



Ajuntament
de Matadepera

**PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA
CONSOLIDADA DEL MUNICIPI DE MATADEPERA.**

MARÇ DE 2025.

ÍNDEX DE LA MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

A. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

- A.1 Objecte.
- A.2 Descripció del municipi.
- A.3 Antecedents – Planejament vigent.

B. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA.

- B.1 Criteris i objectius generals.
- B.2 Justificació de la proposta.
- B.3 Procediment de la tramitació

ANNEX: PLÀNOL D'ORDENACIÓ DEL PAU 02 I FITXA GRÀFICA

ÍNDEX DE LA DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

- PLÀNOL 1: SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT
- PLÀNOL 2: QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA DEL SÒL URBÀ.
- PLÀNOL 3: DELIMITACIÓ VIGENT DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA
- PLÀNOL 4: PROPOSTA D'AMPLIACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

A. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

A.1 Objecte.

L'objecte d'aquest document és ampliar l'àmbit vigent de la trama urbana consolidada del municipi de Matadepera, segons les determinacions establertes al Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, que estableix que tots els municipis amb una població de més de 5.000 habitants i capitals de comarca han de delimitar gràficament el perímetre de les trames urbanes consolidades.

A.2 Descripció del municipi.

El municipi de Matadepera, situat a la comarca del Vallès Occidental, s'estén al vessant meridional de la muntanya de Sant Llorenç del Munt. Té una superfície de 2.483 hectàrees (24.8Km²), de les quals 1.703,49ha estan incloses dins de l'àmbit del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i de la Serra de l'Obac.

Al nord, Matadepera limita amb el terme de Mura; a l'est, limita amb Castellar del Vallès i Sant Llorenç Savall; i al sud i a l'oest limita amb Terrassa, co-capital del Vallès Occidental conjuntament amb Sabadell.

Segons consta al Padró Municipal d'habitants de mitjan febrer de l'any 2025, la població és de 10.126 ciutadans.

L'evolució socio-econòmica ha convertit Matadepera, que fins fa escassos 70 anys era un poble agrícola amb residències d'estiu, en un municipi de primera residència amb predominància d'habitatges unifamiliars aïllats dispersos per diverses urbanitzacions. És un poble pròxim a Terrassa (a 4Km de distància) i a Sabadell (a 9 Km), que té un nucli urbà petit i compacte on es concentra tota l'activitat comercial, composta per petits establiments que coexisteixen amb el teixit residencial.

A.3 Antecedents – Planejament urbanístic.

L'urbanisme, tal i com defineix el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, és la funció pública que abasta l'ordenació, la transformació, la conservació i el control de l'ús del sòl, del subsòl i del vol, així com de la seva urbanització, edificació i regulació dels usos, i conservació i rehabilitació de les obres, els edificis i les instal·lacions.

L'ordenació urbanística del municipi es regula mitjançant el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), vigent des del 22 de setembre de 2009 (Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 5469), i les modificacions puntuals del POUM tramitades posteriorment.

El POUM regula els usos del sòl urbà, del sòl urbanitzable i del sòl no urbanitzable i fa referència expressa a l'ús comercial.

Cada qualificació urbanística té un règim d'usos determinat, que varia en funció del tipus d'ordenació i la superfície de la parcel·la.

Concretament, l'ús comercial es regula de la següent manera:

Nucli antic		Clau 1	S'admet sense restricció de superfície i com a ús predominant als locals en planta baixa.
ORDENACIÓ EN IL·LA OBERTA	Ciutat jardí intensiva i habitatge agrupat en filera	Clau 4b1	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²
		Clau 4b2	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²
		Clau 4b3	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²
	Ordenació de volumetria específica	Clau 4d1	S'admet sense restricció de superfície
		Clau 4d2	S'admet sense restricció de superfície
		Clau 4d3	S'admet sense restricció de superfície
		Clau 4d4	S'admet sense restricció de superfície
		Clau 4d5	Segons determinacions PEU Can Duran
		Clau 4d6	S'admet com a ús complementari – sup. màxima de 200m ² per parcel·la
		Clau 4d7	No s'admet
		Clau 4d8	S'admet sense restricció de superfície
		Clau 4d9	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²
		Clau 4d10	No s'admet
		Clau 4d11	S'admet i es considera ús principal.
		Clau 4d12	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²
Unifamiliars aïllades	Clau 5a	S'admet fins a una superfície de local de 200m ²	
	Resta de subclaus	No s'admet	

Tal i com s'observa al quadre adjunt, l'ús comercial no s'admet a tot el municipi, sinó que es concentra en el nucli urbà i en el primer eixample que l'envolta.

El comerç municipal es compon de petits establiments distribuïts majoritàriament pel cas antic i per l'anella del primer eixample (amb un ús dominant de tipus residencial), i actualment no hi ha dins del terme municipal cap activitat comercial de més de 800m² de superfície de venda.

A l'apartat 2.1 de la memòria justificativa del POUM s'especificaven els objectius estratègics del municipi i els criteris d'actuació per a tot el terme i per al nucli urbà i les urbanitzacions, d'entre els quals cal destacar els objectius generals i del nucli urbà que es transcriuen seguidament:

OBJECTIUS GENERALS

- Potenciar un model de desenvolupament respectuós amb l'entorn que permeti un creixement no extensiu, progressiu en el temps i sostenible. Incorporar nous criteris de protecció ambiental als paràmetres urbanístics.
- Impulsar l'activitat cultural i econòmica a partir de la previsió de sòl, actualment inexistent, per a fomentar el sector terciari i comercial.
- Potenciar el casc antic com a element amb capacitat per a vertebrar el municipi que en reforci la seva identitat social col·lectiva

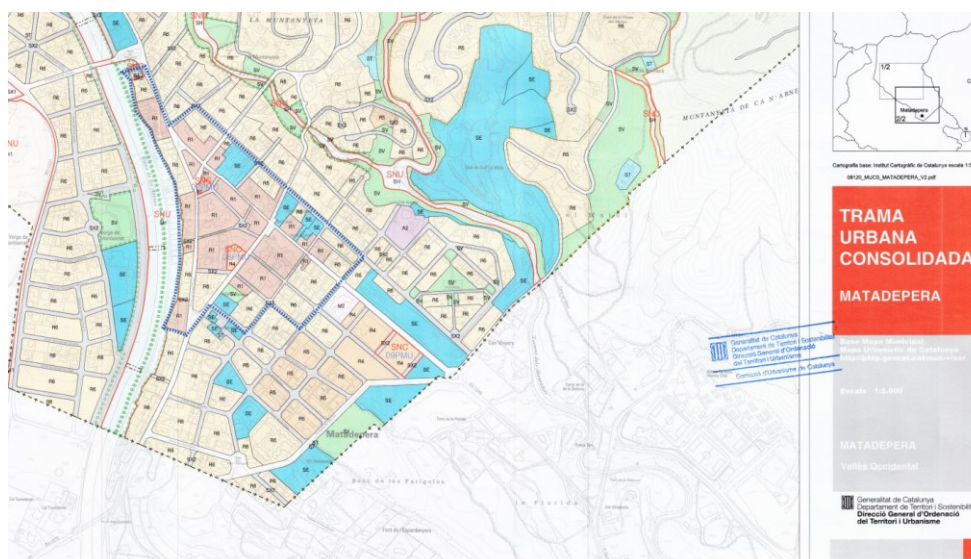
- Promoure les oportunitats i relacions que ofereix l'entorn natural per la qualitat de vida del municipi, tendint cap a la concentració dels usuaris en espais aptes per a l'ús lúdic i evitant la dispersió en espais naturals
- Preveure els treballs per dimensionar les infraestructures i serveis del municipi per fer front a les noves necessitats sorgides de l'augment de població i del pas progressiu de poble d'estiueig a poble residencial

NUCLI URBÀ

- Potenciar el casc antic com a motor del municipi, reforçant-ne la seva identitat i el seu caràcter comercial
- Potenciar la Riera de les Arenes i la xarxa de torrents com a nous elements d'estructura del nucli. Recuperació de la Riera com a element lineal que doni cohesió a les urbanitzacions, a la vegada que faciliti l'expansió del centre
- Millora de la façana a la riera de les Arenes i noves connexions tant longitudinals com transversals a banda i banda del la mateixa
- Operacions puntuals de millora en els teixits urbans
- Operacions puntuals de millora de l'estructura viària, d'accessos, dotació d'aparcament i potenciació de recorreguts per a vianants
- Actuacions puntuals de densificació del centre i canvis normatius puntuals en aquest sentit sense perjudici del que disposa el propi Catàleg de Béns i la preservació dels edificis protegits al casc urbà.
- Previsió per a la ubicació d'equipaments i focus d'atracció de serveis que revitalitzin i reforcin el paper del centre en el municipi
- Canvis normatius per garantir la continuïtat comercial i reforçar-ne la seva vitalitat
- Canvis de qualificacions i usos en sòls amb potencialitat i centralitat
- Introduir criteris de qualitat arquitectònica i d'encaix amb l'entorn en els nous projectes d'edificació.
- Possibilitar i facilitar el desenvolupament de sòls actualment qualificats com a equipaments a fi de millorar la dotació d'equipaments i a la vegada donar resposta a les noves necessitats de desenvolupament del municipi.

L'aprovació del Decret Llei 1/2009 va obrir un nou marc legislatiu per regular la implantació dels usos comercials. En aplicació d'aquest text legal l'Ajuntament va tramitar la delimitació de la trama urbana consolidada, la resolució d'aprovació de la qual va ser signada pel Director general d'Ordenació del Territori i Urbanisme el dia 28/07/2011 (veure l'expedient 2011/044458/B de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya).

La delimitació vigent de la TUC es grafia, de color blau, en el plànol següent:



B. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA.

B.1 Objectius generals i justificació de la proposta.

Ateses les limitacions a la superfície destinada a usos comercials en diverses zones del sòl urbà que fixa el POUM, i al fet que la configuració del municipi concentra tota l'activitat comercial en el nucli urbà, la trama urbana consolidada vigent és un àmbit continu que inclou el nucli urbà i els carrers que delimiten l'anella del primer eixample (Passeig d'Àngel Guimerà, carrer de Sant Llorenç, carrer Josep Porcar i el carrer de Ricard Marlet fins a l'Ajuntament).

L'objecte d'aquest document és modificar l'àmbit vigent de la trama urbana consolidada, ampliant-la cap al sud per incorporar-hi els terrenys amb aprofitament privat inclosos dins de l'àmbit del PAU-02 "Can Vinyers", als efectes de poder destinar una part del sostre edificable màxim permès per a ús comercial (sent aquest un ús ja permès al POUM) en la categoria de mitjà establiment comercial (amb una superfície de venda igual o superior a 800m² i inferior a 1.300m²), i garantint en tot cas el predomini de l'ús residencial previst també al planejament urbanístic municipal vigent.

Dins de l'àmbit del PAU-02 (que limita, pel nord amb la trama urbana consolidada vigent) hi ha un habitatge unifamiliar aïllat catalogat arquitectònicament: es tracta de la "Torre Raventós", de l'arquitecte Josep Maria Coderch.

Les qualificacions urbanístiques del PAU-02 són les següents:

CLAU		SUP. SÒL	NÚM. MÀX. HABITATGES	SOSTRE MÀXIM
Clau 4d.2	volumetria específica	8.075,20m ²	28	7.235,56m ²
Clau 4d.8	Volumetria específica	632,10m ²	8	627,82m ²
Clau 14	Espais privats d'especial interès (habitatge catalogat)	4.706,90m ²	1	975,60m ²
Clau XV3	Xarxa viària complementària	2.085,70m ²	-	-

La fitxa gràfica i el plànol d'ordenació del PAU-02 s'aporten com a annex 1 d'aquest informe.

En relació amb l'exposat, es considera que la proposta de modificació de la TUC s'ajusta al disposat a l'article 7 del Decret Llei 1/2009 (amb la modificació del redactat de l'apartat 2 establert a l'article 10.2 del Decret Llei 2/2025), que es transcriu literalment tot seguit:

Article 7: Trames urbanes consolidades (TUC)

1. Als efectes d'aquest Decret Llei, s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.

d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) ,b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

2. Als efectes d'aquest article:

a) S'entén per àrees residencials el conjunt de zones i sistemes en sòl urbà o en sectors en sòl urbanitzable amb planejament urbanístic amb ordenació detallada aprovada i vigent, sempre que configuri una ordenació unitària que doni continuïtat al conjunt del teixit urbà residencial.

b) S'entén que l'ús residencial és dominant quan el sostre dels usos residencials, tant privat com públic, representa més del 50% del sostre total de l'aprofitament privat.

c) S'interpreta que hi ha continuïtat quan es produeix la contigüitat entre fronts de parcel·lació, vinculada a la confrontació d'ordenacions adjacents recolzades en un mateix vial.»

B.2 Procediment de tramitació de l'expedient.

El procediment de modificació de l'àmbit vigent de la trama urbana consolidada s'ha de subjectar a les determinacions de l'article 8.3.b del Decret Llei 1/2009, que es transcriu tot seguit:

Article 8: Delimitació de les trames urbanes consolidades (TUC)

1. Als efectes del que estableix aquest Decret Llei, s'ha de delimitar gràficament el perímetre corresponent a les trames urbanes consolidades dels municipis amb una població de més de 5.000 habitants i a les capitals de comarca, d'acord amb les determinacions de l'article 7.

2. La primera delimitació de la trama urbana consolidada es subjecta al procediment següent:

a) L'Ajuntament, amb el tràmit previ d'informació pública pel termini d'un mes, ha de trametre l'acord del Ple relatiu a la proposta de delimitació de la trama urbana consolidada a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per a la seva aprovació, juntament amb la documentació següent:

Memòria justificativa de la proposta.

Plànols a escala dels àmbits a incloure a la trama urbana consolidada.

Expedient administratiu de la tramitació de la proposta

b) La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de formular una sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç adjuntant la documentació necessària per poder resoldre la sol·licitud.

Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable. La documentació es considera completa, als efectes del termini previst a l'apartat d) una vegada s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que ha d'emetre informe en el termini màxim d'un mes. En cas que no s'emeti informe en el termini previst, es poden prosseguir les actuacions.

c) La delimitació s'aprova mitjançant resolució de la persona titular de la direcció general competent en matèria d'urbanisme, prèvia audiència, si s'escau, a l'Ajuntament corresponent, per un termini de quinze dies, en el cas que s'hi hagi d'introduir rectificacions.

En cas que les rectificacions introduïdes suposin una modificació substancial de la proposta informada per la direcció general competent en matèria de comerç, aquesta ha de tornar a emetre l'informe previst a l'apartat b).

d) *El termini per aprovar la delimitació és de dos mesos a comptar des de la data de presentació de la sol·licitud amb la documentació completa. Transcorregut aquest termini sense que s'hagi dictat i notificat la resolució, la delimitació s'entén efectuada en els termes previstos a la proposta formulada per l'Ajuntament.*

e) *La direcció general competent en matèria d'urbanisme ha de donar publicitat a la delimitació de les trames urbanes consolidades mitjançant la publicació al DOGC. Així mateix, s'ha de donar publicitat de la delimitació a través del portal de difusió telemàtica del planejament urbanístic.*

3. *Les modificacions de les trames urbanes consolidades per incorporar els àmbits a què fan referència les lletres b), c) i d) de l'article 7.1 se subjecta al procediment següent:*

a) *En el cas que una nova figura de planejament urbanístic estableixi l'ordenació detallada dels esmentats àmbits i especifiqui una nova delimitació de la trama urbana consolidada, la direcció general competent en matèria d'urbanisme, d'ofici, ha de dur a terme la modificació de la trama urbana consolidada, sempre que durant la tramitació del planejament la direcció general competent en matèria de comerç hagi emès l'informe que preveu l'article 10.5 i no s'hagin produït modificacions en la regulació de l'ús comercial en relació amb la proposta que va ser objecte de l'esmentat informe. La modificació s'ha de publicitar d'acord amb el que estableix la lletra e) de l'apartat 3.*

b) *En la resta de supòsits, s'ha de seguir el procediment que preveu l'apartat 2.*

En els sectors incorporats a la nova delimitació de la TUC no es poden obrir establiments comercials subjectes a llicència comercial fins que les obres d'urbanització dels sectors es trobin executades.

Matadepera, a la data de la signatura electrònica.

Glòria Serra i Buxeda.
Arquitecta.
Responsable de l'Àrea d'Urbanisme

ANNEX 1:

FITXA GRÀFICA I PLÀNOL D'ORDENACIÓ PAU-02.

Fitxa Gràfica O.5.2. SÒL URBÀ CONSOLIDAT PAU-02 / CAN VINYERS

ÀMBIT:

Sector en sòl urbà consolidat que comprèn parcel·les entre la carretera de Sabadell i el carrer Sant Quirze (inclou un tram del carrer Balmes)

La superfície total aproximada de l'àmbit és de: 15.500 m²

OBJECTIUS:

En seu del conveni urbanístic garantir la cessió de sòl (4d8) a destinar a la construcció d'habitatges de protecció pública i completar la urbanització.

CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:

Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d2), espais privats d'especial interès (clau 14), xarxa viària complementària (XV3) i ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d8), amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits al conveni urbanístic. L'edificació s'ajustarà a l'ordenació concreta amb paràmetres modificables acotats, perfil regulador, alineacions i alçades fixades en els plànols d'ordenació detallada de la clau 4d.2 (O.6.1)

DADES FINALS:

Reserves de sòl públic

Xarxa viària complementària	2.085,7 m ²	14 %
SÒL PÚBLIC	2.085,7 m ²	14 %

Sòl d'aprofitament privat

Volumetria específica (4d.2)	8.075,2 m ²	52 %
Volumetria específica (4d.8)	632,1 m ²	4 %
Espais privats d'especial interès 14	4.706,9 m ²	30 %
SÒL PRIVAT	13.414,2 m ²	86 %

Alçada màxima

PB+2pp (clau 4d.8) / PB+1pp (clau 4d.2)

Coeficient d'edificabilitat net 4d.2

0,896 m²st/m² sòl

Coeficient d'edificabilitat net 4d.8

0,993 m²st/m² sòl

Coeficient d'edificabilitat net 14

0,2073 m²st/m² sòl

Paràmetres:

Edificació existent en clau 14	813,00 m ²
Edificació màxima admesa en clau 14	975,60 m ²
Sostre màxim en clau 4d.2	7.235,56 m ²
Sostre màxim en clau 4d.8	627,82 m ²
Nombre màxim d'habitatges en clau 14	1 unitat
Nombre màxim d'habitatges en clau 4d.2	28 unitats
Nombre màxim d'habitatges en clau 4d.8	8 unitats

OBLIGACIONS:

1. En les condicions marcades al corresponent conveni urbanístic es constituirà servitud de pas per al tram (designat a la Fitxa Gràfica gràfica amb tram) que suposa la continuïtat del carrer de la Florida fins a la Carretera de Sabadell. Aquesta servitud serà d'ús públic.
2. En seu del conveni urbanístic obligació de cessió lliure i gratuïta a l'ajuntament de la peça de sòl de 632,1 m². qualificada amb clau 4d.8
3. 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 la xarxa viària complementària (XV3) i de l'esmentat tram de carrer designat amb tram.

No inclou sostre residencial de nova implantació.

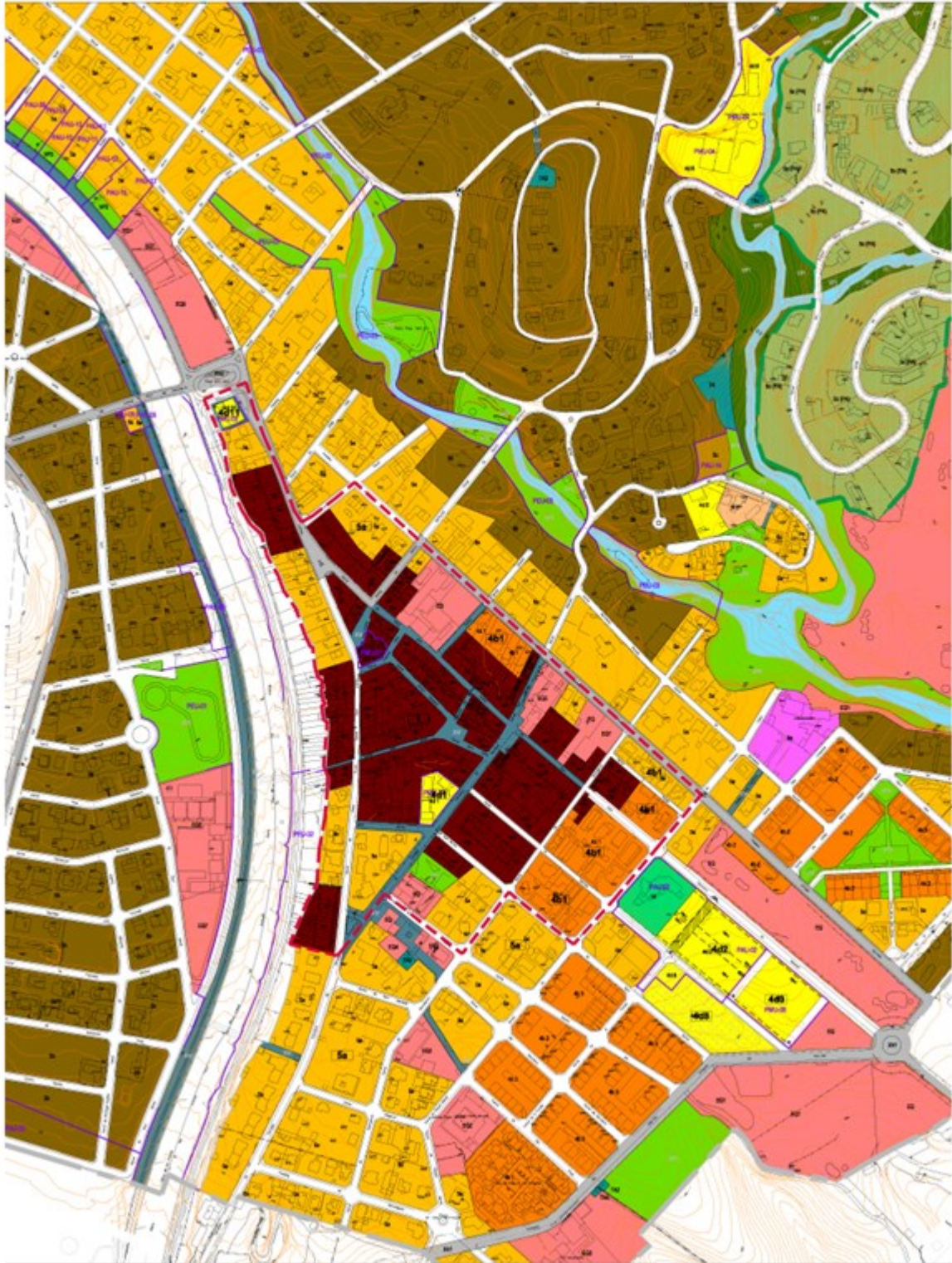
CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:

Segons allò definit al corresponent conveni urbanístic adjunt al Pla.

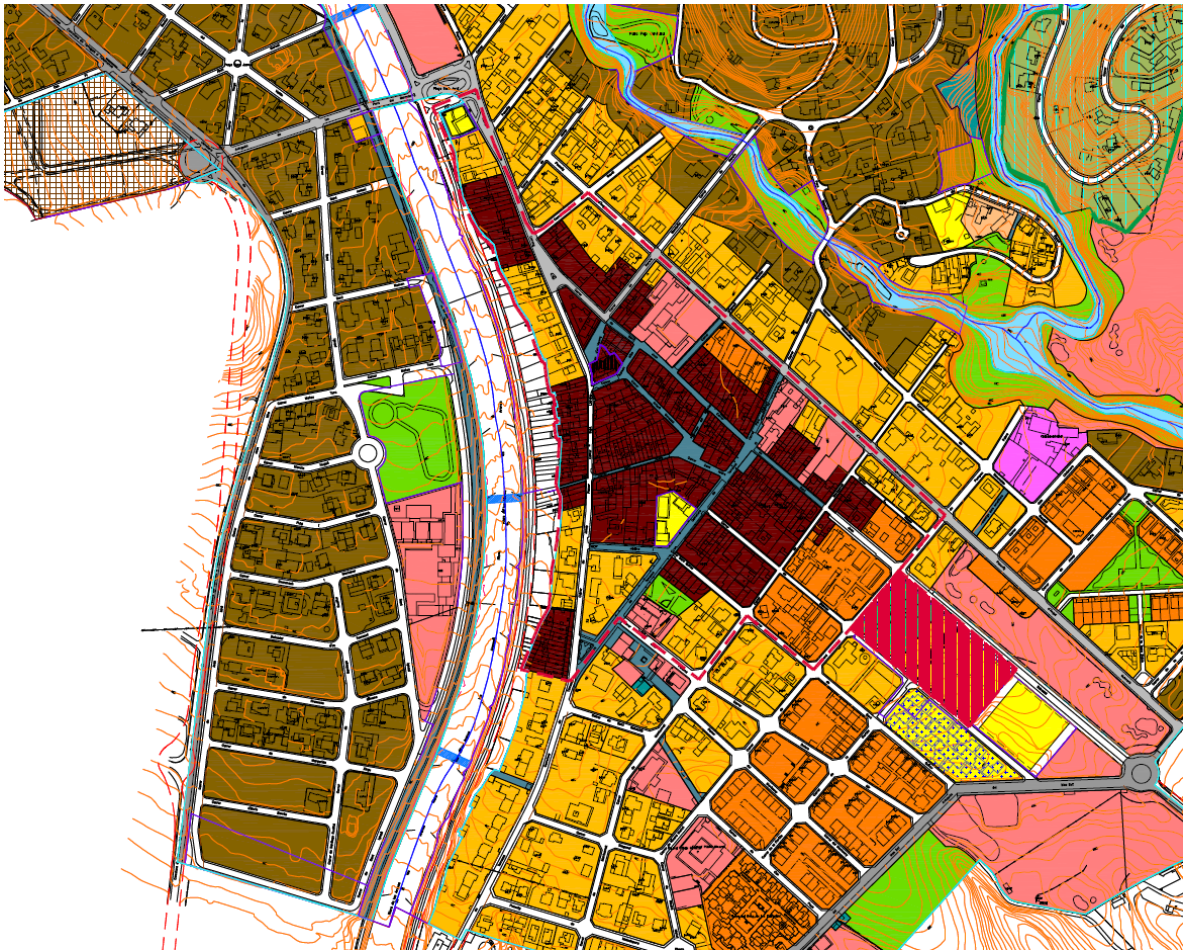


DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

DELIMITACIÓ VIGENT DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ DE LA TRAMA URBANA CONSOLIDADA



La trama de color grana ressalta l'àmbit que es proposa incorporar dins de la delimitació de la trama urbana consolidada vigent, ampliant-la fins a incorporar els terrenys del PAU-02 amb aprofitament privat.