Rasant

Carrer Major, 14

08999A001000020000CD · Vallfreda (demo) (Vallès Oriental) · emitido el 30-10-2026

1 · Identidad del inmueble

Referencia catastral	**08999A001000020000CD**
Dirección	Carrer Major, 14
Municipio	Vallfreda (demo) · altitud 182 m
Superficie de parcela	884 m²
Superficie construida	820 m²

Edificios

USO	AÑO	VIVIENDAS	PLANTAS	SUPERFICIE
residencial	1981	8	3	820 m²

2 · Régimen urbanístico

Clave 12a — 100 % de la parcela

Clasificación	Sòl urbà consolidat
Descripción	Zona de casc antic, edificació entre mitgeres
Planeamiento	PGOU-2011-08999

PARÁMETRO	VALOR	FUENTE NORMATIVA
Edificabilidad	2,4 m²t/m²s	Art. 112 de les Normes Urbanístiques del POUM, clau 12a
Ocupación máxima	70 %	
Altura máxima	13,5 m	
Plantas máximas	4	

Parámetros validados por arquitecto (demo) el 2026-10-21.

> Ordenanza municipal — solo Barcelona publica sus parámetros por parcela.

3 · Condicionantes del emplazamiento

TEMA	RESULTADO	DETALLE	AFECTADO	FUENTE
Inundabilidad (SNCZI)	No afecta	—	—	SNCZI 2026-10-21
Geología del sustrato	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

Espacios naturales de protección 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
Riesgo grave de incendio forestal	No afecta	—	—	Protecció Civil de Catalunya — INFOCAT 2026-10-30
Riesgo de aludes	No afecta	—	—	ICGC — zonas de riesgo natural (aludes) 2026-10-30
Cota y pendiente	No afecta	Pendiente media 4,0 % (aprox.)	—	ICGC MET2m (demo) 2026-10-21
Patrimonio catalogado	*Sin dato*	*no hay servicio oficial de patrimonio catalogado: consultar el catálogo de bienes protegidos del municipio*		

4 · Parámetros normativos de proyecto

PARÁMETRO	VALOR	REFERENCIA
Zona climatica	C2	CTE DB-HE, Anejo B
Zona radon	I	CTE DB-HS6, Anejo B
Aceleracion basica g	0.04	NCSE-02, Anejo 1
Zona nieve	2	CTE DB-SE-AE, Anejo E
Carga nieve kn m2	0.6	CTE DB-SE-AE, Anejo E
Zona viento	C	CTE DB-SE-AE, Anejo D
Presion viento kn m2	—	CTE DB-SE-AE, Anejo D.1

5 · Texto para la memoria del proyecto

Redacción de los datos anteriores, lista para incorporar a la memoria. Solo incluye lo que está validado: lo pendiente queda fuera y se señala como hueco.

Memoria urbanística

El emplazamiento objeto de este documento se sitúa en Carrer Major, 14, en el término municipal de Vallfreda (demo) (comarca del Vallès Oriental, provincia de Barcelona), y se corresponde con la parcela catastral de referencia 08999A001000020000CD, con una superficie de 884 m² según el Catastro (Catastro INSPIRE (demo), versión demo-2026-10, descargado el 21-10-2026).

Según el Mapa Urbanístic de Catalunya, el suelo está clasificado como suelo urbano consolidado y calificado con la clave 12a («Zona de casc antic, edificació entre mitgeres»), que ocupa el 100 % de la parcela (MUC (demo), versión demo-2026-04, descargado el 21-10-2026).

El expediente de planeamiento que consta en el MUC es PGOU-2011-08999, consultable en el RPUC (https://rpuc.gencat.cat/).

Los parámetros de edificación de la clave 12a, según Art. 112 de les Normes Urbanístiques del POUM, clau 12a, son: edificabilidad 2,4 m²t/m²s; ocupación máxima 70 %; altura máxima 13,5 m; 4 plantas sobre rasante.

Usos admitidos por la clave 12a: habitatge, comerç, oficines.

El documento lo recoge literalmente: «L'edificabilitat neta màxima és de 2,40 m2 sostre/m2 sòl i l'alçada reguladora màxima de 13,50 m (PB+3).».

Parámetros validados por arquitecto (demo) el 21-10-2026.

Sin dato sobre la ordenanza municipal de la parcela: solo Barcelona publica sus parámetros por parcela. Los parámetros de edificación deben tomarse de las normas urbanísticas del planeamiento municipal.

Sin dato — la ordenanza municipal de la parcela: solo Barcelona publica sus parámetros por parcela

Justificación de parámetros normativos (CTE y NCSE-02)

Vallfreda (demo), a 182 m de altitud, se sitúa en la zona climática C2 (CTE DB-HE, Anejo B).

El término municipal está en zona de radón I (CTE DB-HS6, Anejo B).

La aceleración sísmica básica del término municipal (a_b) es de 0,04 g (NCSE-02, Anejo 1).

El emplazamiento corresponde a la zona de clima invernal 2, con una sobrecarga de nieve sobre un terreno horizontal de 0,6 kN/m² (CTE DB-SE-AE, Anejo E).

El emplazamiento está en la zona de viento C (CTE DB-SE-AE, Anejo D).

Sin dato sobre la presión dinámica del viento: no consta en los datos cargados. Debe leerse en el Anejo D.1 del CTE DB-SE-AE.

Valores validados por datos de demostración el 21-10-2026.

Tablas CTE / NCSE-02, versión CTE 2019 + NCSE-02, descargado el 21-10-2026.

Sin dato — la presión dinámica del viento: no consta en los datos cargados

6 · Fuentes y fechas

FUENTE	VERSIÓN	DESCARGADO	LICENCIA
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	Reutilización libre — 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.

Documento de carácter informativo generado automáticamente a partir de fuentes públicas oficiales. No sustituye a la cédula urbanística municipal ni a ningún certificado administrativo, que son los únicos documentos con validez legal sobre el régimen urbanístico de una finca. Los datos de planeamiento proceden del Mapa Urbanístic de Catalunya, de actualización semestral, que puede no recoger modificaciones puntuales recientes. Cada dato indica su fuente, versión y fecha de descarga. Se recomienda verificar los parámetros determinantes ante el ayuntamiento antes de adoptar decisiones de proyecto.