

Carrer Major, 12

08999A001000010000AB · Vallfreda (demo) (Vallès Oriental) · emès el 30-10-2026

1 · Identitat de l'immoble

Referència cadastral	08999A001000010000AB
Adreça	Carrer Major, 12
Municipi	Vallfreda (demo) · altitud 182 m
Superfície de parcel·la	952 m²
Superfície construïda	1.180 m²

Edificis

Ús	ANY	HABITATGES	PLANTES	SUPERFÍCIE
residencial	1981	12	4	1.180 m²

2 · Règim urbanístic

Clau 12a — 100 % de la parcel·la

Classificació	Sòl urbà consolidat
Descripció	Zona de casc antic, edificació entre mitgeres
Planejament	PGOU-2011-08999

PARÀMETRE	VALOR	FONT NORMATIVA
Edificabilitat	2,4 m²t/m²s	Art. 112 de les Normes Urbanístiques del POUM, clau 12a
Ocupació màxima	70 %	
Alçada màxima	13,5 m	
Plantes màximes	4	

Paràmetres validats per arquitecto (demo) el 2026-10-21.

Ordenança municipal — només Barcelona publica els seus paràmetres per parcel·la.

3 · Condicionants de l'emplaçament

TEMA	RESULTAT	DETALL	AFECTAT	FONT
Inundabilitat (SNCZI)	No afecta	—	—	SNCZI 2026-10-21
Geologia del substrat	No afecta	Graves, sorres i llims (plana al·luvial, deltaica) — gravel (5-75%), sand (0-15%), silt (0-10%) (aprox.)	—	ICGC — Base de dades geològiques de Catalunya 1:250.000 2026-10-30
PEIN (Pla d'espais d'interès natural)	No afecta	—	—	Generalitat de Catalunya — PEIN (INSPIRE Protected Sites) 2026-10-30

Espais naturals de protecció especial	No afecta	—	— ICGC — ENPE (Llei 12/1985 d'espais naturals) 2026-10-30
Xarxa Natura 2000	No afecta	—	— Generalitat de Catalunya — Xarxa Natura 2000 (INSPIRE Protected Sites) 2026-10-30
Risc greu d'incendi forestal	No afecta	—	— Protecció Civil de Catalunya — INFOCAT 2026-10-30
Risc d'allaus	No afecta	—	— ICGC — zonas de riesgo natural (aludes) 2026-10-30
Cota i pendent	No afecta	Pendent mitjà 3,9 % (aprox.)	— ICGC MET2m (demo) 2026-10-21
Patrimoni catalogat	Sense dades	no hi ha servei oficial de patrimoni catalogat: consultar el catàleg de béns protegits del municipi	

4 · Paràmetres normatius de projecte

PARÀMETRE	VALOR	REFERÈNCIA
Zona climàtica	C2	CTE DB-HE, Anejo B
Zona radon	I	CTE DB-HS6, Anejo B
Acceleració bàsica g	0.04	NCSE-02, Anejo 1
Zona neu	2	CTE DB-SE-AE, Anejo E
Càrrega neu kn m2	0.6	CTE DB-SE-AE, Anejo E
Zona vent	C	CTE DB-SE-AE, Anejo D
Pressió vent kn m2	—	CTE DB-SE-AE, Anejo D.1

5 · Text per a la memòria del projecte

Redacció de les dades anteriors, llesta per incorporar a la memòria. Només inclou el que està validat: el que està pendent queda fora i s'assenyala com a buit.

Memòria urbanística

L'emplaçament objecte d'aquest document se situa a Carrer Major, 12, al terme municipal de Vallfreda (demo) (comarca del Vallès Oriental, província de Barcelona), i es correspon amb la parcel·la cadastral de referència 08999A001000010000AB, amb una superfície de 952 m² segons el Cadastre (Catastro INSPIRE (demo), versió demo-2026-10, descarregat el 21-10-2026).

Segons el Mapa Urbanístic de Catalunya, el sòl està classificat com a sòl urbà consolidat i qualificat amb la clau 12a («Zona de casc antic, edificació entre mitgeres»), que ocupa el 100 % de la parcel·la (MUC (demo), versió demo-2026-04, descarregat el 21-10-2026).

L'expedient de planejament que consta al MUC és PGOU-2011-08999, consultable al RPUC (<https://rpuc.gencat.cat/>).

Els paràmetres d'edificació de la clau 12a, segons Art. 112 de les Normes Urbanístiques del POUM, clau 12a, són: edificabilitat 2,4 m²t/m²s; ocupació màxima 70 %; alçada màxima 13,5 m; 4 plantes sobre rasant.

Usos admesos per la clau 12a: habitatge, comerç, oficines.

El document ho recull literalment: «L'edificabilitat neta màxima és de 2,40 m2 sostre/m2 sòl i l'alçada reguladora màxima de 13,50 m (PB+3).».

Paràmetres validats per arquitecto (demo) el 21-10-2026.

Sense dades sobre l'ordenança municipal de la parcel·la: només Barcelona publica els seus paràmetres per parcel·la. Els paràmetres d'edificació s'han de prendre de les normes urbanístiques del planejament municipal.

Sense dades — l'ordenança municipal de la parcel·la: només Barcelona publica els seus paràmetres per parcel·la

Justificació de paràmetres normatius (CTE i NCSE-02)

Vallfreda (demo), a 182 m d'altitud, se situa a la zona climàtica C2 (CTE DB-HE, Anejo B).

El terme municipal es troba en zona de radó I (CTE DB-HS6, Anejo B).

L'acceleració sísmica bàsica del terme municipal (a_b) és de 0,04 g (NCSE-02, Anejo 1).

L'emplaçament es correspon amb la zona de clima hivernal 2, amb una sobrecàrrega de neu sobre un terreny horitzontal de 0,6 kN/m² (CTE DB-SE-AE, Anejo E).

L'emplaçament es troba a la zona de vent C (CTE DB-SE-AE, Anejo D).

Sense dades sobre la pressió dinàmica del vent: no consta en les dades carregades. Cal llegir-la a l'annex D.1 del CTE DB-SE-AE.

Valors validats per datos de demostración el 21-10-2026.

Tablas CTE / NCSE-02, versió CTE 2019 + NCSE-02, descarregat el 21-10-2026.

Sense dades — la pressió dinàmica del vent: no consta en les dades carregades

6 · Fonts i dates

FONT	VERSIÓ	DESCARREGAT	LLICÈNCIA
Ajuntament de Barcelona — Unitats Administratives	2026-10	2026-10-22	CC BY 4.0 — Ajuntament de Barcelona
Catastro INSPIRE (demo)	demo-2026-10	2026-10-21	Reutilización libre
Catastro INSPIRE — edificios	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Dirección General del Catastro
Catastro INSPIRE — parcelas	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Dirección General del Catastro
Departament de Cultura	2026	2026-10-21	—
Generalitat — INFOCAT	2025	2026-10-21	—
Generalitat — Natura 2000	2025-12	2026-10-21	—
Generalitat — espais protegits	2026-01	2026-10-21	—
ICGC MET2m (demo)	demo-2025	2026-10-21	Reutilización libre

ICGC — elevaciones (EL.SpotElevation)	2026-10	2026-10-21	Reutilització lliure — Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya
MUC	2026-10	2026-10-21	Reutilización libre — Departament de Territori, Generalitat de Catalunya
MUC (demo)	demo-2026-04	2026-10-21	Reutilización libre
Patrimonio catalogado (Wikidata)	2026-10	2026-10-22	CC0 — Wikidata
SNCZI	2026-07	2026-10-21	CC BY 4.0 — MITECO
Tablas CTE / NCSE-02	CTE 2019 + NCSE-02	2026-10-21	Normativa oficial
Tablas CTE / NCSE-02 (demo)	demo-2026	2026-10-21	Normativa oficial

Datos: Dirección General del Catastro; Departament de Territori (MUC/ RPUC); MITECO (SNCZI, CC BY 4.0); ICGC; Departament de Cultura.

Document de caràcter informatiu generat automàticament a partir de fonts públiques oficials. No substitueix la cèdula urbanística municipal ni cap certificat administratiu, que són els únics documents amb validesa legal sobre el règim urbanístic d'una finca. Les dades de planejament provenen del Mapa Urbanístic de Catalunya, d'actualització semestral, que pot no recollir modificacions puntuals recents. Cada dada indica la seva font, versió i data de descàrrega. Es recomana verificar els paràmetres determinants davant de l'ajuntament abans d'adoptar decisions de projecte.