

DISPOSICIONS GENERALS

DEPARTAMENT DE TERRITORI, HABITATGE I TRANSICIÓ ECOLÒGICA

Edicte de 26 de novembre de 2025, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona referents al municipi de Matadepera

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona, en les sessions de 25 de març de 2025 i de 14 d'octubre de 2025, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2024/084877/B

Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (MP-POUM-2023-12), al terme municipal de Matadepera

Acord de 14 d'octubre de 2025

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al text refós de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (MP-POUM-2023-12), de Matadepera, promogut i tramès per l'Ajuntament en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 25 de març de 2025.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 25 de març de 2025 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 25 de març de 2025

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal de Matadepera (MP-POUM-2023-12), de Matadepera, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori s'incorpori la prescripció següent:

1.1 Cal delimitar un polígon d'actuació urbanística i establir en una normativa les condicions per a la seva execució, amb l'objecte de garantir la cessió i urbanització del nou sistema d'espais lliures públic i del passatge, així com la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic.

- 2 Indicar a l'Ajuntament que el Text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de

CVE-DOGC-A-25330050-2025

Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

Consulta i informació de l'expedient

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei 2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<https://dtes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2024/84877/B&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 26 de novembre de 2025

Oleksandr Gamov Bilenko

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona

Annex

Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla d'ordenació urbanística municipal (MP-POUM-2023-12), de Matadepera

(Vegeu la imatge al final del document)

[24B84877_cat.pdf](#)

(25.330.050)

NORMATIVA URBANÍSTICA**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL (MP-POUM-2023-12), DE MATADEPERA****Article únic. Modificació de les Normes urbanístiques del POUM**

Es substitueixen els plànols d'ordenació detallada "volumetria específica – 4d.4. Ordenació illa oberta" número 0.6.2.1 i 0.6.2.2 del planejament vigent pels plànols que s'adjunten en la present modificació anomenats O.04a i O.04b.

Es modifiquen els articles 125, 126, 127, 164, 165 i 166 de les Normes urbanístiques del POUM i les fitxes normatives del PAU-04 / RESIDENCIAL – C.D TERRASSA HOQUEI, PMU-06 / C.D TERRASSA HOQUEI i PEU-01 / PLA ESPECIAL DE LA RIERA DE LES ARENES, d'acord amb el redactat següent.

Art. 125. Edificabilitat de volumetria específica. Clau 4d4

La intensitat neta d'edificació en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, un cop ja descomptats els sòls de cessió obligatòria en el sector és de 0,5823 m²/m² sòl, amb una edificació màxima de 7.360 m².

Art. 126. Condicions d'ordenació, edificació i parcel·lació. Clau 4d4

Ordenació: volumetria específica en configuració flexible que s'ajustarà a l'ordenació concreta amb paràmetres que es determina en els plànols d'ordenació detallada (O.6.2) i el paràmetres definits en aquesta normativa. S'admetrà un màxim de 6 habitatges adossats amb una distància mínima de separació entre blocs de 3 metres.

Condicions de parcel·lació: s'admetrà una única parcel·la amb un nombre màxim d'habitatges de 29 unitats.

Ocupació màxima de la parcel·la: 60 %.

Façana mínima de parcel·la: 11 metres.

Gàlib màxim edificable: l'edificació ha de quedar compresa dins dels perímetres i perfils reguladors definits gràficament en el plànol d'ordenació 0.6.2.

Nombre de plantes: en els edificis s'admet planta baixa més una planta pis (PB+1). Alçada reguladora màxima: 7,30 metres. S'admet l'espai sota coberta.

Nombre màxim d'habitatges: 29 unitats (densitat: 22,94 habitatges / hectàrea).

Adaptació topogràfica del terreny: veure l'article 244. Adaptació topogràfica del terreny de les normes urbanístiques del POUM de Matadepera.

Art. 127. Condicions d'ús de volumetria específica. Clau 4d4

1r. Habitatge. Es permet l'ús d'habitatge unifamiliar i unifamiliar adossat.

2n. Residencial. S'admet.

3r. Comercial. S'admet. Es poden implantar, per una banda, petits establiments comercials (PEC) no singulars, sempre que l'ús residencial esdevingui el

dominant en l'àmbit del PAU-04 i, per l'altra, els establiments comercials singulars (ECS).

4t. Sanitari. S'admet.

5è. Religiós i cultural. S'admet.

6è. Recreatiu. S'admet a excepció de bingos i discoteques.

7è. Esportiu. S'admet.

8è. Oficines. S'admet.

9è. Industrial. S'admeten i són compatibles únicament les indústries de primera i segona categoria d'acord amb les disposicions previstes a la secció segona del capítol II del títol III d'aquestes normes.

Art. 164. Tipus d'ordenació, condicions d'edificació i usos. Clau 8 i 8e

1. Correspon al tipus d'ordenació aïllada. Però per tal d'establir la seva edificació o ampliació caldrà presentar i tramitar un pla de millora posterior per a concretar la composició volumètrica amb caràcter previ a la reparcel·lació, si aquesta s'escau. Caldrà preveure les dotacions d'aparcament en plantes sota rasant.

2. La intensitat d'edificació màxima serà de 0,4 m²sostre/m² de sòl per la clau 8 i de 0,75 m²sostre/m² de sòl per la clau 8e. En aquest darrer cas de la clau 8e el paràmetre d'edificabilitat inclou el sostre de les edificacions existents.

3. L'ocupació de la parcel·la, per la clau 8 no podrà sobrepassar el trenta per cent (30%) de la superfície de la mateixa. Per la clau 8e no podrà sobrepassar el cinquanta per cent (50%) de la superfície de la mateixa.

4. Alçada reguladora màxima. Es fixa en set coma cinquanta metres (7,50 m) corresponent a planta baixa més una planta pis (PB + 1).

5. Les separacions de les edificacions respecte dels límits de la parcel·la seran com a mínim les següents:

a) El front del vial: quatre metres (4 m)

b) Els laterals: tres metres (3 m)

c) El fons de la parcel·la: quatre metres (4 m)

d) Entre edificis: quatre metres (4 m)

6. Parcel·la mínima edificable: per la clau 8, la superfície de parcel·la mínima s'estableix en 10.000 m². La delimitació de la clau 8e correspon a una parcel·la única i no s'admet la seva divisió. S'admetrà un màxim de dues activitats per parcel·la.

7. Usos admesos. S'admeten únicament els usos residencial, d'oficines, religiós i cultural, esportiu i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos.

Els únics establiments comercials que es poden implantar són els singulars (ECS), els quals també es classifiquen en PEC, MEC, GEC i GECT, que es detallen en l'article 6.1.b) del Decret llei 1/2009 i que es poden implantar en tots els àmbits on el planejament urbanístic vigent admeti l'ús comercial (article 9.5 del Decret llei esmentat).

Art. 165. Definició i resum condicions. Clau 9

1. S'entenen com a zona d'activitat econòmica i comercial aquells sectors del sòl urbà destinats a activitats diferents de la residencial amb predomini d'un ús concret corresponent a edificacions d'ús comercial, recreatiu o industrial en edificis aïllats i específics envoltats en general d'espais lliures (restaurants, tallers i similars).

2. Es defineixen tres subzones pel desenvolupament de l'activitat econòmica i comercial d'acord a diferents criteris de situació, paràmetres d'ordenació, usos i condicions específiques dels terrenys: 9a, 9b i 9c d'acord amb els plànols de qualificació.

9a: zones d'activitats econòmiques i comercials existents anteriorment a la redacció del POUM.

9b: zona d'activitat econòmica i comercial, zona de tallers situada entre la carretera de Terrassa a Talamanca i la riera de les Arenes, en la zona del pont de l'Oliviera. L'edificació tindrà una unitat compositiva i arquitectònica i s'emplaçarà en la zona més propera al nucli urbà.

9c: zona d'activitat econòmica i comercial, zona de tallers situada al costat del magatzem de la brigada i de la deixalleria.

	intensitat d'edificació (m ² st/m ² s)	ocupació de la parcel·la	altura reguladora màxima (m)	separacions a partions (m)	separacions entre edificis (m)	parcel·la mínima	usos
clau 9a	mantenir edificació existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	mantenir l'existent	parcel·la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. Un únic habitatge condicionat.
clau 9b	0,50	40%	7 (PB+1)	3	4	parcel·la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. Un únic habitatge condicionat. Industrial.
clau 9c	1,36	76%	12 (PB+2)	3	4	parcel·la única indivisible	comercial, oficines i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. Un únic habitatge condicionat. Industrial.

Art. 166. Tipus d'ordenació, condicions d'edificació i usos. Clau 9

1. Correspon al tipus d'ordenació de volumetria específica. Però per tal d'establir la seva edificació o ampliació caldrà presentar i tramitar un pla de millora posterior per concretar la composició volumètrica amb caràcter previ a la reparcel·lació, si aquesta s'escau.

2. La intensitat d'edificació màxima serà de 0,50 m²/m² de sòl per a la subzona 9b. La intensitat màxima serà d'1,364 m²/m² de sòl per a la subzona 9c. Per a la subzona 9a la intensitat màxima serà la resultant de mantenir l'edificabilitat actualment existent.

3. L'ocupació de la parcel·la, no podrà sobrepassar el quaranta per cent (40%) de la superfície de la mateixa per a la subzona 9b. L'ocupació màxima serà del setanta-sis per cent (76%) per a la subzona 9c. Per a la subzona 9a l'ocupació màxima serà la resultant de mantenir l'ocupació actualment existent.

4. Alçada reguladora màxima. Es fixa en set metres (7,00 m) corresponent a planta baixa més una planta pis (PB + 1) per a la subzona 9b. Es fixa en dotze

metres (12 m) corresponent a planta baixa més dues plantes (PB + 2) per a la subzona 9c. Per a la subzona 9a caldrà mantenir l'alçada actualment existent.

5. Les separacions de les edificacions respecte els límits de la parcel·la per a les subzones 9b i 9c seran com a mínim les següents:

- a) El front del vial: 4 metres en clau 9b i en la clau 9c.
- b) Els laterals: 3 metres en clau 9b i en la clau 9c.
- c) El fons de la parcel·la: 4 metres en clau 9b i en la clau 9c.
- d) Entre edificis: 4 metres.

6. Parcel·les mínimes: aquesta qualificació i totes les seves subzones s'ubiquen i es correspon a parcel·les úniques i no s'admet la divisió de les parcel·les.

7. Usos admesos:

a) Subzona clau 9a: es permetrà només una activitat única. En cas de transformació s'admeten únicament els usos comercial, d'oficines, de serveis a les persones, educatiu i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet el manteniment de tots els usos actualment existents. Per al canvi d'ús, reforma o modificació de la volumetria existent serà necessari la tramitació d'un pla de millora urbana. Pel què fa a l'ús comercial, s'ajustarà al què determina l'article 9 del Decret llei 1/2009, del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

b) Subzona clau 9b: es permetrà només una activitat única. S'admeten els usos comercial, d'oficines, de serveis a les persones, educatiu i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet com a ús condicionat únic habitatge amb superfície màxima de 70 m² útils, integrat dins la volumetria de la nau o edificació i sempre que estigui vinculat a l'activitat desenvolupada i aquesta ocupi una superfície major a 15.000 m². S'admet com a compatible l'ús industrial d'acord amb les disposicions presents en aquestes normes a la secció segona del capítol II del títol III d'aquestes normes. S'admet la ubicació d'estacions de servei, les quals, segons la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m² com a servei complementari de la benzinera.

c) Subzona clau 9c: s'admeten els usos comercial, d'oficines, de serveis a les persones, educatiu i recreatiu, a excepció de discoteques i bingos. S'admet com a ús condicionat un únic habitatge amb superfície màxima de 70 m² útils, integrat dins la volumetria de la nau o edificació i sempre que estigui vinculat a l'activitat desenvolupada i aquesta ocupi una superfície major a 15.000 m². S'admet com a compatible l'ús industrial d'acord amb les disposicions presents en aquestes normes a la secció segona del capítol II del títol III d'aquestes normes. S'admet la ubicació d'estacions de servei, les quals, segons la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009, poden incorporar un establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m² com a servei complementari de la benzinera. S'estableix un nombre màxim d'activitats i m² per activitat, a raó de 1 activitat per cada 200 m² construïts de mitjana i una superfície mínima de 150 m² construïts per activitat.

d) A la zona d'activitat econòmica i comercial (clau 9) li són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, concretament els que es refereixen als establiments comercials singulars (ECS), que comprenen únicament els establiments de venda a l'engròs i els dedicats, essencialment, a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, de pirotècnia, i els centres de jardineria i els vivers.

Fitxa gràfica O.5.4**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT****PAU - 04 / RESIDENCIAL – C.D TERRASSA HOQUEI****ÀMBIT:**

Sector de sòl urbà no consolidat que comprèn els terrenys situats a l'est de l'encreuament entre el carrer de les Pedritxes i la carretera Terrassa – Talamanca, les dues rotondes projectades en els punts d'accés a la urbanització de les Pedritxes i el tram de carretera de Talamanca situat entre elles.

La superfície total del polígon d'actuació urbanística és de: 29.230 m².

OBJECTIUS:

Facilitar els accessos a la urbanització de les Pedritxes amb dues noves rotondes que articularan els encreuaments entre la carretera de Talamanca i els respectius carrers d'entrada (carrer de les Pedritxes i carrer del Mas Ferrés). Donar continuïtat al passeig per a vianants ja existent de davant del Club Deportiu Terrassa Hoquei. Possibilitar l'ordenació dels terrenys vacants entre el sector de les Pedritxes i la Riera de les Arenes. Preveure nous habitatges amb tipologies més compactes i en zones planeres que comportin poc impacte ambiental, i nous espais lliures per a una correcta integració amb l'entorn.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d4), xarxa territorial bàsica (XV1), xarxa viària complementària (XV3) i espais lliures (VP3), amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel polígon d'actuació urbanística. El volum edificatori s'ajustarà al gàlib, alineacions i alçades fixades en els plànols d'ordenació.

DADES FINALS:**Reserves de sòl públic**

Xarxa territorial bàsica (clau XV1)	10.592 m ²	36,24 %
Xarxa urbana complementària (XV3)	1.171 m ²	4,00 %
Espais lliures (clau VP3)	4.828 m ²	16,52 %
SÒL PÚBLIC TOTAL	16.591 m²	56,76 %

Sòl d'aprofitament privat

Residencial (4d4)	12.639 m ²	43,24 %
SÒL PRIVAT	12.639 m²	43,24 %

Alçada màxima	PB+1+sotacoberta
Sostre màxim	7.360 m ²
Nombre màxim d'habitatges	29 unitats

CESSIONS:

Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la Llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.

En seu del conveni urbanístic es realitza la cessió del sòl reservat pel planejament destinat a qualificacions de xarxa viària (XV1 i XV3) i d'espais lliures (VP3). El desenvolupament d'aquest sector comportarà que segons allò previst al conveni urbanístic els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització de les qualificacions viàries (XV) i dels espais lliures (VP3).

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

Es delimita un únic polígon d'actuació.

En relació amb la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre de nova implantació veure allò previst a la memòria social. No es preveu sostre residencial protegit.

El desenvolupament del sector haurà de garantir que sigui compatible amb l'existència dels terrenys de domini públic hidràulic i la zona de servitud prevista per llei, havent de restar d'acord amb els requeriments i la zonificació de l'espai fluvial previstos a l'article 6 del RLU. En tot cas, la delimitació exacta i condicions d'ús de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les condicions establertes amb el article 95 de la NNUU del POUM i a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) o altre autoritat competent.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en tot cas, s'ajustarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).

En cas de que no existeixi cap instrument de planificació hidràulica aprovat per les lleres que afecte aquest sector, el promotor del sector urbanístic haurà de redactar el corresponent estudi d'inundabilitat de l'àmbit.

RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:

No existeixen edificis i instal·lacions dins del sector.

Fitxa gràfica O.5.20**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT****PMU - 06 / C.D TERRASSA HOQUEI****ÀMBIT:**

Sector físicament discontinu de sòl urbà no consolidat que comprèn dos àmbits: el primer situat en els terrenys a sud del carrer de les Pedritxes i a oest de la carretera de Talamanca, i per altra banda els terrenys situats a est de la carretera fins arribar al carrer de la deixalleria i l'avinguda Rocafort. També inclou la zona arbrada situada entre l'avinguda Rocafort i la carretera de Talamanca. La superfície total aproximada del sector és de: 83.090 m².

OBJECTIUS:

Aquest àmbit té l'objectiu d'ordenar i millorar la façana est i oest de la carretera de Terrassa – Talamanca en aquest punt, introduint dotacions i serveis d'interès que permetin tant l'ampliació del Club de Hoquei Terrassa com la implantació d'altres activitats, respectant les preexistències ambientals del lloc (relleu, zones arbrades...). Per altra banda, té l'objectiu de millorar les dotacions municipals existents corresponents a la deixalleria municipal i el seu accés. Es garanteix la cessió dels sòls destinats a sistemes públics, la compleció de la urbanització dels vials i un correcte tractament dels espais lliures, conservant el seu caràcter natural.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Zona de dotacions i serveis (clau 8), sistemes d'espais lliures (VP3), amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel Pla de millora urbana.

A nivell de connexions viàries cal que el desenvolupament del Pla de millora urbana respecti els carrers existents, completi la urbanització i millori la connexió entre l'avinguda Rocafort i el vial d'accés a la deixalleria.

En el desenvolupament del Pla de millora urbana caldrà garantir el manteniment de la zona arbrada situada entre la carretera de Talamanca i l'avinguda Rocafort, en contacte amb el sòl no urbanitzable. També caldrà que es preservi en mesura del possible la zona atalussada i arbrada situada a est de la gran esplanada situada davant de l'entrada del club esportiu acumulant el possible aprofitament en les zones més planeres.

Els terrenys situats a sud del carrer de les Pedritxes permetran ampliar l'equipament esportiu adjacent aprofitant unes antigues pistes ja existents.

El Pla de millora urbana regularà la implantació edificatoria garantint la integració paisatgística de manera que el conjunt edificat respongui a un únic criteri projectual i cada zona a una única unitat arquitectònica.

RÈGIM TRANSITÒRI D'EDIFICACIÓ I USOS:

No existeixen edificis dins del sector.

DADES FINALS:

Espais lliures (clau VP3)	20.015 m ²	24,09 %
Xarxa viària bàsica local (clau XV2)	2.261 m ²	2,72 %
Xarxa viària complementària (clau XV3)	5.244 m ²	6,31 %
SÒL PÚBLIC	27.520 m²	33,12 %

Sòl d'aprofitament privat

Dotacions i serveis	55.570 m ²	66,88 %
SÒL PRIVAT	55.570 m²	66,88 %

Coefficient d'edificabilitat brut 0,267 m²st/m²sòl

Sostre màxim 22.228 m²

CESSIONS:

Cessió de l'aprofitament en els termes establerts a la Llei d'urbanisme i que en aquest sector es correspon amb el 10% de l'aprofitament global del sector.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'espais lliures (clau VP3) i xarxa viària bàsica (XV2) i xarxa viària complementària (XV3).

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

El Pla de millora urbana delimitarà un únic polígon d'actuació, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

A fi i efecte de desenvolupar el sòl destinat a dotacions i serveis caldrà justificar l'assignació d'usos específics, volumetria de l'edificació i proposta arquitectònica així com els criteris de relació amb l'entorn i d'ubicació al sector i la parcel·la. Els usos a desenvolupar hauran de prendre en consideració l'interès general del municipi.

El desenvolupament del sector haurà de garantir que sigui compatible amb l'existència dels terrenys de domini públic hidràulic i la zona de servitud prevista per llei, havent de restar d'acord amb els requeriments i la zonificació de l'espai fluvial previstos en l'article 6 del RLU. En tot cas, la delimitació exacta i condicions d'ús de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les condicions establertes amb el article 95 de la NNUU del POUM i a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) o altre autoritat competent.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en tot cas, s'ajustarà al previst als articles 52 a 54,78 i 79 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).

PLANS ESPECIALS URBANÍSTICS

Fitxa gràfica O.5.26

SÒL NO URBANITZABLE

PEU - 01 / RIERA DE LES ARENES

ÀMBIT:

Sector de sòl no urbanitzable que comprèn el propi espai ocupat per la riera de les Arenes (sistema hidrogràfic - HI - aproximadament 150.766 m²), alguns dels espais de les marges de la riera (camins, carrers, espais lliures...), ponts i altres connexions i en general altres espais i parcel·les d'interès adjacents a la riera (espais lliures aproximadament una superfície de 149.964 m² i xarxa viària 7.823 m²). L'àmbit del Pla es troba majoritàriament en sòl no urbanitzable tot i que engloba part de sòl urbà (sistemes - xarxa viària i espais lliures). El Pla especial es preveu pugui doncs determinar propostes també per a aquests sòls sense aprofitament.

La superfície total aproximada del Pla especial urbanístic és de: 300.947 m².

OBJECTIUS:

Concebre la riera com un espai natural o parc connector a escala municipal de les diferents trames, façanes i sectors del municipi. Permetre fer accessibles per a l'oci i el passeig els marges de la riera i millorar les connexions entre ambdues marges i les trames urbanes adjacents. Fer compatibles possibles usos amb el caràcter torrencial de la mateixa. Millorar el grau d'urbanització dels espais lliures de les marges i recuperar les àrees de vegetació i paisatge autòcton actualment en mal estat de conservació i manteniment.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Aquelles consideracions que contribueixin a integrar l'estructura de la riera al municipi, utilitzant les condicions d'edificació, parcel·lació i ús incloses al POUM.

CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

En la redacció del planejament de desenvolupament del sector s'haurà de garantir que sigui compatible amb l'existència dels terrenys de domini públic hidràulic i la zona de servitud prevista per llei, havent de restar d'acord amb els requeriments i la zonificació de l'espai fluvial previstos pel document de "Planificació de l'espai fluvial de les conques del Baix Llobregat i Anoia" (PEF). En tot cas, la delimitació exacta i condicions d'ús de zones de protecció, servitud i domini públic hidràulic queda supeditada a les condicions establertes amb el article 95 de la NNUU del POUM i a les determinacions que estableixi l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) o altre autoritat competent.

Per poder realitzar obres en zona de policia de lleres, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en tot cas, s'ajustarà al previst als articles 52 a 54,78 i 79 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).