

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| DOCUMENT<br>Informe                                                                                                                                                                                        | ÒRGAN<br>URBANISME                                                                                                  | EXPEDIENT<br>GENE/001869/2024 |
| Codi Segur de Verificació:<br>fc34eb6e-f636-45c0-b777-3f0f4d135482<br>Origen: Administració<br>Identificador document: ES_L01081206_2026_1903607<br>Data d'impressió: 14/10/2026 13:22:15<br>Pàgina 1 de 7 | SIGNATURES<br>1.- Glòria Serra Buxeda (TCAT) (Urbanisme), 26/05/2026 12:48<br>2.- Ajuntament de Matadepera. validat |                               |



validat



Ajuntament  
de Matadepera

Exp. GENE/001869/2024  
X2024013109

**INFORME DE L'ÀREA D'URBANISME.**  
**PLA DE MILLORA URBANA PMU – 2024 – 05 (PASSEIG DEL PLA NÚM. 52B).**

**1. Antecedents:**

El dia 21/10/2024 i RG E2024010287 la mercantil XATRAÇ INVERSIONS S.L.U. (CIF: B60682101 i administrada pel senyor Emili Lázaro Gomà) representada pel senyor Joaquim Casajoana Matencio, qui al seu temps atorga la representació per als tràmits d'aquest expedient al senyor Miquel Lloveras Guilà, va presentar una còpia digital del pla de millora urbana de la parcel·la situada al Passeig del Pla 52B, motiu pel qual s'ha incoat l'expedient GENE/001869/2024 (X2024013109).

Consta a l'expedient l'escriptura de poder general mercantil signada davant la Notària de Terrassa Eva Maria Corbal San Adrián, amb número de protocol 373, segons la qual el senyor Emili Lázaro Gomà atorga poder general mercantil solidari al senyor Joaquim Casajoana Matencio i a la senyora Natàlia Lázaro Prevost.

Posteriorment, el dia 23/07/2025 i registre d'entrada E2025007460, el senyor Miquel Lloveras va presentar una nova versió del pla de millora urbana.

El dia 24/03/2026 i registre d'entrada E2026002977 s'ha aportat nova còpia del PMU.

Finalment, el dia 25/05/2026 i RG E2025005592 s'ha aportat nova còpia del PMU, sent aquest document el que es revisa des del punt de vista urbanístic i als efectes de la seva aprovació inicial.

**2. Normativa aplicable:**

Legislació urbanística:

Decret legislatiu 11/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DOGC número 5686, de 05/08/2010), i les posteriors modificacions (Llei 3/2012, de 22 de febrer; Llei 7/2011, del 27 de juliol; Llei 2/2014, de 27 de gener; Llei 3/2015, de l'11 de març; Llei 16/2015, de 21 de juliol; Llei 5/2017, del 28 de març; Decret Llei 16/2019, de 26 de novembre; Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre; Decret Llei 50/2020, de 9 de desembre i Llei 2/2021, del 29 de desembre), en endavant TRLUC.

Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, en endavant RLUC.

Planejament urbanístic vigent:

Pla d'Ordenació Urbanística Municipal aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 14/05/2009, i publicat al DOGC número 5469, de data 22/09/2009.

*Document signat electrònicament.*

|                                                                                                                                                                                                            |                    |                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DOCUMENT<br>Informe                                                                                                                                                                                        | ÒRGAN<br>URBANISME | EXPEDIENT<br>GENE/001869/2024                                                                                       |
| Codi Segur de Verificació:<br>fc34eb6e-f636-45c0-b777-3f0f4d135482<br>Origen: Administració<br>Identificador document: ES_L01081206_2026_1903607<br>Data d'impressió: 14/10/2026 13:22:15<br>Pàgina 2 de 7 |                    | SIGNATURES<br>1.- Glòria Serra Buxeda (TCAT) (Urbanisme), 26/05/2026 12:48<br>2.- Ajuntament de Matadepera. validat |



Ajuntament  
de Matadepera

Modificació Puntual del POUM 2013-01, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 02/10/2013 i pel conseller de Territori i Sostenibilitat el dia 13/12/2013, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya números 6573 i 6579 dels dies 03/03/2014 i 11/03/2014.

Modificació Puntual del POUM 2014-02 (relativa al canvi de qualificació dels terrenys del forat núm. 2 del camp de golf municipal), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 29/01/2015 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 6843 de data 01/04/2015.

Modificació Puntual del POUM 2017-03 en l'àmbit del PMU-04 "Can Torrella-Sant Llorenç dels Pins", aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessions celebrades els dies 18/07/2019 i 02/10/2018, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7971 de data 01/10/2019.

Modificació Puntual del POUM 2018-04 en l'àmbit qualificat com a VP1 entre el carrer de la Noguera i el carrer del Boix, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona en sessió celebrada els dies 02/10/2019, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 7991 de data 29/10/2019.

Modificació puntual del POUM 2021-05 en relació a diverses parcel·les de serveis tècnics i ajust del sistema viari de Can Prat, aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona el 13/06/2022 i per la Comissió de Territori de Catalunya el dia 28/07/2022, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 8756 del dia 20/09/2022.

Modificació puntual del POUM 2021-07 en relació als paràmetres urbanístics de les construccions auxiliars i del sòl lliure d'edificació en sòl urbà (exp. GENE/001962/2021), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona celebrada del dia 11/12/2023 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9116 del dia 06/03/2024.

Modificació puntual del POUM 2021-08 en relació en relació al passatge de trànsit restringit entre els carrers de Josep Vallès i Prat i de Francesc Badia, al sector de Can Prat, (exp. GENE/001500/2022), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona celebrada del dia 11/12/2023, i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9115 del dia 05/03/2024.

Modificació puntual del POUM 2022-09 en relació a les determinacions que afecten la clau urbanística 4b.3, corresponent al tipus d'ordenació d'habitatge agrupat en filera, (exp. GENE/002186/2022), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona celebrada del dia 11/12/2023 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9116 del dia 06/03/2024.

Modificació puntual del POUM 2023-12 en l'àmbit de les parc. 55 i 57 del carrer del camí de la Font de la Tartana i passatge de trànsit restringit entre els carrers Gregal i Llevant (exp. GENE/000090/2023), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona celebrada del dia 25/03/2025 i publicada al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya número 9556 del dia 03/12/2025.

*Document signat electrònicament.*



Ajuntament  
de Matadepera

#### Planejament en tràmit:

Modificació puntual del POUM 2021-06 en relació a les fitxes de la Barata del Catàlegs de béns arquitectònics i del Catàleg de masies (exp. GENE/001121/2021), aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona celebrada del dia 03/02/2026 (pendent de publicació del text refós).

Modificació puntual del POUM 2023-10 en els àmbits del PAU-04 i el PMU-06, al sector del Club Deportivo Terrassa Hockey, aprovada provisionalment pel Ple de l'Ajuntament celebrat en sessió ordinària del dia 26/05/2025.

#### Règim urbanístic:

Classificació del sòl: Urbà consolidat.

Qualificació urbanística: Unifamiliars agrupades amb jardí comunitari, clau 5f.1.



Plànol O.03.2.21

### **3. Anàlisi del contingut del PMU:**

L'article 91.1 del Decret 305/2006 regula el contingut i la documentació dels plans de millora urbana, que es defineixen als articles 84 a 89 de la mateixa norma, i són:

- Memòria.
- Informe ambiental i estudi de l'avaluació de la mobilitat generada.
- Plànols d'informació.
- Plànols d'ordenació.
- Normes.
- Avaluació econòmica i pla d'etapes.

### **4. Objecte i finalitat del pla de millora urbana:**

L'article 70.1.b del TRLUC estableix que l'objecte dels plans de millora urbana en sòl urbà consolidat és *"completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes"*.

*Document signat electrònicament.*



Ajuntament  
de Matadepera

Per altra banda, l'article 101.1 del mateix text normatiu determina que *"la iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable"*.

Les finalitats i determinacions dels plans de millora urbana es determinen a l'article 90 del RLUC. En sòl urbà consolidat, la finalitat de la tramitació de plans de millora urbana és *"completar o acabar la urbanització, regular la composició volumètrica i de façanes, preveure operacions de rehabilitació o de revitalització del teixit urbà, ordenar el subsòl, o altres finalitats anàlogues"*.

L'àmbit territorial del pla de millora urbana que es tramita és la parcel·la cadastral 7971826DG1077S0001XF, actualment edificada: hi ha una pista de tennis, una piscina exterior i una edificació que té ús esportiu segons consta a la fitxa del cadastre, que s'adjunta com a annex d'aquest informe.

Dels antecedents que obren en aquest Ajuntament es té constància que existeix un garatge soterrat, amb accés des d'un pas asfaltat de titularitat pública que, actualment, està qualificat de zona verda, clau VP1.

L'article 156 de les NN.UU. del POUM determina que, pel que fa a la clau 5f.1, és vigent *"la parcel·lació continguda al plànol número 18 de la Modificació del Pla Parcial de Can Torrella, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona el dia 21 de juliol de 1982"* que s'adjunta tot seguit, sense perjudici dels estudis de detall continguts a la taula de vigència de les NN.UU. del POUM.

Segons consta en aquest plànol, la parcel·la on s'emplaça el pla de millora urbana PMU – 2024 – 05 és la parcel·la número 10 del PP de Can Torrella.

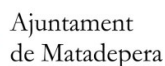


L'objecte principal del pla de millora urbana és delimitar un gàlib edificable màxim diferent del vigent que permeti construir els tres habitatges permesos en aquesta finca en sentit perpendicular al Passeig del Pla, situant el jardins a sud.

Per tal d'aconseguir aquest objectiu, el PMU proposa disminuir la distància de separació al límit est (que és el fons de la parcel·la), tot mantenint les mateixes distàncies vigents actualment per a la resta de límits (carrer i límits nord i sud) definides en el plànol 18 del PP de Can Torrella.

*Document signat electrònicament.*

**SIGNATURES**  
1.- Glòria Serra Buxeda (TCAT) (Urbanisme), 26/05/2026 12:48  
2.- Ajuntament de Matadepera. validat

[illegible]

**AJUNTAMENT DE MATADEPERA**  
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Matadepera (<https://seu-e.cat/web/matadepera>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                     |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| DOCUMENT<br>Informe                                                                                                                                                                                        | ÒRGAN<br>URBANISME                                                                                                  | EXPEDIENT<br>GENE/001869/2024 |
| Codi Segur de Verificació:<br>fc34eb6e-f636-45c0-b777-3f0f4d135482<br>Origen: Administració<br>Identificador document: ES_L01081206_2026_1903607<br>Data d'impressió: 14/10/2026 13:22:15<br>Pàgina 6 de 7 | SIGNATURES<br>1.- Glòria Serra Buxeda (TCAT) (Urbanisme), 26/05/2026 12:48<br>2.- Ajuntament de Matadepera. validat |                               |



Ajuntament  
de Matadepera

En conseqüència, es proposa que en aquest àmbit siguin d'aplicació els articles següents:

*Art. 1 del PMU-2024-05 de la parcel·la núm 10 del PP de Can Torrella*

*En l'àmbit del present Pla de Millora Urbana i exclusivament per a la parcel·la número 10, identificada al plànol número 18 del Pla Parcial, no seràn d'aplicació els articles 156 i 157.4 de les NNUU del POUM.*

*Art. 2 del PMU de la parcel·la núm 10 del PP de Can Torrella*

*En substitució dels dos articles que no l'hi són d'aplicació, el gàlib aplicable a la parcel·la número 10, seràn els establerts a la documentació gràfica d'aquest pla de millora urbana, d'acord amb la nova ordenació gràfica descrita al plànol O.2\_PMU\_MODIFICACIÓ NORMATIVA URBANÍSTICA*

*Art. 3 del PMU de la parcel·la núm 10 del PP de Can Torrella*

*Aquesta regulació específica s'entén com a complementària i prioritària en aquest àmbit concret, sense derogar els articles esmentats del POUM en altres àmbits.*

Examinada la documentació presentada, s'informa que el pla de millora urbana no comporta cap alteració dels paràmetres urbanístics d'aplicació a la parcel·la, ni es proposa cap modificació dels usos admissibles ni de l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.

#### 5. Conclusions:

Es considera que determinar un nou gàlib edificable per a la parcel·la núm. 10 del P.P. de Can Torrella és una finalitat anàloga a les establertes a l'article 90.1 del Decret 305/2006.

S'informa **favorablement**, als efectes de la seva aprovació inicial, el pla de millora urbana 2024-05, en l'àmbit de la parcel·la núm. 10 del Pla Parcial de Can Torrella, situada al Passeig del Pla núm. 52B i redactat per l'arquitecte Miquel Lloveras Guilà.

En compliment de l'establert a l'article 73.2 del TRLUC, es proposa establir un àmbit de suspensió de llicències a tota la parcel·la.

L'abast de la suspensió inclou la parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lacions o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial, sense perjudici del que disposa l'article 102.4 del RLUC.

Finalment, s'informa que s'ha de sotmetre el document aprovat inicialment a un tràmit d'informació pública pel termini d'un mes, mitjançant la publicació dels corresponents edictes al Butlletí Oficial de la Província de Barcelona i a un diari de premsa periòdica de més divulgació en l'àmbit municipal, al Portal de transparència i al Tauler d'anuncis de l'Ajuntament, així com també s'ha de sol·licitar informe a la Comissió territorial d'urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona (art. 87.1 del TRLUC).

El que s'informa als efectes oportuns.

Matadepera, a la data de la signatura electrònica.

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

*Document signat electrònicament.*



AJUNTAMENT DE MATADEPERA  
Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a la Seu Electrònica de l'Ajuntament de Matadepera (<https://seu-e.cat/web/matadepera>). Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



Ajuntament  
de Matadepera

Annex. Fitxa cadastral.

GOBIERNO DE ESPAÑA

VICIPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA  
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 7971826DG1077S0001XF

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
PS PLA DEL 52[B]  
08230 MATADEPERA [BARCELONA]

Clase: URBANO  
Uso principal: Deportivo  
Superficie construida: 939 m2  
Año construcción: 1986

CONSTRUCCIÓN

| Destino   | Escalera/Planta/Puerta | Superficie m² |
|-----------|------------------------|---------------|
| DEPORTIVO | /00/01                 | 665           |
| DEPORTIVO | /00/02                 | 96            |
| DEPORTIVO | /00/03                 | 178           |

PARCELA

Superficie gráfica: 3.108 m2  
Participación del inmueble: 100,00 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Jueves , 9 de Octubre de 2025