

PLA DE MILLORA URBANA
DE LA PARCEL.LA SITUADA AL C/ JOSEP VALLES I PRAT 25
DE MATADEPERA

PROMOTORS: GABRIEL DABANCH- GEORGINA OLIVA

ARQUITECTE REDACTOR: CARMEN MAS COMAS

INDEX

1. MEMÒRIA

1.1 MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1.1. OBJECTIU DEL PLA DE MILLORA URBANA
- 1.1.2. AMBIT I ESTAT ACTUAL DEL PLA DE MILLORA URBANA
- 1.1.3. AGENTS INTERVINENTS
- 1.1.4. PLANEJAMENT VIGENT

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.2.1. OBJECTIU DE LA REDACCIO DEL PLA DE MILLORA URBANA
- 1.2.2. DESCRIPCIO DE LA PROPOSTA

1.3 AVALUACIO ECONOMICA I FINANCERA

1.4 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MOBILITAT

1.5 MEMORIA AMBIENTAL

2. NORMES URBANISTIQUES

3. DOCUMENTACIO GRAFICA

3.1 PLANOLS NORMATIUS

#

1. MEMÒRIA

1.1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1.1 OBJECTE

L'objecte d'aquest Pla de Millora es la modificació de l'accés en una parcel.la urbana consolidada situada al c/ Josep Vallès i Prat 25 del municipi de Matadepera i ratificar aquesta proposta amb la tramitació corresponent d'acord amb la legislació vigent

1.1.2. AMBIT I ESTAT ACTUAL

L'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es defineix amb la parcel.la número 25 del carrer Josep Vallès i Prat del municipi de Matadepera.

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Referencia catastral

8471204DG1087S0001XK

Localización

CL JOSEP VALLES 25 Suelo
08230 MATADEPERA (BARCELONA)

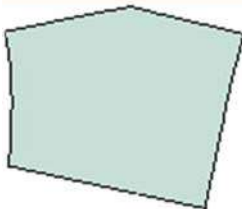
Clase

Urbano

Uso principal

Suelo sin edif.

PARCELA CATASTRAL



Localización

CL JOSEP VALLES 25
MATADEPERA (BARCELONA)

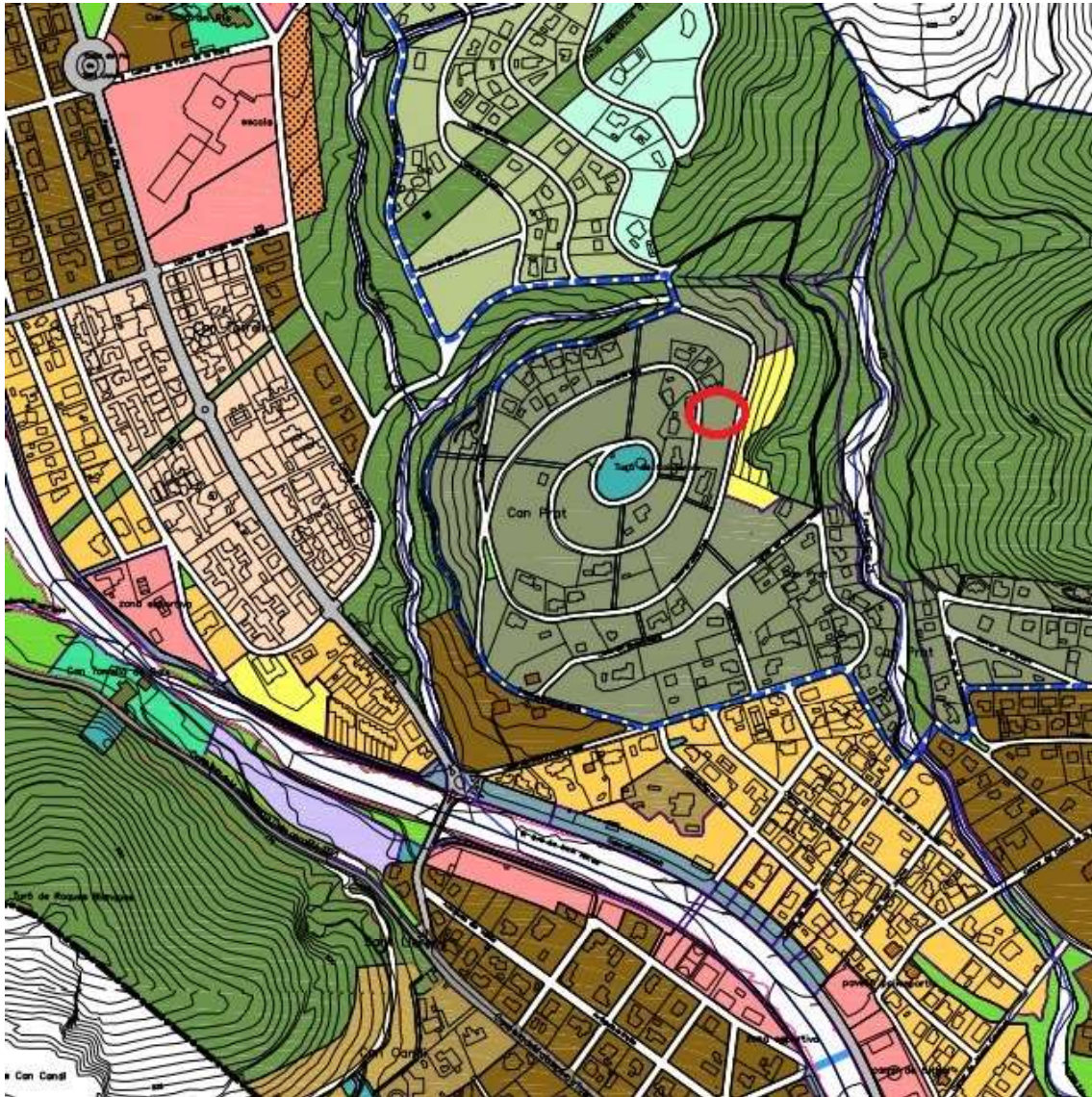
Superficie gràfica

1.442 m²

La parcel.la limita al Nord amb la finca situada al C/ Migdia 7 i finca situada al c/ Josep Vallès i Prat 27. Al Sud limita amb parcel.la que te dos fronts de carrer, un al c/ Josep Vallès i Prat 23 i l'altre al c/ Migdia , a l'Est amb c/ Josep Vallès i Prat 25 i a l'Oest amb el c/ Migdia

Es tracta d'una parcel.la de forma pentagonal. Te una pendent descendent del 42,30 % , essent el carrer Josep Vallès i Prat el de la cota mes baixa.

#



SECCIÓ QUARTA: CASES UNIFAMILIARS AÏLLADES. CLAU 5

Art. 146. Definició

1. Comprèn els sòls urbans en els que l'edificació respon al tipus d'ordenació segons edificació unifamiliar aïllada.
2. Està compresa per les següents subzones:
 - a) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 400 m². Clau 5a i subzona 5a1
 - b) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 800 m². Clau 5b
 - c) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 1000 m². Clau 5c
 - d) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 2000 m². Clau 5e
 - e) Cases unifamiliars agrupades amb jardí comunitari Clau 5f
3. A més a més el POUM defineix un àmbit o límit de protecció ambiental en relació a aquells espais en contacte amb el Parc Natural o amb sòl no urbanitzable. Trobarem els següents subgrups:
 - a) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 800 m². Clau 5b (PA)
 - b) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 1000 m². Clau 5c (PA)
 - c) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 1500 m². Clau 5d (PA)
 - d) Cases unifamiliars en parcel·la mínima de 2000 m². Clau 5e (PA)

Art. 147. Tipus d'ordenació

El tipus d'ordenació aplicable a totes les zones és el d'edificació aïllada, admetent-se la possibilitat d'edificacions agrupades, exigint-se en aquest darrer cas una unitat de composició, segons les condicions regulades en aquestes normes.

Art. 148. Edificabilitat i condicions d'edificació

1. Les condicions d'edificació referents a les alineacions, nombre de plantes, alçades reguladores, parcel·la mínima, façana mínima, intensitat neta de l'edificació, ocupació màxima de la parcel·la i de les edificacions

#

auxiliars es resumeixen en el quadre resum de l'article 162.

2. S'exceptua d'allò establert a l'apartat 1 d'aquest article una parcel·la inclosa en la subzona 5a1, d'acord al que s'indica a la qualificació detallada del plànol a escala 1/1000 del POUM (plànol O.03.2.29). Atès que prové de la tramitació del pla parcial de Can Duran, en aquesta zona caldrà preveure com a màxim 2 habitatges, amb una edificabilitat neta de 0,40 m²sostre / m² de sòl.

3. Això no obstant, s'admeten parcel·les de superfícies i llargàries de façana menors que procedeixin de segregacions o divisions formulades en escriptura pública amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest POUM.

4. L'alçada màxima, s'amidarà tal i com regulen les disposicions pels tipus d'ordenació en edificació aïllada. En totes les zones de cases unifamiliars aïllades serà de set metres (7.00 m) d'alçada que corresponen a planta baixa més planta pis més sota coberta (PB + 1 + sota coberta).

5. Alçada lliure interior mínima:

Estances 2,50 m (en general)

Sota coberta2,50 m (en general)

(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)

6. Es permet així mateix la construcció de golfes habitables o espai sota la coberta màxima sempre que no sobrepassin els percentatges, establerts en la taula resum (article 162), de superfície de la planta pis i reuneixin les condicions mínimes de llum, assolellament, aïllament i ventilació per tal de ser considerats estances pròpies d'habitatge. Aquestes golfes computaran en el càlcul del sostre màxim edificable.

7. La separació de l'edificació a les partions de la parcel·la i les separacions entre edificació en una mateixa parcel·la, respectaran les distàncies mínimes

8. L'accés a les parcel·les amb façana a més d'un vial es realitzarà des del carrer situat a menor cota de la parcel·la.

Quedaran exemptes del compliment d'aquest apartat aquelles finques que no disposin de la façana mínima establerta a l'article 162 per la cota inferior.

En els casos en què, per dificultats topogràfiques, es pugui justificar que l'adaptació als terrenys es més adequada per la façana superior, s'haurà de tramitar un Pla de Millora Urbana per a aquestes parcel·les.

9. Els paràmetres referents a l'edificabilitat i ocupació màxima es reduiran per a aquells terrenys amb un pendent superior al 20%.

El mètode de càlcul del pendent es defineix a l'article 216.

A l'article 162 es regulen les limitacions a l'edificabilitat i ocupació en funció del pendent del terreny.

10. Aquelles parcel·les que tinguin un 70% o més de pendent podran ser edificables prèvia tramitació d'un Pla de Millora Urbana.

11. A la zona d'unifamiliars aïllades, les edificacions, si el pendent de la parcel·la és superior al 20%, s'hauran d'emplaçar dins de la franja de 35 metres, comptats a partir del límit amb el vial per on s'accedeixi a la parcel·la. La part de la parcel·la que quedi fora d'aquesta franja ha de quedar lliure d'edificacions auxiliars i piscines i no es podrà enjardinar, quedant exclusivament amb la topografia inalterada.

Art. 149. Condicions d'ús

1er. Habitatge. Es permet únicament habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat. En aquelles edificacions incloses al Catàleg de Béns s'admetrà un nombre d'habitatges igual que el que resultaria amb la parcel·la lliure d'edificació. S'admetrà l'ús d'habitatge plurifamiliar només en aquests casos.

2on. Residencial. S'admet a excepció d'hotels.

3er. Comercial. S'admet únicament a la subzona 5a fins a una superfície de local de 200 m²

4rt. Oficines. S'admet únicament a la subzona 5a fins a una superfície de local de 200 m². A la resta de zones únicament els despatxos de professionals liberals amb una superfície de local de fins a 150 m².

5è. Sanitari. S'admet.

6è. Religios i cultural. S'admet únicament l'ús cultural

7è. Recreatiu. S'admet únicament a la subzona 5a, a excepció de bingos i discoteques.

8è. Esportiu. S'admet.

En cas d'usos diferents dels d'habitatge, l'agrupació de parcel·les no superarà el sostre màxim edificable i ocupació resultants de quatre vegades la parcel·la mínima de la zona corresponent.

A les zones incloses dins el límit de protecció ambiental, claus 5b (PA), 5c (PA), 5d (PA) i 5e (PA) únicament s'admet l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat respectant la superfície mínima i façana mínima establertes a la taula de l'article 162.

Art. 150. Agrupació d'habitatges. Claus 5a, 5b, 5c, 5e

1. A les qualificacions 5a:

a) Es permeten un nombre sencer màxim d'habitatges resultat de dividir la superfície de la parcel·la entre la superfície mínima establerta de 400 m².

b) El nombre d'entitats registrals no pot ser superior a la resultant de dividir la superfície de la parcel·la

#

per la superfície mínima de la zona.

c) Els habitatges unifamiliars podran ser aïllats o adossats. En el cas de ser adossat cada grup d'edificació tindrà un màxim de 6 habitatges

d) La separació o distància mínima entre habitatges aïllats i/o grups d'habitatges serà de 4 metres

e) Caldrà presentar un projecte de conjunt per a la totalitat de la parcel·la

2. A les qualificacions 5b, 5c i 5e:

a) Es permeten un nombre sencer màxim d'habitatges resultat de dividir la superfície de la parcel·la entre la superfície mínima de la parcel·la de cada una de les diferents qualificacions (5b = 800 m², 5c = 1000 m², 5e = 2000 m²)

b) El nombre d'entitats registrals no pot ser superior a la resultant de dividir la superfície de la parcel·la per la superfície mínima de la zona, amb un màxim de 2 entitats.

c) Els habitatges unifamiliars podran ser aïllats o adossats. En el cas de ser cada grup d'edificació tindrà un màxim de 2 habitatges.

d) La separació o distància mínima entre habitatges aïllats serà de 4 metres

e) Caldrà presentar un projecte de conjunt per a la totalitat de la parcel·la

Art. 151. Límit de protecció ambiental (PA). Claus 5b (PA), 5c (PA), 5d (PA) i 5e (PA)

1. El POUM defineix un àmbit o límit de protecció ambiental en relació a aquells espais de contacte amb el Parc Natural o amb el Sòl No Urbanitzable, on s'apliquen mesures d'harmonització amb el medi ambient. A més d'allò establert en aquest article s'estarà a les disposicions d'aquestes normes que regulen el límit de protecció ambiental.

2. Per aquestes zones incloses al límit de protecció ambiental regiran els paràmetres urbanístics específics recollits a la taula inclosa a l'article 162

1.2 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.2.1. OBJECTIU DE LA REDACCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

Aquest Pla de Millora tracta de la modificació de l'accés a la parcel·la d'estudi per facilitar-hi l'accés a nivell rodat i peatonal, per millorar l'adaptació topogràfica al perfil natural de la parcel·la i facilitar d'aquesta manera la integració del futur habitatge a l'entorn.

La parcel·la en qüestió té uns 42 metres lineals en el seu punt mig, des del vial situat a major cota, C/Migdia, fins al vial situat a menor cota, C/Josep Vallès i Prat, i tal com s'interpreta de la normativa urbanística en els seus punts 148.8 i 148.11, descrits a continuació:

L'article 148.8 del POUM de Matadepera diu:

L'accés a les parcel·les amb façana a més d'un vial es realitzarà des del carrer situat a menor cota de la parcel·la.

Quedaran exemptes del compliment d'aquest apartat aquelles finques que no disposin de la façana mínima establerta a l'article 162 per la cota inferior.

En els casos en què, per dificultats topogràfiques, es pugui justificar que l'adaptació als terrenys es més adequada per la façana superior, s'haurà de tramitar un Pla de Millora Urbana per a aquestes parcel·les

L'article 148.11 del POUM de Matadepera diu:

Article 148. 11. A la zona d'unifamiliars aïllades, les edificacions, si el pendent de la parcel·la és superior al 20%, s'hauran d'emplaçar dins de la franja de 35 metres, comptats a partir del límit amb el vial per on s'accedeixi a la parcel·la.

La part de la parcel·la que quedi fora d'aquesta franja ha de quedar lliure d'edificacions auxiliars i piscines i no es podrà ajardinar, quedant exclusivament amb la topografia inalterada.

Tot i accedir per el carrer de menor cota, l'edificació es podria situar pràcticament a la zona més elevada de la parcel·la, respectant aquesta franja de 35m des del vial de menor cota, i aquest fet seria pràcticament coincident amb la separació a vial, en el cas que l'accés es realitzi per el carrer situat a la cota superior, a una franja de 6m del mateix.

#

L'objectiu d'aquest Pla de Millora es el de modificar l'accés a la parcel·la situada al c/ Josep Vallès i Prat per tal de poder accedir per el c/ Migdia, situat a una cota superior.

1.2.2. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

A la parcel·la objecte d'aquest PMU es modifica l'accés a la parcel·la, regulat a l'article 148.8 de la normativa urbanística del POUM, alhora que es manté la normativa definida per l'article 148.11.

Ens trobem amb una parcel·la, que d'acord amb l'article 212 de les NNUU del POUM, presenta un pendent superior al 40%, concretament del 42.3%, i per tant es pot afirmar que és una pendent molt pronunciada que genera un desnivell entre ambdós carrers, situats a diferent cota, de 18,40 metres.

D'acord amb l'anàlisi de la normativa i de la parcel·la en qüestió i el seu entorn, s'arriba a la conclusió que el fet de poder accedir a la parcel·la per la seva cota superior minimitza de manera molt important el moviment de terres i per tant, facilita l'adaptació topogràfica i s'aconsegueix respectar de millor manera la topografia natural, que es veuria fortament modificada en el cas d'accedir per la cota inferior generant una quantitat de murs de contenció i rebaixos de terres molt exagerats. En aquest cas, els costos econòmics que acompanyarien aquesta solució serien molt elevats i innecessaris, si tenim en compte que es pot resoldre l'accés de manera més pràctica, funcional i respectuosa amb la topografia i l'entorn natural.

La proposta també busca l'ordenació i continuïtat del vial superior, generant un front continu d'edificacions, ja que els accessos de les edificacions es realitzen per el vial situat a major cota.

D'acord amb tot el que s'ha exposat anteriorment, el que es proposa en aquest PMU es poder fer l'accés a la parcel·la per el carrer de major cota, en aquest cas per el c/ Migdia, i mantenir la normativa definida a l'article 148.11, de manera que la franja on s'ha de situar l'edificació es manté en aquests 35m, però en aquest cas, comptats des del vial superior.

Aquesta PMU només afegeix una excepció a l'article 148.8 per definir l'accés a aquesta parcel·la.

1.3 AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA

Aquesta excepció del PMU no comporta cap despesa financera ni per les finances públiques ni per el promotor

1.4 MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA MOBILITAT

Aquest Pla de Millora, no té cap incidència en la mobilitat plantejada en el POUM de Matadepera. No es modifiquen els usos ni s'afecta cap vial

L'àmbit d'actuació se situa en una parcel·la urbana consolidada del municipi de Matadepera i és de promoció privada

Tampoc modifica les condicions de l'entorn

1.5 MEMÒRIA AMBIENTAL

Aquest Pla de Millora no té cap afectació a nivell ambiental.

2 NORMATIVA URBANÍSTICA

Aquest Pla de Millora Urbana té com a objectiu afegir una excepció a l'article 148.8 per definir l'accés a la parcel·la en qüestió:

Redactat actual:

Art. 148. Edificabilitat i condicions d'edificació

8. L'accés a les parcel·les amb façana a més d'un vial es realitzarà des del carrer situat a menor cota de la parcel·la. Quedaran exemptes del compliment d'aquest apartat aquelles finques que no disposin de la façana mínima establerta a l'article 162 per la cota inferior.

En els casos en què, per dificultats topogràfiques, es pugui justificar que l'adaptació als terrenys es més adequada per la façana superior, s'haurà de tramitar un Pla de Millora Urbana per a aquestes parcel·les.

Resolució PMU per la parcel·la situada al c/ Josep Vallès i Prat 25:

En la parcel·la situada al c/ Josep Vallès i Prat n. 25 (amb façana també per el c/ Migdia n. 11) per el que fa al compliment de l'Article 148.8 del POUM, en aquesta serà d'aplicació el que estableix el Pla de Millora Urbana PMU-2024-04 que defineix el següent:

es poder fer l'accés a la parcel·la per el carrer de major cota, en aquest cas per el c/ Migdia, i mantenir la normativa definida a l'article 148.11, de manera que la franja on s'ha de situar l'edificació es manté en aquests 35m, però en aquest cas, comptats des del vial superior.

**CARMEN
MAS
COMAS**

Firmado digitalmente por
CARMEN MAS COMAS
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, sn=MAS COMAS,
givenName=CARMEN,
[REDACTED]
1B, cn=CARMEN MAS COMAS
Fecha: 2025.01.15 13:26:15
+01'00'

A Terrassa, a 29 de Maig de 2024

Arquitecte redactor del Pla – Carmen Mas Comas

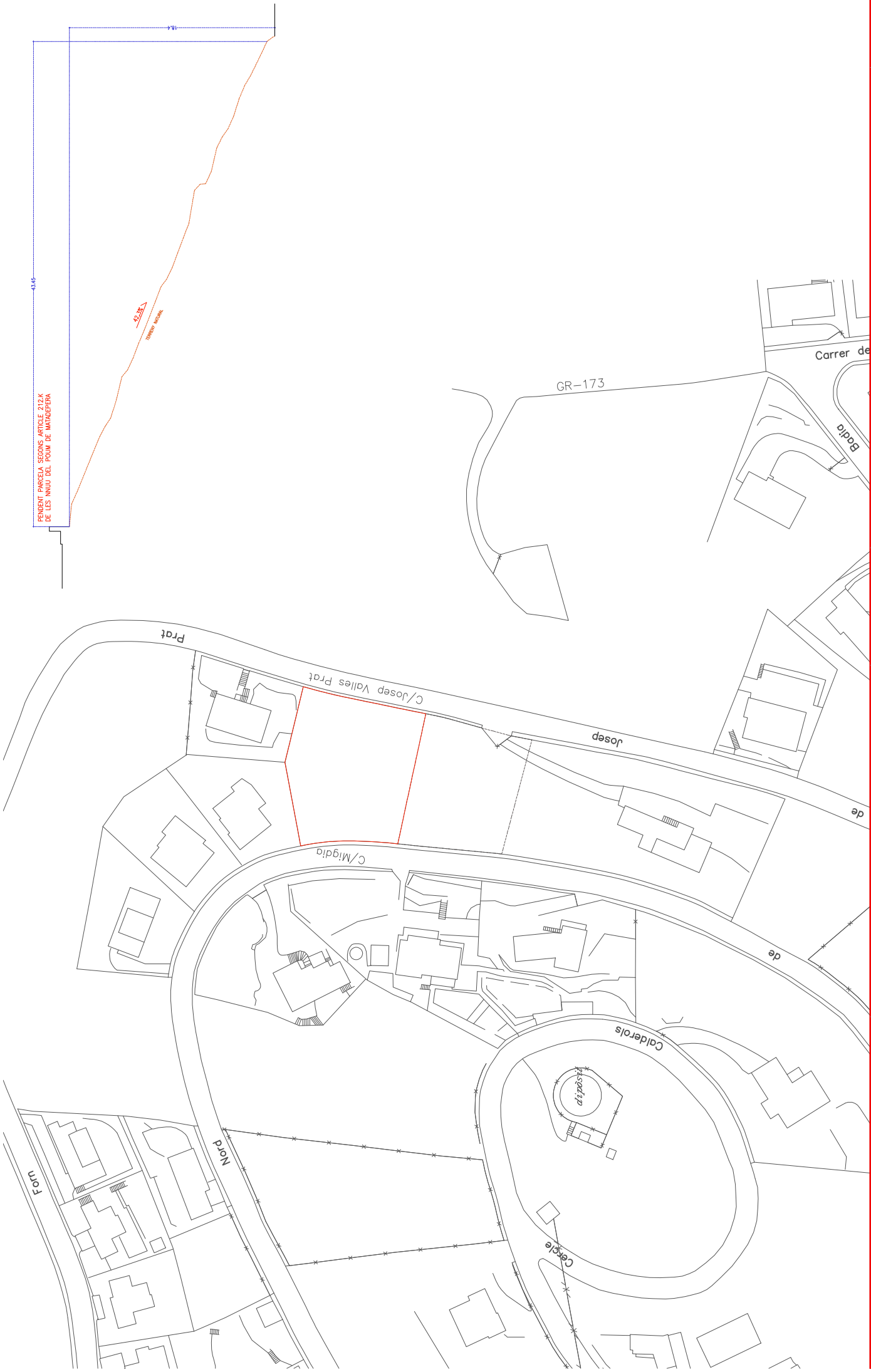
PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCEL.LA SITUADA AL C/ JOSEP VALLES I PRAT 25 DE MATADEPERA
#

3 DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

RENDENY PARCELA SEGONS ARTICLE 212.K
DE LES NNJU DEL PDM DE MATUGERERA

1345

52.28
Temps Anyada



DIRECCIÓ

CARRER JOSEP VALLES I PRAT 25

PROMOTOR

GEORGINA OLIVA – GABRIEL DABANCH

VISAT

**CARMEN
MAS
COMAS**

Financiat digitalment per CARMEN
MAS COMAS
Nombre de reconeixement (DN):
c=ES, sn=MAS COMAS,
sivillanme=CARMEN,
sn=CARMEN MAS COMAS
Fecha: 2023.01.15 13:28:21 +01'00'

DATA

MAIG 2024

ESCALA

1/250



PROECTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA AL C/JOSEP VALLES I PRAT, 25

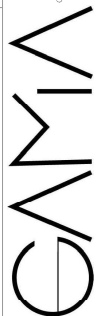
PLÀNOL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SITUACIÓ PARCELA

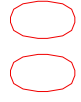
AUTOR PROJECTE

CARMEN MAS – JAVI GARCIA

studio



c/ Mare de Déu dels Àngels, 95 027
41013 San Juan de los Rios
info@studiogamma.com





Sup. de la Parcel·la : 1.429,50 m2

DIRECCIÓ
 CARRER JOSEP VALLES I PRAT 25
 PROMOTOR
 GEORGINA OLIVA – GABRIEL DABANÇH

VISAT

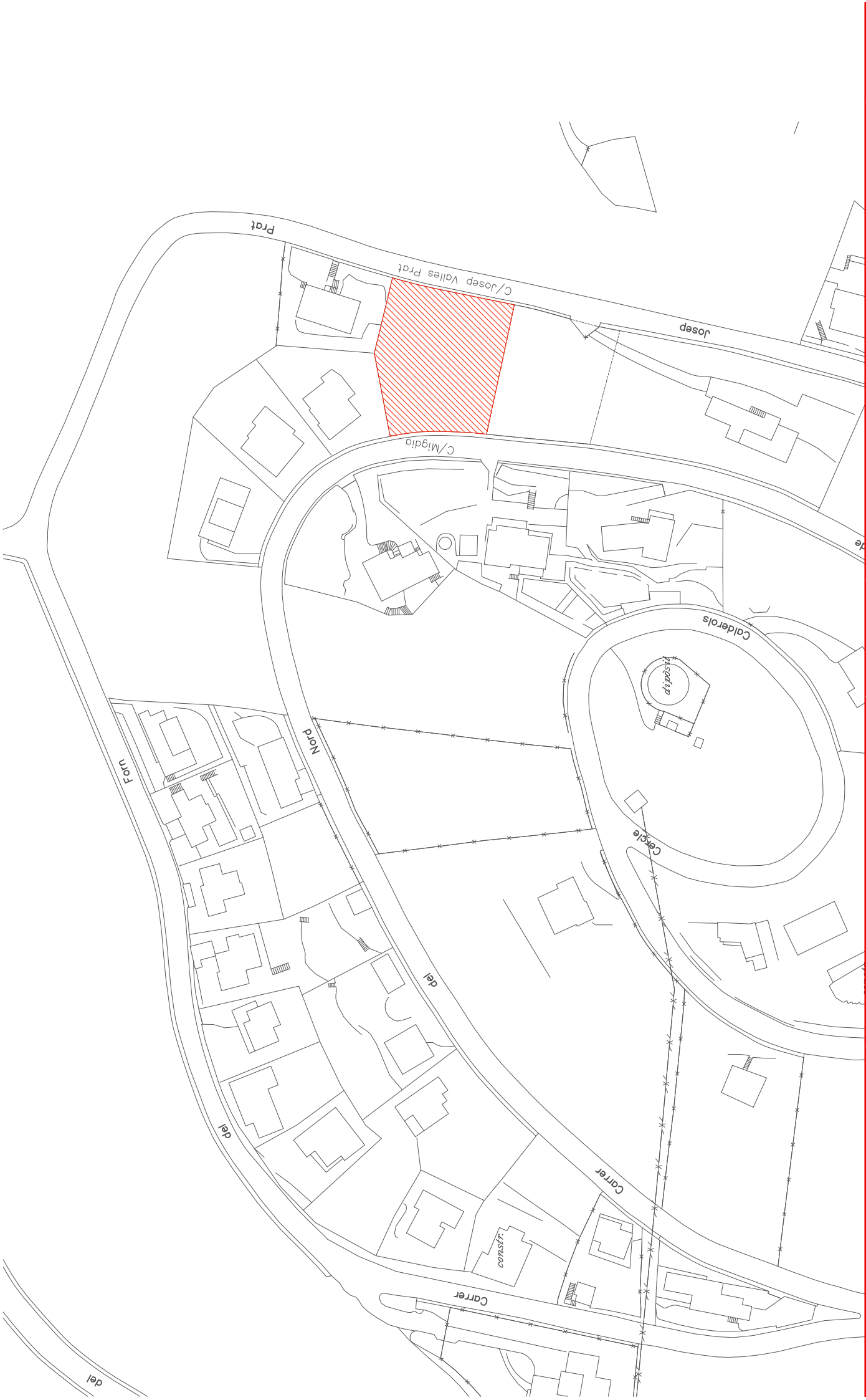
CARMEN MAS COMAS
 Firmado digitalmente por
 CARMEN MAS COMAS
 Nombre de reconocimiento
 (DNI): c=E5; sn=MAS COMAS,
 givenName=CARMEN,
 o=OTICARTELES
 COMAS
 Fecha: 2025.01.15 13:28:29
 +01'00'

DATA
 MAIG 2024
 ESCALA
 1/200



PROJECTE
 PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA AL C/JOSEP VALLES I PRAT, 25
 PLÀNOL
 PLÀNOL D'INFORMACIÓ: TOPOGRÀFIC
 AUTOR PROJECTE
 CARMEN MAS – JAVI GARCIA

studio **GAMIA**



DIRECCIÓ

CARRER JOSEP VALLES I PRAT 25

PROMOTOR

GEORGINA OLIVA – GABRIEL DABANCH

VISAT

**CARMEN
MAS
COMAS**

Firmado digitalmente por
CARMEN MAS COMAS
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, sn=MAS COMAS,
givenName=CARMEN,
o=CARMEN MAS COMAS
Fecha: 2023.01.15 13:28:40
+01'00'

DATA
MAIG 2024

ESCALA
1/250



CARMEN MAS – JAVI GARCIA

AUTOR PROJECTE

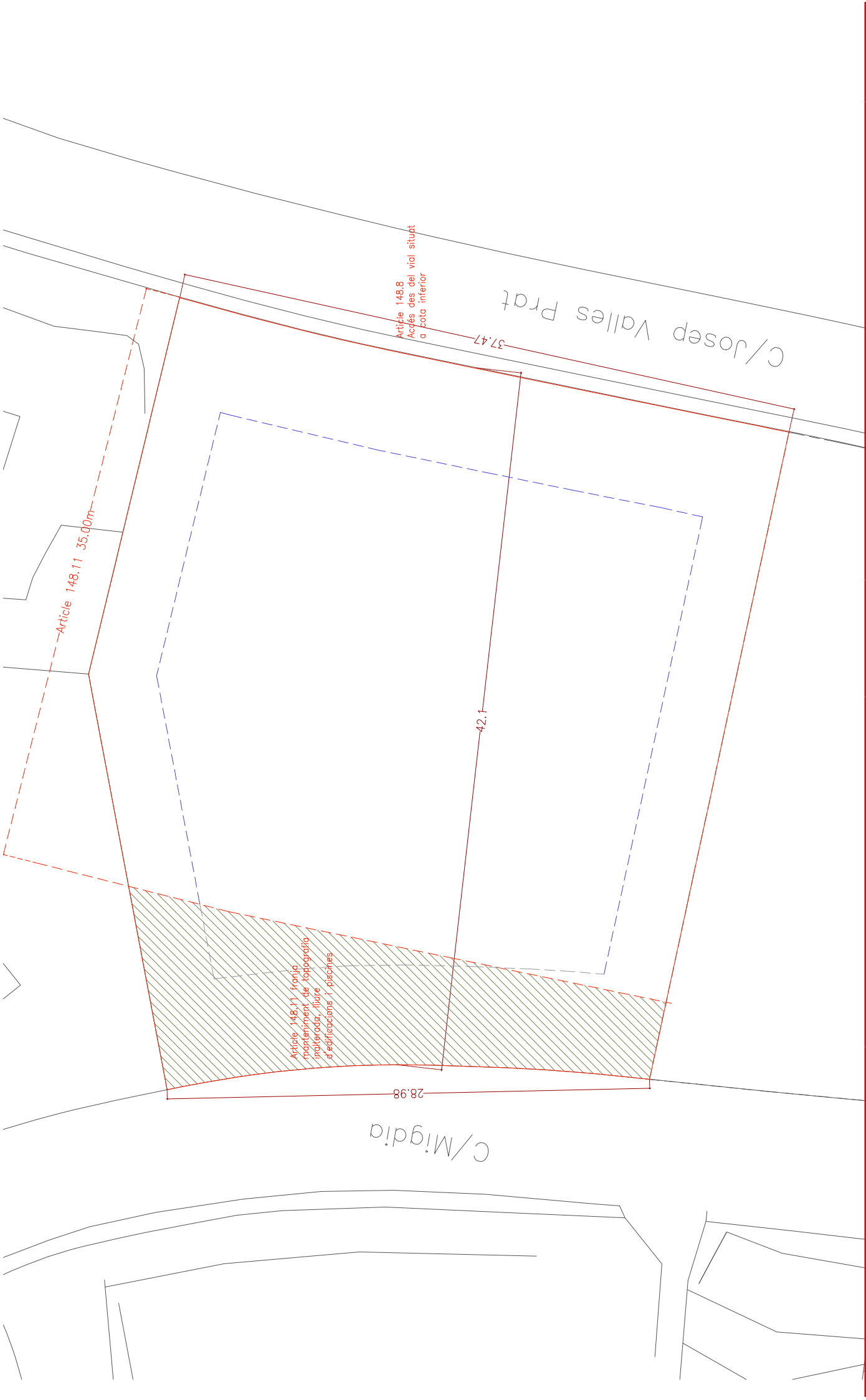
PLÀNOL
PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES

PROJECTE
PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA AL C/JOSEP VALLES I PRAT, 25

studio **GAMIA**

c/ Mare de Déu dels Àngels, 95 027
08005 Barcelona, España
info@studio.gamia.com

02



DIRECCIÓ

CARRER JOSEP VALLES I PRAT 25

PROMOTOR

GEORGINA OLIVA – GABRIEL DABANCH

VISAT

**CARMEN
MAS
COMAS**

Firmado digitalmente por
CARMEN MAS COMAS
Nombre de reconocimiento
(DN): c=ES, sn=MAS.COMAS,
givenName=CARMEN,
[Signature]
Fecha: 2025.01.15 13:28:49
+0100

DATA
MAIG 2024

ESCALA
1:200



PROECTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA AL C./JOSEP VALLES I PRAT, 25

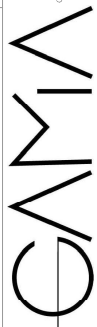
PLÀNOL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

AUTOR PROJECTE

CARMEN MAS – JAVI GARCIA

studio



03



Article 148.11 franja
 manteniment de topografia
 i vegetació, illure
 d'edificacions i piscines

Proposta modificació article 148.8
 Accés des del vial situat a cota superior

Article 148.11 35,00m

DIRECCIÓ

CARRER JOSEP VALLES I PRAT 25

PROMOTOR

GEORGINA OLIVA – GABRIEL DABANCH

VISAT

CARME
N MAS
COMAS

Firmado digitalmente por
 CARMEN MAS COMAS
 DN: cn=Carmen Mas Comas,
 o=MAS COMAS,
 email=CARMEN.MAS@studiodgama.com

COMAS
 Fecha: 2025.01.15 13:28:57
 +01'00'

DATA
 MAIG 2024

ESCALA
 1/200



PROECTE

PLA DE MILLORA URBANA DE LA PARCELA SITUADA AL C/JOSEP VALLES I PRAT, 25

PLÀNOL

PLÀNOL D'ORDENACIÓ: MODIFICACIÓ NORMATIVA URBANÍSTICA

AUTOR PROJECTE

CARMEN MAS – JAVI GARCIA

studio

