



Ajuntament
de Matadepera

**MODIFICACIÓ PUNTUAL 2022-09 DEL POUM DE
MATADEPERA EN LES DETERMINACIONS QUE
AFECTEN LA CLAU URBANÍSTICA 4b3
(MP-POUM 2022-09)**

Document d'aprovació inicial

Gener 2023

Equip redactor:

BAMMP Arquitectes i Associats, SLP

ÍNDEX

0 ANTECEDENTS.....	5
1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA	6
1.1 OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL	6
1.2 PROMOCIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	7
1.3 NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	7
1.4 JUSTIFICACIÓ DE LES MODIFICACIONS PROPOSADES.....	8
1.4.1 POUM (2009).....	8
1.4.2 Canvis introduïts per la MPPOUM (2013)	12
1.4.3 Problemàtica originada per la MPPOUM (2013).....	13
1.4.4 Solució proposada	16
1.5 TRAMITACIÓ AMBIENTAL.....	18
1.6 CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	19
1.6.1 Modificació de l'article 112 del POUM.....	19
1.6.2 Modificació de l'article 113 del POUM.....	20
1.6.3 Modificació de l'article 114 del POUM.....	20
1.6.4 Modificació de l'article 115 del POUM.....	21
1.6.5 Memòria social	21
1.6.6 Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica. Agenda.....	21
1.6.6.1 Avaluació econòmica i financera	21
1.6.6.2 Informe de sostenibilitat econòmica.....	21
1.6.6.3 Agenda	21
1.6.7 Estudi de mobilitat	21
2 MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL POUM.....	22
2.1 REDACTAT ACTUAL DE L'ARTICLE 112	22
2.2 REDACTAT MODIFICAT DE L'ARTICLE 112.....	22
2.3 REDACTAT ACTUAL DE L'ARTICLE 113	22
2.4 REDACTAT MODIFICAT DE L'ARTICLE 113.....	22
2.5 REDACTAT ACTUAL DE L'ARTICLE 114	23
2.6 REDACTAT MODIFICAT DE L'ARTICLE 114.....	23
2.7 REDACTAT ACTUAL DEL TÍTOL DE L'ARTICLE 115.....	26
2.8 REDACTAT MODIFICAT DEL TÍTOL DE L'ARTICLE 115	26

ANNEX 1: COMPARATIVA POUM (2009) – MPPPOUM (2013)- MPPPOUM (2023)	27
ANNEX 2: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA	31
ANNEX 3: SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS	37

0 ANTECEDENTS

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Matadepera va ser aprovat definitivament en data 14 de maig de 2009 i publicat en data 22 de setembre de 2009.

El POUM qualificava les sis illes de sòl urbà compreses entre els carrers de Ricard Marlet, Can Pous, Sant Quirze i l'avinguda del Mas Sot amb la clau urbanística 4b3, corresponent al tipus d'ordenació d'habitatge agrupat en filera, i establia les determinacions normatives per a la seva edificació.

En el moment de la redacció del POUM totes les parcel·les que formaven part d'aquest conjunt de sis illes es trobaven ja edificades, amb l'excepció de dues parcel·les de l'illa situada entre els carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida. Per aquest motiu, el POUM incloïa en les seves determinacions un esquema o plànol únicament d'aquesta illa, que mostrava la previsió d'habitatges que s'hi podien edificar, així com llurs alineacions i separacions, i incorporava en la seva normativa diverses referències a aquest plànol.

L'esquema inclòs en el POUM preveia la construcció de 17 habitatges en aquesta illa, dels quals en quedaven dos per edificar, corresponents a les dues parcel·les situades a l'angle format per la cruïlla dels carrers de Sant Quirze i Ricard Marlet. D'altra banda, l'article 113 del POUM establia per aquesta clau urbanística una densitat neta màxima d'edificació de 30 habitatges per hectàrea.

En data 13 de desembre de 2013 es va aprovar definitivament una Modificació puntual del POUM de Matadepera, publicada el 3 de març de 2014, que efectuava múltiples correccions en diversos àmbits del POUM. La voluntat explicitada de la modificació era la de corregir errades materials, millorar el redactat de la normativa per tal d'evitar dubtes interpretatius, modificar la normativa vigent per ajustar o fer més coherent la regulació de l'edificació i dels usos, modificar l'ordenació vigent en determinats àmbits i revisar els elements protegits pel Catàleg de béns arquitectònics i arqueològics. Entre els canvis proposats, la MPPPOUM modificava els articles que afecten la clau 4b3 (articles 112, 113, 114 i 115 del POUM) de forma que s'eliminava el plànol existent i totes les referències al mateix. La memòria de la MPPPOUM justificava aquestes modificacions efectuades per poder *“definir uns gàlibos màxims per parcel·la, concordants amb les alineacions construïdes, per agilitzar les petites intervencions dins d'aquestes àrees envoltants, sempre que es respectin tota la resta de paràmetres edificatoris i se sol·liciti la corresponent llicència d'obres”*.

Tanmateix, l'eliminació del plànol esmentat i alguna de les determinacions introduïdes per la MPPPOUM han generat involuntàriament ambigüitats i efectes no desitjats respecte a la possibilitat d'edificar en aquestes parcel·les, encara desocupades, els dos habitatges previstos. La Modificació puntual que es proposa aquí pretén aclarir aquestes ambigüitats i revertir aquestes efectes per tal de poder realitzar les previsions del POUM original.

1 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1.1 Objectius de la Modificació Puntual

Aquesta Modificació Puntual del POUM de Matadepera té com a objectiu rectificar alguns dels canvis introduïts per la MPPPOUM aprovada en data 13 de desembre de 2013 referits a la clau urbanística 4b3 per tal que es puguin edificar, en l'illa urbana compresa entre els carrers de Ricard Marlet, Sant Quirze, Dolors Mir i La Florida, els dos habitatges que el POUM original de 2009 preveia en les dues parcel·les actualment no edificades d'aquesta illa. La MPPPOUM també pretén establir unes normes clares que eliminin ambigüitats pel que fa a la possibilitat d'edificacions futures i a la necessitat de redactar Plans de Millora Urbana en alguns casos.

Adicionalment, s'aprofita la MPPPOUM per corregir una errada en el títol d'un dels articles, introduïda inadvertidament per l'anterior MP.

La Llei 39/2015 del Procediment Administratiu comú de les Administracions Públiques estableix la facultat de l'administració per a procedir, en qualsevol moment, a la rectificació dels seus actes: *"Artículo 109. Revocación de actos y rectificación de errores.*

1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos."

Per tant, la justificació de la present modificació puntual es troba, en essència, en poder, en compliment de les previsions del POUM originari, revertir els efectes no desitjats produïts com a conseqüència de les determinacions no prou precises ni encertades de la MPPPOUM de l'any 2013 en aquest emplaçament identificat i respecte de la clau 4b3.

Tenint, doncs, el present document com a principal objectiu la reversió d'aquells efectes i el compliment de les determinacions i previsions del POUM originari, correspon la modificació puntual del POUM de Matadepera, sense que existeixin circumstàncies que comportin —per la naturalesa del document— la revisió del planejament.

Així, doncs, l'article 5 del POUM, en concordança amb la normativa urbanística d'aplicació, preveu que correspon efectuar la revisió del planejament: pel transcurs del temps, quan es justifiqui l'existència de disfuncions entre les previsions del POUM i les necessitats reals de sòl per crear habitatge, per l'establiment d'activitats econòmiques o bé per la necessitat d'infraestructures d'interès general i/o per l'elecció d'un model territorial diferent o per circumstàncies econòmiques o demogràfiques.

Per la naturalesa del present instrument, i el seu caràcter aïllat, ens trobem davant d'un clar supòsit de modificació puntual del planejament, en els propis termes definits a l'article 6 del POUM de Matadepera:

“Art 6. Modificació.

- 1. Qualsevol altra alteració de les determinacions del Pla que no es correspongui amb cap dels supòsits previstos en l'article precedent” (article 5 en el que es regula la revisió del POUM) “tindrà la consideració de modificació, fins i tot en el cas que l'esmentada alteració comporti variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.*
- 2. La proposta de modificació haurà de raonar i justificar la coherència amb les previsions del POUM, la incidència de la nova ordenació en les previsions del Pla vigent i la viabilitat d'acceptar la proposta sense procedir a la seva revisió. Així mateix s'haurà de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència de la modificació proposada, en relació amb els interessos públics i privats concurrents.*
- 3. La modificació de qualsevol dels elements d'aquest Pla es subjectarà a les mateixes normes aplicables per a la seva formació.”*

1.2 Promoció de la Modificació Puntual

El promotor d'aquesta Modificació puntual és l'Ajuntament de Matadepera a instàncies de la Sra. Montserrat Ferrándiz Vila, propietària de les parcel·les del carrer Ricard Marlet 24 i 24A, amb les referències cadastrals 9155124DG1095N0001HE i 9155101DG1095N0001QE respectivament, en compliment de l'apartat 3 de l'article 101 del text refos de la Llei d'Urbanisme, que determina:

“3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.”

Ha estat redactada per l'arquitecte Ferran Pont Montaner de BAMMP Arquitectes i Associats SLP, d'acord amb el que determina la disposició addicional tretzena del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU), modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.

1.3 Necessitat, conveniència i oportunitat

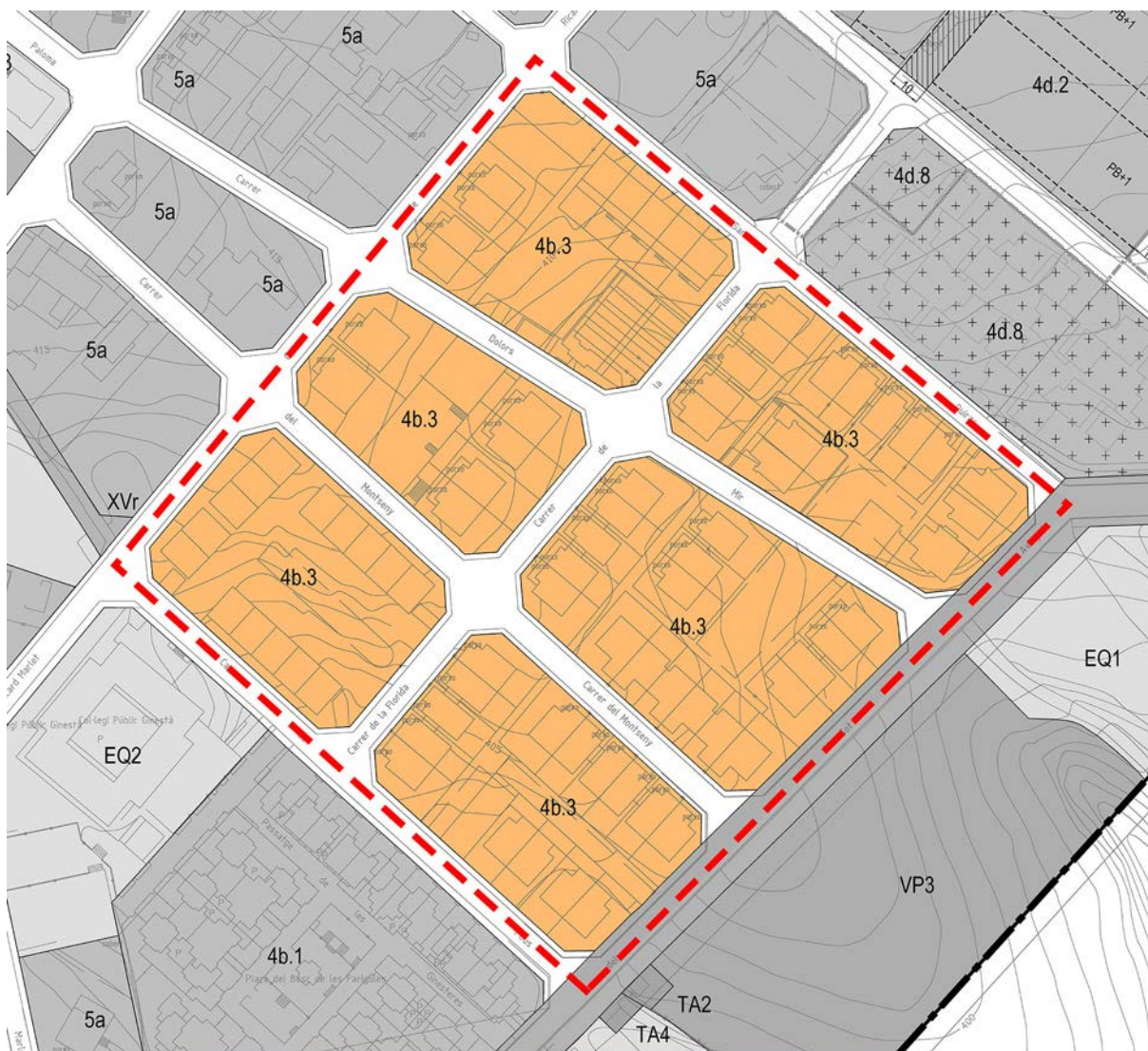
La conveniència i oportunitat d'aquesta MPPPOUM ve donada per la necessitat de poder executar tota l'edificació prevista originàriament pel POUM de 2009 en les sis illes qualificades amb la clau urbanística 4b3, així com garantir-ne la seguretat jurídica, evitant una situació que podria considerar-se com a error sofert en l'anterior modificació de l'any 2013. Actualment, dues de les parcel·les d'aquestes illes romanen encara sense edificar, i els canvis introduïts per la MPPPOUM aprovada en data 13 de desembre de 2013 impossibiliten –quan en cap cas no n'era l'objectiu- que s'hi puguin construir els dos habitatges originalment previstos i generen certa ambigüitat pel que fa a les alineacions i separacions aplicables a aquestes construccions. En aquest sentit, es considera convenient permetre que es materialitzi la previsió d'habitatges del POUM de 2009 per evitar greuges i perjudicis susceptibles de rescabament a la propietat de les dues parcel·les esmentades i per poder fixar, un cop edificat tot l'àmbit qualificat amb

la clau 4b3, els paràmetres que han de regir per a reformes posteriors de totes les edificacions ja construïdes.

1.4 Justificació de les modificacions proposades

1.4.1 POUM (2009)

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Matadepera, aprovat definitivament en data 14 de maig de 2009 i publicat en data 22 de setembre de 2009, qualificava les sis illes de sòl urbà compreses entre els carrers de Ricard Marlet, Can Pous, Sant Quirze i l'avinguda del Mas Sot amb la clau urbanística 4b3, corresponent al tipus d'ordenació d'habitatge agrupat en filera.



Illes qualificades amb la clau 4b3. Font: POUM Matadepera (2009)

Aquest tipus d'ordenació es definia a l'article 112 del POUM com *"el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada d'acord amb el plànol annex a la pàgina següent d'aquestes normes"*.

L'article 113, "Edificabilitat d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3", determinava el següent:

1. *Per poder optar al desenvolupament serà necessària la consideració del plànol annex a la pàgina següent d'aquestes normes on es defineixen les alineacions de l'ordenació volumètrica de l'illa definida pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida.*

2. *Paràmetres pel desenvolupament.*

Tipus d'ordenació: Veure plànol annex a la pàgina següent. Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica.

Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha.

Edificabilitat neta màxima: 0,65 m2/m2

Reserva espai lliures col·lectiu: 20%

De la seva banda, l'article 114, "Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3", també es referia al plànol annex en l'apartat referit a les alineacions:

1. Alineacions: Veure plànol annex a la pàgina següent.

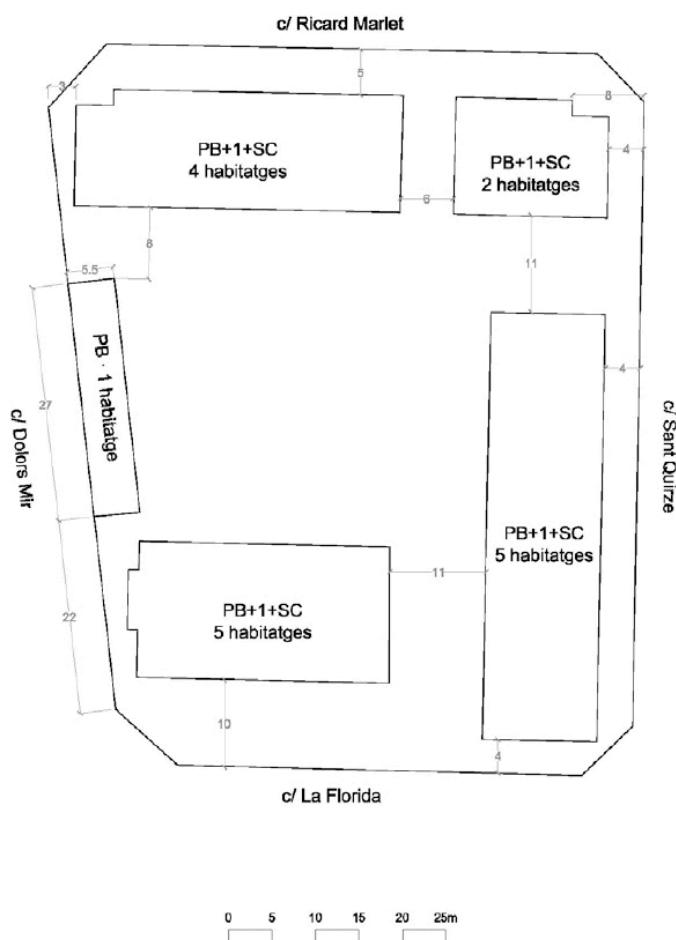
Cal fer constar que en el moment de l'aprovació del POUM, cinc de les sis illes que engloba aquesta clau ja es trobaven del tot edificades, mentre que la ubicada entre els carrers de Ricard Marlet, Sant Quirze, Dolors Mir i La Florida, encara contenia parcel·les no edificades.



Ortofoto de les sis illes qualificades amb la clau 4b3 amb les edificacions construïdes l'any 2009. Les dues parcel·les sense edificar es mostren delimitades amb línia vermella discontinua. Font: ICGC

El plànol al qual es refereixen els articles de la normativa esmentats, que figurava a la pàgina 46 del POUM, mostrava únicament aquesta illa, fet comprensible si es considera que era l'única que quedava per acabar d'edificar.

El plànol esmentat, que s'adjunta a continuació, contemplava en aquesta illa la construcció de 17 habitatges, distribuïts de la manera següent:



Plànol inclòs en la pàgina 46 del POUM original. Font: POUM Matadepera (2009)

En el moment de l'aprovació del POUM, aquesta illa tenia edificats tots els habitatges previstos, tret dels dos situats a l'angle superior dret (cruïlla entre els carrers de Ricard Marlet i de Sant Quirze), que a hores d'ara encara segueixen sense edificar.

1.4.2 Canvis introduïts per la MPPPOUM (2013)

En data 13 de desembre de 2013, es va aprovar definitivament una Modificació puntual del POUM de Matadepera, publicada el 3 de març de 2014, que efectuava múltiples correccions en diversos àmbits del POUM. La voluntat explicitada de la modificació era la de corregir errades materials, millorar el redactat de la normativa per tal d'evitar dubtes interpretatius, modificar la normativa vigent per ajustar o fer més coherent la regulació de l'edificació i dels usos, modificar l'ordenació vigent en determinats àmbits i revisar els elements protegits pel Catàleg de béns arquitectònics i arqueològics.

De resultes d'aquests canvis, la MPPPOUM modificava els articles que afecten la clau 4b3 (articles 112, 113, 114 i 115 del POUM) de forma que s'eliminava el plànol existent i totes les referències a aquest. La memòria de la MPPPOUM justificava aquestes modificacions amb els arguments següents:

“El POUM vigent definia una edificabilitat i densitat màximes per cada illa però sense delimitar uns gèl·lips màxims per l'edificació, pel que qualsevol actuació individual dins d'un habitatge concret requeria tramitar un Pla de millora urbana.

Amb la present modificació es pretén definir uns gèl·lips màxims per parcel·la, concordants amb les alineacions construïdes, per agilitzar les petites intervencions dins d'aquestes àrees envoltants, sempre que es respectin tota la resta de paràmetres edificatoris i se sol·liciti la corresponent llicència d'obres.

Per a actuacions de major envergadura o que pretenguin modificar algun dels paràmetres definits pels articles 111 a 115, igualment caldrà tramitar un Pla de millora urbana pel conjunt de tota la illa.”

(NOTA: la referència a l'article 111 és un error, atès que aquest article es refereix a una clau diferent, la 4b2, corresponent a Ciutat jardí intensiva).

Els canvis introduïts per la MPPPOUM aprovada l'any 2013 referits a la clau 4b3 són els següents:

- 1- Canvi del tipus d'ordenació, que passa de ser *“el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada d'acord amb el plànol annex a la pàgina següent d'aquestes normes”* del POUM original a ser el de volumetria específica, sense fer esment a cap plànol (modificacions efectuades al punt 2 de l'article 112 i al punt 2 de l'article 113, que passa a ser el punt 1, atès que l'1 original s'elimina). Cal dir que, tot i que es canvia el tipus d'ordenació, els títols de gairebé tots els articles referits a la clau 4b3 es mantenen com els d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3.
- 2- Substitució del text del punt 2 de l'article 112 pel redactat següent: *“Caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que compregui l'àmbit mínim d'una illa, definida per les alineacions que es determinen als plànols d'ordenació, excepte en aquelles illes en les quals s'hagi tramitat un Estudi de Detall i que constin a la Taula de Vigències del POUM.”*
- 3- Eliminació del plànol o esquema de la pàgina 46 del POUM que mostra les previsions d'edificació d'habitatges i llurs alineacions i separacions a l'illa ubicada entre els carrers de Ricard Marlet, Sant Quirze, Dolors Mir i La Florida.
- 4- Eliminació del redactat de totes les referències al plànol esmentat en el punt 3 (articles 112, 113 i 114).
- 5- Inclusió dels usos admesos de serveis a les persones i educatiu en l'article 115. Cal fer constar que l'article 115 del POUM original du com a títol **“Condicion d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3”**. La versió aprovada de la MPPPOUM i publicada al DOGC, a més d'afegir aquests dos usos, canvia el títol de l'article 115 pel de **“Condicion d'ús de Ciutat Jardí Intensiva. Clau 4b1”**. S'entén que es tracta d'una errada, atès que ja existeix l'article 110 amb el mateix títol, quan es parla de la clau 4b1, que la MPPPOUM de 2013 també modificava.

1.4.3 Problemàtica originada per la MPPPOUM (2013)

Els canvis efectuats per la MPPPOUM de l'any 2013 originen diversos problemes:

1. Inconsistències en el tipus d'ordenació

La MPPOUM de 2013 canviava el tipus d'ordenació, que passava de ser *“el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada d'acord amb el plànol annex a la pàgina següent d'aquestes normes”* del POUM de 2009 a ser el de volumetria específica, però continuava mantenint en els títols dels articles de la clau 4b3 i en el llistat de claus de l'article 106, referit a les subclaus de la clau 4, la referència a l'ordenació d'habitatge agrupat en filera, fet que genera una incoherència.

2. Densitat màxima d'habitatges

Quant a la densitat neta màxima d'habitatges, la MPPOUM aprovada la manté en els 30 habitatges/ha originals. La memòria de la MPPOUM de 2013 fa la interpretació que aquesta densitat es refereix a cadascuna de les illes per separat. Però el redactat del POUM determina aquesta densitat en l'article 113, que es refereix a la clau 4b3 en el seu conjunt, sense concretar que aquesta densitat hagi de ser aplicada de la mateixa manera a cadascuna de les illes qualificades amb aquesta clau.

Si bé la interpretació que fa la MPPOUM de 2013 és plausible, el cert és que el POUM no especifica explícitament aquest punt. Fins i tot es podria dir que el POUM opta per considerar la densitat en el conjunt de la clau i no illa per illa, atès que, si s'interpretés la densitat illa per illa, l'illa ubicada entre els carrers de Ricard Marlet, Sant Quirze, Dolors Mir i La Florida, amb una superfície de 0,5232 ha, només podria admetre 15,69 habitatges, i en canvi el plànol inclòs en el POUM hi preveu 17 habitatges.

La MPPOUM, en eliminar el plànol original de la pàgina 46 del POUM i fer la consideració que la densitat s'ha d'aplicar per a cada illa separadament, impossibilita de facto la construcció dels dos habitatges que el POUM preveia originalment en les dues parcel·les encara desocupades d'aquesta illa, originant un greuge per a la propietat de les dues parcel·les afectades.

En canvi, si s'interpreta que la densitat es refereix al conjunt de la clau, i considerant que la superfície destinada a zones en la clau 4b3 és de 3,16 hectàrees, es podrien construir un total de 94,9 habitatges en el conjunt d'aquestes sis illes. Atès que actualment només en tenen edificats 84, aquesta interpretació possibilitaria sobradament la construcció dels dos habitatges que manquen.

Això no obstant, la interpretació que la densitat s'ha de considerar en el conjunt de la clau urbanística i no illa per illa planteja en canvi el problema de com s'haurien de repartir els habitatges admissibles restants a cada illa, en cas que futures promocions volguessin esgotar aquesta capacitat edificatòria de 94,9 habitatges.

3. Alineacions i obligació de redactar un PMU per tota una illa en cas d'intervencions

La MPPOUM de 2013 justificava els canvis que proposava introduir amb l'argumentació següent: *“El POUM vigent definia una edificabilitat i densitat màximes per cada illa però sense delimitar uns gèlids màxims per l'edificació, pel que qualsevol actuació individual dins d'un habitatge concret requeria tramitar un Pla de millora urbana.*

Amb la present modificació es pretén definir uns gàlibs màxims per parcel·la, concordants amb les alineacions construïdes, per agilitzar les petites intervencions dins d'aquestes àrees envoltants, sempre que es respectin tota la resta de paràmetres edificatoris i se sol·liciti la corresponent llicència d'obres.

Per a actuacions de major envergadura o que pretenguin modificar algun dels paràmetres definits pels articles 111 a 115, igualment caldrà tramitar un Pla de millora urbana pel conjunt de tota la illa”.

Tanmateix, la voluntat expressada de definir uns gàlibs màxims no es concreta de forma precisa en la normativa.

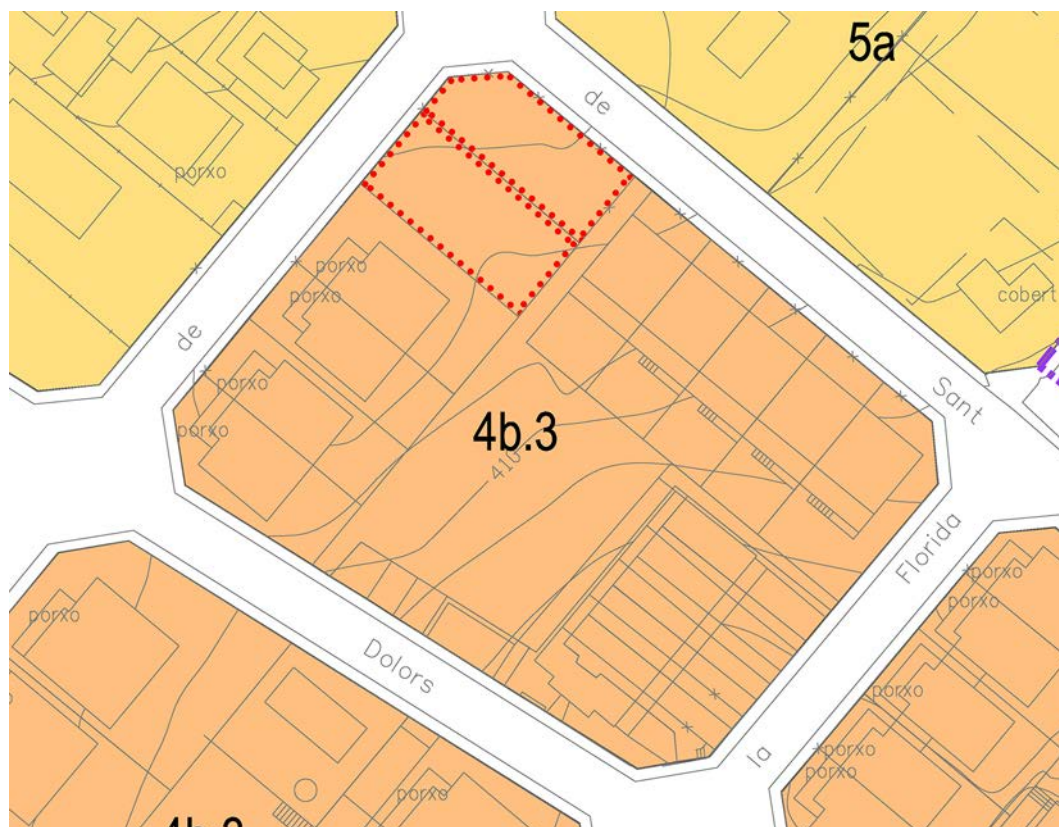
La MPPOUM modificava el redactat de l'article 112.2 del POUM, deixant-lo com segueix:

“2. Ordenació volumètrica: Ordenació per volumetria específica. Caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que compregui l'àmbit mínim d'una illa, definida per les alineacions que es determinen als plànols d'ordenació, excepte en aquelles illes en les quals s'hagi tramitat un Estudi de Detall i que constin a la Taula de Vigències del POUM.”

Considerant que a la taula de vigències del POUM només hi consten els estudis de detall corresponents a l'illa compresa entre els carrers del Montseny, Can Pous, La Florida i l'avinguda Mas Sot (ED 10, de 1990) i a l'illa compresa entre els carrers de Ricard Marlet, Dolors Mir, Montseny i La Florida (ED 11, de 1989), es podria fer la interpretació que per a la resta d'illes, els gàlibs màxims que pretén definir la MPPOUM s'han de correspondre amb les alineacions determinades en els plànols d'ordenació, que s'entén que reflecteixen els elements ja construïts. Aquesta interpretació, però, planteja altres dubtes:

- a) No es concreta com s'han d'edificar els dos habitatges pendents de construir en l'illa compresa entre els carrers de Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida, atès que:
- En no estar edificats, no consten en els plànols d'ordenació inclosos en la MPPOUM.
 - La MPPOUM va eliminar l'esquema que en definia les alineacions i separacions.
 - No consta cap estudi de detall per aquesta illa.

Cal considerar també que fins i tot en el cas que no es construïssin aquests dos habitatges, el problema seguiria persistent per a qualsevol dels altres usos permesos en aquesta clau urbanística per a les dues parcel·les sense edificar.



Detall del plànol d'ordenació de la MPPOUM aprovada l'any 2013 on apareix l'illa amb les dues parcel·les pendents d'edificar (destacades aquí amb línia de punts vermells). Font: MPPOUM (2013)

- b) Tot i que la memòria de la MPPOUM argumentava que la modificació es feia precisament per evitar que per a qualsevol actuació individual dins un habitatge concret calgués tramitar un PMU, i que proposava que només calgués tramitar-lo en cas d'intervencions de "major envergadura" (sense concretar més) o que pretenguessin modificar algun dels paràmetres establerts pels articles 111* a 115, aquesta voluntat no es determina explícitament a la normativa, atès que, tal com queda el redactat el punt 2 de l'article 112 després de la modificació, per fer qualsevol modificació cal tramitar un Pla de Millora Urbana que abasti almenys tota una illa.

Si l'objectiu expressat per la MPPOUM era el d'agilitzar les petites intervencions, exigir que per a fer-les s'hagi de tramitar un Pla de Millora Urbana que abasti tota l'illa pot suposar un entrebanc més gran per aquestes intervencions, màxim si es considera que aquest requisit serà vigent per a quatre de les sis illes, que són les que no tenen un estudi de detall recollit a la Taula de Vigències del POUM.

(*) L'esment a l'article 111 és un error, ja que aquest es refereix a una altra clau urbanística, la 4b2.

1.4.4 Solució proposada

1. Pel que fa a la inconsistència generada pel canvi del tipus d'ordenació es proposa modificar l'article 112 del POUM en el seu apartat 2 per recuperar el tipus d'ordenació d'edificació unifamiliar aïllada o

agrupada, però sense fer en aquest punt l'esment al plànol que feia el POUM original, atès que s'inclourà en l'article 114, com s'explica més avall. També es proposa eliminar la referència a l'elaboració d'un Pla de Millora Urbana que abasti una illa, i en canvi s'afegeix a l'article 114, en l'apartat que es refereix a les alineacions, que es podrà tramitar un canvi d'ordenació per a tota una illa si tots els propietaris de la mateixa hi estan d'acord, mantenint el nombre d'habitatges existents i l'ocupació màxima de l'illa en el 40%.

2. Pel que fa a les dues parcel·les encara no edificades de l'illa urbana compresa entre els carrers de Ricard Marlet, Sant Quirze, Dolors Mir i La Florida, es proposa permetre-hi la construcció dels dos habitatges que ja hi preveia el POUM original. Per fer-ho, cal recuperar, per aquesta illa, el plànol que incloïa el POUM original on es definien les alineacions i separacions previstes i els habitatges que es podien edificar. En aquest plànol s'ha efectuat un petit ajust de l'alineació de la cantonada que confronta amb el xamfrà entre els carrers de Ricard Marlet i Sant Quirze per adaptar-lo millor a la geometria del xamfrà, sense que això suposi sobrepassar l'ocupació esmentada del 40%.

Per a la resta d'illes, es proposa mantenir les alineacions de les edificacions segons allò atorgat en les respectives llicències d'edificació, afegint-hi un plànol que mostri, amb caràcter indicatiu, les alineacions actualment existents.

Es proposa modificar l'article 114 del POUM per recuperar el punt 1 del POUM de 2009, referit a les alineacions, però amb el redactat següent: "*Alineacions: En l'illa delimitada pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida serà d'aplicació el plànol següent:*", tot afegint a continuació el plànol del POUM original (amb la petita modificació esmentada) referit a aquesta illa.

A continuació del plànol es proposa afegir-hi el redactat següent:

"En les illes restants es mantindran les alineacions de les edificacions en conformitat a allò atorgat en les seves respectives llicències d'edificació, segons mostra el plànol següent a títol indicatiu.", tot afegint a continuació el plànol per a la resta d'illes.

I a continuació d'aquest segon plànol es proposa afegir-hi el redactat següent:

"Per a qualsevol illa de la clau 4b3, en el supòsit d'acord entre tots els propietaris d'una illa per a la substitució de la totalitat de les seves edificacions es podrà tramitar una nova ordenació. El nombre màxim d'habitatges serà l'existent i l'ocupació màxima per al conjunt de l'illa no superarà el 40%."

El paràmetre del 40% d'ocupació sobre el conjunt de l'illa s'ha fixat atenent al fet que amb les edificacions construïdes actualment (gener 2013) la majoria de les illes voreja aquest percentatge sense superar-lo.

Com a conseqüència de la reincorporació del punt 1 d'aquest article, el punt existent referit al nombre de plantes i alçada reguladora torna a numerar-se com a punt 2, tal com s'enumerava en el POUM original, sense que canviï el seu contingut.

3. Per evitar confusions en la interpretació del paràmetre referent a la densitat màxima d'habitatges permesa en l'àmbit que conformen les sis illes qualificades amb la clau 4b3, es proposa modificar-lo

de manera que s'estableixi que, per al conjunt d'aquestes sis illes, el nombre màxim d'habitatges edificable sigui de 86, que s'obté de sumar als 84 actualment existents els dos habitatges que queden per edificar. Aquest nombre és inferior en 8 (gairebé 9) unitats als 94,9 que permetria la densitat neta màxima actual si considerem les sis illes en el seu conjunt. Fixar el nombre d'habitatges en 86, considerant que la superfície total dedicada a zones en el conjunt de les sis illes és de 3,16 ha, suposaria una densitat neta de 27,2 habitatges/ha.

Tenint en compte els habitatges existents, efectuant aquest canvi el nombre màxim d'habitatges permès per a cada parcel·la quedaria com segueix:

Illa	Delimitació carrers	Nombre màxim d'habitatges
Illa 1	Ricard Marlet, Montseny, Florida i Can Pous	15
Illa 2	Ricard Marlet, Dolors Mir, Florida i Montseny	6
Illa 3	Ricard Marlet, Sant Quirze, Florida i Dolors Mir	17
Illa 4	Florida, Montseny, Avinguda del Mas Sot i Can Pous	15
Illa 5	Florida, Dolors Mir, Avinguda del Mas Sot i Montseny	18
Illa 6	Florida, Sant Quirze, Avinguda del Mas Sot i Dolors Mir	15
	Total	86

Per introduir aquest canvi es proposa modificar el punt 2 de l'article 113 del POUM per substituir el redactat "*Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha.*" pel text "*Nombre màxim d'habitatges: 86*". Aquest tipus de redactat és el que ja figura en diverses claus urbanístiques del POUM.

4. Per corregir l'errada detectada en el títol de l'article 115 del POUM originada per la MPPPOUM, que va modificar el text original "*Art. 115. Condicions d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3*" canviant-lo, per error, pel text "*Article 115: Condicions d'ús de Ciutat Jardí Intensiva. Clau 4b1*", es proposa modificar el títol de l'article 115 del POUM per tornar al text original, atès que és evident que l'article tracta de les condicions d'ús de la clau 4b3 i no pas dels de la 4b1, que ja es tracten en l'article 110.

1.5 Tramitació ambiental

La disposició final 11ª de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, determina que els seus articles de caràcter bàsic són aplicables a les Comunitats Autònomes un cop transcorregut un any des de la seva entrada en vigor. Així mateix, la seva disposició transitòria 1ª concreta que la llei esmentada és d'aplicació a tots els plans d'avaluació ambiental estratègica dels quals s'iniciï a partir del dia de la seva entrada en vigor. La Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, recull el marc normatiu a Catalunya relatiu a l'avaluació ambiental dels plans i programes que poden tenir efectes significatius en el medi ambient aprovats per l'Administració o pel Govern, pels ens locals i pel Parlament, d'aplicació en tot allò que no s'oposi a la legislació bàsica estatal.

Mentre no es dugui a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació

ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, d'acord amb les regles contingudes en la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica (DOGC núm.6920, 24.07.2015).

L'apartat 6 de la Disposició Addicional vuitena de la Llei 16/2015 determina els plans sotmesos a avaluació ambiental estratègica ordinària, els que són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada i aquells que no han de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica. En concret, en l'apartat c) diu:

c) No han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general:

Primer. El planejament urbanístic derivat no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix només a sòl urbà o que desenvolupa planejament urbanístic general avaluat ambientalment.

Segon. Les modificacions de planejament urbanístic no incloses en l'apartat quart de la lletra a que es refereixen només a sòl urbà.

L'apartat quart de la lletra a esmentat en aquest text es refereix a modificacions de plans urbanístics "que estableixin el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 en els termes establerts per la Llei 42/2007, o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural."

Atès que la Modificació puntual del POUM que es proposa no es troba inclosa en aquest apartat tercer de la lletra a, es refereix únicament a sòl urbà, no produeix efectes sobre el medi ambient, es limita a clarificar alguns aspectes del POUM i reverteix algun aspecte d'una modificació anterior per retornar a redactats del POUM original, que ja van ser avaluats ambientalment, es considera que aquesta modificació puntual no ha de ser objecte d'avaluació ambiental estratègica.

1.6 Contingut de la Modificació Puntual

Aquesta Modificació puntual del POUM de Matadepera afecta els articles 112, 113, 114 i 115 de la normativa del POUM, referits tots ells a la clau urbanística 4b3.

Les afectacions concretes en cada cas s'exposen a continuació.

1.6.1 Modificació de l'article 112 del POUM

Es modifica el punt 1 de l'article 112 del POUM, per motius gramaticals, canviant el redactat:

*"1. Comprèn aquells sòls **que**, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació."*

per substituir la paraula "que" per la paraula "on", tal com ja constava al POUM de 2009:

*“1. Comprèn aquells sòls **on**, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació.”*

Es modifica el punt 2 de l'article 112 del POUM per recuperar el tipus d'ordenació que figurava en el POUM de 2009 i que encara consta en els títols dels articles. Les referències als plànols es traslladen a l'article 114, que determina les alineacions. El punt 2 de l'article 112 queda com segueix:

“2. El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada.”

1.6.2 Modificació de l'article 113 del POUM

Es modifica el punt 1 de l'article 113 del POUM (Paràmetres urbanístics) per eliminar la referència al tipus d'ordenació de volumetria específica, quedant el primer paràgraf del punt 1 com segueix:

“Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica”

i per substituir el redactat *“Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha.”* pel text *“Nombre màxim d'habitatges: 86”*.

1.6.3 Modificació de l'article 114 del POUM

Es recupera el punt 1 del POUM de 2009, referit a les alineacions, però modificant-ne el redactat, que queda com segueix:

“1. Alineacions:

En l'illa delimitada pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida serà d'aplicació el plànol següent:”

I a continuació s'afegeix, amb el petit ajust esmentat en el punt 2 de l'apartat 1.4.4, el plànol d'aquesta illa que incorporava el POUM originalment i que havia estat suprimit per la MPPOUM de 2013.

S'afegeix, a continuació del plànol, el text següent:

“En les illes restants es mantindran les alineacions de les edificacions en conformitat a allò atorgat en les seves respectives llicències d'edificació, segons mostra el plànol següent a títol indicatiu:”

i a continuació s'afegeix un nou plànol amb les alineacions de les edificacions existents.

Tot seguit s'afegeix el text:

“Per a qualsevol illa de la clau 4b3, en el supòsit d'acord entre tots els propietaris d'una illa per a la substitució de la totalitat de les seves edificacions es podrà tramitar una nova ordenació. El nombre màxim d'habitatges serà l'existent i l'ocupació màxima per al conjunt de l'illa no superarà el 40%.”

Com a conseqüència de la reincorporació del punt 1 d'aquest article, el punt 1 existent (Nombre de plantes i alçada reguladora) passa a ser el punt 2, sense que se'n modifiqui el contingut.

1.6.4 Modificació de l'article 115 del POUM

Es modifica el títol de l'article, que la MPPPOUM aprovada el 13 de desembre de 2013 havia canviat per error fent que es referís a una altra clau urbanística, per retornar-lo al seu redactat original del POUM de 2009. El títol queda com segueix:

"Art. 115. Condicions d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 43b"

1.6.5 Memòria social

Aquesta Modificació puntual del POUM de Matadepera no afecta ni modifica les polítiques de sòl i d'habitatge protegit del municipi. Per aquest motiu, no resulta preceptiva la redacció d'una memòria social.

1.6.6 Avaluació econòmica i financera. Informe de sostenibilitat econòmica. Agenda

1.6.6.1 Avaluació econòmica i financera

Les propostes de la present MPPPOUM no impliquen cap pèrdua patrimonial, per la qual cosa en cap cas comporten indemnitzacions. Així mateix, la MPPPOUM no delimita cap nou àmbit d'actuació o de gestió urbanística. És per tant una actuació que no té repercussió a efectes financers.

1.6.6.2 Informe de sostenibilitat econòmica

Aquest apartat es redacta en compliment de l'article 59 del TRLU "Documentació dels plans d'ordenació urbanística", apartat 3.d. Amb els objectius d'aquest document es garanteix:

1.- Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius.

No s'altera l'equilibri socioeconòmic del POUM pel que fa a la suficiència dels usos productius i per tant, no s'escau la justificació específica.

2.- Avaluació de la sostenibilitat econòmica de les actuacions:

Atès que la MPPPOUM no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment.

En conseqüència, no s'alterarà negativament el balanç fiscal municipal. Es conclou que la modificació no generarà impactes negatius en la hisenda pública municipal.

1.6.6.3 Agenda

Aquesta MPPPOUM serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva.

1.6.7 Estudi de mobilitat

La modificació pròpiament dita no afecta la mobilitat existent, per la qual cosa no resulta preceptiu acompanyar el present document amb un estudi de mobilitat.

2 MODIFICACIÓ DE LA NORMATIVA DEL POUM

Aquesta MPPPOUM proposa modificar els articles 112, 113, 114 i 115 del POUM. A continuació es relacionen aquests articles amb el seu redactat actual i amb el redactat modificat. Les parts que es modifiquen es mostren amb color blau en els articles modificats.

2.1 Redactat actual de l'article 112

Article 112: Tipus d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3

1. Comprèn aquells sòls que, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació.
2. Ordenació volumètrica: Ordenació per volumetria específica. Caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que compregui l'àmbit mínim d'una illa, definida per les alineacions que es determinen als plànols d'ordenació, excepte en aquelles illes en les quals s'hagi tramitat un Estudi de Detall i que constin a la Taula de Vigències del POUM.

2.2 Redactat modificat de l'article 112

Art. 112. Tipus d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3

1. Comprèn aquells sòls **on**, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació.
2. **El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada.**

2.3 Redactat actual de l'article 113

Art. 113: Paràmetres urbanístics Clau 4b3

1. Paràmetres urbanístics:

Tipus d'ordenació: Volumetria específica. Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica.

Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha.

Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²/m²

Reserva espai lliure col·lectiu: 20%.

2.4 Redactat modificat de l'article 113

Art. 113. Paràmetres urbanístics Clau 4b3

1. Paràmetres urbanístics:

Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica.

Nombre màxim d'habitatges: 86.

Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²/m².

Reserva espai lliure col·lectiu: 20%.

2.5 Redactat actual de l'article 114

Art. 114: Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3

1. Nombre de plantes i alçada reguladora

a) El nombre de plantes. En els edificis s'admet planta baixa, una planta pis i sotacoberta.

b) Alçada reguladora:

PB 3,30 m

PB + 1 PP + SC 7,50 m

c) Alçada lliure interior mínima:

Planta baixa:

Ús habitatge 2,50 m

Ús comercial o altres 3,00 m

Planta pis: 2,50 m

Sotacoberta: 2,50 m (en general)

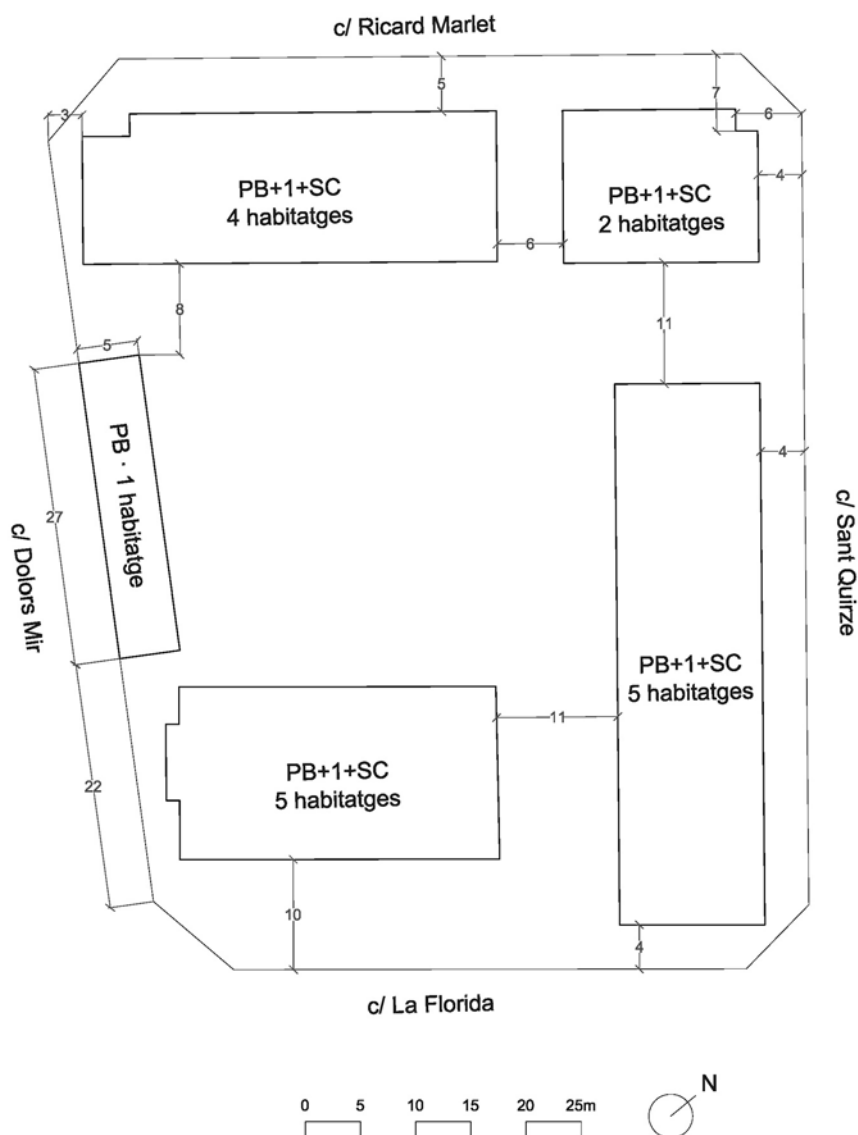
(En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà excepcionalment que els 2,50m ho sigui de mitjana, amb un mínim de 1,90m)

2.6 Redactat modificat de l'article 114

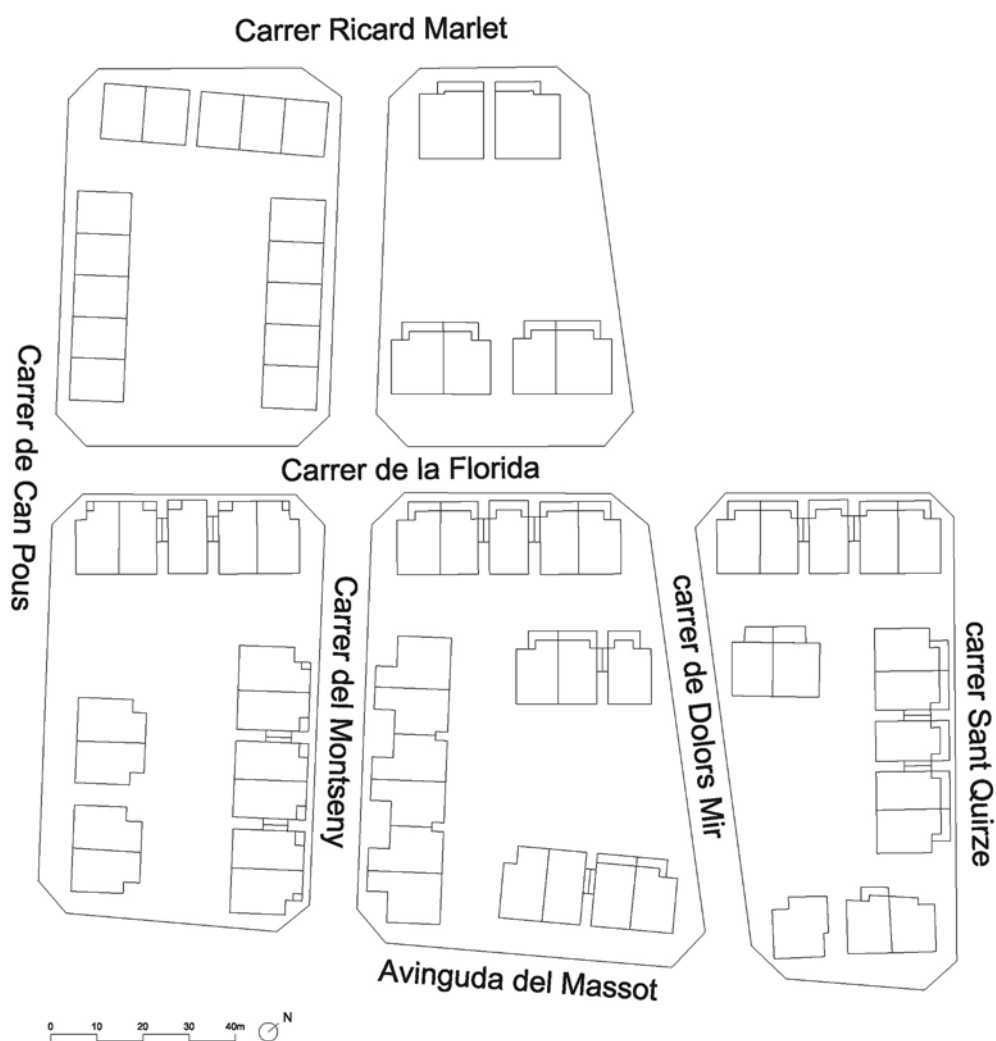
Art. 114. Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3

1. Alineacions:

En l'illa delimitada pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida serà d'aplicació el plànol següent:



En les illes restants es mantindran les alineacions de les edificacions en conformitat a allò atorgat en les seves respectives llicències d'edificació, segons mostra el plànol següent a títol indicatiu:



Per a qualsevol illa de la clau 4b3, en el supòsit d'acord entre tots els propietaris d'una illa per a la substitució de la totalitat de les seves edificacions es podrà tramitar una nova ordenació. El nombre màxim d'habitatges serà l'existent i l'ocupació màxima per al conjunt de l'illa no superarà el 40%.

2. Nombre de plantes i alçada reguladora

a) El nombre de plantes. En els edificis s'admet planta baixa, una planta pis i sotacoberta.

b) Alçada reguladora:

PB 3,30 m

PB + 1 PP + SC 7,50 m

c) Alçada lliure interior mínima:

Planta baixa:

Ús habitatge 2,50 m

Ús comercial o altres 3,00 m

Planta pis: 2,50 m

Sotacoberta: 2,50 m (en general)

(En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà excepcionalment que els 2,50m ho sigui de mitjana, amb un mínim de 1,90m)

2.7 Redactat actual del títol de l'article 115

Article 115: Condicions d'ús de Ciutat Jardí Intensiva. Clau 4b1

2.8 Redactat modificat del títol de l'article 115

Art. 115. Condicions d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3

Terrassa, gener de 2023



Ferran Pont i Montaner
BAMMP Arquitectes i Associats, SLP

ANNEX 1: COMPARATIVA POUM (2009) – MPPPOUM (2013)- MPPPOUM (2023)

COMPARATIVA POUM MATADEPERA ORIGINAL (2009) I MODIFICACIONS PUNTUALS		
Article 112		
POUM (2009)	MPPPOUM (2013) (Text modificat en blau)	Proposta MPPPOUM (2023) (Text modificat en vermell)
<p>Art. 112. Tipus d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Comprèn aquells sòls on, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació. El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada d'acord amb el plaol annex a la pàgina següent d'aquestes normes. 	<p>Article 112: Tipus d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Comprèn aquells sòls que, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació. Ordenació volumètrica: Ordenació per volumetria específica. Caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana que compregui l'àmbit mínim d'una illa, definida per les alineacions que es determinen als plànols d'ordenació, excepte en aquelles illes en les quals s'hagi tramitat un Estudi de Detall i que constin a la Taula de Vigències del POUM. 	<p>Art. 112. Tipus d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Comprèn aquells sòls on, per la seva proximitat al casc urbà, s'admet una major concentració de l'edificació. El tipus d'ordenació és el d'edificació unifamiliar aïllada o agrupada.
Article 113		
POUM (2009)	MPPPOUM (2013) (Text modificat en blau)	Proposta MPPPOUM (2023) (Text modificat en vermell)
<p>Art. 113. Edificabilitat d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Per poder optar al desenvolupament serà necessària la consideració del plaol annex a la pàgina següent d'aquestes normes on es defineixen les alineacions de l'ordenació volumètrica de l'illa definida pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida. Paràmetres pel desenvolupament. Tipus d'ordenació: Veure plaol annex a la pàgina següent. Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica. Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha. Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²/m² Reserva espai lliure col·lectiu: 20% 	<p>Art. 113: Paràmetres urbanístics Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Paràmetres urbanístics: Tipus d'ordenació: Volumetria específica. Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica. Densitat neta màxima: 30 Habitatges/Ha. Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²/m² Reserva espai lliure col·lectiu: 20% 	<p>Art. 113. Paràmetres urbanístics Clau 4b3</p> <ol style="list-style-type: none"> Paràmetres urbanístics: Caldrà garantir que cada agrupació d'habitatges tingui una unitat arquitectònica. Nombre màxim d'habitatges: 86. Edificabilitat neta màxima: 0,65 m²/m². Reserva espai lliure col·lectiu: 20%.

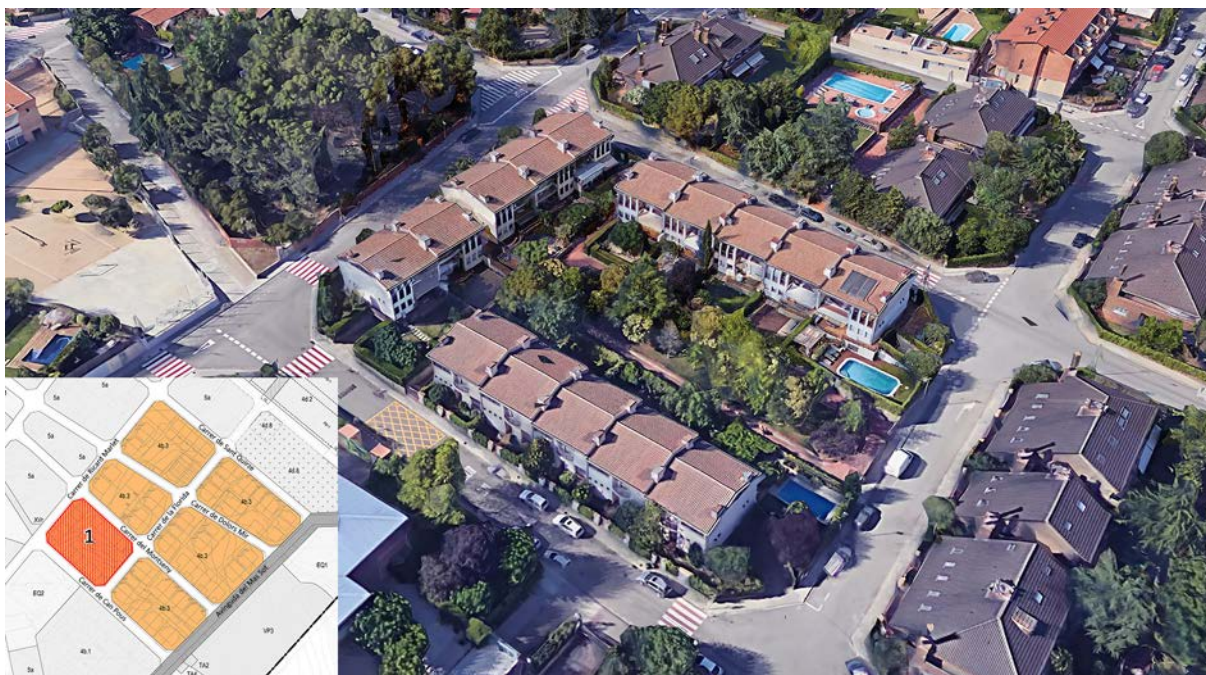
Article 114		
POUM (2009)	MPOUM (2013) (Text modificat en blau)	Proposta MPOUM (2023) (Text modificat en vermell)
<p>Art. 114. Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <p>1. Alineacions: Veure plànol annex a la pàgina següent.</p> <p>2. Nombre de plantes i alçada reguladora.</p> <p>a) El nombre de plantes. En els edificis s'admet planta baixa, una planta pis i sota coberta.</p> <p>b) Alçada reguladora:</p> <p>PB 3,30 m</p> <p>PB + 1 PP + SC 7,50 m</p> <p>c) Alçada lliure interior mínima:</p> <p>Planta baixa:</p> <p>Ús habitatge..... 2,50 m</p> <p>Ús comercial o altres 3,00 m</p> <p>Planta pis:..... 2,50 m</p> <p>Sota Coberta:..... 2,50 m (en general)</p> <p>(En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà excepcionalment que els 2,50 m ho sigui de mitjana, amb un mínim de 1,90 m)</p>	<p>Article 114: Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <p>1. Nombre de plantes i alçada reguladora</p> <p>a) El nombre de plantes. En els edificis s'admet planta baixa, una planta pis i sotacoberta.</p> <p>b) Alçada reguladora:</p> <p>PB 3,30 m</p> <p>PB + 1 PP + SC 7,50 m</p> <p>c) Alçada lliure interior mínima:</p> <p>Planta baixa:</p> <p>Ús habitatge 2,50 m</p> <p>Ús comercial o altres 3,00 m</p> <p>Planta pis: 2,50 m</p> <p>Sotacoberta: 2,50 m (en general)</p> <p>(En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà excepcionalment que els 2,50m ho sigui de mitjana, amb un mínim de 1,90m)</p>	<p>Art. 114. Condicions d'ordenació d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <p>1. Alineacions: En l'illa delimitada pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida serà d'aplicació el plànol següent:</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="color: red;">En les illes restants es mantindran les alineacions de les edificacions en conformat a allò atorgat en les seves respectives llicències d'edificació, segons mostra el plànol següent a títol indicatiu:</p>

	<p>Per a qualsevol illa de la clau 4b3, en el supòsit d'acord entre tots els propietaris d'una illa per a la substitució de la totalitat de les seves edificacions es podrà tramitar una nova ordenació. El nombre màxim d'habitatges serà l'existent i l'ocupació màxima per al conjunt de l'illa no superarà el 40%.</p> <p>2. Nombre de plantes i alçada reguladora.</p> <p>a) El nombre de plantes. En els edificis s'admet planta baixa, una planta pis i sota coberta.</p> <p>b) Alçada reguladora:</p> <p>PB 3,30 m</p> <p>PB + 1 PP + SC 7,50 m</p> <p>c) Alçada lliure interior mínima:</p> <p>Planta baixa:</p> <p>Ús habitatge 2,50 m</p> <p>Ús comercial o altres 3,00 m</p> <p>Planta pis: 2,50 m</p>

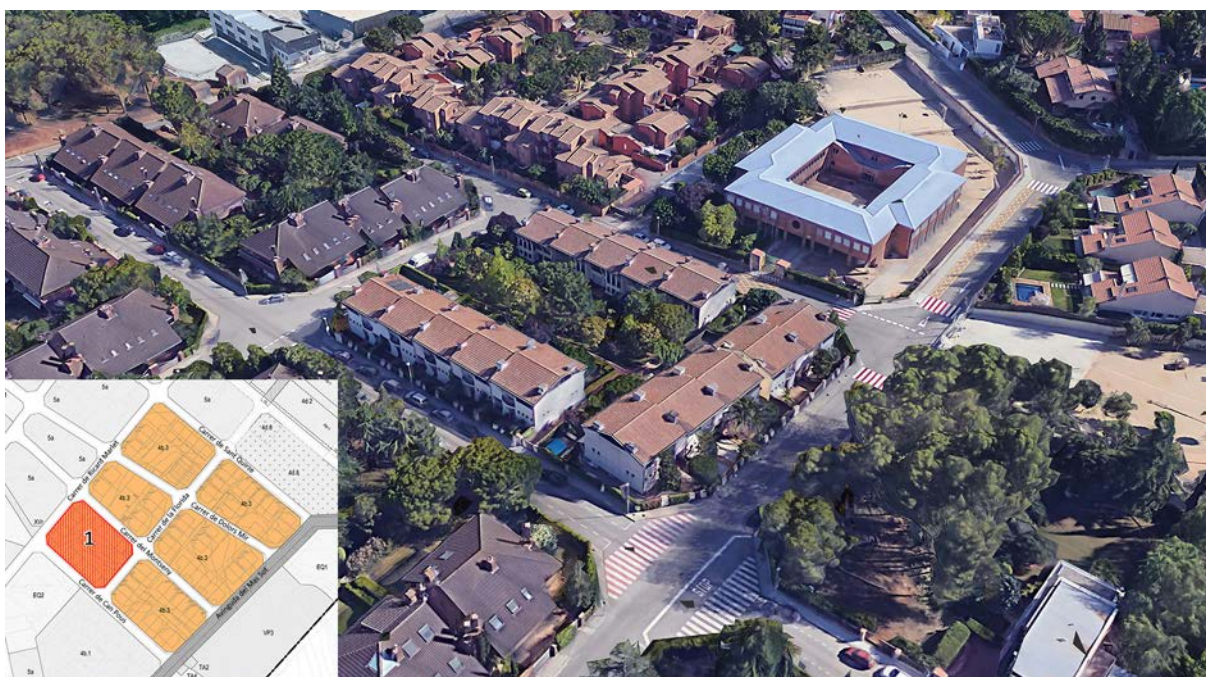
		<p>Sota Coberta: 2,50 m (en general)</p> <p>(En aquelles estances que tinguin el sostre formant pendent, s'admetrà excepcionalment que els 2,50 m ho siguin de mitjana, amb un mínim de 1,90 m)</p>
Article 115		
POUM (2009)	MPPPOUM (2013) (Text modificat en blau)	Proposta MPPPOUM (2023) (Text modificat en vermell)
<p>Art. 115. Condicions d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <p>1er. Habitatge. Es permet unifamiliar agrupat o aïllat.</p> <p>2on. Comercial. S'admet fins a una superfície màxima de 200 m².</p> <p>3er. Oficines. S'admet amb una superfície màxima de 200 m².</p> <p>4rt. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.</p> <p>5è. Religions i cultural. S'admet.</p> <p>6è. Recreatiu. S'admet a excepció de bingos i discoteques, amb el límit màxim de 400 m² per establiment o instal·lacions.</p> <p>7è. Esportiu. S'admet.</p> <p>8è: Residencial. S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives. Inclou llars d'avis, centres per a gent gran i similars.</p>	<p>Article 115: Condicions d'ús de Ciutat Jardí Intensiva. Clau 4b1</p> <p>1. Habitatge. Es permet unifamiliar agrupat i aïllat.</p> <p>2. Comercial. S'admet fins a una superfície màxima de 200 m².</p> <p>3. Oficines. S'admet amb una superfície màxima de 200 m².</p> <p>4. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.</p> <p>5. Religions i cultural. S'admet.</p> <p>6. Recreatiu. S'admet a excepció de bingos i discoteques, amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lacions.</p> <p>7. Esportiu. S'admet.</p> <p>8. Residencial. S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives. Inclou llars d'avis, centres per a gent gran i similars.</p> <p>9. Serveis a les persones. S'admet.</p> <p>10. Educatiu. S'admet.</p>	<p>Art. 115. Condicions d'ús d'Habitatge Agrupat en Filera. Clau 4b3</p> <p>1. Habitatge. Es permet unifamiliar agrupat i aïllat.</p> <p>2. Comercial. S'admet fins a una superfície màxima de 200 m².</p> <p>3. Oficines. S'admet amb una superfície màxima de 200 m².</p> <p>4. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de cinquanta (50) llits per establiment.</p> <p>5. Religions i cultural. S'admet.</p> <p>6. Recreatiu. S'admet a excepció de bingos i discoteques, amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lacions.</p> <p>7. Esportiu. S'admet.</p> <p>8. Residencial. S'admet l'ús residencial per a hotels i unitats de convivència col·lectives. Inclou llars d'avis, centres per a gent gran i similars.</p> <p>9. Serveis a les persones. S'admet.</p> <p>10. Educatiu. S'admet.</p>
<p>(A continuació s'adjuntava el plànol de l'illa delimitada pels carrers Sant Quirze, Ricard Marlet, Dolors Mir i La Florida. No semblava anar inserit en cap article en concret)</p>	<p>S'ha eliminat el plànol.</p>	<p>El plànol del POUM de 2009 queda incorporat en l'article 114.</p>

ANNEX 2: DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

Ortofotos de les illes amb clau urbanística 4b3



Illa 1 vista des del sud (Font: Google Earth)



Illa 1 vista des del nord (Font: Google Earth)



Illa 2 vista des del sud (Font: Google Earth)



Illa 2 vista des del nord (Font: Google Earth)



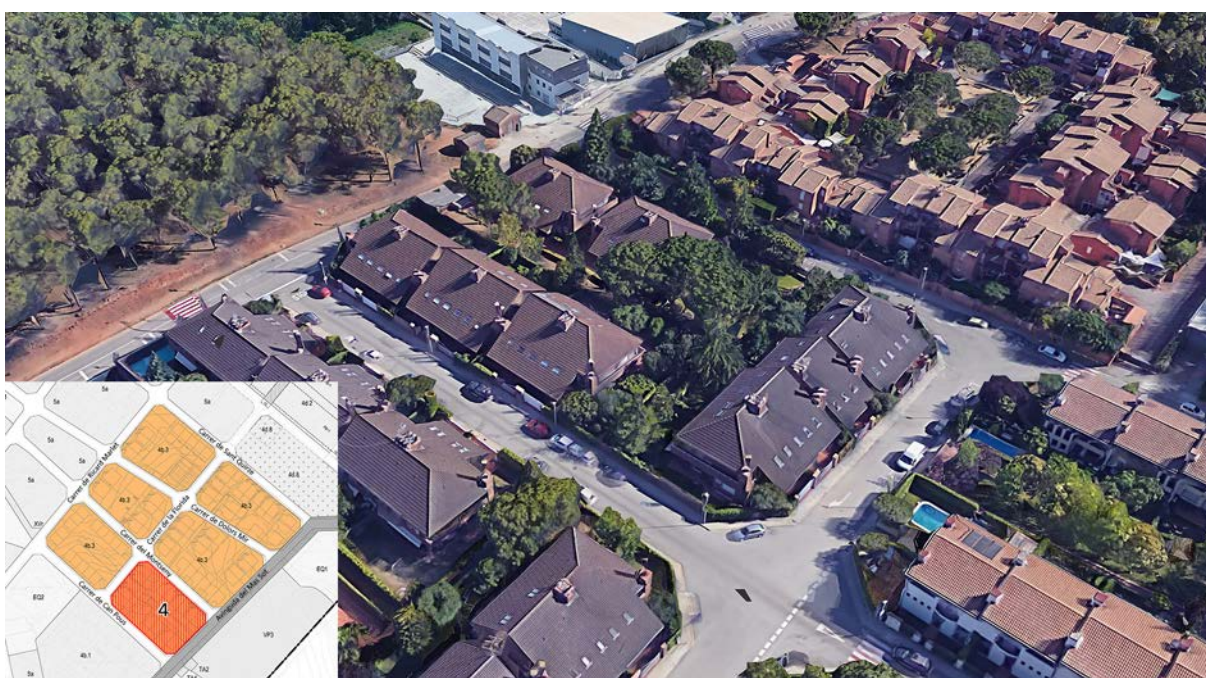
Illa 3 vista des del sud (Font: Google Earth)



Illa 3 vista des del nord (Font: Google Earth)



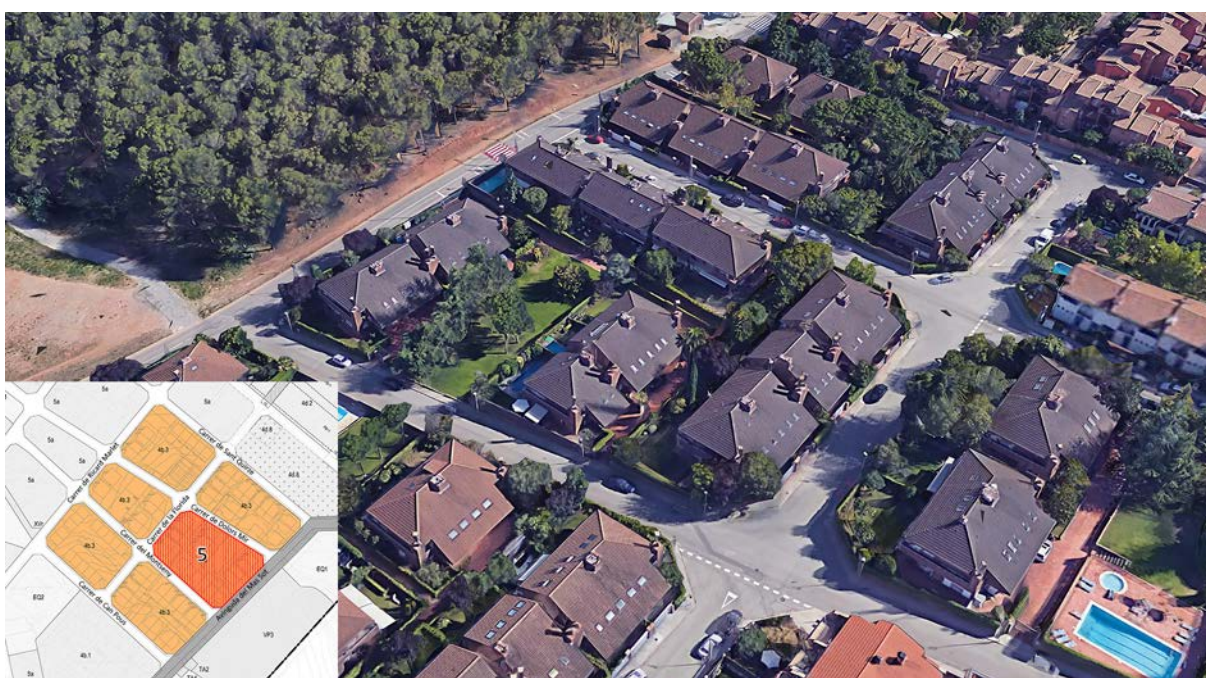
Illa 4 vista des del sud (Font: Google Earth)



Illa 4 vista des del nord (Font: Google Earth)



Illa 5 vista des del sud (Font: Google Earth)



Illa 5 vista des del nord (Font: Google Earth)

ANNEX 3: SUSPENSÍO DE LICÈNCIES I TRAMITACIÓ DE PROCEDIMENTS

L'article 8 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, determina que el document comprensiu (o document de síntesi) ha d'incloure un plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió.

L'article 73 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) determina, en el seu apartat 1, que els òrgans competents per a l'aprovació inicial de les figures del planejament urbanístic poden acordar de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències, mentre que l'apartat 2 de l'esmentat article determina que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades per l'apartat 1.

L'article 74 del TRLU determina que els efectes de la suspensió de tramitacions i de llicències per a àmbits determinats no poden durar més d'un any en el cas regulat per l'apartat 1 de l'article 73, o de dos anys en cas d'acumulació dels supòsits regulats pels apartats 1 i 2 de l'article 73. Si no s'ha adoptat cap acord de suspensió amb anterioritat a l'aprovació inicial de l'instrument de planejament, la suspensió regulada per l'apartat 2 de l'article 73 pot tenir una durada màxima de dos anys. Un cop exhaurits els efectes de l'acord de suspensió, no se'n pot adoptar cap de nou, per al mateix àmbit i per a idèntica finalitat, fins que no hauran transcorregut tres anys des de la data d'exhauriment dels efectes.

Àmbit de la suspensió de llicències

L'àmbit de suspensió de llicències es correspon amb l'àmbit de la Modificació puntual del POUM de Matadepera en les determinacions que afecten la clau urbanística 4b3, que engloba les sis illes de sòl urbà compreses entre els carrers de Ricard Marlet, Can Pous, Sant Quirze i l'avinguda del Mas Sot, al municipi de Matadepera.



Àmbit de suspensió de llicències. Font: POUM Matadepera (2009)

Termini de suspensió de llicències

El termini de suspensió finalitzarà amb l'efectivitat plena de la MPPPOUM o bé en els terminis especificats per l'article 74 del TRLU.

Llicències no afectades per la suspensió

No resulten afectades les llicències que se sol·licitin per a petites reparacions necessàries per al manteniment dels habitatges existents.