal d'evitar afeccions al nivell freàtic.</i> <i>Per a la construcció de soterranis en zones que limiten amb àmbits subjectes a estudis de subsol, s'ha de tenir en compte les directrius que regula l'article 104 d'aquestes normes.</i>	Les superfícies de soterrani situades per sota de la planta baixa destinades a un altre ús que no sigui aparcament o magatzem o local tècnic o local de servei, han d'estar vinculades a la planta baixa i computen a efectes d'edificabilitat. Les plantes soterrani no poden ocupar la totalitat de la superfície de la parcel·la i han de complir amb el mínim de la superfície permeable, d'acord amb allò establert en el paràmetre: Sòl de parcel·la lliure d'edificació de l'article 48.3 de les normes urbanístiques del PDU. En les plantes soterrani no s'admet l'ús de sales d'estar, cuines i dormitoris. Sí que s'admeten instal·lacions tècniques i altres usos relacionats a les condicions d'ús de cada zona, sempre que es doti el local de les mesures tècniques necessàries per a cobrir els riscos d'incendi, explosió, etc., assegurar el desallotjament de les persones amb seguretat, d'acord amb les determinacions de la normativa de protecció contra incendis vigent, tot garantint una correcta ventilació adequada a l'ús i localització de la parcel·la. La cara superior del forjat que separa la planta baixa i planta soterrani es pot situar a una alçada màxima d'un metre per damunt del pla de referència de planta baixa. Per a la construcció de soterranis en zones que limiten amb àmbits subjectes a estudis de subsol, s'ha de tenir en compte les directrius que regula l'article 104 de la normativa del PDU i que es recullen en el paràmetre sobre Condicions particulars d'aquest article.
Cossos sortints Ref. art. 48.4:	<i>S'admeten els cossos sortints sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre de l'espai públic.</i> <i>Sobre els espais públics, els cossos sortints, tancats, semitancats o oberts, es limita a un vol màxim d'un dècim de la distància entre alineacions d'edificació, sense superar, en cap cas, un vol superior a 1,80 metres.</i>	S'admeten sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre de l'espai públic. Sobre l'espai lliure de la parcel·la, el vol és lliure. Els cossos sortints oberts poden ocupar la longitud de façana en la seva totalitat.



	<i>Sobre l'espai lliure de la parcel·la, el vol és lliure, sempre que es compleixi amb la separació mínima entre edificis. Els cossos sortints oberts poden ocupar la longitud de façana en la seva totalitat. Els tancats o semitancats no poden ocupar més d'un terç d'aquesta longitud.</i> <i>Si el vol dels cossos sortints tancats o semitancats és igual o inferior a 45 cm, aquests poden ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no sobrepassin la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.</i>	Els tancats o semitancats no poden ocupar més d'un terç d'aquesta longitud. Si el vol dels cossos sortints tancats o semitancats és igual o inferior a 45 cm, aquests poden ocupar més d'un terç de la longitud de la façana, sempre que no sobrepassin la superfície que li correspondria en cas de vol màxim.
Elements sortints Ref. art. 48.4:	<i>S'admeten els elements sortints sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre del vial.</i> <i>En les edificacions es limita el vol a 1,40 m del pla de façana.</i> <i>S'admet que els vols dels elements sortints girin a les cantonades dels edificis.</i>	S'admeten els elements sortints sempre que es situïn en la seva totalitat a una alçada igual o superior als 2,50 m per sobre del terreny definitiu en l'interior de la parcel·la i de 3,50 m per sobre de l'espai públic. En les edificacions es limita el vol a 1,40 m del pla de façana. S'admet que els vols dels elements sortints girin a les cantonades dels edificis.
Alçada lliure o útil Ref. art. 48.4:	<i>Es mesurarà en tots els casos, descomptant el gruix del sostre o forjat estructural, el gruix de les jàsseres, bigues mestres, sostres tècnics i el gruix dels paviments, inclòs els tècnics o flotants.</i> <i>L'alçada lliure mínima entre forjats en plantes pis és de 2,70 m.</i> <i>L'alçada lliure mínima en planta baixa és de de 2,70 m per a l'ús d'habitatge i de 3,00 m per a altres usos.</i> <i>L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani és de 2,50 m. Aquesta alçada no es pot reduir ni amb elements estructurals, ni d'instal·lacions en cap punt on hi hagi circulació de vehicles.</i>	Es mesurarà en tots els casos, descomptant el gruix del sostre o forjat estructural, el gruix de les jàsseres, bigues mestres, sostres tècnics i el gruix dels paviments, inclòs els tècnics o flotants. L'alçada lliure mínima entre forjats en plantes pis és de 2,70 m. L'alçada lliure mínima en planta baixa és de de 2,70 m per a l'ús d'habitatge i de 3,00 m per a altres usos. L'alçada lliure mínima de les plantes soterrani és de 2,50 m. Aquesta alçada no es pot reduir ni amb elements estructurals, ni d'instal·lacions en cap punt on hi hagi circulació de vehicles.
Aparcament Ref. art. 54.4	<i>La provisió mínima d'aparcament d'automòbil serà la fixada segons el que marca el PGM en els seus articles 298 i 299. Ara bé, aquests mínims podran reduir-se fins als següents ratis si l'empresa promotora de l'edifici garanteix mitjançant un pla de mobilitat dels seus treballadors, que contribuirà a la seva mobilitat mitjançant la implantació de mesures destinades al transport col·lectiu que beneficiïn a un mínim del 15% dels seus treballadors. En aquest cas, els ratis segons el següent tipus d'us o activitat seran els següents:</i> <i>-Una plaça per cada 100 m² destinats a usos hotelers</i> <i>-Una plaça per cada 300 m² destinats a instal·lacions tècniques i manteniment.</i> <i>En la parcel·la cal resoldre la següent reserva d'aparcaments de bicicletes: 0,25 apart / 100 m²st</i>	La provisió mínima d'aparcament d'automòbil serà la fixada segons el que marca el PGM en els seus articles 298 i 299. Les places mínimes d'aparcament per vehicles a motor que corresponen a l'ús residencial hotel·ler és: Hotels de 4* i 5*, una plaça d'aparcament per cada tres habitacions dobles o l'equivalent de senzilles Hotels de 3*, una plaça d'aparcament per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles Els altres, una plaça d'aparcament per cada sis habitacions dobles o l'equivalent de senzilles En la parcel·la cal resoldre la següent reserva d'aparcaments de bicicletes: 0,25 apart / 100 m²st



		L'empresa promotora de l'edifici contribuirà a la millora de la mobilitat dels seus treballadors mitjançant la implantació de mesures destinades al transport col·lectiu que beneficiïn a un mínim del 15% dels seus treballadors. Els projectes bàsics o d'execució d'edificis amb més de 10.000 m²st i/o per a més de 500 treballadors i hotels de més de 200 llits aportaran l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) regulat pel Decret 344/2006 de 19 de setembre al moment de sol·licitar llicència, per cas d'implantació singular que ha d'assumir, si s'escau, la part del dèficit del transport públic per damunt de l'estimat a l'EAMG del PDU, i comprovar que l'actuació no superi els ratis de treballadors previstos al PDU. En la resta de casos, caldrà incorporar una estimació del número màxim de treballadors i la previsió del temps per arribar en aquest màxim, als efectes de les mesures de gestió establertes a l'art. 103.8 de les normes del PDU.
Guals Ref. art. 54.4	<i>Els propietaris d'aquestes han de col·locar el seu propi gual de 1,20 metres d'amplada i un mínim de 6 metres entre capçals, segons model de peces prefabricades proposat en el Projecte d'urbanització.</i> <i>Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'ha d'emprar un material i acabat igual a l'existent. Les obres van a càrrec dels propietaris de la parcel·la. Aquests guals se situaran entre els arbres de la urbanització, sense afectar l'enllumenat i distanciat entre ells un mínim de 20 metres</i>	Els propietaris d'aquestes parcel·les han de col·locar el seu propi gual de 1,20 metres d'amplada i un mínim de 6 metres entre capçals, segons model de peces prefabricades proposat en el Projecte d'urbanització. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per dessota, s'ha d'emprar un material i acabat igual a l'existent. Les obres van a càrrec dels propietaris de la parcel·la. Aquests guals se situaran entre els arbres de la urbanització, sense afectar l'enllumenat i distanciat entre ells un mínim de 20 metres.
Edificacions auxiliars Ref. art. 54.4:	<i>No es permet la construcció d'edificacions auxiliars deslligades de les edificacions principals, podran ser adossades o incloses dintre de l'edifici però mai fora del gàlib edificable grafiat al plànol 0.3.1.</i>	No es permet la construcció d'edificacions auxiliars deslligades de les edificacions principals. Podran ser adossades o incloses dintre de l'edifici però mai fora del gàlib edificable grafiat al plànol 0.0.1. Ordenació proposta del PMU.
Condicions particulars Ref. art. 54.4:	<i>1) Mesures per al manteniment i millora dels espais verds: minimitzar els espais impermeables, per tal de facilitar la infiltració de l'aigua de pluja, evitar la introducció d'espècies al·lòctones, valoració de l'establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials per a ser utilitzades en el reg de les zones verdes.</i> <i>2) Tractament adequat dels espais de vora i perimetrals en el límit del sector.</i> <i>3) Establir mesures d'integració paisatgística d'ordenacions i edificis adaptats a la topografia.</i>	1) Mesures per al manteniment i millora dels espais verds: minimitzar els espais impermeables, per tal de facilitar la infiltració de l'aigua de pluja, evitar la introducció d'espècies al·lòctones, valoració de l'establiment d'una xarxa separativa d'aigües pluvials per a ser utilitzades en el reg de les zones verdes. 2) Tractament adequat dels espais de vora i perimetrals en el límit del sector. 3) Establir mesures d'integració paisatgística d'ordenacions i edificis adaptats a la topografia.



	4) Les parcel·les PC4H-M se situen a l'entorn del dipòsit controlat Elena. • Zona d'atenció 2, parcel·les situades sense continuïtat directa amb el dipòsit. Condicions d'edificació en Zona d'atenció 2: Les edificacions han de comptar amb sistemes d'autoprotecció per evitar possibles filtracions i acumulacions de gas en l'interior. Es proposen dues solucions tècniques: - Construir el soterrani, semi-soterrani o planta baixa totalment ventilat, per exemple en forma de pati anglès o palafíctic. En aquest cas, caldrà garantir que els petits espais tancats que puguin haver (petits magatzems, caixes d'ascensors, etc.) queden suficientment ventilats. - Una empresa acreditada per l'ARC haurà de dissenyar una barrera contra el gas o un drenatge passiu de gasos, robust i que no requereixi de manteniment, als límits de la parcel·la o bé on s'assenti l'edifici. A més, en les xarxes de serveis s'assegurarà que es trenca la continuïtat física dels conductes a través d'arquetes ventilades per assegurar que no entren gasos drenats a l'interior de l'edifici. Les antigues construccions existents en el subsòl d'aquestes parcel·les hauran de ser enderrocades, per evitar les vies preferencials de mobilització de biogàs. Veure les Fitxes urbanístiques a l'article 104 de la normativa urbanística del PDU	4) La parcel·la se situa a l'entorn del dipòsit controlat Elena, Zona d'atenció 2, parcel·les situades sense continuïtat directa amb el dipòsit, pel que, d'acord amb la fitxa 3. Fitxa urbanística ELENA de l'article 104 de la normativa urbanística del PDU es determina que: - La parcel·la PC4-H,M no podrà ser edificada fins que l'Agència de Residus de Catalunya validi la inexistència de la migració de biogàs a l'exterior del dipòsit autoritzat. -Les edificacions han de comptar amb sistemes d'autoprotecció per evitar possibles filtracions i acumulacions de gas en l'interior. Es proposen dues solucions tècniques: • Construir el soterrani, semi-soterrani o planta baixa totalment ventilat, per exemple en forma de pati anglès o palafíctic. En aquest cas, caldrà garantir que els petits espais tancats que puguin haver (petits magatzems, caixes d'ascensors, etc.) queden suficientment ventilats. • Una empresa acreditada per l'ARC haurà de dissenyar una barrera contra el gas o un drenatge passiu de gasos, robust i que no requereixi de manteniment, als límits de la parcel·la o bé on s'assenti l'edifici. A més, en les xarxes de serveis s'assegurarà que es trenca la continuïtat física dels conductes a través d'arquetes ventilades per assegurar que no entren gasos drenats a l'interior de l'edifici. Les antigues construccions existents en el subsòl d'aquestes parcel·les hauran de ser enderrocades, per evitar les vies preferencials de mobilització de biogàs.
Planta Altell Ref. art. 48.4:	Només es permet la planta altell quan l'ús obligatori en PB és d'activitat econòmica. L'alçada màxima de la planta baixa, en aquest cas, és de 6m. La planta altell pot ocupar com a màxim el 60% de la superfície de la planta baixa separant-se un mínim de 3 metres de la façana de l'edifici. Quan la planta baixa superi els 4,5m d'alçada s'haurà de sumar el sostre edificat màxim de la planta altell, encara que no es construeixi per l'atorgament de la llicència.	No es permet la construcció de plantes altells.
Coberta Ref. art. 48.4:	Les cobertes de la zona residencial han de ser planes. Els elements d'instal·lacions tècniques i de captació solar, ja siguin col·lectors tèrmics, plaques fotovoltaïques o d'altres, s'han d'integrar en el disseny de l'edificació, evitant que sobresurtin del conjunt edificable. S'exceptuen d'aquesta regla aquells elements emergents com antenes, xemeneies, etc.	Les cobertes poden ser planes, inclinades o bé mixtes. Per sobre de la coberta es podran construir baranes i elements de protecció fins una alçada màxima de 1,80 m i coronaments de l'edificació de caràcter exclusivament decoratiu.



		Els elements d'instal·lacions tècniques i de captació solar, ja siguin col·lectors tèrmics, plaques fotovoltaïques o d'altres, s'han d'integrar en el disseny de l'edificació, evitant que sobresurtin de forma no harmònica per sobre del conjunt edificatori. S'exceptuen d'aquesta regla aquells elements emergents com antenes, xemeneies, etc.
Espai o conductes d'instal·lacions per locals Ref. art. 48.4:	<i>Tots els edificis amb locals comercials en planta baixa i/o soterrani han de disposar d'un conducte o espai vertical d'instal·lacions amb un mínim de 2 m², per a cada caixa d'escala, que arribi fins a la coberta de l'edifici.</i>	Els locals comercials en planta baixa i/o soterrani han de disposar d'un conducte o espai vertical d'instal·lacions amb un mínim de 2 m², per a cada caixa d'escala, que arribi fins a la coberta de l'edifici.
Patis de llum Ref. art. 48.4:	<i>Art.233 de les Normes Urb. PGM</i>	És d'aplicació l'art. 233 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità.
Patis de ventilació Ref. art. 48.4:	<i>Art.234 de les Normes Urb. PGM</i>	És d'aplicació l'art. 234 de les Normes Urbanístiques del Pla General Metropolità
Materials constructius Ref. art. 48.4:	<i>Es recomana l'ús de materials reutilitzables i reciclables.</i> <i>Seguint aquestes consideracions, es recomana que s'utilitzin pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no proveniuen de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques, en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment.</i> <i>Es recomana evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius.</i> <i>Es recomana emprar sistemes constructius que facilitin el muntatge i desmuntatge (muntatge en sec, unions mecàniques, etc.)</i>	Es recomana l'ús de materials reutilitzables i reciclables. Seguint aquestes consideracions, es recomana que s'utilitzin pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no proveniuen de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques, en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment. Es recomana evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius. Es recomana emprar sistemes constructius que facilitin el muntatge i desmuntatge (muntatge en sec, unions mecàniques, etc.)
Aire condicionat Ref. art. 48.4:	<i>El projecte d'edificació ha d'incloure o preveure la instal·lació d'aire condicionat a tots els habitatges i locals. La solució donada a la instal·lació ha d'evitar que es puguin produir molèsties acústiques, calorífiques o de qualsevol altra tipus a les persones alienes al corresponent habitatge o local Els aparells exteriors s'han de situar preferentment a la coberta de l'edifici i evitar que siguin visibles en façana. La instal·lació de l'aire condicionat requerirà llicència municipal.</i>	El projecte d'edificació ha d'incloure o preveure la instal·lació d'aire condicionat a tots els habitatges i locals. La solució donada a la instal·lació ha d'evitar que es puguin produir molèsties acústiques, calorífiques o de qualsevol altra tipus a les persones alienes al corresponent habitatge o local Els aparells exteriors s'han de situar preferentment a la coberta de l'edifici i evitar que siguin visibles en façana. La instal·lació de l'aire condicionat requerirà llicència municipal.



		Les demandes tèrmiques i de refrigeració de l'edificació s'hauran de cobrir des d'alguna de les tres plantes de poligeneració previstes al Projecte d'obres d'urbanització bàsiques del Pla director, d'acord amb el qual els promotors preveuran i costejaran tots aquells elements, espais i servituds de pas a favor de l'ajuntament necessaris per a la implantació d'aquest sistema. En cas que no es faci ús d'aquest sistema el projecte dels edificis ha d'incloure una solució de climatització igual o més eficient energèticament.
Electrificació Ref. art. 48.4:	<i>Les parcel·les que requereixin una potència elèctrica igual o superior a 100 kW, han de tenir subministrament d'energia en mitja tensió, en compliment de l'article 30.b del Decret 329/2001, de 4 de desembre del Reglament de subministrament elèctric i, per tant, han d'incloure una estació transformadora que ha de ser soterrada o incorporada a l'edificació principal.</i> <i>La ubicació d'aquesta ET haurà de minimitzar l'impacte visual, i preferiblement serà incorporada a l'edificació principal o soterrada, complint en tot moment les normes tècniques particulars de l'empresa distribuïdora. No pot situar-se de manera contigua a estances d'alta permanència, i molt especialment dels dormitoris.</i> <i>El primer promotor que actuï en una illa ha de construir l'ET assumint-ne els costos a compte i, la resta de promotors de la mateixa illa han d'abonar la part proporcional a la seva propietat a mida que sol·licitin la connexió elèctrica.</i> <i>Norma NTP-CT: Els CT subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible.</i> <i>Norma NTP-IEMT: Els CM subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible.</i>	Les parcel·les que requereixin una potència elèctrica igual o superior a 100 kW, han de tenir subministrament d'energia en mitja tensió, en compliment de l'article 30.b del Decret 329/2001, de 4 de desembre del Reglament de subministrament elèctric i, per tant, han d'incloure una estació transformadora que ha de ser soterrada o incorporada a l'edificació principal. La ubicació d'aquesta ET haurà de minimitzar l'impacte visual, i preferiblement serà incorporada a l'edificació principal o soterrada, complint en tot moment les normes tècniques particulars de l'empresa distribuïdora. No pot situar-se de manera contigua a estances d'alta permanència, i molt especialment dels dormitoris. El primer promotor que actuï en una illa ha de construir l'ET assumint-ne els costos a compte i, la resta de promotors de la mateixa illa han d'abonar la part proporcional a la seva propietat a mida que sol·licitin la connexió elèctrica. Norma NTP-CT: Els CT subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible. Norma NTP-IEMT: Els CM subterranis quedaran restringits a aquells casos en els quals, a criteri de l'empresa distribuïdora, la instal·lació en superfície no sigui possible.
Afectacions per zona d'expectativa arqueològica Can Fatjó		Per àmbit afectat per l'entorn de la zona d'expectativa arqueològica Can Fatjó dels Xiprers inclosa al Pla especial de protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic de Cerdanyola de Vallès, les obres o actuacions que comportin excavacions resten subjectes a la intervenció preventiva amb autorització prèvia de la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya, d'acord amb les condicions establertes pel Decret 78/2002, de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.



ANNEX 4. CERTIFICACIÓ REGISTRAL



Certificación Registral expedida por:

JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA

Registrador de la Propiedad de Cerdanyola del Valles -1

SANT FRANCESC, 4 BAJOS
08290 - Cerdanyola del Valles (BARCELONA)
Teléfono: 936926666
Fax: 935803324

Correo electrónico: cerdanyoladelvalles1@registrodelapropiedad.org

correspondiente a la solicitud formulada por:

SEBASTIAN GRAU AVILA

con DNI/CIF: 77777463L

INTERÉS LEGÍTIMO ALEGADO:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones.

IDENTIFICADOR DE LA SOLICITUD: **H80TP84P**

*(Citar este identificador para cualquier cuestión
relacionada con esta certificación)
Su referencia:*



JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE Cerdanyola del Vallès -1, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE BARCELONA.

CERTIFICO: Que en vista de la petición de certificación presentada telemáticamente en este Registro a las once horas cuarenta y seis minutos, del día doce de junio del año dos mil veinticuatro, según el Asiento 280 Diario 2024, he examinado en todo lo necesario los libros del archivo a mi cargo de los que **RESULTA:**

PRIMERO. Que la finca de que se solicita certificación, en el Registro se describe de la siguiente forma:

Urbana. ZONA HOTELER, clau PC4H en virtut del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, aprovat definitivament per la Comissió de Territori de Catalunya en acord de data 22 de desembre de 2020 (DOGC núm. 8339, d'11 de febrer de 2021). Parcel·la assenyalada amb el nom **PC4.H-M-05.01** en el plànol núm. 05 "Finques adjudicades" del Projecte de reparcel·lació del Sector Parc de l'Alba, al terme municipal de Cerdanyola del Vallès, de forma irregular i de 5.548,71 m² de superfície de sòl i 11.096,00 m². **Afronta:** Al nord, part amb la finca destinada a Sistema d'espai lliure zona verda Parc de connectivitat SV.3-10.01/SV.3-10.02 i part amb el carrer de Creu Casas i Siscart. A l'est, amb la referida finca SV.3-10.01 / SV.3-10.02. Al sud, mitjançant vial amb parcel·la E8-01.01 destinada a l'Equipament del Sincrotró. I a l'oest, amb el citat carrer de Creu Casas i Siscart.

La representació gràfica georreferenciada de la descrita finca, con la lista de coordenadas, constan en el archivo electrónico accesible a través del Código Seguro de Verificación número 2080743546299B8F.

Esta descripción resulta de la inscripción 1 de la finca 51.826 al folio 49, del tomo 1824, libro 1309 de esta Villa

IDUFIR: 08074000481079

Referencia catastral 5233628DF2953C0000MP

SEGUNDO. Que la descrita finca pertenece y consta inscrita como último y vigente título de dominio a nombre de **ROSA GRES SL**, con N.I.F. B65571101, titular del pleno dominio del **20,582529%** de esta finca por título de adjudicación en el proyecto de reparcelación, en virtud de certificación administrativa expedida el día 10 de Enero de 2.022, por el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, según la Inscripción 1ª, del tomo 1.824, libro 1.309, folio 49 con fecha catorce de Enero de dos mil veintidós; y **CONSORCI URBANISTIC CENTRE DIRECCIONAL CERDANYOLA VALLES**, con N.I.F. P0800093G, titular del pleno dominio del **79,417471%** de esta finca por título de adjudicación en el proyecto de reparcelación, en virtud de certificación administrativa expedida el día 10 de Enero de 2.022, por el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, según la Inscripción 1ª, del tomo 1.824, libro 1.309, folio 49 con fecha catorce de Enero de dos mil veintidós.



TERCERO. Que de las hipotecas, censos, gravámenes y limitaciones de dominio de cualquier clase, impuestos sobre la finca de que se certifica, tanto por sí como por razón de sus procedencias, a partir de primero de Enero de mil ochocientos sesenta y tres, hasta la fecha, únicamente aparecen **SUBSISTENTES** y sin cancelar, las siguientes:

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Por su procedencia esta finca está gravada: **La participación indivisa de un 66,627613%** adjudicada a la entidad "ROSA GESTION, S.A.", con las cargas que gravaban a la finca aportada número 122, número registral 207:

HIPOTECA a favor de la entidad "**BANCA MARCH, S.A.**", **CON IGUAL RANGO QUE LAS HIPOTECAS DE LAS INSCRIPCIONES 13 y 18.** Constituida por la entidad "Rosa Gestión, S.A.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'300; en garantía de un crédito en cuenta corriente, concedido a la entidad "Rosa gres, S.L.U", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3; hasta un tope máximo de OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS, de los intereses moratorios al tipo pactado hasta un máximo de CIENTO VEINTE MIL CIENTO CINCUENTA Y DOS EUROS CON UN CÉNTIMO, de la cantidad de CIENTO VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS que se señalan para costas y gastos, en su caso, y un máximo de DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS, por otros gastos debidos que, siendo de cuenta de la parte acreditada, hayan sido suplidos por el acreedor que, siendo de cuenta de la parte acreditada, hayan sido suplidos por el acreedor, de acuerdo con lo pactado en esta escritura, por impuestos, tasas, arbitrios, primas de seguro y gastos de comunidad, siendo aceptada en este acto dicha hipoteca por "Banca March S.A" a través de sus representantes en este acto. Los intereses moratorios, costas y gastos suplidos que se garantizan, son los producidos tras el cierre de la cuenta. A los efectos de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria (Artículo 114 y siguientes concordantes), se consigna que la cifra máxima de responsabilidad hipotecaria en garantía de intereses de demora corresponde a los intereses de dos años al tipo del DIECIOCHO por ciento anual; siendo la fecha de vencimiento el día VEINTISEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES. Fijan como valor de SUBASTA la cantidad de DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS -12.572.523 euros-. La parte acreditada/deudora y la parte hipotecante no deudora, señalan como su domicilio de notificaciones su respectivo domicilio social. Mediante escritura autorizada el día veintiséis de Junio de dos mil trece, por el Notario de Palma de Mallorca, DON ANTONIO ROCA ARAÑO, protocolo setecientos setenta y ocho, según resulta de su inscripción 12.



Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la finca aportada 64 (registral 50.664) el percentatge del 20,582529% titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Por su procedencia esta finca está gravada: **La participación indivisa de un 66,627613%** adjudicada a la entidad "ROSA GESTION, S.A.", con las cargas que gravaban a la finca aportada número 122, número registral 207:

HIPOTECA DE MAXIMO a favor de la entidad "**BANCA MARCH, S.A.**", **CON IGUAL RANGO QUE LAS HIPOTECAS DE LAS INSCRIPCIONES 12 y 18.** Constituida por la entidad "Rosa Gestión, S.A.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'300; para garantizar la devolución de OCHOCIENTOS VEINTIDÓS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS de principal. de los intereses de demora de 2 años, al tipo del 7,300% nominal anual, que ascienden a la suma de CIENTO VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS; y un máximo de DOCE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS por otros gastos debidos, que siendo de cuenta de la parte deudora, conformada por las entidades "ROSA GRES, S.L.U.", "CATALONIA CERÁMICA, S.L.", "FIXCER PRODUCTS, S.L.", y "KERMAT, S.L.", todas con el mismo domicilio social en BARCELONA, Cerdanyola del Valles, Carretera de Sant Cugat, Km 3; hayan sido suplidos por la Banca, de acuerdo con lo pactado en esta escritura, correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro y gastos de comunidad; con fecha de vencimiento el día VEINTISEIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRES. Fijan como valor de SUBASTA la cantidad de DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS -12.572.523 euros-. La parte hipotecante señala como DOMICILIO de notificaciones su domicilio social. Mediante escritura autorizada el día veintiséis de Junio de dos mil trece, por el Notario de Palma de Mallorca, DON ANTONIO ROCA ARAÑO, protocolo setecientos setenta y nueve, según resulta de su inscripción 13.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la finca aportada 64 (registral 50.664) el percentatge del 20,582529% titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Por su procedencia esta finca está gravada: **La participación indivisa de un 66,627613%** adjudicada a la entidad "ROSA GESTION, S.A.", con las cargas que gravaban a la finca aportada número 122, número registral 207:

HIPOTECA a favor del "**BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.**", **CON IGUAL RANGO QUE LAS HIPOTECAS DE LAS INSCRIPCIONES 12 y 13.** Constituida por la entidad "Rosa Gestión, S.A.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'300; sin perjuicio de las responsabilidades personales contraídas por todos los obligados -Cotitulares: "ROSA GRES, S.L.", "CATALONIA CERAMICA, S.A.", "FIXCER PRODUCTS, S.L" Y "ROSA GESTION, S.A.", todas con domicilio social



en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'30 - en las operaciones con el fin de garantizar una Póliza de límite para financiación y cobertura de operaciones bancarias y sus posibles renovaciones, por las siguientes cantidades: a) TRESCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS en concepto de principal garantizado. b) Hasta la cantidad de NOVENTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS por tres años de intereses de demora, al tipo pactado en la Estipulación Sexta. c) Y de la cantidad de SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA EUROS, en concepto de costas y gastos. La duración de la hipoteca será de DIEZ AÑOS -10 años-, a partir del día de la fecha de la escritura y, o sea hasta el día VEINTISÉIS DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (26/06/2023). Fijan como valor de SUBASTA la cantidad de DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS -12.572.523 euros-. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio de notificaciones sus respectivos domicilios sociales. Mediante escritura autorizada el día veintiséis de Junio de dos mil trece, por el Notario de Palma de Mallorca, DON ANTONIO ROCA ARAÑO, protocolo setecientos ochenta y cuatro, según resulta de su inscripción 18.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Por su procedencia esta finca está gravada: **La participación indivisa de un 66,627613%** adjudicada a la entidad "ROSA GESTION, S.A.", con las cargas que gravaban a la finca aportada número 122, número registral 207:

HIPOTECA a favor del "**BANCA MARCH S.A.**", constituida por la entidad "Rosa Gestión, S.A.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'300, siendo la parte prestataria la entidad "ROSA GRES, S.L.U.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3; en garantía de UN MILLÓN SETECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS de principal, de CIENTO SETENTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS de intereses ordinarios, DOSCIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS de intereses moratorios, DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas, y VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS de otros gastos. Con fecha de vencimiento el día UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TREINTA Y DOS. Fijan como valor de SUBASTA la cantidad de DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS - 12.572.523 euros-. La parte prestataria/deudora y la parte hipotecante no deudora señalan como domicilio de notificaciones sus respectivos domicilios sociales. Mediante escritura autorizada el día veintiséis de Junio de dos mil trece, por el Notario de Palma de Mallorca, DON ANTONIO ROCA ARAÑO, protocolo setecientos ochenta y siete, según resulta de su inscripción 19.



Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la finca aportada 64 (registral 50.664) el percentatge del 20,582529% titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Por su procedencia esta finca está gravada: **La participación indivisa de un 66,627613%** adjudicada a la entidad "ROSA GESTION, S.A.", con las cargas que gravaban a la finca aportada número 122, número registral 207:

HIPOTECA a favor de la entidad "**BANCA MARCH S.A.**", constituida por la entidad "Rosa Gestión, S.A.", con domicilio social en Cerdanyola del Vallés, Carretera Sant Cugat, Km. 3'300; en garantía de CUATROCIENTOS SIETE MIL OCHOCIENTOS NUEVE EUROS de principal, de CUARENTA MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS de intereses ordinarios, CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS de intereses moratorios, SESENTA Y UN MIL CIENTO SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS de costas, y SEIS MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS de otros gastos. Con fecha de vencimiento el día UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL TREINTA Y DOS. Fijan como valor de SUBASTA la cantidad de DOCE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS -12.572.523 euros-. La parte prestataria/deudora señala como domicilio de notificaciones su domicilio social. Mediante escritura autorizada el día veintiséis de Junio de dos mil trece, por el Notario de Palma de Mallorca, DON ANTONIO ROCA ARAÑO, protocolo setecientos ochenta y ocho, según resulta de su inscripción 20.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la finca aportada 64 (registral 50.664) el percentatge del 20,582529% titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

HIPOTECA sobre la participación del **66,627613%** esta finca - perteneciente a la entidad "ROSA GRES, S.L." Unipersonal - a favor de la entidad **BANCA MARCH SA**, en garantía de un préstamo concedido a la entidad **ROSA GRES S.L.U.**, por **90.000 euros de capital**. **b) Los intereses ordinarios correspondientes a Tres años, al tipo pactado, hasta un máximo de 10.800 euros.** **c) intereses de demora correspondientes al plazo de Dos años, al tipo pactado, hasta un máximo de 12.600 euros.** **d) Costas y gastos: 27.000 euros.** **e) Y un máximo de 2.700 euros por otros gastos debidos que siendo de cuenta de la parte prestataria, hayan sido suplidos por la banca, de acuerdo con lo pactado en esta escritura, correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro y gastos de comunidad;** con un plazo de amortización de 173 meses con fecha de vencimiento del 1 de Diciembre de 2032. Domicilio para requerimientos y notificaciones: 1. La parte prestataria/deudora señala como su domicilio legal a los citados



efectos el siguiente: EL DE LA PROPIA SOCIEDAD DEUDORA, esto es, domiciliada en Cerdanyola del Vallés, Carretera de Sant Cugat del Vallés a Cerdanyola, Km 3'300. Para que sirva de tipo a la subasta judicial que se celebre, fijan como valor de Para la participación indivisa del 66,627613% de la finca n°50664 la cantidad de 2.191.018,99 euros, que no es inferior al 75% del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Se hace constar, a efectos de lo dispuesto en el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se ha inscrito como causa de vencimiento anticipado, la falta de pago de tres mensualidades de cualquiera de los vencimientos de interés o cuota del principal. Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON RAFAEL THODE GARRIDO, de Cerdanyola del Vallés, el día treinta de Junio del año dos mil dieciséis, según resulta de su inscripción 3 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

HIPOTECA sobre la participación del **66,627613%** esta finca - perteneciente a la entidad "ROSA GRES, S.L." Unipersonal - a favor de la entidad **BANCA MARCH SA, para asegurar las cantidades garantizadas con la hipoteca: a) Capital del préstamo concedido a la entidad ROSA GESTIÓN, S.A., o sea, 74.300 euros. b) Los intereses ordinarios correspondientes a Tres años, al tipo pactado, hasta un máximo de 8.916 euros. c) intereses de demora correspondientes al plazo de dos años, al tipo pactado, hasta un máximo de 10.402 euros. d) Costas y gastos: 22.290 euros. e) Y un máximo de 2.229 euros por otros gastos debidos que siendo de cuenta de la parte prestataria, hayan sido suplidos por la Banca, de acuerdo con lo pactado en esta escritura, correspondientes a impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro y gastos de comunidad; con un plazo de amortización de 173 meses con fecha de vencimiento del 1 de Diciembre de 2032. Domicilio para requerimientos y notificaciones: 1. La parte prestataria/deudora señala como su domicilio legal a los citados efectos el siguiente: EL DE LA PROPIA SOCIEDAD DEUDORA, esto es, domiciliada en Cerdanyola del Vallés, Carretera de Sant Cugat del Vallés a Cerdanyola, Km 3'300. Para que sirva de tipo a la subasta judicial que se celebre, fijan como valor de Para la participación indivisa del 66,627613% de la finca n°50664 la cantidad de 2.191.018,99 euros, que no es inferior al 75% del valor señalado en la tasación realizada conforme a las disposiciones de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario. Se hace constar, a efectos de lo dispuesto en el artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que se ha inscrito como causa de vencimiento anticipado, la falta de pago de tres mensualidades de cualquiera de los vencimientos de interés o cuota del principal. Formalizada escritura autorizada por el/la Notario DON RAFAEL THODE GARRIDO, de Cerdanyola del Vallés, el día treinta de Junio del año dos mil dieciséis, según resulta de su inscripción 4 de fecha veinticuatro de agosto de dos mil dieciséis.**

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno al margen de su inscripción 5ª.



Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintiuno al margen de su inscripción 6ª.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veinte de diciembre del año dos mil veintiuno al margen de su inscripción 7ª.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veintiuno de diciembre del año dos mil veintiuno al margen de su inscripción 8ª.

Per la seva procedència de de la participació indivisa del 66,627613% de la **finca aportada 64 (registral 50.664)** el percentatge del **20,582529%** titularitat de Rosa Gestión, SA, està gravat amb les següents càrregues:

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno al margen de su inscripción 9ª.

Afección durante el plazo de CINCO AÑOS, por el Impuesto sobre T.P. y A.J.D., según nota de fecha catorce de enero del año dos mil veintidós al margen de su inscripción 1ª.

DOCUMENTOS PENDIENTES DE DESPACHO:

NO hay documentos pendientes de despacho

Todo lo dicho, está conforme con los asientos relacionados, y no existiendo otro alguno vigente, que se refiera a título y cargas de la finca objeto de la petición, en los libros de inscripciones ni en el Diario de Operaciones y, quedando archivado copia de la presente certificación con el número 112B/2024 firmo la presente, en Cerdanyola del Valles.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

Responsable del Tratamiento: Registrador-a/Entidad que consta en el encabezado del documento. Para más información, puede consultar el resto de información de protección de datos.

Finalidad del tratamiento: Prestación del servicio registral solicitado incluyendo la práctica de notificaciones asociadas y en su caso facturación del mismo, así como dar cumplimiento a la legislación en materia de blanqueo de



capitales y financiación del terrorismo que puede incluir la elaboración de perfiles.

Base jurídica del tratamiento: El tratamiento de los datos es necesario: para el cumplimiento de una misión realizada en interés público o en el ejercicio de poderes públicos conferidos al registrador, en cumplimiento de las obligaciones legales correspondientes, así como para la ejecución del servicio solicitado

Derechos: La legislación hipotecaria y mercantil establecen un régimen especial respecto al ejercicio de determinados derechos, por lo que se atenderá a lo dispuesto en ellas. Para lo no previsto en la normativa registral se estará a lo que determine la legislación de protección de datos, como se indica en el detalle de la información adicional. En todo caso, el ejercicio de los derechos reconocidos por la legislación de protección de datos a los titulares de los mismos se ajustará a las exigencias del procedimiento registral.

Categorías de datos: Identificativos, de contacto, otros datos disponibles en la información adicional de protección de datos.

Destinatarios: Se prevé el tratamiento de datos por otros destinatarios. No se prevén transferencias internacionales.

Fuentes de las que proceden los datos: Los datos puede proceder: del propio interesado, presentante, representante legal, Gestoría/Asesoría.

Resto de información de protección de datos: Disponible en <https://www.registradores.org/politica-de-privacidad-servicios-registrales> en función del tipo de servicio registral solicitado.

CONDICIONES DE USO DE LA INFORMACIÓN

La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita. De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por JOSÉ ERNESTO GARCÍA-TREVIJANO HINOJOSA registrador/a titular de Cerdanyola del Valles -1 a día doce de junio del dos mil veinticuatro.



(*) C.S.V. : 20807427E9F32E8D

Servicio Web de Verificación: <https://sede.registradores.org/csv>

(*) Este documento tiene el carácter de copia de un documento electrónico. El Código Seguro de Verificación permite contrastar la autenticidad de la copia mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u organismo público emisor. Las copias realizadas en soporte papel de



documentos públicos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos del órgano u Organismo público emisor. (Art. 27.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.).

