



PLA DE FASES DE LA URBANITZACIÓ DEL PARC DE L'ALBA **CRITERIS PER LA GESTIÓ DE LES FASES, PROJECTES COMPLEMENTARIS I UNITATS FUNCIONALS AL PARC DE L'ALBA.**

ANTECEDENTS:

El Parc de l'Alba és un sector únic de 400ha situat al municipi de Cerdanyola del Vallès, regulat pel PDU aprovat al desembre de l'any 2020. En data 29 de setembre de 2021 es va aprovar definitivament el Projecte de Reparcel·lació i conjuntament el Projecte d'Obres d'Urbanització de tot el Parc que determinava de manera més precisa els costos d'urbanització de l'àmbit i aportava aquesta informació al Projecte de Reparcel·lació.

Donada la gran dimensió que aquest sector, aquest projecte preveu el desenvolupament de les obres d'urbanització per fases i projectes dins de cada fase, fins l'any 2032 tal com preveu la Llei 2/2021 de mesures fiscals, administratives, financeres i del sector públic que modifica la llei d'urbanisme, que permet que en desenvolupaments com aquest, les obres i les activitats es puguin desenvolupar en fases, projectes complementaris d'urbanització i unitats funcionals.

Per aquest motiu, es redacta aquest document com a instrument de gestió de les obres d'urbanització amb la intenció de:

- Determinar com es traslladen les definicions que la llei permet dins del sector.
- Regular les condicions que haurà de complir cada element per tal de ser rebut parcialment per part de l'ajuntament amb totes les garanties.

DEFINICIONS

Fases:

Les **fases** representen els diferents entorns urbanístics, alguns dependents d'altres pel que fa a la dotació de serveis, tot i que la planificació per fases prevista ja en el Projecte d'Obres d'Urbanització (POU) aprovat, aquesta dependència desapareix ja que aquestes culminen de manera que les tributaries o bé acaben obres més tard o bé en el mateix moment. Si s'escauen modificacions de la planificació posteriors, aquestes sempre es regiran per aquest principi.

Projectes complementaris d'urbanització:

El **projectes complementaris d'urbanització** són les unitats que per raons tècniques faciliten la gestió per parts dins de cada fase. Aquest projectes van quedar definits al Projecte d'obres d'urbanització aprovat (...) i es les obres es van programar a la planificació del citat POU.

Alguns d'aquests projectes es poden executar independentment dels altres i per diferents motius es podrien avançar o endarrerir en funció de diferents motius. Per altra banda, els projectes que han de desenvolupar el Pla Especial Autònom d'Infraestructures (l'enllaç amb l'AP7 i la B30), també poden avançar-se o retardar-se en funció del grau d'ocupació del Parc, tal i com diu la EAMG del PDU. Per això, a la taula gràfica de planificació, aquests casos s'assenyalen amb un ratllat en la seva barra de la planificació (diagrama de Gantt).

Unitats Funcionals:

Són les unitats mínimes que a efectes urbanístics es consideren funcionals (connectivitat viària, serveis, comprensió del conjunt). D'aquesta manera:

- Les unitats funcionals es podran correspondre a únic projecte complementari o bé un projecte complementari podrà contenir més d'una unitat funcional. Si les condicions del projecte ho permeten i convé, les Unitats Funcionals es podran avançar i finalitzar a l'efecte de ser rebudes per part de l'Ajuntament (recepcions parcials), abans que totes les obres estiguin finalitzades.
- Les parcel·les incloses dins de cada Unitat Funcional podran demanar la primera ocupació una vegada acabades les obres d'urbanització definides de la mateixa unitat funcional, una vegada rebuda i posada en servei per part de l'Ajuntament.

SIMULTANEÏTAT DE LES OBRES D'URBANITZACIÓ I DE LES OBRES D'EDIFICACIÓ DE LES PARCEL·LES:

Les condicions que caldrà acomplir per tal que un promotor d'una parcel·la pugui demanar la simultaneïtat de les obres d'edificació i les d'urbanització, son les següents:

1. Les quotes urbanístiques es liquidaran a les persones propietàries de les parcel·les afectades per la fase que s'executi, d'acord amb allò establert a l'apartat 3 de l'article 122 del text refós de la Llei d'urbanisme.

En cas de sol·licitud de petició de simultaneïtat de les obres d'edificació amb les d'urbanització, el propietari de la parcel·la haurà de presentar aval per import equivalent a les quotes urbanístiques que restin pendents d'abonar en aquell moment, en relació a les que li correspon assumir segons el compte de liquidació provisional.

2. Que el promotor de la parcel·la dipositi a l'Ajuntament un L'aval per reposició pels desperfectes resultants de les obres d'edificació sobre les d'urbanització que s'establirà en cada cas en funció de les circumstàncies particulars de cada parcel·la.
3. Que les obres d'edificació no interfereixin amb les d'urbanització.
4. Que les obres d'edificació acabin més tard o al mateix moment que les d'urbanització per tal que l'Ajuntament hagi pogut rebre les obres d'urbanització i pugui donar la llicència de primera ocupació. **És preceptiu que aquest hagi rebut les obres d'urbanització per poder donar la llicència de primera ocupació.**

La llei permet la simultaneïtat de les obres sempre que unes no malmetin els altres. En base a la planificació prevista al POU el Consorci l'ha actualitzat i per altra banda ha previst els terminis que requereix cada Projecte Complementari d'Urbanització/Unitat Funcional (UF) per tal que pugui admetre la simultaneïtat. Aquesta, en la major part dels Projectes/UF es situa uns mesos abans de la finalització de les obres d'urbanització. En alguns casos però (pocs), aquesta es pot donar a partir del principi de les mateixes ja que o bé la durada de la urbanització és curta o bé perquè no hi ha interacció important entre les obres d'urbanització i les de la parcel·la. Aquests terminis es defineixen en el plànol 01.Simultaneïtat obres urbanització-Obres Edificació.

En el cas de que l'Ajuntament rebi una Unitat Funcional (recepció parcial), el Consorci haurà hagut de girar el 100% de les quotes d'aquella Unitat.

Cerdanyola del Vallès, a 1 d'abril de 2022

Diligència: "Per fer constar que aquest document va ser aprovat pel Consell General del Consorci en la seva sessió 1/2022, de 7 d'abril".
La Secretària,
María del Mar Blasi Reventós