
PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE L'ÀMBIT DE 'VALLÈS ORIENTAL'

Libre

1.3. MEMÒRIA DE L'ARE CAN FRADERA (PARETS DEL VALLÈS)

Autor

SERRA-VIVES-CARTAGENA, ARQUITECTES.

Data

FEBRER 2009

 **Generalitat
de Catalunya**

 **INCASÒL**
Institut Català
del Sòl

Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
**Secretaria per a la Planificació
Territorial**

Departament de Medi Ambient
i Habitatge
Secretaria d'Habitatge

Taula de Contingut

0. Introducció	0
1. Memòria de la informació	0
1.1. Situació i àmbit de l'actuació	1
1.2. Topografia, estat actual i usos	1
1.3. Situació respecte del Planejament vigent	2
1.4. Situació respecte les infraestructures i serveis	3
1.5. Anàlisi dels riscos	3
1.6. Estructura de la propietat	3
2. Memòria de l'actuació	4
2.1. Objectius de l'àrea residencial estratègica	4
2.1.1. Densitat d'habitatges	4
2.1.2. Habitatges de protecció pública	4
2.1.3. Dotació de sòl per sistemes	4
2.1.4. Assumpció de la construcció d'equipaments	4
2.1.5. Sostenibilitat del desenvolupament urbà	4
2.2. Criteris de l'ordenació detallada	5
2.3. Descripció de l'ordenació	5
2.3.1. Estructura general de l'actuació	5
2.3.2. Sistema viari	6
2.3.3. Sistema d'espais verds públics	6
2.3.4. Sistema d'equipaments	6
2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació	6
2.3.6. Sostre per habitatge	7
2.4. Xarxes de serveis	7
3. Quadres de dades	9
3.1. Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes	9
3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre	9
3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatge per parcel·la. Qualificació	9
4. Gestió de l'Àrea Residencial Estratègica de "Can Fradera"	10
4.1. Divisió Poligonal	10
4.2. Sistema d'Actuació i Administració Actuant	10
4.3. Cessió de l'aprofitament. Percentatge i finalitat	10
4.4. Construcció d'equipaments. Justificació	10

0. Introducció

El dèficit d'habitatge protegit i la magnitud de la demanda prevista al Pacte Nacional per a l'Habitatge fan necessari cercar mesures urgents en matèria urbanística que permetin dotar les administracions catalanes d'instruments, per tal d'obtenir sòl per a la construcció d'habitatge assequible atès que aquestes necessitats no es poden cobrir, únicament, amb la utilització dels mecanismes ordinaris de transformació del sòl que resulten de les dinàmiques locals.

És per això que, a l'empara del Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, s'estableix un nou procediment per a qualificar sòl per a usos residencials mitjançant l'elaboració, pel Govern de la Generalitat, de Plans directores urbanístics, compostos per una o diverses Àrees Residencials Estratègiques (ARE) a alguns dels principals municipis de Catalunya especialment afectats per les mancances assenyalades, atenent criteris de sostenibilitat i d'equilibri territorial.

Aquestes ARE, a més d'ordenar els creixements urbans d'acord amb les previsions inicials dels diferents planejaments municipals, ho fan en relació a les previsions del Departament de Política Territorial i Obres Públiques envers el planejament territorial. Així mateix, tot donant resposta a les necessitats de sòl per a habitatge assequible, les ARE asseguren una elevada qualitat urbanística i garanteixen la disposició dels equipaments necessaris per a la població, col·laborant a subvenir els dèficits en aquest aspecte.

L'extraordinària i urgent necessitat de disposar de sòl efectivament urbanitzat ocasiona que la legislació esmentada anteriorment estableixi un mandat exprés al Departament de Política Territorial i Obres Públiques i al Departament de Medi Ambient i Habitatge per tal que, en el marc de les seves respectives competències, impulsin l'elaboració, aprovació i execució de l'ordenació de les diferents Àrees Residencials Estratègiques incloses en els Plans Directores Urbanístics.

D'acord amb la disposició addicional única, apartat 2, del DL 1/2007, l'Honorable Sr. Conseller de Política Territorial i Obres Públiques, rera l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha acordat l'aprovació del document d'Objectius i Propòsits generals dels PDU-ARE-CAT elaborat per la Secretaria per a la Planificació Territorial i la Secretaria d'Habitatge del Govern de la Generalitat, s'han determinat les necessitats d'habitatge susceptibles de ser satisfetes, envers el total, al quadrienni 2008-2011, identificant els municipis amb capacitat territorial per a acollir-los. Tanmateix, en virtut del mandat de la disposició addicional única, apartat 6, del DL 1/2007, s'han de concretar els instruments urbanístics que permetin assolir el 50% de les necessitats d'habitatge estimades per al quadrienni.

Amb caràcter general, les ARE estan subjectes a allò disposat a la Disposició Addicional Vint-i-unena del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística:

"1. Són àrees residencials estratègiques aquelles actuacions d'interès supramunicipal que reuneixen els requisits que estableix l'apartat 2, i que són promogudes per l'Administració de la Generalitat amb la finalitat de subvenir els dèficits de sòl d'ús residencial, per fer efectiu el dret de la ciutadania a un habitatge digne i adequat, mitjançant plans directores urbanístics que comporten l'ordenació i la transformació de les àrees delimitades, i, si s'escau, la modificació de la classificació urbanística del sòl o de les condicions de desenvolupament previstes pel planejament vigent.

2. Les àrees residencials estratègiques han de complir els requisits següents:

- a) *Cada àrea residencial estratègica ha de constituir, bé un sector de sòl urbanitzable delimitat, la classificació del qual s'estableix mitjançant el Pla director urbanístic que efectua la seva delimitació, en el cas que no tingui aquesta classificació d'acord amb el planejament general municipal vigent, bé un sector de planejament general municipal vigent. La transformació urbanística del sector es duu a terme directament a partir de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic, tramitat d'acord amb allò que disposen els articles 74.1 i 81, el qual estableix l'ordenació detallada del sector amb el grau de precisió propi d'un pla urbanístic derivat i concreta el traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques, amb el contingut propi dels projectes d'urbanització.*

- b) *Les àrees residencials estratègiques s'han d'emplaçar en municipis amb capacitat territorial per polaritzar el creixement urbà, d'acord amb els plans territorials parcials o els plans directores territorials o urbanístics que siguin d'aplicació; han de respectar els límits físics de desenvolupament que estableixin els esmentats plans; s'han de situar en continuïtat amb el teixit urbà existent o previst, han de poder garantir una bona accessibilitat a la xarxa de transport públic i tenir garantit el subministrament d'aigua.*

- c) *L'ordenació detallada de les àrees residencials ha de preveure:*

Primer. Una densitat mitjana mínima del sector de 50 habitatges/ha.

Segon. La qualificació de sòl suficient per a habitatge de protecció pública per tal que, com a mínim, la meitat dels habitatges de l'actuació tinguin aquesta destinació. En tot cas, s'ha de donar compliment als requeriments que estableix l'article 57.3 i, si s'escau, la disposició addicional dinovena pel que fa als percentatges mínims de sostre a destinar a les diverses tipologies d'habitatges amb protecció oficial.

Tercer. Una dotació suficient de sòl amb destinació al sistema d'espais lliures i d'equipaments, amb compliment, en tot cas, de les reserves mínimes exigides per l'article 65, i un adequat dimensionament dels serveis per fer front als requeriments generats per la nova població dins de la pròpia actuació. També ha de determinar l'assumpció per part de l'administració actuant del cost de construcció dels equipaments previstos, la qual s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització de l'àrea i la construcció dels habitatges.

Quart. Les mesures necessàries per a garantir la sostenibilitat del desenvolupament urbà, tant pel que fa a la integració de l'actuació en el medi, com pel que fa a l'eficiència energètica, l'estalvi en el consum d'aigua i el tractament de residus, amb especial atenció a la utilització d'energies renovables.

3. *La condició d'administració actuant de les àrees residencials estratègiques correspon, en primer terme, a un consorci urbanístic del qual formin part, en tot cas, l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament corresponent. La participació de l'Ajuntament en el consorci pot ser assumida, si així ho determina el consistori, per una entitat pública empresarial local o un organisme autònom local, sempre que reuneixin les condicions d'entitat urbanística especial, d'acord amb allò que estableix l'article 22. El consorci urbanístic s'ha de constituir en el termini de 3 mesos des de l'entrada en vigor del Pla Director o en el termini proporcionat que aquest estableix, cas contrari l'administració actuant, si així ho determina el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, és l'Institut Català del Sòl.*

4. *Corresponen a l'administració actuant de les àrees residencials estratègiques els drets i les facultats que preveu l'article 23, inclosa l'aprovació dels projectes d'urbanització complementaris sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat que calgui modificar el projecte per a les obres d'urbanització bàsiques incorporat en el planejament. En aquest darrer cas, el projecte d'urbanització complementari es tramita per l'administració actuant seguint el procediment que preveu l'article 113.2. En el cas que les àrees residencials estratègiques es desenvolupin pel sistema de reparcel·lació en alguna de les modalitats de compensació, correspon a l'administració actuant la declaració d'incompliment de l'obligació d'urbanitzar a què fa referència l'article 178, la qual obliga a acordar el canvi de sistema d'actuació o el canvi de modalitat d'aquest sistema."*

Les ARE, en l'article 40.2 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol), segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística, podran incrementar el percentatge de cessió gratuïta i obligatòria a l'administració actuant fins el 15%. El producte de l'alienació d'aquest patrimoni podrà destinar-se, en tot o en part, a finançar els equipaments que es prevegin, la construcció dels quals anirà a càrrec del promotor de l'actuació concreta:

"2. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 90% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, excepte en el cas de les àrees residencials estratègiques, en les quals aquest percentatge es pot reduir fins al 85%."

I tenen (l'article 45.1.a del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística), com a deure addicional a l'establert a l'article 44, els següents:

"1. Els propietaris o propietàries de sòl urbanitzable delimitat tenen, a més dels que imposa l'article 44, els deures següents:

- a) *Cedir a l'administració actuant, gratuïtament, dins el sector de sòl urbanitzable en què siguin compresos els terrenys, el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, o al percentatge que el pla director urbanístic estableixi per a les àrees residencials estratègiques, que pot ser de fins a un 15% de l'aprofitament urbanístic del sector".*

La present Àrea Residencial Estratègica "Can Fradera", al municipi de Parets del Vallès, forma part de la programació i delimitació establerta al Pla Director Urbanístic del Vallès Oriental, redactat als efectes de respondre a les necessitats i mandats legals anteriorment glossats, tal i com assenyala l'article 56.1 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística):

"1. Correspon als plans directores urbanístics, de conformitat amb el planejament territorial i atenent les exigències del desenvolupament regional, d'establir:

- f) *La delimitació d'una o de diverses àrees residencials estratègiques i les determinacions necessàries per procedir a l'execució directa d'aquestes actuacions."*

L'assenyalada delimitació comporta l'article 56.5 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística):

"a) Comporten la classificació urbanística dels terrenys com a sòl urbanitzable delimitat, en el cas que no tinguessin aquesta classificació, d'acord amb el planejament general municipal vigent; poden modificar les condicions del sector de sòl urbanitzable o de sòl urbà no consolidat establertes per al seu desenvolupament pel planejament general municipal vigent, si s'escau; i estableixen l'ordenació detallada del sòl amb el nivell i documentació propis d'un pla urbanístic derivat així com la concreció del traçat i les característiques de, com a mínim, les obres d'urbanització bàsiques amb el nivell i documentació propis d'un projecte d'urbanització.

b) Legitimen l'inici de l'execució urbanística de l'actuació, sense necessitat d'adaptació prèvia del planejament urbanístic general municipal, la qual s'ha de dur a terme en els terminis que el Pla director urbanístic estableixi.

c) Poden incrementar el percentatge d'aprofitament objecte del deure de cessió de sòl fins al 15% de l'aprofitament de l'àrea i poden establir que el producte obtingut de l'alienació d'aquest sòl es destini, total o parcialment, a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos.

d) Estableixen l'administració actuant i poden fixar per a l'execució urbanística de les àrees qualsevol sistema d'actuació urbanística o modalitat que, per raó de les circumstàncies concurrents, permeti emprendre amb celeritat l'actuació urbanitzadora, inclosa la modalitat per sectors d'urbanització prioritària sense que, en aquests darrer cas, calgui la declaració prèvia corresponent."

La norma glossada s'ha d'entendre referida a la documentació indicada a l'article 66 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, segons la modificació efectuada pel Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de Mesures Urgents en Matèria Urbanística i als articles 83 a 89 del Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol).

En l'ARE "Can Fradera", l'administració actuant serà el consorci urbanístic ja constituït entre l'Ajuntament de Parets del Vallès i l'Institut Català del Sòl, l'octubre de 2007.

1. Memòria de la informació

1.1. Situació i àmbit de l'actuació

Parets del Vallès es localitza al vessant sud-oest de la comarca del Vallès Oriental (Barcelona) i queda travessat, de nord a sud, pel riu Tenes poc abans d'abocar al riu Besòs. Aquest municipi està situat a la depressió Prelitoral, en la vall definida pels rius Besòs i Tenes. El municipi té una superfície total de 901,4 ha, incloent-hi l'enclavament de Vila-rosal, entre els termes de Lliçà de Vall i Lliçà d'Amunt.

L'àmbit de l'ARE afecta al sector "Can Fradera" de Parets del Vallès, el qual limita amb el nucli urbà del municipi en el seu extrem nord-est.

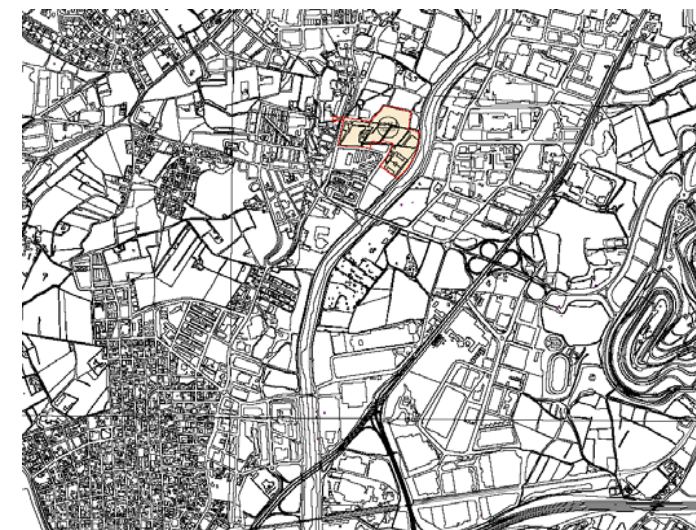


Figura 1. Localització de l'àmbit d'estudi en relació al nucli de Parets del Vallès

(Font: Institut Cartogràfic de Catalunya)

1.2. Topografia, estat actual i usos

El sector "Can Fradera" abasta una superfície de 72.281,88 m², dels quals 3.000 m² han estat cedits pel Sector Horts del Rector i no generen aprofitament urbanístic. Al nord, limita amb sòl agrícola no urbanitzable; al sud, pel carrer d'Aragó; a l'est, pel riu Tenes i a l'oest, per l'Avinguda de Catalunya.

El sector Can Fradera constitueix, des de fa molts anys, un potencial de creixement urbà en continuïtat amb l'extensió del Camp de les Peces i tot el desplegament urbà dels darrers anys, a llevant de l'avinguda de Catalunya. De fet, es troba en excel·lent situació en relació al Casc Antic de Parets i una de les principals vies d'accés a la ciutat i el territori.

a) Característiques del terreny

- La topografia de l'àmbit es descriu perfectament en el plànol P.0. La cota màxima està al voltant dels 94,50 m a l'avinguda de Catalunya i la cota inferior als 87,60 m al marge sud-ponent del riu Tenes. Els terrenys, per tant, davallen en sentit nord-sud, amb un pendent inferior al 5%. La geomorfologia general és força planera, de manera que la màxima diferència de cota identificada entre diferents punts del solar inferior és de 1,5 metres.

- El riu Tenes constitueix el límit est del sector. Per tal de conèixer el risc d'inundabilitat dels terrenys per desbordament del riu s'ha dut a terme un Estudi d'Inundabilitat de detall de l'àmbit, elaborat per INTRAESA, que constitueixen l'Annex 4.

b) Vegetació i Paisatge

L'àmbit de "Can Fradera" correspon a un entorn molt humanitzat, on la vegetació natural original ha estat completament substituïda per les activitats agrícoles i altres usos antròpics relacionats amb aquestes. La major part dels terrenys que configuren el sector "Can Fradera" corresponen a conreus en actiu o abandonats, en els que s'hi ha desenvolupat un conjunt de comunitats arvenses i ruderals.

La tipologia de paisatge dominant a l'interior del sector Can Fradera és el paisatge agrícola abandonat, en continuïtat amb les zones agrícoles que encara es troben en actiu.

El paisatge agrícola-periurbà domina aproximadament el 70% de l'àmbit de l'ARE. La resta del lloc està ocupat per edificacions, habitatges aïllats i instal·lacions esportives.

Els trets característics d'aquesta unitat de paisatge són un relleu molt planer (amb pendents inferiors al 5%) i el domini de comunitats arvenses lligades a conreus abandonats. També s'intercala alguna parcel·la de conreu en actiu. La seva proximitat al nucli urbà i al polígon industrial genera unes visuals perimetrals limitades per fronts construïts, de característiques molt diferents respecte el que hom esperaria d'un entorn pròpiament agrícola.

La presència de certes edificacions i instal·lacions intensifica el caràcter periurbà d'aquesta nitat de paisatge. Entre aquestes construccions destaquen els edificis i habitatges de l'extrem nord-oest, la masia de Can Fradera i les instal·lacions esportives situades a l'est del sector.

El paisatge fluvial associat al riu Tenes presenta unes característiques pròpies dels entorns fluvials propers a nuclis urbans i a àrees de desenvolupament industrial. El riu Tenes, en aquest tram, presenta un grau de naturalitat baix, degut a la forta influència antròpica que rep. No existeix vegetació arbòria o arbustiva associada. A més, la geomorfologia planera que domina la zona crea una sensació de continuïtat entre aquest espai, que queda a nivell més baix, i els terrenys agrícoles abandonats, de forma que únicament és visible des de la mateixa llera i punts elevats del territori. En el marge esquerre del riu es localitza el polígon industrial de Llevant, sobre terrenys més elevats. D'aquesta manera, és el paisatge industrial, més que el fluvial, el que domina en aquesta zona de l'àmbit d'estudi.

Les vistes del sector "Can Fradera" des de punts allunyats del territori són reduïdes, doncs la morfologia planera del terreny i les edificacions existents en les parts sud i oest de l'àmbit d'estudi, així com el polígon industrial de Llevant, situat a l'est, limiten la seva percepció des de punts llunyans.

Per fi, cal dir que aquest ARE no afecta cap espai natural protegit.

c) Edificacions i construccions existents

Dins del sector existeixen 4 edificacions, tres situades en la part nord-oest i una situada al centre. Les tres primeres tenen un ús residencial i industrial, mentre que l'habitatge de la zona central té ús residencial i agrícola, i dona nom al sector de Can Fradera.

El plànol P.0.3 situa amb precisió aquestes edificacions preexistents.

1.3. Situació respecte del Planejament vigent

En l'àmbit de l'ARE s'agrupen una part majoritària de sòl, en la que el planejament vigent és la Modificació del Pla General, sector "Can Fradera", aprovada definitivament el 13 de novembre del 2008 i amb

conformitat de la Comissió Territorial d'Urbanisme al corresponent Text Refós, en sessió del 17 de desembre de 2008 i una part de sòl menor qualificada com a sòl no urbanitzable: zona valor agrícola (ZVA).

El plànol 2 explicita les qualificacions zonals i sistemes que corresponen a aquest sòl.

La resultant d'ambdues classes de sòl és el quadre següent, pel que fa a qualificacions i característiques:

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES SÒL URBÀ

SISTEMES	
SV	14.307,60 m ²
SISTEMA VIARI	
EL2	9.802,13 m ²
SISTEMA D'ESPAIS LLIURES (TIPUS 2) (INCLOU 3.000 m ² Sector horts)	
EC	19.706,94 m ²
EQUIPAMENTS COMUNITARIS	
ZONES	
EA2	15.111,00 m ²
EDIFICACIÓ AÏLLADA AMB MORFOLOGIA DEFINIDA	

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES SÒL NO URBANITZABLE

SV	1.100,00 m ²
SISTEMA VIARI	
ZVA	12.254,21 m ²
ZONA VALOR AGRÍCOLA	

SUPERFÍCIE TOTAL	72.281,88 m²
-------------------------	--------------------------------

L'àmbit de l'ARE inclou 3.000 m² de sòls sense aprofitament, provinents de cessions del sector "Camp de les Peces". Conseqüentment, el sòl computable de l'ARE "Can Fradera" serà de 69.281,88 m².

1.4. Situació respecte les infraestructures i serveis

- Aigua potable. La xarxa pública d'aigua, actualment, abasta la totalitat de les àrees residencials i els polígons industrials urbanitzats. L'aigua es bombeja des de Cardedeu (abastament en alta del sistema Ter-Llobregat, gestionat pel Consorci) i des de tres pous municipals. L'empresa CASSA és la responsable de la gestió de l'aigua al municipi de Parets del Vallès.

- Xarxa de sanejament. El Consorci de Defensa del Besòs és l'organisme que gestiona l'abocament de residus. Existeixen tres col·lectors, dos d'ells en els dos marges de la riera del Tenes (col·lector d'àmbit residencial a la dreta i col·lector d'àmbit industrial a l'esquerra) i un tercer que coincideix amb el curs de la riera Seca. Tots tres porten les aigües a la depuradora d'aigües residuals de Montornès.

- Xarxa elèctrica. La distribució de l'energia elèctrica al municipi la realitzen dues companyies: FECSA i ENHER. Paral·lela al límit est de l'àmbit d'estudi discorre una línia elèctrica de mitjana tensió. Dintre de l'àmbit existeixen dues línies de baixa tensió.

- Gas Natural. Actualment, tota la població de Parets del Vallès té accés al gas natural, ja que el municipi està canalitzat.

- Enllumenat públic. La xarxa d'enllumenat públic arriba fins a l'avinguda de Catalunya i fins al carrer d'Aragó, carrers que defineixen els límits sud i oest del sector.

1.5. Anàlisi dels riscos

Pel que fa a les característiques geològiques de l'àmbit, l'empresa APPLUS ha realitzat el pertinent Estudi Geotècnic del que es dedueix que el sòl és tolerable i seleccionat pel que fa a la proposta de ferms. En relació als materials afectats per a la construcció de l'ARE, proposa alternatives per a la construcció dels elements estructurals corresponents al pont sobre el riu Tenes.

Pel que fa a les prospeccions corresponents als elements identificats per la Direcció General de Patrimoni Cultural, cal dir que recentment s'han efectuat les prospeccions pendents amb Informe favorable.

L'estudi d'inundabilitat evidencia que el sector "Can Fradera", en l'actualitat fora de la zona inundable per al Q100, restringida a la llera principal del riu Tenes en el tram objecte d'estudi. En canvi, una part del sector queda dins de la zona inundable per al Q 500.

L'execució del projecte d'urbanització d'aquest sector comportarà l'allargament del carrer Víctor Català, que suposarà un lleuger increment de cota respecte al terreny natural (d'1,5 m màxim), que deixarà la zona de Can Fradera fora de la zona inundable.

El pont que ha de creuar el riu Tenes des de la zona inundable fins al carrer Tenes al marge esquerre del riu, es projectarà com un viaducte de tres llums: una llum central de 45 m, per tal d'adequar-se al criteri de la VID i dues llums centrals de 35 m, que permetin mantenir la vialitat a ambdós marges del riu.

Ni la presència del nou vial, ni la construcció del pont sobre el Tenes produeixen un increment significatiu de la zona inundada aigües amunt, per la qual cosa no es produirien afeccions a tercers.

Tant l'avaluació mediambiental, com l'informe de sostenibilitat ambiental elaborat a octubre del 2007 pel Taller d'Enginyeria Ambiental, consideren riscos significatius en el procés d'urbanització que implica aquest ARE.

Es té constància de l'Informe desfavorable de la Direcció de Protecció Civil en relació al risc químic.

1.6. Estructura de la propietat

La propietat del sòl queda reflectida al plànol número 03 d'aquest Pla Parcial, en el qual s'especifica la delimitació de les finques, tal com es configura en l'actualitat segons les dades del Cadastre.

Quadre de finques aportades			
Núm. finca	Titular	Superfície m ² sòl	%
01	Casimiro Pou Ventura	763,22	1,06%
02	Juan Cors Ramon	312,73	0,43%
03	Dolores Roca Boter	958,76	1,33%
04	Edificios Canaletas, S.A.	196,62	0,27%
05	Joan Fradera Planas	1.634,20	2,26%
06	Joan Fradera Planas	11.884,41	16,44%
07	Pere Ninou Relats	189,60	0,26%
08	Edificios Canaletas, S.A.	217,45	0,30%
09	Dolores Roca Boter	238,25	0,33%
10	Joan Fradera Planas	129,22	0,18%
11	Joan Fradera Planas	73,17	0,10%
12	Inmuebles Protec, S.L.	205,76	0,28%
13	Eulalia Rocabert Ciurans	172,00	0,24%
14	Inmobiliaria Moletense, S.A.	16.225,75	22,45%
15	Industria Linera, S.A.	40,17	0,06%
16	Joan Fradera Planas	499,21	0,69%
17	Gines Flaquer Armadans	510,00	0,71%
18	Ag. Catalana de l'Aigua. Medi Ambient	322,00	0,45%
19	Ag. Catalana de l'Aigua. Medi Ambient	117,82	0,16%
20	Ag. Catalana de l'Aigua. Medi Ambient	129,20	0,18%
21	Maria Badia Tinto	47,61	0,07%
22	Camins i vials públics	2.251,60	3,12%
23	Industria Linera, S.A.	95,14	0,13%
24	Camins i vials públics	1.355,94	1,88%
25	Ajuntament de Parets	358,89	0,50%
26	Ag. Catalana de l'Aigua. Medi Ambient	148,38	0,21%
27	Ajuntament de Parets	4.116,50	5,70%
28	Maria Sors Ciurans	224,26	0,31%
29	Ajuntament de Parets	15.661,01	21,67%
30	Pedro Ninou Relats	1.241,28	1,72%
31	Dolores Busquets Busquets	1.112,15	1,54%
32	Mercedes Serra Elias (Herederos de)	1.983,01	2,74%
33	Antonia Serra Elias	1.123,82	1,55%
34	Dolores Busquets Busquets	928,26	1,28%
35	Antoni Farrers Sors	1.878,18	2,60%
36	Josep Ma. Badia Badia	1.904,36	2,63%
37	Maria Badia Tinto	2.731,89	3,78%
38	Mercedes Serra Elias (Herederos de)	300,06	0,42%
Superfície total		72.281,88	100,00%

SÚPERFÍCIE DE SÒL AMB URBANITZACIÓ IMPUTABLE AL SECTOR

Quadre de finques aportades			
Núm. finca	Titular	Superfície m ² sòl	%
A	Camins i vials públics	1.558,40	43,17%
B	Sòl Públic	2.051,86	56,83%
Superfície total		3.610,26	100,00%

2. Memòria de l'actuació

2.1. Objectius de l'àrea residencial estratègica

El sector "Can Fradera" constitueix, des de fa molts anys, un potencial de creixement urbà en continuïtat amb l'extensió del Camp de les Peces i tot el desplegament urbà dels darrers anys, a llevant de l'avinguda de Catalunya. De fet, es troba en excel·lent situació en relació al Casc Antic de Paret i una de les principals vies d'accés a la ciutat i el territori.

El Pla General d'Ordenació de Paret reconeixia sobradament l'aptitud d'aquest sector per acollir una transformació de caràcter residencial moderada al determinar el sector UP.1 com a urbanitzable.

Les propostes de l'ARE desenvolupen els criteris d'actuació i les determinacions contingudes en la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació de Paret del Vallès que el precedeix. L'objectiu principal de l'actuació és el de desenvolupar un àmbit de sòl residencial i equipaments, urbanitzat en condicions i a bon preu, per tal d'afavorir la implantació d'edificacions residencials de nova planta en algun règim de protecció, ordenant el creixement de la ciutat.

2.1.1. Densitat d'habitatges

Aquest ARE proposa un total de 412 habitatges. Això representa una densitat de **57 habitatges/Ha**.

Es tracta d'una densitat intermèdia/alta, adequada als creixements periurbans dels nuclis del Vallès Oriental, que implica un bon aprofitament del sòl urbanitzable.

2.1.2. Habitatges de protecció pública

Aquest ARE proposa la construcció de **222 habitatges de protecció pública**, és a dir, el 53,88% del total dels habitatges que es proposen.

La distribució de l'habitatge social es realitza de la següent manera:

- 26,70% del total serà habitatge protegit, del qual correspondran un 21,36% a l'habitatge protegit de règim general i un 5,34% a l'habitatge protegit de règim especial (110 habitatges).
- 16,26% del total serà habitatge de règim concertat (67 habitatges).
- 10,93% del total serà habitatge de règim concertat català (45 habitatges).

Lògicament, la resta de l'habitatge (46,11%) del potencial total serà habitatge de promoció lliure (190 habitatges).

El plànol nº 6 explicita les parcel·les en les que es disposarà l'habitatge protegit (HPO).

El Projecte de Reparcel·lació establirà les parcel·les en les que es disposaran els diferents tipus de HPO.

2.1.3. Dotació de sòl per sistemes

Aquest ARE preveu reserves de sòl per a la construcció de sistemes viaris, equipaments públics i espais verds públics, d'acord amb el següent quadre:

Sòl públic		Superfície m ² sòl	%
V0	Vialitat	16.799,07	23,24%
P0	Verd públic	13.071,26	18,08%
E0	Equipament públic	30.081,63	41,62%
Total sòl públic		59.951,96	82,94%

Dotació suficient pel Pla Parcial i el municipi.

2.1.4. Assumpció de la construcció d'equipaments

L'execució de l'ARE exigirà la construcció d'un Institut d'Ensenyament Secundari (I.E.S.), que servirà al creixement previst i, complementàriament, cobrirà el dèficit del municipi, pel que fa a equipaments docents.

Aquest ARE reserva per aquest objectiu una parcel·la de sòl de 10.449 m², perfectament accessible des del carrer Tèxtil.

2.1.5. Sostenibilitat del desenvolupament urbà

- L'ARE contribueix a fomentar el model d'ordenació urbanística compacte, ja que desenvolupa un sector molt proper al nucli urbà, afavorint d'aquesta manera, l'aprofitament dels recursos i infraestructures, i evitant models de distribució dispersa i baixa densitat d'habitatges.

- La xarxa viària proposada garanteix una bona accessibilitat a dins i forma del sector, i alhora permet descongestionar dues de les vies que suporten una major intensitat de trànsit en l'actualitat: l'av. Catalunya i el c/ Aragó, amb els conseqüents impactes positius sobre els habitatges propers.

- L'ARE preserva els àmbits de major interès natural i paisatgístic del sector, ubicant la zona d'equipaments comunitaris (EC) en la franja adjacent al Tenes. La zonificació proposada permetrà projectar un espai amb els objectius de recuperar ambientalment l'entorn fluvial, potenciar el seu paper com a corredor biològic i millorar-ne la qualitat escènica i paisatgística.

En general, l'execució de les propostes d'usos, zonificació i estratègies de desenvolupament continguts en l'ARE comportarà riscos d'impactes compatibles o moderats en relació als principis vectors ambientals i de qualitat de vida que caracteritzen aquest entorn.

Entre els paràmetres que s'han tingut en compte són els relacionats amb els valors naturals de l'entorn, amb la qualitat paisatgística, i amb el medi socioeconòmic.

Breument, els principals efectes que es preveu que tindrà el desenvolupament de l'ARE sobre el medi ambient, són els següents:

- El desenvolupament de les propostes contingudes en l'ARE implicarà un increment aproximat del 5% de les emissions de contaminants a l'atmosfera respecte de la situació actual. Aquest fet es deurà, principalment, a un increment del nombre de desplaçaments en vehicle i a la redistribució del tràfic, motivada per l'existència d'un nou vial. Es considera que aquest impacte serà assumible en el conjunt del medi.

- El desenvolupament de l'ARE de "Can Fradera" implicarà un increment localitzat dels nivells de soroll respecte la situació actual. Aquest increment de soroll es centrarà, especialment, a l'entorn del futur vial nord (c/ Tèxtil). A l'avinguda Catalunya i al c/ Aragó, en canvi, es preveu una disminució del trànsit actual, pel que els nivells de soroll poden disminuir respecte els actuals. L'impacte sobre la qualitat acústica s'ha valorat globalment com a compatible per als receptors actuals, i moderat.

- La implementació de l'ARE implicarà l'afecció a terrenys amb pendents inferiors al 5%. Únicament es preveu aixecar el vial que prolongarà el carrer Víctor Català aproximadament 1,5 m per sobre de la cota actual, per deixar el sector a recer de la làmina d'inundació del riu Tenes per a una avinguda de període de retorn de 500 anys.

- Pel que fa al balanç global de materials, es considera que les excavacions més importants correspondran a les necessàries per a les fonamentacions dels edificis i per a la construcció de les sabates del futur pont sobre el riu Tenes. L'elevació de la prolongació del carrer Víctor Català implicarà una necessitat de materials, els quals hauran de procedir de la pròpia obra o bé de zones de préstec degudament autoritzades. Tenint en compte que els volums de materials de préstec i de terres destinades a abocador no seran molt elevats. L'impacte sobre el balanç de materials es valora com a **moderat**.

- La destrucció o pèrdua de sòls edífics i el risc d'erosió com a conseqüència de la urbanització dels terrenys s'han de considerar inicialment elevats. No obstant, aquests riscos es poden minimitzar considerablement si s'apliquen una sèrie de mesures preventives i correctores d'impacte (reutilització de les terres vegetals, tractament correcte dels talussos generats, etc.).

- Els efectes sobre la hidrologia superficial derivat de la implementació de l'ARE del sector "Can Fradera", són moderats durant la fase d'obres per la construcció del nou pont sobre el riu Tenes. Per tant, caldrà aplicar les mesures preventives descrites per evitar l'afecció a les aigües superficials i subterrànies. No es preveu que el desenvolupament de l'ARE pugui causar afeccions significatives a la hidrologia superficial durant la fase de funcionament.

- S'estima que l'aquífer, a l'àmbit d'estudi, es podria localitzar a menys de 10 m de profunditat. Per tant, la construcció dels soterranis de les edificacions, així com les excavacions per a la seva fonamentació, comporten un risc d'intercepció localitzada i contaminació de l'aquífer. D'altra banda, la construcció del nou pont sobre el riu Tenes, també suposa una certa contaminació de les aigües subterrànies. En resum, el risc d'afecció a aigües subterrànies es valora globalment com a alt, per la qual cosa es proposen un seguit de mesures correctores i recomanacions.

- Tenint en compte l'escàs valor botànic de les formacions existents a l'àmbit d'estudi, l'efecte sobre la vegetació s'ha considerat compatible. D'altra banda, la distribució dels espais lliures que proposa l'ARE permet la possibilitat de definir un projecte de recuperació de l'espai fluvial en el marge dret del riu Tenes, en el qual serà interessant recrear l'ambient fluvial que havia existit temps enrera en els marges del riu. Aquesta actuació tindrà un impacte clarament positiu sobre la vegetació, el paisatge i el sistema hídic.

- Atès que l'àmbit d'estudi es localitza en un entorn urbà i industrial, el paper que pot desenvolupar com a zona de connexió biològica és reduït. Per aquesta raó considerem que la connectivitat biològica serà compatible. D'altra banda, l'adequació d'una franja d'espais lliures al marge dret del riu contribuirà a reforçar el paper del riu i els seus marges com a zones de connectivitat biològica.

- La transformació de l'àmbit "Can Fradera" implicarà canvis en la configuració actual del paisatge. Els canvis que es produiran en el paisatge seran perceptibles des dels habitatges més propers a la zona d'estudi. No obstant, cal tenir en compte que el desenvolupament urbanístic d'aquest àmbit s'encaixa en una zona ja urbanitzada de baixa qualitat escènica global. La tipologia de les edificacions, juntament amb les propostes de tractament dels espais lliures i de les zones enjardinades, permetran una bona integració de la futura zona residencial en l'entorn proper.

- El desenvolupament d'aquest sector compleix bona part dels principis de sostenibilitat ambiental que ha de regir el planejament urbanístic. Principalment perquè reforça un model d'ordenació urbanística compacte, afavorint l'aprofitament dels recursos i infraestructures, i evitant models de distribució dispersa i baixa densitat d'habitatges. L'ordenació proposada, d'altra banda, és compatible amb el model d'ordenació territorial que determina el planejament municipal.

- L'impacte sobre espais naturals protegits es considera nul.

- La proposta de vialitat continguda en l'ARE minimitza la mobilitat rodada interna i no altera significativament el trànsit actual de Parets del Vallès.

- Els efectes del desenvolupament de l'ARE sobre la població es valoren globalment com de signe positiu. Es considera que el sector "Can Fradera" donarà servei tant a habitants del municipi com a gent procedent de tota l'àrea metropolitana de Barcelona, donant solució a la creixent demanda d'habitatges assequibles.

- Els usos residencials que es proposen es consideren compatibles amb els usos que es desenvolupen en l'actualitat (camps agrícoles abandonats) a l'entorn de l'àmbit. Per tant, els efectes sobre els usos del sòl i les activitats es valoren com a compatibles.

- El consum previst en l'àmbit de l'ARE representaria un increment aproximat del 3,7% respecte del consum actual d'aigua. Pel que fa a les aigües residuals, el nou volum d'aigües residuals urbanes (ARU) que es generaran en el futur habitatges s'haurà de contemplar en la xarxa de sanejament del municipi. Es considera que el col·lector d'àmbit residencial del riu Tenes (diàmetre 600 mm) tindrà capacitat suficient per absorbir les aigües residuals generades en les propostes de l'ARE.

- Tenint en compte que es preveu una dotació de 412 habitatges nous, s'estima que l'increment del consum d'energia serà relativament significatiu respecte de les dades que es consumeixen en el conjunt del municipi. L'impacte, per tant, es considera com a moderat respecte de la situació actual.

2.2. Criteris de l'ordenació detallada

Els criteris generals de l'actuació són els següents:

1. Dotar al municipi d'un sostre complementari per a la construcció d'habitatges en algun règim de protecció.
2. Millorar la mobilitat general de la ciutat, mitjançant l'execució d'una infraestructura viària externa, imputable en part al sector.
3. Adequar la zonificació a paràmetres i morfologia coherents amb la demanda actual de tipus d'habitatge.
4. Generar sòl per a equipaments públics, convenients a tota la ciutat.

Els criteris precisos que han derivat en un projecte concret de ciutat s'expliciten en l'epígraf 2.3.1 d'aquesta memòria.

2.3. Descripció de l'ordenació

2.3.1. Estructura general de l'actuació

L'àmbit de Can Fradera està situat en un lloc de condició manifestament periurbana, sector especialment adequat per assajar una morfologia urbana de densitat mitja o alta sense excessives sol·licitacions del context adjacent.

L'Avinguda de Catalunya és una carretera amb un mur per façana a l'altra banda i gairebé sense voreres. El carrer d'Aragó té una façana definida per les cares nord d'una ordenació introvertida gairebé sense activitats. L'ordenació que es proposa per a "Can Fradera" atorga un rang principal al carrer d'Aragó, que es consolida com a carrer urbà amb la nova façana a sud i les botigues contigües adjacents a la vorera passeig, accés principal a les instal·lacions esportives adjacents al riu. La definició morfològica del carrer Aragó com a espai urbà és important per afermar la continuïtat urbana entre l'ordenació dels Horts del Rector i "Can Fradera".

Ras i curt: la morfologia proposada es descomposa en dues parts ben diferenciades. Per una banda, l'illa adjacent a l'Avinguda de Catalunya, i per l'altre, el gruix edificatori residencial fins el carrer Víctor Català. Per sota i fins el riu Tenes, resta l'àmplia banda d'equipaments comunitaris i espais públics, en contigüitat amb tot el sistema adjacent al Tenes.

L'illa contigua a l'Avinguda de Catalunya té una àmplia plaça, oberta a dues cares, com un dels nuclis del projecte. L'edificació que l'acompanya, amb una transició cap al passeig vers al camp de futbol, serà de PB-5P.

La nova rotonda ha de permetre la connexió del nou barri amb la ciutat i el territori, sense conflictes de mobilitat, tal com verifica el corresponent estudi. El gruix edificatori principal es resol mitjançant quatre bandes articulades segons l'eix nord-sud, de volumetria complexa. Quatre edificis de PB+4P/5P, amb façanes al carrer d'Aragó, i baixos comercials, defineixen un nou passeig vers els equipaments comunitaris i un sistema de bandes igualment de PB+4P/5P, separats per uns passos públics i un jardí longitudinal amb posició central, completen el potencial previst. L'ordenació assegura una adequada il·luminació, privacitat i orientació per a tots els habitatges.

De fet, es pretén confiturar un nou teixit urbà confortable, amb habitatges de tipologia diversa, ben cohesionats i relligats amb la ciutat consolidada adjacent.

Una gran extensió de sòl, per sota del carrer Víctor Català, consolida el camp de futbol i augmenta la reserva de sòl destinada a equipaments esportius. La reserva d'espais per equipaments es completa mitjançant una extensa parcel·la (10.449 m²) a l'altra banda del nou vial al límit nord, que ha d'enllaçar el centre de Parets del Vallès amb el Polígon Industrial de Llevant, que es destinarà a Equipament docent. L'accés a l'àmbit del Pla està garantit per les dues rotondes situades en l'intersecció entre el carrer Víctor Català i l'Avinguda de Catalunya amb el nou vial al nord (c/ Tèxtil).

De forma indicativa, se suggereix una reserva de sòl destinada a zona verda en l'àmbit contingut entre l'extensió del c/ Víctor Català i el riu Tenes, més enllà del c/ Tèxtil i per sota del nou equipament docent. De fet, es tracta d'una zona inundable que no admet edificabilitat.

2.3.2. Sistema viari

L'ARE destina 16.799,07 m² de sòl per a vialitat. Aquest sistema està constituït per la continuació del carrer Víctor Català, un carrer de nova construcció a l'interior de la zona edificable, i un nou vial en el límit nord del sector, que unirà el centre de Parets amb el polígon industrial de Llevant. Aquest últim vial implicarà la construcció de diverses infraestructures. Es tracta de dos elements de rellevància important:

1. La Rotonda a l'Avinguda Catalunya amb el nou vial (c/ Tèxtil).
2. El pont sobre el riu Tenes, que connecta "Can Fradera" amb el polígon industrial i obre la connexió a la C-12 i AP7.

El Pont nou sobre el riu Tenes contribueix decisivament a redistribuir el trànsit i treure volum del centre, que actualment a l'Avda. Catalunya està als voltants de 8.000 vehicles/dia.

La reducció de trànsit per l'Avinguda Catalunya permet millorar l'ampli espai públic destinat a vianants entre l'Avda. Francesc Macià i la Plaça del Camp de les Peces.

Pel que fa al transport públic, l'estudi de mobilitat recomana una nova parada propera a l'àmbit de l'ARE i que la línia que uneix Parets del Vallès amb els polígons utilitzi el vial a través del nou pont sobre el riu Tenes.

L'estructura viària està formada per les vies següents:

1. El perllongament del carrer Víctor Català, format per una vorera de 5 m, aparcament en línia de 2,5 m d'amplada, 6 m de calçada i 1,80 m de vorera.
2. El carrer Tèxtil, format per una vorera d'amplada variable entre 10 i 2,5 m, 12 m de calçada que inclouen una doble banda d'aparcaments i 3 m de vorera.
3. El carrer interior de nova creació format per una vorera de 2,5 m, una calçada de 6 m i una vorera variable entre 2,5 i 10 m d'amplada.

2.3.3. Sistema d'espais verds públics

La superfície de sòl destinada a espais lliures d'ús públic suposa 13.071,26 m² (18,08%), que es disposen bàsicament en 2 situacions diferents:

- a) Adjacents al riu Tenes, per tal de configurar l'itinerari peatonal vinculat al territori fluvial, amb l'intenció de potenciar aquest passeig de ribera que s'extén al llarg de tot el municipi en les propostes del Pla General de Parets del Vallès.
- b) Segons un sistema articulat de 5 jardins, de geometria regular, que alhora separen i integren els diferents edificis d'habitatges.

És particularment important, per a la forma de la ciutat, la plaça/jardí de gairebé 1.500 m² al final del Camp de les Peces, que s'acompanya amb l'edificació i conforma definitivament un espai públic, avui relativament marginal.

2.3.4. Sistema d'equipaments

Es proposen dues peces de sòl públic per equipaments que abasten 30.081,63 m². La major (19.632,59 m²) se situa per sota del carrer Víctor Català i adjacent al riu Tenes. Es tracta d'un àmbit que inclou el camp de futbol actual i que amplia les instal·lacions esportives vers el nord fins l'inici del nou viaducte que enllaçarà "Can Fradera" amb la zona de polígons.

A l'altra banda del c/ Tèxtil, una peça de 10.449,04 m² permetrà l'implantació d'un equipament docent (I.E.S.) al sevei de la ciutat i perfectament accessible des de l'Avinguda Catalunya i la nova vialitat.

La localització dels equipaments és coherent amb les hipòtesis d'ordenació del Pla General de Parets, que planteja la creació de tot un sistema d'espais lliures/equipaments, adjacents al Tenes. En aquest sentit, seria raonable la futura requalificació del sòl contingut entre el riu i el nou equipament docent com a espai lliure públic.

2.3.5. Sòl d'ús privat i edificació

Les parcel·les de sòl privat s'han projectat de manera que totes estan en relació directa amb la xarxa viària i, en conseqüència, tenen fàcil accés per residents i vehicles de serveis.

El plànol P.6 defineixen amb precisió les 8 parcel·les de sòl privat que estableix aquest ARE.

Corresponen a aquestes parcel·les 2 tipologies edificatòries diferenciades per la seva concepció i disposició en el conjunt de l'àmbit.

L'edificació corresponent a les parcel·les 1, 2, 3, 4 i 8 configuren un conjunt edificatori d'edificis articulats i petits blocs, disposats en el perímetre i adjacents a la ciutat preexistent. La proposta tracta de reforçar els teixits adjacents i configurar espais urbans ben definits i intel·ligibles. Es tracta d'edificacions plurifamiliars amb una alçada de PB+4P/5P, en un gàlib màxim de 21 m. La seva volumetria s'adequa bé al carrer, bé als espais públics, juntament amb els quals s'ha concebut.

Per altra banda, l'edificació corresponent a les parcel·les 5, 6 i 7 es resol mitjançant blocs lineals retranquejats o bé fracturats, per evitar unitats edificatòries de mida massa grossa. Bàsicament, es tracta de blocs lineals de PB+4P/5P, en uns gàlibs de 21 m d'altura i una fondària màxima amb un gàlib de 15 m, que excreix en un 15-20% el potencial edificable màxim per parcel·la. Corresponen a aquests gàlibs esquemes de 2 o 3 habitatges per caixa d'escala, tots orientats a sud/llevant i amb un ampli espai públic per davant.

D'acord amb l'establert per aquesta ARE, el 43,62% del sostre residencial que equival al 53,89% del nombre total d'habitatges es destinarà a habitatges en règim de protecció.

El quadre 3.3 d'aquesta memòria mostra els percentatges de sostre residencial destinats als diferents règims d'habitatges protegits (HPO).

2.3.6. Sostre per habitatge

L'ús majoritari del sostre potencial de l'ARE "Can Fradera" és l'habitatge plurifamiliar. Per a un total de 412 habitatges es preveu un sostre de 40.006,00 m² sobre rasant.

Aquest sostre es distribueix en 8 parcel·les de geometria diversa, destinades exclusivament a l'habitatge plurifamiliar, segons tipus edificatori variables, adequats al context i a l'hipòtesi de ciutat que s'explicita en l'epígraf 2.3.1 d'aquesta memòria.

Per establir la densitat definitiva i la seva adequació a cada parcel·la i tipus edificatori, s'ha treballat amb les següents superfícies mitjanes/habitatge.

- 85-90 m²/sostre construït, per mitjana de l'habitatge protegit (Règim General i Especial).
- 85-95 m²/sostre construït, per Règim Concertat i Concertat Català.
- 100-107 m²/sostre construït, per habitatge de Promoció Lliure.

No es preveu habitatge Dotacional en aquest sector.

2.4. Xarxes de serveis

2.4.1 Sanejament

La xarxa projectada és separativa i els conductes utilitzats són de polietilè de 500 i 400 mm

El seu traçat segueix la vialitat projectada, preveient-se la construcció de pous de registre als extrems dels ramals, a les cruïlles i els canvis de direcció.

Les aigües pluvials del Sector incloses les procedents del Barranc de Benavarri es canalitzen mitjançant un col·lector de 500 mm fins al dipòsit de retenció de les primeres aigües de pluges contaminades abans d'abocar-les a la riera de Tenes.

Les aigües residuals, es connectaran al col·lector en alta del consorci del Besòs que discorre per la marge dreta de la riera Tenes tal com s'especifica als plànols.

Per poder garantir aquesta connexió s'ha sol·licitat al Consorci per a la Defensa de la Conca del Besòs un certificat de l'entitat gestora de l'EDAR que, autoritzi l'abocament de les aigües residuals d'aquest sector i justifiqui que la depuradora existent pot assolir els cabals aportats per cada sector. Veure documentació a l'annex 1 informes previs.

Per al dimensionat dels tubs es tindrà en compte que la limitació de velocitat no sigui superior a 6 m/s en pluvials i en residuals la velocitat estarà compresa entre 3 m/s i 0,6 m/s.

2.4.2 Subministrament d'aigua

La xarxa es connecta, segons dades facilitades per Cassà la companyia concessionària del servei, al tub D.140 existent al carrer Aragó.

La xarxa es distribueix seguint el traçat dels carrers segons l'esquema del plànol corresponent. El disseny i l'alimentació de la xarxa s'ha fet considerant la hipòtesi del consum més desfavorable amb l'ús simultani de dos hidrants immediats durant dues hores, essent el cabal a cadascun d'ells de 1.000 l/min. La pressió de sortida per cada boca d'hydrant és superior a 1 kp.

Inclou les boques de reg i els hidrants d'incendis per a la seguretat i manteniment del sector, d'acord amb el que determina la legislació vigent. Aquests hidrants estan emplaçats en la via pública o espais d'accessibilitat equivalent per a vehicles de bombers i a una distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m d'un hydrant.

El material a utilitzar serà el polietilè i només es posarà canonades de fossa si així ho demana la companyia subministradora.

S'hauran de seguir els següents criteris per al dimensionat de la mateixa:

CALCUL ABASTAMENT D'AIGUA

Municipi: PARETS DEL VALLÈS	Codi: 2617.1
Actuació: Can Fradera	residencial MSV:
Fase:	data:

Característiques del sector

Superfície total sector (Ha):	7,39
Ut vivendes lliures :	222
Ut vivendes protegides:	222
M2 de zona comercial :	4.434,20
M2 de zones verdes :	13.071,26
M2 de zona d'equipaments :	30.081,63

Estimació de consum

(1) Consum habitant :	200 l/hab/dia	3 habitants per vivenda.
(2) Consum zona comercial :	0,3 l/s/Ha	
(3) Consum zones verdes :	0,1 l/s/Ha	
(4) Consum zona equipaments :	0,3 l/s/Ha	
(5) 10% Pèrdues Sist. Serveis Municipals		

	Tipologia	Densitat hab. o Ha	Dotació l/dia	Dotació l/s	Cabal mig Qm,l/seg	C. Punta Qp,l/seg
Q1	Residencial	1.332	266.400	3,083	3,083	9,250
Q2	Comercial (C)	0,44	11.493	0,133	0,133	0,399
Q3	Z. Verdes (Zv)	1,31	11.294	0,131	0,131	0,392
Q4	Equipaments (Eq)	3,01	77.972	0,902	0,902	2,707
Q5	10% Pèrdues				0,425	1,275
	Totals		367.159	4,25	4,674	14,023

Total cabal anual 147.414 m³/any

Determinació del cabal d'incendis

Hidrants Tipus	Cabal l/seg	Hidrants Nº	C. Càlcul l/seg	C. Càlcul l/h
100	16,666	2	33,332	119.995

Consum adoptat considerant serveis generals.

Qi Consum incendis	33,332 l/s
Qs Cabal de consum simultani amb l'incendi	7,012 l/s

Qt = Màxim(Qp, Qi+Qs) = 40,344 l/s

Volum dipòsit per a 24h (tipologies)	607.149 l/dia	607 m³/dia
---	----------------------	-------------------

Per a garantir el subministrament s'ha sol·licitat un certificat que determini la disponibilitat jurídica-administrativa dels recursos i garanteixi la dotació d'aigua prevista a cada sector.

2.4.3 Electricitat

Dins del sector es troben dues línies de mitja tensió que pertanyen a la companyia FECSA.

CÀLCUL I DISTRIBUCIÓ DE POTÈNCIES EN BT									
Municipi:	PARETS						Codi:	2617.1	
Actuació:	Can Fradera residencial						Data MSV:		
Fase:							Data		
ET	Àrea o parcel·la	Concepte	M2 o ut.	Kw/ut.	Coef. Simult.	Total Kw (antena)	Total Kw (ETs)	Total KVA	
	Illa 1		65,00	9,200	0,50	598,00	299,00	351,76	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	600,00	0,100	0,67	60,00	40,20	47,29	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.565,98	0,020	0,67	31,32	20,98	24,69	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 1						749,32	420,18	494,33	
	Illa 2		49,00	9,200	0,50	450,80	225,40	265,18	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	800,00	0,100	0,67	80,00	53,60	63,06	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.168,19	0,020	0,67	23,36	15,65	18,42	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 2						614,16	354,65	417,24	
	Illa 3		25,00	9,200	0,50	230,00	115,00	135,29	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	300,00	0,100	0,67	30,00	20,10	23,65	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.118,94	0,020	0,67	22,38	14,99	17,64	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 3						342,38	210,09	247,17	
	Illa 4		53,00	9,200	0,50	487,60	243,80	286,82	
		comercial	400,00	0,100	0,67	40,00	26,80	31,53	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.605,05	0,020	0,67	32,10	21,51	25,30	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 4						619,70	352,11	414,24	

ET	Àrea o parcel·la	Concepte	M2 o ut.	Kw/ut.	Coef. Simult.	Total Kw (antena)	Total Kw (ETs)	Total KVA
	Illa 5		34,00	9,200	0,50	312,80	156,40	184,00
					9,200	0,50	0,00	0,00

	comercial	300,00	0,100	0,67	30,00	20,10	23,65		
	terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00		
	vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00		
	comunitat P	923,00	0,020	0,67	18,46	12,37	14,55		
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 5						421,26	248,87	292,79	
	Illa 6		68,00	9,200	0,50	625,60	312,80	368,00	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	250,00	0,100	0,67	25,00	16,75	19,71	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.967,00	0,020	0,67	39,34	26,36	31,01	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 6						749,94	415,91	489,30	
	Illa 7		68,00	9,200	0,50	625,60	312,80	368,00	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	250,00	0,100	0,67	25,00	16,75	19,71	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	2.062,60	0,020	0,67	41,25	27,64	32,52	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 7						751,85	417,19	490,81	
	Illa 8		51,00	9,200	0,50	469,20	234,60	276,00	
					9,200	0,50	0,00	0,00	0,00
		comercial	350,00	0,100	0,67	35,00	23,45	27,59	
		terciari		0,000	1,00	0,00	0,00	0,00	
		vialitat/enllum		0,002	1,00	0,00	0,00	0,00	
		comunitat P	1.015,91	0,020	0,67	20,32	13,61	16,02	
	comunitat E	4,00	15,000	1,00	60,00	60,00	70,59		
TOTAL ILLA 8						584,52	331,66	390,19	
	Equipaments	E01	30.081,63	0,100	0,50	3.008,16	1.504,08	1.769,51	
				0,100	0,50	0,00	0,00	0,00	
				0,100	0,50	0,00	0,00	0,00	
TOTAL EQUIPAMENTS						3.008,16	1.504,08	1.769,51	
	Parcs i Jardins	P01	13.071,26	0,020	0,50	261,43	130,71	153,78	
				0,020	0,50	0,00	0,00	0,00	
TOTAL ZONES VERDES						261,43	130,71	153,78	
Total actuació						8.102,72	4.385,46	5.159,37	

Línia Adrall – La Seu d'Urgell 2 travessa pel mig el sector en sentit longitudinal i en un principi sembla que podria subministrar la potència prevista al sector.

La segona línia creua el sector en sentit transversal i continua per dins del futur espai parcel·lat de l'est del sector. Aquesta línia enllaça 3 estacions transformadores, una d'elles dins del sector, des de les que se subministra baixa tensió a edificacions properes.

Per tant, la xarxa de mitja tensió preveu:

- L'eliminació de trans de línies aèries interiors al sector.
- El desplaçament d'un tram de línia aèria entre dues E.T. existents.
- El soterrament de la línia Adrall – La Seu d'Urgell 2, previ desplaçament provisional per a l'execució del vial del sector.
- La remodelació de les E.T. afectades.
- La instal.lació de les estacions transformadores aèries necessàries per al sector.
- La condició de tota la xarxa de M.T. prevista.

Aquesta xarxa està definida al plànol corresponent del P.U.

Respecte a les línies de baixa tensió existents caldrà eliminar-ne una, ja que s'enderroca l'edificació a la qual subministra energia i modificar-ne un altre segons queda grafiat al plànol.

La nova xarxa de B.T. compleix el reglament de baixa tensió i donarà subministrament a les parcel.les indicades en el següent full de càlcul.

Es preveu que els diferents circuits d'enllumenat públic estiguin connectats al quadre de comandament ubicat al costat de l'estació transformadora corresponent. Les columnes seran en acer galvanitzat amb llumenera tancada i làmpada de 150 W de VSAP de 9 m d'alçada pels carrers de trànsit rodat i de 7 m d'alçada per les zones interiors. L'estesa de línies es subterrània i sempre dins de tub de Pvc i discorrerà sota la vorera.

Es garanteix en tot moment un nivell d'enllumenat mínim en calçada de 20 lux. i uniformitat superior a 0.5.

S'ha escollit el sistema d'encesa de doble flux amb reducció de tensió en capçalera per a permetre que a mitja nit, o quan el tràfic sigui menor, hi hagi menys flux lluminós a cada punt de llum, mantenint la uniformitat i per tant l'energia elèctrica consumida sigui menor.

2.4.4 Gas

La xarxa de gas projectada es connecta en un punt a la canonada existent de PE160 que pertany a Gas Natural situada al carrer Aragó. Veure esquema al plànol corresponent del P.U.

2.4.5 Telecomunicacions

La xarxa de telecomunicacions es connectarà a la cambra existent situada al carrer Víctor Català i discorrerà soterrada seguint les indicacions de les companyies de telecomunicacions. Veure plànol 15.

3. Quadres de dades

3.1. Quadre de característiques del sector. Zones i sistemes

Sòl públic		Superfície m² sòl	%
V0	Vialitat	16.799,07	23,24%
P0	Verd públic	13.071,26	18,08%
E0	Equipament públic	30.081,63	41,62%
Total sòl públic		59.951,96	82,94%
Sòl privat		Superfície m² sòl	%
10	Residencial Plurifamiliar Volumetria Específica	12.329,92	17,06%
Total privat		12.329,92	17,06%
Total Sector		72.281,88	100,00%

3.2. Quadre de característiques en sòl privat. Sòl i sostre

		ARE Can Fradera	
Superfície zones (plurifamiliar volumetria específica)(m²)		12.329,92	
Sostre residencial (m²)	Habitatge lliure	21.136,00	48,86%
	HPO règim general	18.870,00	43,62%
	HPO règim especial		
	HPO r. concertat		
	HPO r.c. català		
TOTAL		40.006,00	
Sostre comercial (m²)		3.250,00	7,51%
Sostre total (m²)		43.256,00	100,00%
Edificabilitat bruta (m²st/m²sol)		0,58	
Nombre habitatges	Habitatge lliure	190	46,11%
	HPO règim general	88	21,36%
	HPO règim especial	22	5,34%
	HPO r. concertat	67	16,26%
	HPO r.c. català	45	10,93%
	TOTAL	412	100,00%
Densitat (hab/ha)		57	

3.3. Quadre de distribució del sostre d'habitatge per parcel.la. Qualificació

Clau	Núm. parcel.la	Superfície m²	Sostre residencial m²	Sostre comercial m²	Sostre equipament privat m²	Sostre total m²	Núm. plantes	Núm. Habitatges	Règim habitatge
10	1	1.568,24	7.250,00	600,00	0,00	7.850,00	PB+5	65	Prom. Lliure
	2	1.168,40	5.486,00	800,00	0,00	6.286,00	PB+5	49	Prom. Lliure
	3	1.118,94	2.950,00	300,00	0,00	3.250,00	PB+5	25	Prom. Lliure
	4	1.605,05	4.520,00	400,00	0,00	4.920,00	PB+4/5	52	HPO
	5	923,54	2.850,00	300,00	0,00	3.150,00	PB+5	34	HPO
	6	1.914,13	5.750,00	250,00	0,00	6.000,00	PB+4/5	68	HPO
	7	2.062,58	5.750,00	250,00	0,00	6.000,00	PB+4/5	68	HPO
	8	1.969,04	5.450,00	350,00	0,00	5.800,00	PB+5	51	Prom. Lliure
TOTAL		12.329,92	40.006,00	3.250,00	0,00	43.256,00		412	

3.4. Compliment de les reserves per a espais lliures i equipaments públics (art. 65 TRLLU)

D'acord amb l'article 65 (epígrafs 3, 4 i 5) del TRLLU i l'article 81.4 del Reglament de Gestió, el sòl mínim a reservar per a zones verds i espais lliures és el següent:

- a) Per raó del sostre residencial:
 - Espais lliures mínims: 400,06 m² x 20 m² = 8.001,2 m²
 - Equipament públic mínim: 400,06 m² x 20 m² = 8.001,2 m²
- b) Per raó del sostre comercial vinculat a l'edificació residencial:
 - Espais lliures mínims: 926,39 m²sòl x 10% = 92,63 m²
 - Equipament públic mínim: 926,39 m²sòl x 5% = 46,31 m²

Conseqüentment, els espais lliures mínims i equipaments a cedir generats per l'ARE, són els següents:

Sistema espais lliures: **8.093,83 m² sòl**
Sistema equipaments públics: **8.047,51 m² sòl**
TOTAL: 16.141,34 m² per a sistemes

Cal dir que la Modificació del Pla General de Paret del Vallès, sector "Can Fradera", augmentava àmpliament els sòls destinats a sistemes d'equipaments per assegurar la presència de l'equipament esportiu adjacent al Tenes, que demandava una gran presència de sòl. Per aquesta raó, les cessions que planteja l'ARE i, en conseqüència, amb l'establert a la Modificació del Pla General, són manifestament més grans que les que exigeix el TRLLU (art. 65.3).

	ARE "Can Fradera"		Sup. mínimes Art. 65.3 TRLLU
Espais lliures públics	13.071,26 m ² sòl	>	8.093,83 m ² sòl
Equipament públic	30.081,63 m ² sòl	>	8.047,51 m ² sòl
TOTAL	43.152,62 m² sòl	>	16.141,34 m² sòl

4. Gestió de l'Àrea Residencial Estratègica de "Can Fradera"

4.1. Divisió Poligonal

Es preveu inicialment el desenvolupament de tot l'àmbit d'actuació en un sol polígon, encara que sigui possible la seva execució per fases (el polígon es delimita en els plànols P1 a P5).

Altrament, si s'escau, es planteja estudiar i tramitar una divisió poligonal en el moment oportú, quedant garantida la connexió de totes les xarxes de serveis i la cessió dels terrenys d'ús públic urbanitzats que corresponguin a cada etapa.

4.2. Sistema d'Actuació i Administració Actuant

El sistema d'actuació de l'ARE sector "Can Fradera" és el de Reparcel·lació en la seva modalitat de Cooperació.

A tots els efectes l'Administració actuant per al desenvolupament, gestió i execució de l'ARE sector "Can Fradera", serà el consorci urbanístic que es constituirà entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Paret del Vallès.

4.3. Cessió de l'aprofitament. Percentatge i finalitat

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
2. També ha de ser objecte de cessió obligatòria i gratuïta a favor de l'administració actuant, el sòl corresponent al 15% de l'aprofitament urbanístic del sector. Els sostre corresponent a aquest 15% d'aprofitament es destinarà en part a la construcció d'habitatge social.

4.4. Construcció d'equipaments. Justificació

El municipi de Paret del Vallès pateix actualment un dèficit important de places pel que fa a l'ensenyament secundari. El creixement previst en l'ARE Can Fradera, amb 412 habitatges, farà molt més patent aquest dèficit d'aquesta classe d'equipament públic.

L'Administració actuant haurà d'assumir amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria fixat per aquest ARE, la construcció d'aquest equipament al servei de l'àmbit, fixats en aquest PDU pel sector. La construcció d'aquests equipaments s'ha de dur a terme simultàniament amb la urbanització d'aquest i amb la construcció dels habitatges.

El producte obtingut de l'alineació del sòl que hagi estat objecte de cessió en virtut del deure de cessió de sòl amb aprofitament es podrà destinar, en bona part, a complir l'obligació de costejar la construcció d'aquest equipament.