



Exp.: 4671/2020

EDICTE

El Ple de l'Ajuntament de Parets del Vallès, en sessió celebrada en data 24 de gener de 2008 va adoptar els següents acords:

«Primer. Aprovar definitivament el Pla Parcial Urbanístic UP7 "El Cementiri" redactat per Batlle i Roig Arquitectes, i promogut per les mercantils Danasa SL i Desarrollos Inmobiliarios Grupo Gaudir SL.

Segon. Aprovar el conveni de sanejament del Pla Parcial Urbanístic UP-7 entre l'Ajuntament de Parets del Vallès, l'Agència Catalana de l'Aigua i les societats promotores del Pla Parcial, d'acord amb el text que s'adjunta i que es dona per reproduït.

Tercer. Lliurar, als efectes d'informació, coordinació i arxivament, la documentació tècnica administrativa complerta a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Quart. Condicionar l'eficàcia d'aquest acord d'aprovació definitiva del Pla Parcial a la presentació dins el termini de tres mesos des de la notificació del present acord, de la garantia per l'import del 12% de les valor de les obres d'urbanització, tal com estableixen els articles 100 i 101 del Decret Legislatiu 1/2005, del Text refós de la Llei d'Urbanisme, i a la presentació de la garantia de les obligacions del conveni de sanejament davant de l'Agència Catalana de l'Aigua.

Cinquè. Supeditar la publicació de l'esmentat acord i la normativa del Pla Parcial Urbanístic UP 7 Cementiri en el Butlletí oficial de la Província, als efectes de la seva executivitat, a la constitució de la garantia davant de l'Ajuntament

Sisè. Indicar en l'edicta de publicació de l'acord el lloc i els mitjans en els que es poden exercir els drets de consulta i d'informació, garantint la seva consulta per mitjans telemàtics.

Setè. Facultar a l'Alcalde President de la Corporació per la signatura dels documents necessaris per l'execució dels presents acords»

En data 21 de febrer de 2008 es va constituir en la seva totalitat la garantia de l'obligació d'urbanitzar per l'import del 12% del valor de les obres d'urbanització.

Contra aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa de conformitat amb allò que estableix l'article 114 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques tratiu, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Barcelona, en el termini de dos mesos a comptar des del dia hàbil següent al de la seva publicació.

Alternativament i de forma potestativa, es pot interposar recurs de reposició davant el mateix òrgan que l'ha dictat, en el termini d'un mes, a comptar des del dia hàbil següent al de la seva publicació.

No obstant es podrà interposar qualsevol altre recurs o reclamació, que consideri oportú,





Ajuntament de
Parets del Vallès

en defensa dels seus interessos.

S'adjunta annex amb les normes reguladores de l'esmentat Pla.

Parets del Vallès, amb data de la signatura electrònica



Codi Validació: 4SQRKAXC3HXYZ9Y2EPAP9CKGNL | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 23



ANNEX- NORMES URBANÍSTIQUES

1.- TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1 Definició

El present Pla Parcial, té per objecte en sòl urbanitzable delimitat desenvolupar el pla general i conté totes les determinacions pertinents per a l'ordenació urbanística detallada del sector anomenat "SECTOR U.P.7, CEMENTIRI", de conformitat amb el règim del sòl urbanitzable.

Art. 2. Desenvolupament del pla general

El Pla Parcial es redacta amb l'objecte de completar i desenvolupar el Pla General dins del territori previst al Programa d'Actuació Urbanística específic, tal i com assenyala l'article 13 de les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Parets, aprovat definitivament el 13 de Febrer de 2002 pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

La present Normativa, conjuntament amb la resta de documents i determinacions exigides pel Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme i pel Decret 305/2006, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, constitueix el Pla Parcial del Sector U.P.7 Cementiri.

Art. 3. Àmbit territorial de referència

Aquesta Normativa és d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla Parcial del sòl urbanitzable del sector U.P.7 Cementiri, segons queda definit en tots els plànols que s'acompanyen.

Art. 4 Marc legal de referència

Aquest Pla Parcial s'ha redactat en compliment d'allò que preveu el Pla General d'Ordenació Urbana de Parets del Vallès en aquest àmbit i amb compliment de l'ordenament urbanístic vigent, constituït en virtut de la Disposició Transitòria Cinquena, apartat 1er. del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, pel Decret 305/2006, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i restants disposicions normatives d'aplicació.

Pel que no preveu aquesta Normativa són d'aplicació les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de Parets del Vallès, així com les altres disposicions vigents que incideixin en la matèria.

Art. 5 Contingut





Aquest Pla Parcial està integrat pels documents següents:

- PP.- Pla Parcial
- PU.- Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització
- ANNEX 1.- Informe mediambiental
- ANNEX 2.- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

El Pla Parcial (PP) està integrat pels documents següents:

- A.- Memòria
- B.- Taules de Dades
- C.- Normativa
- D., Estudi Econòmic i Financer
- E.- Pla d'Etapes
- F.- Documentació Gràfica

Art. 6 Projecte d'obres bàsiques d'urbanització

De conformitat amb el que disposa el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, el present Pla Parcial precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques, n'avalua el seu cost i en divideix l'execució en etapes, amb el grau suficient de detall per a permetre la seva execució immediata mitjançant la inclusió com a contingut del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització integrat pels següents documents:

- A.- Memòria
- B.- Documentació Gràfica

Art. 7 Vigència

Aquest instrument atès que és una disposició administrativa de caràcter general, conforme l'article 100 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, té vigència indefinida i serà executiu a partir de la reglamentària publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat i de les seves normes urbanístiques. Les determinacions d'aquest instrument obligaran tant als particulars com a l'Administració pública, de conformitat amb la Legislació Urbanística vigent.

Art.8 Modificacions





- 1.- Es podrà modificar aquest Pla Parcial en els supòsits que estableix la Legislació Urbanística vigent.
- 2.- Les modificacions hauran de tenir el mateix grau de precisió que el Pla Parcial i es tramitaran seguint les mateixes disposicions que regeixen la seva formulació.

Art. 9 Interpretació

- 1.- Les determinacions del Pla Parcial i concretament, aquesta Normativa, s'interpretaran en base a aquells criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, tinguin en compte, principalment, el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en que han de ser aplicades.
- 2.- En el cas d'existir contradiccions gràfiques entre els plànols de diferent escala, s'estarà al que consti en els plànols de major detall.
- 3.- Si es produeixen contradiccions entre la regulació de les previsions del Pla Parcial en els seus diferents documents, es considerarà vàlida aquella que impliqui espais públics o elements d'interès públic més ampli i un menor índex d'aprofitament.

Art. 10 Obligatorietat

Tant l'Administració i Organismes Públics com els particulars, estan obligats a complir les determinacions i disposicions d'aquest Pla Parcial i especialment, aquesta Normativa.

Art. 11 Projectes d'urbanització complementaris

Les obres d'urbanització que no tenen la consideració de bàsiques han d'ésser objecte d'un o diversos projectes d'urbanització complementaris, que ha d'aprovar l'ajuntament, de conformitat amb el que disposa l'article 87.6 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, sense que sigui preceptiu el tràmit d'informació pública, llevat dels supòsits d'ocupació temporal i d'altres de previstos per la legislació d'expropiació forçosa.

Els projectes d'urbanització no poden modificar les determinacions del planejament que executen.

Art. 12 Determinacions

El present Pla Parcial, de conformitat amb les determinacions previstes en l'ordenament urbanístic d'aplicació, qualifica el sòl, regula els usos i els paràmetres de l'edificació de manera que permeti l'atorgament de llicències, assenyala les alineacions i rasants, defineix els paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, estableix les condicions de gestió i els terminis per a promoure els instruments corresponents per a executar les obres d'urbanització i edificació i precisa les característiques i el traçat de les obres d'urbanització bàsiques.



2.- TITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Art. 13. Règim urbanístic del Sòl

El sòl comprès dins l'àmbit del Pla Parcial està classificat com a sòl urbanitzable delimitat i esdevindrà sòl urbà gaudint de la condició de solar, en execució del Pla de conformitat amb el que es disposa al Capítol I del Títol Segon del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme.

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla Parcial es qualifica en zones i sistemes. Els sistemes compresos dins l'àmbit del sector s'entendrà que són sistemes urbanístics locals, de conformitat amb el que disposa l'article 34.2 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, i el Pla General.

En les diverses zones és on aquest instrument de planejament urbanístic derivat distribueix l'aprofitament urbanístic.

3.- TITOL TERCER. REGULACIÓ DE LES ZONES

Art. 14 Zones

Es defineixen dues zones:

- EA2-A Zona d'edificació aïllada amb morfologia definida.
- EA2-B Zona d'edificació aïllada amb morfologia definida.

Art. 15 Definició de les zones d'aquest Pla Parcial

La regulació d'aquestes zones s'acomoda a les determinacions del Pla General i a la seva regulació específica continguda en aquestes Normes.

Art. 17 Sostre edificable màxim

És la superfície edificable màxima, mesurada en metres quadrats, referit a cada parcel·la del sector.

Els accessos verticals computen com a sostre construït.



Art. 18 Habitatges protegits i de preu concertat

El 20% del sostre edificable màxim es destinarà a habitatges amb protecció pública de règim general.

El 10% del sostre edificable màxim es destinarà a habitatges de preu concertat.

Art. 19 Densitat màxima

Es el nombre màxim d'habitatges que aquest Pla Parcial fixa en 26 habitatges per Hectàrea equivalent a 63 habitatges.

Art. 20 Parcel·la mínima

En la zona EA2-A la parcel·la mínima serà de 1.772 m² o la superfície que resulti de l'amidament topogràfic de la Parcel·la 1.

En la zona EA2-B les parcel·les mínimes seran les indicades en el plànol O-3.

Cadascuna de les parcel·les haurà de contenir, com a mínim, un dels Blocs previstos pel Sector.

Art. 21 Accés als aparcaments

Per tal de no fragmentar excessivament el viari amb guals d'accés als aparcaments es determinen els punts d'accés per cadascun dels aparcaments previstos.

Art. 22 Definició dels usos

En la zona EA2 els usos admesos seran els especificats en l'article 103 del Pla General, amb un predomini de l'ús residencial.

Els usos admesos en planta soterrani són els de serveis tècnics comunitaris, aparcament i traster.

Art. 23 Zona EA2-A. Definició específica

Comprèn aquells sòls residencials situats al sector U.P.7 que s'ordenen al propi Pla Parcial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació





segons edificació aïllada amb morfologia definida.

En el sòl qualificat com a EA2-A les edificacions residencials disposaran en forma d'un bloc paral·lel al carrer Sant Antoni, alineat al passeig de 10 metres de nova creació. Es tracta d'un bloc de PB+2 i l'espai lliure privat tindrà tractament de jardí privat amb la possibilitat de disposar de piscines.

Art. 24 Zona EA2-A. Regulació de l'ordenació

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica fixant en el propi Pla Parcial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

Art. 25 Zona EA2-A. Condicions d'edificació

En el present Pla Parcial es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb clau EA2-A d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica en el Pla General. En el present Pla Parcial s'estableixen els següents paràmetres:

- Parcel·lació
- Densitat
- Edificabilitat màxima
- Ocupació màxima parcel·la edificable
- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Cota de referència de planta baixa
- Porxos
- Alçada de les plantes
- Espais lliures privats
- Cossos volats
- Cobertes
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alineació de l'edificació

Art. 26 Zona EA2-A. Densitat

El sòl qualificat amb la clau EA2-A té assignada una densitat (nombre d'habitatges) de 3 habitatges.





Art. 27 Zona EA2-A. Edificabilitat

El sòl qualificat amb la clau EA2-A té assignada una edificabilitat de 459,42 m².

El Projecte de Reparcel·lació podrà ajustar aquesta distribució en un més o menys 10%, sempre que les superfícies totals de sostre i el nombre màxim d'habitatges es mantinguin.

Art. 28 Zona EA2-A. Ocupació màxima parcel·la edificable

Es determina l'ocupació màxima de les edificacions sobre rasant i l'ocupació màxima de les edificacions sota rasant destinades a l'ús d'aparcament, que són les següents:

OCUPACIÓ EDIFICACIONS SOBRE RASANT 25%

OCUPACIÓ EDIFICACIONS SOTA RASANT 35%

El perímetre edificable màxim estarà determinat per l'acompliment de les ocupacions màximes dins dels perímetres reguladors grafiats en els plànols d'ordenació i per les distàncies mínimes a límit de parcel·la i separacions entre edificacions que s'especifiquen en aquests plànols.

En els plànols d'ordenació s'especifiquen els perímetres reguladors per l'ocupació sobre rasant i els perímetres per l'ocupació sota rasant.

Art. 29 Zona EA2-A. Alçada reguladora màxima i número de plantes

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o parts d'edificis.

L'amidament de l'alçada dels edificis s'haurà de fer a partir de la cota de referència de la planta baixa que es fixa en el present Pla Parcial.

L'alçada reguladora màxima serà, en funció del nombre de plantes, la següent:

| | |
|------------|-------|
| Nº plantes | A.R.M |
| PB+2 | 10 m |

El criteri d'amidament serà des del punt de referència d'alçades reguladores, indicat als plànols d'ordenació fins la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de





plantes de referència.

L'alçada lliure de les plantes serà de 2,60 com a mínim.

Art. 30 Zona EA2-A. Cota de referència de les plantes baixes

Es determina una cota de referència de planta baixa que es grafia en els plànols d'ordenació.

Art. 31 Zona EA2-A. Porxos

Els porxos o espais coberts per l'edificació que estiguin situats al mateix nivell de la planta baixa i al mateix nivell que els espais lliures públics (vialitat o espais lliures) no comptabilitzaran com a edificabilitat fins a un màxim de 10 m². La resta de porxos computaran al 50%. No es permetran porxos fora del gàlils indicats en els plànols.

Art. 32 zona EA2-A. Alçada de les plantes

L'alçada lliure de les plantes, inclosa la planta baixa, serà de 2,60 m. com a mínim.

Art. 33 Zona EA2-A. Espais lliures privats

En el sòl qualificat amb la clau EA2-A els espais lliures privats tenen unes característiques específiques pel seu tractament:

- Ús privat o comunitari amb tractament de jardí o terrassa a excepció de la rampa d'accés de vehicles a l'aparcament i dels cossos tècnics per a cambres de comptadors.
- Possibilitat de construcció de piscines.
- Les parts d'aparcaments que es situin fora dels volums principals de l'edificació es tractaran de forma que s'integrin en el conjunt dels jardins privats de cada parcel·la. Es fomentarà el tractament enjardinat de les cobertes d'aquestes parts d'aparcament. Els murs laterals d'aquestes parts d'aparcament quedaran en la seva major part sota el perfil definitiu del jardí, podent sobresortir 1 metre com a màxim.
- Els talussos que es generin no tindran una pendent superior de 2:3.
- Els murs de contenció que es generin no tindran una alçada superior a 1,50m.

Art. 34 Zona EA2-A. Cossos volats

Els cossos volats oberts podran sobresortir dels perímetres reguladors fixats en els





plànols d'ordenació només dintre de l'àmbit de la seva parcel·la ,amb les dimensions màximes especificades en el PG.

No es permetran cossos sortints tancats o semitancats fora del gàlib de l'edificació.

Art. 35 Zona EA2-A. Cobertes

La normativa referent a coberta es regirà per l'especificat en el Pla General en l'article 38 i l'article 47 i següents del Pla General.

Les cobertes seran planes. El paviment definitiu de les terrasses es podrà situar a 0,60 metres com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït. L'alçada de les baranes de la planta coberta serà d'un metre a partir del acabat de paviment

Els badalots d'escala i caixes d'ascensors estaran incloses dins dels gàlibs establerts per l'alçada reguladora.

Art. 36 Zona EA2-A. Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

En els plànols d'ordenació es determinen les condicions del perímetre i perfil regulador de les edificacions, així com les possibles alineacions obligatòries. El front de façana alineada a vial serà d'un mínim de 10m . Es permetrà una reculada de la façana respecte l'alineació del vial amb una fondària màxima de 5 metres.

Els comptadors s'hauran de situar dins del volum edificable

Art. 37 Zona EA2-A. Materials de façana

Caldrà acordar amb l'ajuntament els materials que s'utilitzin en les façanes dels edificis.

Art. 38 Zona EA2-A. Places d'aparcament

El nombre de places mínim exigible en funció del nombre i tipus d'habitatges serà el de 1 plaça per habitatges menors de 90m² i 1,5 places per habitatges iguals o superiors a 90m².

Art. 39 Zona EA2-B. Definició específica

Comprèn aquells sòls residencials situats al sector U.P.7 que s'ordenen al propi Pla Parcial com a volums especials fixant els paràmetres d'edificació conforme el sistema d'ordenació segons edificació aïllada amb morfologia definida.





En el sòl qualificat com a EA2-B les edificacions residencials es disposaran en forma de 5 blocs perpendiculars al carrer Sant Antoni, cadascun d'ells alineat al passeig de 10 metres de nova creació. Es tracta de blocs de PB+2 que tenen un accés comú a l'aparcament des del mateix carrer per cadascuna de les parcel·les. L'espai lliure privat tindrà tractament de jardí privat amb la possibilitat de disposar de piscines.

Art. 40 Zona EA2-B. Regulació de l'ordenació

Per a la regulació de la forma de l'edificació s'estableix el sistema de volumetria específica fixant en el propi Pla Parcial els paràmetres propis d'aquest sistema d'ordenació.

Art. 41 Zona EA2-B. Condicions d'edificació

En el present Pla Parcial es fixen els paràmetres d'edificació del sòl qualificat amb clau EA2-B d'acord amb el que es regula pel sistema d'ordenació segons volumetria específica en el Pla General. En el present Pla Parcial s'estableixen els següents paràmetres:

- Parcel·lació
- Densitat
- Edificabilitat màxima
- Ocupació màxima parcel·la edificable
- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Cota de referència de planta baixa
- Separacions entre edificacions
- Porxos
- Alçada de les plantes
- Espais lliures privats
- Cossos volats
- Cobertes
- Perímetre regulador
- Perfil regulador
- Alineació de l'edificació

Les edificacions podran organitzar-se en dos parcel·les de 2 i 3 blocs cadascuna:





| PARCEL·LES | BLOCS | SÒL |
|------------------|--------|-------------------------|
| EA2-B | Bloc 1 | 2.949,10 m ² |
| Parcel·la 2 | Bloc 2 | |
| EA2-B | Bloc 3 | 3.679,67 m ² |
| Parcel·la 3 | Bloc 4 | |
| | Bloc 5 | |
| Total zona EA2-B | | 6.628,77 m ² |

El sòstre destinat a habitatges en règim de protecció oficial i en règim de preu concertat es localitzarà, respectivament, a la Parcel·la 2 i a la Parcel·la 3.

El Projecte de Reparcel·lació podrà ajustar el número i la distribució de les parcel·les, sempre que es respecti la localització que es proposa dels habitatges de protecció oficial i preu concertat i es mantinguin les superfícies totals de sòstre i el nombre màxim d'habitatges.

Art. 42 Zona EA2-B. Densitat

El sòl qualificat amb la clau EA2-B té assignada una densitat (nombre d'habitatges) de 60 habitatges repartits de la següent forma:

| | |
|------------------|--------|
| PARCEL·LA 2 | 24 hab |
| PARCEL·LA 3 | 36 hab |
| Total zona EA2-B | 60 hab |

Art. 43 Zona EA2-B. Edificabilitat

El sòl qualificat amb la clau EA2-B té assignada una edificabilitat de 4.900 m².

Els blocs que es plantegen són perpendiculars al carrer amb una alçada de PB+2 de





forma esglaonada, de manera que la planta baixa de la part del bloc que es troba situat arran del jardí està al mateix nivell que la P-1 de la part del bloc del carrer.

La planta que es troba per sota del carrer a nivell del jardí es destinarà una part a aparcament i l'altra a habitatge. En aquest cas la part destinada a aparcament no computarà.

El Projecte de Reparcel·lació podrà ajustar el número i la distribució de les parcel·les, sempre que les superfícies totals de sostre i el nombre màxim d'habitatges es mantinguin.

La proposta en base a la configuració en tres parcel·les, sense perjudici de que sigui modificada pel Projecte de Reparcel·lació, és la següent:



Codi Validació: 4SQRKAXC3HXYZ9Y2EPAP9CKGNL | Verificació: <https://paretsdelvalles.eadministracio.cat/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 23



| PARCEL·LA | Bloc | Total sostre |
|-----------|----------------------------|----------------------|
| | | |
| 2 | Bloc 1 Bloc 2 | 1.960 m ² |
| 3 | Bloc 3 Bloc 4 Bloc 5 | 2.940 m ² |
| | | |
| Total | | 4.900 m ² |

Dintre d'una mateixa parcel·la el sostre es podrà repartir entre els dos o tres blocs de la forma que els projectes determinin, però sempre mantenint els totals establerts i les condicions volumètriques que aquest pla parcial determina.

Art. 44 Zona EA2-B. Ocupació màxima parcel·la edificable

Es determina l'ocupació màxima de les edificacions sobre rasant i l'ocupació màxima de les edificacions sota rasant destinades a l'ús d'aparcament, que són les següents:

OCUPACIÓ EDIFICACIONS SOBRE RASANT 40%

OCUPACIÓ EDIFICACIONS SOTA RASANT 60%

El perímetre edificable màxim estarà determinat per l'acompliment de les ocupacions màximes dins dels perímetres reguladors grafiats en els plànols d'ordenació i per les distàncies mínimes a límit de parcel·la i separacions entre edificacions que s'especifiquen en aquests plànols.

En els plànols d'ordenació s'especifiquen els perímetres reguladors per l'ocupació sobre rasant i els perímetres per l'ocupació sota rasant.

Art. 45 Zona EA2-B. Alçada reguladora màxima i número de plantes

S'entén per alçada reguladora màxima aquella que han de tenir els edificis o parts d'edificis.

L'amidament de l'alçada dels edificis s'haurà de fer a partir de les cotes de referència de





la planta baixa que es fixen en el present Pla Parcial.

L'alçada reguladora màxima serà, en funció del nombre de plantes, la següent:

| nº plantes | A.R.M |
|------------|-------|
| PB+2 | 10 m |

El criteri d'amidament serà des del punt de referència d'alçades reguladores, indicat als plànols d'ordenació fins la cara superior del darrer forjat que representi el nombre de plantes de referència.

L'alçada de les plantes serà de 2,60 com a mínim

Art. 46 Zona EA2-B. Cota de referència de les plantes baixes

Per a cada bloc es determina una cota de referència de planta baixa que es grafia en els plànols d'ordenació.

Art. 47 Zona EA2-B. Separacions entre les edificacions

Les separacions mínimes entre les edificacions seran de 10 metres.

Art. 48 Zona EA2-B. Porxos

Els porxos o espais coberts per l'edificació que estiguin situats al mateix nivell de la planta baixa i al mateix nivell que els espais lliures públics (vialitat o espais lliures) no comptabilitzaran com a edificabilitat fins a un màxim de 10 m². La resta de porxos computaran al 50%. No es permetran porxos fora del gàlib indicats en els plànols.

Art. 49 zona EA2-B. Alçada de les plantes

L'alçada lliure de les plantes, inclosa la planta baixa, serà de 2,60 m. com a mínim.

Art. 50 Zona EA2-B. Espais lliures privats

En el sòl qualificat amb la clau EA2-B els espais lliures privats tenen unes característiques específiques pel seu tractament:





- Ús privat o comunitari amb tractament de jardí o terrassa a excepció de la rampa d'accés de vehicles a l'aparcament i dels cossos tècnics per a cambres de comptadors.
- Possibilitat de construcció de piscines.
- Les parts d'aparcaments que es situïn fora dels volums principals de l'edificació es tractaran de forma que s'integrin en el conjunt dels jardins privats de cada parcel·la. Es fomentarà el tractament enjardinat de les cobertes d'aquestes parts d'aparcament. Els murs laterals d'aquestes parts d'aparcament quedaran en la seva major part sota el perfil definitiu del jardí, podent sobresortir 1 metre com a màxim.
- Només es podran generar espais privatis per als habitatges de planta baixa fora del gàlib de l'edificació en la façana nord, amb una amplada màxima de 6 metres i en la façana est, amb una amplada màxima de 3 metres. La separació mínima d'aquests espais amb el bloc veí serà com a mínim de 8 metres. Aquests paràmetres estan recollits en plànol O-5. Les tanques de separació d'aquests espais seran com a màxim d'una alçada de 1,50 metres i aniran revestides amb vegetació.
- Els talussos que es generin no tindran una pendent superior de 2:3.
- Els murs de contenció que es generin no tindran una alçada superior a 1,50 metres.

Art. 51 Zona EA2-B. Cossos volats

El vol màxim del cossos sortints serà de 1,00 metres fora del gàlib edificable a les façanes est i oest, i de 1,50 metres a les façanes sud i nord.

No es permetran cossos sortints tancats o semitancats fora del gàlib de l'edificació.

Els cossos sortints oberts situats de forma correguda en tot el llarg de la façana amb una longitud superior a 10 metres computaran el 50% a nivell d'edificabilitat.

Els cossos sortints oberts situats de forma puntual amb una superfície inferior a 10 m² que estiguin oberts per dues o més cares no computaran a nivell d'edificabilitat.

Les terrasses computaran a efectes d'ocupació màxima de la parcel·la sobre rasant.

Art. 52 Zona EA2-B. Cobertes

La normativa referent a coberta es regirà per l'especificat en el Pla General en l'article 38 i l'article 47 i següents del Pla General.

Les cobertes seran planes. El paviment definitiu de les terrasses es podrà situar a 0,60 metres com a màxim per sobre de la cara superior del darrer forjat construït. L'alçada de les baranes de la planta coberta serà d'un metre a partir del acabat de paviment





Els badalots d'escala estaran inclosos dins dels gàlibs establerts per l'alçada reguladora.

Art. 53 Zona EA2-B. Perímetre regulador, perfil regulador i alineacions obligatòries

En els plànols d'ordenació es determinen les condicions del perímetre i perfil regulador de les edificacions, així com les possibles alineacions obligatòries. El front de façana alineada a vial serà d'un mínim de 5m. Es permetrà una reculada de la façana respecte l'alineació del vial amb una fondària màxima de 5 metres.

Els comptadors s'hauran de situar dins del volum edificable

Art. 54 Zona EA2-B. Materials de façana

Caldrà acordar amb l'ajuntament els materials que s'utilitzin en les façanes dels edificis.

Art. 55 Zona EA2-B. Places d'aparcament

El nombre de places mínim exigible en funció del nombre i tipus d'habitatges serà el de 1 plaça per habitatges menors de 90m² i 1,5 places per habitatges iguals o superiors a 90m².

4.- TITOL QUART. REGULACIÓ DELS SISTEMES

4.1.- CAPÍTOL PRIMER. REGULACIÓ DE CARÀCTER GENERAL DELS SISTEMES

Art. 56 Definició

S'entenen com a sistemes aquells elements fonamentals de l'ordenació del territori que, ordenadament relacionats entre si, contribueixen a aconseguir els objectius del Pla Parcial en matèria de comunicacions, serveis tècnics i mediambientals, espais lliures i equipaments.

Art. 57 Classificació dels sistemes

Els sòls destinats per aquest Pla Parcial a sistemes es classifiquen de la forma següent:

| | |
|------|--------------------|
| CLAU | EL1 Espais lliures |
|------|--------------------|





| | |
|--|--------------------------|
| | |
| | EC Equipament comunitari |

Art. 58 Delimitació dels sòls destinats a Sistemes

El plànol d'ordenació O-2 delimita els sòls destinats a sistemes en el present Pla Parcial.

Art. 59 Titularitat i afectació del sòl destinat a Sistemes

Els sòls qualificats com a sistemes queden vinculats a aquesta destinació. Tots els sòls qualificats com a sistemes en aquest Pla Parcial seran de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

4.2.- CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DE CARÀCTER PARTICULAR DELS SISTEMES

4.2.1.- Secció Primera.- Regulació del Sistema d'Espais Lliures. (Clau EL1)

Art. 60 Definició

El sòl qualificat com a Espais Lliures (Clau EL1), té per funció la creació d'un nou parc urbà, que dotarà d'espais lliures al barri d'habitatges unifamiliars ubicat just al sud del sector U.P.7 i als habitatges de nova creació de l'àmbit. Aquest parc ha d'afavorir la integració dels nous fluxos que esdevenen de la connexió amb el camí veïnal que s'encara cap a la zona nord, el carrer de Sant Antoni que connecta amb el casc antic i el nexa de comunicació amb la vessant Sud del municipi a través del carrer Enric Ballera.

El sòl qualificat amb la Clau EL1 es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 61 Titularitat

El sòl qualificat amb la Clau EL1 comprès dins del sector, serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 62 Condicions d'ordenació i d'ús





Seràn d'aplicació les determinacions per aquest sistema d'espais lliures establertes als articles 163 al 169 del Pla General.

4.2.2.- Secció Segona.- Regulació del Sistema d'Equipaments Comunitaris (Clau EC)

Art. 63 Definició

El sòl qualificat com a equipaments comunitaris (Clau EC) té per funció el dur a terme l'ampliació del cementiri municipal.

El sòl qualificat amb la Clau EC, es delimita als plànols d'Ordenació.

Art. 64 Titularitat

Els sòl qualificat amb la Clau EC comprès dins del sector, serà de titularitat pública i de cessió obligatòria i gratuïta.

Art. 65 Condicions d'ordenació i ús

Per allò no especificat en els articles 44 i 45 d'aquestes normes urbanístiques, seràn d'aplicació les determinacions establertes als articles 170 a 175, ambdós inclosos, del Pla General.

5.- TITOL CINQUÈ. GESTIÓ DEL PLA PARCIAL

Art. 66 Polígon d'Actuació Urbanística

El polígon d'actuació urbanística és l'àmbit territorial mínim per a dur a terme la gestió urbanística integrada.

El present Pla Parcial es desenvoluparà per un únic polígon d'actuació urbanística coincident amb l'àmbit del sector.

El polígon d'actuació urbanística delimitat per llurs dimensions i per les característiques de l'ordenació és susceptible d'assumir les cessions regulades en el present Pla Parcial i té entitat suficient per a justificar tècnicament i econòmicament l'autonomia de l'actuació.

Art. 67 Sistema d'actuació urbanística





Es determina com a sistema d'actuació per dur a terme la gestió o execució del planejament urbanístic en l'únic polígon delimitat, el de Reparcel·lació.

La modalitat escollida pel desenvolupament del polígon en el sistema fixat és la de compensació bàsica regulada a la secció segona del Capítol Tercer del Títol Quart del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

En aquesta modalitat de compensació bàsica, els propietaris aporten els terrenys de cessió obligatòria, executen a llur càrrec la urbanització, en els termes determinats pel Pla d'Ordenació Urbanística, i es constitueix, mitjançant document públic en junta de compensació.

Seràn d'aplicació pel desenvolupament de la gestió del sector les determinacions establertes per a la modalitat de compensació bàsica dins del sistema d'actuació urbanística per reparcel·lació contingudes en la Secció Primera i Quarta del Capítol III del Títol IV del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, així com les disposicions d'aplicació del Decret 305/2006, de 10 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i les pròpies del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, sobre inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística.

Art. 68 Projecte de Reparcel·lació

En execució del polígon d'actuació urbanística s'haurà de redactar el pertinent projecte de reparcel·lació de conformitat amb allò que preveuen els articles 118 i següents del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

El Projecte de Reparcel·lació que s'aprovi conforme les determinacions del present Pla Parcial tindrà per objecte l'equidistribució de beneficis i càrregues derivades d'aquest instrument, situant l'aprofitament en les zones aptes per l'edificació i sistemes, determinades en aquest Pla Parcial, efectuant les adjudicacions pertinents.

El Projecte de Reparcel·lació gravarà les finques resultants amb aprofitament amb el seu saldo del compte de liquidació provisional resultant de la reparcel·lació. No obstant, aquesta càrrega podrà ser substituïda per aval o altra garantia admesa equivalent a la del saldo del compte de liquidació provisional atribuït, amb anterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, i les finques resultants quins titulars hagin dipositat aquestes garanties, quedar deslluïdes de la dita càrrega.

El Projecte de Reparcel·lació realitzarà l'adjudicació de beneficis i càrregues entre el sòl propietat dels promotors del pla, tot mantenint una igualtat de valoració entre les diverses zones a adjudicar.

Art. 69 Aprofitament mig





L'ajuntament de Parets del Vallès rebrà el sòl suficient per poder desenvolupar el 10% de l'aprofitament mig d'acord amb els criteris d'aprofitament que es determinin en el projecte de reparcel·lació.

Art. 70 Càrregues Urbanístiques

- 1.- Els terrenys qualificats com a sistemes seran objecte de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament.
- 2.- Correspon als propietaris del sòl executar i sufragar el cost de les obres d'urbanització que requereix l'execució del planejament. Les obres d'urbanització a executar són les següents:
 - La urbanització del parc urbà inclòs en l'àmbit del Pla Parcial incloent un passeig de 10 m d'amplada tot ampliant la vorera nord del carrer de Sant Antoni i permetre que l'espai lliure tingui continuïtat amb el camí que connecta amb les finques rústiques de la zona nord.
 - El soterrament de les línees elèctriques aèries presents en el sector.
 - Resituar l'Estació Transformadora per obtenir una integració paisatgística d'aquesta en el conjunt del parc.
 - Dotar dels serveis necessaris les diferents zones i sistemes d'aquest Pla Parcial.
- 5.- Caldrà considerar com a càrregues del sector la resta de despeses urbanístiques que hagin estat necessàries per a dur a terme la ordenació de sòl que es promou a través del present Pla Parcial.
- 6.- Garanties de compliment de les obligacions:
 - En el moment d'execució d'aquest Pla es procedirà a constituir una garantia per l'import del 12% del cost total de les despeses d'urbanització en compliment d'allò que disposa l'article 101.3 DEL Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 7.- El present planejament contempla un àmbit d'urbanització extra-sectorial, d'una superfície de 3.571 m², en consonància amb les determinacions del planejament general que és objecte de desenvolupament.





8.- Les societats DANASA S.L i DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR S.L. sufragaran el costejament de les referides obres d'urbanització extra-sectorials, consistents en la urbanització dels espais lliure confrontants amb el cementiri, davant del carrer de Sant Antoni, a fi i efecte d'aconseguir l'òptima estructuració dels nous sòls residencials en el nucli urbà existent.

9.- La concreció i detall de les obres d'urbanització extra-sectorials es portarà a terme mitjançant la formulació del corresponent Projecte d'Obres Bàsiques d'Urbanització i Projecte d'Urbanització Complementari.

Art. 71 Projectes d'Urbanització

Es desenvoluparan a través del Projecte d'obres bàsiques d'urbanització conforme el que es disposa a l'article 6 d'aquestes normes, i dels projectes d'urbanització complementaris conforme al que es disposa a l'article 11 d'aquestes normes.

El projecte d'urbanització es desenvoluparà en una sola fase.

L'estació transformadora s'haurà d'integrar en els volums edificats.

El projecte d'urbanització haurà de preveure un aparcament en superfície i contenidors d'escombreries soterrats.

La urbanització es farà anterior o simultàniament amb l'edificació tal com indica la normativa actual.

Art. 72 Desenvolupament per fases de l'obra d'urbanització

Conforme el que determina en el Pla d'Etapes, l'execució de l'obra d'urbanització es podrà desenvolupar dins d'una mateixa i única etapa per les fases allà contemplades.

Es podran concedir llicències d'obres en les finques resultants, prèvia aprovació del Projecte d'Urbanització i inscripció de les mateixes al Registre de la Propietat.

