

**CONSORCI URBANÍSTIC
DEL CENTRE DIRECCIONAL
DE Cerdanyola del Vallès**



PARCDEL'ALBA
CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA / CATALUNYA

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

Emplaçament:	Cerdanyola del Vallès (Vallès Occidental) Àmbit metropolitana de Barcelona
---------------------	--

Documentació:	1. Memòria 2. Relació de propietaris i interessats amb expressió de la naturalesa i la quantia del seu dret 3. Descripció de les finques aportades 4. Quadres de dades 5. Descripció de les finques adjudicades 6. Plànols 7. Annexes
----------------------	--

Redactor:

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl
Direcció de projectes

Data:	Març 2021
--------------	------------------

**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 (Vallès Occidental)**

Document per aprovació inicial

Document núm. 7 Annexes

Barcelona, març de 2021

Relació d'Annexes al Projecte de reparcel·lació:

- **Annex 1:** Actes de cessió d'obres d'urbanització a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès de dates 30 de març de 2011, 2 de maig de 2012, 23 de març de 2012, 2 de març de 2016, 12 de maig de 2016, 10 d'octubre de 2016, 22 de febrer de 2017 i el plànol d'obres realitzades fet pel Consorci, per procedir a la cancel·lació del dret de reversió.
- **Annex 2:** Certificat cadastral de la finca aportada número 97
- **Annex 3:** Certificat cadastral de la finca aportada número 165.
- **Annex 4:** Certificat cadastral de la finca aportada número 177
- **Annex 5:** Certificat cadastral de la finca aportada número 245
- **Annex 6:** Certificat de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès de data 13 de març de 2021 en relació a la finca aportada número 164.
- **Annex 7:** Valoració de les construccions propietat de Prenso Cemento, S.L., situades al carrer Boters, 2, a Cerdanyola del Vallès
- **Annex 8:** Informe de fixació dels coeficients d'homogeneïtzació a incloure en el Projecte de reparcel·lació del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès
- **Annex 9:** Certificat cadastral de la finca aportada número 164

Annex 1



Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès

3301 Urbanisme
PU-2007/01

PARC DEL ALBA

CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA / CATALUNYA

CONSORCI URBANÍSTIC
DEL CENTRE DIRECCIONAL
DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

DATA D'ENTRADA

14 ABR. 2011

Nº DE REGISTRE

556 / 2011

1

28/2010
5/2007

Pl. Francesc Layret, s/n
08290 Cerdanyola del Vallès
Barcelona
Tel. 93 550 88 88
Fax 93 550 16 20
www.cerdanyola.cat

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE
DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL
VALLÈS

MIQUEL SODUPE I ROURE

PS. D'HORTA 66-68

08290 CERDANYOLA DEL VALLÈS

BARCELONA

Us comunico que la Junta de Govern Local, per delegació de la senyora alcaldessa en la sessió Ordinària que es va fer el dia 30 de març de 2011, adoptà l'acord següent:

En data 2.3.2011, el director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès formalitza l'oferiment de la cessió de les obres d'urbanització de determinades obres d'urbanització.

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès té la condició d'administració actuant del polígon d'actuació urbanística Centre Direccional, corresponent-li com a tal, entre d'altres comeses, la urbanització del sector i posterior cessió a l'ajuntament.

Els serveis tècnics d'ambdues administracions estan col·laborant per a la formalització de la cessió de la propietat dels terrenys en què s'ha construït la vialitat.

El projecte inicial, d'obres complementàries respecte les bàsiques d'urbanització contingudes al Pla parcial, va ser aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de 3.4.2007.

En data 22.9.2009, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar la modificació núm. 2 del projecte d'Urbanització dels acabats del pont sobre la B-30, entre el Centre Direccional i la Universitat Autònoma de Barcelona.

En data 25.3.2011 el Servei d'Urbanisme ha emès informe tècnic proposant la recepció de les obres del projecte del Tractament dels alçats, defenses i acabats del pont sobre l'Autopista AP-7 / B-30, entre el Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i la Universitat Autònoma.

El projecte inicial ha estat objecte de dues modificacions. L'acta de recepció de les obres per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès s'ha formalitzat el 23.11.2010 amb la concurrència en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès del cap d'àrea d'Urbanisme i Medi Ambient.

Les obres realment executades estan recollides al projecte "as-built" lliurat pel Consorci.

L'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol) regula el lliurament i recepció de les obres d'urbanització; concretament, l'apartat 4 es refereix als supòsits en què l'execució no correspon a l'ajuntament.

Primer. ACCEPTAR la cessió per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de les obres del projecte del Tractament dels alçats, defenses i acabats del pont sobre l'Autopista AP-7 / B-30, entre el Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès i la Universitat Autònoma. *branes del pont + voreres del pont + voreres sotanova*

Segon. NOTIFICAR l'anterior acord al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació. Alternativament, s'hi podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

Si opteu per la interposició del recurs de reposició en via administrativa, transcorregut un mes des de la seva interposició sense que hagi estat resolt, s'entendrà desestimat per silenci administratiu i a partir de l'endemà podrà ésser interposat recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de sis mesos.

No obstant això, podreu exercitar qualsevol altra acció si ho considereu convenient.

Cerdanyola del Vallès, 4 d'abril de 2011.

La secretària general,

Aurora Corral García



AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
11/04/2011 10:44
SORTIDA NÚM.2011/6431

Exp. 050 2010

Contracte per l'execució de les obres corresponents a:	Projecte d'ordenació del corredor verd del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. Fase 1A: Restauració paisatgística als voltants de la carretera BP-1413.
Òrgan d'adjudicació:	Consell General del Consorci
Acord d'adjudicació:	12/11/2010
Data del contracte:	14/2/2010
Adjudicatari:	CRC Obras y servicios S.L.-Tratamiento, acondicionamiento de laderas y obras S.A., Unión Temporal de Empresas
Data modificació 1 del contracte	03/10/2011
Termini d'execució:	11,5 mesos
Comprovació de replanteig:	03/01/2011

Dades Econòmiques. IVA Exclòs	
Tipus del contracte	1.571.857,31€
Import Adjudicació	1.209.125,51€
Baixa	23,08%
Tipus IVA	18%
Aplicació pressupostària	15101-60922
Import modificat 1	1.323.046,38 €

ACTA DE RECEPCIÓ

Reunits a l'emplaçament de l'obra el dia 2 de maig de 2012 les persones que a continuació es detallen:

El Sr. Antoni Sacristán i Mas, en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

El Sr. Manel Sierra i Tomàs, en representació de la Intervenció del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

El Sr. Lluís Bosch Planas, en representació de l'empresa CRC Obras y servicios S.L.- Tratamiento, acondicionamiento de laderas y obras S.A., Unión Temporal de Empresas, adjudicatària de les obres.

El Sr. Albert Noguera i Gros, en la seva qualitat de Director de les obres i en representació del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat adjudicadora de les obres.

Fet un recorregut per l'àmbit de les obres i reconeixent la naturalesa física de les mateixes manifesten de mutu acord:

1. Que les obres estan acabades i en bon estat, executades amb total subjecció al projecte aprovat i de conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives del contracte i es troben en condicions de ser lliurades a l'ús o servei públic.

Exp. 050 2010

2. Per això, d'acord amb els articles 205 i 218 de la Llei 30/2007 de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic, es dona per rebuda l'obra a que es refereix aquesta Acta.
3. El representant del Consorci, accepta les obres executades en nom d'aquest, als efectes previnguts al plec de clàusules administratives que regeix la contractació.
4. L'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es dona per assabentat i manifesta el seu consentiment al contingut d'aquesta Acta.
5. Que signada la present acta, començarà a comptar amb data 3 de maig de 2012 el període de manteniment de dos anys tal i com considera el contracte mixt d'obra i servei.

I en prova de conformitat, les parts signen aquesta acta per quadruplicat a un sol efecte.

Per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.



Sr. Antoni Sacristán i Mas

Per l'empresa Adjudicatària



Sr. Lluís Bosch Planas

Per la Intervenció del Consorci



Sr. Manel Sierra i Tomàs

Per la Direcció d'Obra i representant del Consorci



Sr. Albert Noguera i Gros



PARCDELALBA

CERDANYOLA DEL VALLES
BARCELONA / CATALUNYA

Exp. 086/2012

Jaume Sanz i Buxó, Secretari del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès,

CERTIFICO:

Que el Consell General del Consorci Urbanístic del Centre Direccional en la sessió que es va fer el 11 de maig de 2012, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Primer - **RESTAR ASSABENTAT** de l'aixecament de l'acta de recepció en data 2 de maig de 2012, de les obres definides en el Projecte d'ordenació del corredor verd del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. Fase 1A: Restauració paisatgística als voltants de la carretera BP-1413, executades per l'UTE CRC-TALIO.

Segon - **RESTAR ASSABENTAT** de l'aixecament de l'acta de l'amidament general de l'obra en data 30 d'abril de 2012 i la relació valorada final, per un import de UN MILIO CENT NORANTA-NOU MIL TRES-CENTS SETANTA EUROS AMB VINT-I-NOU CÈNTIMS (1.199.370,29 €) amb el 18% d'IVA inclòs.

Tercer - **APROVAR** la certificació final d'obra, per un import de 51.375,16 € IVA inclòs, a abonar al contractista a compte de la liquidació de la part del contracte destinat a la realització de l'obra, restant pendent un import de 361.824,44 € per al manteniment i el 40% de la planta a pagar segons contracte.

Quart - **APROVAR** el document comptable O per import de 51.375,16 €, amb càrrec a la partida 15101-60934 del vigent pressupost del Consorci.

I, perquè així consti als efectes oportuns, signo el present certificat a Cerdanyola del Vallès, 11 de maig de 2012.

El Secretari,


PARCDELALBA

 Cerdanyola del Vallès
 Barcelona / Catalunya

Exp. 058/2010

Contracte per l'execució de les obres corresponents a:	Projecte executiu de la plaça B en l'àmbit de l'Eix de la Ciència del pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. Separata del projecte executiu de les places A i B.
Òrgan d'adjudicació:	Consell General del Consorci
Acord d'adjudicació:	12/11/2010
Data del contracte:	15/12/2010
Adjudicatari:	Constructora San José SA
Termini d'execució:	9,5 mesos
Comprovació de replanteig:	07/02/2011

Dades Econòmiques. IVA Exclòs		Certificacions IVA inclòs	
Tipus del contracte	1.617.193,22€	1a. a l'origen	16.142,67
Import Adjudicació	1.228.826,71€	2a. a l'origen	61.635,57
Baixa	24,01%	3a. a l'origen	113.934,79
Tipus IVA	18%	4a. a l'origen	20.313,31
Aplicació pressupostària	15101-60928	5a. a l'origen	57.291,58
Import/s modificat/s	0,00 €	6a. a l'origen	253.627,28
		7a. a l'origen	35.343,34
		8a. a l'origen	189.915,86
		9a. a l'origen	246.677,93
		10a. a l'origen	215.562,34
		11a. a l'origen	149.427,32
		12a. Final d'Obra	84.878,99
		TOTAL CERTIFICAT	1.444.750,98

ACTA DE RECEPCIÓ

Reunits a l'emplaçament de l'obra el dia 23 de març de 2012 les persones que a continuació es detallen:

El Sr. Antoni Sacristán i Mas, en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

El Sr. Manel Sierra i Tomàs, en representació de la Intervenció del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

El Sr. Antoni Sanromà i Borrell, en representació de l'empresa Constructora San José SA, adjudicatària de les obres.

El Sr. Albert Noguera i Gros, en la seva qualitat de Director de les obres i en representació del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat adjudicadora de les obres.

Fet un recorregut per l'àmbit de les obres i reconeixent la naturalesa física de les mateixes manifesten de mutu acord:

1. Que les obres estan acabades i en bon estat, executades amb total subjecció al projecte aprovat i de conformitat amb les prescripcions tècniques i administratives del contracte i es troben en condicions de ser lliurades a l'ús o servei públic.

Exp. 058 2010

2. Per això, d'acord amb els articles 205 i 218 de la Llei 30/2007 de 30 d'octubre de Contractes del Sector Públic, es dona per rebuda l'obra a que es refereix aquesta Acta.
3. El representant del Consorci, accepta les obres executades en nom d'aquest, als efectes previnguts al plec de clàusules administratives que regeix la contractació.
4. L'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès es dona per assabentat i manifesta el seu consentiment al contingut d'aquesta Acta.
5. Que en el període corresponent a l'any de garantia s'hauran de reparar els desperfectes que es puguin sorgir per defectes d'execució, sense perjudici dels vicis ocults, es faran els treballs necessaris perquè Endesa pugui realitzar les connexions dels empalmaments dels cables de MT i BT auxiliar que donen serveis a les ET's: obertures de cales, realització d'assaigs, rebliment i pavimentació i el manteniment de la jardineria.

I en prova de conformitat, les parts signen aquesta acta per quadruplicat a un sol efecte.

Per l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.



Sr. Antoni Sacristán i Mas

Per l'empresa Adjudicatària



Sr. Antoni Sanromà i Borrell

Per la Intervenció del Consorci



Sr. Manel Sierra i Tomàs

Per la Direcció d'Obra i representant del Consorci



Sr. Albert Noguera i Gros



PARCDEL'ALBA

CERDANYOLA DEL VALLES
BARCELONA / CATALUNYA

Exp. 058/2010

Jaume Sanz i Buxó, Secretari del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès,

CERTIFICO:

Que el Consell General del Consorci Urbanístic del Centre Direccional en la sessió que es va fer el 3 d'octubre de 2012, ha adoptat, a reserva de la redacció que resulti de l'aprovació de l'acta, l'acord següent:

Primer.- INICIAR el procediment de cessió a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès de les obres d'urbanització definides en el projecte executiu de la Plaça B en l'àmbit de l'Eix de la Ciència del Pla Parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès. Separata del Projecte Executiu de les Places A i B en l'àmbit de l'Eix de la Ciència del Pla Parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, de conformitat amb l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

Segon.- APROVAR la cessió a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès del terreny de 5.134,80 m², dels quals, 4.433,92 m² qualificats com a parc urbà i 687,29 qualificats com a vial, grafiat en el plànol adjunt i urbanitzats en execució del projecte citat al punt anterior.

Tercer.- FACULTAR al director del Consorci, per a dur a terme tots els tràmits necessaris per a la plena efectivitat d'aquesta cessió, per a la formalització de tots els documents públics, privats o administratius necessaris a tal fi, i per a introduir canvis no substancials en els documents aprovats.

I, perquè així consti als efectes oportuns, signo el present certificat a Cerdanyola del Vallès, 3 d'octubre de 2012.

El Secretari,





CONCERN: IMPROVING
THE CENTRE DIRECTORIAL
DE OPERATIONS DEL VALLES



CAUTION TO PROTECT...



CEANO DE TIGOLINE : CHARGES DE LA P. A. A. B.
CENTRE REGIONAL DE CLIVANCE DE VALLES

REFERENCES



ACM 28: 2, 403

[illegible]

WILEY

LEGEND

EIX G

PLAÇA B!

CARRUTHERS, E. P. 413

27
X
C
C

CARRETERA BR. 1413

100

EDK.3

EIX 3-42

1111

DATA	20 JAN 2017
001500Z 2017	01
FM HQ CDR FMFM	

res. J. 1994.



Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès

3301 Urbanisme
PU-2008/01

PARC DEL'ALBA
CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA - CATALUNYA

CONSORCI URBANÍSTIC
DEL CENTRE DIRECCIONAL
DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

DATA D'ENTRADA

14 ABR. 2011

Nº DE REGISTRE

5541 2011

4

93/2011
27/2008

Pt. Francesc Layret, s/n
08290 Cerdanyola del Vallès
Barcelona
Tel. 93 580 88 88
Fax 93 580 16 20
www.cerdanyola.cat

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE
DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL
VALLÈS

MIQUEL SODUPE I ROURE

PS. D'HORTA 66-68

08290 CERDANYOLA DEL VALLÈS

BARCELONA

Us comunico que la Junta de Govern Local, per delegació de la senyora alcaldessa en la sessió Ordinària que es va fer el dia 30 de març de 2011, adoptà l'acord següent:

En data 2.3.2011, el director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès formalitza l'oferiment de la cessió de les obres d'urbanització de determinats vials, encara de la seva propietat.

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès té la condició d'administració actuant del polígon d'actuació urbanística Centre Direccional, corresponent-li com a tal, entre d'altres comeses, la urbanització del sector i posterior cessió a l'ajuntament.

Els serveis tècnics d'ambdues administracions estan col·laborant per a la formalització de la cessió de la propietat dels terrenys en què s'ha construït la vialitat.

El projecte inicial va ser aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en sessió de 7.10.2008.

En data 25.3.2011 el Servei d'Urbanisme ha emès informe tècnic proposant la recepció de les obres d'urbanització de l'eix B, des de la ST-2 fins a l'eix 3A.

El projecte inicial ha estat objecte d'una modificació i se n'ha formalitzat l'acta de recepció pel Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès el 23.11.2010 amb assistència en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès del cap d'àrea d'Urbanisme i Medi Ambient.

La obres realment executades estan recollides al projecte "as-built" lliurat pel Consorci.

L'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol) regula el lliurament i recepció de les obres d'urbanització; concretament, l'apartat 4 es refereix als supòsits en què l'execució no correspon a l'ajuntament.

Primer. ACCEPTAR la cessió per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de les obres d'urbanització de les obres d'urbanització de l'eix B, des de la ST-2 fins a l'eix 3A.

Segon. NOTIFICAR l'anterior acord al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació. Alternativament, s'hi podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

Si opteu per la interposició del recurs de reposició en via administrativa, transcorregut un mes

des de la seva interposició sense que hagi estat resolt, s'entendrà desestimat per silenci administratiu i a partir de l'endemà podrà ésser interposat recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de sis mesos.

No obstant això, podreu exercitar qualsevol altra acció si ho considereu convenient.

Cerdanyola del Vallès, 4 d'abril de 2011.

La secretària general,

Aurora Corral García



Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès

Secretaria

AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VAL·LÈS
REGISTRE GENERAL
11/04/2011 10:51
SORTIDA NÚM.2011/6432



**Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès**

30011 Territori
PU-2006/01



PARC DE L'ALSA

CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA / CATALUNYA

CONSORCI URBANÍSTIC
DEL CENTRE DIRECCIONAL
DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

DATA D'ENTRADA

14 ABR. 2011

Nº DE REGISTRE

553 / 2011

002278
11/7/2006

Pl. Francesc Layret, s/n
08290 Cerdanyola del Vallès
Barcelona
Tel. 93 580 88 88
Fax 93 580 16 20
www.cerdanyola.cat

5

**CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE
DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL
VALLÈS
DE L'ÀREA METROPOLITANA DE
BARCELONA
MIQUEL SODUPE i ROURE
PS. D'HORTA 66-68
08290 CERDANYOLA DEL VALLÈS
BARCELONA**

Us comunico que la Junta de Govern Local, per delegació de la senyora alcaldessa en la sessió Ordinària que es va fer el dia 30 de març de 2011, adoptà l'acord següent:

En data 2.3.2011, el director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès formalitza l'oferiment de la cessió de les obres d'urbanització de determinats vials, encara de la seva propietat.

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès té la condició d'administració actuant del polígon d'actuació urbanística Centre Direccional, corresponent-li com a tal, entre d'altres comeses, la urbanització del sector i posterior cessió a l'ajuntament.

Els serveis tècnics d'ambdues administracions estan col·laborant per a la formalització de la cessió de la propietat dels terrenys en què s'ha construït la vialitat.

El projecte inicial, considerat projecte d'obres complementàries respecte les bàsiques d'urbanització contingudes al Pla parcial, va ser aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de 18.4.2006.

En data 23.2.2009, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar el projecte complementari 2 del projecte d'ampliació de la carretera BP-1413.

En data 27.1.2010, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar el projecte d'instal·lació de la xarxa de distribució de gas natural amb caràcter complementari de les obres d'urbanització de la primera fase del Pla Parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, que afecta al Projecte d'ampliació de la carretera BP-1413 i al Projecte d'urbanització dels vials a l'entorn del Sincrotró i connexió amb la B-30.

En data 22.3.2011 el Servei d'Urbanisme ha emès informe tècnic proposant la recepció de les obres d'urbanització d'ampliació de la carretera BP-1413.

El projecte inicial ha estat objecte de diverses modificacions, complementaris i recepcions parcials fins arribar a la formalització de les actes de recepció pel Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de 23.9.2010 (Fase IA de les xarxes de District Heat&Cooling), 9.11.2010 (Nous treballs elèctrics, condicionaments dels entorns i noves

afectacions a tercers) i 9.11.2010 (projecte d'ampliació de la carretera BP-1413).

A les actes de recepció de les obres pel Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès ha concorregut en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès el cap d'àrea d'Urbanisme i Medi Ambient.

La obres realment executades estan recollides al projecte "as-built" lliurat pel Consorci.

Part de les obres s'han realitzat en l'àmbit de la carretera, de la qual n'és titular la Generalitat de Catalunya.

L'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol) regula el lliurament i recepció de les obres d'urbanització; concretament, l'apartat 4 es refereix als supòsits en què l'execució no correspon a l'ajuntament

La Junta de Govern Local acorda:

Primer. **ACCEPTAR** la cessió per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de les obres d'urbanització de l'ampliació de la carretera BP-1413 en l'àmbit del Centre Direccional, llevat d'aquelles dutes a terme a l'àmbit de competència de la Generalitat de Catalunya i que es concretaran en el tràmit de cessió de la titularitat dels terrenys.

Segon. **NOTIFICAR** l'anterior acord al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació. Alternativament, s'hi podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

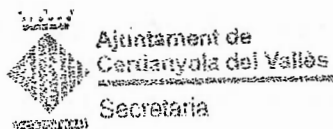
Si opteu per la interposició del recurs de reposició en via administrativa, transcorregut un mes des de la seva interposició sense que hagi estat resolt, s'entendrà desestimat per silenci administratiu i a partir de l'endemà podrà ésser interposat recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de sis mesos.

No obstant això, podreu exercitar qualsevol altra acció si ho considereu convenient.

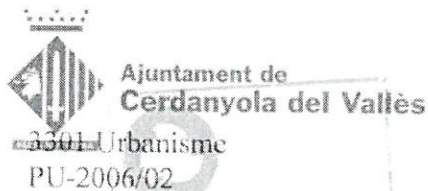
Cerdanyola del Vallès, 31 de març de 2011.

La secretària general,

Aurora Corral García



AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
11/04/2011 11:01
SORTIDA NÚM.2011/6438



72/2011
 12/2011

Pl. Francesc Layret, s/n
 08290 Cerdanyola del Vallès
 Barcelona
 Tel. 93 580 88 88
 Fax 93 580 16 20
 www.cerdanyola.cat

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE Cerdanyola del Vallès
MIQUEL SODUPE I ROURE
PS. D'HORTA 66-68
08290 Cerdanyola del Vallès
BARCELONA

Us comunico que la Junta de Govern Local, per delegació de la senyora alcaldessa en la sessió Ordinària que es va fer el dia 30 de març de 2011, adoptà l'acord següent:

En data 2.3.2011, el director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès formalitza l'oferiment de la cessió de les obres d'urbanització de determinats vials, encara de la seva propietat.

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès té la condició d'administració actuant del polígon d'actuació urbanística Centre Direccional, corresponent-li com a tal, entre d'altres comeses, la urbanització del sector i posterior cessió a l'ajuntament.

Els serveis tècnics d'ambdues administracions estan col·laborant per a la formalització de la cessió de la propietat dels terrenys en què s'ha construït la vialitat.

El projecte inicial, considerat projecte d'obres complementàries respecte les bàsiques d'urbanització contingudes al Pla parcial, va ser aprovat per la Junta de Govern Local en sessió de 18.4.2006.

En data 8.1.2008, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar la modificació núm. 1 del projecte d'Urbanització dels vials a l'entorn del Sincotró i connexió amb la B-30.

En data 27.1.2010, la Junta de Govern Local de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès va aprovar el projecte d'instal·lació de la xarxa de distribució de gas natural amb caràcter complementari de les obres d'urbanització de la primera fase del Pla Parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, que afecta al Projecte d'ampliació de la carretera BP-1413 i al Projecte d'urbanització dels vials a l'entorn del Sincrotró i connexió amb la B-30.

En data 24.3.2011 el Servei d'Urbanisme ha emès informe tècnic proposant la recepció de les obres d'urbanització dels vials a l'entorn del Sincrotró i connexió amb la B-30 en l'àmbit del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

El projecte inicial ha estat objecte de diverses modificacions, complementaris i recepcions parcials fins arribar a la formalització de les actes de recepció pel Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de 6.8.2010 (Primer tram de la canonada de distribució del dipòsit Nord), 23.11.2010 (Vials a l'entorn del Sincrotró i connexió amb la B-30 en l'àmbit del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès), 23.11.2010 (Implementació de serveis a l'entorn del pont sobre l'autopista AP-7 / B-30) i 23.11.2010 (Integració paosatgística de la plaça que connecta el Centre Direccional amb el pont sobre l'AP-7 / B-30).

A les actes de recepció de les obres pel Consorci Urbanístic del Centre Direccional de

Cerdanyola del Vallès ha concorregut en representació de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès el cap d'àrea d'Urbanisme i Medi Ambient.

La obres realment executades estan recollides al projecte "as-built" lliurat pel Consorci.

L'article 169 del Reglament de la Llei d'urbanisme (aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol) regula el lliurament i recepció de les obres d'urbanització; concretament, l'apartat 4 es refereix als supòsits en què l'execució no correspon a l'ajuntament.

Primer. **ACCEPTAR** la cessió per part del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès de les obres d'urbanització dels Vials a l'entorn del Sincrotró i connexió amb la B-30 en l'àmbit del Pla parcial del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Segon. **NOTIFICAR** l'anterior acord al Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès.

Contra aquest acte administratiu, que és definitiu en via administrativa, es podrà interposar, amb caràcter potestatiu, recurs de reposició davant l'òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes a comptar des del dia següent a la recepció d'aquesta notificació. Alternativament, s'hi podrà interposar recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

Si opteu per la interposició del recurs de reposició en via administrativa, transcorregut un mes des de la seva interposició sense que hagi estat resolt, s'entendrà desestimat per silenci administratiu i a partir de l'endemà podrà ésser interposat recurs contenciós administratiu davant els jutjats contenciosos administratius de la província de Barcelona en el termini de sis mesos.

No obstant això, podreu exercitar qualsevol altra acció si ho considereu convenient.

Cerdanyola del Vallès, 4 d'abril de 2011.

La secretària general,

Aurora Corral García



AJUNTAMENT DE Cerdanyola
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
11/04/2011 10:57
SORTIDA NÚM. 2011/6436



Exp. 035/2013

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès
Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient
v. ref. Pu 03/2013

AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
12/05/2016 10:05
ENTRADA NUM. 2016/10678
Urbanisme

Pere Solà i Busquets, Director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat domiciliada al carrer Creu Casas i Sicart, 86-88, de Cerdanyola del Vallès, davant l'Il·lm. Sr. Alcalde President compareix i EXPOSA:

En data 8 d'octubre de 2015 es va presentar instància davant aquest Ajuntament notificant l'acabament de les obres d'urbanització dels Eixos 2A i 2C del Sector Parc de l'Alba i sol·licitant que es procedís a la seva recepció, i adjuntant la documentació pertinent. S'adjunta còpia d'aquesta instància com a Document núm. 1.

En data 15 de desembre, la Secció d'Obres d'Urbanització i Edificació d'aquest Ajuntament emet informe en el sentit de que les obres es poden posar en servei malgrat un seguit de deficiències esmenables, que es relacionen, i atorgant un termini de quinze dies per a la seva esmena.

Aquestes deficiències van ser esmenades en el termini atorgat a l'efecte tal com han pogut comprovar els serveis tècnics de l'Ajuntament.

El paràgraf d) de l'article 169.4 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, estableix que una vegada esmenades les deficiències s'ha de procedir a la recepció de les obres, sense que es puguin assenyalar altres deficiències que les apreciades amb anterioritat. Afegeix el paràgraf e) del mateix article que si l'òrgan actuant no resol expressament sobre la recepció de les obres en el termini de tres mesos, s'entendrà estimada la petició i formalitzada la cessió per silenci administratiu positiu.

Consegüentment,

A L'IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS DEMANO que tingui per presentat aquest escrit i per sol·licitada la recepció expressa de les obres d'urbanització dels Eixos 2A i 2C del Sector Parc de l'Alba del Centre Direccional.

Cerdanyola del Vallès, a 6 de maig de 2016.

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE CERDANYOLA DEL VALLÈS

CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS
DATA DE SORTIDA 11 MAIG 2016
Nº DE REGISTRE 1211 2016





Exp. 042/2016

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès
Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient

AJUNTAMENT DE Cerdanyola
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
02/03/2018 12:36
ENTRADA NUM. 2018/4567
Activitat Urbanística

Pere Solà i Busquets, Director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat domiciliada al carrer Creu Casas i Sicart, 86-88, de Cerdanyola del Vallès, davant l'Il·lm. Sr. Alcalde President compareix i EXPOSA:

PRIMER:

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional, en compliment de les funcions encomanades i en la seva condició d'administració actuant per a l'execució del Sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional, ha executat les obres del Projecte d'Urbanització de L'Eix 2a1 entre el PK+160 i el PK0+280 a l'àmbit del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès.

En data 29 de setembre es va formalitzar l'acta de recepció de les obres del contractista. En data 30 de setembre de 2017 es va emetre certificat final d'obres i es va formalitzar l'acta d'amidament general.

Consegüentment amb el que s'ha exposat, i de conformitat amb l'article 169 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, ara procedeix la cessió de les obres i dels vials executats a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

SEGON:

D'altra banda, en data 6 d'agost de 2015 va quedar inscrit al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès el Projecte de Reparcel·lació del sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, la qual cosa va ser comunicada a aquest Ajuntament mitjançant escrit presentat en data 24 de setembre.

En virtut d'aquest Projecte, la porció de terreny qualificada de vials i corresponent als eixos 2A i 2C, entre d'altres, identificada al projecte com a finca SX1 SX2 01 va quedar inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola, amb el número 50.854, al foli 152 al tom 1.782, llibre 1.267. S'adjunta nota simple de la finca.

TERCER: DOCUMENTACIÓ APORTADA

En compliment d'allò previst a l'article 169, 4, b), del Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'adjunta la següent documentació:

1. "Projecte d'obra executada: Urbanització de L'Eix 2a1 entre el PK+160 i el PK0+280 a l'àmbit del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès"

Es lliura una còpia en paper i una en CD, que conté un exemplar en suport informàtic editable i un altre en PDF.

- 2.- Un exemplar de l'acta de recepció
- 3.- Un exemplar de l'acta d'amidament general
- 4.- Còpia de la certificació final d'obres
- 5.- Còpia de l'informe de certificació final d'obres
- 6.- Nota simple de la finca registral 50.854

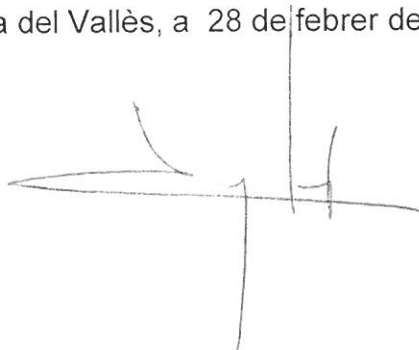
QUART: VALORACIÓ DE LES OBRES:

El valor de les obres d'urbanització de l'Eix 2a1 entre el PK+160 i el PK0+280 a l'àmbit del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès és de TRES-CENTS SEIXANTA-UN MIL TRES-CENTS SETANTA-QUATRE EUROS AMB VUITANTA-SET CÈNTIMS (361.374,87), segons resulta del certificat final d'obres que s'adjunta

Consegüentment,

A L'IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès DEMANO que tingui per presentat aquest escrit amb la documentació adjunta, tingui per notificada la conclusió de les obres d'urbanització de L'Eix 2a1 entre el PK+160 i el PK0+280 a l'àmbit del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès, per sol·licitada la incoació de l'expedient de recepció, i que, consegüentment, es procedeixi a la recepció de les obres esmentades.

Cerdanyola del Vallès, a 28 de febrer de 2018.



PARC DEL'ALBA CERDANYOLA DEL VALLÈS BARCELONA / CATALUNYA
CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS
DATA DE SORTIDA 02 MARÇ 2018
Nº DE REGISTRE 031 / 2018

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE Cerdanyola del Vallès



Exp. 029/2015

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès
Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient

AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
22/02/2017 15:00
ENTRADA NUM. 2017/3713
Activitat Urbanística

Pere Solà i Busquets, Director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat domiciliada al carrer Creu Casas i Sicart, 86-88, de Cerdanyola del Vallès, davant l'Il·lm. Sr. Alcalde President compareix i EXPOSA:

PRIMER:

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional, en compliment de les funcions encomanades i en la seva condició d'administració actuant per a l'execució del Sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional, ha executat les obres del Projecte d'Urbanització dels Eixos B, 3B i C del Sector Parc de l'Alba.

En data 15 de desembre de 2016 es va emetre certificat final d'obres i en data 16 de desembre es va formalitzar l'acta d'amidament general i l'acta de recepció de les obres del contractista.

El consell general del Consorci, en la seva sessió de 16 de febrer de 2017, es va donar per assabentat de l'aixecament de l'acta de recepció i de l'acta d'amidament.

Consegüentment amb el que s'ha exposat, i de conformitat amb l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, ara procedeix la cessió de les obres i dels vials executats a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

SEGON:

D'altra banda, en data 6 d'agost de 2015 va quedar inscrit al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès el Projecte de Reparcel·lació del sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, la qual cosa va ser comunicada a aquest Ajuntament mitjançant escrit presentat en data 24 de setembre.

En virtut d'aquest Projecte, la porció de terreny qualificada de vials i corresponent als eixos 2A i 2C, entre d'altres, identificada al projecte com a finca SX1 01 SX2 va quedar inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola, amb el número 50.854, al foli 152 al tom 1.782, llibre 1.267. S'adjunta nota simple de la finca.

TERCER: DOCUMENTACIÓ APORTADA

Exp. 029/2015

En compliment d'allò previst a l'article 169, 4, b), s'adjunta la següent documentació:

1. "Projecte d'obra executada: Urbanització dels Eixos B, 3B i C a l'entorn de les parcel·les PC2 04 al Sector Parc de l'Alba del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès".

Es compona de DOS toms.

Es lliura una còpia en paper i una en CD, que conté un exemplar en suport informàtic editable i un altre en PDF.

2.- Còpia de l'acta de recepció

3.- Còpia de l'acta d'amidament general

4.- Còpia de l'informe de certificació final d'obres

5.- Nota simple de la finca registral 50.854

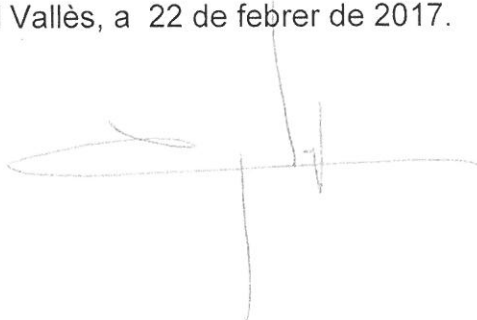
QUART: VALORACIÓ DE LES OBRES:

El valor de les obres d'urbanització dels Eixos B, 3B i C a l'entorn de les parcel·les PC2 04 al Sector Parc de l'Alba és UN MILIO TRES-CENTS VUITANTA-QUATRE MIL DOS-CENTS VUITANTA-VUIT EUROS AMB TRENTA-TRES CÈNTIMS (1.384.288,33), segons resulta del certificat final d'obres que s'adjunta

Consegüentment,

A L'IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès DEMANO que tingui per presentat aquest escrit amb la documentació adjunta, tingui per notificada la conclusió de les obres d'urbanització dels Eixos B, 3B i C a l'entorn de les parcel·les PC2 04 al Sector Parc de l'Alba del Centre Direccional, per sol·licitada la incoació de l'expedient de recepció, i que, consegüentment, es procedeixi a la recepció de les obres esmentades.

Cerdanyola del Vallès, a 22 de febrer de 2017.



PARC DE L'ALBA	
CERDANYOLA DEL VALLÈS	
BARCELONA / CATALUNYA	
CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS	
DATA DE SORTIDA	
22 FEB. 2017	
Nº DE REGISTRE	
0371/2017	

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE Cerdanyola del Vallès



Exp. 031/2015

Ajuntament de Cerdanyola del Vallès
Àrea d'Urbanisme i Medi Ambient

AJUNTAMENT DE CERDANYOLA
DEL VALLÈS
REGISTRE GENERAL
10/10/2016 13:23
ENTRADA NUM. 2016/21962
Urbanisme

Pere Solà i Busquets, Director del Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, entitat domiciliada al carrer Creu Casas i Sicart, 86-88, de Cerdanyola del Vallès, davant l'Il·lm. Sr. Alcalde President compareix i EXPOSA:

PRIMER:

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional, en compliment de les funcions encomanades i en la seva condició d'administració actuant per a l'execució del Sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional, ha executat les obres d'urbanització del Camí 4 del Sector Parc de l'Alba.

En data 31 de març de 2016 es va emetre certificat final d'obres i en data 1 d'abril de 2016 es va formalitzar l'acta d'amidament general i l'acta de recepció de les obres del contractista.

El consell general del Consorci, en la seva sessió de 5 d'octubre de 2016, es va donar per assabentat de l'aixecament de l'acta de recepció i de l'acta d'amidament, i va acordar iniciar el procediment de recepció de les obres per part de l'Ajuntament.

Consegüentment amb el que s'ha exposat, i de conformitat amb l'article 169 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, ara procedeix la cessió de les obres i dels vials executats a l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès.

SEGON:

D'altra banda, en data 6 d'agost de 2015 va quedar inscrit al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès el Projecte de Reparcel·lació del sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, la qual cosa va ser comunicada a aquest Ajuntament mitjançant escrit presentat en data 24 de setembre.

En virtut d'aquest Projecte, la porció de terreny qualificada de zona verda que on s'ubica l'esmentat Camí 4 consta al projecte com a finca SV 305, i ha quedat inscrita al Registre de la Propietat número 1 de Cerdanyola del Vallès a favor de l'Ajuntament de Cerdanyola, amb el número 50.776, al foli 74, llibre 1267, tom 1782.

Exp. 031/2015

TERCER: DOCUMENTACIÓ APORTADA

En compliment d'allò previst a l'article 169, 4, b), s'adjunta la següent documentació:

1. "Projecte d'obra Executada del Camí 4 del Sector Parc de l'Alba de Cerdanyola del Vallès".

Es compona d'un tom.

Es lliura una còpia en paper i una en CD, que conté un exemplar en suport informàtic editable i un altre en PDF.

2.- Còpia de l'acta de recepció

3.- Còpia de la certificació final d'obres

4.- Nota simple de la finca registral 50.776

S'adjunta també certificat de l'acord del Consell General del Consorci de 5 d'octubre de 2016.

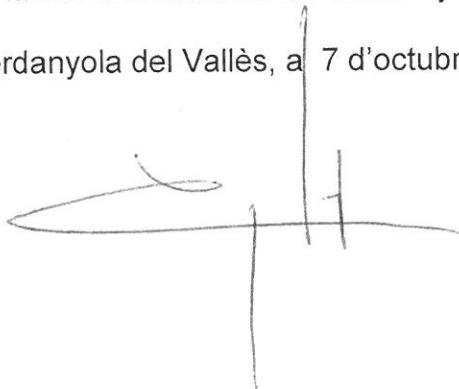
QUART: VALORACIÓ DE LES OBRES:

El valor de les obres d'urbanització del Camí 4 és de 178.871,00€, segons resulta del certificat final d'obres que s'adjunta

Consegüentment,

A L'IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT DE Cerdanyola del Vallès DEMANO que tingui per presentat aquest escrit amb la documentació adjunta, tingui per notificada la conclusió de les obres d'urbanització del Camí 4 del Sector Parc de l'Alba del Centre Direccional, per sol·licitada la incoació de l'expedient de recepció, i que es procedeixi a la recepció de les obres esmentades, de conformitat i amb els tràmits establerts a l'article 169 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

Cerdanyola del Vallès, a 7 d'octubre de 2016.



	
PARCDEL'ALBA	
CERDANYOLA DEL VALLÈS BARCELONA / CATALUNYA	
CONSORCI URBANÍSTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLÈS	
DATA DE SORTIDA	
07 OCT. 2016	
Nº DE REGISTRE	
2351 2016	

IL·LM. SR. ALCALDE-PRESIDENT DE Cerdanyola del Vallès

Annex 2



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6037827DF2963E0001EP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: AV CIÈNCIA DE LA 26 08290 Cerdanyola del Valles [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 45.170 m²

Año construcción: 2017

Valor catastral [2021]: 13.232.847,20 €

Valor catastral suelo: 4.923.726,63 €

Valor catastral construcción: 8.309.120,57 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
STRADIVARIUS ESPAÑA SA	A60348240	100,00% de propiedad	AV DIPUTACION-EDIF INDITEX 15143 ARTEIXO [A CORUÑA]

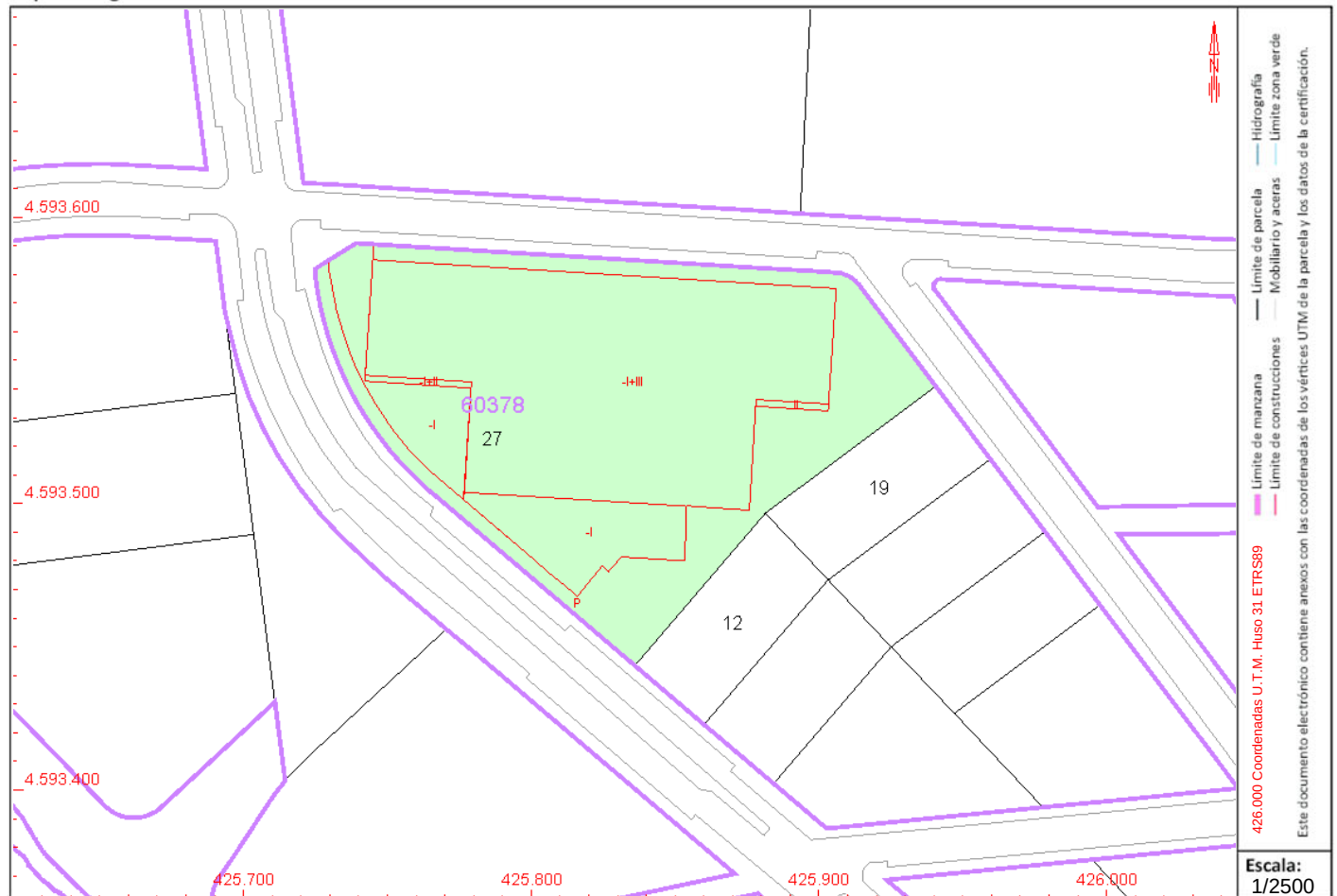
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m ²
1/-1/01	ALMACEN	13.500	1/00/01	ALMACEN	10.490
1/01/01	ALMACEN	10.590	1/02/01	ALMACEN	10.590

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 18.911 m²

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: INSTITUT CATALA DEL SOL

Finalidad: control patrimonial

Fecha de emisión: 07/04/2021

Documento firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro
CSV: 68N413Y8NJ9JMDH6 (verificable en <https://www.sedecatastro.gob.es>) | Fecha de firma: 07/04/2021

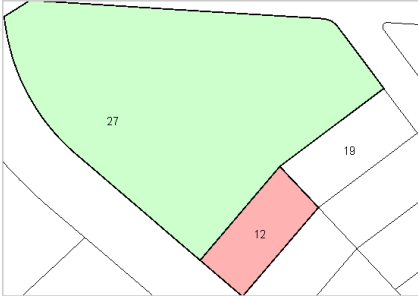


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 6037827DF2963E0001EP

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

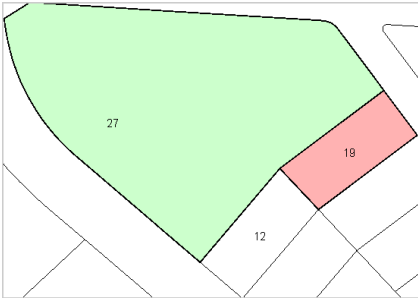


Referencia catastral: 6037812DF2963E0001PP

Localización: AV CIÈNCIA DE LA
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INSTITUT CATALA DEL SOL	Q0840001B	CL CORSEGA 273 08008 BARCELONA [BARCELONA]



Referencia catastral: 6037819DF2963E0001RP

Localización: LG FASE 4
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
INSTITUT CATALA DEL SOL	Q0840001B	CL CORSEGA 273 08008 BARCELONA [BARCELONA]



Annex 3

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS CAN XERCAVINS 1015 08290 Cerdanyola del Valles [Barcelona]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 6.844 m2

Año construcción: 1965

Valor catastral [2021]:1.152.898,34 €

Valor catastral suelo:384.771,37 €

Valor catastral construcción:768.126,97 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SA CERAMICA DE SARDANYOLA	A08285520	100,00% de propiedad	CR CERDANYOLA-S CUGAT 3 08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Construcción

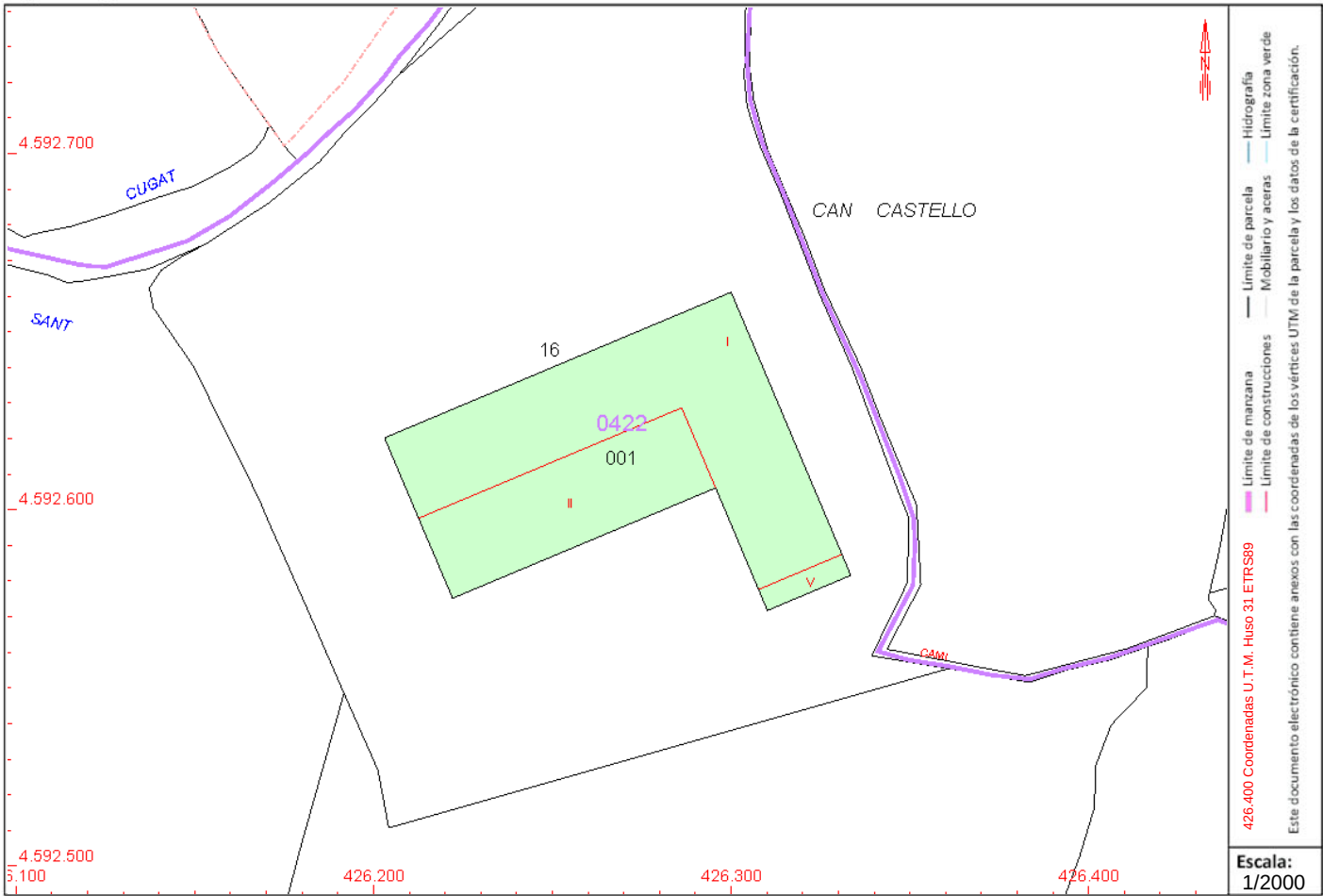
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/E1	INDUSTRIAL	3.774	1/00/01	INDUSTRIAL	150
1/00/E2	INDUSTRIAL	130	1/00/E3	INDUSTRIAL	1.972
2/-3/01	OFICINA	163	2/-2/01	OFICINA	163
2/-1/01	OFICINA	163	2/00/01	OFICINA	154

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.149 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: INSTITUT CATALA DEL SOL

Finalidad: control patrimonial

Fecha de emisión: 07/04/2021

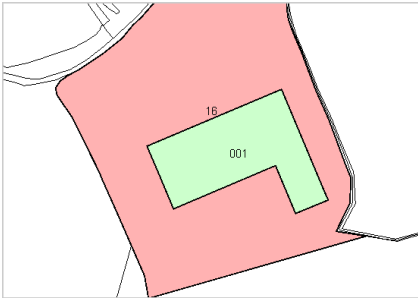


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
2/01/01	OFICINA	154	2/02/01	OFICINA	21

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

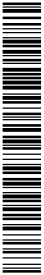


Referencia catastral: 08266A010000160000IG

Localización: Polígono 10 Parcela 16
CAN COSTA. Cerdanyola del Valles [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SA CERAMICA DE SARDANYOLA	A08285520	CR CERDANYOLA-S CUGAT 3 08290 Cerdanyola del Valles [BARCELONA]



Annex 4

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS CAN XERCAVINS 1015 08290 Cerdanyola del Valles [Barcelona]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 6.844 m2

Año construcción: 1965

Valor catastral [2021]:1.152.898,34 €

Valor catastral suelo:384.771,37 €

Valor catastral construcción:768.126,97 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
SA CERAMICA DE SARDANYOLA	A08285520	100,00% de propiedad	CR CERDANYOLA-S CUGAT 3 08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Construcción

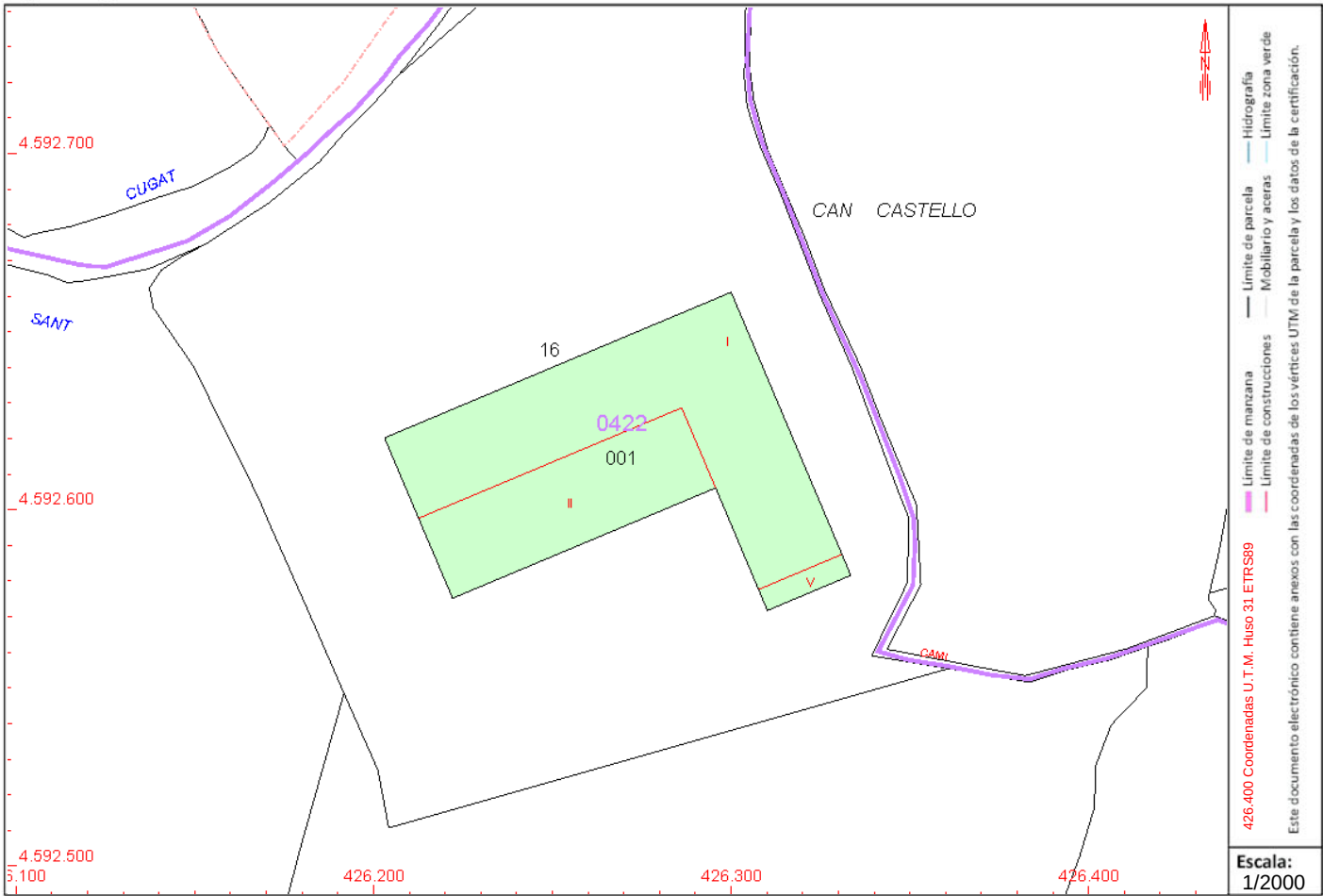
Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/E1	INDUSTRIAL	3.774	1/00/01	INDUSTRIAL	150
1/00/E2	INDUSTRIAL	130	1/00/E3	INDUSTRIAL	1.972
2/-3/01	OFICINA	163	2/-2/01	OFICINA	163
2/-1/01	OFICINA	163	2/00/01	OFICINA	154

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 6.149 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: INSTITUT CATALA DEL SOL

Finalidad: control patrimonial

Fecha de emisión: 07/04/2021



CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

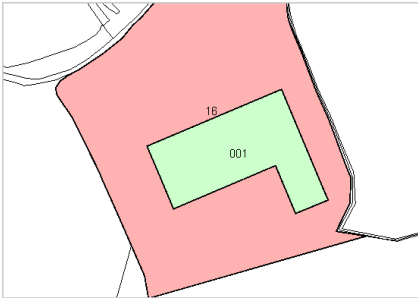
Referencia catastral: 042200100DF29D0001SM

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m ²
2/01/01	OFICINA	154	2/02/01	OFICINA	21

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

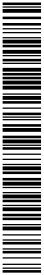


Referencia catastral: 08266A010000160000IG

Localización: Polígono 10 Parcela 16
CAN COSTA. Cerdanyola del Valles [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
SA CERAMICA DE SARDANYOLA	A08285520	CR CERDANYOLA-S CUGAT 3 08290 Cerdanyola del Valles [BARCELONA]



Annex 5

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL J-CENTRE DIRECCIONAL 08290 Cerdanyola del Valles [BARCELONA]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 866 m2

Año construcción: 2010

Valor catastral [2021]:

Valor catastral suelo:

Valor catastral construcción:

527.089,72 €

390.544,64 €

136.545,08 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
CONSORCI URBANISTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL	P0800093G	100,00% de propiedad	CL CAN DOMENEC BELLATERRA 08193 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

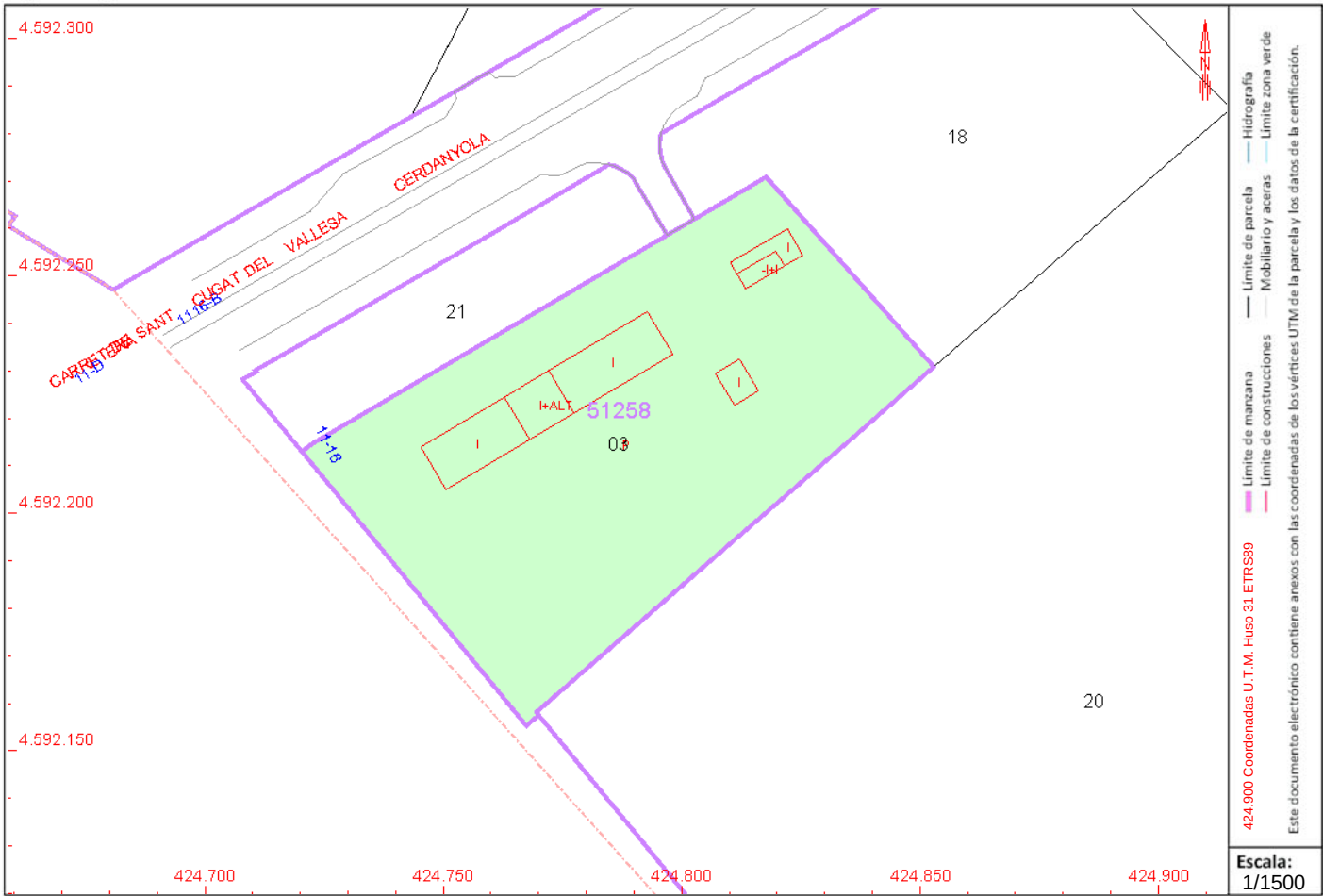
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/00/01	INDUSTRIAL	582	1/AL/01	INDUSTRIAL	114
2/-1/01	INDUSTRIAL	34	2/00/01	INDUSTRIAL	89
3/00/01	INDUSTRIAL	47			

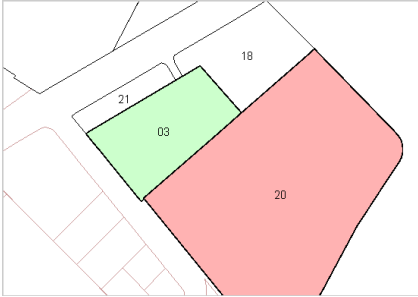
PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 7.250 m2

Parcela construida sin división horizontal



RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

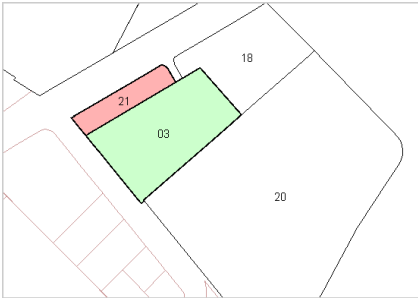


Referencia catastral: 4924920DF2942D0001EX

Localización: CR BP-1413
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
CONSORCI URBANISTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE	P0800093G	CL CAN DOMENEC BELLATERRA 08193 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]



Referencia catastral: 4924921DF2942D0001SX

Localización: CR BP-1413
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLES	P0826600I	CL FRANCESC LAYRET 2 08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

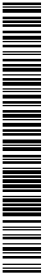


Referencia catastral: 4924918DF2942D0001SX

Localización: CR BP-1413
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLES	P0826600I	CL FRANCESC LAYRET 2 08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]



Annex 6

DOCUMENT Certificats de Secretaria: 230/2021/35 CERTIFICAT HISTÒRIC IBI IMMOBLES CAN COSTA	IDENTIFICADORS	
ALTRES DADES Codi per a validació: LX7PK-MKNX8-TNXMX Pàgina 1 de 1	SIGNATURES El document ha estat signat per : 1.- Aurora Corral García, Secretària General, del Ajuntament de Cerdanyola del Vallès 2.- Javier Sánchez Miras, Regidor delegat de Secretaria, del Ajuntament de Cerdanyola del Vallès	ESTAT APROVAT 11/03/2021 12:08



**Ajuntament de
Cerdanyola del Vallès**

Pl. Francesc Layret, s/n
08290 Cerdanyola del Vallès
Barcelona
Telèfon 93 580 88 88
Fax 93 580 16 20

Serveis Econòmics/DTJ

Aurora Corral García, Secretària de l'Ajuntament de Cerdanyola del Vallès,

CERTIFICO:

Que en data 11-03-2021 el Tècnic de Cadastre ha emès un informe que es transcriu literalment a continuació:

“El Sr. Joaquin Folch Rusiñol Corachan figura com a subjecte passiu de l'IBI d'urbana des del 1996 fins a l'actualitat de l'immoble amb referència cadastral *042100200DF29D0001HM* corresponent al disseminat de *Can Costa 1108 (cal fer constar que, per error a la base de dades cadastral, fins al 2006 va figurar amb el NIF 46911475P i no amb el seu NIF correcte 46211475J)*.

El Sr. Joaquin Folch Rusiñol Corachan figura com a subjecte passiu d'un rebut de l'IBI de rústega des del 1992 fins a l'actualitat que inclou 3 immobles entre els quals s'inclouen la parcel·la 12 del polígon 10 i la parcel·la 8 del polígon 8.”

I perquè consti, als efectes oportuns i a petició de la persona interessada, estenc aquest certificat d'orde i amb el vistiplau del regidor delegat de Secretaria.

La Secretària general

Vist-i-plau
El Regidor delegat de Secretaria

Aurora Corral García

Javier Sánchez Miras

Annex 7

**VALORACIÓ DE LES CONSTRUCCIONS PROPIETAT DE
PRENSO CEMENTO, S.L., SITUADES AL CARRER BOTERS, 2,
A Cerdanyola del Vallès:**

D'acord amb el criteris i les valoracions fetes, descrites i detallades en el present document, i segons el seu lleial coneixement, el tècnic que subscriu el present informe, valora el cost de la construcció en:

**Tres cents sis mil set cents sis euros amb
noranta quatre cèntims**

306.706,94 €

MARÇ-2021

**Josep-Miquel Aced Elorza
Director Tècnic
JMA i Professionals Associats, S.L.**

INDEX

1.- ANTECEDENTS	3
2.- OBJECTE	3
3.- CONSIDERACIONS	3
4.- ÚS ACTUAL	3
5.- DESCRIPCIÓ DELS EDIFICIS	4
6.- ESTAT DELS EDIFICIS	4
7.- VALORACIÓ	5
7.1 CRITERI DE VALORACIÓ	5
7.2 COEFICIENTS CORRECTORS	5
7.3 VALORACIÓ	6

ANNEXOS:

ANNEX 1.- FITXA DE LA CONSULTA DESCRIPTIVA I GRÀFICA DE DADES CADASTRALS

ANNEX 2.- TAULA CÀLCUL VALOR €/M2 SEGONS BEC I AJUSTAMENTS

ANNEX 3.- FOTOGRAFIES

1.- ANTECEDENTS

El Consorci Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès ha redactat un Pla de reparcel·lació urbanística que afecta a les edificacions existents de la parcel·la existent al carrer Boters, 2 de Cerdanyola del Vallès.

2.- OBJECTE

L'objecte del present document és el d'avaluar quantitativament el valor de les construccions en el seu estat actual.

3.- CONSIDERACIONS

La valoració de les edificacions s'ha fet d'acord amb l'establert al Reial Decret 1020 / 1993, de 25 de Juny, pel que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i de les construccions.

El procediment de valoració parteix de l'assignació d'un valor a les construccions mitjançant un mètode normalment acceptat. En aquest cas s'utilitza el Butlletí Econòmic de la Construcció del 4rt trimestre de l'any 2020.

A aquest valor s'aplicaran criteris d'ajust, que reflectiran els condicionants de l'existència o no de certs elements constructius i coeficients correctors relatius a l'antiguitat de la construcció i al seu estat de conservació.

Els coeficients correctors estan definits al Reial Decret 1020 / 1993 esmentat.

4.- ÚS ACTUAL

Es tracta d'un conjunt de naus, destinades principalment a ús industrial (taller i magatzem). Cap d'elles disposa de Llicència d'Activitat.

5.- DESCRIPCIÓ DELS EDIFICIS

Les naus tenen estructures a base de pilars i jàsseres metàl·lics, de perfils normalitzats.

Els paviments són principalment de formigó, amb algunes zones de paviment ceràmic.

Els tancaments exteriors són d'obra de ceràmica, amb aïllament i acabat tipus monocapa. Pel que fa a les parets interiors, els acabats són arrebossats amb pintura plàstica.

Les cobertes són del tipus lleuger, amb panells de fibrociment no aïllats i no transitables, amb inclinacions a dos aigües i/o pendent únic, amb lucernaris de policarbonat distribuïts al llarg de les cobertes.

Les naus disposen d'instal·lació elèctrica i ventilació.

6.- ESTAT ACTUAL DELS EDIFICIS

Els elements estructurals i els tancaments exteriors dels edificis es troben en general en un estat de conservació acceptable, tot i que s'observa manca de manteniment.

Els elements interiors es troben en general en un de conservació més deficient degut a una manca de manteniment en elements com sostres, pintura, instal·lacions, etc.

A l' **Annex 3** s'adjunten fotografies on es pot apreciar l'estat actual de les edificacions.

7.- VALORACIÓ

7.1.- Criteri de Valoració

Es partirà de la valoració de construcció nova, segons els barems indicats al Butlletí Econòmic de la Construcció del quart trimestre de l'any 2.020.

Les dades de partida seran en funció de la tipologia de la construcció, en aquest cas:

- Nau industrial: partirem de la configuració tipus nau industrial.

En el nostre cas, considerem que en els edificis s'han de considerar diferents aspectes i factors que suposen un decrement en la seva valoració, que es recullen a la taula de càlcul del valor €/m² adjunta a l'**Annex 2** del present document

7.2.- Coeficients correctors

Els coeficients correctors d'aplicació en aquest cas són els relatius a l'Estat de Conservació (coeficient I) i a l'Antiguitat de la Construcció (coeficient H).

El coeficient I ve fixat pel quadre següent:

Coeficient I	
Estat de conservació	Valor coeficient
Normal (construccions que, a pesar de la seva edat, qualsevol que sigui, no necessitin reparacions importants)	1
Regular (constr. que presenten defectes permanents, sense que comprometin les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat)	0,85
Deficient (const. que precisen reparacions de relativa importància comprometent les normals condicions d'habitabilitat i estabilitat)	0,5
Ruïnós (construccions manifestament inhabitables o declarades legalment en ruïna)	0

En aquest cas es pren un valor de I=0,85.

El coeficient H s'obté del següent quadre:

Coeficient H				
Ús	Anys	Úc 1	Úc 2	Úc 3
Ús 1	Complets	Cat. 3 a 6	Cat. 3 a 6	Cat. 3 a 6
Residencial, oficines edificis singulars	0-4	1,00	1,00	1,00
Ús 2	6-8	0,92	0,91	0,90
Ind. no fabril, comercial esportiu, oci i hosteleria	10-14	0,85	0,84	0,82
turístic, sanitari i beneficència	16-18	0,79	0,77	0,74
cultural i religiós	20-24	0,73	0,70	0,67
Ús 3	26-28	0,68	0,65	0,61
Fàbriques i espectacles (incl. esportius)	30-34	0,63	0,60	0,56
Categoria: Prenem la categoria intermitja (3 a 6)	36-38	0,59	0,56	0,51
	40-44	0,55	0,52	0,47
	46-48	0,52	0,48	0,43
	50-54	0,49	0,45	0,40
	56-58	0,46	0,42	0,37
	60-64	0,43	0,39	0,34
	66-68	0,41	0,37	0,32
	70-74	0,39	0,35	0,30
	76-78	0,37	0,33	0,28
	80-84	0,35	0,31	0,26
	86-88	0,33	0,29	0,25
	90-més	0,32	0,28	0,24

En aquest cas, es considera ús 3 (Fàbriques) i 51 anys d'edat amb categoria intermèdia (3 a 6) : H= 0.40

7.3.- Valoració

El càlcul de la valoració de l'edificació és:

- Valor de la construcció a nova: 304,14 €/m² (veure ANNEX 2)
- Coeficient d'antiguitat (H): 0,40
- Coeficient de conservació (I): 0,85
- Superfície considerada: 2.966 m²

Valoració construcció = 304,14 €/m² x 0,4 x 0,85 x 2.966 m² = 306.706,94 €

VALORACIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ = 306.706,94 €

ANNEX 1. FITXA DESCRIPTIVA I GRÀFICA DADES CADASTRALS

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL BOTERS DELS 2 08290 Cerdanyola del Valles [Barcelona]

Clase: Urbano

Uso principal: Industrial

Superficie construida: 2.966 m2

Año construcción: 1969

Valor catastral [2021]:244.820,27 €

Valor catastral suelo:46.065,16 €

Valor catastral construcción:198.755,11 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
PRENCO CEMENTO, SL	B08190019	100,00% de propiedad	CL ENRIC MORERA 2 08193 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

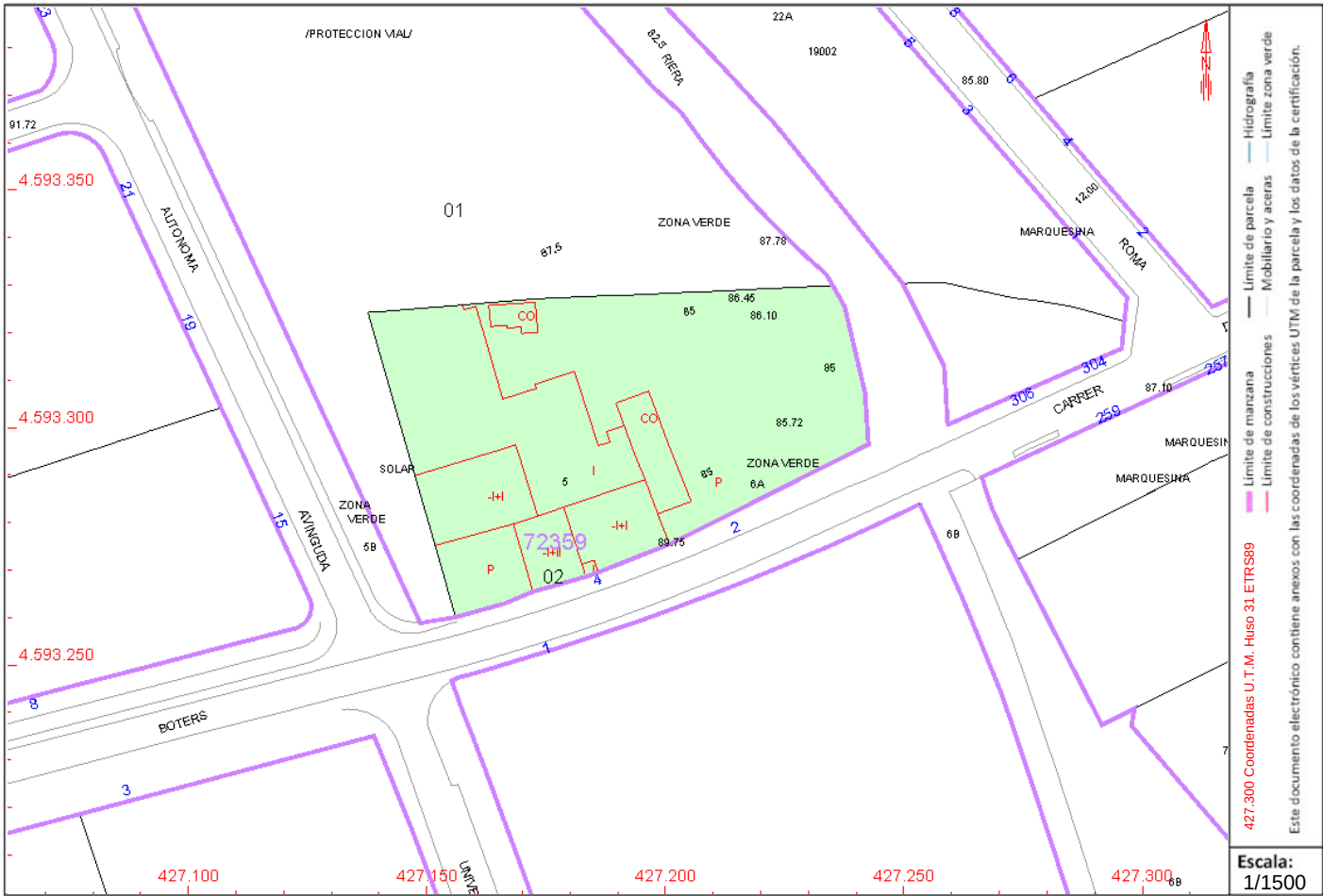
Construcción

Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
1/-1/01	INDUSTRIAL	781	1/00/01	INDUSTRIAL	2.006
/EX/01	INDUSTRIAL	179			

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 5.054 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: CONSORCI URBANISTIC DEL CENTRE DIRECCIONAL DE CERDANYOLA DEL VALLES

Finalidad: redacción proyecto de reparcelación Parc de l'Alba

Fecha de emisión: 18/01/2021

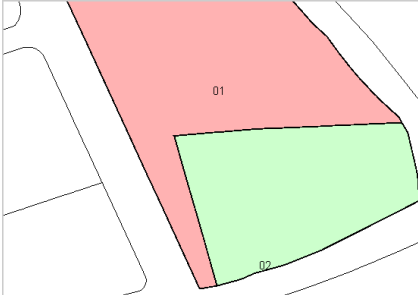


CERTIFICACIÓN CATASTRAL

DESCRIPTIVA Y GRÁFICA

Referencia catastral: 7235902DF2973E0001UF

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 7235901DF2973E0001ZF

Localización: CL UNIVERSITAT AUTONOMA BARC 6
CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AJUNTAMENT DE CERDANYOLA DEL VALLES	P0826600I	CL FRANCESC LAYRET 2 08290 CERDANYOLA DEL VALLES [BARCELONA]



ANNEX 2. TAULA CÀLCUL VALOR €/M2 SEGONS BEC I AJUSTAMENTS

ANNEX 3. FOTOGRAFIES











Annex 8

Informe de fixació dels coeficients d'homogeneïtzació a incloure en el projecte de reparcel·lació del Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès



Març 2021



Miquel Morell, economista col·legiat núm. 2613
Agustí Jover, economista col·legiat núm. 9015

Marc Gras, economista

Barcelona, març 2021

ÍNDEX

1.	Objecte del present informe	4
2.	El Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès	4
	<i>Paràmetres urbanístics</i>	4
3.	Metodologia	5
4.	Context de mercat immobiliari actual	6
	<i>Els usos d'activitat econòmica en planta baixa (ACT)</i>	7
	<i>Els usos d'activitat econòmica centres comercials (PC4)</i>	9
	<i>Els usos d'activitat hotelera (PC4H)</i>	10
	<i>Els usos d'activitat terciària (PC1 / PC2 / PC3 / PC4 / PC5)</i>	11
	<i>L'habitatge de renda lliure (R-HLL)</i>	12
	<i>L'habitatge amb protecció oficial (R-HPC / R-HPO)</i>	15
5.	Coeficients d'homogeneïtzació dels diferents usos previstos	16

1. Objecte del present informe

El present informe té com a objectiu determinar els valors de repercussió del sòl dels diferents usos urbanístics que integren el Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès (en endavant PDU) i la fixació dels coeficients d'homogeneïtzació dels diferents usos previstos, amb la finalitat de ser incorporats a l'instrument de reparcel·lació.

2. El Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès

Paràmetres urbanístics

D'acord amb el marc legal vigent, l'objecte del present document és determinar els valors de repercussió del sòl dels diferents usos urbanístics que integren el PDU i la corresponent fixació dels coeficients d'homogeneïtzació dels diferents usos previstos d'acord amb els paràmetres urbanístics que figuren en el quadre adjunt.

Paràmetres urbanístics PDU

Sòl cessió	M2	%
Equipaments	247.563,57	6%
Espai Lliure	1.664.295,86	40%
Hidrogràfic	122.511,71	3%
Protecció de sistemes	153.881,99	4%
Sincrotró	61.208,00	2%
ST	28.229,15	1%
Ferroviani	100.852,54	2%
Viari	564.917,39	15%
Total cessions	2.943.460,21	72%
Sòl Privat	0,00	
Residencial	236.109,20	6%
PC1	170.850,74	4%
PC2	209.247,13	5%
PC3	152.549,57	4%
PC4	43.491,00	1%
PC4-H	7.165,00	0%
PC5	49.578,00	1%
CPD	60.866,00	1%
Espai lliure privat	177.369,00	4%
Equipament privat	28.967,00	1%
Total sòl privat	1.136.192,64	28%
Total sòl brut	4.079.652,85	100%
Total Sòl no computable	292.813,78	
Total Sòl computable	3.786.839,07	
Sostre		
Residencial Lliure	342.360,90	16%
HPO	182.553,12	9%
HPC	46.505,90	2%
Activitat econòmica en planta baixa	38.925,00	2%
PC1, PC2 i CPD	761.141,64	36%
PC3 i PC5	588.095,89	28%
PC4 (Centre Comercial, Oficines i Hotelers)	119.521,02	6%
Hotelers	14.701,50	1%
Lliure	37.965,08	2%
Equipament privat	4.800,00	0%
Sostre total	2.136.570,06	100%

Font: Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès

Les anteriors claus urbanístiques es corresponen amb el següent quadre d'usos:

Claus urbanístiques PDU

Clau	Ús urbanístic
R-HLL	HLL (Habitatge Lliure)
ACT	Activitat econòmica en planta baixa
R-HPO	HPO (règim general)
R-HPC	HPC (preu concertat)
PC1	PC1 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Mitjana)
PC2	PC2 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Mitjana)
PC3	PC3 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta)
PC4	PC4 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta. Gran establiment comercial)
PC4H	PC4H (hoteler)
PC5	PC5 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta)
CPD	CPD (Centre de Processament de Dades)
42	42 (Equipament privat)
50	50 (Espais lliure privat protegit)

Font: Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès

3. Metodologia

El marc legal estatal de valoracions de sòl als efectes de l'equidistribució de càrregues i beneficis està establert en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, i el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

En concret, en l'article 27 del RD 1492/2011 s'estableix que *en la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasarà por el valor que les corresponderà terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.*

Aquest article 22 calcula, mitjançant el mètode residual, i a partir dels valors en venda dels productes immobiliaris obtinguts a partir d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, els valors de repercussió del sòl, amb la següent fórmula de càlcul:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

VRS = Valor de repercussió del sòl en €/m2 edificable de l'ús considerat.

V_v = Valor en venda de el metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.

K = Coeficient que pondera les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat. Aquest coeficient K tindrà amb caràcter general un valor de 1,40.

V_c = Valor de la construcció €/m2 edificable de l'ús considerat. Serà el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels

tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres, i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.

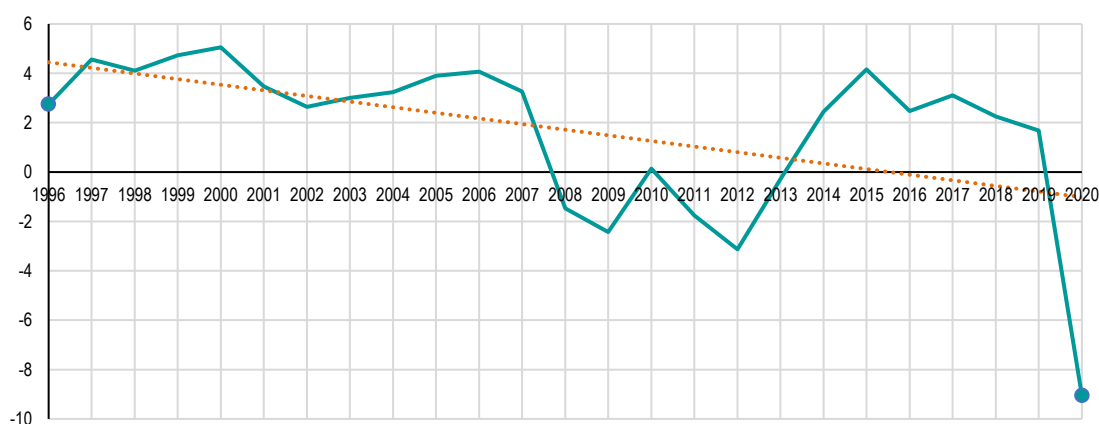
4. Context de mercat immobiliari actual

Atès que el PDU incorpora multiplicitat d'usos diversos (habitatge de protecció oficial, habitatge lliure, activitat econòmica en planta baixa, centre comercial, ús hotel·ler, terciari/oficines), per tal d'acabar fixant els coeficients d'homogeneïtzació cal acudir al mercat i auscultar el comportament de cadascun dels usos previstos.

El present Informe es redacta a febrer de 2021, és a dir, en plena pandèmia i crisi sanitària i econòmica mundial des del mes de març 2020. Pandèmia que està suposant un impacte sense precedents des de la implantació de les democràcies a Espanya, i que ha suposat el segrest de les dinàmiques de mercat per un factor extern al funcionament ordinari de l'economia, la COVID-19.

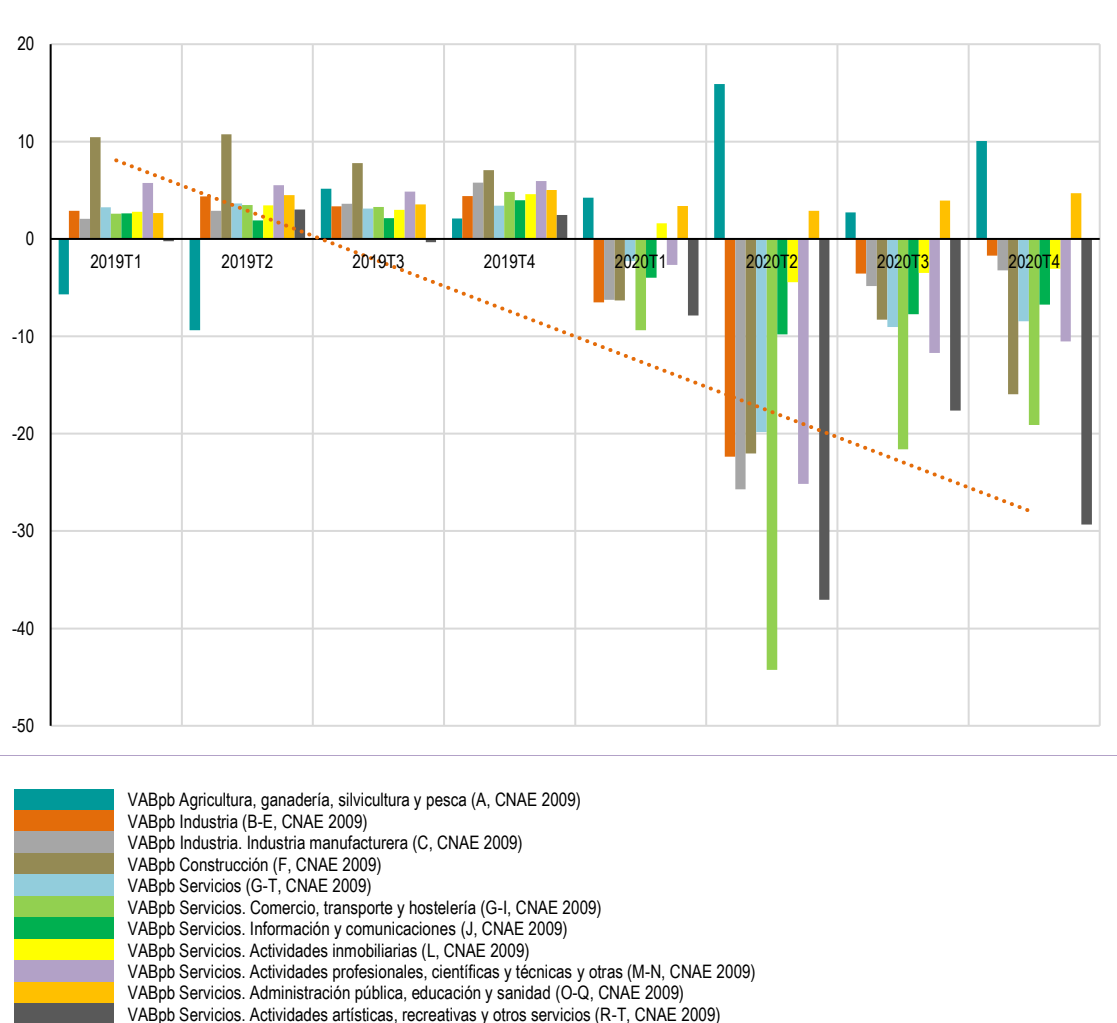
Que la COVID-19 ha generat una aturada històrica de la producció és quelcom sabut i evident. Aquesta aturada, en termes anuals, ha suposat un decreixement del PIB espanyol de fins a més del -9% aquest darrer any 2020, amb pics màxims de caiguda entre el primer i el segon trimestre de 2020 de fins al -17,30%, la caiguda més gran i amb diferència dels darrers 25 anys.

Evolució del Producte interior brut a preus de mercat (Variació anual 1996 – 2020 en %)



Font: Instituto Nacional de Estadística / <https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=CNTR4892&c=2&>

A més a més, cal afegir que aquest comportament no és equivalent a tots els sectors, sinó que alguns sectors econòmics, per la seva naturalesa, han patit de manera molt més acusada l'aturada tan important. En el gràfic següent es posa de manifest l'impacte econòmic de la pandèmia en termes d'aturada i paràlisi de l'economia espanyola. Sector econòmics com el comerç, amb un decreixement que assoleix màxims del -44% o la construcció (amb decreixements màxims del -20) posen de manifest l'alteració profunda de la majoria de sectors que componen l'estructura econòmica del país i, de manera especial, aquells que són més sensibles a les restriccions a la mobilitat: turisme, comerç, cultura i esports, etc....

Evolució del Producte interior brut a preus de mercat per sectors d'activitat (Variació trimestral 2019 – 2020 en %)


Font: Instituto Nacional de Estadística / <https://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=5614&capsel=5615>

Com no podia ser d'altra manera, i tal com anirem desgranant en els propers apartats, aquesta aturada massiva de tota l'activitat econòmica ha tingut un impacte sense precedents sobre l'activitat immobiliària. El sector immobiliari, sobretot l'activitat promotora en els primers estadis del desenvolupament, compta amb un factor risc elevat, que és proporcional a la incertesa. Així doncs, iniciar un projecte immobiliari en moments excepcionals com l'actual, és multiplicar el risc, donat que el producte final del procés productiu de l'activitat immobiliària comporta un procés de maduració lent, de uns quants anys, fins que el producte arriba al mercat i genera un rendiment econòmic.

En aquestes circumstàncies d'aturada del sector immobiliari i de la construcció, institucions com el Banco de España han fet recomanacions escrites a les societats de taxació d'evitar fer valoracions referides al mercat ja que el col·lapse del mercat pot conduir a sobre o menysvaloracions importants dels actius a valorar¹.

Els usos d'activitat econòmica en planta baixa (ACT)

La situació actual del comerç en planta baixa a casa nostra és d'un esfondrament sense precedents en l'estructura econòmica de Catalunya i Espanya. Els baixos comercials dels habitatges que donen vida a la ciutat i actuen com a proveïdors de béns i serveis als ciutadans, han sofert i s'agreuja dia a dia la seva situació derivada dels efectes, no solament del tancament del 2n trimestre de 2020, sinó de tot el continu de restriccions posteriors al normal desenvolupament de l'activitat, fet ha suposat, a més a més, una

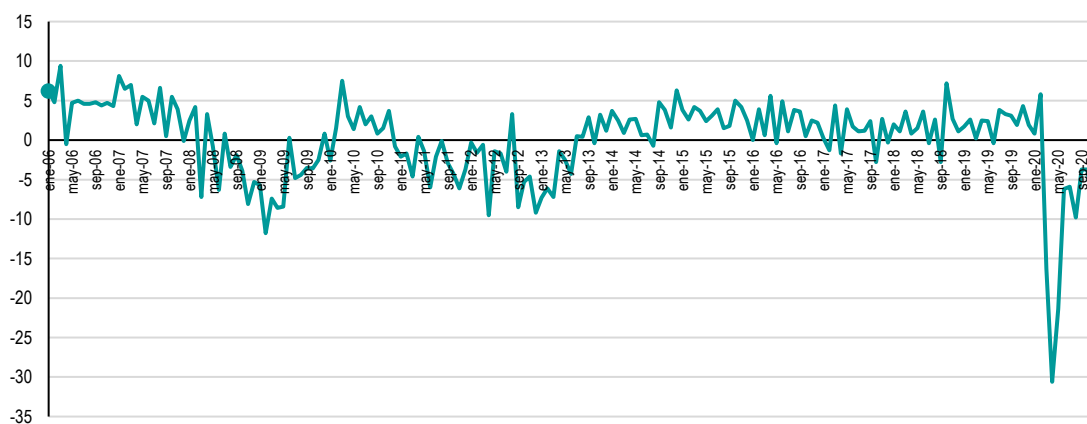
¹ <https://www.expansion.com/economia/2020/04/21/5e9eab80468aeb952c8b45a4.html>

reducció de vendes generada pel decrement de les rendes de les famílies com a conseqüència de la pandèmia de la COVID-19.

L'Índex de comerç al detall té com a objectiu proporcionar informació sobre les característiques fonamentals de les empreses dedicades a l'exercici minorista, servint com a indicador de l'evolució del sector del comerç al detall. Com es pot observar, aquest darrer any 2020 l'índex assoleix un comportament absolutament excepcional, assolint xifres màximes d'enfonsament del -31% el mes de març de 2020 i arrossegant el període més llarg de tota la sèrie amb decreixements acumulats mensuals fins al darrer mes disponible de la sèrie (desembre 2020).

En definitiva, el període de confinament de la població coincideix amb una davallada històrica de l'índex sense precedents, i també com amb posterioritat i coincidint amb la reobertura del país l'índex augmenta però arrossegant decreixements acumulats i sense arribar, en cap cas, als nivells previs a l'esclat de la pandèmia.

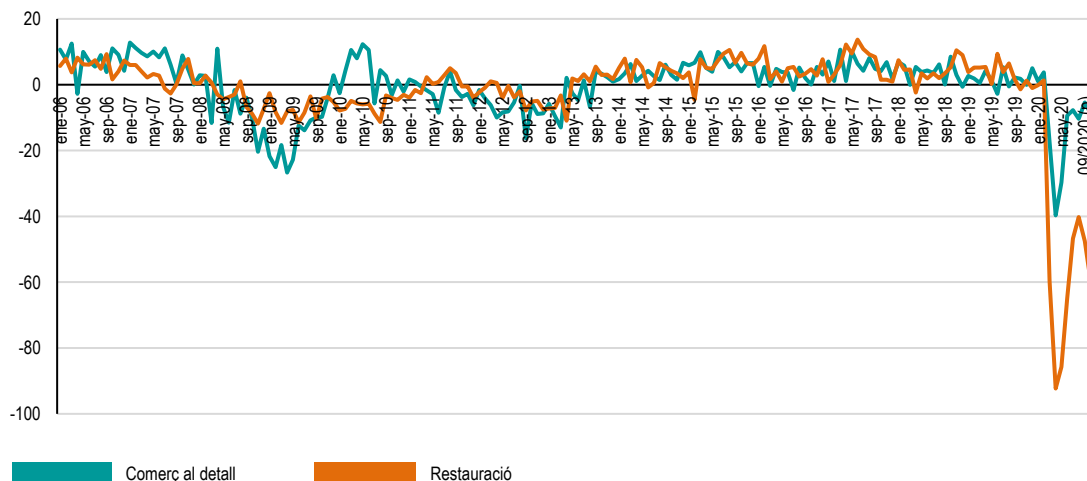
Evolució de l'Índex del comerç al detall a Catalunya (en percentatge, 2006 – 2020)



Font: Idescat / <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=coni&n=10269&col=3>

El mateix comportament succeeix si ens fixem en l'evolució del volum de negoci del comerç al detall i del sector de la restauració. Com es pot veure en el gràfic següent l'aturada d'aquests dos sectors ha desembocat en unes reduccions dels volums de negoci de fins a un màxim del 60% en el cas del sector del comerç i del 92% el cas del sector de la restauració. I tots dos sectors continuen acumulant decreixements mensuals fins al desembre de 2020.

Evolució de l'Índex del volum de negoci del comerç al detall i de la restauració (en percentatge, 2006 – 2020)



Font: Idescat / <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=coni&n=10266&col=2>

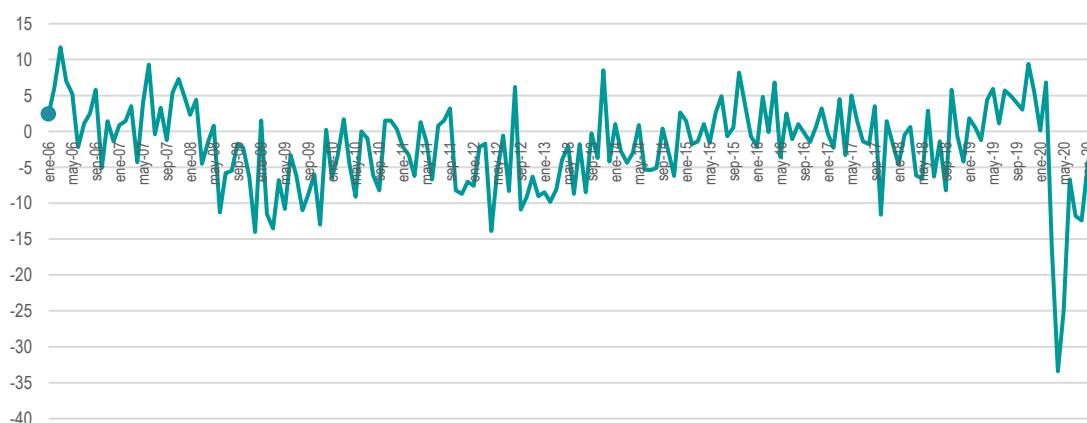
Els indicadors econòmics que il·lustren el comportament del sector comercial en planta baixa ens posen de manifest que, avui, aquest sector és pràcticament inexistent i resta pràcticament aturat, acumulant unes pèrdues i volums de negoci que fa que estiguem en una situació excepcional, sense cap precedent en tota la història contemporània del país i, el que és més important de cara a l'objecte del present treball, que aquest esfondrament i pràcticament desaparició del sector no és degut a una variable endògena del mecanisme de mercat, sinó conseqüència d'un impacte directe generat per una variable exògena al funcionament ordinari de l'economia (el virus de la COVID-19).

Els usos d'activitat econòmica centres comercials (PC4)

Pel que fa al comportament dels centres comercials, també ha estat un sector econòmic que ha patit totes les restriccions, tant les permanents com les puntuals i, actualment, encara forma part de les activitats més castigades per les mesures anti COVID-19 limitatives de l'activitat de determinats sectors.

La reducció dels aforaments, limitant les afluències, així com el recorregut dels clients que ha hagut de adaptar-se a les noves normatives, quan no la simple prohibició d'obertura dels establiments, han afectat de manera directa el volum de vendes en aquest tipus d'establiments comercials. Tal com mostra el gràfic següent, l'índex de vendes de les grans superfícies s'ha enfonsat aquest darrer any fins a xifres màximes de decreixement iguals al -33%, i aquest decreixement continua amb decreixements de fins al 19% l'últim mes de desembre de 2020.

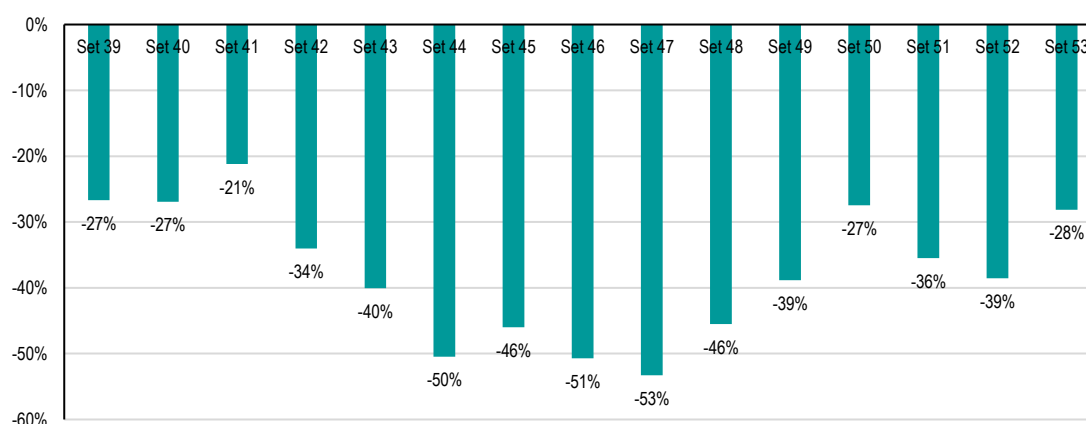
Evolució de l'índex de vendes de grans superfícies (en percentatge, 2006 – 2020)



Font: Idescat / <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=conj&n=10268&col=3>

En comparació amb l'any 2019, aquest darrer any 2020 ha acabat amb un impacte en les afluències als centres comercials amb xifres màximes de descens que superen el 50% en les darreres setmanes de l'any respecte l'any anterior², a les que s'hauria de sumar el tancament total que han patit els centres comercials a Catalunya durant molts mesos d'aquest any 2020. I aquest any 2021 les restriccions obligatòries continuen i la incertesa futura és igual de vigent que l'any passat.

² COVID-19 Impacto en property management, MVGM (Enero 2021) / <https://www.mvgm.es/wp-content/uploads/2020/10/MVGM-Espana-COVID-19-Impacto-en-Property-Management.pdf>

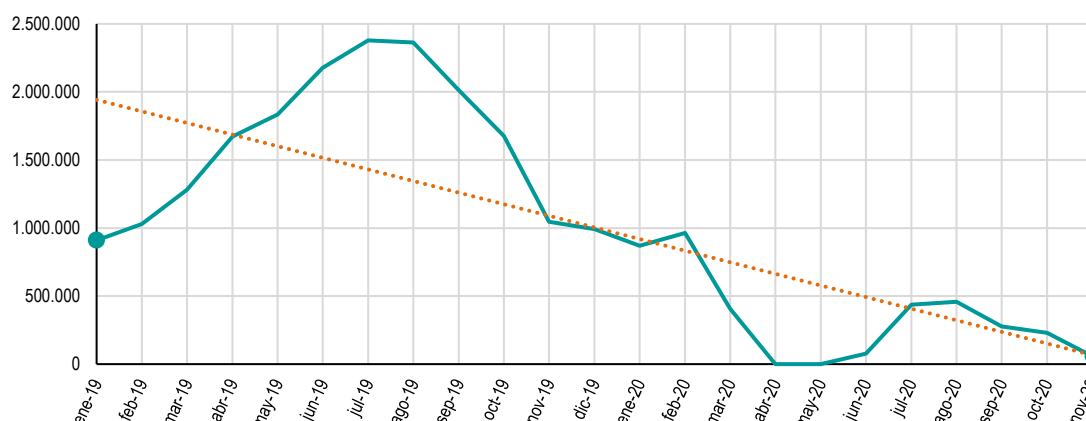
Impacte en afluència de clients als centres comercials (darreres setmanes 2020, Var. Interanual en %)

Font: Idescat / <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=con&n=10268&col=3>

Els tancaments totals i parcials soferts, el brutal descens del turisme, la cancel·lació de les celebracions pròpies de les festivitats locals, la restricció dels desplaçaments, col·loquen les afluències en unes xifres mai abans vistes. La perspectiva de cara a aquest any 2021 és, avui, equivalent a l'any passat, i condicionada a l'evolució del virus i a les restriccions que segueixin imposant les autoritats sanitàries. Amb l'arribada de la tercera onada de la COVID-19 a tot el país, la realitat dels centres comercials és nou tancaments obligats d'establiments i allargament de la incertesa futura.

Els usos d'activitat hotelera (PC4H)

El sector hotelier ha estat un dels sectors econòmics més severament castigat per la COVID-19 i les restriccions a la mobilitat per aturar-ne l'expansió. Així doncs, l'arribada de turistes a Catalunya ha sofert una caiguda històrica i mai vista l'any 2020, passant de marcar màxims de 2,5 milions de turistes en temporada alta entre els anys 2015 i 2019, a menys de 0,5 l'any 2020 (sense tenir en compte les xifres nul·les dels mesos d'abril i maig de 2020).

Nombre de turistes a Catalunya (2019-2020)

Font: INE / <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10823>

Aquestes dades per a Catalunya venen ratificades en el conjunt de l'estat espanyol, tota vegada que les darreres dades publicades per l'INE xifren les pernoctacions en hotels el mes de novembre de 2020 un 85% per sota que en el mes de novembre de 2019, i l'ingrés mig diari per habitació disponible (RevPAR) un 73% menys que en el mes de novembre de l'any anterior (és a dir, un sector econòmic absolutament desaparegut i a l'espera, d'aquell qui pugui aguantar, d'una reactivació del turisme un cop la pandèmia quedi enrere).

En aquest cas, la recuperació del sector va lligada a les campanyes de vacunació, ja que el turisme és un sector econòmic lligat majoritàriament a l'oci i que implica mobilitat i desplaçament, moltes vegades entre

àrees amb diferents nivells d'incidència epidemiològica, motiu pel qual contribueix a l'expansió del virus i és un dels primers sectors afectats quan s'endureixen les restriccions governamentals.

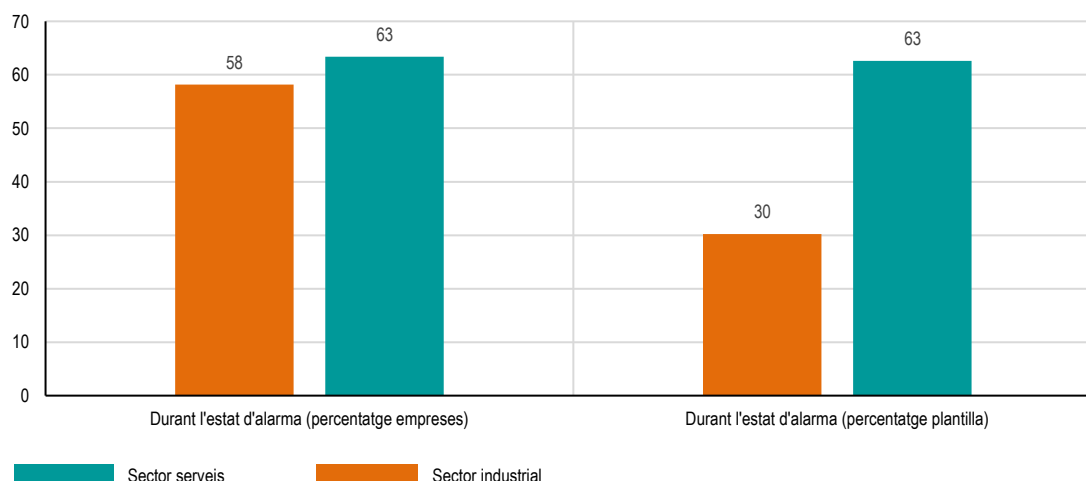
Així doncs, entre la caiguda del turisme i les restriccions, la major part dels establiments hotelers es troben tancats i esperant una millora de la situació sanitària per reprendre l'activitat o es plantegen la seva reconversió en altres usos. Això vol dir que el mercat hotelier en el moment present es troba absolutament aturat, sense activitat.

Els usos d'activitat terciària (PC1 / PC2 / PC3 / PC4 / PC5)

El sector del PDU preveu un elevat contingent de sostre d'ús terciari oficines, amb l'objectiu de crear un parc empresarial al sector que permeti sinèrgies positives amb tot el complex d'alta tecnologia existent al sector (el sincrotró) i la Universitat Autònoma de Barcelona.

Pel què fa a les oficines, aquest darrer any 2020 la major part de les empreses han hagut d'adaptar-se al teletreball davant la impossibilitat de garantir unes mesures sanitàries mínimes pels seus treballadors, sobretot aquelles empreses amb una gran concentració de força de treball en un espai físic determinat. La següent gràfica és contundent i manifesta que durant l'estat d'alarma més d'un 63% de les empreses de l'estat espanyol han utilitzat el teletreball en el sector serveis, i en el sector industrial el percentatge se situa en el 58%. Pel que fa al percentatge de la plantilla, en el sector serveis se situa en el 62% i en el sector industrial en el 30%.

Percentatge d'empreses que utilitzen el teletreball (xifres en percentatge)



Font: INE / <https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/COVIDice/p01/0/&file=01007.px&L=0>

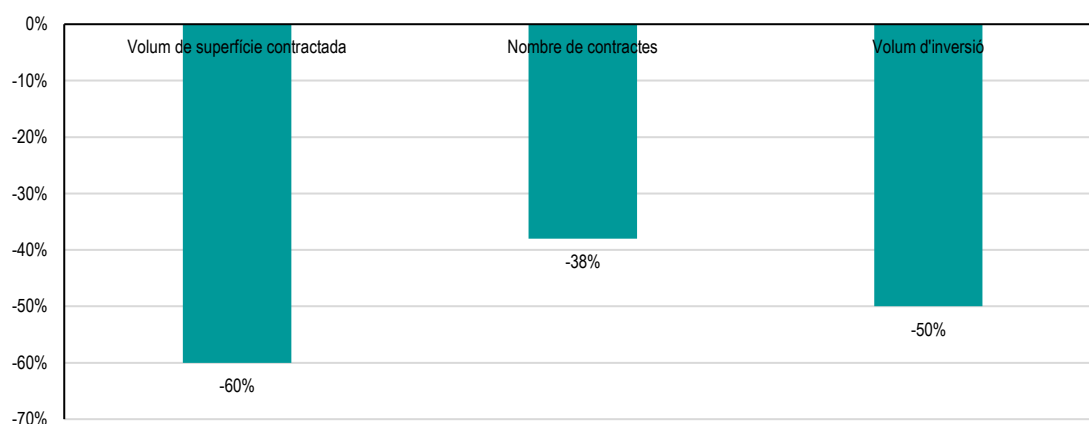
La incertesa generada per l'alarma sanitària ha disparat un fenomen que no quallava en la nostra cultura empresarial: el teletreball. La transformació que comporta el teletreball a l'àmbit empresarial, laboral i domèstic ha generat un abans i un després sense que hi hagi cap certesa sobre la magnitud futura que pot assolir. El fet però és que durant l'any 2020, el teletreball s'ha imposat, i plana un gran interrogant sobre com resoldre el desajust entre espais terciaris contractats i realitat actual del teletreball. En paral·lel, l'atractiu de Barcelona i els processos de concentració empresarial plantegen necessitats de nous edificis corporatius que la ciutat no té disponibles. Per tant, es combinen en el terciari una dinàmica dominant imposada pel teletreball amb demandes puntuals d'edificis corporatius que venien gestant-se des d'abans de la COVID-19.

La incertesa generada per l'alarma sanitària ha obert un procés de renegociació dels espais contractats i de redisseny de bona part dels pocs projectes en curs. La instrucció més corrent avui per part de la demanda és: *wait and see*.

Tal com mostra el gràfic següent, tan el volum de superfície contractada, com el nombre de contractació tancada i els volum d'inversió en el sector ha patit un sotrac mai vist des de que es tenen dades disponibles.

Segons informació publicada per *Savills Aguirre Newman*, aquest darrer any 2020 s'ha assolit el volum de superfície contractada més baix de la sèrie històrica disponible, i amb una reducció del 60% respecte l'any anterior.

Variació comportament mercat terciari / oficines àmbit metropolità de Barcelona



Font: INE / <https://pdf.euro.savills.co.uk/spain/nat-esp-2019/savills-an-barcelona-oficinas-spotlight-4t-2019-esp.pdf>

La situació d'incertesa generada per la crisi sanitària ha parat o alentit el canvi d'oficines, el que ha paralitzat l'activitat en el mercat. Moltes empreses han optat per esperar a tenir major visibilitat de la nova situació després de valorar el possible impacte del teletreball en la seva activitat i en les noves necessitats d'espai (ampliar, reduir o redissenyar).

L'habitatge de renda lliure (R-HLL)

Aquest context de paràlisi i incertesa en els mercats afecta a tota l'activitat de valoració econòmica d'actius reals i, especialment, en el sector immobiliari residencial. Tant és així que, aquest problema de país i del funcionament del seu sistema econòmic, s'ha traduït en una situació sense precedents que ha obligat al Banc d'Espanya a emetre un comunicat el 20 d'abril de 2020 a les societats de taxació d'Espanya en el que s'explicitava i insistia en que el mercat es troba en un elevat grau d'incertesa pel que fa a les valoracions i, en conseqüència, pregava a les societats de taxació que evitessin referenciar les valoracions aplicant el mètode de comparació amb el mercat o, fins i tot, rebutjar l'encàrrec³.

Efectivament, el col·lapse del mercat immobiliari residencial es percep en tota la sèrie d'estadístiques publicades pel propi Banc d'Espanya (veure gràfics següents).

A nivell d'Espanya la superfície visada de nous habitatges assoleix una paràlisi sobtada que suposa reduccions acumulades de més del 35%, les inversions en habitatge pateixen un decrement acumulat de pràcticament el 34%, el volum de producció del sector de la construcció en l'àmbit de l'edificació s'ha reduït en pràcticament el 30% en el primer semestre de l'any 2020, i el consum de ciment (indicador relacionat amb el grau d'activitat del sector de la construcció) assoleix una xifra de decreixement acumulat durant el primer semestre de 2020 del 35%, assolint un volum de consum que no s'assolia des de l'any 1968⁴.

Les transaccions de compravendes d'habitatge a la província de Barcelona han patit caigudes que superen el 40%, en termes de superfície visada

³ <https://www.expansion.com/economia/2020/04/21/5e9eab80468aeb952c8b45a4.html>

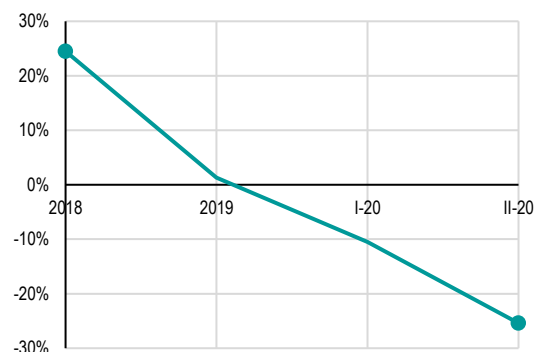
⁴ <https://www.lavanguardia.com/vida/20210210/6236548/mercado-catalan-cemento-cae-10-6-situa-niveles-1968.html>

Transaccions compravendes habitatge prov. Barcelona (Var. Interanual)



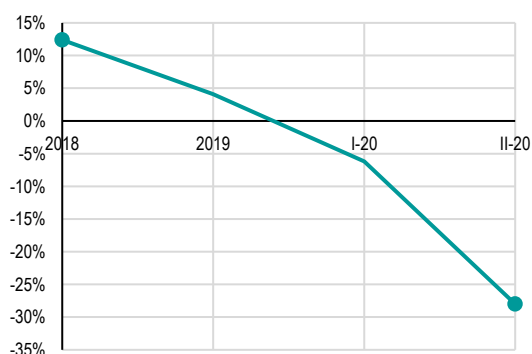
Font: Indicadores del mercado de la vivienda / Febrero 2021 / Banco de España / https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

Visats habitatges nous per m2 de superfície Espanya (Var. Interanual)



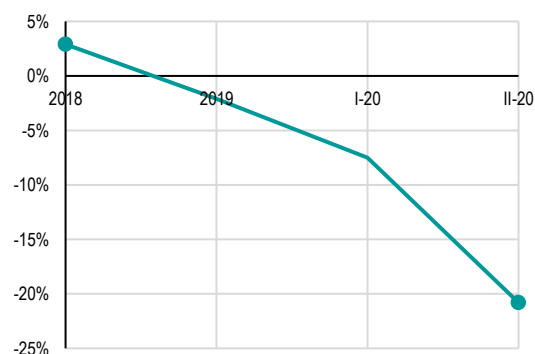
Font: Indicadores económicos generales / Febrero 2021 / Banco de España / https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_1.pdf

Inversió en habitatge Espanya (Var interanual)



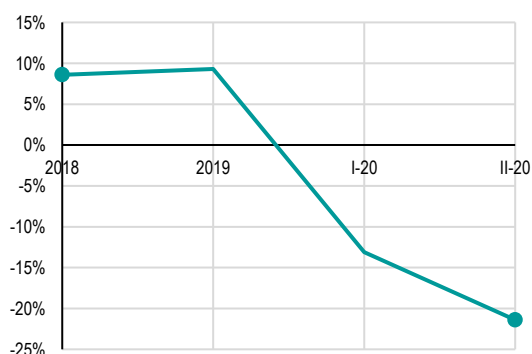
Font: Indicadores del mercado de la vivienda / Febrero 2021 / Banco de España / https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

Índex volum producció construcció: edificació / Espanya (Var. Interanual)



Font: Indicadores económicos generales / Febrero 2021 / Banco de España / https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_1.pdf

Consum de ciment Espanya (Var. Interanual)

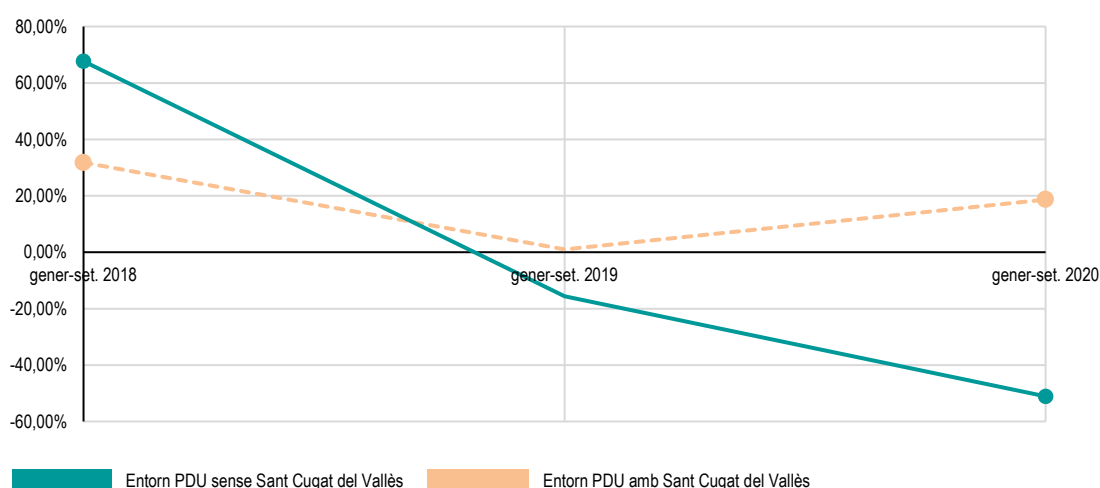


Font: Indicadores del mercado de la vivienda / Febrero 2021 / Banco de España / https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

Si ens aproximem a l'entorn específic del PDU i prenem com a referència els municipis tinguts en compte a l'hora d'analitzar la viabilitat econòmica i financera del PDU⁵, veurem que l'únic municipi que manté una dinàmica positiva és Sant Cugat del Vallès. Efectivament, sense tenir en compte el municipi de Sant Cugat del Vallès, el nombre de transaccions de compravenda d'habitatge lliure d'obra nova ha minvat en més d'un 50% en el darrer any disponible (2020), fet que indica el col·lapse sobtat del mercat immobiliari residencial.

⁵ Cerdanyola del Vallès, Sant Cugat del Vallès, Badia del Vallès, Montcada i Reixac, Castellbisbal i Ripolllet.

Var. Nombre de transaccions de compravenda d'habitatge d'obra nova entorn PDU



Font: Generalitat de Catalunya / http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/

A nivell de l'AMB, Sant Cugat del Vallès i Castelldefels ja fa anys que constitueixen mercats residencial amb preus de la banda alta del mercat. I com que de les darreres crisis econòmiques, qui en surt més ben parat són els no assalariats, els mercats més cars de l'entorn metropolità són els que millor han aguantat les crisis. Però, de mercats residencials *prime* hi ha els que acabem de citar, amb alguns afegitons com poden ser una part de Sant Just Desvern, de Sant Boi de Llobregat i de Tiana.

En tot cas, Montcada i Reixac, Ripollet, Cerdanyola, Rubí o Castellbisbal, no són mercats *prime*, no són mercats com Sant Cugat. Quan aquells mercats han perdut tota activitat, agafar com a referent Sant Cugat, suposaria sobrevalorar el sostre residencial del PDU com si fos un miratge sense cap base real.

Proposta d'ordenació de l'edificació i els espais lliures PDU



Font: Generalitat de Catalunya

A més, el PDU justament ordena urbanísticament l'àmbit relligant el teixit residencial a Cerdanyola i no pas a Sant Cugat de manera que el sostre residencial del PDU està estretament vinculat al teixit urbà de Cerdanyola i no al de Sant Cugat, raó per la que les dinàmiques de mercat més rellevants serien les de Cerdanyola. Quan els municipis de Cerdanyola, Ripollet o Montcada i Reixac han sofert el col·lapse del mercat immobiliari per la COVID-19, emmirallar el sostre residencial del PDU en les dinàmiques de mercat residencial de Sant Cugat seria un exercici merament virtual, del tot esbiaixat, i irreal.

L'habitatge amb protecció oficial (R-HPC / R-HPO)

La Disposició transitòria cinquena del Decret Llei 17/2019, del 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge estableix, en el seu punt 1, que mentre no s'estableixi el preu de venda bàsic dels habitatges amb protecció oficial (genèric o específic) i el factor de localització assignat a cada municipi a què fa referència l'article 83 bis de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, ni s'aprovi un nou pla pel dret a l'habitatge adaptat a les determinacions d'aquest Decret Llei, és aplicable el sistema de determinació dels preus de venda i de les rendes màxims d'acord amb el règim anterior.

Tota vegada que aquests nous preus no han estat publicats, i prenent com a referència els preus dels habitatges en règim de protecció oficial, cal tenir en compte que el dia 11 de desembre de 2020 es va publicar al DOGC el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer. Aquest DL fou validat pel Ple de la Diputació Permanent del Parlament de Catalunya el propassat 13 de gener de 2021.

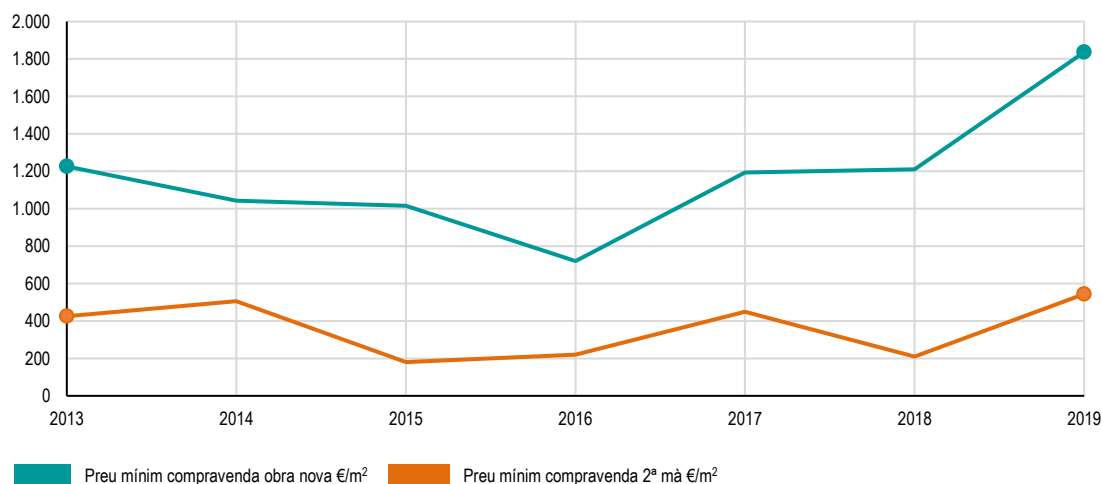
L'article 1 d'aquest DL afegeix una disposició transitòria al DL 17/2019, la cinquena bis, que estableix els nous mòduls màxims de venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial d'acord amb el règim anterior a l'entrada en vigor del Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.

Preus de venda de l'habitatge de protecció oficial a la ciutat a Cerdanyola del Vallès

	HPO Concertat (€/m²)	HPO General (€/m²)	HPO Especial (€/m²)
€/m² útil compravenda	3.001,68	2.385,63	2.096,74
€/m² útil lloguer	8,89	8,95	7,87
Coefficient conversió útil / construït amb elements comuns	0,75	0,75	0,75
€/m² útil compravenda elements comuns inclosos	2.251,26	1.789,22	1.572,55
€/m² útil lloguer elements comuns inclosos	6,67	6,71	5,90

Font: <http://habitatge.gencat.cat/ca/ambits/Preus-ingressos-i-zones/preus-maxims-de-venda-i-renda-dels-habitatges-protegits-en-segones-i-posteriors-transmissions/>

Si comparem aquests preus màxims de mòdul amb el comportament dels preus de mercat de l'habitatge lliure a Cerdanyola del Vallès veurem que tant els preus mínims realment transaccionats dels habitatges d'obra nova i de segona mà se situen o molt propers o fins i tot molt per sota d'aquests preus màxims de mòduls (veure gràfic següent). Per tant, en termes generals, a Cerdanyola del Vallès l'habitatge protegit existeix un alternativa competitiva en termes de mercat que exclouria la possibilitat d'assolir els preus màxims dels mòduls previstos, ja que actualment aquesta funció podria complir-la part de l'oferta en el mercat de l'habitatge lliure.

Preu habitatge lliure compravenda a Cerdanyola del Vallès (€/m² construït amb elements comuns inclosos)

Font: Generalitat de Catalunya / http://habitatge.gencat.cat/ca/dades/estadistiques_publicacions/indicadors_estadistiques/estadistiques_de_construccio_i_mercat_immobiliari/estadistica-de-les-compravendes/compravendes-habitatges-Catalunya/

5. Coeficients d'homogeneïtzació dels diferents usos previstos

Com s'ha pogut veure, tots els sectors d'activitat immobiliària que tenim al PDU han quedat segrestats i atrapats per l'aparició de la pandèmia generant una dinàmica d'inactivitat de mercat, de manera que avui no existeix l'entorn de mercat a partir del que poder determinar nous valors de repercussió del sòl dels diferents usos previstos al PDU a partir d'un estudi de mercat representatiu d'un funcionament de mercat ordinari i estadísticament significatiu.

Nivell d'intensitat d'impacte de la COVID-19 en els usos previstos en el PDU (resum sintètic)

Clau urbanística	Us previst	Nivell Intensitat Impacte COVID-19	Descripció Impacte COVID-19
ACT	Activitat Econòmica en planta baixa	+++	Impacte de la variable exògena COVID-19 en l'índex de comerç al detall mínims històrics amb decreixements del -31% el primer trimestre de 2020 i arrossegant el període més llarg de tota la sèrie històrica amb decreixements acumulats mensuals fins al darrer més disponible (desembre 2020) Impacte de la variable exògena COVID-19 en els volums de negoci amb reduccions màximes de fins el 60% en el cas del comerç i del 92% en el sector de la restauració.
PC4	Activitat Econòmica centres comercials	+++	Impacte de la variable exògena COVID-19 en l'índex de vendes de les grans superfícies amb xifres màximes de decreixements mensuals del -33%, amb decreixements mensuals continus fins al mes de desembre de 2020 amb xifres negatives de fins al -19%. Impacte de la variable exògena COVID-19 en les afluències als centres comercials amb decreixements mensuals que superen el -50% en les darreres setmanes de l'any 2020 respecte l'any anterior.
PC4H	Activitat hotelera	++++	Impacte de la variable exògena COVID-19 en la desaparició de l'arribada de turistes a Catalunya (menys de 500.000 turistes l'any 2020 quan l'any 2019 els mesos de temporada alta arribaven prop de 2,5 milions de turistes al mes). Impacte de la variable exògena COVID-19 en les pernctacions en hotels amb un decreixement del -85% el mes de novembre de 2020 respecte el mes de novembre de l'any 2019. Impacte de la variable exògena COVID-19 en l'ingrés mig diari per habitació disponible (RevPAR) amb xifres mínimes històriques el darrer mes de novembre de 2020 (decreixement del -73% respecte el mes de novembre de 2019).
PC1 / PC2 / PC3 / PC4 / PC5	Activitat Terciària	+++	Impacte de la variable exògena COVID-19 en la superfície contractada amb decreixements del -60% l'any 2020 respecte any 2019.novembre de 2019). Impacte de la variable exògena COVID-19 en el volum d'inversió en el mercat d'oficines amb una reducció de fins al 50% l'any 2020 respecte l'any 2019.
R-HLL	Activitat residencial lliure	+++	Impacte de la variable exògena COVID-19 en el volum de transaccions de compravenda d'habitatges d'obra nova en l'entorn del PDU amb una reducció del -51% entre gener i setembre 2020 (darrera dada disponible) i el mateix període de l'any 2019. Només Sant Cugat del Vallès mostra xifres representatives i volum de mercat suficient. Impacte de la variable exògena COVID-19 que suposa una paràlisi sobtada del sector amb reduccions acumulades de la superfície visada a la província de Barcelona de més del 35% durant el primer semestre de 2020, les inversions en habitatge a l'estat espanyol pateixen un decrement acumulat de pràcticament el 34% en el primer semestre de 2020, el volum de producció del sector de la construcció en l'àmbit de l'edificació a l'estat espanyol s'ha reduït en pràcticament el 30% en el primer semestre de l'any 2020, i el consum de ciment a l'estat espanyol assoleix una xifra de decreixement acumulat durant el primer semestre de 2020 del 35%, marcant un rècord històric que no s'assolia des de l'any 1968.
R-HPC / R-HPO	Activitat residencial protecció oficial	+	Publicació al DOGC el dia 11 de desembre de 2020 el Decret Llei 50/2020, de mesures urgents per estimular la promoció d'habitatge amb protecció oficial i de noves modalitats d'allotjament en règim de lloguer (Decret Llei validat pel Ple de la Diputació Permanent del Parlament de Catalunya el propassat 13 de gener de 2021). Aquest Decret estableix els nous mòduls màxims de venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial

Font: Elaboració pròpia Equip Redactor.

El context no afecta solament PDU sinó a tota l'activitat de valoració econòmica d'actius reals. És, per tant, un problema de país i de funcionament del seu sistema econòmic durant aquests temps convulsos.

Davant d'aquesta situació extraordinària, el 20 d'abril de 2020, el propi Banc d'Espanya va trametre a les societats de taxació un escrit en el que explicitava que *"en la situació actual, a l'haver desaparegut pràcticament les transaccions, no existeixen testimonis actualitzats que reflecteixin la nova situació. En un futur, esperem que sigui proper, en el que s'iniciï la fase de recuperació de les transaccions, es visualitzarà el nivell de preus que es pugui preveure"*⁶.

⁶ <https://www.expansion.com/economia/2020/04/21/5e9eab80468aeb952c8b45a4.html>

La missiva insistia en que fins que el volum de mercat no assoleixi un volum de mercat normalitzat, sense l'efecte exogen que condiciona els mecanismes de mercat, existirà un elevat grau d'incertesa en les valoracions que s'hagin de fer en termes de mercat. En aquest escenari, el Banc d'Espanya pregava a les societats de taxació que evitessin referenciar les valoracions aplicant el mètode de comparació amb el mercat o, fins i tot, rebutjar l'encàrrec.

Les valoracions del sòl en els projectes reparcel·latoris venen regulades pel Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, d'acord amb el seu art. 34.1 a). Per la seva banda, el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, estableix a l'art. 22 relatiu a la valoración en situación de suelo urbanizado no edificado, on V_v = *Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable*.

L'aportació de dades estadístiques al present Informe posen de manifest la manca de representativitat del mercat com per poder obtenir resultats estadísticament significatius i representatius d'un mercat normalitzat en el moment de redactar el present Informe.

Davant d'aquesta situació insòlita, qualsevol auscultació del mercat en data febrer 2021 per a la fixació dels coeficients d'homogeneïtzació a incloure en el projecte de reparcel·lació no troba el mínim nivell de normalitat que garanteixi la confiança estadística que obliga el RDL 7/2015 i el RD 1492/2011 que la desenvolupa. Que el Banco d'Espanya es posicioni i demani evitar valoracions pel mètode comparatiu de mercat, evidencia lo insòlita de la situació actual i la prioritat d'evitar valoracions incertes per les imprevisibles conseqüències que poden generar.

Estem en un instrument de reparcel·lació urbanística on l'objecte central és definir el valor relatiu (en termes de valor de repercussió del sòl, VRS) dels diferents usos previstos en el PDU. I en funció dels VRS, repartir costos i beneficis del planejament, garantint en tot moment la justa equidistribució d'aquests, tal i com determina l'article 124 del TRLU. Doncs bé, el valor relatiu dels diferents usos no es pot determinar a data d'avui per la inactivitat del mercat exposada a les pàgines anteriors. Hem vist que la inactivitat és més intensa en uns usos que en uns altres, però es tracta d'una situació de no mercat normalitzat que domina els principals usos del PDU. En conseqüència, no hi ha valors actuals de mercat que siguin significatius i permetin determinar el valor relatiu dels diferents usos.

Tanmateix, no podem obviar que en relació a la temporalitat de les valoracions contingudes en els projectes de reparcel·lació, és l'article 131.1 del Decret 305/2006, de 18 juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme el que determina que "(...) la data de referència de les valoracions contingudes en el projecte de reparcel·lació és la de la seva aprovació inicial, i s'actualitzen en l'aprovació definitiva d'acord amb l'interès legal del diner a partir del transcurs de sis mesos des de l'aprovació inicial)".

Per tant, s'escauria que en compliment d'aquest precepte es dugués a terme la valoració de tots els aprofitaments previstos en el PDU, i que han de ser objecte de repartiment en la reparcel·lació.

Ara bé, aquesta obligació legal provoca que es produeixin dues antinòmies jurídiques, atès que existeixen dues normes que concorren en un mateix àmbit temporal i material, però que atribueixen conseqüències jurídiques incompatibles entre ambdues, i això impedeix la seva aplicació simultània, ja que el compliment o aplicació d'una d'elles implica com, ara s'acreditarà, la violació de l'altre.

Així, una primera contradicció jurídica és la derivada d'haver d'aplicar un mètode de valoració que parteix de la necessitat de disposar d'un estudi de mercat estadísticament significatiu (d'acord amb Reals Decrets 7/2015 i 1492/2011) referits a un moment temporal (el que preveu l'article 131.5 del RLU) en el que per causes alienes al mercat, fortuïtes i de força major, és d'impossible aplicació, tal i com s'ha justificat al llarg del present informe.

La segona antinòmia legal que es planteja, de forma si es pot més evident, és en el sentit que, per l'aplicació del previst al Decret 305/2006, d'una banda, cal disposar d'una valoració de mercat en el moment d'aprovar inicialment el projecte de reparcel·lació, i aquesta valoració ha de fer-se amb els requisits i sistema de valoració que recullen els Reals Decrets 7/2015 i 1492/2011 i que seria de reglat compliment en el referit projecte, però, per contra la seva aplicació comportaria una infracció frontal de la resta de requisits legals de necessària observança en el procés reparcel·lador, sent el principal d'ells, l'imprescindible equilibri entre els beneficis i les càrregues derivades del planejament (articles 117, 124, 126 del TRLU i concordants del RLU), perquè la situació d'excepcionalitat actual llargament exposada, i la conseqüent desvirtuació de tota valoració a dia d'avui, fa impossible una correcta ponderació dels diferents aprofitaments, i per tant, el trencament de qualsevol equilibri.

Quan la norma (article 22 del Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo) estableix que la valoració ha d'anar referida a valors de mercat estadísticament significatius, és justament per evitar les imprevisibles conseqüències d'emmirallar-se en un mercat inexistent. Si avui, aquest mercat no existeix, els valors de mercat significatius més recents són els anteriors a la COVID-19 que es corresponen amb els valors incorporats al Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès aprovat definitivament el 22 de desembre de 2020 i publicat el 11 de febrer de 2021. Aquells són els darrers valors de mercat normalitzat i estadísticament significatius, i que garantien una proporcionalitat i correcta ponderació entre els diferents coeficients homogeneïtzadors de les tipologies i usos previstes al PDU.

Coeficients homogeneïtzació PDU

Clau	Ús urbanístic	VRS €/M2	Coef. homogeneïtzació
R-HLL	HLL (Habitatge Lliure)	653	1,00
ACT	Activitat econòmica en planta baixa	229	0,35
R-HPO	HPO (règim general)	183	0,28
R-HPC	HPC (preu concertat)	592	0,91
PC1	PC1 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Mitjana)	326	0,50
PC2	PC2 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Mitjana)	326	0,50
PC3	PC3 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta)	369	0,57
PC4	PC4 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta. Gran establiment comercial)	427	0,65
PC4H	PC4H (hoteler)	332	0,51
PC5	PC5 (Parc de la Ciència i de la tecnologia. Densitat Alta)	369	0,57
CPD	CPD (Centre de Processament de Dades)	326	0,50
42	42 (Equipament privat)	286	0,44
50	50 (Espais lliure privat protegit)	291	0,45

Font: Pla Director Urbanístic del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès

És per tot l'exposat que, per garantir el principi general de seguretat jurídica de qualsevol actuació administrativa, es considera necessari mantenir i aplicar al Projecte de reparcel·lació del sector Parc de l'Alba del PDU del Centre Direccional de Cerdanyola del Vallès, els valors i coeficients de l'estudi de mercat de que es disposa, això és, el del referit PDU, tot i el transcurs de més de 18 mesos des de la seva elaboració. En qualsevol cas, la possible desviació temporal dels coeficients d'homogeneïtzació pel transcurs del citat termini de 18 mesos seria mínima, respecte a la mateixa possible desviació segons mostres que no compleixin amb els requisits necessaris per donar seguretat jurídica a la valoració, i això provocaria un incompliment total del principi de justa distribució dels beneficis i càrregues que és el principi general impulsor de tota la reparcel·lació i al que sempre s'ha de donar compliment final.

En darrer terme cal apuntar que, tot i l'entrada en vigor del Decret Llei 50/2020, que com s'ha dit estableix els nous mòduls màxims de venda i les rendes màximes dels habitatges amb protecció oficial, en coherència amb tot el que s'ha esmentat fins ara, i en tant que els preus que es fixen són preus màxims, és conclou necessari, per evitar desvirtuar la proporcionalitat i equilibri entre els diferents usos, mantenir els preus de l'habitatge amb algun règim de protecció fixats per l'estudi de mercat del PDU i no incorporar els preus que per aquestes tipologies actualitza el Decret, atès que com s'ha dit, són els valors de l'estudi de mercat del PDU el marc legal i vàlid de valoració dels aprofitaments derivats de l'ordenació urbanística del sector Parc de l'Alba.

Agustí Jover i Armengol
Economista, col·legiat núm. 2613

Miquel Morell i Deltell
Economista, col·legiat núm. 9015

Barcelona, març 2021

Annex 9

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: DS CAN COSTA 1108 08290 Cerdanyola del Valles [Barcelona]

Clase: Urbano

Uso principal: Cultural

Superficie construida: 3.112 m2

Año construcción: 1960

Valor catastral [2021]:788.231,01 €

Valor catastral suelo:258.599,97 €

Valor catastral construcción:529.631,04 €

Titularidad

Apellidos Nombre / Razón social	NIF/NIE	Derecho	Domicilio fiscal
FOLCH-RUSIÑOL CORACHAN JOAQUIN	46211475J	100,00% de propiedad	AV PEARSON 36 08034 BARCELONA [BARCELONA]

Construcción

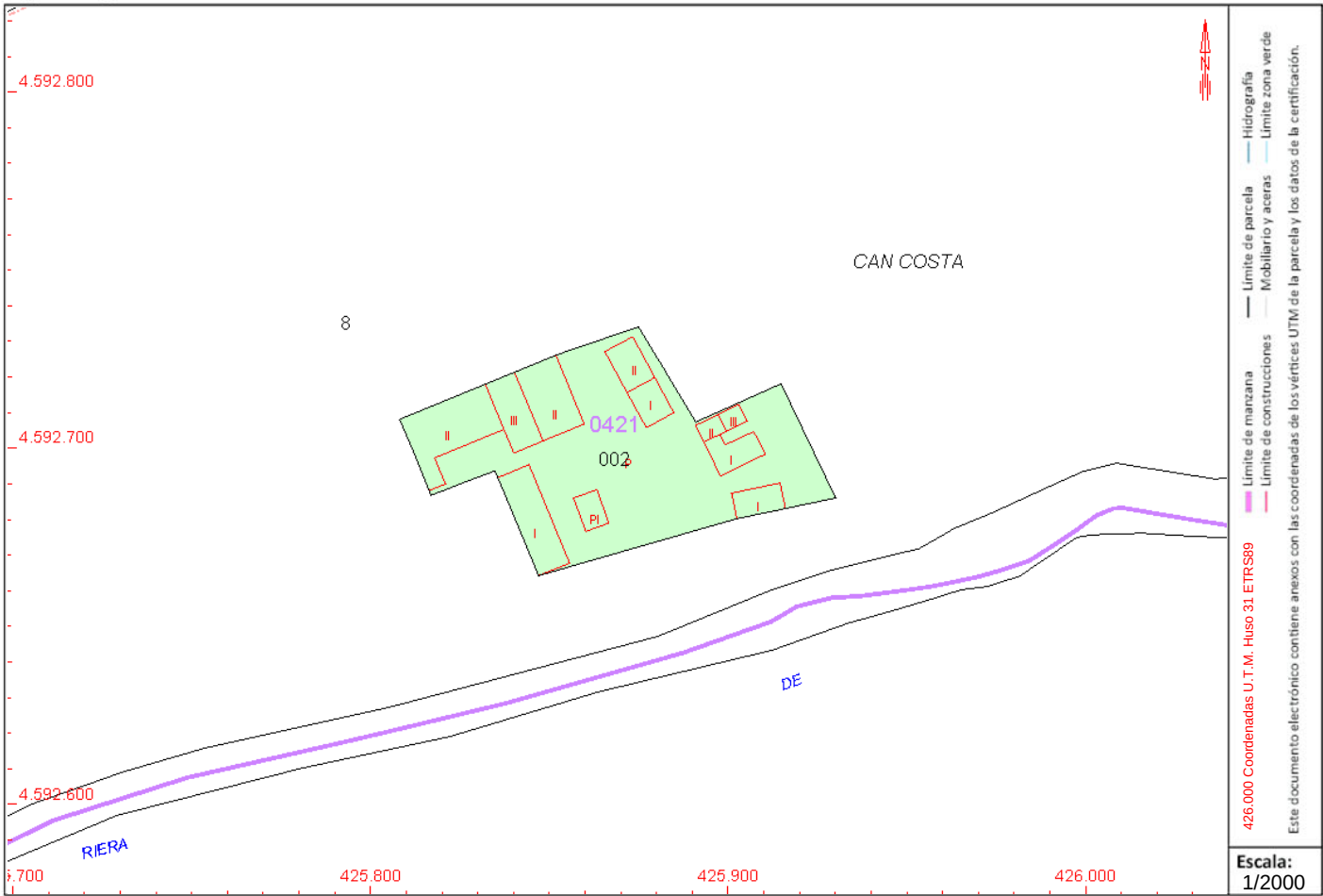
Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Pta./Prta.	Destino	Superficie m²
A/00/01	ENSEÑANZA	450	A/01/01	ENSEÑANZA	450
A/02/01	ENSEÑANZA	187	B/00/02	VIVIENDA	191
B/01/01	VIVIENDA	72	B/01/02	VIVIENDA	34
B/02/01	VIVIENDA	50	C/00/01	INDUSTRIAL	116

Continúa en páginas siguientes

PARCELA CATASTRAL

Superficie gráfica: 4.615 m2

Parcela construida sin división horizontal



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.

Solicitante: INSTITUT CATALA DEL SOL

Finalidad: cp

Fecha de emisión: 07/04/2021

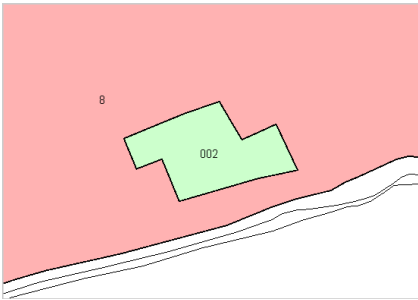


DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE (CONTINUACIÓN)

Construcción (Continuación)

Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²	Esc./Plta./Prta.	Destino	Superficie m²
C/00/02	VIVIENDA	100	B/00/01	APARCAMIENTO	104
C/01/01	INDUSTRIAL	216	/EX/01	DEPORTIVO	69
/EX/02	DEPORTIVO	285	1/00/01	ENSEÑANZA	394
1/01/01	ENSEÑANZA	394			

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 08266A011000080000II

Localización: Polígono 11 Parcela 8
CAN FATJO XIPRE. Cerdanyola del Valles [BARCELONA]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
FOLCH-RUSIÑOL CORACHAN JOAQUIN	46211475J	AV PEARSON 36 08034 BARCELONA [BARCELONA]

