

Aurora Corral
García - DNI
46768893A
(TCAT)

Firmado digitalmente por Aurora
Corral García - DNI 46768893A
(TCAT)
Motivo: DILIGENCIA DE
SECRETARIA: Per fer constar que
aquest document es va aprovar
inicialment per acord de la Junta de
Govern Local de data 14/10/2024.
Fecha: 2024.11.13 14:00:23 +01'00'

PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA SITUADA A
L'AVINGUDA DE LA CIÈNCIA PC2-02.01
CERDANYOLA DEL VALLÈS

MAIG 2024

ÍNDEX

I. MEMÒRIA	3
1. ANTECEDENTS I OBJECTIU	3
2. PROMOTORS I REDACTORS DEL PLA.....	3
3. ÀMBIT I SUPERFÍCIES	3
4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT	3
5. ESTAT ACTUAL.....	3
6. PLANEJAMENT VIGENT	4
6.1 Ordenació prevista pel planejament vigent.....	4
6.2 Instruments de gestió urbanística	6
6.3 Afectacions sectorials.....	8
7. PROPOSTA	8
7.1 Objecte i objectius de la proposta	8
7.2 Proposta d'ordenació detallada	8
7.3 Ús	14
7.4 Quadre de condicions d'edificació de la zona PC2-02.01	15
8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA	15
9. INFORME MEDIAMBIENTAL	16
9.1 Objectius ambientals.....	16
10. URBANISME INCLUSIU.....	16
11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA	17
12. PLA D'ETAPES	17
II. NORMES URBANÍSTIQUES	18
III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	22

I. MEMÒRIA

1. ANTECEDENTS I OBJECTIU

En data 22 de desembre de 2020, la Comissió de Territori de Catalunya va aprovar definitivament el Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès (en endavant, **"PDU del Centre direccional"**).

Els instruments de gestió que desenvolupen el PDU del Centre direccional han estat aprovats definitivament:

- El Projecte de Reparcel·lació en la modalitat de cooperació del sector Parc de l'Alba delimitat pel Pla Director urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, es va aprovar definitivament el 29 de setembre de 2021 (en endavant, **"PR Parc de l'Alba"**).
- El Projecte d'obres d'urbanització Sector del Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès, es va aprovar definitivament el 29 de setembre de 2021 (en endavant, **"PU Parc de l'Alba"**).

L'àmbit d'actuació del PDU del Centre direccional té una superfície total de 407,96 ha, abasta els terrenys del terme municipal de Cerdanyola del Vallès situats entre l'autopista AP7 i el parc de Collserola fins la reserva del vial de vora, i entre el nucli urbà de Cerdanyola del Vallès amb el barri de Serraparera, majoritàriament de ciutat jardí, i els barris de Can Magí i els sòls encara per desenvolupar de Sant Cugat del Vallès.

En concret, l'àmbit limita al nord amb l'autopista A7 i l'autovia B30; al sud amb el límit previst al Pla General Metropolità de 1976 (en endavant, **"PGM"**), amb alguns ajustos sensiblement en paral·lel a la carretera BP1413 de Cerdanyola a Sant Cugat del Vallès; a l'est amb el límit del sòl urbà de Cerdanyola del Vallès; i a l'oest amb el sector urbanitzable delimitat La Pelleria, amb sòls urbans i amb sòls urbanitzables no delimitats (més enllà del límit que configura la reserva del vial de la sortida del túnel central, i no vinculats amb les claus 11).

L'objectiu del present document és l'ajust de l'ordenació volumètrica que el PDU del Centre direccional estableix per a l'illa situada a l'Avinguda de la Ciència PC2-02.01, amb els mateixos paràmetres bàsics del tipus d'ordenació i sense incrementar l'aprofitament urbanístic establert pel PDU del Centre direccional, de conformitat amb el que habiliten els seus articles 44 i 51 de les Normes Urbanístiques.

2. PROMOTORS I REDACTORS DEL PLA

El present Pla de Millora Urbana és d'iniciativa privada, essent el seu promotor privat Inmobiliaria Proyectos S.L. (**"IMPROSA"**).

Els redactors del Pla són Enric Batlle Durany, Joan Roig Duran i Abel Porcar Badal, arquitectes, amb la col·laboració de Pablo Molina i Carolina Ortega (advocats a J&A Garrigues, S.L.P.).

3. ÀMBIT I SUPERFÍCIES

L'àmbit del present Pla de Millora Urbana està situat a l'illa emplaçada a l'Avinguda de la Ciència del terme municipal de Cerdanyola del Vallès.



Ortofoto 2022



PDU de Cerdanyola del Vallès

L'àmbit correspon al sòl que el PDU del Centre direccional qualifica com a zona Parc de la Ciència i la Tecnologia (tipus 2) clau PC2. I està constituït per la finca resultant PC2-02.01 en el PR Parc de l'Alba.

D'acord amb el PR Parc de l'Alba, aquesta finca resultant PC2-02.01 té una superfície de 30.869,68 m² de sòl i de 61.739,36 m² de sostre.

4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

L'àmbit de planejament està integrat per la parcel·la resultant PC2-02.01, el propietari únic de la qual és IMPROSA. La seva superfície, segons el Doc.5.1. *"Descripció Finques Adjudicades Vol.1"* del PR Parc de l'Alba és de de 30.869,68 m².

5. ESTAT ACTUAL

Parcel·la de forma trapezoidal lliure d'edificacions que dona front a dos carrers urbanitzats, al sud el carrer Creu Casas i Sicart i a l'oest l'av. de la Ciència. Topogràficament està dividida en dues peces que van de nord a sud, una situada a l'oest que s'ajusta sensiblement a la topografia dels vials i té pendent nord sud, i l'altra situada a l'est que és plana i està situada entre 8 o 9 metres per damunt del carrer Creu Casas i Sicart i està lligada a la finca veïna del Castell de Sant Marçal.

6. PLANEJAMENT VIGENT

Els instruments de planejament i de gestió de conformitat amb els quals es desenvolupa el present Pla de Millora Urbana són els següents:

- El PDU del Centre direccional.
- El PR Parc de l'Alba.
- El PU Parc de l'Alba.
- Text refós del Pla especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic i arqueològic de Cerdanyola del Vallès

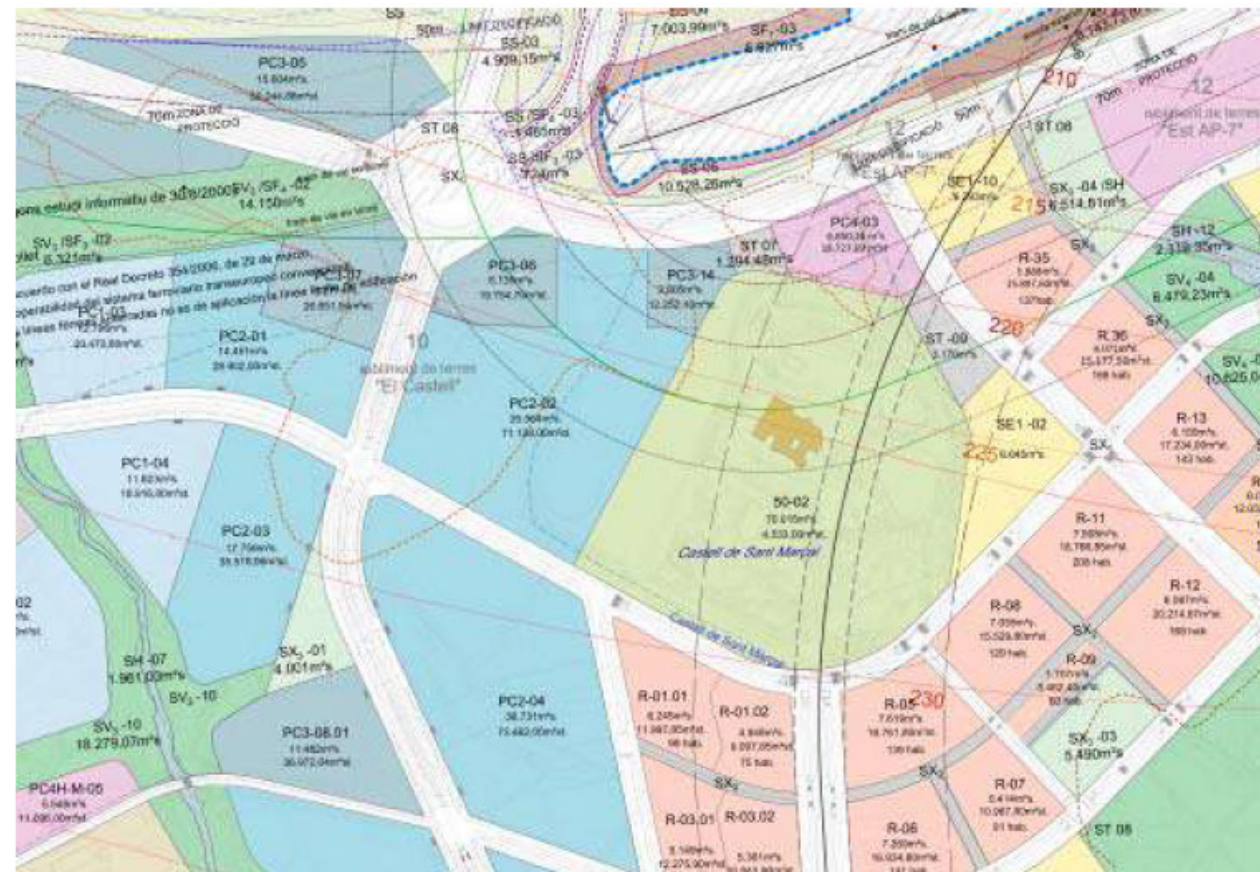
El present document dona compliment a les disposicions dels instruments de planejament actualment vigents, és a dir, el PDU del Centre direccional.

6.1 Ordenació prevista pel planejament vigent

6.1.1 Ordenació global

El PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès ordena la finca número PC2-02.01, situada a l'Avinguda de la Ciència.

Concretament, la clau PC2 comprèn aquelles àrees de nou creixement caracteritzades pel seu ús d'activitats innovadores, científiques i tecnològiques de densitat mitjana.



Qualificació del sòl del planejament vigent

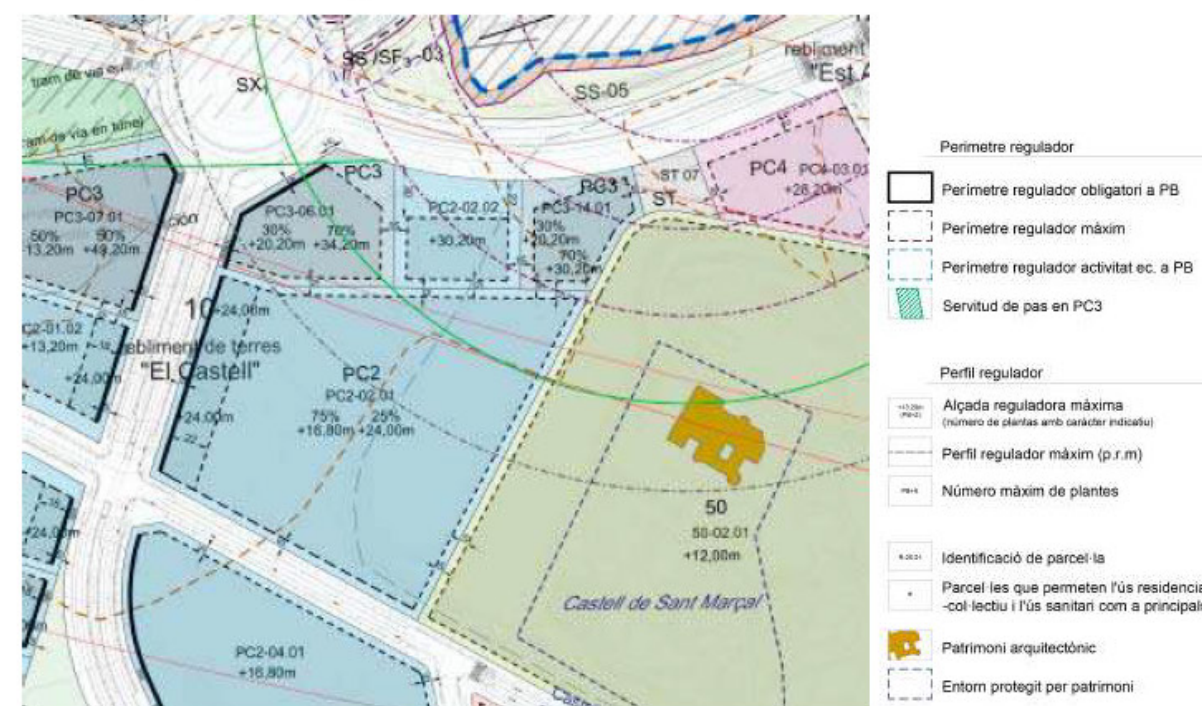
6.1.2 Ordenació de la clau PC2

El tipus d'ordenació és segons volumetria específica amb paràmetres propis de la configuració flexible o variable.

L'índex net màxim d'edificabilitat serà de 2,00 m²st/m²s.

Les condicions de l'edificació de la clau PC2, segons estan regulades a l'article 51.4 de la normativa del PDU del Centre direccional, són les següents:

- El Perímetre regulador s'estableix al plànol "o.3.1 Condicions d'ordenació de l'edificació" del PDU del Centre direccional dintre del qual s'han de situar les parts de les edificacions que se situen per sobre de la rasant.
- El Perfil regulador serà definit per l'alçada màxima de l'edificació més el volum dels elements tècnics de les instal·lacions.
- De conformitat amb l'establert en el plànol "o.3.1 Condicions d'ordenació de l'edificació" del PDU del Centre direccional, l'alçada reguladora màxima des de la cota del pla de referència de la planta baixa, per a la determinació del perfil regulador, serà entre 16,80 metres i 24 metres. En el cas de parcel·les amb indicació de dues o més alçades màximes, cadascuna d'elles s'ha d'entendre referida als respectius percentatges d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.
- També el mateix plànol estableix l'ocupació màxima (75% i 25%) de l'àrea delimitada pels perímetres reguladors. En el cas de parcel·les sense indicació expressa del percentatge màxim d'ocupació, s'ha d'entendre que es permet l'ocupació de la totalitat de l'àrea definida pel perímetre regulador.



Plànol o.3.1 del PDU. Ordenació de l'edificació

- Cossos sortints i elements sortints: han d'estar dins del perímetre regulador.
- Pla de referència de la planta baixa: se situarà a la cota del terreny definitiu que en resulti de l'aplicació del paràmetre "Adaptació topogràfica i moviments de terres".
- L'alçada reguladora màxima es defineix en el plànol o.3.1, 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 respectius percentatges d'ocupació màxima del perímetre regulador que s'indica adjacent.

- Nombre de plantes referit a parcel·la: No es limita el nombre de plantes màxim.
- 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. En naus o edificacions de caràcter industrial, l'alçada lliure es mesurarà entre el paviment acabat i el nivell inferior de l'encavallada.

L'alçada lliure mínima en planta baixa serà de 3,50 m i en planta pis 2,70 m.

L'alçada lliure mínima de la planta altell i de la part de la planta baixa sota l'altell és de 2,50 m.

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.

- Planta baixa: Tindrà consideració de planta baixa aquella que llur paviment queda situat a 2 m. com a màxim, per sobre o per sota del pla de referència de planta baixa.
- Planta Soterrani: Si l'ús de la planta soterrani és diferent a l'ús de magatzem, aparcament o sala tècnica aquest necessàriament ha d'estar vinculat a l'ús planta baixa i computa. Es poden construir plantes soterrani en tota la superfície de la parcel·la. Quan la planta soterrani sobrepassi l'ocupació de la planta baixa, la seva coberta ha de ser enjardinada en una extensió tal que permeti que la superfície permeable no sigui inferior al 40% de la planta baixa, i d'acord amb la regulació sobre infiltració d'aigua als aqüíferes que regula l'article 79 d'aquestes normes.

Per a construcció de soterranis en zones que limiten amb àmbits subjectes a estudis de subsol s'han de tenir en compte les directrius que regula l'article 104 d'aquestes normes.

- 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 130 m² de superfície útil destinada a oficines i despatxos.

-una plaça per cada 130 m² destinats a fabricació o magatzem.

-una plaça per cada 300 m² destinats a arxius informàtics o informatitzats.

-una plaça per cada 300 m² destinats a instal·lacions tècniques i manteniment

- L'aparcament pot estar incorporat a l'edificació o situar-se a la superfície exterior de la parcel·la. En la parcel·la cal resoldre la següent reserva d'aparcaments de bicicletes: 0,25 aparcaments / 100 m²st.
- Coberta: Les cobertes poden ser planes, inclinades o bé mixtes. Els elements d'instal·lacions tècniques i de captació solar, ja siguin col·lectors tèrmics o plaques fotovoltaïques, s'integraran en el disseny de l'edificació de manera que no sobresurtin de forma no harmònica per sobre del conjunt edificatori. S'exceptuaran d'aquesta regla aquells elements emergents com antenes, xemeneies, etc.
- Separacions mínimes: L'edificació s'ha d'ubicar dins el perímetre regulador i ha de complir amb les següents separacions mínimes al límit de la parcel·la que com a norma general serà la següent:

1. Respecte als límits amb vialitat, i espais lliures: 10 metres

2. Respecte als límits amb altres qualificacions: 5 metres

No obstant, atès la configuració geomètrica d'algunes parcel·les, aquesta separació mínima als límits amb vial, parcs i jardins, es pot reduir a 5 metres, tal i com s'assenyala en el plànol "o.3.1 Condicions d'ordenació de l'edificació" a on totes aquestes estan definides amb precisió.

6.1.3 Usos admesos

En quant als usos admesos, i de conformitat amb l'establert per l'article 51.5 de la normativa del PDU del Centre direccional, cal tenir en compte el següent:

- Usos admesos: Es permeten els usos de les activitats característiques del Parc de la Ciència i la Tecnologia (activitats PCT), segons l'article 49 del PDU del Centre direccional. Aquesta denominació es refereix a les activitats innovadores recollides al Manual d'Oslo elaborat per l'OCDE¹ les quals, independentment del sector econòmic al que pertanyin, tinguin una estreta relació amb la investigació, el disseny i desenvolupament de nous

¹ OECD/Eurostat (2018), *Oslo Manual 2018: Guidelines for Collecting, Reporting and Using Data on Innovation, 4th Edition*, The Measurement of Scientific, Technological and Innovation Activities, OECD Publishing, Paris/Eurostat, Luxembourg, <https://doi.org/10.1787/9789264304604-en>.

productes, l'edició, la cultura, l'activitat multimèdia i/o la gestió d'informació i coneixement. Aquestes activitats PCT tenen les següents característiques: generar un alt valor afegit, demanda de llocs de treball d'alta qualificació, utilització de tecnologia puntera, ser intensius en la generació, processament i transmissió d'informació i coneixement, no ser contaminants ni molestes per l'entorn, podent desenvolupar-se en entorns urbans

També es permeten els industrials i d'oficines associades a totes les activitats anteriorment enumerades. Sempre que sigui possible, s'ha de prioritzar la localització d'empreses que tinguin un percentatge rellevant d'inversió I+D+I.

- Usos complementaris: Aquells que complementen l'activitat principal i que hi estan vinculats directament. Es consideren usos complementaris: logístic, magatzem i producció (sempre que compleixi amb l'article 49 del PDU del Centre direccional). També es permet l'ús comercial com complementari limitat als petits establiments comercials, que seran de règim d'establiments comercials singulars si aquests queden fora de la trama urbana consolidada, d'acord amb el que defineix l'article 18 del PDU del Centre direccional. S'estableix una limitació d'un 40% màxim del sostre edificable per als usos complementaris.
- Usos compatibles: Aquells usos diferents de la activitat principal i que es poden implantar de forma independent. S'admet com ús compatible: docent, cultural, d'hostaleria-restauració i esportiu. S'estableix una limitació del 10% del sostre edificable per a usos compatibles. Tanmateix, cada ús compatible no podrà suposar individualment més d'un 4% d'aquest sostre. Les parcel·les que donin front a vial amb habitatges podran ampliar la limitació dels usos compatibles fins al 15% del sostre edificable total, amb limitacions individuals del 6%.

Adicionalment, i de conformitat amb l'establert per l'apartat 6 de l'article 51, *"les parcel·les de més de 12.000 m²s poden modificar les condicions d'edificació i formular altres alternatives d'ordenació volumètrica, així com admetre com ús principal el residencial col·lectiu, sanitari i d'oficines sense vinculació a l'ús principal, mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana, de conformitat amb l'article 44 d'aquesta normativa"*.

6.1.4 Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal

L'àmbit del jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal, element número 79 de l'inventari del Pla especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic i arqueològic de Cerdanyola del Vallès, abasta part de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana. Caldrà realitzar prospeccions o excavacions arqueològiques prèvies a qualsevol intervenció que impliqui l'afectació del sòl o subsol.

D'altra banda, el jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal ha estat incorporat a l'inventari del patrimoni cultural que recopila i gestiona la Generalitat de Catalunya i figura com a declarat BCIN.

6.1.5 Normativa d'àmbits de sòl de rebliments, dipòsits i activitat industrial extingida

D'acord amb la fitxa núm. 10 de l'article 104 de les Normes urbanístiques del PDU, una part del sòls de l'àmbit estan ubicats en zona de verificació de diagnosi ambiental: els moviments de terres associats a la urbanització i la nova edificació que es realitzin en aquest àmbit s'hauran de sotmetre a control per tal de verificar que la diagnosi ambiental realitzada és correcta.



6.2 Instruments de gestió urbanística

6.2.1 PR Parc de l'Alba

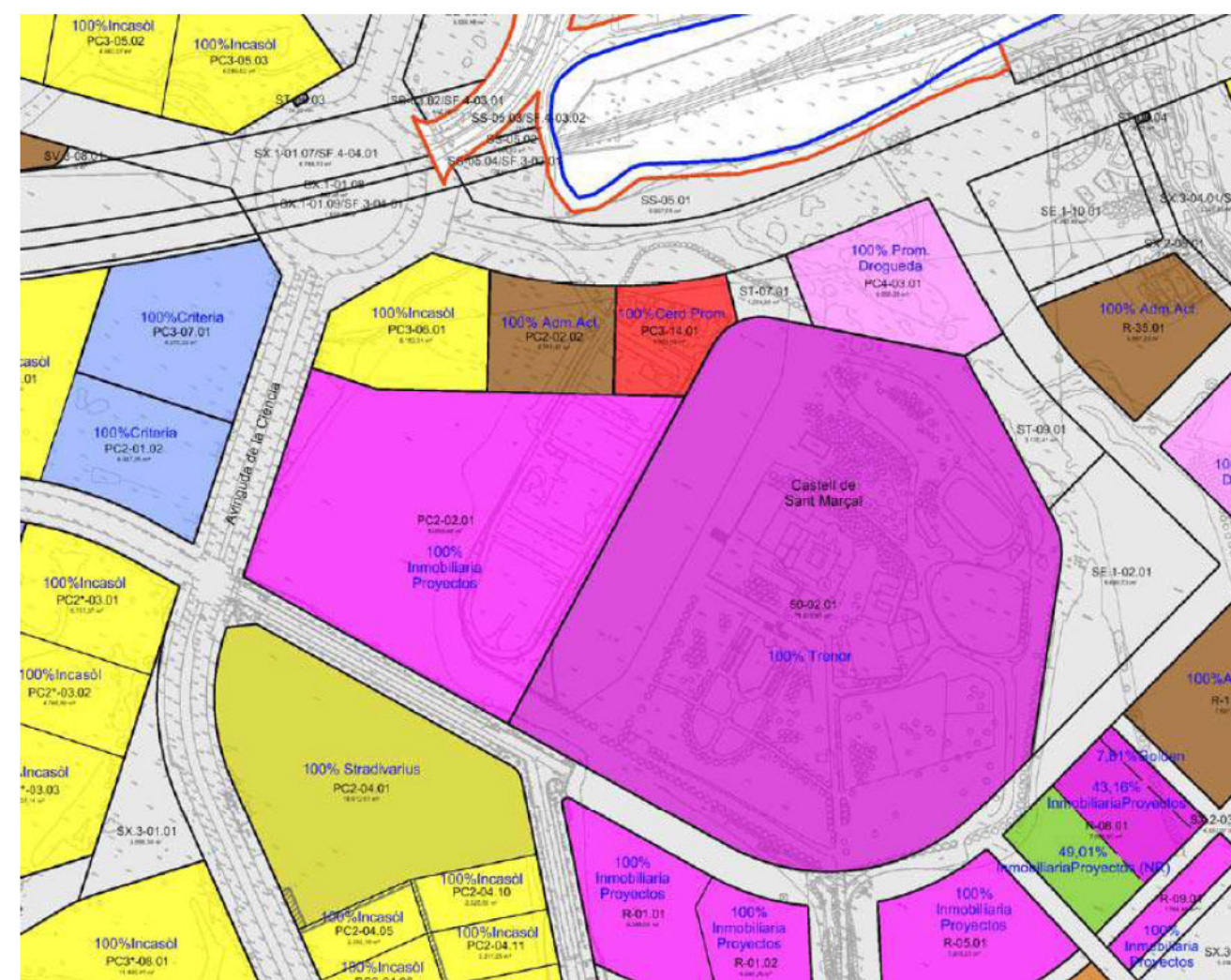
De conformitat amb l'establert a la Memòria del PR Parc de l'Alba, el projecte de reparcel·lació té per objecte concretar, d'acord amb el que disposen els articles 124 a 127 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, "TRLU"), i els articles del 144 a 150 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol (en endavant, "RLU"), l'adjudicació de les finques resultants del procés d'urbanització a les persones propietàries afectades i la cessió dels sòls qualificats de sistemes a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès i altres administracions sectorials, d'acord amb les determinacions del que disposa el PDU del Centre direccional, planejament en execució, per a l'àmbit del sector Parc de l'Alba. Alhora la reparcel·lació comporta la redistribució de les càrregues derivades de l'execució del PDU del Centre direccional.

D'acord amb la delimitació del PDU del Centre direccional, el sector inclou els terrenys del municipi de Cerdanyola del Vallès, situats a l'oest del municipi, limitant amb Sant Cugat del

Vallès, i entre l'Autovia B-30, l'Autopista AP-7 del Mediterrani, i el sòl no urbanitzable del Parc Natural de Collserola, i té una superfície de 4.079.653 m², amb els següents límits, restant la part desenvolupada del Parc Tecnològic del Vallès:

- al nord, part amb l'Autovia B-30/Autopista AP-7 del Mediterrani i part amb la línia ferroviària R-8, de Martorell a Granollers.
- a l'est, amb el sòl urbà de Cerdanyola del Vallès.
- al sud, part amb el límit del sòl no urbanitzable del Parc Natural de Collserola.
- i a l'oest, amb el sector urbanitzable delimitat de La Pelleria, amb sòls urbans i amb sòls urbanitzables no delimitats limítrofs amb el municipi de Sant Cugat del Vallès.

En tot cas, i de conformitat amb l'establert al "Doc.5.1 Descripció de Finques Adjudicades. Vol. 1", la Finca resultant número PC-02.01 s'adjudica en un percentatge del 100% a IMPROSA.



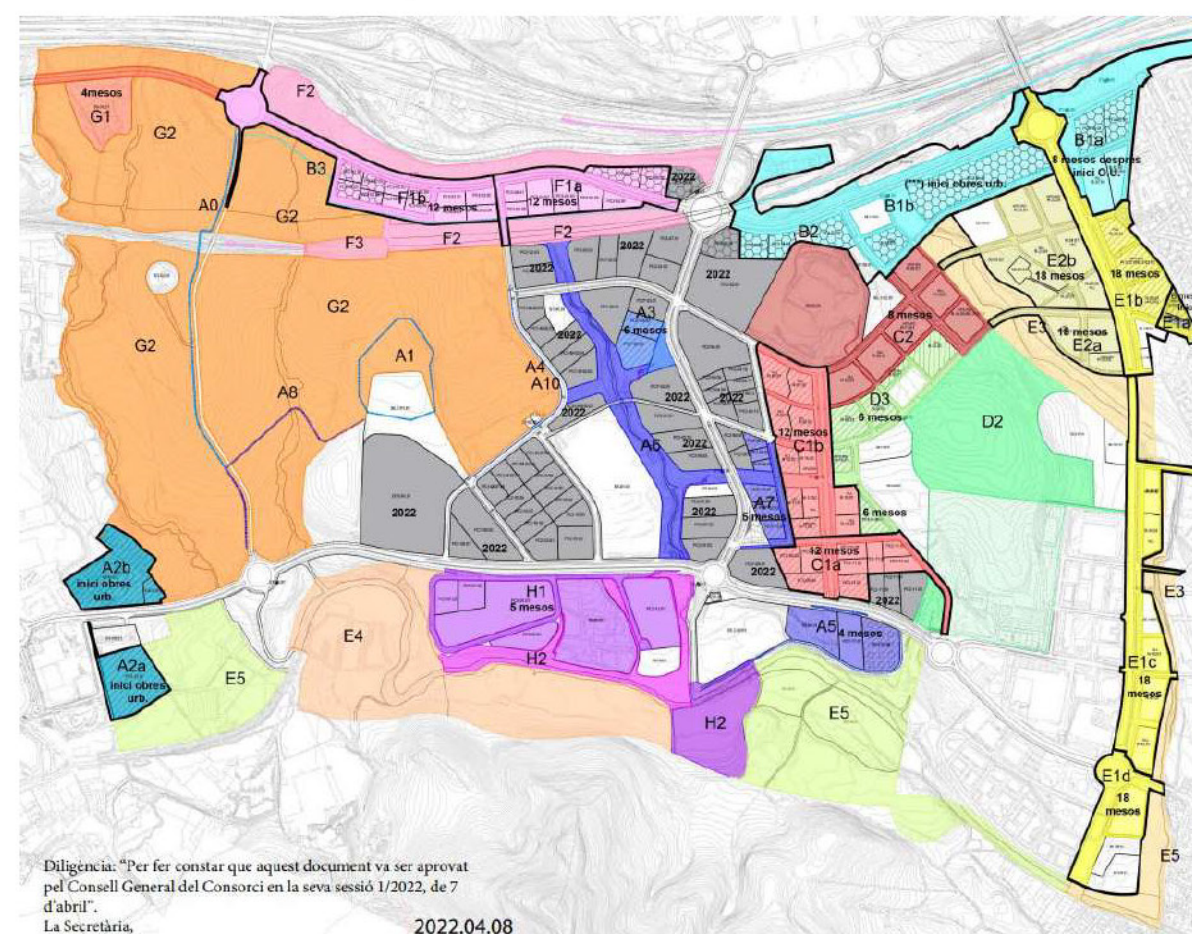
6.2.2 PU Parc de l'Alba

De conformitat amb l'establert a la Memòria del PU Parc de l'Alba, des de l'any 2001, el Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès *“ha estat treballant en el*

desenvolupament de l'anomenat Parc de l'Alba, redactant estudis, projectes i executant obres, i per tant, el Centre Direccional no és només un àmbit de planejament sinó que es un planejament que en part ja està executat". Les obres d'urbanització executades representen aproximadament un 37% del total i un 34% de la inversió prevista. Així les coses, en el PU Parc de l'Alba, "es reflecteixen tant les obres ja executades com tot el que queda per fer. El motiu és que ha de servir per determinar quines son les despeses a imputar als propietaris en la reparcel·lació que s'està redactant paral·lelament. Per aquest motiu, també s'inclouen els serveis afectats i en el pressupost per al coneixement de l'Administració, aquelles obres que s'han d'incloure en els diferents projectes constructius que s'hauran de redactar a partir del present, com per exemple les canonades de fred i calor".

Doncs bé, les obres d'urbanització previstes pel PU Parc de l'Alba es distribueixen en quatre blocs: primer, urbanització de vials; segon, connexions exteriors; tercer, zones verdes i reserves viàries; i, quart, elements i mesures de protecció contra possibles accidents produïts pel transport de matèries perilloses (autopista AP-7 del Mediterrani i via del ferrocarril d'ADIF).

No obstant, segons el pla de fases de la urbanització del Parc de l'Alba aprovat pel Consell General del Consorci en data 7 d'abril del 2022, la finca situada a l'Avinguda de la Ciència PC2-02.01 constitueix una parcel·la edificable, de manera que no caldria l'execució de noves obres d'urbanització abans de començar l'edificació.



6.3 Afectacions sectorials

6.3.1 Afectacions aeronàutiques

L'àmbit es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Sabadell.

El document proposa noves edificacions que en cap cas podran superar els 28,50 m d'alçada, inferior a altres alçades previstes a l'entorn de l'àmbit pel PDU, per la qual cosa la proposta no afecta les servituds aeronàutiques. No obstant això, s'introdueixen les afectacions aèries en el plànol de proposta de zonificació i un article a la normativa relatiu al compliment de la normativa sectorial en matèria d'aviació civil.

6.3.2 Afectacions urbanístiques per la protecció envers el risc químic en el transport de mercaderies perilloses

L'àmbit del present PMU es troba parcialment afectat per la zona d'indefensió que genera el transport de mercaderies perilloses per ferrocarril.

El PDU del Centre Direccional analitza, en el seu estudi complementari 13.1 "Estudi d'autoprotecció MP Protecció Civil", les reduccions que són d'aplicació per motius meteorològics i orogràfics i per les mesures que inclou el projecte d'urbanització. La reducció de la zona d'indefensió que resulta de la suma d'ambdós motius fa que tot l'àmbit objecte de planejament quedi fora d'aquesta zona.

Les mesures que redueixen la zona d'indefensió són les que es determinen al PU Parc de l'Alba i incorporades com a despesa en el PR Parc de l'Alba, i es resumeixen en la implantació de sirenes d'avís a la població, càmeres de videovigilància i detectors de gasos inflamables que activaran automàticament les sirenes; així com hidrants antiincendis activats per càmeres d'infrarojos, per al cas de BLEVE; i pantalles al costat de les vies de comunicació que aturen els gasos tòxics de curt abast. A més, l'Ajuntament de Cerdanyola es fa responsable i assumeix les funcions del centre de control i supervisió dels sistemes, del seu manteniment, de la incorporació de les mesures en el Pla d'Actuació Municipal, de les campanyes d'informació i formació a la població, i de les funcions i responsabilitats de la Policia local. Totes elles són necessàries per a reduir la zona d'indefensió al llarg de les vies de ferrocarril i l'autopista en tot el Parc de l'Alba.

D'acord amb l'article 72 de la normativa del PDU, aquesta reducció de la zona d'indefensió no és d'aplicació a la implantació d'activitats destinades a elements especialment vulnerables, essent aplicable a la resta d'elements.

Es considera població especialment sensible o vulnerable les persones malaltes, els infants, les persones de la tercera edat, les dones embarassades, persones amb mobilitat reduïda i altres que pugui definir el grup sanitari. Per tant, són elements especialment vulnerables els hospitals, centres sanitaris, centres educatius per a menors d'edat o aquells l'objectiu principal dels quals sigui acollir població especialment sensible.

Així doncs, i en resum, de resultes de l'estudi de les condicions orogràfiques i meteorològiques de l'àmbit, i amb l'aplicació de les mesures que inclou el projecte d'urbanització, tot l'àmbit queda

fora de la zona d'indefensió per a la població en general; i una porció de l'àmbit, assenyalada al plànol d'ordenació O.1, queda dins de la zona d'indefensió per als elements especialment vulnerables, que, per tant, no es poden implantar en aquesta àrea en concret.

Però, a la part de l'àmbit situada dins la zona d'indefensió per mercaderies perilloses del ferrocarril, no es podrà atorgar llicència d'edificació fins que la parcel·la quedi fora de la zona d'indefensió amb l'execució de la urbanització amb les mesures de detecció i prevenció establertes a l'annex 23 del Projecte d'Urbanització del Parc de l'Alba.

No obstant això, previ a la seva aprovació, se sol·licitarà informe a la Direcció General de Protecció Civil del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya.

7. PROPOSTA

El document es redacta en base als articles 44 i 51 de les Normes del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès. L'apartat 6 de l'article 51 estableix que *"les parcel·les de més de 12.000 m²s poden modificar les condicions d'edificació i formular altres alternatives d'ordenació volumètrica, així com admetre com ús principal el residencial col·lectiu, sanitari i d'oficines sense vinculació a l'ús principal, mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana, de conformitat amb l'article 44 d'aquesta normativa"*. Aquest article estableix que *"mitjançant la formulació de Plans de millora urbana es pot modificar l'ordenació de volums, les condicions d'edificació establertes en el Pla director urbanístic, i si s'escau, la promoció de conjunts immobiliaris en règim de propietat horitzontal, sense que en cap cas, mitjançant aquest instrument de planejament es puguin modificar els paràmetres bàsics dels tipus d'ordenació"*. A l'hora estableix que a *"les modificacions volumètriques o condicions d'edificació anteriorment mencionades, també serà d'aplicació allò establert a l'article 42.2"*. Aquest, estableix unes Normes amb l'objectiu de garantir la qualitat arquitectònica.

7.1 Objecte i objectius de la proposta

El present document té per objecte l'ordenació volumètrica de la finca resultant PC2-02.01 en el PR Parc de l'Alba que el PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès qualifica com a zona Parc de la Ciència i la Tecnologia (tipus 2) clau PC2, situada a l'illa emplaçada a l'Avinguda de la Ciència del terme municipal de Cerdanyola del Vallès.

Aquesta finca resultant PC2-02.01 té una superfície de 30.869,68 m² i 61.739,36 m² de sostre.

L'objectiu del present Pla de Millora Urbana és, d'acord amb el que estableix l'article 51.6 del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, modificar les condicions d'edificació i formular altra alternativa d'ordenació volumètrica, així com admetre com ús principal el residencial col·lectiu, sanitari i d'oficines sense vinculació a l'ús principal.

7.2 Proposta d'ordenació detallada

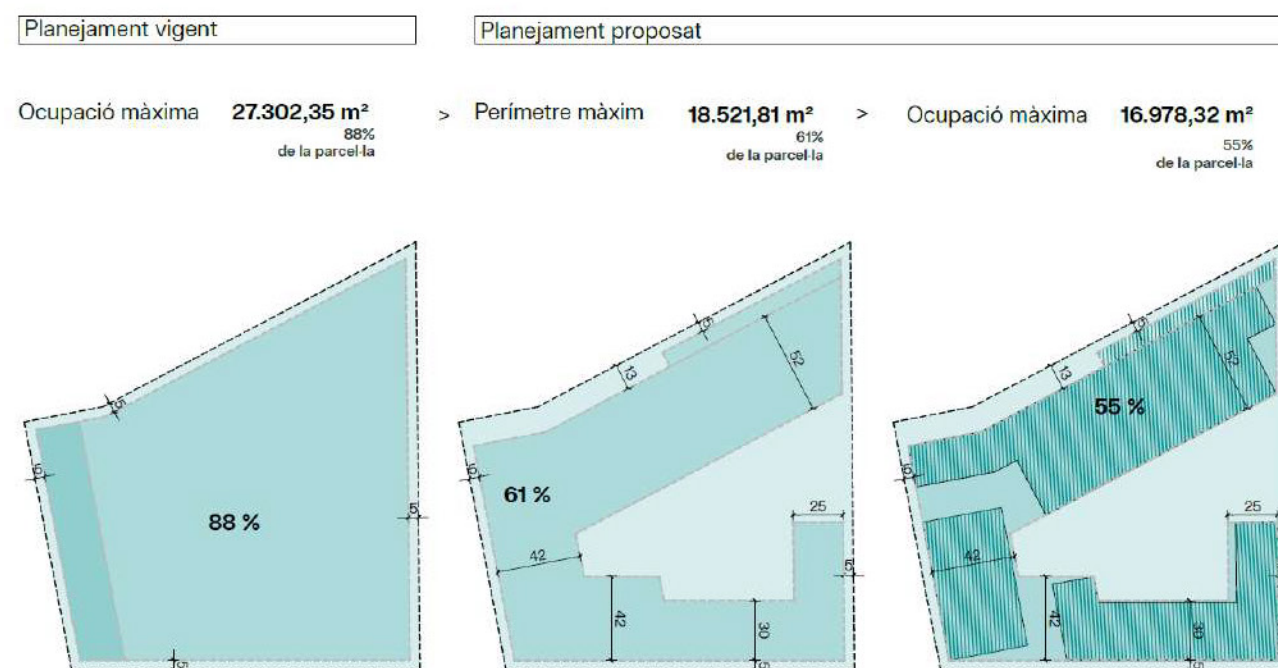
D'acord amb l'objectiu expressat al punt anterior, i mantenint el sostre màxim edificable establert pel planejament vigent, el present Pla de Millora Urbana formula unes modificacions normatives

que es justifiquen en relació a la millora que suposen per l'arquitectura i per la relació amb l'entorn. En aquest sentit:

- Vincula la nova ordenació amb la finca del Castell de Sant Marçal modificant l'ocupació de la finca per alliberar l'espai central. Relació amb l'entorn construït

El PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès estableix un perímetre regulador de l'edificació i dins d'aquest uns percentatges d'ocupació per a edificis de 24 metres d'alçada i per a edificis de 16,80 metres d'alçada que es correspon amb unes superfícies de 8.796,10 m² i de 18.506,35 m² respectivament, amb una ocupació màxima de 27.302,35 m² que es correspon amb un 88% de la superfície de la finca.

La proposta situa l'edificació en el perímetre i vincula el campus central als jardins del Castell de Sant Marçal, reduint considerablement l'ocupació permesa pel PDU. L'ocupació màxima és de 16.978,32 m² que es correspon amb un 55 % de la superfície de la finca.



Aquesta ordenació permet la generació d'un espai lliure central que amplia l'existent a l'entorn del Castell de Sant Marçal, de manera que la presència del Castell es fa més present a l'àmbit d'ordenació, i el seu jardí es pot connectar visual i funcionalment amb el del Castell.

Com un dels usos principals proposats és el residencial i el caràcter d'aquest espai central serà similar al dels espais lliures d'edificacions residencials, pel tractament dels espais lliures d'edificació seran d'aplicació els articles 48.3 i 98 de les Normes urbanístiques del PDU corresponents a la zona residencial, clau R.

Pel mateix motiu, l'article 48.3 de les Normes urbanístiques del PDU serà d'aplicació per altres paràmetres com ara, pel còmput de l'edificabilitat on computen els celoberts i els patis només si són interiors.

- Compleció de l'illa en termes unitaris: plans de referència, alçades i adaptació topogràfica

El conjunt es planteja com un campus mixt residencial i d'oficines al voltant de l'espai central que s'obre i es relaciona amb els carrers amb els que confronta mitjançant accessos i locals en les plantes baixes dels edificis situats sobre el pla de referència situat a la cota inferior.

Els estudis previs de l'edificació realitzats proposen edificis residencials en paral·lel als límits nord i sud i un edifici d'oficines en el límit oest, en paral·lel a l'av. de la Ciència, amb una plaça comuna d'accés a tots ells situada en el pla +4,50 (+/-0,30) (cota topogràfic actual +124,50), des de la qual cadascun dels edificis s'adapta a la topografia existent, considerant la cota 0,00 el punt més baix de la parcel·la, a la cantonada entre l'avinguda de la Ciència i el carrer de Creu Casas i Sicart.

En tot cas, el projecte final acabarà de decidir la disposició dels diferents usos dins la parcel·la, seguint la normativa del present document.

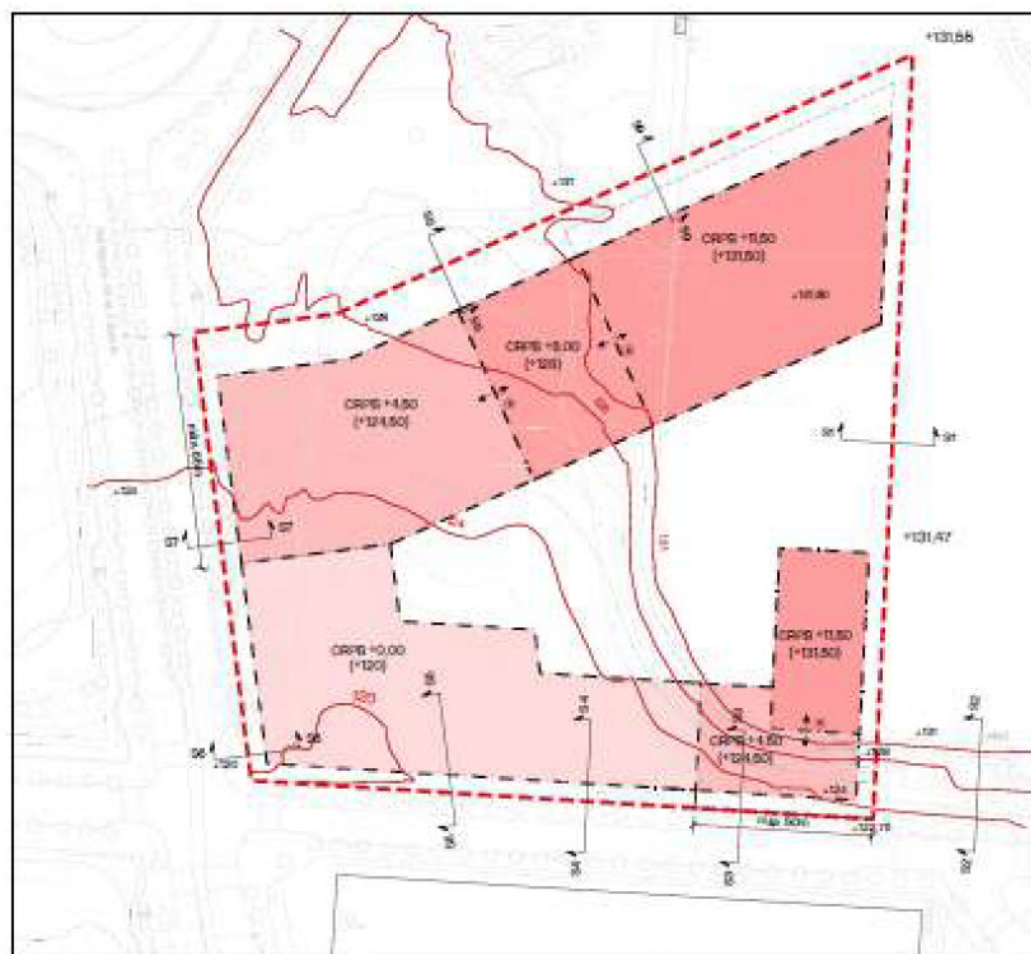


Plaça pla +4,50 i separacions entre edificis. Imatge orientativa

Els plans de referència de les plantes baixes s'adapten a la topografia existent. El primer s'ajusta a la cota inferior de l'av. de la Ciència, pla 0,00 (cota topogràfic actual +120,00); el segon a la cota de l'accés al campus situat en la mateixa avinguda, i a l'extrem pròxim a la finca veïna del carrer de Creu Casas i Sicart, pla +4,50 (+/-0,30) (cota topogràfic actual +124,50); el tercer, pla

+8,00 (+/-0,30) (cota topogràfica actual +128,00) i el quart a la cota del pla que comparteix amb la finca veïna, pla +11,50 (+/-0,30) (cota topogràfica actual +131,50). Les alçades màximes de l'edificació són majoritàriament de 16,80 i 24 metres i puntualment de 28,50 metres per als edificis situats sobre el pla de referència de la planta baixa 0,00. Aquests últims amb una cota de coronació horitzontal.

Plans de referència de les plantes baixes

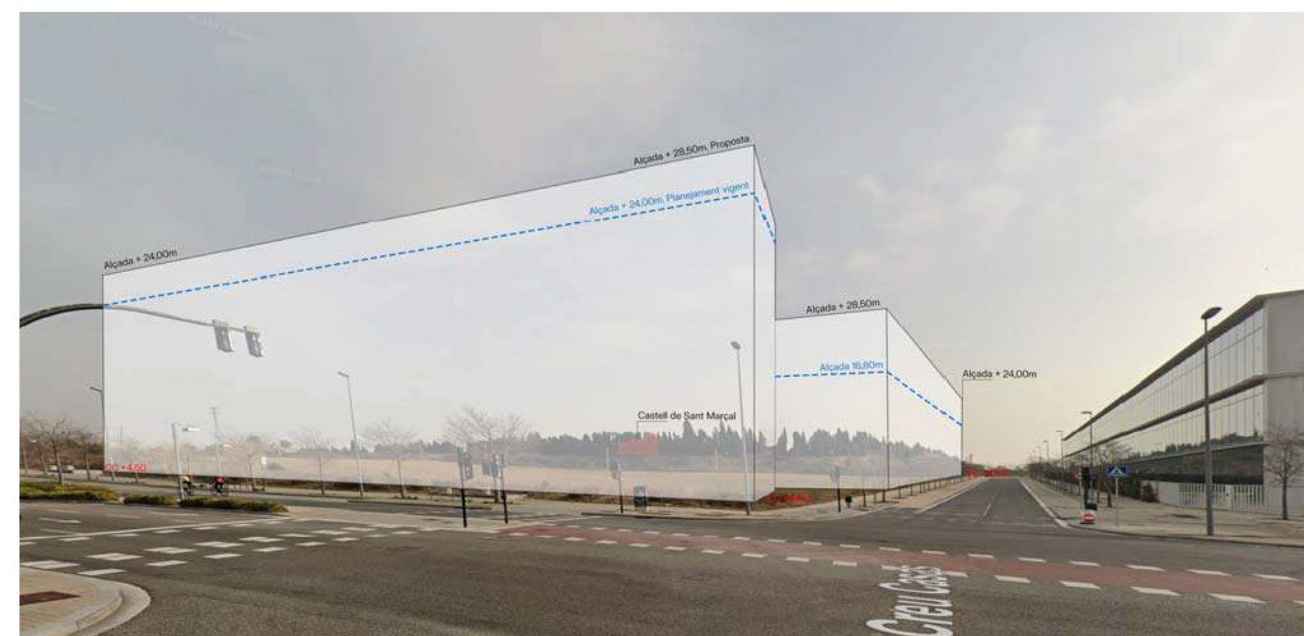


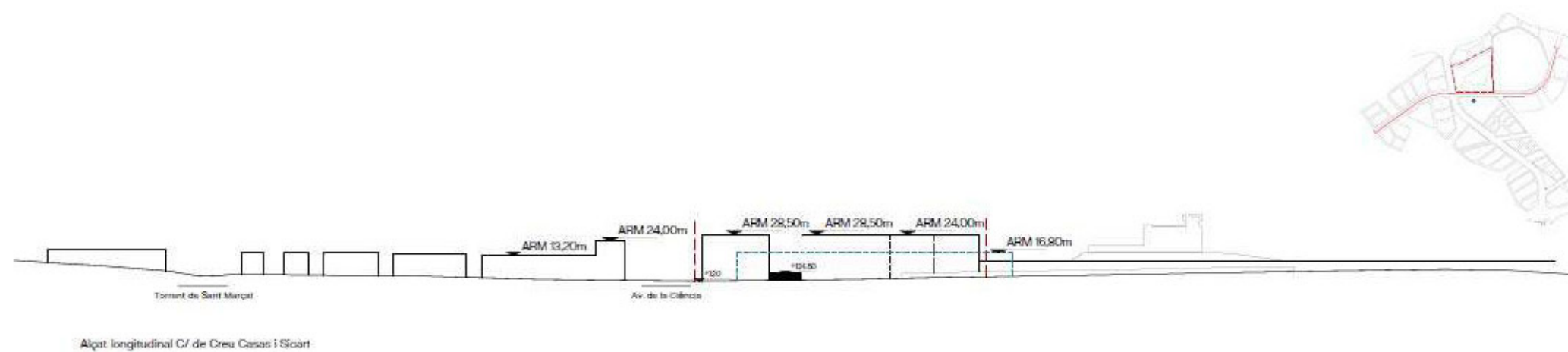
El fet de reduir l'ocupació en planta i, alhora, complir amb les separacions mínimes entre edificacions per preservar la intimitat i assegurar els nivells convenients d'il·luminació i insolació de l'article 48.3 de les Normes urbanístiques del PDU, fa que sigui necessari ampliar puntualment l'alçada màxima de les edificacions a 28,50 metres. Els edificis amb aquesta alçada se situen sobre del pla de referència situat a la cota inferior de l'àmbit, de manera que aquesta alçada es percep com a continuïtat de les alçades de 24 m situades als plans superiors, i a més dona front a l'espai més ample de l'entorn del projecte.

De fet, el PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès proposa pel tram entre les dues rotondes de l'av. de la Ciència unes alçades generals de 16,80 i 24 metres però, puntualment, ja proposa alçades singulars en edificacions situades en cruïlles o en punts on es produeixen eixamplaments de l'avinguda. A la rotonda nord, edificacions de 30,20, 34,20 i 49,20 metres d'alçada i, a la rotonda sud i a la cruïlla amb el carrer de la Llum, edificacions de 49,20 metres d'alçada.. Així, en coherència amb aquesta ordenació global, per a aquesta cantonada amb el carrer de Creu Casas i Sicart també és proposa una edificació amb una alçada singular, de 28,50 metres amb una coronació horitzontal.

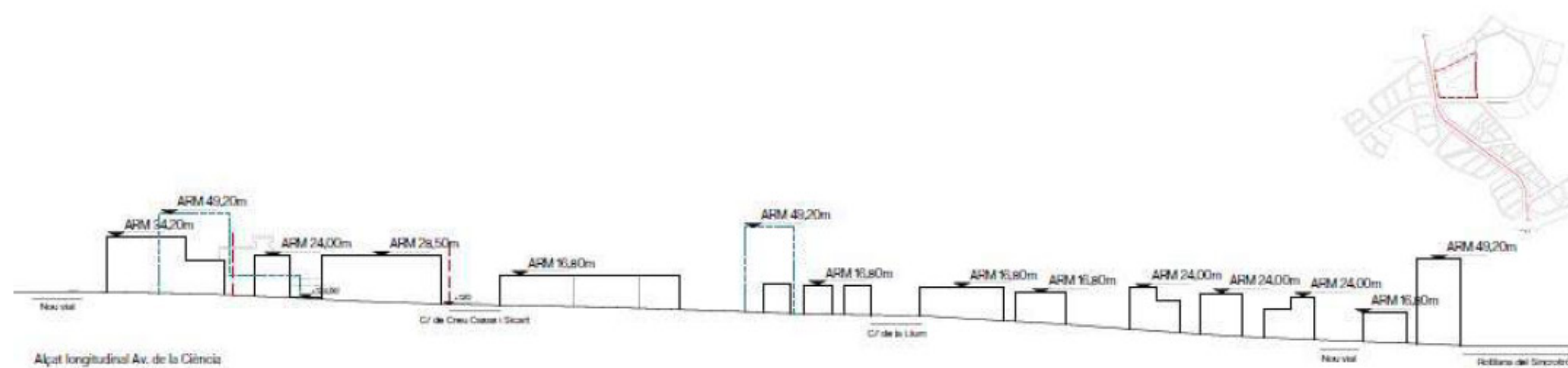
El percentatge d'ocupació màxim de les edificacions de 24 i 28,50 metres d'alçades màximes és del 28,50% de la superfície de l'àmbit, equivalent a 8.796,10 m², la mateixa ocupació del planejament vigent per a les edificacions de 24 metres. Al contrari, l'ocupació màxima de les edificacions de 16,80 metres d'alçada màxima és del 26,50% de la superfície de l'àmbit, equivalent a 8.182,22 m², molt inferior a l'ocupació màxima del planejament vigent.

Val a dir que aquesta alçada singular de 28,50 metres no afecta la vista del Castell de Sant Marçal que es tindria sense incrementar les alçades màximes del planejament vigent, com es pot comprovar a la imatge següent:





Alçat longitudinal carrer Creu Casas i Sicart



Alçat longitudinal av. de la Ciència

----- Edificis d'alçades singulars situats en el front oposat

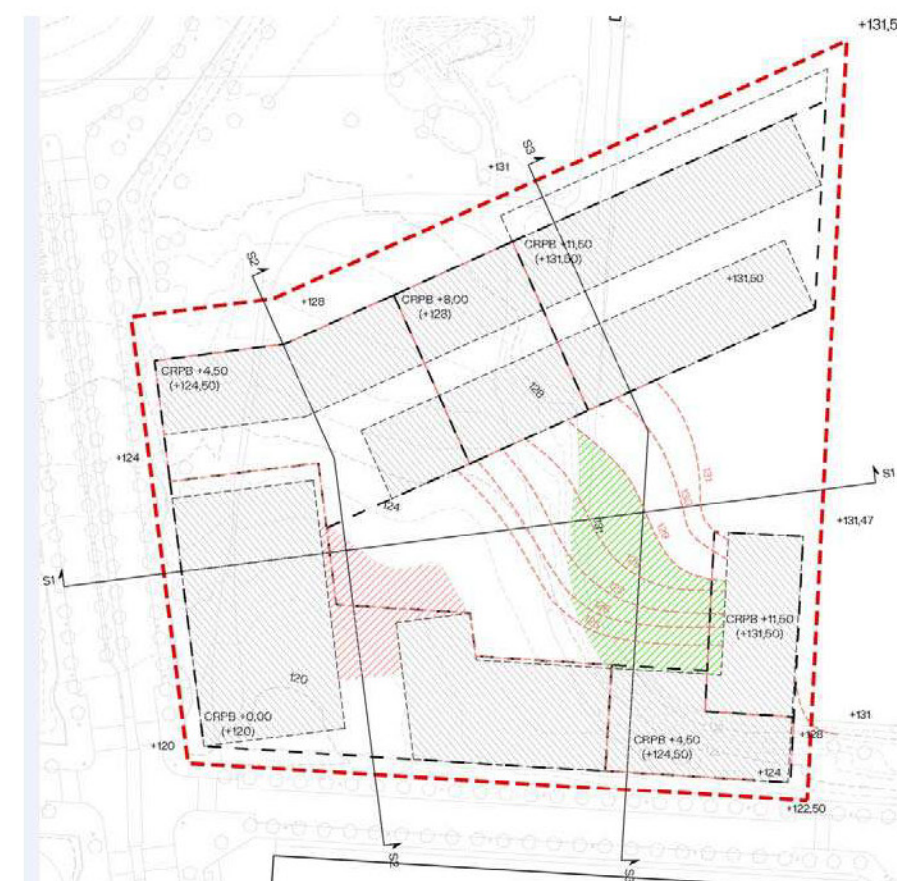


La modificació de la topografia a l'interior de la parcel·la s'ajusta a l'article 51 de les Normes del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès però, puntualment, per tal de millorar la implantació de l'edificació i aconseguir una imatge unitària del conjunt, els moviments de terres són superiors en dos punts, tal i com es justifiquen en planta i secció. Es suavitza el talús existent entre la parcel·la objecte del PMU i la parcel·la que conté el Castell (BCIN), que forma la plataforma situada al pla +11,50 (formada per grans aportacions de terres anteriors, que ara es desmunten en part) i s'anivella la plaça comuna a les tres edificacions situada al pla +4,50.

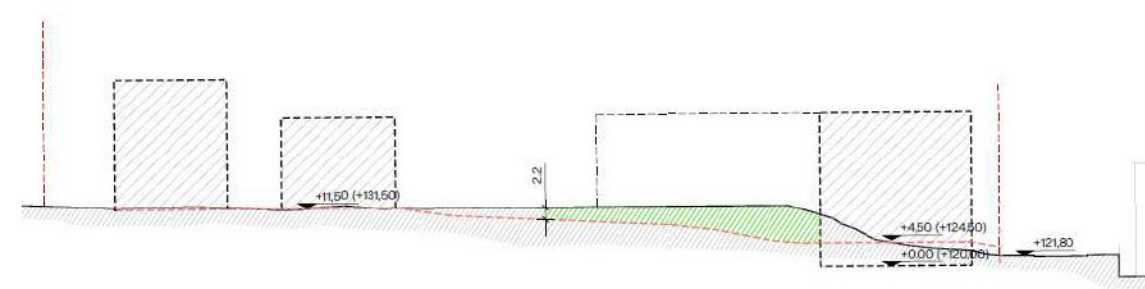
Val a dir que la mida d'aquesta parcel·la la fa excepcional i que aquestes excepcions en els moviments de terres contribueixen a una millor adaptació topogràfica de la parcel·la amb l'entorn, ja que la finca del castell es troba a una cota molt superior. Així, la proposta facilita la transició topogràfica entre la parcel·la residencial i d'oficines i la del Castell, unint-les topogràficament.



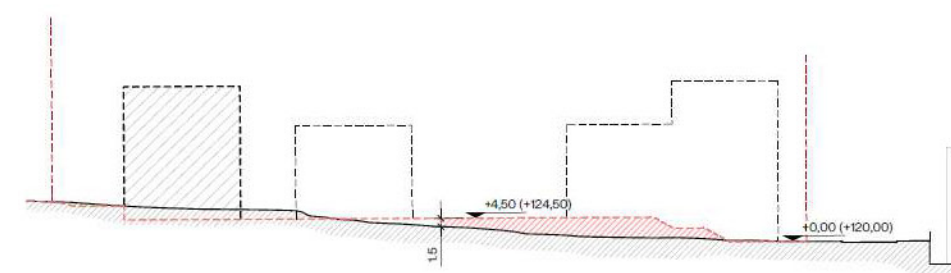
Al centre de la imatge la plataforma situada al pla +11,50 que forma un gran talús, de més de 9 metres d'alçada, amb front a la pròpia parcel·la i al carrer de Creu Casas i Sicart



Planta reblerts i excavacions superiors a les establerts per l'art. 51 PDU

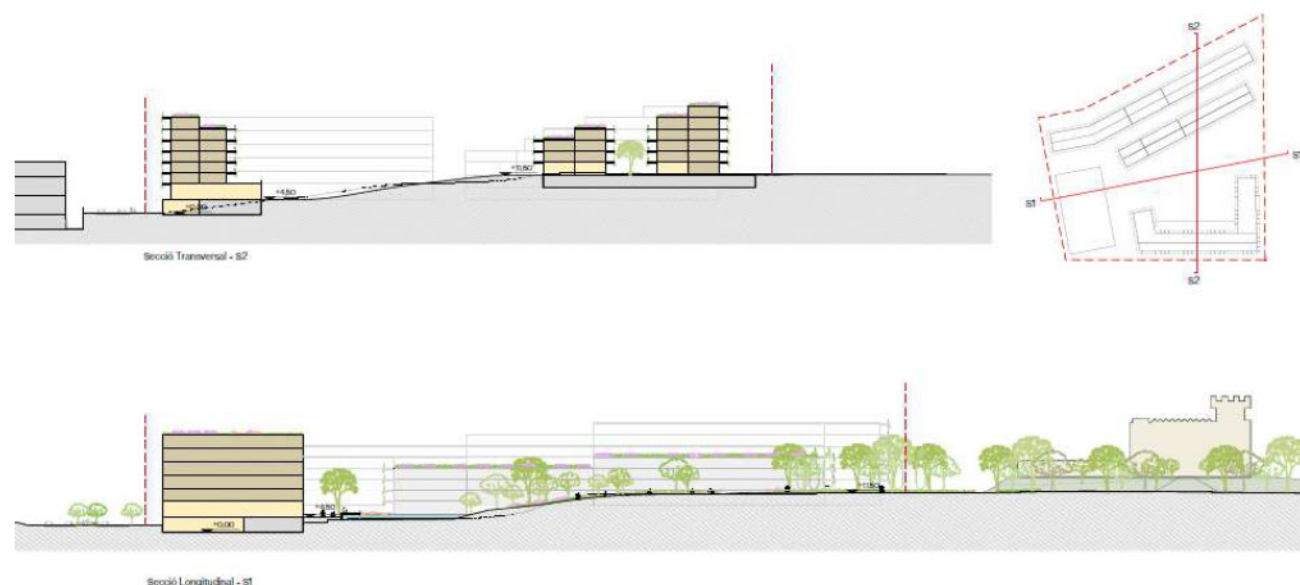


Secció transversal S3



Secció transversal S2

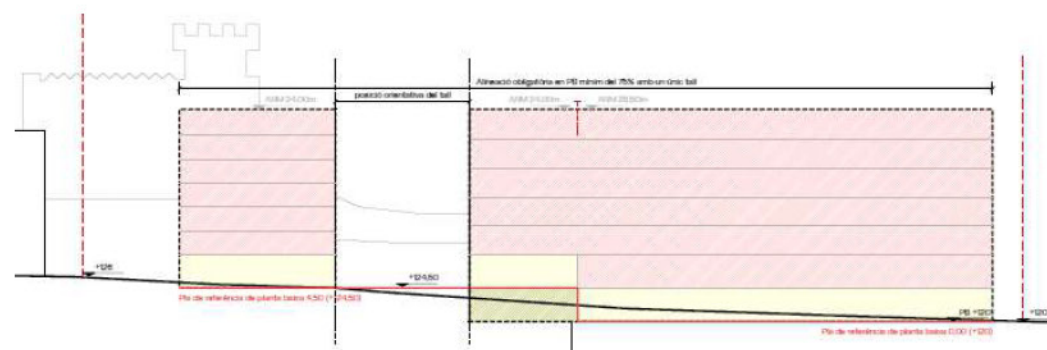
La singularitat de l'entorn i la voluntat d'obtenir una ordenació més adaptada doncs, justifica la proposta.



Seccions. Imatges orientatives

- Situació de l'edificació en relació amb el perímetre de l'àmbit: separacions i tanques

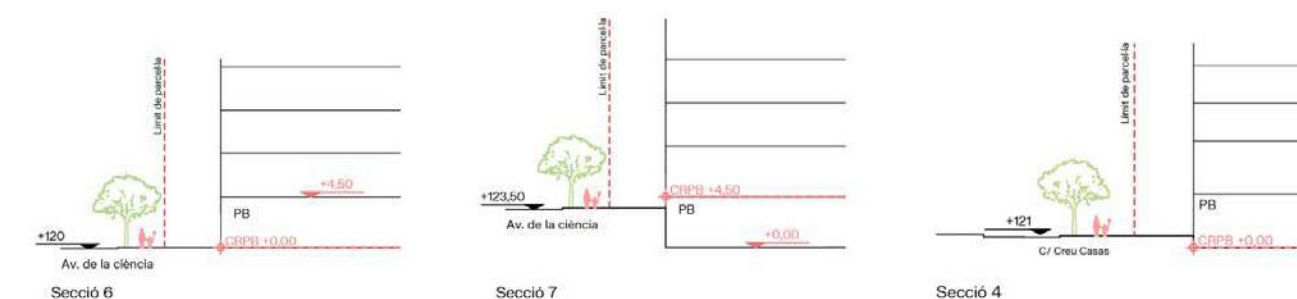
Les separacions mínimes als límits se situen a 5 metres de tots els llinars amb l'excepció de les plantes sobre rasant del llinar nord que s'hauran de separar un mínim de 13 metres per tal d'aconseguir, d'acord amb l'article 264 de les Normes urbanístiques del PGM, una separació mínima de 18 metres dels edificis veïns. Els cossos sortints compliran aquests mínims i se situaran dins el perímetre regulador. Els edificis amb façana a l'av. de la Ciència tindran alineació obligatòria en planta baixa en un 75% del perímetre indicat, i només podran tenir un únic tall de posició a determinar.



Alçat av. de la Ciència. Plans de referència de la PB i esquema d'ordenació

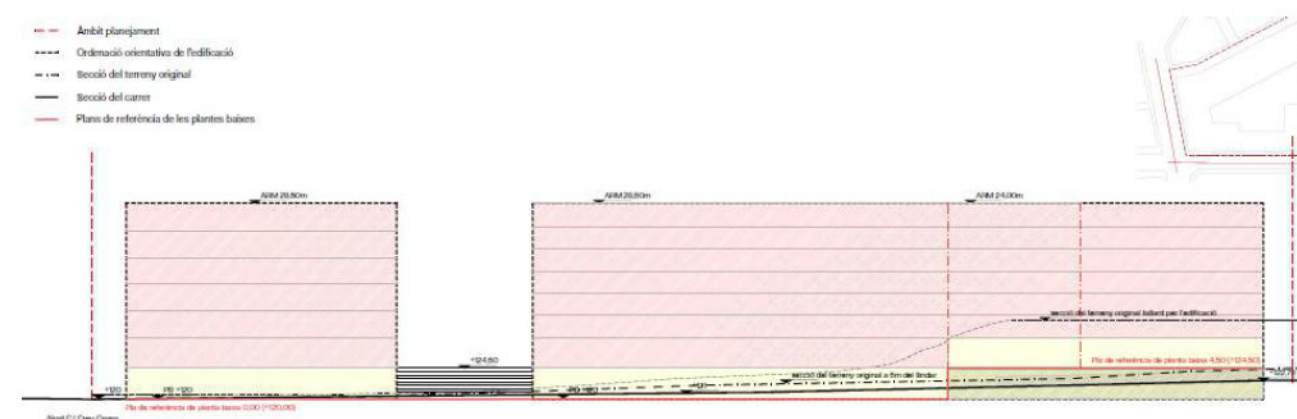
Les plantes soterrani situades al nord de l'àmbit poden ocupar part de la franja de 13 metres a veïns i situar-se a 5 metres del llinar.

A l'av. de la Ciència i gran part del carrer de Creu Casas i Sicart, no hi haurà tanca a vial i la franja de sòl no edificable que limita amb el vial serà enjardinada i tindrà continuïtat espacial amb aquest.



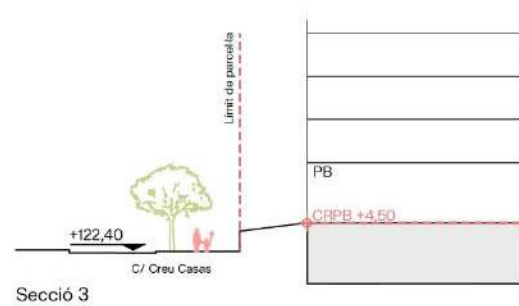
Seccions av. de la Ciència

Secció carrer de Creu Casas i Sicart

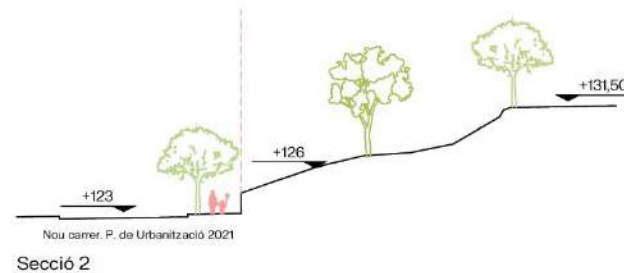


Alçats carrers. Plans de referència de la PB i esquema d'ordenació

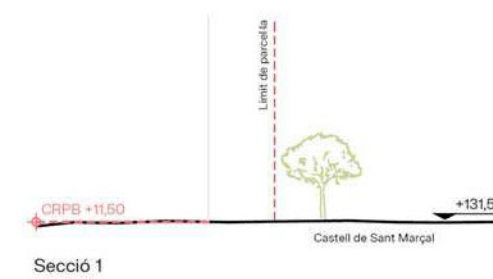
En el tram del carrer de Creu Casas i Sicart més proper a la finca del Castell, La tanca a carrer serà un mur de contenció d'1,50 metres i una plataforma d'anivellament posterior fins el pla de referència. Aquesta secció donarà continuïtat a la secció de l'àmbit del Castell quan es perllongui el carrer.



Secció carrer Creu Casas i Sicart



Perllongació carrer Creu Casas i Sicart (Castell)



Secció límit finca veïna Castell

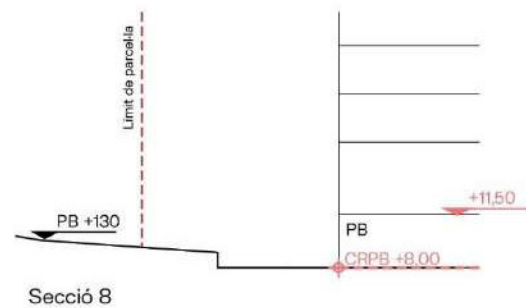


Tram final del carrer Casas i Sicart

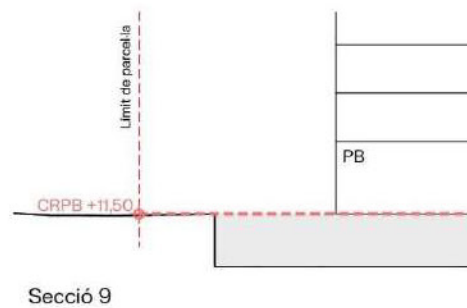


Imatge orientativa del conjunt des del Castell de Sant Marçal

Les tanques a veïns se situen sobre la topografia existent.



Seccions límit finques nord àmbit



7.3 Ús

D'acord amb l'article 51.6 del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, les parcel·les de més de 12.000 m² de la clau PC2 poden, mitjançant un PMU, admetre com ús principal el residencial col·lectiu, sanitari i oficines sense vinculació a l'ús principal.

El present PMU estableix com a usos principals d'aquest àmbit el residencial col·lectiu, sanitari i oficines i els usos admesos de la zona PC2, les activitats PCT, segons l'article 49, i els industrials associats a aquesta activitat.

Usos complementaris: Magatzem i producció. També es permet l'ús comercial com complementari amb les limitacions que estableix l'article 51.5 de les Normes urbanístiques del PDU. Limitació d'un 40% màxim del sostre edificable per als usos complementaris.

S'admet com ús compatible: docent, cultural, d'hostaleria-restauració i esportiu. S'estableix una limitació del 10% del sostre edificable per a usos compatibles. Tanmateix, cada ús compatible no podrà suposar individualment més d'un 4% d'aquest sostre.

Tots els usos estan limitats per la prohibició, en l'àrea assenyalada al plànol d'ordenació O.1, de la implantació d'elements especialment vulnerables, és a dir hospitals, centres sanitaris, centres educatius per a menors d'edat o aquells l'objectiu principal dels quals sigui acollir població especialment sensible.

7.4 Quadre de condicions d'edificació de la zona PC2-02.01

A continuació es comparen les condicions de l'edificació de la zona PC2-02.01 previstos pel planejament vigent i pel proposat:

	Planejament vigent	Planejament proposat
Edificabilitat màxima	2 m²st/m²s 61.739,36 m²	2 m²st/m²s 61.739,36 m²
Ocupació màxima	27.302,35 m² (88%)	16.978,32 m² (55%)
Alçades reguladores màximes	24 m per 8.796,10 m² d'ocupació 16,80 m per 18.506,35 m² d'ocupació	24 m i 28,30 m per 8.796,10 m² d'ocupació 16,80 m per 8.182,22 m² d'ocupació
Separacions	5 m	5 m i 13 m al llinar nord

8. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

El present document s'adequa a les finalitats previstes per als plans de millora urbana en l'article 70 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost (en endavant, TRLU), i no modifica l'aprofitament ni les càrregues urbanístiques derivades del planejament vigent.

Per altra part, s'acull a l'article 51.6 del PDU del Centre direccional. D'acord amb aquest precepte, que regula la clau PC2 (Parc de la Ciència i la Tecnologia, tipus 2), *“les parcel·les de més de 12.000 m²s poden modificar les condicions d'edificació i formular altres alternatives d'ordenació volumètrica, així com admetre com ús principal el residencial col·lectiu, sanitari i d'oficines sense vinculació a l'ús principal, mitjançant la redacció d'un Pla de millora urbana, de*

conformitat amb l'article 44 d'aquesta normativa”. Val a dir que la finca de l'Avinguda de la Ciència PC2-02.01 té una superfície de 30.869,68 m².

L'article 44 del PDU del Centre direccional regula les modificacions volumètriques o de condicions d'edificació en els termes que passen a reproduir-se:

“Mitjançant la formulació de Plans de millora urbana es pot modificar l'ordenació de volums, les condicions d'edificació establertes en el Pla director urbanístic, i si s'escau, la promoció de conjunts immobiliaris en règim de propietat horitzontal, sense que en cap cas, mitjançant aquest instrument de planejament es puguin modificar els paràmetres bàsics dels tipus d'ordenació.

Les modificacions volumètriques o condicions d'edificació anteriorment mencionades, també serà d'aplicació allò establert a l'article 42.2”.

Al seu torn, l'article 42.2 del PDU del Centre direccional estableix les normes següents “amb l'objectiu de garantir la qualitat arquitectònica d'aquest pla”:

“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 trobin situats.

b) Aquest annex haurà de justificar l'adequació de la proposta a la compleció de l'illa en termes unitaris, de forma que, sense que hagin de resultar necessàriament projectes completament idèntics, sí que es garanteixi una imatge unitària independentment de l'estructura de la propietat i del nombre de projectes que puguin acabar existint.

c) En cas que en el moment de la sol·licitud de llicència no existeixi encara entorn edificat, caldrà referir-se als projectes que ja l'hagin obtingut. A aquest efecte, l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès haurà de garantir l'accés públic a la documentació suficient i necessària per a poder donar compliment a aquesta obligació”.

Per tant, el present PMU modifica els usos i les condicions de l'edificació d'acord amb el contingut de l'apartat 7.3 i 7.4 de la present Memòria, sense modificació dels paràmetres bàsics dels tipus d'ordenació.

Des d'una perspectiva de gestió urbanística, cal constatar que la clau PC2, segons s'ha indicat en l'apartat anterior, preveu que es puguin implantar sobre les parcel·les qualificades amb aquesta clau diversos usos. Així, la clau PC2 admet usos industrials (indústria neta) i oficines relacionades a l'ús d'indústria neta. També admet l'ús residencial col·lectiu i sanitari en determinades parcel·les indicades amb un asterisc (*) i els usos residencials col·lectius, sanitaris i oficines en el cas de parcel·les de més de 12.000 m² de superfície, mitjançant el corresponent pla de millora urbana

El Projecte de Reparcel·lació del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional, en el seu quadre de valoracions, Q-6.3, ha valorat amb el mateix valor de repercussió la totalitat dels usos corresponents a la clau PC2, en les seves diverses modalitats i els seus diversos potencials d'usos i paràmetres urbanístics, atenent a les peculiars circumstàncies de les exigències de cada tipologia d'ús (així, per exemple, els usos de la clau PC2 marcats amb asterisc (*) tenen com a condicionant el front de parcel·la i els usos de la clau PC2 que s'implementin mitjançant un pla de millora urbana tenen com a condicionant la superfície mínima de la pròpia parcel·la). En aquest sentit, el present Pla de Millora Urbana no es contempla per part del Projecte de Reparcel·lació com un ús que afegeixi un valor addicional que comporti una alteració de les condicions de la reparcel·lació.

Finalment, i en quant a la seva categorització, el present Pla de Millora Urbana, que es troba expressament previst al PDU i que el desenvolupa, es produeix sobre un sòl urbà consolidat, ja urbanitzat i en cap cas, incrementa l'aprofitament urbanístic. Des d'aquesta perspectiva es tracta d'un Pla de Millora Urbana previst a l'apartat 1er de l'article 70 del TRLU i que, com a tal, en produir-se sobre una finca resultant de la prèvia gestió urbanística, no incorpora deures urbanístics addicionals als ja satisfets per la finca en el marc del projecte de Reparcel·lació aprovat en execució del PDU.

9. INFORME MEDIAMBIENTAL

Tenint en compte que el present PMU no incorpora cap canvi que afecti al model d'utilització del territori derivat del planejament vigent ni a cap element o valor objecte de protecció, i que per tant no altera els criteris d'ordenació que poden repercutir en la consecució dels objectius del principi de desenvolupament urbanístic sostenible, es constata que no és objecte d'avaluació ambiental.

En el mateix sentit, els canvis puntuals que s'incorporen tampoc no comporten cap variació en les determinacions urbanístiques que puguin alterar la capacitat del sòl en relació amb els riscos geològics, hidràulics o tecnològics. El sòl de l'àmbit es troba sense un valor ambiental significatiu, en no comptar amb zones enjardinades ni arbrat rellevants.

Tot i això, per tal de garantir que la transformació d'aquest àmbit tingui un impacte mediambiental positiu, es defineixen un seguit d'objectius ambientals i de mesures que es promouran en els projectes d'edificació i d'urbanització.

9.1. Objectius ambientals

Els objectius ambientals s'han de centrar en la millora de les condicions ambientals urbanes i la repercussió de les activitats en el canvi climàtic:

1. Millora de la qualitat de l'aire i minimització de les emissions de gasos d'efecte hivernacle.
2. Minimització de la contaminació acústica, lumínica i odorífera.

3. Minimització dels efectes sobre el medi hídic.
4. Millora de l'estructura urbana i reducció del consum de sòl.
5. Creació d'espais verds i foment de la biodiversitat.
6. Conservació de la qualitat del paisatge.
7. Minimització del consum energètic
8. Minimització del consum de materials i de la generació de residus

El desenvolupament del PMU és perfectament compatible amb l'entorn. Tanmateix, caldrà adoptar una sèrie de mesures per a la prevenció i reducció de les afeccions previstes.

10. URBANISME INCLUSIU

D'acord amb la Llei 17/2015, de 21 de juliol, d'igualtat efectiva de dones i homes, les polítiques d'urbanisme han d'incorporar la perspectiva de gènere en totes les fases del disseny, la planificació, l'execució i l'avaluació urbanístics.

L'urbanisme inclusiu considera igual de transformadores les petites actuacions a la ciutat, com per exemple la forma de col·locar els bancs o on es posa un pas de vianants, la renovació d'un barri, d'un equipament o d'una gran avinguda. La ciutat i el seu espai urbà cal que incorporin en la seva transformació la suma d'actuacions de diferent abast però que repercuteixen i fan millorar la vida quotidiana dels seus habitants.

Aquest tipus d'urbanisme ha de tenir en compte en el planejament, les activitats i relacions socials en l'espai públic, la mobilitat i el medi ambient.

D'acord amb el Manual d'urbanisme de la vida quotidiana, l'urbanisme amb perspectiva de gènere busca la manera de permetre i donar suport espacial i temporal a les necessitats quotidianes i, alhora, ser respectuós amb els ecosistemes.

A aquestes efectes, l'edifici proposat s'adapta al pendent del vial, creant una façana a aquest, amb un tram de 5 m enjardinat.

Diagnosi inicial

Com a punt de partida per a la formulació de l'actuació, cal realitzar una lectura de les necessitats i oportunitats ampliant la mirada a l'entorn urbà al que cal donar resposta.

El cas concret d'aquest PMU, és una parcel·la gran sense activitat, amb uns carrers ja urbanitzats però amb poca activitat i situat a 500 metres de la Universitat Autònoma de Barcelona.

La falta d'activitat, on els recorreguts es realitzen en cotxe però també en bicicleta perquè és part del recorregut Sant Cugat-Cerdanyola-Universitat Autònoma, fan que les percepcions de seguretat i confort no siguin favorables.

Cal pensar que introduir noves activitats en aquests recorreguts fan que l'entorn sigui més acollidor.

Propostes per la millora la vida quotidiana de l'entorn

Per tal de millorar aquest entorn amb una bona xarxa de vida quotidiana cal tenir en compte uns criteris de qualitat de l'espai físic, de les activitats i funcions, i de l'ambient i la percepció.

- L'espai físic

La construcció dels edificis d'oficines i de residència col·lectiva comportarà unes façanes que acompanyaran al carrer, façanes amb buits i permeables que donaran una millor sensació de benestar a qui circuli pels carrers. Així mateix, l'ordenació planteja un espai obert al centre de la parcel·la amb itineraris accessibles des de l'av. de la Ciència.

- Les activitats i funcions

L'activitat en si genera una millora per la vida quotidiana del món universitari. Es planteja una misticitat d'usos en relació a l'espai natural de l'interior de la parcel·la on conviuran diferents activitats amb diferents horaris fomentant un espai actiu i segur.

- Ambient i percepció

La suma de millora de l'espai físic i les noves activitats i funcions milloraran l'ambient i percepció de l'entorn urbà. Les noves activitats acompanyades d'un nou confort lumínic, de vegetació i la implementació de itineraris accessibles milloraran la sensació de seguretat i confort necessària per poder desenvolupar les funcions de la vida quotidiana.

11. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

Atès que les modificacions que es plantegen no generen canvis en l'EAMG del Pla Director Urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès (PDU) ja que el nombre de desplaçaments generats al dia segons m² de sostre i usos és el mateix per la zona residencial que per la zona del Parc de la Ciència i de la Tecnologia de densitat mitjana (PC2), i no es modifiquen els m² de sostre, no és necessari un nou EAMG.

Atès que d'acord amb l'EAMG del PDU "el desenvolupament del Centre direccional està limitat per la poca capacitat de la xarxa viària; per tant aquest es veurà intrínsecament condicionat a les infraestructures de transport públic i a les polítiques que fomentin que els treballadors del Parc estableixin la seva residència en aquest", el nou ús residencial no suposarà cap augment de la mobilitat generada sinó al contrari, fomentarà que les visites del Parc o estudiants i professors de la Universitat Autònoma estableixin dins l'àmbit la residència o realitzin la seva estància.

Per tot això exposat, no es considera necessari un nou EAMG però, si s'arriba a qualsevol implantació singular de les considerades en el Decret 344/2006, de 19 de setembre, caldrà redactar i tramitar el corresponent Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

12. PLA D'ETAPES

Es preveu el desenvolupament de les determinacions d'aquest Pla en vuit anys des de la data de publicació de l'acord d'aprovació definitiva del Pla.

Barcelona, maig de 2024

ENRIC
BATLLE
DURANY /
num:1130
6-9

Digitally signed by ENRIC
BATLLE DURANY /
num:11306-9
DN: cn=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
email=ENRIC.BATLLE.DURANY /
num:11306-9,
email=batlleroig@batlleroig.c
om
Date: 2024.05.03 11:51:34
+02'00'

Enric Batlle Durany

Batlle i Roig Arquitectura SLP

JUAN
ROIG
DURAN /
num:113
55-7

Digitally signed by JUAN
ROIG DURAN /
num:11355-7
DN: cn=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat,
email=JUAN.ROIG.DURAN /
num:11355-7,
email=jroig@batlleroig.c
om
Date: 2024.05.03 11:52:36
+02'00'

Joan Roig Duran

ABEL
PORCAR
BADAL /
num:77
340-9

Digitally signed by ABEL PORCAR
BADAL /
num:77340-9
DN: cn=ES, st=Barcelona,
o=Col·legi d'Arquitectes de
Catalunya / COAC / 0015,
ou=Col·legiat, email=ABEL.PORCAR.BADAL /
num:77340-9,
email=abel.porcar@batlleroig.c
om
Date: 2024.05.03 11:53:04 +02'00'

Abel Porcar Badal

NOMBRE
MOLINA
ALEGRE
PABLO - NIF
[REDACTED]

Digitally signed by
NOMBRE MOLINA
ALEGRE PABLO -
NIF [REDACTED]
Date: 2024.05.03
11:25:28 +02'00'

Pablo Molina Alegre

Inmobiliaria y Proyectos S.L.

II. NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte, àmbit i marc legal

1. Aquestes normes són part integrant del Pla de Millora Urbana per a l'ordenació volumètrica de la parcel·la situada a l'Avinguda de la Ciència PC2-02.01.
2. L'àmbit d'aquest Pla té una superfície de 30.869,68 m² i inclou els sòls qualificats amb la clau PC2, parcel·la PC2-02.01 del Pla Director Urbanístic (PDU) del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès.
3. Aquest Pla s'empara en la normativa urbanística vigent, en concret: el Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya; el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme de Catalunya; el Pla Director Urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès i altres disposicions d'aplicació.
4. En tot allò que no sigui objecte de regulació específica en les normes i els plànols d'ordenació d'aquest PMU, seran d'aplicació les Normes urbanístiques del Pla Director Urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès i les Normes urbanístiques i les Ordenances d'Edificació del Pla General Metropolità.

Art. 2. Contingut

Aquest Pla de Millora Urbana incorpora els següents documents:

- I. Memòria
- II. Normes urbanístiques
- III. Documentació gràfica

Tenen caràcter normatiu les presents Normes urbanístiques, així com els plànols d'ordenació O.1 i O.2.1, O.2.2, O.3.1, O.3.2, O.3.3 i O.3.4.

Art. 3. Obligatorietat

Les determinacions d'aquest Pla obliguen per igual a l'Administració i als particulars, i totes les actuacions i intervencions en el seu àmbit, públiques o privades, provisionals o definitives, han de subjectar-se al mateix.

Art. 4. Interpretació

Aquestes normes s'interpreten segons allò previst en l'article 10 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

Art. 5. Modificació

Les determinacions d'aquest Pla podran ser modificades, prèvia motivació i justificació, seguint els mateixos tràmits que per la seva formulació i aprovació, d'ofici o a petició dels interessats, segons preveu la legislació vigent.

TÍTOL II. DESENVOLUPAMENT DEL PLA

Art. 6. Iniciativa

La iniciativa d'aquest Pla és privada i correspon a Inmobiliaria y Proyectos S.L.

TÍTOL III. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 7. Qualificacions urbanístiques

Zona PC2-02.01

REGULACIÓ DE LA ZONA PC2-02.01

Art. 8. Regulació dels usos

Ús principal: En virtut d'allò establert a l'article 51.6 del Pla Director Urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès, l'ús principal serà el de residencial col·lectiu, sanitari i oficines. També s'admeten els usos admesos de la zona PC2: les activitats PCT, segons l'article 49, i els industrials associats a aquesta activitat.

Usos complementaris: Magatzem i producció. També es permet l'ús comercial com complementari amb les limitacions que estableix l'article 51.5 de les Normes urbanístiques del PDU (complementari limitat als PEC, que seran de règim ECS si aquests queden fora de la TUC). Limitació d'un 40% màxim del sostre edificable per als usos complementaris.

S'admet com ús compatible: docent, cultural, d'hostaleria-restauració i esportiu. S'estableix una limitació del 10% del sostre edificable per a usos compatibles. Tanmateix, cada ús compatible no podrà suposar individualment més d'un 4% d'aquest sostre.

Tots els usos estan limitats per la prohibició, en l'àrea assenyalada al plànol d'ordenació O.1, de la implantació d'elements especialment vulnerables, és a dir hospitals, centres sanitaris, centres educatius per a menors d'edat o aquells l'objectiu principal dels quals sigui acollir població especialment sensible.

Art. 9. Regulació de l'edificació.

El **tipus d'ordenació** és el de volumetria específica amb configuració flexible. La forma de l'edificació es fixa als plànols d'ordenació O.2.1 i O.2.2 mitjançant els paràmetres que s'especifiquen.

- **Unitats de projecte:** Es desenvoluparà amb un màxim de tres unitats de projecte.
- **Perímetre regulador:** Està definit en el plànol d'ordenació O.2.1. Els edificis amb façana a l'av. de la Ciència tindran alineació obligatòria en planta baixa en un 75% del perímetre indicat, i només podran tenir un únic tall en una posició a determinar.
- **Perfil regulador:** Està definit en el plànol d'ordenació O.2.2.
- **Cota de referència de la planta baixa:** Es consideren quatre plans de referència de la planta baixa adaptats a la topografia de l'àmbit i assenyalades en el plànol d'ordenació O.3.1. El primer s'ajusta a la cota inferior de l'av. de la Ciència, pla 0,00 (cota topogràfic actual +120,00); el segon a la cota de l'accés al campus situat en la mateixa avinguda, i a l'extrem pròxim a la finca veïna del carrer de Creu Casas i Sicart, pla +4,50 (cota topogràfic actual +124,50); el tercer, pla 8,00 (cota topogràfic actual +128,00); i el quart a la cota del pla que comparteix amb la finca veïna, pla 11,50 (cota topogràfic actual +131,50). Les alçades màximes de l'edificació són majoritàriament de 16,80 i 24 metres i puntualment de 28,50 metres per als edificis situats sobre el pla de referència de la planta baixa 0,00. Els plans de referència podran tenir una variació en +/- 0,30 m.

La cota de coronació de la franja exterior de les edificacions situades sobre el pla de referència 0,00 és horitzontal i se situa a una alçada de 28,50 metres respecte del pla, contribuint a la imatge unitària del conjunt.

- **Ocupació màxima:** 55% sobre rasant.
- **Alçada reguladora màxima:** S'estableixen tres alçades reguladores màximes, 24 i 28,50 metres en un màxim d'ocupació del 28,50% de la superfície de l'àmbit i 16,80 metres per a la resta fins arribar al 55% d'ocupació màxima.
- **Separacions mínimes:** D'acord amb el perímetre regulador. Excepcionalment, les plantes soterrani poden reduir a 5 metres la separació al límit nord, d'acord amb el plànol d'ordenació O.2.1. Per la separació mínima entre blocs d'edificació serà

d'aplicació l'article 48.4 de les normes urbanístiques del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès (10m per a PB+4 o inferior, 15m per a PB+5 i PB+6, 18m per PB+7).

- **Edificabilitat màxima de parcel·la:** S'aplicarà una edificabilitat de 2 m²st/m²s, d'acord amb l'establert al PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès vigent (per a l'ús residencial l'art. 48.3), que aplicada sobre l'àmbit del PMU dona com a resultat 61.739,36 m².
- **Adaptació topogràfica:** L'adaptació topogràfica es durà a terme respectant els criteris assenyalats als plànols d'ordenació O.3.3 i O.3.4.
- **Tanca a vial:** Excepcionalment en el tram del carrer Creu Casas i Sicart indicat en el plànol d'ordenació O.3.1 hi haurà un mur de contenció de terres d'1,50 m, amb una longitud màxima de 50 metres des de la parcel·la veïna.
- **Espai lliure privat:** En cas que es destini la parcel·la a ús residencial col·lectiu, al sòl de parcel·la lliure d'edificació seran d'aplicació els articles 48.3 de les Normes urbanístiques del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès:

El projecte d'edificació ha d'incloure el tractament dels espais privats que restin lliures d'edificació, els quals han de ser tractats de forma unitària.

Els projectes de jardineria s'han de presentar conjuntament amb el de l'edificació i han de tenir en compte els articles 98 i 101 de les normes urbanístiques del PDU.

Els espais lliures de les parcel·les poden ser utilitzats per ubicar les rampes i vials privats d'accés als aparcaments.

Es pot destinar a l'ús privat dels habitatges situats en planta baixa una franja de jardí privat. En aquest cas la tanca interior de la parcel·la que separaria aquests jardins privats del comunitari interior d'illa, s'haurà de situar a 20 m respecte de la façana de l'edifici situada a vial.

La superfície permeable no pot ser inferior al 25% de la superfície total de la parcel·la. Es permet reduir el mínim fins al 20% de la superfície si es justifica la recaptació d'aigua equivalent per altres sistemes com dipòsits per regadiu o esponjament de les cobertes enjardinades entre altres. Així mateix, s'ha de donar compliment a la regulació sobre infiltració d'aigua als aqüífers que regula l'article 79 de les normes urbanístiques del PDU.

La superfície permeable no pot ser inferior al 60% de la superfície total d'espai lliure. Així mateix, s'ha de donar compliment a la regulació sobre infiltració d'aigua als aqüífers que regula l'article 79 de les normes urbanístiques del PDU.

S'ha de preservar l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

S'ha de posar especial cura en la interconnexió formal i funcional dels diferents espais lliures, tant interiors com exteriors a la parcel·la, i en la protecció visual respecte als vials circumdants.

Poden ubicar-se instal·lacions de serveis i piscines en els espais privats que restin lliures d'edificació.

Les instal·lacions de serveis i les piscines no es consideren construccions auxiliars i no computen als efectes del sostre edificable. Els elements funcionals associats com trampolins, pals, xarxes de protecció, bàculs d'il·luminació, etc., tenen limitada la seva alçada en els llindars de les parcel·les, a l'alçada de la tanca del llindar corresponent, i se separaran com a mínim 3,00 m. dels llindars de la parcel·la.

Així mateix, serà d'aplicació l'article 98 de les normes urbanístiques del PDU, sobre els criteris d'enjardinament dels espais lliures.

- **Construccions auxiliars:** Serà d'aplicació l'article 48.3 de les Normes urbanístiques del PDU del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès:

Aquestes construccions, només poden ser d'una planta, de 3 m d'alçada màxima i amb una ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la, no podent superar els 40 m².

Les edificacions auxiliars no es poden adossar a l'edificació principal.

Admeten l'ús de porteria, garatge, locals per a guarda o dipòsit de material de jardineria, vestidors, bugaderies, rebosts, hivernacles, garites de guarda i similars.

Art. 10. Compliment de la normativa sectorial en matèria d'Aviació Civil

L'àmbit es troba inclòs en les Zones de Servituds Aeronàutiques corresponents a l'Aeroport de Sabadell.

- En aquest sentit, cap construcció (inclosos els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells elements decoratius, etc), cap modificació del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, cartells, etc) així com el gàlib viari o de via fèrria, pot superar les alçades assenyalades al plànol.
- Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pugui donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies que limiten els obstacles, requerirà l'autorització corresponent d'acord amb l'establert a l'art. 16 del Decret 584/72 de servituds aeronàutiques. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals del dret de propietat per raó de la seva funció social, la resolució que es dicti només podrà generar dret d'indemnització quan afecti a drets ja patrimonialitzats.
- Atès que tot l'àmbit es troba dins de les zones i espais afectat per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors, incloses les pales), mitjans necessaris per a la construcció i similars o

plantació, requerirà l'acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972.

Art. 11. Afectacions urbanístiques per a la protecció envers el risc químic en el transport de mercaderies perilloses

A la part de l'àmbit assenyalada al plànol d'ordenació O.1 es prohibeix la implantació d'elements especialment vulnerables, és a dir hospitals, centres sanitaris, centres educatius per a menors d'edat o aquells l'objectiu principal dels quals sigui acollir població especialment sensible.

A la part de l'àmbit situada dins la zona d'indefensió per mercaderies perilloses del ferrocarril, no es podrà atorgar llicència d'edificació fins que la parcel·la quedi fora de la zona d'indefensió amb l'execució de la urbanització amb les mesures de detecció i prevenció establertes a l'annex 23 del Projecte d'Urbanització del Parc de l'Alba.

Previ a l'aprovació del Pla de Millora Urbana se sol·licitarà informe a la Direcció General de Protecció Civil del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya.

Art. 12. Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal

D'acord amb el plànol I.7, l'àmbit del jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal, element número 79 de l'inventari del Pla especial de Protecció del Patrimoni arquitectònic i arqueològic de Cerdanyola del Vallès, abasta part de l'àmbit del present Pla de Millora Urbana.

Protecció tipus: arqueològica.

Nivell de protecció: zona expectativa.

Intervencions:

- Protecció de restes, sediments i altres elements susceptibles d'estudi arqueològic ubicats al sòl i subsol de l'àrea grafiada al plànol.
- Realització de prospeccions o excavacions arqueològiques prèvies a qualsevol intervenció que impliqui l'afectació del sòl o subsol.
- Els Serveis Tècnics d'Urbanisme de l'Ajuntament de Cerdanyola comunicaran al Servei de Patrimoni Cultural municipal les llicències sol·licitades i les actuacions de les administracions i empreses de serveis. El Servei de Patrimoni determinarà les actuacions arqueològiques a realitzar, les quals, hauran d'efectuar-se abans de l'inici de l'obra i condicionaran la llicència.

Si es confirma la declaració de BCIN de la zona d'expectativa arqueològica entorn, l'administració competent per la comunicació i l'autorització és la Direcció General de Patrimoni Cultural de la Generalitat de Catalunya.

Art. 13. Mesures ambientals

Seran d'aplicació la Normativa ambiental del Pla director urbanístic del Centre direccional de Cerdanyola del Vallès.

Pels sòls de l'àmbit ubicats en zona de verificació de diagnosi ambiental, fitxa plànol I.8, els moviments de terres associats a la urbanització i la nova edificació que es realitzin s'hauran de sotmetre a control per tal de verificar que la diagnosi ambiental realitzada és correcta i se sol·licitarà informe al Consorci Urbanístic del Centre Direccional – Parc de l'Alba.

III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Plànols d'Informació

- I.1 Situació
- I.2 Emplaçament
- I.3 Àmbit d'actuació
- I.4 Estructura de la propietat
- I.5 Planejament vigent. Zonificació
- I.6 Afectacions sectorials
- I.7 Fitxa Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal
- I.8 Fitxa sòls en zona de verificació de diagnosi ambiental

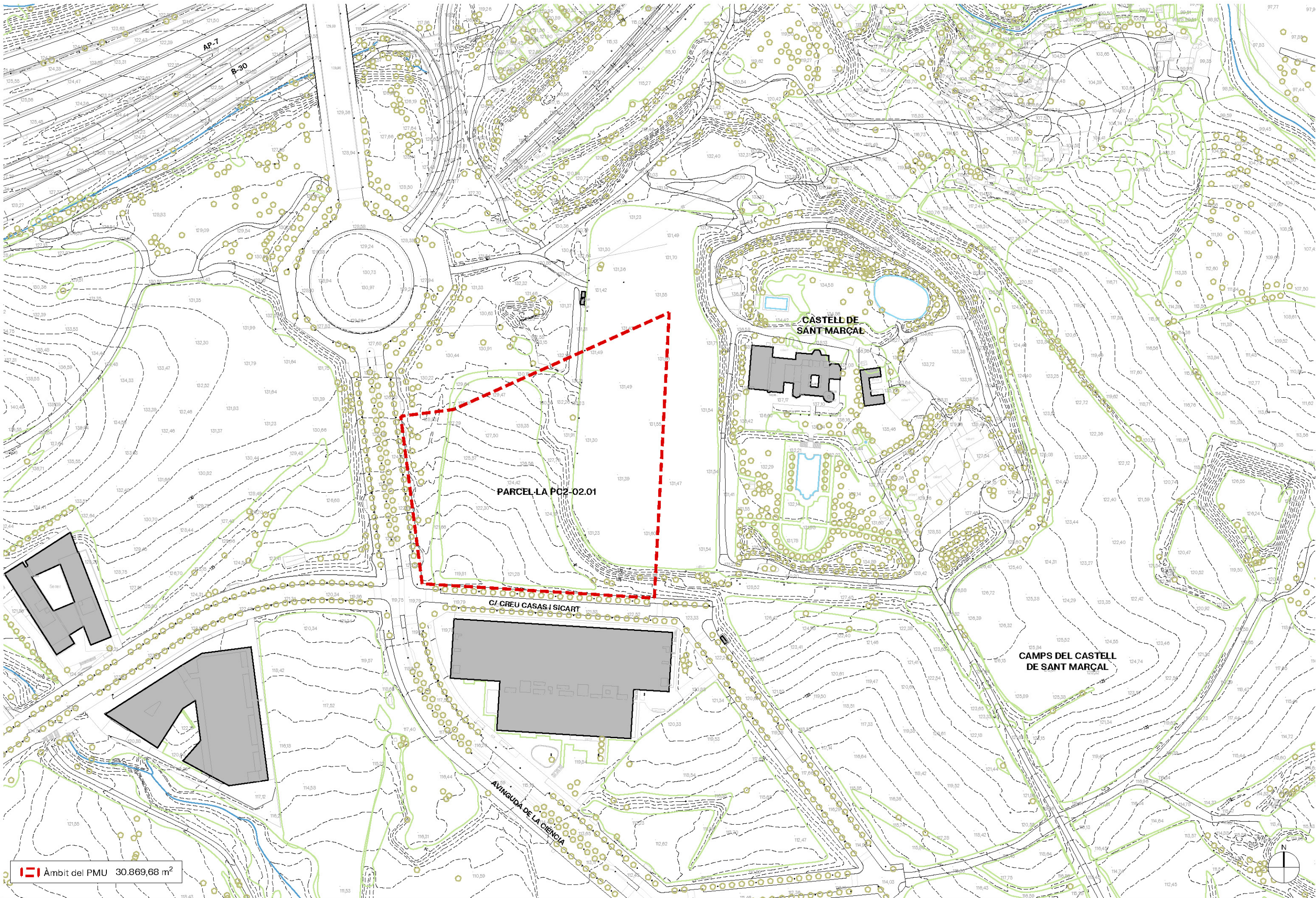
Plànols d'Ordenació (Plànols normatius)

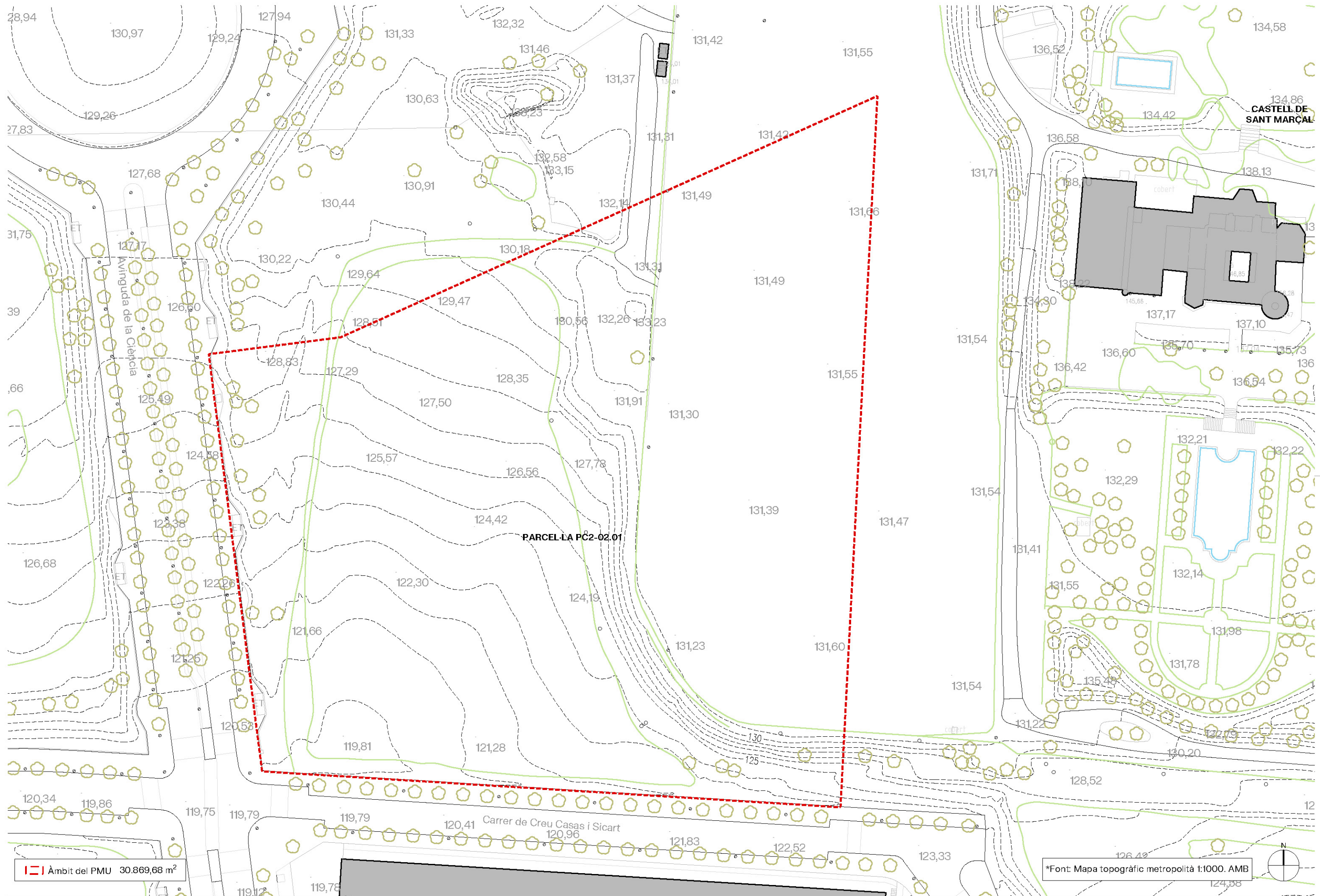
- O.1 Planejament proposat. Zonificació
- O.2.1 Ordenació de l'edificació. Perímetre Regulador. Planta
- O.2.2 Ordenació de l'edificació. Perfils reguladors
- O.3.1 Plans de referència de la planta baixa. Planta
- O.3.2 Plans de referència de la planta baixa. Alçats
- O.3.3 Moviments de terres excepcionals. Planta
- O.3.4 Moviments de terres excepcionals. Seccions

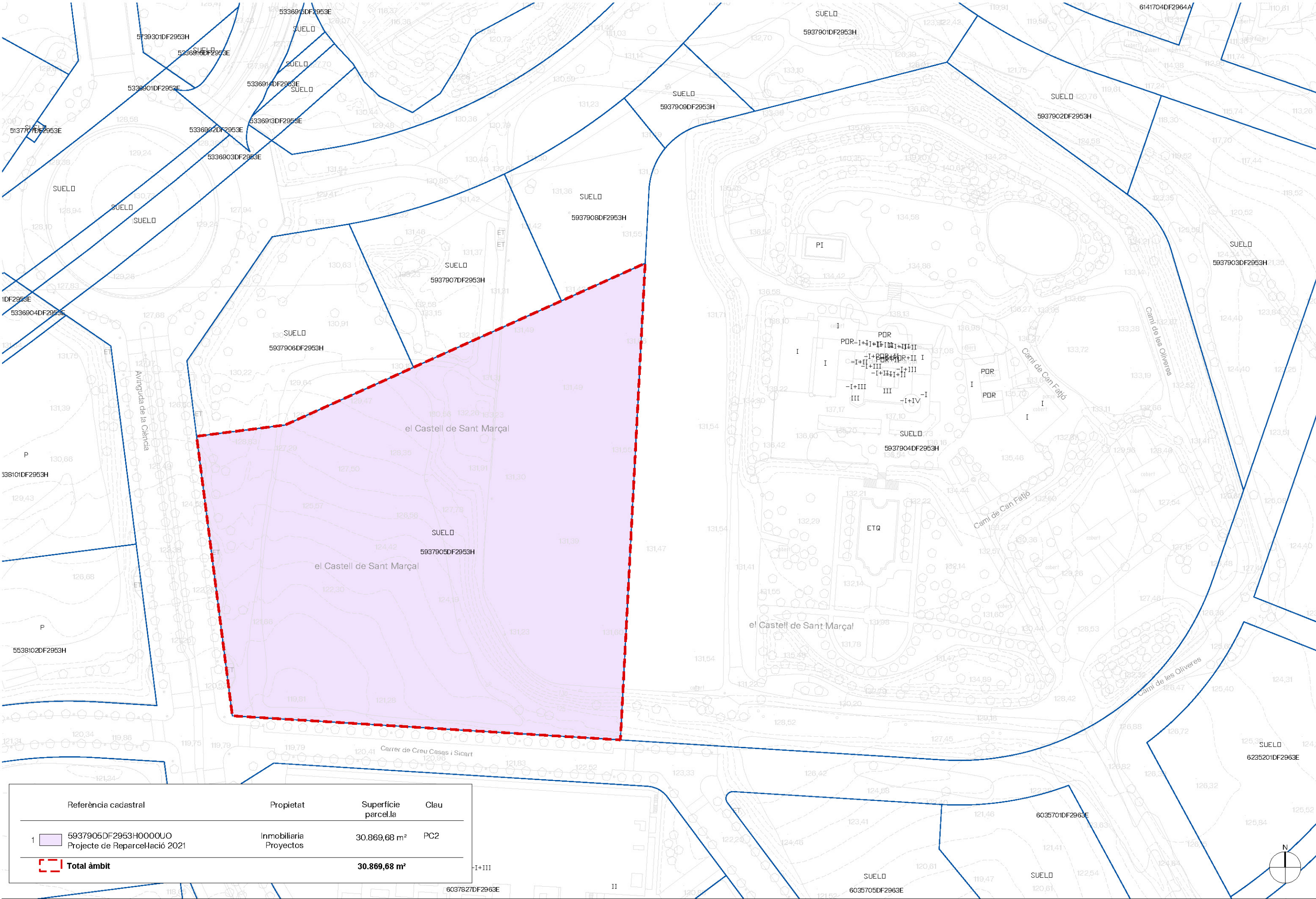
Plànols d'Imatge (Plànols indicatius. No normatius)

- IM.1 Imatge de la proposta. Planta
- IM.2 Imatge de la proposta. Seccions
- IM.3 Imatges de la proposta.



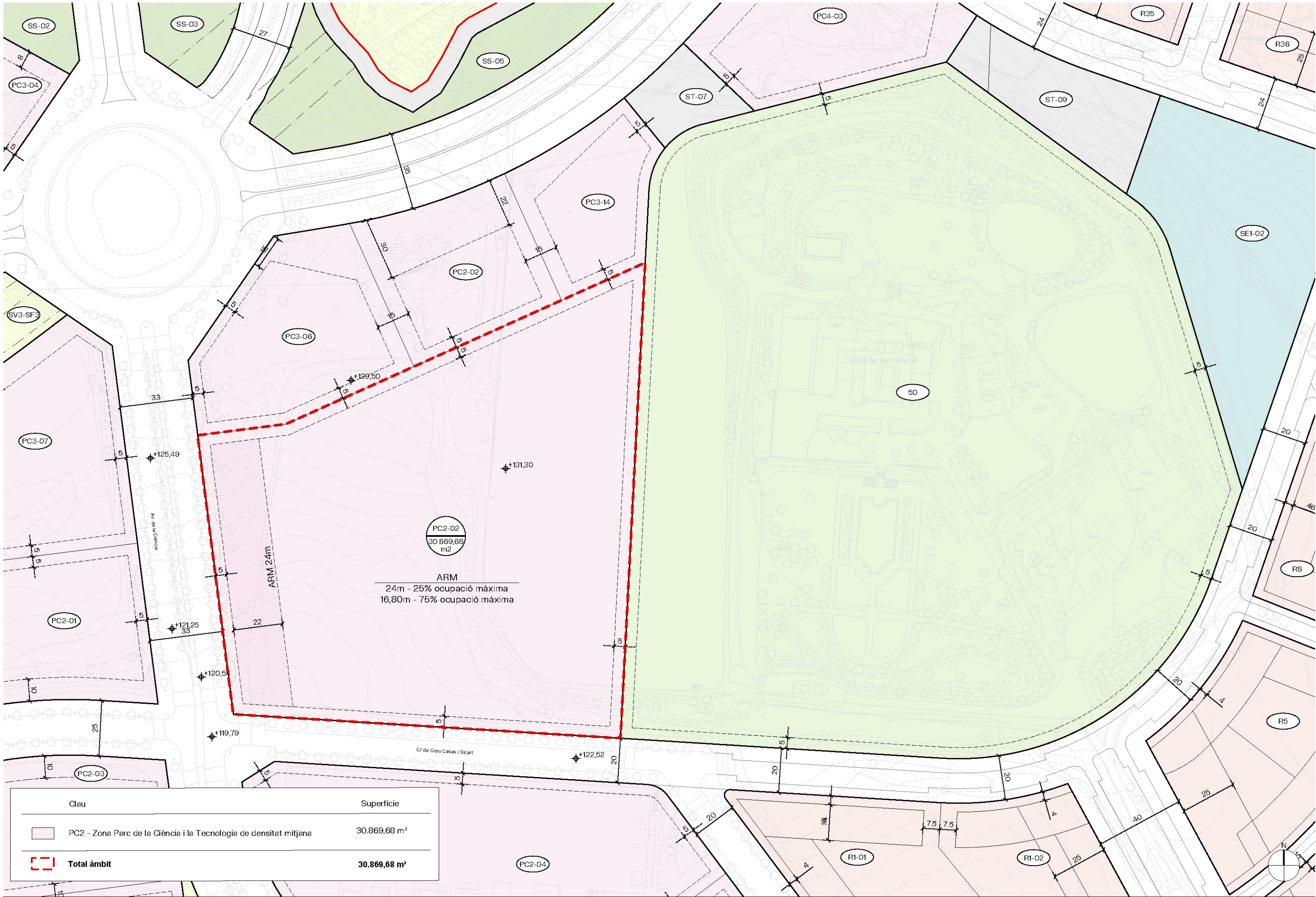


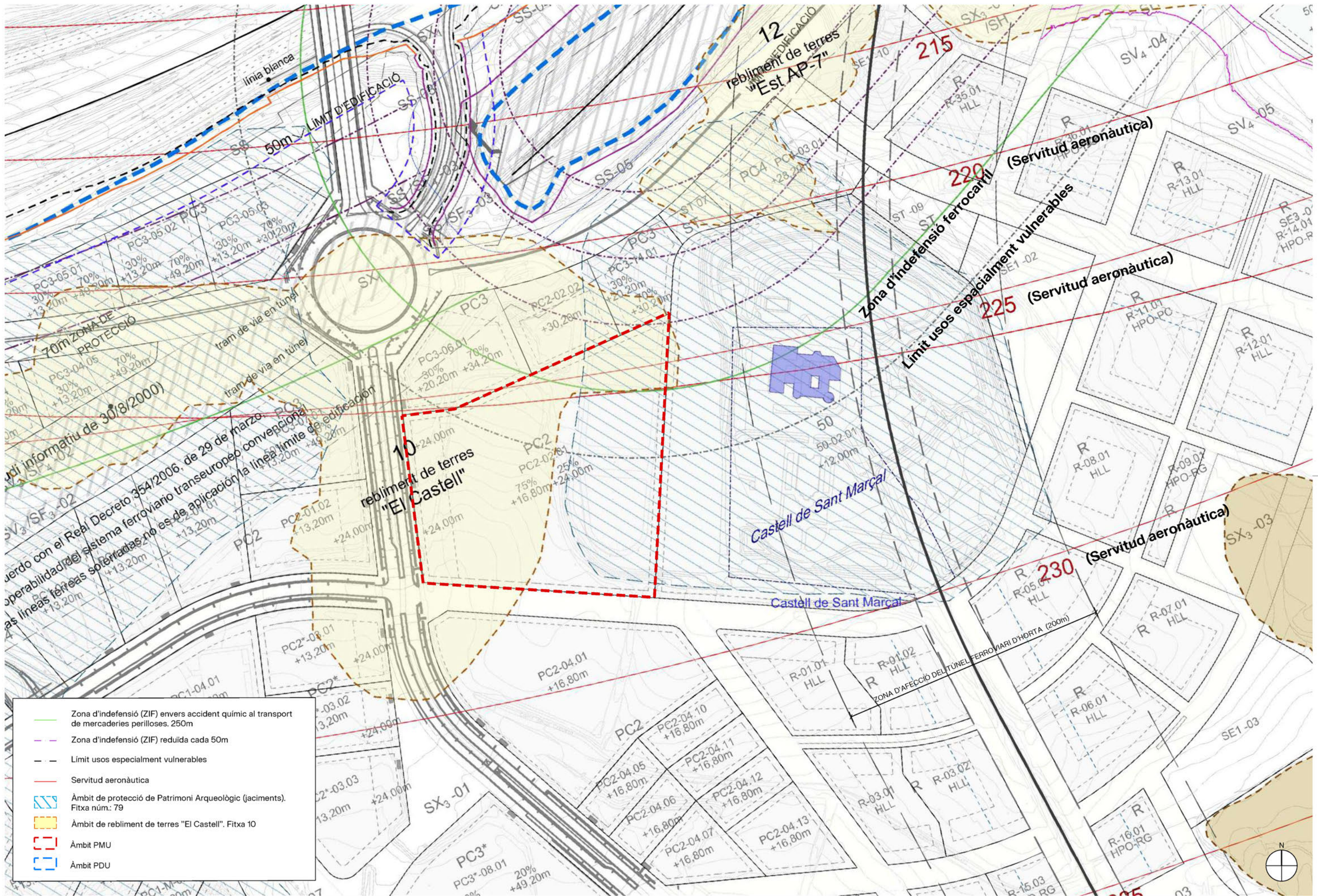




Referència cadastral	Propietat	Superfície parcel·la	Clau
1  5937905DF2953H0000UO Projecte de Reparcel·lació 2021	Inmobiliaria Proyectos	30.869,68 m²	PC2
 Total àmbit		30.869,68 m²	







ELEMENT: Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal

NÚM.: 79

DENOMINACIÓ: Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal

ADREÇA: CASTELL

CRONOLOGIA: segles XI al XX

DESCRIPCIÓ:

Dues fotografies dels anys 1960 van donar a conèixer l'existència de diverses tombes antropomorfes localitzades en alguna de les modificacions realitzades en el Castell.

DADES HISTÒRIQUES:

DOCUMENTACIÓ BIBLIOGRÀFICA:

- Inventari del Patrimoni Arqueològic de Catalunya: núm.
- Inventari Jaciments Arqueològics de Cerdanyola: fitxa 0014.

PROTECCIÓ:

Tipus: arqueològica.

Nivell: Zona d'expectativa.

INTERVENCIIONS:

- Protecció de restes, sediments i altres elements susceptibles d'estudi arqueològic ubicats al sòl i subsòl de l'àrea grafiada al plànol.
- Realització de prospeccions o excavacions arqueològiques prèvies a qualsevol intervenció que impliqui l'afectació del sòl o subsòl.
- Els Serveis Tècnics d'Urbanisme de l'Ajuntament de Cerdanyola comunicaran al Servei de Patrimoni Cultural municipal les llicències d'obres sol·licitades i les actuacions de les administracions i empreses de serveis. El Servei de Patrimoni determinarà les actuacions arqueològiques a realitzar, les quals, hauran d'efectuar-se abans de l'inici de l'obra i condicionaran la llicència.

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

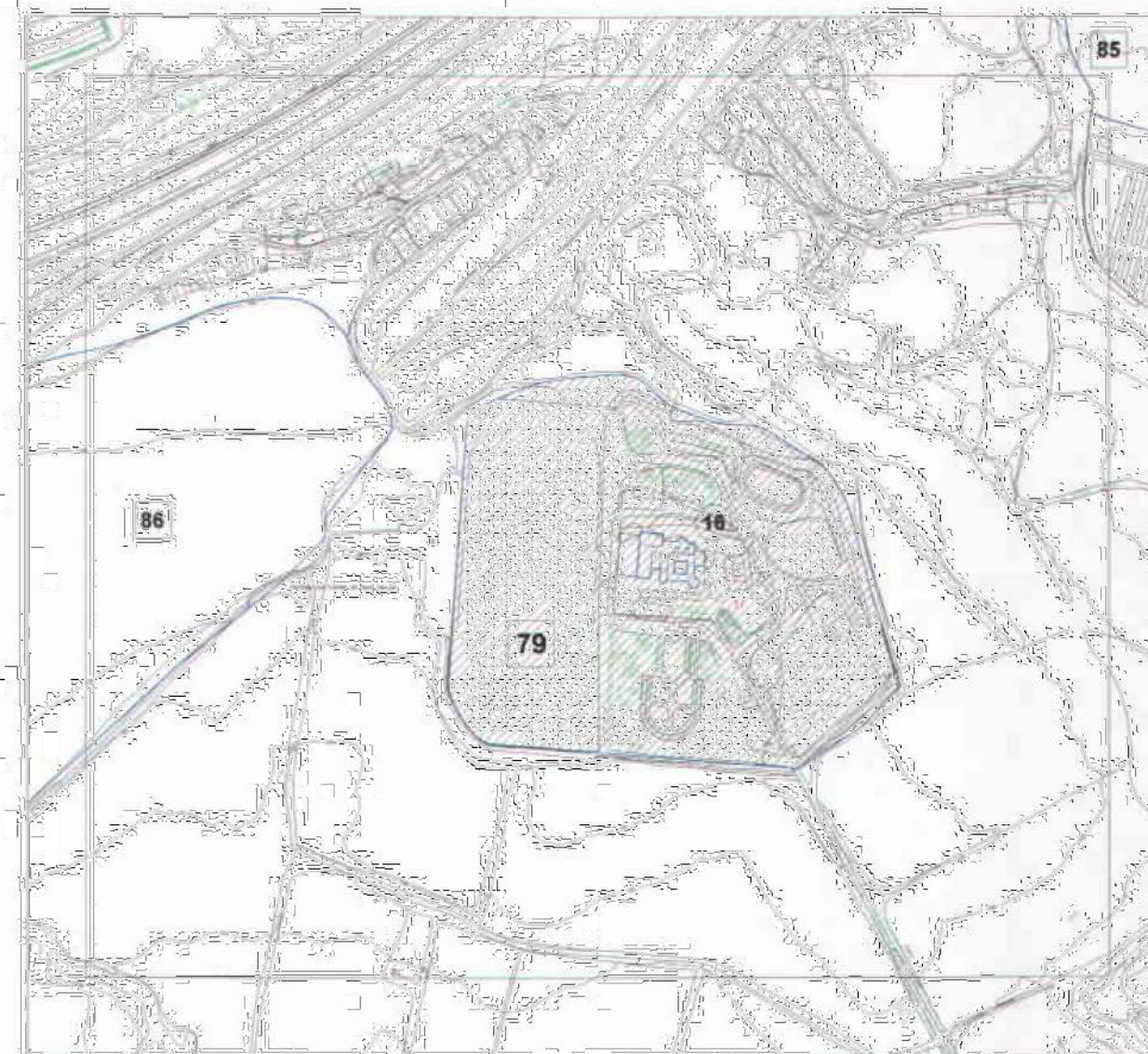
Pàgina 341

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC
I ARQUEOLÒGIC DE Cerdanyola del Vallès. TEXT REFOS.

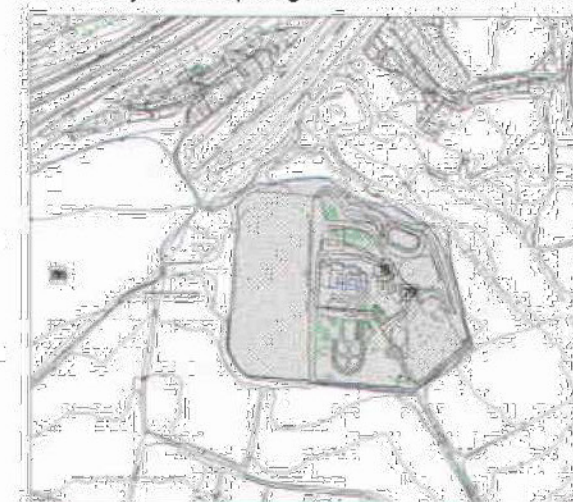
FEBRER, 2003

ELEMENT: Jaciment Arqueològic del Castell de Sant Marçal

NÚM.: 79



L'àmbit del jaciment arqueològic s'indica amb caràcter orientatiu.



SITUACIÓ URBANÍSTICA:

- PGM 1976
- 7a Sistemes. Equipament comunitaris i dotacions actuals.
- MPGM Centre Direccional de Cerdanyola (A.P. 27-09-2001).

11 Centre direccional

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

Pàgina 342

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC
I ARQUEOLÒGIC DE Cerdanyola del Vallès. TEXT REFOS.

FEBRER, 2003

PARC DEL'ALBA
BARCELONA SYNCHROTRON PARK

Consell de Germandats del Vallès

INCASOL
INICIATIVA CATALANA DEL SOL

10. FITXA URBANÍSTICA EL CASTELL

PLANEJAMENT - 2020 Qualificació del sòl: **SX3 Vialitat - Plaça** Parc de la Ciència i la Tecnologia, **ST03 Servei tècnic, PC2 i PC3** Parc de la Ciència i la Tecnologia

CONDICIONS DE L'ACTUACIÓ:

De la diagnosi realitzada no es deriva cap recomanació d'actuació.

IMPLICACIONS AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC:

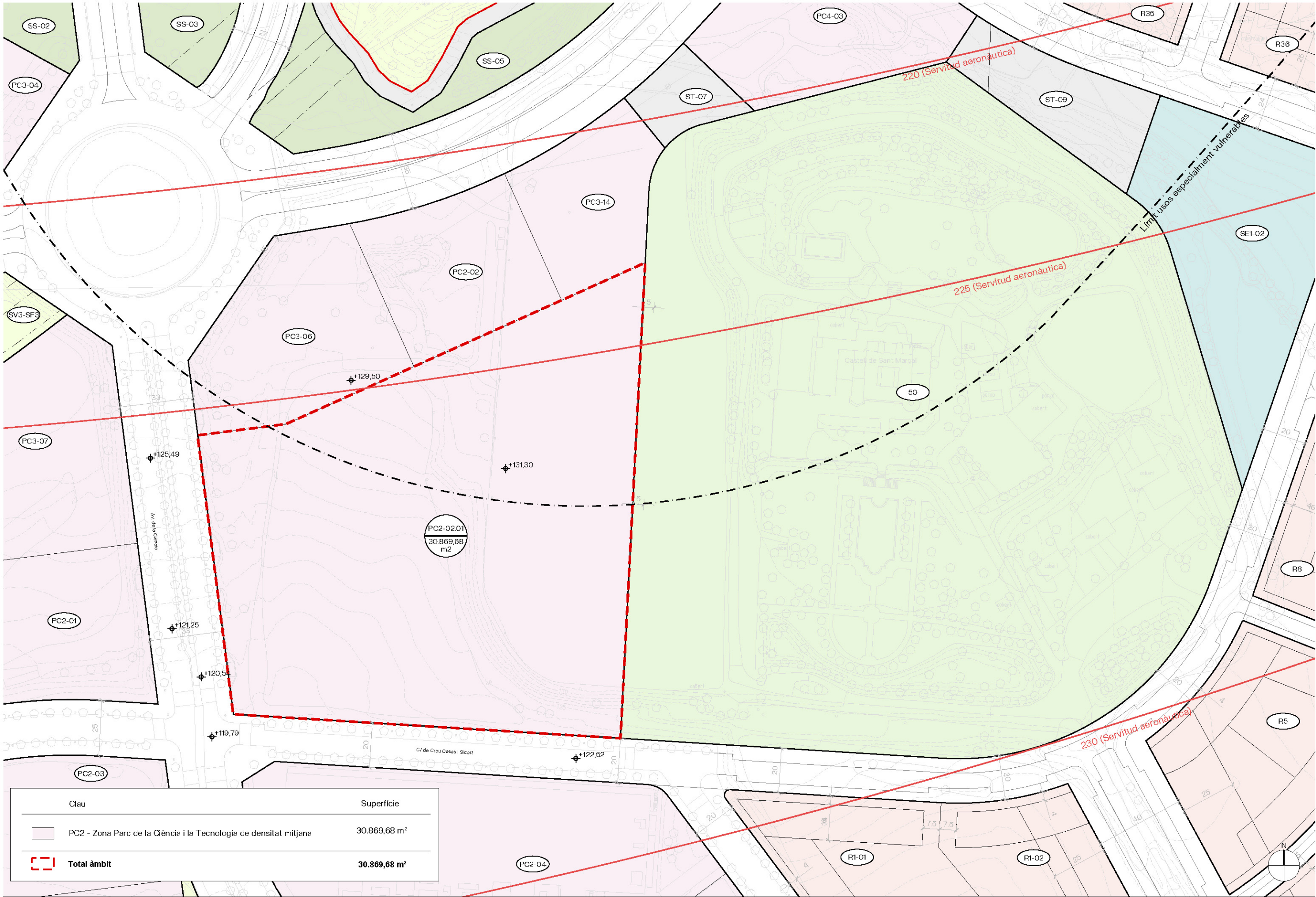
Sòls ubicats en zona de verificació de diagnosi ambiental: els moviments de terres associats a la urbanització i la nova edificació que es realitzin en aquest àmbit s'hauran de sotmetre a control per tal de verificar que la diagnosi ambiental realitzada és correcta.

Imatge del 2007

Estat actual

Fitxa urbanística: El Castell

1



Clau	Superfície
PC2 - Zona Parc de la Ciència i la Tecnologia de densitat mitjana	30.869,68 m²
Total àmbit	30.869,68 m²

batlleiroig

AUTORS
Enric Batlle
Joan Roig
Abel Porcar
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

CLIENT

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA PC2-02.01 DEL PLA DIRECTOR URBANÍSTIC PER A LA DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ DEL CENTRE DIRECCIONAL DE Cerdanyola del Vallès

DOCUMENT

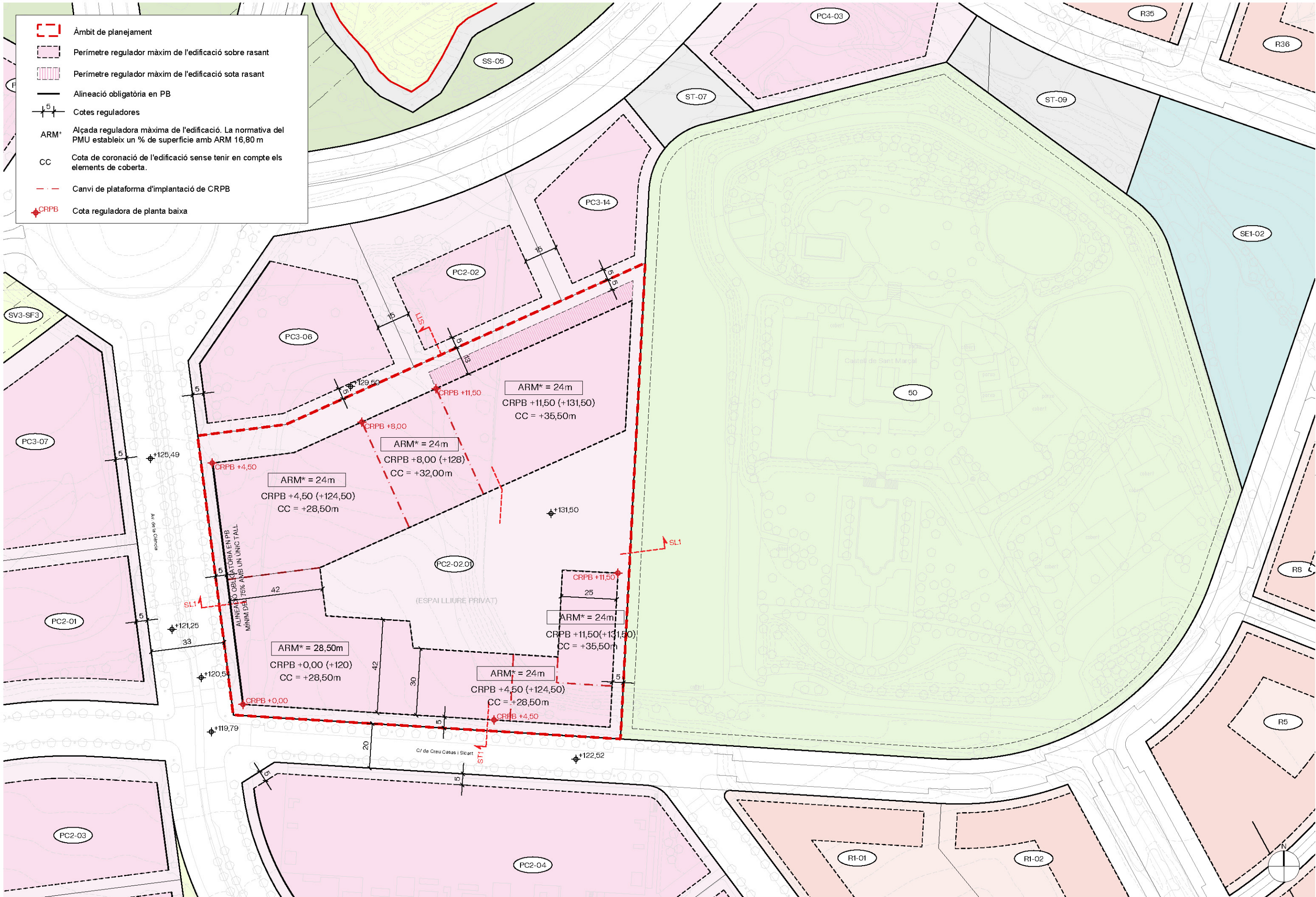
TÍTOL
PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
PLANEJAMENT PROPOSAT
ZONIFICACIÓ
TRAÇA: 8/1/2023 / g:\ctus\843_centre_direccional_cerdanyola\PROJECTE\08_pmu_esmenes_ap\inicial\EDITABLE\CAD\01_planejament_proposat.dwg

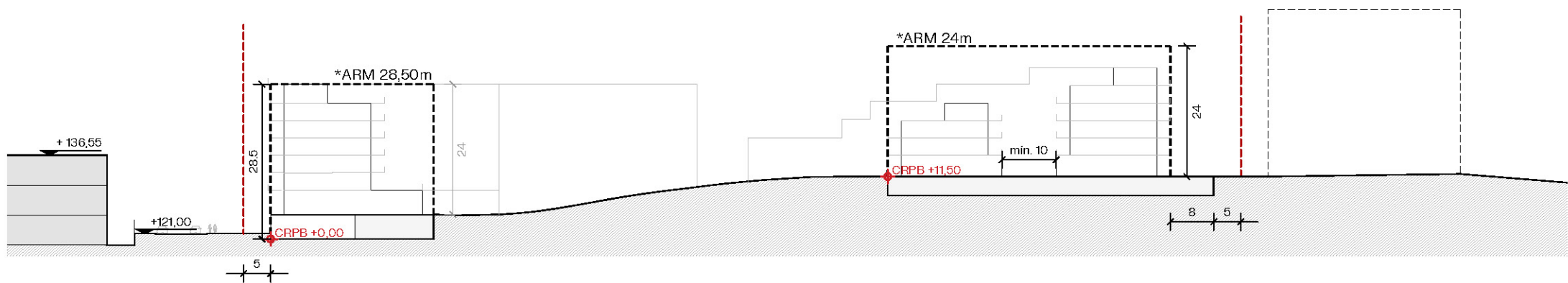
MAIG 2024

A3 E:1/1500

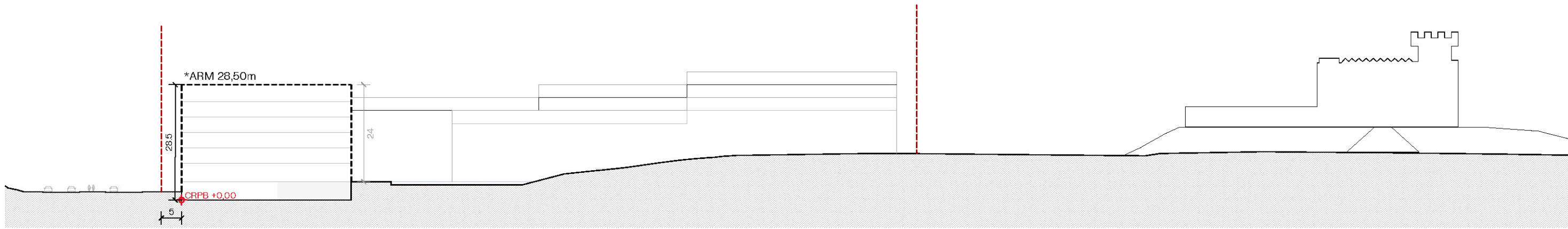
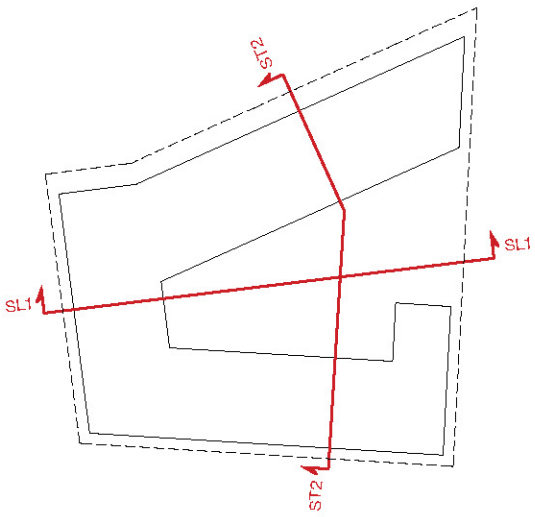
0 5 25 m

0.1





Secció Transversal - S2



Secció Longitudinal - S1

Àmbit de planejament

Perfill regulador màxim de l'edificació

Alçada reguladora màxima de l'edificació

Cotes reguladores

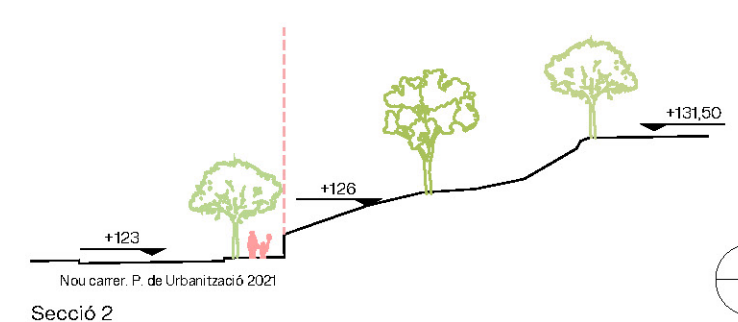
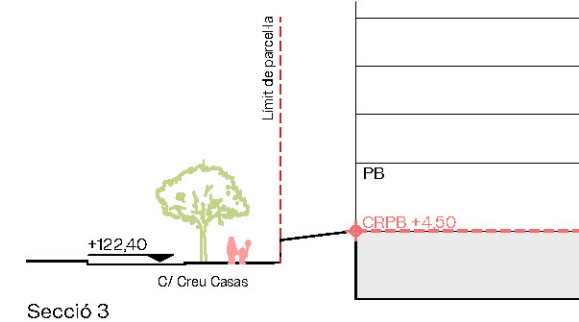
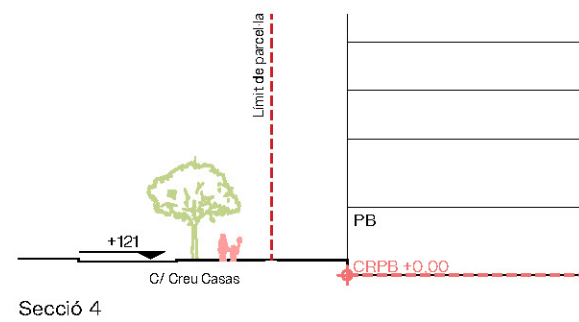
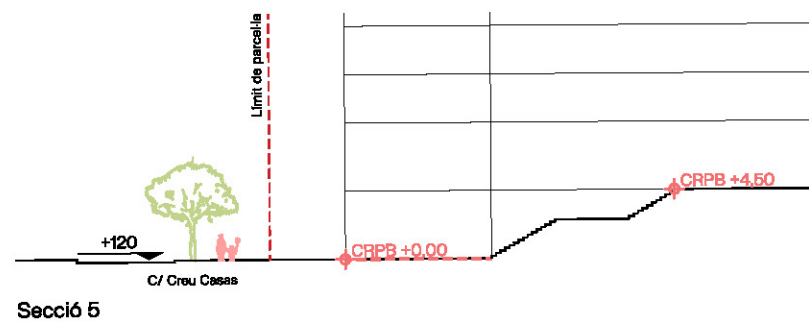
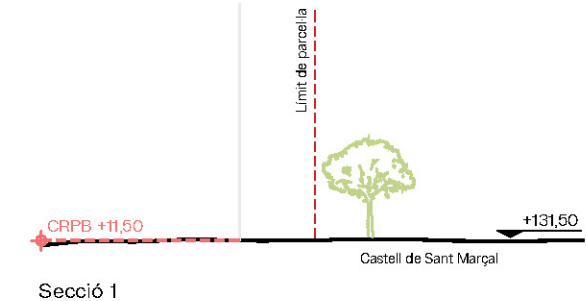
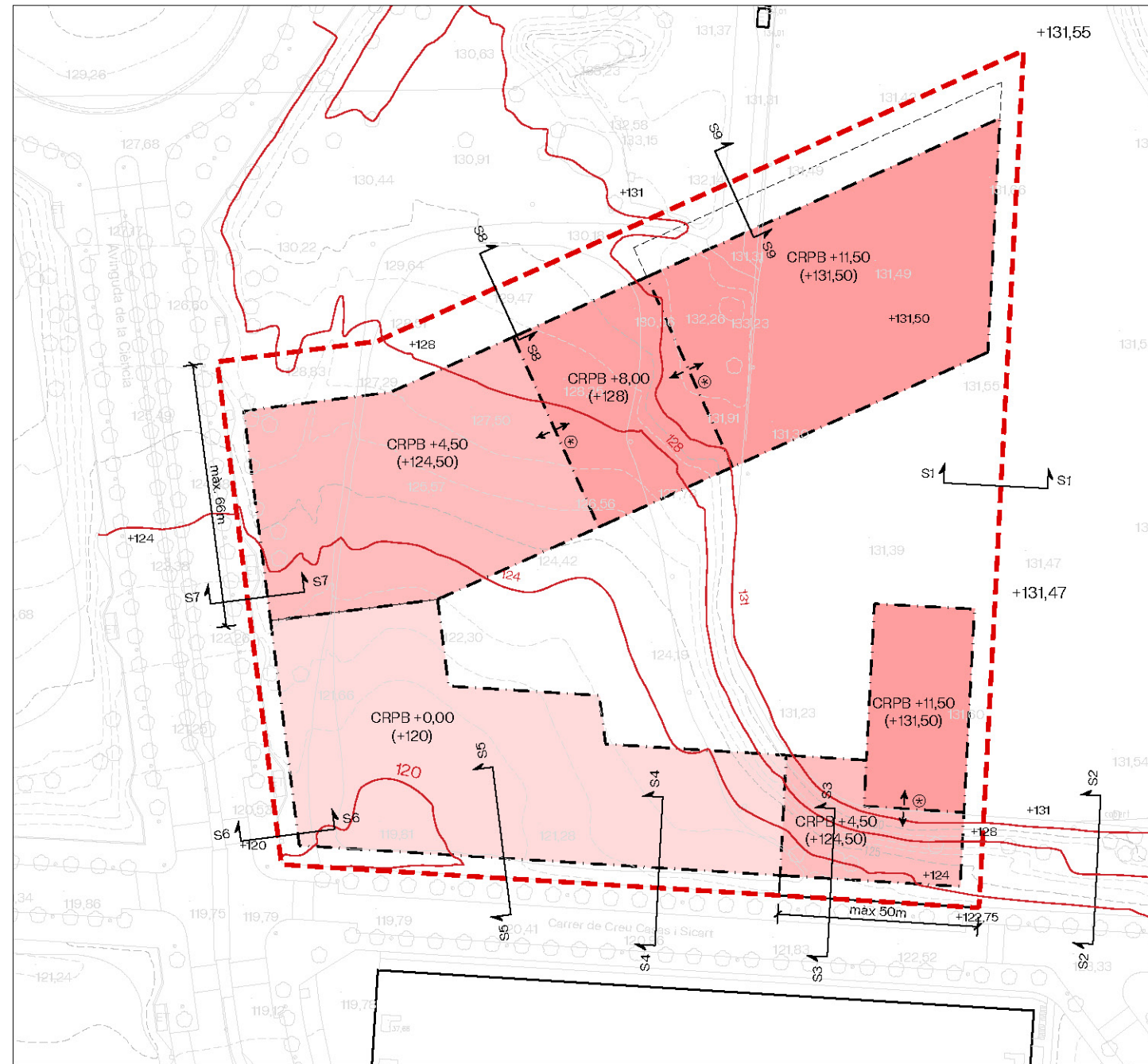
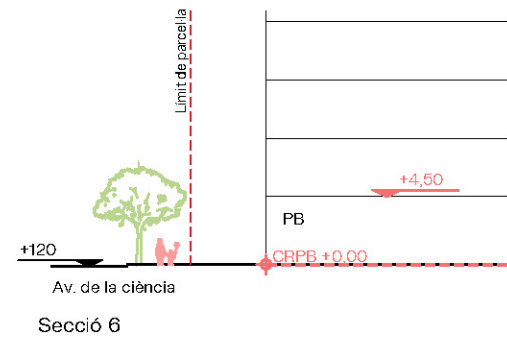
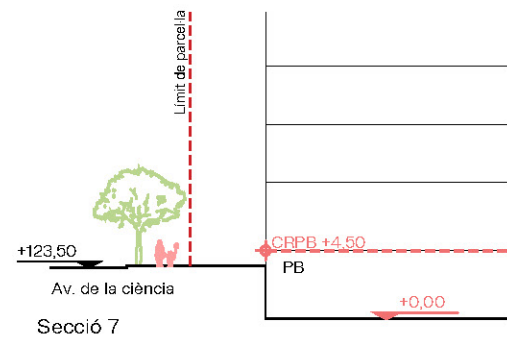
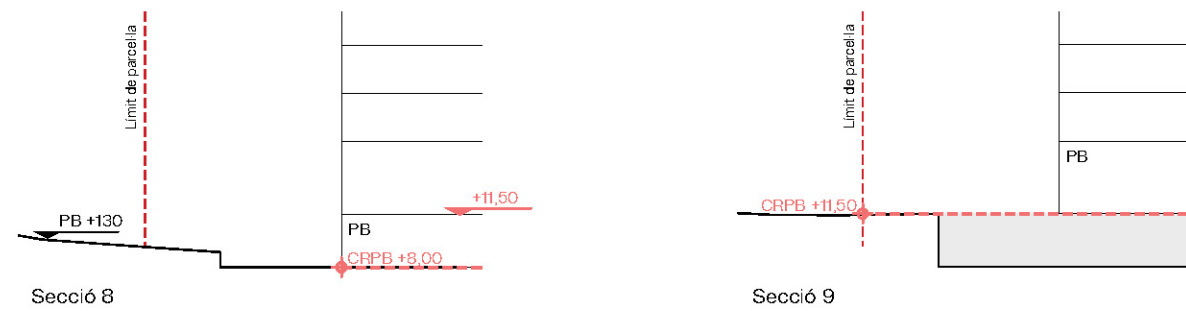
Plataforma d'implantació de CRPB

Cota reguladora de planta baixa

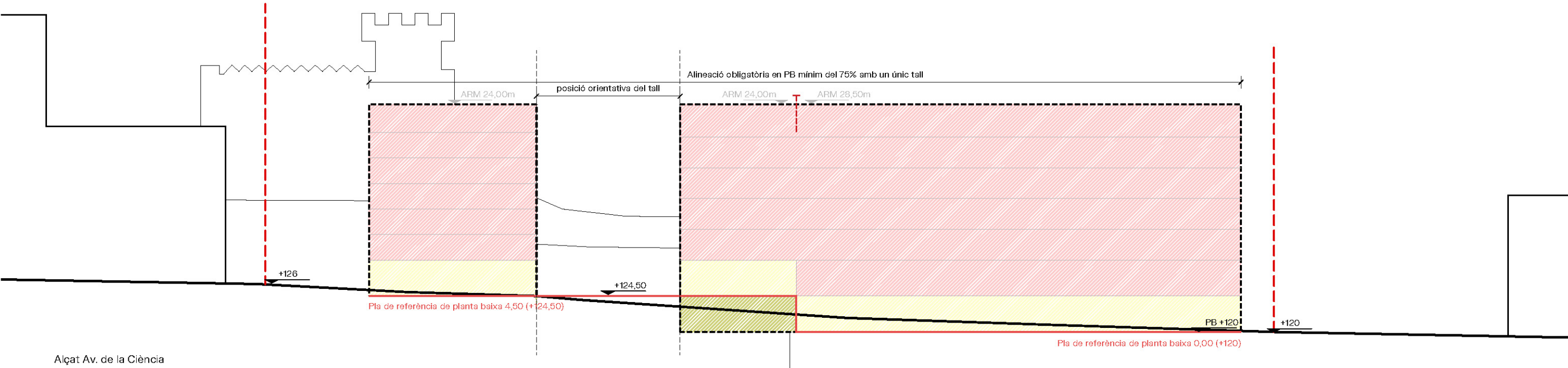
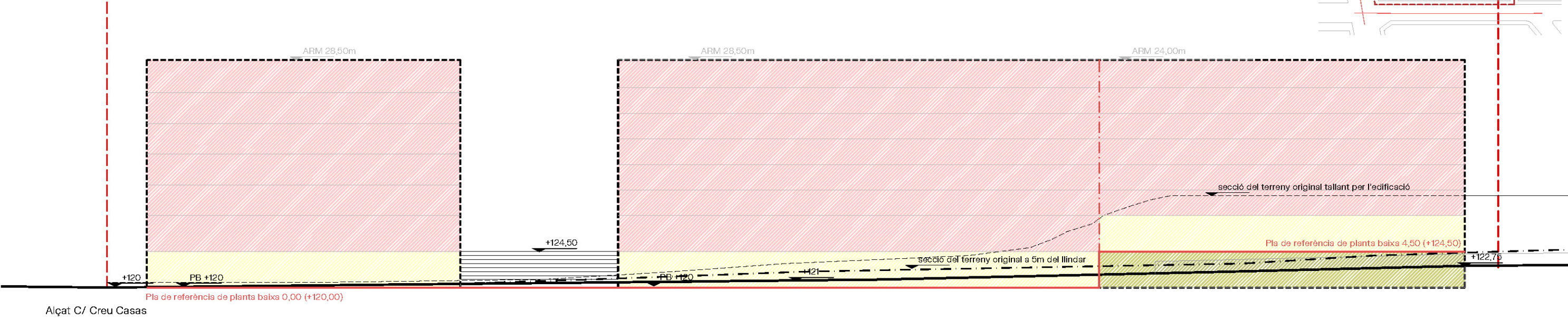
*S'estableixen dues alçades reguladores màximes, 28,50 / 24 metres en un màxim d'ocupació del 28,50% de la superfície de l'àmbit i 21,30 / 16,80 metres per a la resta fins arribar al 50% d'ocupació màxima.

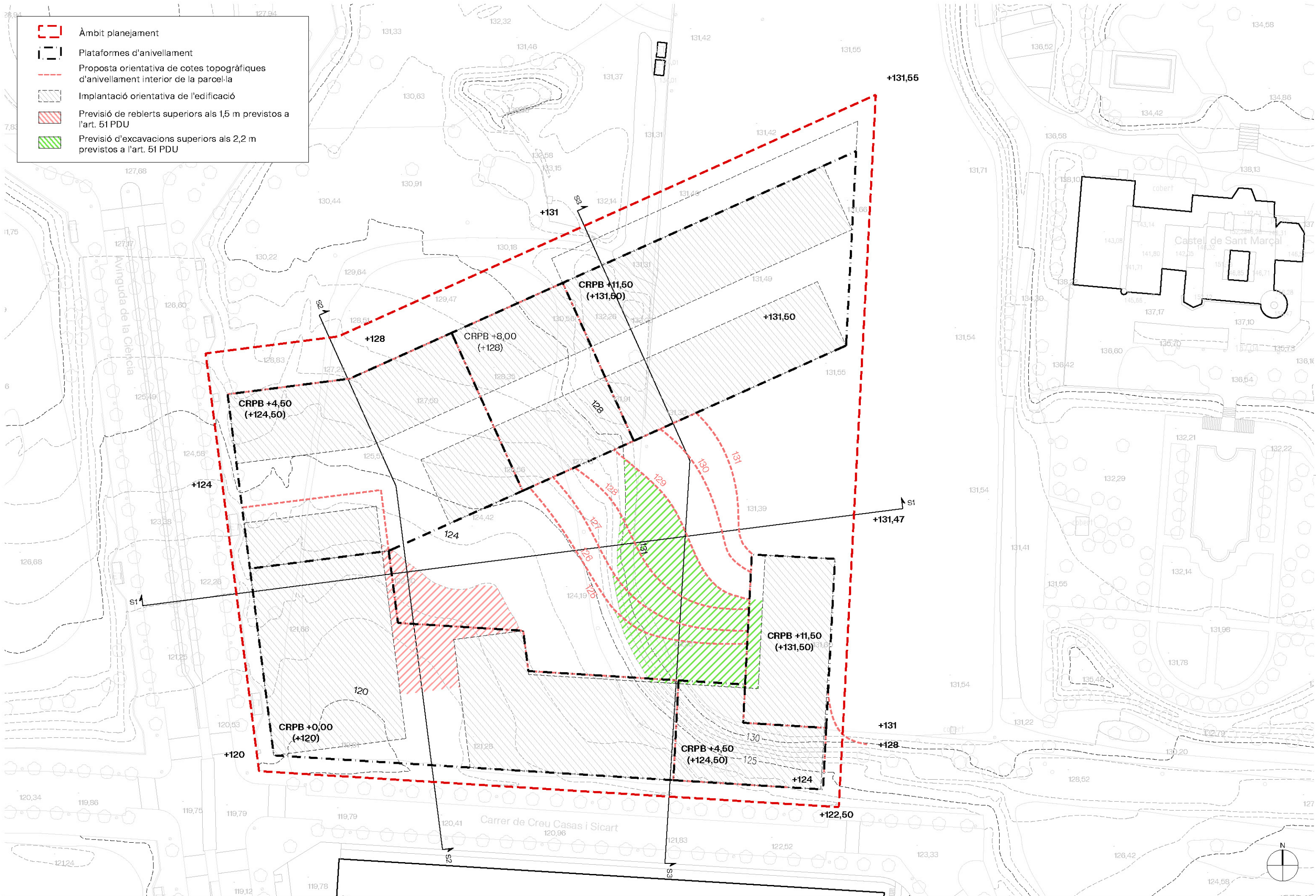


- Cotes de referència de les plataformes d'anivellament.
Implantació de la PB +/- 2m
- Plans d'implantació de la CRPB
- Posició a precisar a la llicència d'obres



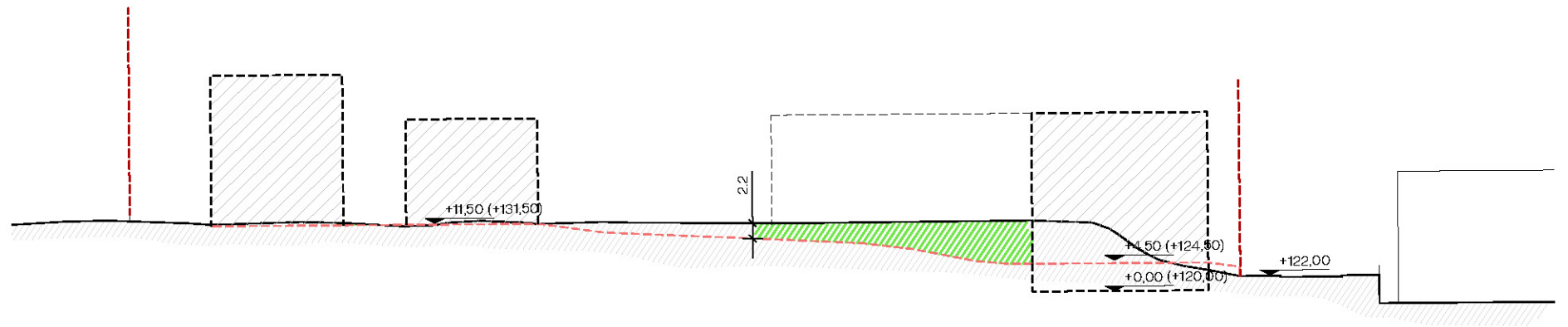
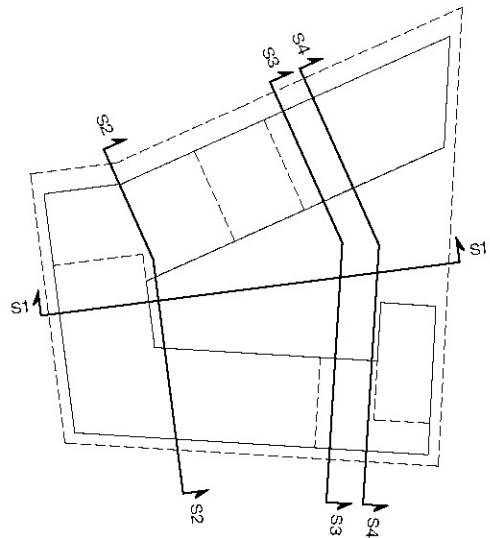
- - - Àmbit planejament
- - - Ordenació orientativa de l'edificació
- - - Secció del terreny original
- - - Secció del carrer
- - - Plans de referència de les plantes baixes



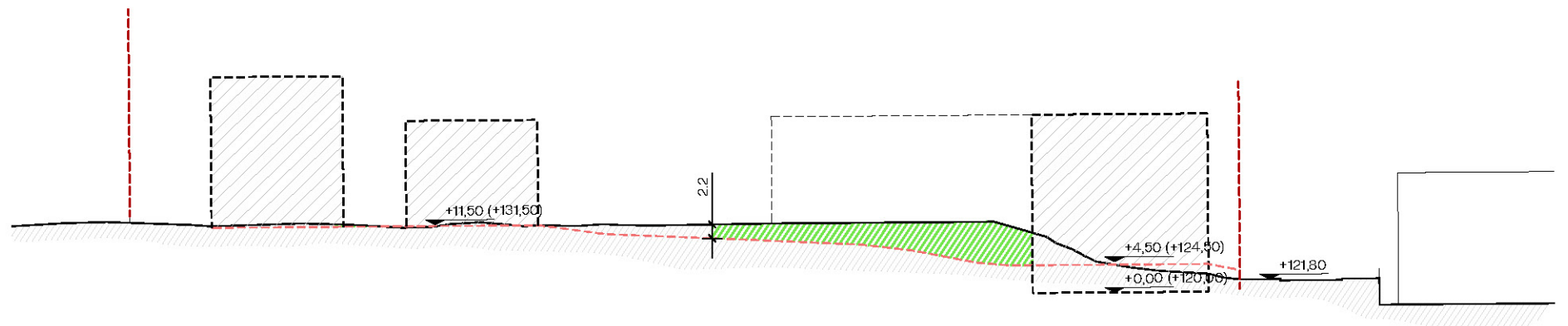


- Àmbit planejament
- Plataformes d'anivellament
- Proposta orientativa de cotes topogràfiques d'anivellament interior de la parcel·la
- Implantació orientativa de l'edificació
- Previsió de reblerts superiors als 1,5 m previstos a l'art. 51 PDU
- Previsió d'excavacions superiors als 2,2 m previstos a l'art. 51 PDU

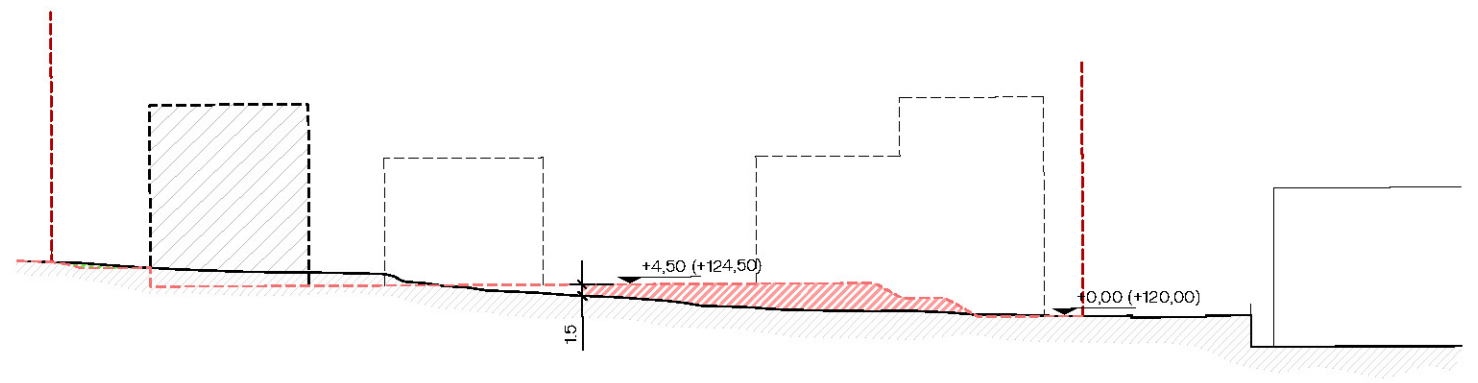
- Àmbit planejament
- Secció orientativa del terreny modificat
- Implantació orientativa de l'edificació
- Previsió de reblerts superiors als 1,5 m previstos a l'art. 51 PDU
- Previsió d'excavacions superiors als 2,2 m previstos a l'art. 51 PDU



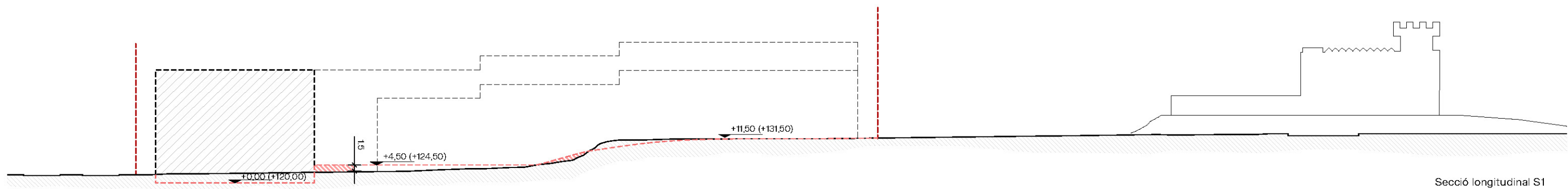
Secció transversal S4



Secció transversal S3



Secció transversal S2



Secció longitudinal S1



batlleiroig

AUTORS
Enric Batlle
Joan Roig
Abel Porcar
BATLLE I ROIG ARQUITECTURA SLP

CLIENT

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA PER A L'ORDENACIÓ
VOLUMÈTRICA DE LA PARCEL·LA PC2-02.01 DEL PLA
DIRECTOR URBANÍSTIC PER A LA DELIMITACIÓ I
ORDENACIÓ DEL CENTRE DIRECCIONAL DE
CERDANYOLA DEL VALLÈS

DOCUMENT

TÍTOL
IMATGE DE LA PROPOSTA
PLANTA

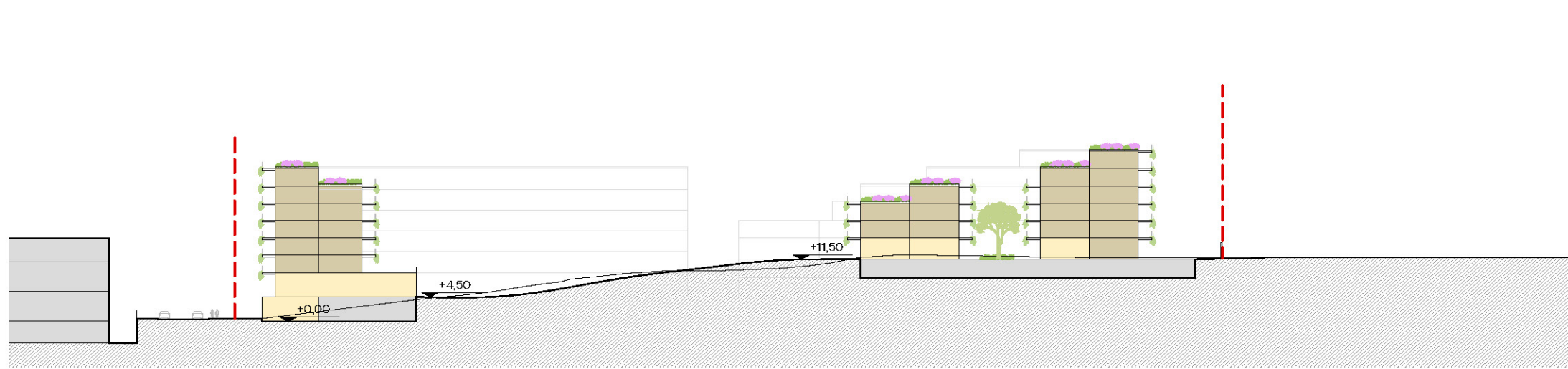
MAIG 2024

IM.1

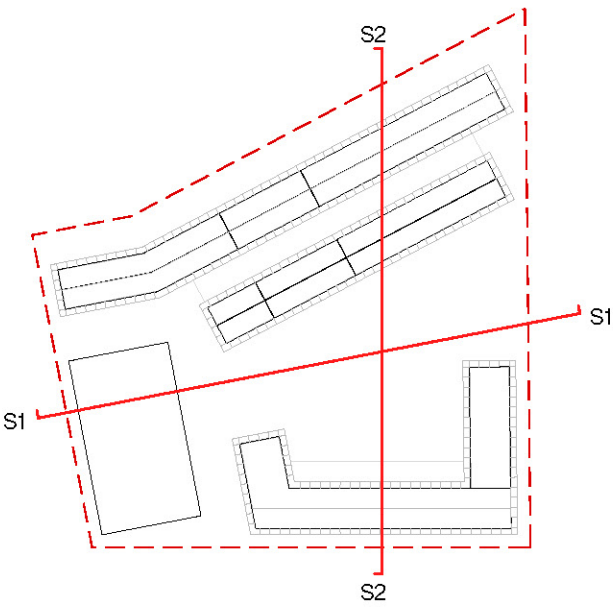
A3 E:1/1500

0 5 25 m

TRAÇA: 5/24/2023 / des_actius\843_centre_direccional_cerdanyola\PROJECTE\08_gmu_esmenes_ap_inicial\EDITABLE\CAD\m.1_planois_imatge.dwg



Secció Transversal - S2



Secció Longitudinal - S1



Vista des del castell de Sant Marçal



Vista des de l'interior del campus