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

Libre

5.3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE L'ARE CAN FRADERA
(PARETS DEL VALLÈS)

Autor

SERRA-VIVES-CARTAGENA, ARQUITECTES.

Data

JULIOL 2010

 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

Títol V. Normes urbanístiques de l'ARE "Can Fradera" del municipi de Parets del Vallès

Capítol 1. Àmbit i règim urbanístic del sòl

Article V.1 Objecte i àmbit del sector

1. L'objecte de les normes contingudes en el present Títol és establir i regular l'ARE "Can Fradera" a Parets del Vallès, amb una superfície de 72.281,88 m².
2. El plànol 3 delimita amb precisió els llinars de l'àmbit de l'ARE "Can Fradera": a Sud el carrer Aragó i la línia quebrada que determina la Modificació Puntual del Pla General de Parets, Sector "Can Fradera", de gener 2009. A Llevant, el carrer Víctor Català i la seva perllongació i la línia adjacent al riu Tenes. Al Nord, el camí que delimita el sòl urbanitzable del sòl agrícola en el Pla General de Parets, amb una gran peça afegida delimitada pels vells camins i la propietat del sòl. A Ponent, l'Avinguda de Catalunya.
3. Sempre que no s'estableixi altre cosa, i en defecte de regulació específica continguda en aquest Títol, s'aplicaran les disposicions del Pla General d'Ordenació Urbana del municipi de Parets del Vallès.

Article V.2 Classificació i qualificació del sòl

1. Aquest PDU classifica els sòls compresos dins dels límits de l'ARE "Can Fradera" com a sòl urbanitzable delimitat. El sòl comprés dins dels límits de l'ARE "Can Fradera" està classificat pel planejament general municipal vigent com a sòl urbanitzable delimitat.
2. Els sòls qualificats com a sistema pertanyen a un dels sistemes següents:
 - a. Sistema de Vialitat (clau VO)
 - b. Sistema de Verd públic (clau PO)
 - c. Sistema de Equipament públic (clau EO)
3. Els sòls qualificats com a zona pertanyen a una de les zones següents:
 - a. Zona Residencial Plurifamiliar. Volumetria específica (clau 10)

4. Característiques de sistemes (sòl públic) i zona (sòl privat) de l'ARE "Can Fradera":

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%

* 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.

Edificabilitat bruta: 0,63 m² st / sòl computable

Capítol 2. Regulació específica dels sòls qualificats com a sistemes urbanístics

Article V.3 Sistema de vialitat (clau VO)

El sistema de vialitat inclou el sòl d'ús i domini públic destinat exclusivament a la circulació de vehicles i vianants. En el seu subsòl s'instal·laran les xarxes d'infraestructura i instal·lacions diverses dels serveis públics. Els sòls inclosos en el sistema viari apareixen delimitats en el plànol núm. 4. Els espais qualificats com a sistema viari seran de titularitat i ús públic i es regiran per la seva legislació específica.

La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions que es contenen als plànols pel que fa a voràvies, carrils circuladoris i carrils d'aparcaments.

El projecte d'urbanització determinarà amb tota exactitud les rasants definitives, així com la posició dels punts d'enllumenat públic, carril bici, boques de captació d'aigües pluvials i altres serveis urbanístics.

Les alineacions de vialitat establertes en aquest Pla parcial urbanístic tenen caràcter vinculant, per constituir límits de zonificació. Les rasants i la distribució interior de l'espai viari tenen caràcter indicatiu per a la seva posterior precisió en el respectiu Projecte d'obres d'urbanització o projectes d'urbanització complementaris.

L'ample dels carrers descrits és vinculant, però les seves seccions, així com el material d'acabat, podran ser modificades en el corresponent projecte d'urbanització.

Article V.4 Sistema de verd públic (clau PO)

Aquest sistema inclou el sòl d'ús públic i domini públic destinat a diferents ordres d'activitat, tals com repós, passeig i oci en general.

El sòl d'aquest sistema es delimita en el plànol núm. 5.

En el sòl d'aquest sistema no s'admetrà cap tipus d'edificació, a excepció d'aquelles menors destinades al propi manteniment del sistema. Aquestes edificacions tindran una alçada màxima de 5 m i una ocupació inferior al 2% del sòl del sistema.

Només es permeten els usos i activitats de caràcter públic que siguin compatibles absolutament amb la utilització general d'aquests sòls.

Els usos dels locals que només tinguin accés per aquesta façana restaran condicionats a no requerir l'accés als vehicles, conseqüentment la càrrega es realitzarà des del carrer més pròxim i resta totalment prohibit l'accés a garatges.

En sòls destinats a aquest sistema es permetrà la ubicació de bases de laminació per a la recollida d'aigües pluvials, la dimensió i ubicació de la qual serà determinada pel projecte d'urbanització.

Desenvolupament:

Els projectes d'enjardinament preveuran la situació i naturalesa de les espècies vegetals, així com el mobiliari urbà, camins i passeigs. Així mateix, preveuran les xarxes de servei necessàries per a la bona conservació i manteniment. Es preservarà l'arbrat existent, sempre que sigui possible i d'interès.

La banda de verd públic (P0) situada per sota del camp de futbol i adjacent al riu Tenes així com la peça de verd públic (P0) de 2.234,8m² adjacent al perllongament del carrer Víctor Català estaran ambdues subjectes als següents requisits de caràcter obligatori:

- *El disseny d'aquests espais ha d'evitar que el seu ús quotidià generi condicions de pública concurrència que alhora puguin suposar afectacions col·lectives en cas d'emergència per risc químic en instal·lacions que manipulen substàncies perilloses. Així, el disseny preveurà que no se superarà la xifra de 500 persones en aquests àmbits, i que hi hauran condicions que generin baixa densitat d'ocupació. Els dissenys preveuran la utilització de recursos com ara zones d'arborada i jardins no transitables, masses d'aigua, o d'altres similars, per a assegurar que es dona compliment als valors anteriors.*

- *Les zones no es destinaran ni totalment ni parcial a població especialment vulnerable com són els infants, la gent gran i les persones amb mobilitat reduïda o similars (malalts crònics...). Per tant, no es preveuran parcs infantils ni àrees de joc.*

- *No es podran realitzar activitats, ni puntuals ni permanents, que suposin la pública concurrència com ara: fires, exposicions, activitats esportives, concerts, actes lúdics i festius de pública concurrència, zones de pícnic ni zones d'acampada.*

Article V.5 Sistema d'equipament públic (clau EO)

Està constituït pel sòl qualificat amb la clau EO.

Aquest sistema inclou el sòl d'ús i domini públic que es destinarà a instal·lacions esportives de caràcter públic i a equipaments docents (IES). El sòl corresponent a aquest sistema es delimita en el plànol núm. 5.

Els equipaments públics es regularan segons l'establert en el Pla General d'Ordenació de Paret del Vallès. Aquests equipaments podran ajustar els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i alçada, segons el programa funcional, degudament justificats.

En l'àmbit de sòl destinat a la construcció d'un Institut d'Ensenyament Secundari es permetrà tot tipus d'edificació sempre que la seva alçada màxima no superi els 10,00 m (planta baixa i dues plantes) i la seva ocupació sigui com a màxim del 50% del solar corresponent. La separació de l'edificació dels límits de la parcel·la i amb el límit de l'actuació serà, com a mínim, de 5,00 m i 10,00 m amb el límit de l'actuació.

La part de l'àmbit de sòl qualificat d'equipament esportiu situat per sota del carrer Víctor Català i adjacent al vial de nova creació que ha de creuar el Tenes exigirà per a la seva realització l'execució de la següent mesura preventiva de contenció dels efectes físics derivats de la presència de substàncies perilloses:

Murs que en el seu disseny permetin l'absorció dels efectes físics en cas d'accident als establiments industrials. Els murs es poden dissenyar de forma que l'energia i efectes físics s'absorbeixen a través del seu trencament. S'han de situar a una distància mínima de 50m dels elements vulnerables. El seu disseny (alçada i longitud) s'ha d'informar per la Direcció General de Protecció Civil.

Caldrà així mateix la instal·lació i implantació (informació i simulacres) d'una sirena de rics químic per a l'avís a la població d'acord amb l'establert al Decret 240/1999 de 31 d'agost. La senyal haurà de donar cobertura als espais públics i equipaments situats per sota del carrer Víctor Català.

Capítol 3. Regulació específica dels sòls qualificats com a zones**Secció primera. Zona Residencial plurifamiliar. Volumetria específica****Article V.6 Definició i tipus d'ordenació**

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i atenent a les previsions de la present ordenació de l'ARE., es podran exercir els drets relatius a l'edificació.

La zona està constituïda pel sòl susceptible d'aprofitament privat, que es concreta amb l'ordenació dels usos i els volums edificables, mitjançant un sol tipus d'ordenació. Les condicions d'edificació i ús es defineixen en els plànols núm. 6, juntament amb aquestes ordenances.

Aquest ARE estableix un sol tipus d'ordenació, fonamentada alhora en l'ordre urbà obert i amb cura per la morfologia del context urbà adjacent.

Es defineix a la zona exclusiva d'aquest ARE com a Residencial Plurifamiliar. Volumetria específica.

Article V.7 Edificabilitat

Correspon a la Zona Residencial Plurifamiliar. Volumetria específica (clau 10), un tipus edificatori de volumetria variable, destinat a habitatges plurifamiliars de PB+4P/5P, en el que la planta baixa es podrà destinar a usos residencials o comercials, segons el que s'estableix en la sèrie de plànols núm. 6.

Correspon a aquesta zona una edificabilitat màxim de 43.256m² sostre sobre rasant, que es divideix en 8 unitats d'edificació, corresponents cadascuna a 8 parcel·les perfectament delimitades en els plànols 6, full n° 1.

La zona es subdivideix en 8 parcel·les, a les que corresponen els següents sostres edificables màxims sobre rasant:

Núm. parcel·la	Sostre total m ²
1	7.850,00
2	6.286,00
3	3.250,00
4	4.920,00
5	3.150,00
6	6.000,00
7	6.000,00
8	5.800,00
TOTAL	43.256,00

Article V.8 Parcel·lari

Aquesta zona es subdivideix en 8 parcel·les perfectament delimitades en els plànols núm. 6, fulls 1 a 9.

La superfície de les parcel·les edificables és la següent:

Núm. Parcel·la	Superfície m ²
01	1.568,24
02	1.168,40
03	1.118,94
04	1.605,05
05	923,54
06	1.914,13
07	2.062,58
08	1.969,04
TOTAL	12.329,92

Aquestes 8 parcel·les tenen la condició de parcel·la unívoca, és a dir, la seva geometria i situació és de respecte obligat en el corresponent projecte de reparcel·lació.

Article V.9 Ocupació-posició relativa en la parcel·la

El sòl ocupable pel volum edificable sobre rasant en cadascuna de les parcel·les d'aquesta zona s'adequarà a la figura màxima que es defineix en els plànols núm. 6.

Les plantes soterranis podran ocupar, si s'escau, la totalitat de les parcel·les.

Article V.10 Regulació de la forma d'edificació**1. Del projecte dels edificis.**

El projecte d'edificació de cada edifici serà únic per a cada una de les 8 parcel·les de la present ordenació de l'ARE.

2. Volumetria de l'edificació.

El sistema de referents a partir dels quals s'estableix la volumetria de l'edificació que correspon a aquesta zona és unívoca, és a dir, el projecte d'edificació que li correspon s'adequarà als gàl·lubs que estableixen els plànols núm. 6 per a cada edifici.

3. Fondària edificable màxima.

Es fixa per a cada parcel·la, de forma flexible, la fondària edificable màxima (plànols núm. 6).

4. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.

El nombre de plantes màxima i alçada reguladora es fixa per a cada parcel·la en els plànols núm. 6.

5. Alçades útils mínimes

Per habitatge: 2,50 m

Planta baixa: 3 m

Soterrani: 2,50 m

6. Planta baixa

S'estableix en cada edifici en el corresponent plànol núm. 6, el punt d'aplicació de la cota de referència de la planta baixa en relació a la rasant del carrer.

7. Cossos sortints

S'estableix en precisió la situació i dimensió dels vols per a cada edifici en els plànols núm. 6

8. Cobertes

La coberta serà plana en tots els edificis d'aquest P.P.U., d'acord amb l'establert en els plànols núm. 6.

9. Potència prevista superior a 100 kw

De conformitat a l'article 47.5 del RD 1955/2000, pel qual es regulen *las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, de 1 de diciembre*, quan l'edifici en cada parcel·la amb condició de solar tingui un consum de potència elèctrica prevista superior a 100 kw, el sol·licitant haurà de reservar un local en planta baixa per al posterior ús per part de l'empresa distribuïdora, d'acord amb les condicions tècniques reglamentàries i amb les normes tècniques establertes per l'empresa distribuïdora i aprovades per l'Administració pertinent, tancat i adaptat, amb fàcil accés des de la via pública, per a la ubicació d'un centre de transformació.

Article V.11 Condicions d'ús

Es permeten els usos següents:

a) En planta pis

o residencial.

b) En planta baixa

i exclusivament en els àmbits de parcel·la explicitats en els plànols núm. 6, s'admetran els usos següents, d'acord amb el P.G. de Parets del Vallès:

- Residencial.
- Comerç al detall.
- Comerç a l'engròs.
- Oficines i serveis.
- Restauració.
- Indústria artesanal.
- Sanitari.
- Assitencial.
- Associatiu.
- Religios.
- Cultural.
- Educatiu/Docent

c) En les plantes soterrani s'admetrà exclusivament l'ús d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i magatzems domèstics. Els magatzems domèstics es vincularan als habitatges que se situen a la Unitat mínima de Projecte corresponent.

d) Les estacions transformadores (E.T.) es disposaran obligatòriament a l'interior de les edificacions en Planta Baixa i amb accés directe des del sistema viari. Els plànols de la sèrie 6 especifiquen les parcel·les en les que es disposaran les E.T., d'acord amb les previsions establertes en el Projecte d'Urbanització.

Article V.12 Previsió d'aparcaments als edificis

Cada edifici d'aquesta zona preveurà en les plantes soterrani, places d'aparcament per a vehicles, motos i bicicletes, segons les següents condicions:

- 1,2 places d'aparcament per automòbil per cada habitatge de promoció lliure.
- 1 plaça d'aparcament d'automòbil per cada habitatge en algun dels règims de protecció oficial.
- 1 plaça d'aparcament de motocicletes per cada 2 habitatges.
- 1 plaça d'aparcament de bicicletes per cada 2 habitatges.
- 1 plaça d'aparcament d'automòbil per cada 100 m2 de sostre comercial.

Aquestes places d'aparcament per a automòbils, motos i bicicletes, tindran el caràcter de mínims.

Article V.13 Tanques de les parcel·les

Les tanques de separació del sòl privat i l'espai lliure públic o vialitat podran ser metàl·liques o bé massisses (no s'admetran gelosies de formigó o ceràmiques prefabricades) fins a una alçada màxima d'1,2 m.

Article V.14 Espais lliures de parcel·la

Els espais lliures tindran la consideració d'espai enjardinat per a ús comú de tot l'edifici o privat per a les plantes baixes i, com a tals, s'ordenarà amb arbrat i jardineria. Els projectes d'aquests espais s'hauran de presentar conjuntament amb el de l'edificació.

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

Article V.15.1 Quadre síntesi de les condicions d'edificació i ús de la zona residencial plurifamiliar volumetria específica

Article V.15.2 Quadre de característiques general de l'habitatge lliure i protegit de la zona residencial plurifamiliar volumetria específica

		ARE Can Fradera	
Superfície zones (plurifamiliar volumetria específica)(m ²)		12.329,92	
Sostre residencial (m ²)	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 (m ²)		3.250,00	7,51%
Sostre total (m ²)		43.256,00	100,00%
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² sol)		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	

Capítol 4. Desenvolupament i execució de l'ordenació detallada del sector ARE

Article V.16 Administració actuant

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

Article V.17 Polígon/s d'actuació urbanística

A efectes de la gestió del ARE sector "Can Fradera", es considera tot el sector com un únic polígon, segons es delimita en el plànol núm. 6 del present PDU. LA Junta de Compensació es constituirà en el termini màxim de tres mesos a partir de l'entrada en vigor del P.D.U..

Article V.18 Sistema d'actuació

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

Article V.19 Cessió de sòl

1. Els sòls qualificats com a sistemes urbanístics seran de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Paret del Vallès.
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.

Article V.20 Càrregues d'urbanització

Seràn càrregues d'aquest sector:

- a) Les obres d'urbanització interna, segons el projecte d'urbanització vinculat a aquest ARE.
- b) Les obres necessàries per millorar o establir les xarxes en alta dels diferents serveis, per tal d'assegurar la connexió amb el sector, així com les de desviament o soterrament dels serveis i instal.lacions preexistents que puguin resultar afectades.
- c) La part proporcional del cost de les infraestructures de sanejament i d'abastament d'aigua.
- d) Les obres d'urbanització externes imputables al sector, necessàries per articular el sector amb la resta de la ciutat, compatibles amb la viabilitat econòmica de l'ARE.

Article V.21 Termini per a la constitució del Consorci urbanístic

L'administració actuant d'aquest ARE, el Concorci urbanístic entre l'Institut Català del Sòl i l'Ajuntament de Parets del Vallès, o l'organisme o entitat que li representi, s'haurà de constituir en el termini màxim de tres mesos, a partir de l'entrada en vigor d'aquest PDU, d'acord amb el que disposa l'article 3 de la Disposició addicional vint-i-uena del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme.

Article V.22 Assumpció del cost de construcció dels equipaments previstos per part de l'Administració actuant

1. Correspon a l'Administració actuant assumir amb càrrec a l'aprofitament de cessió obligatòria fixat per aquest ARE, la construcció dels equipaments 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.
2. 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 a complir l'obligació de costejar la construcció dels equipaments previstos en aquest ARE. Amb prioritat, l'Institut d'Ensenyament Superior (IES), i a l'execució d'habitatges de règim protegit (HPO).

Article V.23 Modalitats de règims de protecció dins del sector ARE

Els habitatges en règim de protecció dins l'ARE "Can Fradera" constitueixen el 53,89% del total previst en el P.P.U., segons la següent distribució per modalitats:

Habitatge protegit de règim general:	21,36%	88 hab.
Habitatge protegit de règim especial:	5,34%	22 hab.
Habitatge de règim concertat:	16,26%	67 hab.
Habitatge de règim concertat català:	10,93%	<u>45 hab.</u>
		222 hab.

El plànol núm. 6 indica les parcel·les en les que es disposaran els habitatges en algun règim de protecció.

El Projecte de reparcel·lació establirà les parcel·les en les que es disposen els diferents tipus d'habitatge de règim protegit, d'acord amb els percentatges de densitat i sostre que estableix aquest ARE.

El termini d'execució de l'obra urbanitzadora s'adequarà al que estableix aquest Pla Director de l'àmbit del Vallès Oriental, en coherència amb la legislació vigent específica.