



Ajuntament de Matadepera

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE  
MATADEPERA EN L'ÀMBIT DEL PMU 04 "CAN TORRELLA-SANT LLORENÇ DELS PINS"  
(MP-POUM-2017-03)  
TEXT REFÓS**

Gener 2019

Equip redactor:

**GMG**

[redacted], arquitecte  
[redacted], arquitecte  
[redacted], geògrafa  
[redacted], arquitecta

## ÍNDEX

<b>0. TEXT REFÓS</b> .....	<b>5</b>
<b>I. MEMÒRIA</b> .....	<b>9</b>
1. ANTECEDENTS I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM .....	11
2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ .....	12
3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ .....	14
4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT .....	15
5. PLANEJAMENT VIGENT .....	20
6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT .....	23
7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA .....	27
8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	32
9. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE .....	35
10. CRITERIS DE GESTIÓ URBANÍSTICA .....	39
11. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES I JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES .....	40
<b>II. NORMATIVA URBANÍSTICA</b> .....	<b>43</b>
1. NORMATIVA QUE ES PROPOSA MODIFICAR .....	45
2. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ .....	47
<b>III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA</b> .....	<b>53</b>
1. Avaluació econòmica d'acord amb el planejament vigent .....	55
2. Avaluació econòmica d'acord amb la proposta de Modificació de POUM .....	60
3. Informe de sostenibilitat econòmica .....	63
4. Agenda .....	65
<b>IV. JUSTIFICACIÓ DE LA DIVISIÓ POLIGONAL</b> .....	<b>66</b>
<b>V. INFORME MEDIAMBIENTAL</b> .....	<b>75</b>
<b>VI. MEMÒRIA SOCIAL</b> .....	<b>93</b>
<b>VII. ANNEXOS</b> .....	<b>97</b>
ANNEX 1. Estudi de la necessitat d'equipaments .....	101
ANNEX 2. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat .....	111
ANNEX 3. Estudi d'inundabilitat .....	113
<b>VIII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	<b>115</b>



## **0. TEXT REFÓS**



En data 27 de novembre de 2017 el Ple de l'Ajuntament de Matadepera va aprovar inicialment la Modificació puntual del POUM en l'àmbit del PMU 04 "Can Torrella – Sant Llorenç dels Pins". Aquest acord va publicar-se al BOPB de 14 desembre de 2017.

Durant el termini d'exposició pública no es va presentar cap al·legació. Es van rebre els següents informes:

- Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial de 14 de febrer de 2018, sense prescripcions.
- Agència Catalana de l'Aigua de 3 d'abril de 2018, sense prescripcions.

En data 28 de maig de 2018 el Ple de l'Ajuntament de Matadepera va aprovar provisionalment l'esmentada Modificació, trametent-se l'expedient a la Comissió Territorial d'Urbanisme per a la seva aprovació definitiva.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en sessió de 2 d'octubre de 2018, va aprovar definitivament la Modificació de POUM, condicionant la seva publicació a la presentació d'un text refós que incorpori les següents prescripcions:

*"1.1 Caldrà enllaçar la nova vialitat del PAU 16 Can Torrella amb el girador final del passeig de Can Torrella, per tal d'evitar el petit espai residual que resta entre ambdós sistemes viaris.*

*1.2 Cal aportar seccions dels àmbits edificables i establir la cota de referència de la planta baixa. Així mateix, cal establir el paràmetre d'ocupació màxima de forma coherent a l'entorn i la longitud màxima de la façana per tal d'evitar una acumulació de volums excessiva.*

*1.3 Caldrà establir restriccions de superfície màxima pels usos col·lectius, com el residencial, comercial o recreatiu, per tal que s'adaptin a la tipologia de l'entorn i nivell d'accessibilitat de la parcel·la."*

Per donar compliment a les anteriors prescripcions s'ha elaborat el present Text refós, en el qual s'han introduït les següents esmenes:

- En relació a la prescripció 1.1, s'ha incorporat el plànol O.04 "Superfície a urbanitzar. Àmbit Can Torrella" on s'indica l'àrea que caldrà executar a càrrec del polígon d'actuació PAU 16, de manera que queda justificada la continuïtat del sistema viari XVr del polígon d'actuació amb el Passeig de Can Torrella. També s'ha modificat el plànol indicatiu O.03a perquè s'entengui millor la relació entre el vial XVr (exclusiu per a vianants) i el Passeig de Can Torrella (obert al trànsit rodat) a nivell d'urbanització i d'accessibilitat.

- En relació a la prescripció 1.2, s'han modificat els plànols O.02a i O.02b i l'article 129 de la normativa, afegint seccions dels àmbits edificables i definint els següents paràmetres: cota de referència de la planta baixa i ocupació màxima de parcel·la. La longitud màxima de façana s'ha limitat dividint el perímetre màxim regulador en planta de la parcel·la 4d.6(a) en dos gàlibs independents, per garantir una correcta implantació de l'edificació sobre el terreny i evitar una acumulació de volums excessiva. També s'ha afegit la limitació de situar la planta baixa com a màxim 1 metre per sobre o per sota del nivell del terreny definitiu, i un punt 7.7 dins l'article 129 on es regulen els moviments de terra admissibles dins de l'espai lliure de la parcel·la.
- En relació a la prescripció 1.3, s'ha modificat l'article 129 de la normativa per limitar la superfície màxima dels usos col·lectius, com el residencial, comercial o recreatiu, per tal que s'adaptin a la tipologia de l'entorn i nivell d'accessibilitat de la parcel·la.

# **I. MEMÒRIA**



## **1. ANTECEDENTS I INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ DE POUM**

### ***Antecedents***

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Matadepera va ser aprovat definitivament el 14 de maig de 2009 i publicat al DOGC núm. 5469 de 22 de setembre de 2009.

El POUM defineix un sector discontinu de sòl urbà no consolidat anomenat PMU 04 "Can Torrella-Sant Llorenç dels Pins", a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana, delimitant un polígon d'actuació únic a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

Els dos àmbits que formen el sector discontinu corresponen a antigues zones esportives de les respectives urbanitzacions de Drac Parc i Sant Llorenç dels Pins, que històricament havien tingut una estructura de la propietat molt complexa i fragmentada, i amb anterioritat al POUM estaven qualificades com equipaments privats.

El POUM vigent defineix el nou sector PMU 04 establint que l'àmbit de Can Torrella es destinarà tot a sistemes públics –equipament i viari- i l'aprofitament d'ús residencial previst es concentrarà en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins.

En intentar desenvolupar el sector s'ha constatat la seva inviabilitat econòmica –com a conseqüència de les dificultats tècniques d'execució- i de gestió, per les circumstàncies derivades de la complexa estructura de la propietat.

D'altra banda, en plantejar una ordenació detallada de l'àmbit seguint les directrius del POUM vigent, sorgeixen diversos aspectes que dificulten molt, des del punt de vista tècnic, el desenvolupament del sector (preexistències, topografia, etc.), i que al seu torn, incideixen en la seva viabilitat econòmica.

La proposta de modificació de POUM que es planteja pretén resoldre aquesta situació i a la vegada plantejar uns nous criteris d'ordenació més sostenibles des del punt de vista de la transformació del sector i del seu ús posterior.

### ***Iniciativa de la Modificació***

Aquesta Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal es tramita, d'acord amb l'article 101.3 del Text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer, per iniciativa pública.

La societat DRAC I PINS, SL, com a representant de la finca registral 2.094 (s'aporta escriptura que acredita la representació a efectes de desenvolupar el planejament i la gestió urbanística), presenta la present proposta de Modificació de POUM i sol·licita que l'Ajuntament de Matadepera n'assumeixi la iniciativa pública i procedeixi a la seva tramitació. D'acord amb l'article 107.4 del Reglament de la Llei d'urbanisme (Decret 305/2006), les propostes referides a modificacions de planejament general poden iniciar la tramitació només si l'Ajuntament n'assumeix la iniciativa. Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta l'Ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que no n'assumeix la iniciativa.

## 2. JUSTIFICACIÓ DE L'OPORTUNITAT I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

Els motius que justifiquen la Modificació de POUM són els següents:

- a) L'actual situació d'inviabilitat del sector
- b) La millor distribució dels equipaments atenent a les necessitats actuals
- c) La millora de la sostenibilitat ambiental

La **inviabilitat** del sector ve generada per diferents motius:

Des del punt de vista tècnic, la zonificació plantejada pel POUM implica necessàriament l'enderroc de diverses edificacions existents, que no es troben en mal estat però que esdevindrien incompatibles amb la nova ordenació. A la vegada, la concentració de tot l'aprofitament d'ús residencial en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins obligaria a grans moviments de terres derivats de l'adaptació de les edificacions a la topografia, i comportaria notables dificultats d'accés.

Des del punt de vista econòmic, aquests condicionants tècnics suposarien uns costos d'urbanització i construcció elevats, a més de despeses d'enderroc de les edificacions que no poden mantenir-se, i unes indemnitzacions importants als seus propietaris, que perdrien els seus edificis per, a continuació, rebre unes noves finques adjudicades on poder construir unes cases de característiques similars a les que tenien. Amb aquestes circumstàncies –tal com es justifica en l'avaluació econòmica que s'adjunta– no existeix equilibri entre beneficis i càrregues de l'actuació, i per tant el desenvolupament del sector és inviable econòmicament.

Des del punt de vista de la gestió urbanística, el sector té una estructura de la propietat diversa i molt complexa. Tant un com altre àmbit, pel fet que anteriorment eren terrenys d'equipament privat de caràcter esportiu vinculats a les dues urbanitzacions on s'emplacen, tenien una propietat molt fragmentada (els propietaris inicials de les parcel·les de l'entorn tenien una participació sobre l'equipament comunitari). En el cas de Sant Llorenç dels Pins, la finca pertanyia a una associació de propietaris formada per més de noranta titulars, que davant la inviabilitat de continuar mantenint la propietat, la va cedir gratuïtament a l'Ajuntament. En el cas de Can Torrella la situació és similar: la major part de l'àmbit és propietat d'una societat formada pels veïns de les parcel·les de la urbanització, a part d'una trentena de propietaris a títol individual, però a més en l'àmbit hi ha una altra finca independent, de menor superfície, edificada i ocupada per un altre propietari.

Amb aquestes circumstàncies, es fa del tot inviable desenvolupar la gestió urbanística del sector amb les condicions actuals i de manera unitària.

Pel que fa als **equipaments**, el POUM vigent proposa concentrar tota la superfície destinada a sistemes en l'àmbit de Can Torrella. No es preveu per aquest equipament cap destí concret, i de l'anàlisi general de les necessitats del municipi i dels equipaments existents (veure annex 1) es detecta que els dèficits del municipi ja han estat majoritàriament coberts en altres emplaçaments, i que existeixen reserves ja qualificades específicament (com a

equipament docent, per exemple) en altres ubicacions, que podrien cobrir les eventuales necessitats futures.

En canvi, en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, on el POUM no preveu cap sistema públic, s'ha anat consolidant una certa demanda per un equipament de caràcter social i cultural, per part d'un col·lectiu de joves del municipi. La proposta d'ordenació que es planteja faria possible obtenir un terreny destinat a equipament en aquest àmbit, que permetria donar cabuda a diferents entitats i associacions del municipi que demanden un espai proper al centre del poble, amb gestió municipal.

Finalment, un tercer motiu d'interès públic és la significativa millora a nivell de **sostenibilitat** que comporta la proposta de Modificació de POUM plantejada.

Tant l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins com el de Can Torrella, pel fet d'haver estat destinats anteriorment a equipaments comunitaris de les urbanitzacions, tenen una sèrie de preexistències (diverses construccions i instal·lacions) en diferents estats de conservació.

En el cas de Sant Llorenç dels Pins, les pistes esportives existents i la piscina es troben en mal estat de conservació i han estat envaïdes per la vegetació, però en canvi l'edificació destinada antigament a club social es troba en bon estat i és apte per a ser utilitzat per a usos similars a l'original. Amb la nova proposta d'ordenació, aquesta edificació es podrà destinar a equipament.

D'altra banda, la nova ordenació redueix substancialment els moviments de terres necessaris en aquest àmbit de Sant Llorenç dels Pins, doncs permet ubicar els habitatges en la part topogràficament més adequada.

A l'àmbit de Can Torrella, igualment la nova ordenació permet conservar l'edificació existent i destinar-la a l'ús actual, cosa que suposa una millora ambiental important respecte al planejament vigent, que obligava a enderrocar-la per construir-la de nou en un emplaçament diferent.

Tal com es justificarà en l'informe ambiental, la proposta comporta doncs una millora substancial de la sostenibilitat, doncs els diversos vectors ambientals (emissions de CO<sub>2</sub>, consum energètic en fase de transformació, reutilització de materials i estalvi de recursos, etc.) són molt més favorables amb la nova ordenació.

El POUM vigent, en la corresponent fitxa PMU 04, defineix les qualificacions urbanístiques i concreta les reserves per als sistemes urbanístics locals, tot i que determina que és necessari tramitar un Pla de millora urbana per concretar les condicions de parcel·lació i d'edificació. Per tant, tot i que la modificació proposada respecta les edificabilitats i usos previstos, i també els percentatges mínims de sistemes públics, altera les determinacions respecte la situació d'aquestes reserves establertes pel planejament vigent. És per això que es considera que la figura urbanística adient per definir la nova proposta és una **Modificació puntual del Pla d'Ordenació Urbanística Municipal**, que ahora incorpori tots els continguts propis d'un Pla de millora urbana de manera que resulti innecessari tramitar cap figura de planejament i pugui iniciar-se directament la gestió urbanística de l'àmbit.

L'ordenació proposada és coherent en relació als interessos públics i privats d'acord amb l'article 97 del Text Refós de la Llei d'urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost) i no contradiu les determinacions establertes en aquest article, atès que:

- No comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat dels usos ni transforma globalment els usos previstos.
- No es tracta de terrenys de titularitat pública on s'hagi adjudicat la concessió de la gestió urbanística ni de titularitat privada que en els cinc anys anteriors vagin formar part d'un patrimoni públic de sòl i habitatge.
- L'ordenació proposada és coherent amb el model d'ordenació establert pel planejament urbanístic general i amb el determinat en la fitxa del POUM vigent.
- S'introdueixen criteris de sostenibilitat en l'ordenació dels espais i els habitatges: introducció de noves tipologies flexibles i adaptables, de cost assequible i diferents a l'oferta dominant, amb el mínim impacte sobre el terreny i sobre el medi ambient.
- No es tracta d'una actuació excepcional d'acord amb el planejament territorial ni és contradictòria amb les previsions que plantegen les normes d'ordenació territorial.
- Es mantenen les superfícies i funcionalitat dels sòls destinats a sistemes urbanístics.
- La nova delimitació i ubicació dels equipaments que es proposa respon a les necessitats del municipi i s'ajusta als requeriments funcionals del seu destí, garantint per tant una projecció adequada dels interessos públics.

Es tracta d'una Modificació de POUM que no altera els sistemes d'espais lliures, zones verdes ni d'equipaments esportius, i per tant no està subjecta al procediment que estableix l'article 98 del Text refós de la Llei d'urbanisme. Tampoc no comporta un increment de sostre edificable, ni de la densitat de l'ús residencial, ni la intensitat dels usos, ni la transformació dels usos establerts. En conseqüència no està subjecta a les particularitats que estableixen els articles 99 i 100 del TRLU.

### 3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ

La Modificació puntual de POUM que es planteja té els següents objectius:

1. Definir una proposta d'ordenació que permeti que el sector esdevingui **viable econòmicament**, mitjançant la reducció de càrregues (indemnitzacions, enderroc...) sense modificar els usos ni les edificabilitats previstes, ni tampoc els percentatges de sistemes públics actuals (equipaments i viari).
2. Ajustar **l'ordenació dels equipaments** a les necessitats del municipi, redefinint la seva ubicació per donar resposta a les demandes actuals, i permetent la reutilització d'instal·lacions i edificacions existents amb aquest destí.
3. Proposar una zonificació i uns paràmetres que permetin una implantació dels habitatges i els equipaments més **integrada en l'entorn**, evitant l'aparició de talussos i terraplens que comportarien un impacte ambiental i paisatgístic significatiu, i

permetent que algunes preexistències es puguin mantenir i reutilitzar (equipament de Sant Llorenç dels Pins, habitatge en l'àmbit de Can Torrella). En conjunt, fent una proposta d'ordenació **més sostenible** tant a nivell ambiental com econòmic.

4. Definir una **ordenació flexible**, que admeti també nous models urbanístics diferents a la parcel·lació d'habitatges unifamiliars dominant. Establir uns paràmetres normatius que possibilitin solucions alternatives que afavoreixin l'aparició d'espais comunitaris, usos compartits, etc. (mitjançant divisió horitzontal o la figura de complex immobiliari) i volumetries més compactes però integrades en l'entorn.
5. Plantejar una estratègia que **faciliti la gestió urbanística** de l'àmbit, atenent a les circumstàncies de l'estructura de la propietat de l'àmbit.

#### 4. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit de la present modificació es correspon amb el sector discontinu PMU 04 "Can Torrella- Sant Llorenç dels Pins", delimitat pel POUM d'abril de 2009, i que comprèn uns terrenys situats en dos emplaçaments diferenciats:

- Àmbit de Can Torrella: Es tracta de l'antic equipament esportiu de la urbanització de Drac Parc, format per dues parcel·les. En conjunt tenen una forma triangular i limiten al nord amb el carrer Transversal, a l'est amb el passeig de Can Torrella i a l'oest amb la riera de les Arenes.
- Àmbit de Sant Llorenç dels Pins: Es tracta de l'antic equipament esportiu de la urbanització del mateix nom, corresponent a una única parcel·la de forma irregular, amb façana als carrers de Garbí i Isaac Peral i limitant per l'est amb el torrent de Can Solà.

La superfície del conjunt dels dos àmbits és de 24.002 m<sup>2</sup> segons el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal de Matadepera, si bé en ajustar la delimitació del sector sobre aixecament topogràfic actual, adaptant els seus límits a elements físics o de propietat (tanques, carrer, etc.), en resulta una superfície real de 22.797 m<sup>2</sup>.

El plànol I.02 recull la delimitació l'àmbit de modificació sobre l'aixecament topogràfic.

##### ***Estat actual i preexistències***

L'àmbit de Can Torrella té un pendent suau en el sentit nord-sud d'un 4%. En sentit transversal existeix un lleu desnivell entre del Passeig de Can Torrella cap a la riera.

Aquest àmbit havia estat la zona esportiva comunitària de la urbanització de Drac Parc i encara s'hi pot trobar una pista de tennis, una piscina i una bassa entre altres elements d'enjardinament. El seu estat de conservació és divers, però en conjunt relativament bo atesa la seva antiguitat. Dins el mateix àmbit però formant part d'una finca independent hi ha una casa unifamiliar aïllada en planta baixa, ocupada pel mateix propietari de la finca, de 474 m<sup>2</sup> de superfície construïda segons informació cadastral (habitatge i magatzem).

Tant el carrer Transversal com el Passeig de Can Torrella es troben urbanitzats. El primer disposa de calçada asfaltada i vorera nord de panot; la vorera sud és inexistent i únicament consta del bordó de formigó, que marca el límit de la finca. En aquest front existeix un centre de transformació soterrat que subministra electricitat als habitatges de l'entorn. El Passeig de Can Torrella disposa de calçada asfaltada i voreres de panot a banda i banda, i acaba amb un espai giratori asfaltat en l'extrem sud.

El camí paral·lel a la riera, que d'acord amb el planejament vigent es transformarà en un vial de trànsit restringit, forma part de les dues finques d'aquest àmbit. No està urbanitzat i el seu traçat és irregular; en l'extrem sud fins i tot s'arriba a perdre el traçat i acaba amb un talús fins al llit de la riera.

Pel que fa a les infraestructures tècniques l'àmbit compta amb xarxa d'aigua potable, sanejament, electricitat, i telefonia, amb les següents particularitats:

- La xarxa d'aigua potable disposa d'un ramal que discorre paral·lel a la riera que connecta amb la urbanització de Les Pedritxes i justament travessa la riera davant de l'àmbit. El carrer Transversal disposa de xarxa d'aigua només fins el carrer Coll d'Estenalles i les finques amb front al Passeig de Can Torrella s'alimenten del ramal del carrer Fogaroses.
- Existeix una torre de mitja tensió a l'extrem sud de l'àmbit, on arriba una línia aèria, i a partir d'aquest punt continua soterrada pel Passeig de Can Torrella. A l'extrem nord-oest hi ha una torre de baixa tensió alimentada per una línia aèria que es transforma en soterrada en aquest punt i recorre tot el perímetre dels carrers Transversal i Passeig de Can Torrella en contacte amb l'àmbit. A l'encreuament dels carrers Transversal i Coll d'Estenalles, dins l'àmbit de la Modificació, trobem un Centre de Transformació soterrat.
- Existeix xarxa d'enllumenat en els dos carrers urbanitzats, d'acord amb els estàndards de l'entorn.
- No existeix xarxa de gas natural en l'àmbit, tot i que sí en l'entorn immediat.
- Pel carrer Transversal arriba una línia telefònica fins a la casa unifamiliar que hi ha dins l'àmbit.
- La xarxa de sanejament del carrer del Coll d'Estenalles creua l'àmbit fins a connectar amb el col·lector del carrer del Passeig de Can Torrella, que també recull les aigües residuals provinents del carrer de les Fogaroses. Per sota del vial paral·lel a la riera també discorre un col·lector que acaba entroncant amb el del Passeig de Can Torrella i continuen aigües avall pel col·lector principal del poble, paral·lel a la riera de les Arenes. No existeix xarxa separativa, únicament en alguns trams de carrers propers sí que es recullen puntualment les aigües pluvials i es condueixen fins a la riera.

L'àmbit de Sant Llorenç dels Pins té una topografia més irregular, ja que el seu límit oest ressegueix el Torrent de Can Solà, amb un pendent longitudinal suau, mentre que tots els carrers que l'envolten es troben a cotes molt superiors. El torrent té continuïtat més enllà de l'àmbit i passa per sota del pont del carrer Llorer, al nord, i del pont del carrer Isaac Peral, al sud. Els carrers d'Agustí Escudé i Garbí, que conformen el límit est de l'àmbit, també es

troben a unes cotes molt superiors, de manera que el pendent transversal al llarg de tota la finca és molt pronunciat.

Com a preexistències de l'àmbit trobem una pista de frontó, una piscina, diverses pistes esportives actualment envaïdes per la vegetació, una antiga zona de jocs infantils, i una edificació de 186 m<sup>2</sup> segons cadastre que havia estat la seu del club esportiu. L'edificació es troba en relatiu bon estat de conservació, mentre que les pistes esportives –tot i que en diferent grau- en general estan en mal estat.

Tots els carrers que envolten l'àmbit estan urbanitzats des de fa molts anys, amb calçada asfaltada i voreres de panot. Amb front al carrer Garbí hi ha una esplanada asfaltada que s'utilitzava d'aparcament i accés al Club esportiu.

Pel que fa a les xarxes d'instal·lacions l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins disposa de tots els serveis:

- Tots els carrers disposen de xarxa d'aigua potable, que s'alimenta d'un dipòsit situat després del pont del carrer d'Isaac Peral.
- També disposen de xarxa d'enllumenat i de baixa tensió soterrada, i existeix un centre de transformació al final del carrer Xaloc, fora de l'àmbit.
- L'àmbit també té subministrament de la xarxa telefònica i de gas natural, tot i que algun tram dels carrers que l'envolten no en disposa.
- El torrent de Can Solà actua com receptor d'aigües pluvials. El carrer Garbí concentra les aigües residuals justament davant del punt d'accés a l'antic Club social i a partir d'aquest punt un col·lector creua el sector en diagonal fins a sota el pont del carrer d'Isaac Peral, on s'hi afegeixen els conductes de recollida d'aigües d'aquest carrer i del carrer Pollanc i continuen aigües avall per un col·lector paral·lel al Torrent de Can Solà.

### ***Medi natural***

Cap dels dos sectors no està afectat per cap figura de protecció del medi natural i es troben dins d'un entorn urbanitzat integrat dins del sòl urbà. No s'han detectat riscos naturals ni geològics destacables:

Pel que fa a la xarxa hidrològica, no es troben situats sobre cap aquífer protegit ni sobre cap zona definida com a vulnerable per a contaminació de nitrats procedents d'explotacions agràries. Segons el Pla Especial d'Emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) el municipi de Matadepera està classificat amb un risc per inundació mitjà i els possibles danys que es podrien provocar per inundació serien associats a avingudes corresponents a la línia d'inundació de període de retorn de 100-500 anys.

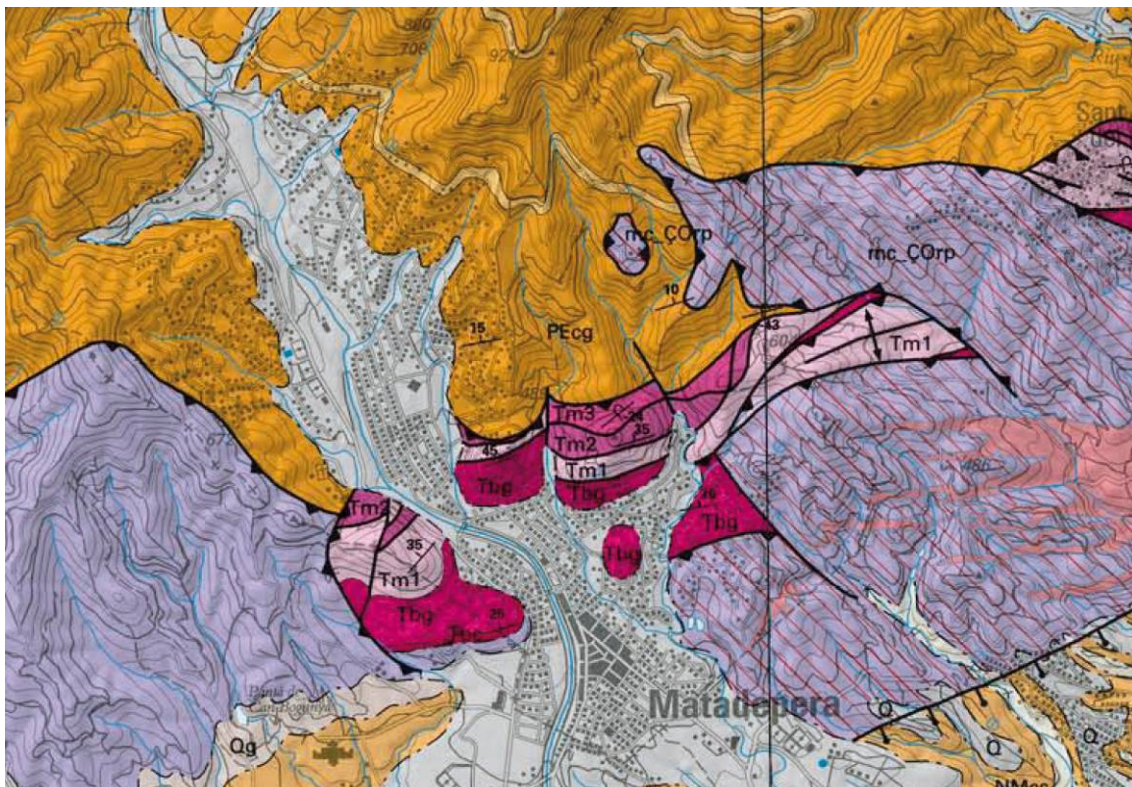
Els dos àmbits que configuren el sector limiten amb una riera o torrent que formen part de la conca hidrogràfica del riu Llobregat:

- L'àmbit de Can Torrella es troba en el límit del sòl no urbanitzable que conforma la riera de les Arenes. Aquesta es troba canalitzada en la major part del seu recorregut que limita amb el sòl urbà i no existeix perill d'inundació per les zones habitades. En

el tram que ens ocupa el POUM preveu la urbanització del vial de trànsit restringit com a franja intermèdia amb les zones d'aprofitament i la riera. L'estudi d'inundabilitat contingut en el mateix POUM defineix les zones inundables d'aquesta riera, que no afecten a la proposta.

- Pel que fa a Sant Llorenç dels Pins l'àmbit es troba al límit del torrent de Can Solà, i l'estudi d'inundabilitat realitzat recentment, que s'incorpora com a Annex del present document, determina l'abast de les zones inundables per als períodes de retorn de 500, 100 i 10 anys, de manera que s'assegura que no afecten a l'àmbit.

En base al Mapa Geològic de l'Institut Cartogràfic de Catalunya els sectors es troben sobre ventalls i plana al·luvial de la Riera de les Arenes, del Plistocè. L'eix del torrent de Can Solà marca un límit a l'est del qual comença una formació de fil·lites i cornubianites, del Carbonífer-Permià, dins del Paleozoic, i més al nord trobem una alternança de gresos silícics i argiles, del Triàsic inferior.



### Triàsic inferior



Alternança de gresos silícics i argiles. Fàcies Buntsandstein. Triàsic inferior.

### Paleozoic Carbonífer - Permià



Fil·lites i cornubianites. Materials de la unitat ÇOrp afectats per metamorfisme de contacte. Edat del metamorfisme: Carbonífer-Permià.

### Plistocè



Ventalls i plana al·luvial de la Riera de les Arenes. Plistocè.



Ventalls al·luvials de Terrassa i Castellar del Vallès. Plistocè.

L'INFOCAT classifica Matadepera com a municipi amb perill i vulnerabilitat d'incendi molt alta. Bon part del terme municipal es correspon a la part boscosa del parc natural però la trama urbana consolidada on es troben els dos àmbits, a certa distància de les masses forestals, està qualificada amb risc baix d'incendi.

L'Ajuntament de Matadepera disposa de diversos Plans especials d'emergència municipal per determinar l'estructura organitzativa de recursos físics i humans per prevenir i operar en cas d'emergència per casos d'accidents, incendis, inundacions, terratrèmols i catàstrofes similars.

L'informe de sostenibilitat ambiental del POUM desenvolupa un mapa de vulnerabilitat ambiental per tal d'identificar les zones més sensibles de deteriorament dels valors ambientals a partir de la combinació de diferents vectors com espais protegits i sòl no urbanitzable, pendent, elements patrimonials i espais lliures. D'acord amb aquest mapa, la finca propera a la riera de les arenes tindria una vulnerabilitat baixa mentre que la finca de la zona de Sant Llorenç dels Pins es trobaria amb una vulnerabilitat baixa-mitjana.

Pel que fa a la coberta vegetal, ambdós àmbit presenten característiques similars, amb domini de pi blanc, i puntualment alguns exemplars d'alzina i pi pinyer.

En el cas de Can Torrella, el sotabosc és pràcticament inexistent, i encara es conserva la gespa i algunes espècies plantades com a enjardinament de l'antic equipament, formant tanques (files de xiprer, etc.) o com elements puntuals.

En el cas de Sant Llorenç dels Pins, la vegetació existent és molt similar, amb predomini de pi blanc i presència també d'alzines i pi pinyer. Hi ha molta més presència d'espècies arbustives i vegetació espontània, formant el sotabosc, i puntualment alguna espècie singular procedent de l'enjardinament.



Àmbit Can Torrella





Àmbit Sant Llorenç dels Pins

## 5. PLANEJAMENT VIGENT

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Matadepera, aprovat definitivament el 14 de maig de 2009, delimitava el sector discontinu de sòl urbà no consolidat PMU 04 "Can Torrella- Sant Llorenç dels Pins", a desenvolupar mitjançant un Pla de millora urbana.

En el plànol I.06 es reproduïx el planejament vigent del POUM, i a continuació es transcriu la fitxa normativa del POUM respecte aquest sector:

*Fitxa Gràfica O.5.18.*

**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

**PMU-04 / CAN TORRELLA - SANT LLORENÇ DELS PINS**

**ÀMBIT:**

*Sector físicament discontinu de sòl urbà no consolidat que comprèn dos àmbits. 1) dues parcel·les al sector Can Torrella al final del passeig de Can Torrella i delimitades al nord pel carrer Transversal; 2) parcel·la qualificada d'equipaments pel planejament anterior amb façana als carrers del Garbí i d'Isaac Peral.*

*La superfície total aproximada del pla de millora urbana és de: 24.002m<sup>2</sup> (documentació topogràfica en fase d'elaboració)*

**OBJECTIUS:**

*Modificar en un dels àmbits l'actual qualificació d'equipaments en règim de pro-indivís no desenvolupada pel planejament anterior i permetre la seva transformació d'acord amb l'entorn residencial aconseguint la cessió d'un nou sòl municipal destinat a sistemes d'equipaments. Concretar la composició volumètrica de la zona d'edificació.*

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

*Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d.6), vialitat de trànsit restringit (XVr) i sòl d'equipaments (clau EQ), 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.*

*Caldrà respectar l'ordenació d'aquesta Fitxa Gràfica en relació a la superfície i posició de les reserves de sòl públic (clau XVr i EQ)*

#### **DADES FINALS:**

##### *Reserves de sòl públic*

*Equipaments 41,7 %*

*Vialitat de trànsit restringit 6,9 %*

**SÒL PÚBLIC 48,6 %**

##### *Sòl d'aprofitament privat*

*Residencial 51,4 %*

**SÒL PRIVAT 51,4 %**

*Alçada màxima PB+1*

*Coeficient d'edificabilitat brut 0,205 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup> sòl*

*Densitat màxima d'habitatges 8,33 hab./Ha.*

*Sostre màxim 4.941 m<sup>2</sup>*

*Nombre màxim d'habitatges 20 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.*

*Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'equipaments (EQ) i vialitat de trànsit restringit (XVr).*

#### **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. En relació a 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 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'estarà 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:**

*Els edificis i instal·lacions existents dins del Polígon d'Actuació Urbanística queden fora d'ordenació.*

La zona d'aprofitament privat, qualificada com a clau 4d6 (Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica) queda regulada en l'article 129 del POUM:

#### **Art. 129. Tipus d'ordenació de Volumetria específica. Clau 4d6**

- 1. Correspon a una zona inclosa dins el sector de planejament PMU-04 / CAN TORRELLA – SANT LLORENÇ DELS PINS amb façana als carrers Xaloc, Agustí Escudé i Isaac Peral a desenvolupar d'acord a les disposicions establertes a la corresponent fitxa urbanística. La tipologia d'edificació es preveurà segons els paràmetres de volumetria específica.*
- 2. Per a aquesta qualificació, sense detriment d'allò determinat a la corresponent fitxa urbanística del PMU-04, regirà per a la resta de paràmetres tot allò establert a la qualificació 5b (unifamiliar aïllada amb parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>) de les presents Normes.*
- 3. Caldrà tramitar i aprovar el corresponent Pla de Millora Urbana d'acord a les disposicions de la fitxa urbanística inclosa al POUM per determinar a l'ordenació del sector.*
- 4. S'estarà a allò previst en la corresponent fitxa urbanística del sector en relació a l'edificabilitat i les condicions d'ordenació i edificació.*

Pel que fa a l'equipament, la clau EQ es defineix en els articles 77 i 78 del POUM com a sistema d'equipaments sense ús assignat:

#### **Art. 77. Definició i règim del sistema d'equipaments. Clau EQ**

- 1. El sistema urbanístic d'equipaments comunitaris comprèn els centres públics, els equipaments de caràcter religiós, cultural, docent, esportiu, sanitari, assistencial, administratius i els altres equipaments que siguin d'interès públic o d'interès social.*

2. El sòl previst per a nous equipaments serà preferentment de titularitat pública, si bé la gestió pot ser privada.

**Art. 78. Condicions d'ús i subgrups dels equipaments. Claus EQ, EQ1 al EQ7**

1. Classifiquem els equipaments segons la seva tipologia d'ús. Hi ha els següents subgrups:

2. **Equipaments, clau EQ:** sòl d'equipament sense ús assignat, comprèn reserves de sòl per a futurs equipaments.

...

7. **Equipaments culturals – socials – religiós, clau EQ5:** comprèn tots aquells edificis o espais on es desenvolupen activitats relacionades amb motius culturals, socials i també s'inclouen les esglésies.

I el viari inclòs en l'àmbit, qualificat com a XVr (Vialitat i trànsit restringit) es defineix en l'article 74.4 del POUM:

**Art. 74. Condicions d'ús i subgrups del sistema viari. Claus XV1, XV2, XV3, XVr**

...

4. **Vialitat i trànsit restringit, clau XVr:** inclou les àrees de vianants en l'àrea urbana, encara que hi puguin passar cotxes en modalitat de trànsit restringit, també àrees de places, passeigs, llocs d'esbarjo infantil, alguns camins i passeres per a vianants. Comprèn la xarxa urbana d'ús intern sobre la que el corresponent projecte d'urbanització podrà establir criteris de tractament paisatgístic per millorar la imatge i la qualitat urbana i fixar les mesures més adients per adequar-los a la seva funció de passeigs per vianants i estructuradors de l'àrea urbana residencial. En els casos que el corresponent projecte d'urbanització ho determini podrà ser compatible amb la resta de categories dels sistemes de comunicació (XV1, XV2, XV3).

## 6. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

Com hem comentat, el PMU-04 és un sector discontinu format per dos àmbits. L'àmbit de Can Torrella inclou dues finques registrals de titularitat privada. La finca privada de menor dimensió, registral 2102, consta inscrita a nom de [REDACTED], per vuitenes parts indivises, mentre que la finca de major superfície, registral 2.094 pertany a Queiran, SL (una societat amb participació de molts titulars, originàriament parcel·listes de la mateixa urbanització) i a altres 32 propietaris a títol individual. Sobre aquesta segona finca hi consta una opció de compra en favor de la societat Drac i Pins, SL, que atorga a aquesta societat la representació de la finca a efectes de desenvolupar la gestió urbanística.

L'àmbit de Sant Llorenç dels Pins inclou una única finca registral núm. 1.689, i una superfície de domini públic junt al carrer Garbí. Aquesta finca registral 1.689, anteriorment propietat de l'Associació de Veïns de Sant Llorenç dels Pins, ha estat cedida recentment a l'Ajuntament de Matadepera.

En el quadre següent s'identifiquen les finques de l'àmbit inscrites en el Registre de la Propietat, amb el número de finca registral i la seva correspondència cadastral.

#### Sector PM-04

Propietari	ref cadastral	finca registral
[REDACTED]	7769001DG1076N0001QS	2.102
QUEIRAN SL i altres	7769002DG1076N0001PS	2.094
Ajuntament de Matadepera	9366701DG1096N0001EB	1.689

En correspondència a les anteriors, en el quadre següent s'indiquen les superfícies de sòl que consten en les descripcions registrals i en la fitxa cadastral, així com la superfície real de cada finca que resulta de l'aixecament topogràfic.

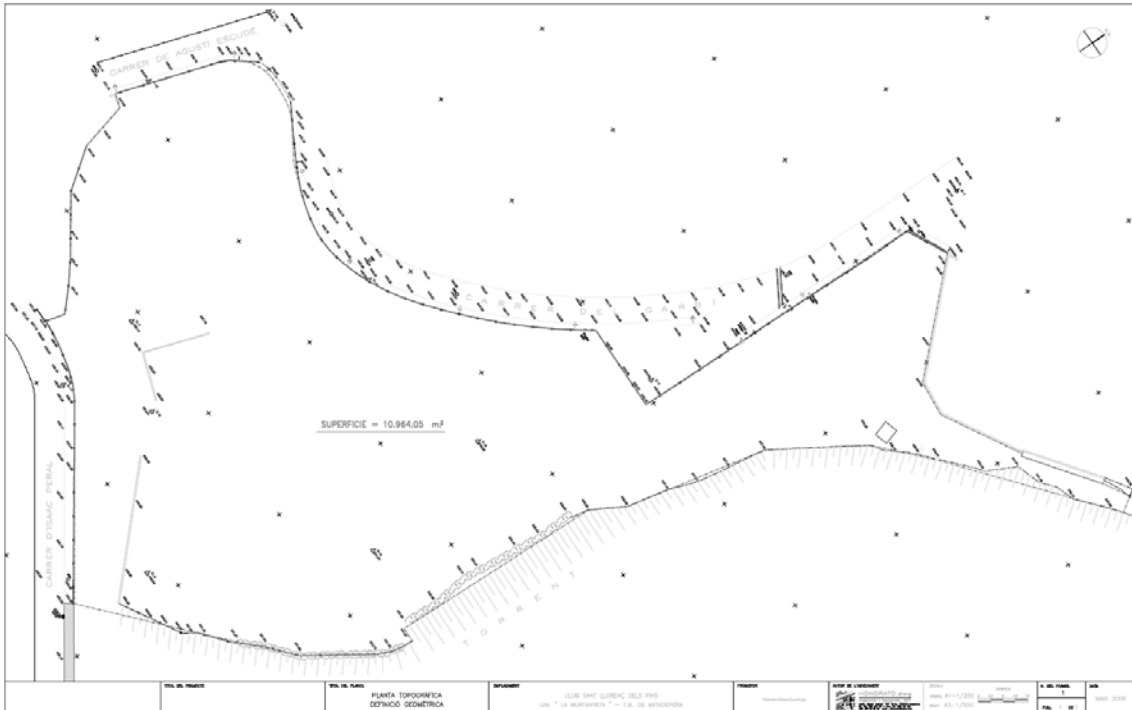
#### Superfícies sector PM-04

Propietari	sup cadastral	sup registral	sup real	% s/sector	% s/s.aprof
[REDACTED]	1.985	1.700,00	2.565	11,25%	11,40%
QUEIRAN SL i altres	6.306	7.888,48	8.962	39,31%	39,85%
Ajuntament de Matadepera	11.422	7.900,00	10.964	48,09%	48,75%
<b>Total sòl amb aprofitament</b>	<b>19.713</b>	<b>17.488,48</b>	<b>22.491</b>	<b>98,66%</b>	<b>100,00%</b>
Domini públic carrer Garbí			306	1,34%	
<b>Total domini públic</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>306</b>	<b>1,34%</b>	
<b>Total sector</b>			<b>22.797</b>	<b>100%</b>	

Tal i com es pot observar es detecten discrepàncies entre les superfícies que consten al cadastre i al registre. De cara a la posterior gestió urbanística preval la superfície real, que resulta dels amidaments topogràfics realitzats recentment.

La determinació de la superfície real respon al següents criteris:

En el cas de l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins el límit de la finca s'ha ajustat a la delimitació aportada per l'Ajuntament de Matadepera, realitzada sobre aixecament encarregat pel mateix Ajuntament, del qual resulta una superfície real de 10.964 m<sup>2</sup>. La resta d'aquest àmbit correspon a una superfície de domini públic de 306 m<sup>2</sup> adjacent al carrer Garbí.

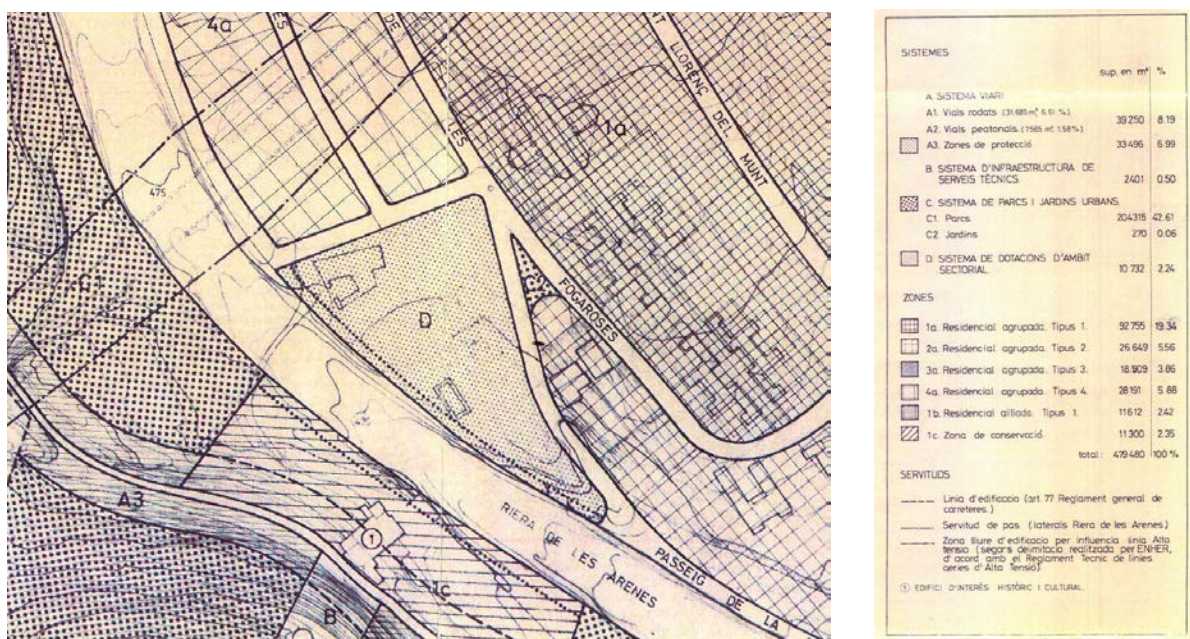


Pel que fa a l'àmbit de Can Torrella, s'han delimitat les finques sobre l'aixecament topogràfic realitzat en data 25/01/2016, ajustant els seus límits a elements físics i de propietat.



Així com els límits nord i est d'aquest àmbit són clars i coincideixen amb límits físics, el límit sud-oest no coincideix amb la tanca de la finca dels [REDACTED], doncs hi ha una franja de terreny entre aquesta tanca i la riera que forma part de la mateixa propietat.

Per comprovar aquest extrem s'ha analitzat el planejament anterior, en concret l'antic Pla parcial de Can Torrella, aprovat definitivament el 21 de juliol de 1982. En aquest pla es pot constatar que, tot i que entre la resta d'illes de la urbanització i la riera existeix un camí qualificat com a vial, en el front del sector del PMU04 aquest espai forma part de les finques, doncs tenia la mateixa qualificació d'equipament privat que la resta de l'àmbit (amb una línia de servitud que permet el pas).



Per tant, aquesta franja queda inclosa dins les finques privades, doncs aquesta superfície no era sistema públic i no va ser objecte de cessió. El fet de que la parcel·la dels [REDACTED] tingui una tanca reculada respecte aquest límit respon precisament a aquesta servitud indicada al pla parcial original.

D'aquesta delimitació en resulta una superfície real de 2.565 m<sup>2</sup> per a la finca dels [REDACTED] Fontanals i de 8.962 m<sup>2</sup> per a la finca de Queiran SL i altres. En el plànol I.03 es delimiten gràficament les finques actuals, justificant la seva superfície sobre l'aixecament topogràfic.

Com a resultat de traslladar la delimitació del sector sobre la nova base topogràfica, ajustant-la a límits de propietat, es produeix una reducció de la superfície de l'àmbit. El POUM preveia una superfície de 24.002 m<sup>2</sup> per al sector PMU-04, mentre que la seva superfície real d'acord amb els criteris que hem justificat resulta de 22.797 m<sup>2</sup>. Aquesta reducció del 5% és admissible d'acord amb el que estableix l'article 21 del POUM doncs respon exactament als criteris previstos:

*“a) Els ajustos hauran de respondre: a les alineacions o línies d’edificació vigents; a les característiques topogràfiques del terreny; als límits de la propietat rústica o urbana i a l’existència d’arbres o d’altres elements d’interès.”*

## **7. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA**

La present Modificació de POUM planteja una nova proposta d’ordenació que doni resposta als objectius enunciats anteriorment, i incorpora en aquest mateix document els continguts i nivell de detall propis del Pla de millora urbana perquè no sigui necessari tramitar posteriorment cap nou instrument de planejament, sinó que es pugui iniciar directament la gestió urbanística i execució de l’àmbit.

En aquest sentit, es proposa que l’actual sector PMU-04 es transformi en un àmbit de sòl urbà no consolidat amb l’ordenació detallada, inclòs en dos polígons d’actuació urbanística que podran desenvolupar-se de manera independent. Per tant, la Modificació de POUM inclou tant el planejament pormenoritzat de l’àmbit com la proposta de divisió poligonal que justifica l’equilibri de beneficis i càrregues dels dos polígons d’actuació.

La nova ordenació plantejada permet resoldre de manera conjunta els diversos objectius plantejats. Es proposa distribuir tant la reserva d’equipament prevista com l’aprofitament del sector entre els dos àmbits de Can Torrella i Sant Llorenç dels Pins, enlloc d’agrupar totes les reserves de sòl públic en l’àmbit de Can Torrella i tot l’aprofitament urbanístic en l’àmbit de Sant Llorenç dels Pins.

La reserva de sistema viari prevista es manté íntegrament en l’àmbit de Can Torrella, on es preveu un vial de trànsit restringit que doni continuïtat al passeig paral·lel a la Riera de les Arenes. Com que tot el cost d’urbanització de l’àmbit l’assumeix el polígon d’actuació de Can Torrella, mentre que el de Sant Llorenç dels Pins no té cap obligació d’urbanitzar, l’equilibri de beneficis i càrregues entre els dos polígons s’aconsegueix distribuint l’edificabilitat de tal manera que en conjunt els aprofitaments quedin compensats.

El nou tram de carrer qualificat com a XvR que cal cedir i urbanitzar es proposa amb una amplada de 8 metres, atès que és la dimensió que té la prolongació d’aquest mateix vial més enllà de l’àmbit (tant cap al nord com en direcció al nucli antic, al sud), en sòl urbà consolidat. Amb aquesta secció de 8 metres la superfície de sistema viari resultant és de 1.656 m<sup>2</sup>, que representa un 7,26% del sector. També des del punt de vista de prevenció d’incendis aquesta amplada és suficient per un vial d’aquestes característiques, amb sortida per tots dos extrems.

Adicionalment, la present Modificació de POUM qualifica com a vial XV3 una franja paral·lela al Carrer Transversal per permeti cedir i urbanitzar la vorera sud d’aquest vial (ampliant la secció total del carrer). Això suposa una superfície de 192 m<sup>2</sup> més de sistema viari a càrrec del sector, que representa un 0,84% de l’àmbit. En conjunt doncs es preveu

una reserva de viari del 8,10%, superior al percentatge mínim del 6,90% que estableix el POUM vigent.

Es preveu també una superfície qualificada com a serveis tècnics, que engloba tant el centre de transformació existent com una reserva per a la seva possible ampliació en cas de ser necessària. A part d'aquesta reserva, es preveu també la reconducció dels tubs de sanejament que creuen tant l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins com el de Can Torrella, de manera que discorren exclusivament per domini públic.

Aquesta nova zonificació permet, d'una banda, donar resposta a les necessitats d'equipament de l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, on es detecta una demanda ciutadana d'un equipament de caràcter social i cultural al servei de diversos col·lectius i associacions. Per altra banda, la distribució de zones i sistemes en cadascun dels dos àmbits permet ajustar millor l'ordenació a la topografia i a les preexistències, destinant a equipament espais i edificacions que ja havien estat dedicats a aquest ús, i situant les zones d'aprofitament privat en zones aptes per a la construcció d'habitatges, que permeti la integració de l'edificació en l'entorn sense grans moviments de terres i minimitzant l'impacte paisatgístic.

A la vegada, la nova distribució permet reduir les càrregues derivades de l'execució del sector (es redueixen les indemnitzacions i cost d'enderrocs), la qual cosa permet donar viabilitat al sector sense incrementar l'edificabilitat ni reduir les superfícies de sistemes públics previstes. I fa possible també una divisió poligonal que facilita la gestió urbanística i permet desenvolupar l'àmbit en dues fases independents, ajustant l'execució a les circumstàncies dels propietaris d'un i altre polígon.

En correspondència amb els objectius relacionats en l'apartat 3, la Modificació de POUM dóna resposta als diversos aspectes plantejats:

1. Definir una proposta d'ordenació que permeti que el sector esdevingui **viable econòmicament**: La nova proposta permet conservar tant l'edificació de Sant Llorenç dels Pins, destinant-la a l'ús d'equipament, com l'habitatge dels Srs. Freixa Fontanals en l'àmbit de Can Torrella, cosa que no admetia el planejament vigent. Això comporta un estalvi d'indemnitzacions i d'enderrocs, i una reducció dels costos de la promoció, que dóna viabilitat a l'actuació –tal com es justifica en el Document III “Agenda i avaluació econòmica i financera”- sense necessitat de modificar els paràmetres globals del sector previstos al POUM (i per tant mantenint l'interès públic de l'actuació previst en delimitar el sector).
2. Ajustar l'**ordenació dels equipaments** a les necessitats del municipi, redefinint la seva ubicació per donar resposta a les demandes actuals: La nova ordenació delimita una nova àrea d'equipament públic que qualifica com a EQ5 “Equipament cultural-social-religiós” a la part nord de l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins. Aquest àmbit, per les seves característiques i per la seva proximitat al centre del poble és l'emplaçament idoni per aquest tipus d'equipament, com a espai de trobada i d'activitat de diferents col·lectius i associacions locals (així ha estat reclamat per part d'algun grup de joves

del municipi). Els terrenys que es proposen destinar a equipament ja compten amb un edifici adequat a aquest ús, més alguns espais exteriors aprofitables per activitats a l'aire lliure (antic frontó, zona de jocs infantils).

Pel que fa a l'equipament de l'àmbit de Can Torrella, tot i que veu reduïda la seva superfície respecte la prevista en el POUM vigent, manté una superfície, forma i localització que la fa totalment apte pel tipus d'equipament que es pot preveure en aquesta ubicació, com ara un espai cívic de trobada d'aquesta part del municipi, que serveixi de punt de relació social, zona esportiva oberta (petanca, street-basket, etc.) o similar. De totes maneres, es proposa mantenir la qualificació de EQ (sistema d'equipament sense ús assignat) fins que no es concreti més el seu possible destí.

La nova proposta d'equipaments garanteix que no s'està contravenint cap de les previsions del POUM en aquest sentit ni és contradictòria amb les necessitats futures del municipi, tal com es justifica en l'estudi que s'adjunta com a Annex 1.

3. Proposar una zonificació i uns paràmetres que permetin una implantació dels habitatges i els equipaments més **integrada en l'entorn**: La nova ordenació plantejada minimitza l'impacte ambiental i paisatgístic de l'actuació, doncs la delimitació de zones i sistemes s'adeqüen a les necessitats funcionals de cada espai sense necessitat de modificar de manera substancial ni la topografia ni les preexistències:
  - L'equipament de Sant Llorenç dels Pins pot conservar l'edificació actual per a les activitats que requereixin un espai tancat, l'antic frontó i zona infantil per activitats a l'aire lliure, i mantenir també els mateixos accessos des del carrer, amb les actuacions oportunes. La proposta no comporta per tant cap gran intervenció que impliqui un impacte negatiu (tala d'arbres, moviments de terres, etc.).
  - Els habitatges de Sant Llorenç dels Pins es preveuen sobre unes plataformes – actualment en mal estat i envaïdes per vegetació baixa- que corresponen a les antigues pistes esportives. L'edificació en aquest emplaçament no comporta modificacions topogràfiques significatives, i la mateixa volumetria del conjunt pot contribuir a atenuar l'impacte dels talussos i murs que va generar la construcció de les antigues instal·lacions esportives. D'altra banda, d'aquesta manera s'assegura la implantació de la nova edificació en la cota més baixa de l'àmbit, de manera que l'skyline sempre queda definit per la vegetació o el propi terreny, amb la millora que això suposa a nivell paisatgístic.
  - L'equipament de Can Torrella s'ubica sobre un terreny pràcticament pla, amb accés rodat pel costat est i accés per a vianants des del futur vial paral·lel a la riera. Per tant, sigui quina sigui el seu destí final, es garanteix la seva funcionalitat i un impacte mínim a nivell visual i paisatgístic (no serà necessari executar rampes d'accés, ni nivellació de terrenys, ni afectar els arbres existents).

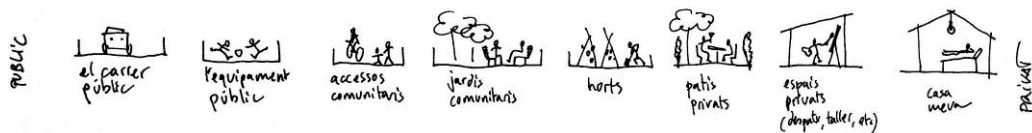
- Els habitatges de Can Torrella es preveuen en la cantonada dels carrers Transversal i Passeig de Can Torrella, completant el front edificat existent (habitatge del Srs. Freixa Fontanals, que ara es podrà mantenir dins de la zona d'aprofitament privat) i amb uns paràmetres coherents amb les edificacions de l'entorn (cases agrupades formant conjunts de diferents tipologies). El terreny sobre el que es situen és pràcticament pla, i per tant els volums edificats s'integraran amb l'entorn sense necessitat d'alterar la topografia ni la fisonomia de l'entorn.

4. Definir una **ordenació flexible**, que admeti també nous models urbanístics diferents a la parcel·lació d'habitatges unifamiliars dominant al municipi: Tant per la morfologia de l'ordenació com pels paràmetres normatius que es plantegen, la Modificació de POUM permet l'aparició de noves tipologies que, mantenint la coherència amb l'entorn, potencien l'aparició d'espais lliures comunitaris, edificacions més compactes, elements destinats a usos compartits, etc. que afavoreixin les relacions socials i millorin la sostenibilitat.

Per altra banda, de l'anàlisi del mercat immobiliari del municipi es detecta una presència gairebé homogènia d'habitatges unifamiliars aïllats de grans dimensions i per tant amb preus d'oferta més elevats. Aquesta tipologia de ciutat jardí implica un model urbanístic extensiu que suposa una elevada empremta en el territori i implica un cost elevat dels serveis associats i del manteniment dels jardins particulars, piscines individuals i altres.

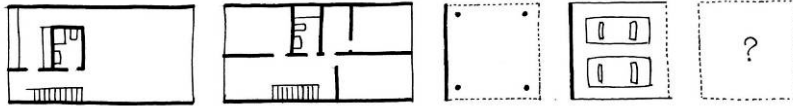
La proposta d'ordenació pretén fer possible una alternativa al model tipològic dominant a Matadepera, a l'estil dels exemples d'ecobarris o *ecoquartiers*, molt presents i en expansió al nord d'Europa, o que permeti, per exemple, un projecte de *co-housing*. En aquest sentit, es proposa una regulació per a la zona 4d.6 "zona d'edificació en illa oberta- volumetria específica" que permeti:

- Una gradació d'espais de públics a privats, passant per diversos espais d'ús compartit, per donar riquesa al conjunt com a alternativa a les parcel·les d'habitatges unifamiliars (edificis i jardins únicament privats).



- Espais lliures comunitaris, com a ampliació dels espais lliures privats, que afavoreixin la trobada entre veïns: espais enjardinats on relacionar-se, descansar, fer esport, etc.
- Possibilitat d'espais per a horts en les franges properes a la riera i torrents, oferint petites parcel·les d'horta urbana amb infraestructura bàsica comú.
- Possibilitat d'accés únic a través d'espai de pas interior, que permeti la circulació a peu o en vehicle fins als aparcaments i habitatges però que a la vegada permeti altres usos com anar en bici, patinar o jugar a pilota.

- Possibilitat de destinar una part de l'edificabilitat al conjunt de la comunitat, per oferir serveis compartits.
- Habitatges flexibles en els que s'admetin parcialment altres usos o la transformació / personalització d'alguns espais (aparcament o despatx professional o espais per altres activitats, per exemple).



La regulació d'aquesta zona doncs no s'hauria de circumscriure als paràmetres de superfície mínima de parcel·la per habitatge, etc. sinó que ha d'admetre altres fórmules més flexibles que permetin definir zones privatives, zones comunitàries, passos compartits, etc., com ara el complex urbanístic ("propietat horitzontal complexa", regulada al Llibre V del Codi Civil Català, 5a part, secció tercera) o mitjançant la divisió horitzontal.

En l'àmbit de Can Torrella es proposa la mateixa qualificació 4d.6 "zona d'edificació en illa oberta- volumetria específica", que hem descrit, si be es defineixen dues unitats d'edificació corresponents a dues parcel·les resultants, de manera que les dues propietats puguin executar les promocions de manera independent. Això permet també als Srs. Freixa Fontanals conservar l'edificació, cosa que fa més viable la gestió urbanística posterior.

5. Plantejar una estratègia que **faciliti la gestió urbanística** de l'àmbit: D'una banda es planteja una divisió poligonal que és possible gràcies a la nova ordenació proposada, i que simplificarà la gestió de cadascun dels dos polígons definits, doncs el de Sant Llorenç dels Pins es podrà tramitar una reparcel·lació de propietari únic i en el de Can Torrella, únicament format per dues finques, serà més fàcil arribar a un consens i dur a terme la gestió probablement com a reparcel·lació voluntària.

La definició d'aquests dos àmbits, que es podran transformar de manera independent i amb terminis temporals diferents, farà molt més viable l'actuació a efectes de gestió, doncs cada polígon podrà ajustar el seu desenvolupament a les circumstàncies particulars dels seus propietaris.

D'altra banda, els darrers canvis produïts en l'estructura de la propietat actual ja de per sí també ha simplificat la gestió urbanística, doncs finalment tota la propietat, a efectes de la seva execució, ha quedat representada per tres únics interlocutors, tot i que de perfils molt diferenciats.

En ambdós polígons s'estableix com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, si bé en el cas de Sant Llorenç dels Pins això no és rellevant atès que l'únic propietari actual és l'Ajuntament de Matadepera, i només afectaria en cas de que la gestió urbanística la desenvolupés un altre agent.

## **8. COMPLIMENT DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

L'article 59 del Text Refós de la Llei d'urbanisme, que defineix el contingut dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, estableix en el seu apartat 3.b que la memòria ha d'integrar la justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que es recullen en els articles 3 i 9 del mateix text legal. Els principis generals, relatius al desenvolupament urbanístic sostenible, es transcriuen a continuació:

### ***CAPÍTOL II***

#### ***Principis generals de l'actuació urbanística***

##### ***Article 3 Concepte de desenvolupament urbanístic sostenible***

- 1. El desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.*
- 2. El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.*
- 3. L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.*

I pel que fa a les directrius, l'article 9 estableix:

##### ***Article 9 Directrius per al planejament urbanístic***

- 1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*
- 2. En els terrenys situats en zones de risc d'inundació o d'altres riscos quan, d'acord amb la legislació sectorial, puguin produir danys a les persones o béns, regeixen les limitacions d'ús del sòl que estableix la dita legislació. En el cas que la legislació sectorial no reguli les limitacions d'ús, no es pot admetre en les zones de risc greu dur a terme actuacions de nova urbanització, ni incrementar l'edificabilitat o la intensitat de*

*l'ús previstes pel planejament en sòl urbà ni edificar en els terrenys situats en sòl no urbanitzable, llevat que es tracti d'una actuació urbanística que inclogui entre les obres d'urbanització les infraestructures o altres mesures que l'administració sectorial consideri necessàries.*

*2 bis. El planejament urbanístic no pot establir determinacions que contravinguin o dificultin l'execució dels plans sectorials que gestionin els riscos, i, en particular, ha d'adaptar-ne les determinacions al que estableixin aquests plans amb relació a les edificacions i els usos preexistents.*

*3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*

*4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*

*5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable, la qual s'ha de mantenir durant el termini previst a la legislació en matèria de sòl, llevat que el canvi de classificació estigüés previst en un instrument de planejament urbanístic pendent d'aprovació que ja hagués estat objecte d'avaluació ambiental favorable.*

*6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.*

*7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.*

*8. El planejament urbanístic i les ordenances sobre edificació i ús del sòl no poden establir condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. Per reglament s'han de regular les raons imperioses d'interès general que, d'acord amb la mateixa Directiva de serveis, permetin exceptuar-ne l'aplicació. Aquestes restriccions s'han d'ajustar als principis de necessitat, proporcionalitat i no-discriminació i quedar pertinentment justificada en la memòria del pla en ponderació amb la resta d'interessos generals considerats en el planejament.*

Així, tot i que alguna de les directrius tenen sentit en el marc de formulació del POUM i no tant en una Modificació puntual com la que ara es planteja, en general es constata que la proposta presentada és coherent amb aquests principis, tal com justificarem a continuació.

El desenvolupament urbanístic sostenible ha d'entendre's des d'una triple perspectiva: ambiental, social i econòmica.

- **Ambiental:** La proposta plantejada, tal com hem descrit en el capítol anterior, suposa una millora ambiental significativa, doncs millora la integració paisatgística de l'actuació, i comporta un millor resultat dels principals vectors ambientals: emissions de CO<sub>2</sub>, generació de residus, consum energètic, alteració del terreny i la vegetació, etc., com a resultat d'una ordenació més respectuosa amb les preexistències (tant les edificacions i instal·lacions existents com la topografia).
- **Social:** Un dels objectius principals de la proposta entronca precisament amb la component social de la sostenibilitat, doncs es planteja donar resposta a les necessitats d'equipament detectades en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins mitjançant la nova zonificació. D'altra banda, també les tipologies d'habitatge que preveu la modificació, més compactes i amb espais compartits, volen donar sortida a unes necessitats d'habitatge no cobertes, doncs resulten més adequades tipològicament per gent gran i per famílies joves, i també el seu preu –tot i ser habitatge lliure- ha de ser més assequible que el d'habitatges aïllats dominants al municipi.
- **Econòmica:** La proposta de Modificació de POUM permet donar viabilitat econòmica a l'actuació urbanística, tal com es justifica en el document III "Agenda i avaluació econòmica i financera", i també es justifica la sostenibilitat econòmica de l'àmbit, posterior a la seva transformació (veure capítol 11 "informe de sostenibilitat econòmica").

Pel que fa a les directrius indicades en l'article 9, de manera correlativa als punts d'aquest article:

En relació a l'**article 9.1**: El POUM en el moment de la seva formulació va classificar aquest sector com a sòl urbà, destinant-lo a habitatges i a equipament, tenint en compte la directriu de conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. La nova proposta conserva els mateixos usos en les mateixes proporcions, i la modificació proposada justament s'encamina a millorar la preservació d'aquests valors, tal com s'ha justificat anteriorment.

En relació a l'**article 9.2 i 9.2 bis**: L'ordenació plantejada té en compte la prohibició de d'urbanitzar i edificar en zones inundables i zones de risc. A aquests efectes, la present Modificació recull les zones inundables de la Riera de les Arenes continguda en el POUM i incorpora un nou estudi d'inundabilitat corresponent al Torrent de Can Solà. La proposta d'ordenació té en compte aquestes zones inundables i a la vegada proposa ubicar l'edificació en la zona més plana, evitant així possibles riscos geològics.

En relació a l'**article 9.3**: La proposta incorpora criteris paisatgístics per una millor integració de l'edificació en l'entorn: ubicació dels habitatges de Sant Llorenç dels Pins en la zona més baixa i de menor impacte, reduint també l'afectació del relleu i de la vegetació; localització dels habitatges de Can Torrella en la part més consolidada de l'àmbit, en coherència amb l'entorn i separant-se de la riera i dels

espais més oberts. La regulació de les zones respon a criteris d'integració i coherència amb les tipologies constructives de l'entorn.

En relació a l'**article 9.4**:. Es tracta d'un sector de sòl urbà que amb el planejament anterior al POUM ja estava inclòs en la trama urbana consolidada, i en aquest sentit no escau valorar la conveniència de la seva transformació en funció del pendent del terreny, doncs està inclòs en un entorn completament consolidat. Tot i així, la nova proposta d'ordenació segueix la línia d'aquest criteri general, doncs en la zonificació plantejada les parts del sector que tenen pendent superior al 20% es preserven de la urbanització/edificació (principalment els talussos de la part alta de Sant Llorenç dels Pins).

En relació a l'**article 9.7**: La proposta preveu una nova distribució de la reserva d'equipaments prevista que respon a les necessitats detectades i a criteris funcionals (reutilitzar uns recursos existents que encaixen amb el destí d'equipament previst) i per tant es garanteix la funcionalitat d'aquest equipament en benefici de la col·lectivitat.

En relació a l'**article 9.8**: La proposta no estableix condicionants en els usos del sòl que comportin restriccions a l'accés o a l'exercici de les activitats econòmiques que vulnerin els principis i requisits establerts per la Directiva de serveis. La Modificació de POUM conserva els mateixos usos ja previstos en el POUM vigent per a les zones d'aprofitament privat i ajusta els equipaments a les necessitats.

Les directrius de l'article 9.5 i 9.6 no tenen sentit en el marc de la present modificació, i per tant no se'n fa justificació expressa.

## **9. MESURES ADOPTADES PER FACILITAR LA MOBILITAT SOSTENIBLE**

El Text refós de la Llei d'urbanisme demana en l'article 59.3.c la justificació de dels criteris de mobilitat sostenible i per tant cal considerar les mesures adequades en l'ordenació de l'àmbit i la urbanització del sector i entorns propers. Alhora, també s'atén i recull la filosofia que es transmet en la Llei 9/2003 de Mobilitat, de 13 de juny, que té com a objectiu bàsic integrar les polítiques de desenvolupament urbà i de mobilitat a en les figures de planejament, i es té en consideració la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques.

La present Modificació de POUM preveu el desenvolupament d'un àmbit residencial i d'equipaments amb un nombre màxim d'habitatges previstos de 19 unitats, volum poc significatiu per a requerir un estudi d'avaluació de mobilitat generada d'acord amb la disposició addicional segona del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

*"En el cas d'actuacions en sòl urbà no consolidat que suposin la transformació global d'un àmbit i la creació d'un nou teixit residencial, es prendran en consideració els*

*paràmetres de planificació previstos en aquest Decret, sempre que prevegin nous usos residencials superiors a 250 habitatges.”*

Tot i així, pel fet de contenir equipaments de caràcter municipal, es considera pertinent analitzar i diagnosticar alguns aspectes concrets relacionats amb la mobilitat a l'àmbit i l'afectació de la proposta plantejada en el conjunt de la xarxa viària.

L'objectiu final és establir un model sostenible ecològicament i socialment equilibrat, que permeti la convivència dels diferents usos de la via pública, augmentant la seguretat del trànsit i millorant la qualitat de vida tant dels residents com dels visitants. Així doncs, el present document té en consideració les directrius i determinacions del POUM en matèria de mobilitat, aprovat definitivament el maig de 2009.

### ***Anàlisi de la mobilitat actual***

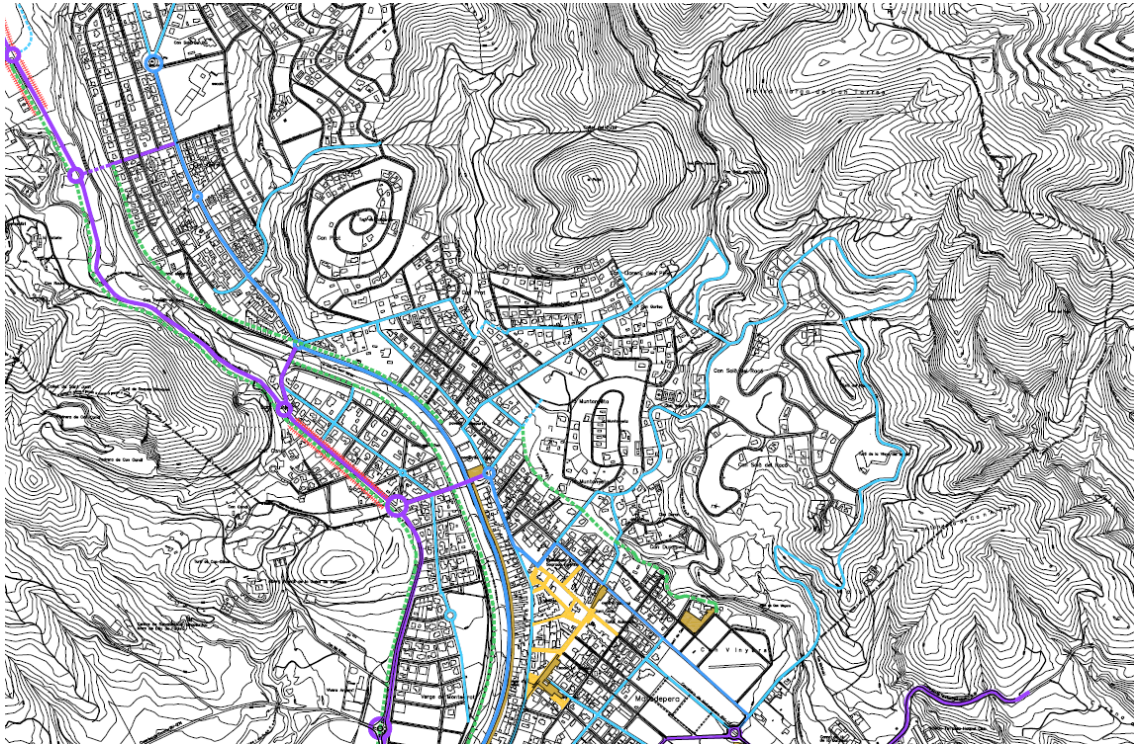
El municipi de Matadepera, tot i tenir una capacitat de les trames residencials, es caracteritza per un teixit de baixa densitat ja que la part representativa de la superfície es compon de ciutat jardí en tipologia unifamiliar aïllada.

Aquesta situació, comporta d'una banda una situació favorable per a un sistema de mobilitat sostenible però a la vegada presenta certes dificultats per articular polítiques i xarxes de transport col·lectiu eficients. Paral·lelament, l'ús del vehicle privat en el municipi és elevat i existeix una proporció de vehicles privats per unitat familiar molt elevada. Les taxes de mobilitat obligada constaten l'elevada mobilitat dels residents al municipi com a conseqüència del predomini absolut de sòl exclusivament residencial.

L'àmbit de Can Torrella està delimitat pel carrer Transversal, passeig Can Torrella i pel camí paral·lel a la riera de les Arenes. Tant el carrer Transversal com el Passeig de Can Torrella es troben urbanitzats. El primer disposa de calçada asfaltada i vorera nord de panot; la vorera sud és inexistent i únicament consta del bordó de formigó, que marca el límit de la finca, extrem que quedarà resolt amb la nova ordenació plantejada. El Passeig de Can Torrella disposa de calçada asfaltada i voreres de panot a banda i banda, i acaba amb un espai giratori asfaltat en l'extrem sud.

El camí paral·lel a la riera, que d'acord amb el planejament vigent es transformarà en un vial de trànsit restringit, no està urbanitzat i el seu traçat és irregular. En l'extrem sud fins i tot s'arriba a perdre el traçat i acaba amb un talús fins al llit de la riera.

Pel que fa l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, tots els carrers que envolten la zona estan urbanitzats (carrer d'Isaac Peral, carrer Garbí, carrer del Llorer, carrer d'Agustí Escuder), amb calçada asfaltada i voreres de panot. Amb front al carrer Garbí hi ha una esplanada asfaltada que s'utilitzava d'aparcament i accés al Club esportiu i a la zona del frontó.

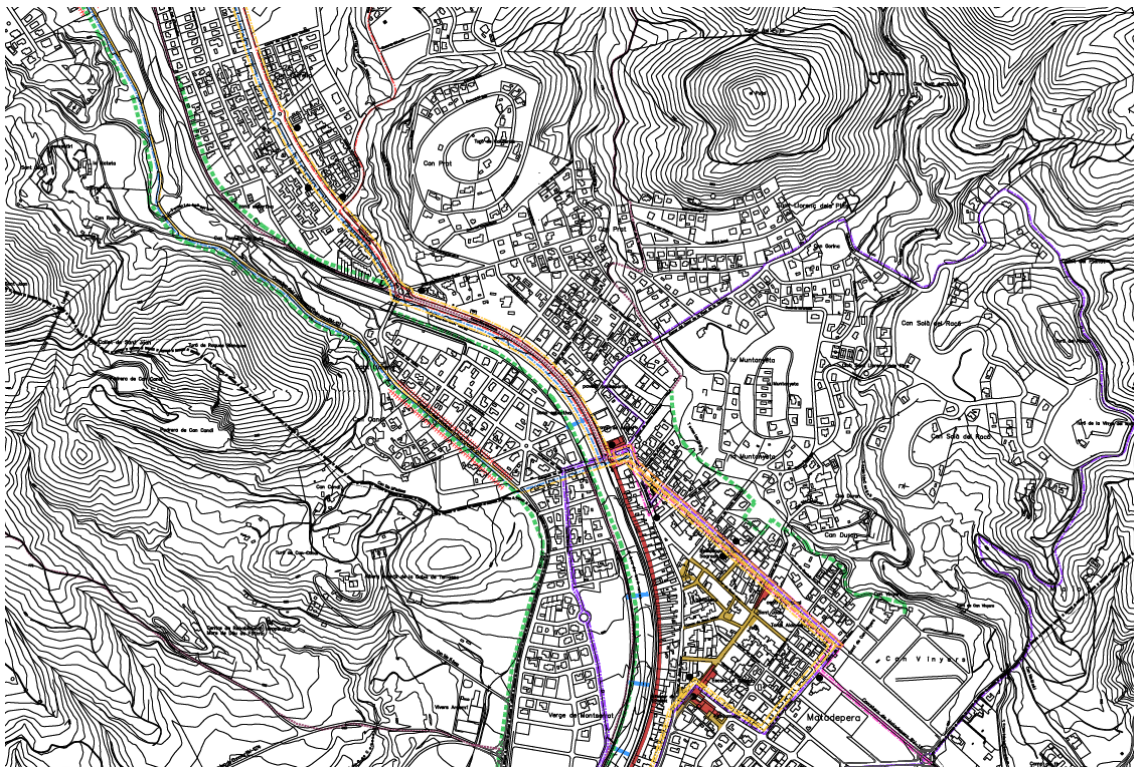


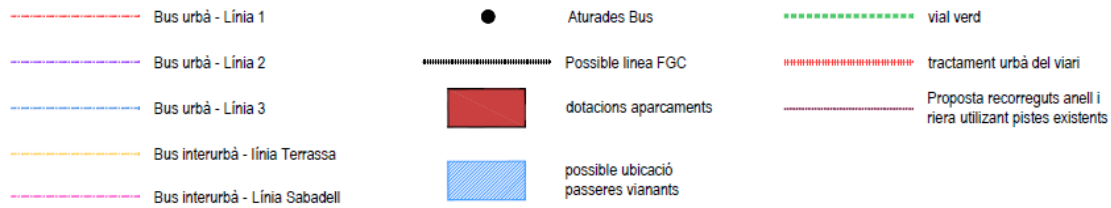
**JERARQUIA**

- xarxa bàsica accessos
- vies urbanes principals
- xarxa bàsica interna
- viari ordinari
- plataforma única

**TIPUS DE VIA**

- vies existents
- - - - - vies proposades
- dotacions aparcaments
- ↔ noves connexions a desenvolupar
- - - - - vial verd
- - - - - tractament urbà del viari





### **Aspectes de la MPPGM relacionats amb la mobilitat. Proposta d'ordenació**

La present Modificació de planejament té per objecte, concretament, pel que fa a aspectes relacionats amb la mobilitat:

- Mantenir els usos previstos actualment i conseqüentment no disminuir les reserves de sistemes urbanístics ni incrementar el sostre edificable, la densitat de l'ús residencial o de la intensitat.
- Distribuir l'aprofitament entre l'àmbit de Can Torrella i el de Sant Llorenç dels Pins, i repartir igualment les superfícies de zones i sistemes entre un i altre polígon d'actuació.
- Considerar un vial de trànsit restringit a la zona de Can Torrella (clau XVr) definit pel POUM, el qual el defineix com aquells vials de la xarxa urbana d'ús intern sobre la que el corresponent projecte d'urbanització podrà establir criteris de tractament paisatgístic per millorar la imatge i la qualitat urbana i fixar les mesures més adients per adequar-los a la seva funció de passeigs per vianants i estructuradors de l'àrea urbana residencial.
- Preveure uns paràmetres per a les zones d'aprofitament privat que permetin projectar espais de circulació interior d'acord amb la normativa d'accessibilitat fins als habitatges i aparcaments interiors.

### **Criteris per una mobilitat sostenible**

La proposta d'ordenació plantejada incorpora criteris que contribueixen a la mobilitat sostenible en el municipi:

- L'execució del vial de trànsit restringit (XVr) permetrà donar continuïtat a un dels itineraris per a vianants i bicicletes més utilitzats per accedir des del nucli cap al parc natural. Actualment aquest camí que discorre pel marge est de la Riera de les Arenes queda interromput justament en aquest àmbit, i les persones que hi circulen creuen la llera en aquest punt cap al marge oest, passant per la masia de Can Torrella. Amb l'execució d'aquest tram i d'una part que falta més al sud s'aconseguiria que l'itinerari tingués continuïtat tal com preveu el POUM.

- La distribució de d'equipament en els dos àmbits (tant a Sant Llorenç dels Pins com a Can Torrella) permetrà preveure una zona d'aparcament d'ús públic per a bicicletes a totes dues ubicacions, facilitant així la utilització d'aquest mitjà. Alhora també aproxima els equipaments a un i altre barri, afavorint per tant el seu accés a peu des dels habitatges de l'entorn.
- La nova proposta d'ordenació preveu que part dels habitatges s'emplacin en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, àmbit proper al centre urbà, des del qual es pot accedir als serveis que ofereix el municipi (comerç i equipaments centrals). La resta, situats a Can Torrella, tenen servei de transport públic molt proper, d'una línia d'autobús interurbà que connecta amb Terrassa i enllaça amb la línia de Ferrocarrils de la Generalitat. Per tant es tracta d'una ubicació òptima per uns habitatges d'aquesta tipologia en un municipi com Matadepera (normalment aquest tipus de teixits urbans depenen molt més del vehicle privat).
- Els paràmetres normatius que la Modificació de POUM estableix per a la zona residencial (clau 4d6 Residencial. Illa oberta) s'han definit de manera que el projecte d'edificació dels habitatges pugui incorporar passos comuns i zones de pàrking interiors (privatives i/o comunitàries) tant per turismes com per bicicletes o motocicletes que descarreguin els carrers de l'entorn de la necessitat d'aparcament de vehicles, tal i com es preveu en els plànols O.4 d'imatge indicativa de l'ordenació. Aquest criteri permet projectar un correcte accés des de la via pública fins a l'interior de la zona privada, tant pel que fa a la seguretat com a l'accessibilitat.

## 10. CRITERIS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Com s'ha comentat anteriorment, a més de la millora de la viabilitat econòmica, la proposta planteja facilitar també la gestió urbanística de l'àmbit, factor clau perquè el desenvolupament del sector esdevingui viable globalment.

Per assolir aquest objectiu, a banda d'incorporar l'ordenació de detall en aquesta mateixa Modificació de POUM, de manera que no sigui necessari tramitar posteriorment un Pla de millora urbana, es proposa també una divisió poligonal del sector, de manera que es simplifiqui substancialment la seva gestió.

La **divisió poligonal** plantejada respon als següents criteris:

- Es delimiten dos polígons PA-16 i PA-17, que corresponen als dos àmbits discontinus de Can Torrella i de Sant Llorenç dels Pins respectivament. La delimitació queda definida gràficament en el plànol G.01.
- Es garanteix l'equilibri de beneficis i càrregues entre ambdós polígons d'acord amb els criteris del Text refós de la Llei d'urbanisme i del reglament que el desenvolupa, tal com es justifica detalladament en el Document IV "Justificació de la divisió poligonal". Aquest equilibri és possible amb la nova proposta d'ordenació, distribuint

l'aprofitament entre els dos àmbits del sector discontinu de manera que els dos polígons quedin compensats.

- Aquesta divisió poligonal permet desenvolupar la gestió urbanística de cadascun dels dos polígons per separat i amb diferents terminis temporals, de manera que cada àmbit pugui tramitar un projecte de reparcel·lació independent que s'ajusti a les circumstàncies dels seus propietaris.
- El Polígon d'actuació PA-16 "Can Torrella" inclou dues finques privades adjacents. La gestió urbanística d'aquest àmbit es simplifica molt respecte la situació anterior, on el seu desenvolupament quedava condicionat pel de l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins en haver-se de gestionar de manera unitària.
- El Polígon d'actuació PA-17 "Sant Llorenç dels Pins" inclou una única finca amb aprofitament, actualment propietat de l'ajuntament, més una superfície de domini públic adjacent al carrer. Es simplifica molt la gestió urbanística d'aquest polígon, doncs es tracta d'un àmbit de propietari únic, i per tant facilita que pugui tramitar la reparcel·lació en el moment més idoni o fa molt més fàcil també la seva possible alienació, si fos el cas.

D'altra banda, en delimitar-se dos polígons d'actuació, cal establir el **sistema d'actuació** de cadascun d'ells:

- S'estableix el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per al polígon PA-16 "Can Torrella". Això permet tramitar la reparcel·lació per la via ordinària, constituint prèviament la corresponent Junta de compensació, o bé, en cas d'acord entre els dos propietaris, tramitar-la com a reparcel·lació voluntària.
- Es determina també el sistema d'actuació de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica per al polígon PA-17 "Sant Llorenç dels Pins". Com que actualment la titularitat dels terrenys ha passat a mans de l'Ajuntament, la modalitat és irrellevant –podria ser tant de cooperació com de compensació– perquè la iniciativa serà igualment municipal. No obstant, es creu adient establir la de compensació bàsica perquè en el cas que l'Ajuntament decidís alienar en el futur la seva propietat, el futur titular tindria la facultat de desenvolupar l'àmbit a iniciativa seva en el moment que considerés oportú, sense haver de tramitar un canvi de sistema. D'altra banda, en tractar-se d'un polígon de propietari únic, la reparcel·lació es pot tramitar per la via simplificada que preveu l'article 167 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## **11. QUADRES DE CARACTERÍSTIQUES I JUSTIFICACIÓ DE PARÀMETRES**

La modificació ha adaptat la delimitació del sector sobre la base topogràfica de major precisió, tal com hem justificat en l'apartat 6 d'aquesta memòria, per ajustar-la a límits físics i de propietat d'acord amb els criteris de l'article 21 del POUM. En conseqüència també

s'han ajustat les superfícies de zones i sistemes, respectant les reserves mínimes, densitat i edificabilitat indicades normativament en la fitxa del PMU 04.

D'acord amb la Normativa del POUM vigent i la seva memòria social, en aquest àmbit no es preveu reserva d'habitatge protegit ja que es tracta d'una edificació de baixa densitat i de tipologia unifamiliar (coeficient d'edificabilitat de 0,205 i un màxim de 20 habitatges). Conseqüentment, d'acord amb l'establert en el planejament general, els sectors del municipi amb una densitat menor de 25 habitatges per hectàrea queden dispensats de la reserva d'habitatge protegit i s'opta per preveure la seva reserva en indrets del municipi amb tipologies de forma més compacta i plurifamiliars de tal manera que es doni compliment en el seu conjunt a les disposicions legals en matèria d'habitatge protegit.

Els paràmetres del POUM vigent per aquest sector (fitxa O.5.18, PMU-04 Can Torrella/Sant Llorenç dels Pins) són els següents:

Superfície del sector:	24.002 m <sup>2</sup>
Reserves de sòl públic:	
Equipaments	41,7 %
Vial de trànsit restringit	6,9 %
SÒL PÚBLIC	48,6 %
Sòl d'aprofitament privat:	
Residencial	51,4 %
SÒL PRIVAT	51,4 %
Alçada màxima	PB+1
Coeficient d'edificabilitat brut	0,205 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
Densitat màxima d'habitatges	8,33 hab./Ha
Sostre màxim	4.941 m <sup>2</sup>
Nombre màxim d'habitatges	20 unitats

En reduir-se l'àmbit, per donar compliment als paràmetres d'edificabilitat bruta i densitat màxima d'habitatges es redueix el sostre màxim a 4.673 m<sup>2</sup>st i el nombre màxim d'habitatges a 19. El percentatge de sistema viari s'incrementa doncs en definir l'ordenació detallada del sector en resulta una major superfície de carrers.

El quadre de característiques resultant de la modificació d'acord amb aquests criteris és el següent:

### Proposta d'ordenació


qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre	habitatges
EQ Equipaments	9.506	41,70%		
TA Equipaments de serveis tècnics i amb.	68	0,30%		
XVr Vialitat de trànsit restringit	1.656	7,26%		
XV3 Xarxa urbana complementària	192	0,84%		
<b>Total sistemes</b>	<b>11.422</b>	<b>50,10%</b>		
4d.6 Residencial. Illa oberta	11.375	49,90%	4.673	19
<b>Total zones</b>	<b>11.375</b>	<b>49,90%</b>	<b>4.673</b>	<b>19</b>
<b>Total sector</b>	<b>22.797</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.673</b>	<b>19</b>

Que d'acord amb l'ordenació de detall del sector es desglossa en les següents superfícies de zones i sistemes:

qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre	habitatges
EQ5 Equipament Sant Llorenç dels Pins	8.286	36,35%		
EQ Equipament Can Torrella	1.220	5,35%		
TA Equipaments de serveis tècnics i amb.	68	0,30%		
XVr Vialitat de trànsit restringit	1.656	7,26%		
XV3 Xarxa urbana complementària	192	0,84%		
<b>Total sistemes</b>	<b>11.422</b>	<b>50,10%</b>		
4d6 Residencial Sant Llorenç dels Pins	2.984	13,09%	1.226	5
4d6 Residencial Can Torrella	8.391	36,81%	3.447	14
<b>Total zones</b>	<b>11.375</b>	<b>49,90%</b>	<b>4.673</b>	<b>19</b>
<b>Total sector</b>	<b>22.797</b>	<b>100,00%</b>	<b>4.673</b>	<b>19</b>

Com es pot comprovar, s'acompleixen els percentatges mínims establerts en el POUM vigent per aquest sector, així com els paràmetres d'edificabilitat i densitat màxima.

Matadepera, 29 de gener de 2019

, arquitecte  
GMG PLANS I PROJECTES, SLP

## **II. NORMATIVA URBANÍSTICA**



## **1. NORMATIVA QUE ES PROPOSA MODIFICAR**

Es proposa modificar l'article 78.3 i 129 de la Normativa del POUM i la fitxa normativa del PMU-04 Can Torrella - Sant Llorenç dels Pins, que en el planejament vigent tenen la següent redacció:

### **Art. 78. Condicions d'ús i subgrups dels equipaments. Claus EQ, EQ1 al EQ7**

1. Classifiquem els equipaments segons la seva tipologia d'ús. Hi ha els següents subgrups:

...

**7. Equipaments culturals – socials – religiós, clau EQ5:** comprèn tots aquells edificis o espais on es desenvolupen activitats relacionades amb motius culturals, socials i també s'inclouen les esglésies.

### **Art. 129. Tipus d'ordenació de Volumetria específica. Clau 4d6**

1. Correspon a una zona inclosa dins el sector de planejament PMU-04 / CAN TORRELLA – SANT LLORENÇ DELS PINS amb façana als carrers Xaloc, Agustí Escudé i Isaac Peral a desenvolupar d'acord a les disposicions establertes a la corresponent fitxa urbanística. La tipologia d'edificació es preveurà segons els paràmetres de volumetria específica.
2. Per a aquesta qualificació, sense detriment d'allò determinat a la corresponent fitxa urbanística del PMU-04, regirà per a la resta de paràmetres tot allò establert a la qualificació 5b (unifamiliar aïllada amb parcel·la mínima de 800 m<sup>2</sup>) de les presents Normes.
3. Caldrà tramitar i aprovar el corresponent Pla de Millora Urbana d'acord a les disposicions de la fitxa urbanística inclosa al POUM per determinar a l'ordenació del sector.
4. S'estarà a allò previst en la corresponent fitxa urbanística del sector en relació a l'edificabilitat i les condicions d'ordenació i edificació.

Fitxa Gràfica O.5.18.  
**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**

**PMU-04 / CAN TORRELLA - SANT LLORENÇ DELS PINS**

Densitat màxima d'habitatges 8,33 hab./Ha.  
 Sostre màxim 4.941 m2  
 Nombre màxim d'habitatges 20 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.

**ÀMBIT:**  
 Sector físicament discontinu de sòl urbà no consolidat que comprèn dos àmbits. 1) dues parcel·les al sector Can Torrella al final del passeig de Can Torrella i delimitades al nord pel carrer Transversat; 2) parcel·la qualificada d'equipaments pel planejament anterior amb façana als carrers del Garbí i d'Isaac Peral.

La superfície total aproximada del pla de millora urbana és de: 24.002 m2 (documentació topogràfica en fase d'elaboració)

**OBJECTIUS:**

Modificar en un dels àmbits l'actual qualificació d'equipaments en règim de pro-indivís no desenvolupada pel planejament anterior i permetre la seva transformació d'acord amb l'entorn residencial aconseguint la cessió d'un nou sòl municipal destinat a sistemes d'equipaments. Concretar la composició volumètrica de la zona d'edificació.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d.6), vialitat de trànsit restringit (XVr) i sòl d'equipaments (clau EQ), 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.

Caldrà respectar l'ordenació d'aquesta Fitxa Gràfica en relació a la superfície i posició de les reserves de sòl públic (clau XVr i EQ)

**DADES FINALS:**

Reserves de sòl públic	
Equipaments	41,7 %
Vialitat de trànsit restringit	6,9 %
<b>SÒL PÚBLIC</b>	<b>48,6 %</b>
Sòl d'aprofitament privat	
Residencial	51,4 %
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>51,4 %</b>
Alçada màxima	PB+1
Coefficient d'edificabilitat brut	0,205 m2s/m2 sòl

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a sistemes d'equipaments (EQ) i vialitat de trànsit restringit (XVr).

**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. En relació a la reserva per a la construcció d'habitatges de protecció pública corresponent al 20% del sostre de nova implantació veure al·lo 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 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 NN UU 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'estarà 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'mundabilitat de l'àmbit.

**RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**

Els edificis i instal·lacions existents dins del Polígon d'Actuació Urbanística queden fora d'ordenació.



## 2. NORMATIVA DE LA MODIFICACIÓ

### **Article únic. Modificació de les Normes urbanístiques del POUM**

Es modifica l'article 78.7 i 129 de les Normes urbanístiques del POUM i la fitxa normativa del PMU-04 Can Torrella – Sant Llorenç dels Pins, que se substitueix per les fitxes normatives PAU-16 Can Torrella i PAU-17 Sant Llorenç dels Pins, d'acord amb el següent redactat:

### **Art. 78. Condicions d'ús i subgrups dels equipaments. Claus EQ, EQ1 al EQ7**

1. Classifiquem els equipaments segons la seva tipologia d'ús. Hi ha els següents subgrups:

...

7. **Equipaments culturals – socials – religiós, clau EQ5:** comprèn tots aquells edificis o espais on es desenvolupen activitats relacionades amb motius culturals, socials. També s'inclouen les esglésies i els albergs públics vinculats a la xarxa d'albergs socials.

### **Art. 129. Tipus d'ordenació de Volumetria específica. Clau 4d6**

1. Correspon a la zona inclosa dins de la urbanització de Sant Llorenç dels Pins, amb façana als carrers Xaloc, Agustí Escudé i Isaac Peral, i a la zona de la urbanització de Drac Parc, amb façana als carrers Transversal, Passeig de Can Torrella i riera de les Arenes. Per al seu desenvolupament es defineixen les tres subzones 4d6(a), 4d6(b) i 4d6(c).
2. La delimitació de l'àmbit i de les subzones 4d6(a), 4d6(b) i 4d6(c) està representada en els plànols d'ordenació i qualificació detallada, i a les fitxes urbanístiques corresponents als polígons d'actuació urbanística PAU-16 Can Torrella i PAU-17 Sant Llorenç dels Pins.
3. El tipus d'ordenació és de volumetria específica amb configuració flexible.
4. L'edificació d'aquesta zona s'ajustarà a l'ordenació concreta amb paràmetres modificables acotats que es determina en els plànols d'ordenació detallada i el paràmetres definits en aquesta normativa. En cas que es vulgui modificar aquesta ordenació caldrà tramitar un Pla de Millora Urbana d'acord amb els paràmetres establerts en aquestes Normes Urbanístiques i els definits a la corresponent fitxa urbanística.
5. Les tres subzones es podran desenvolupar separatament però per a cada una d'elles caldrà presentar un projecte unitari.
6. Edificabilitat de Volumetria específica Clau 4d6: La intensitat neta d'edificació en metres quadrats de sostre per metre quadrat de parcel·la, un cop ja descomptats els sòls destinats a

sistemes públics és de 0,4016 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl, amb una edificabilitat màxima de 4.673 m<sup>2</sup>st, distribuïts en les tres subzones:

Edificabilitat màxima subzona 4d.6(a): 2.757 m<sup>2</sup>st

Edificabilitat màxima subzona 4d.6(b): 690 m<sup>2</sup>st

Edificabilitat màxima subzona 4d.6(c): 1.226 m<sup>2</sup>st

## 7. Condicions d'ordenació i edificació. Clau 4d6

**7.1. Ordenació:** Els paràmetres d'ordenació corresponen a volumetria específica en configuració flexible, amb l'ordenació detallada vinculant representada en els plànols d'ordenació i els paràmetres definits en aquestes normes.

**7.1. Ocupació màxima de la parcel·la:** L'ocupació màxima de l'edificació en planta no superarà el 50% de la parcel·la, tenint en compte tant l'edificació principal com l'auxiliar.

**7.3. Gàlib màxim edificable:** L'edificació ha de quedar compresa dins dels perímetres i perfils reguladors definits gràficament en els plànols d'ordenació O.02a i O.02b.

**7.4. Nombre de plantes i alçada reguladora màxima.** En l'edificació principal s'admet com a màxim planta baixa més una planta pis (PB+1), amb una alçada reguladora màxima de 7,30 metres. En l'edificació auxiliar s'admet com a màxim planta baixa, amb una alçada reguladora màxima de 3,30 metres. Aquesta alçada màxima s'entén referida a la cota de referència de la planta baixa definida en els plànols d'ordenació O.02a i O.02b. El paviment de la planta baixa no podrà superar en més d'1 m per sobre o per sota la cota natural del terreny exterior definitiu.

**7.5. Nombre màxim d'habitatges:** 19 unitats, distribuïdes de la següent manera:

Nombre màxim d'habitatges subzona 4d6(a): 11 unitats

Nombre màxim d'habitatges subzona 4d6(b): 3 unitats

Nombre màxim d'habitatges subzona 4d6(c): 5 unitats

**7.6. Parcel·la mínima:** Cada subzona correspon a una finca indivisible, per tant la superfície mínima de parcel·la de cada zona és la següent:

Superfície subzona 4d.6(a): 6.711 m<sup>2</sup>

Superfície subzona 4d.6(b): 1.680 m<sup>2</sup>

Superfície subzona 4d.6(c): 2.984 m<sup>2</sup>

**7.7. Adaptació topogràfica del terreny:** En els terrenys amb pendent i en els casos que sigui imprescindible l'anivellament del sòl en terrasses, es disposaran de tal manera que la cota de cadascuna d'elles compleixi les següents condicions:

- a) Les plataformes d'anivellació no podran situar-se a més d'1 metre per sobre a o més de 2,20 metres per sota de la cota natural del terreny en el límit.
- b) La plataforma d'anivellació en l'interior de la parcel·la, exceptuant el soterrani, haurà de disposar-se de tal manera que no sobrepassi uns talussos ideals de pendent 1:3, (alçada: base), traçats des de les cotes per sobre o per sota, possibles en els límits i mesurats sobre un pla de referència horitzontal. Els murs d'anivellació de terres en els límits no podran arribar mai a una alçada superior a 1 metre per sobre de la cota natural del límit ni una alçada superior a 2,20 metres per sota de la cota natural del límit. Els murs interiors de contenció de terres no podran sobrepassar, en la part vista, els 3,00 metres d'alçada.
- c) S'admetrà, de forma excepcional, que els terraplens superin el màxim que amb caràcter general determina aquesta normativa en les zones contigües a l'habitatge, respectant les separacions mínimes a les partions veïnes, sempre que els murs de contenció d'aquestes terres s'integrin dins del volum edificat tant pel que fa a composició arquitectònica com pel que fa a materials.
- d) En el cas que es construeixin murs per a aconseguir plataformes planes al voltant de l'habitatge, aquestes plataformes han de ser com a mínim tan amples com alt sigui el mur construït per obtenir-les. En cap cas els terraplens i els murs podran superar els 3 metres d'alçada mesurats des del nivell natural del terreny.
- e) En aquells casos de terrenys amb pendent ascendent, la construcció de murs de contenció de terres, no representarà un augment del nivell del terreny en el límit de la façana. Per sobre d'aquest mur s'admetran tancaments vegetals en les tanques sempre que aquests quedin situats dins el gàlib 1:3 sobre un pla horitzontal mesurat des del límit superior del mur

## **8. Condicions d'ús de Volumetria específica. Clau 4d6**

1. Habitatge. Es permet l'ús d'habitatge unifamiliar i unifamiliar agrupat.
2. Residencial. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la, a excepció d'hotels.
3. Comercial. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.
4. Oficines. S'admeten els despatxos de professionals liberals vinculats a l'habitatge, com a ús complementari, amb una superfície de fins a 75 m<sup>2</sup> per habitatge.
5. Sanitari. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.
6. Religios i cultural. S'admet únicament l'ús cultural, com a ús complementari, fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.
7. Recreatiu. S'admet com a ús complementari, fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la, a excepció de bingos i discoteques.

8. Esportiu. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.

9. Serveis a les persones. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.

10. Educatiu. S'admet com a ús complementari fins a una superfície màxima de 200 m<sup>2</sup> per parcel·la.

Els usos complementaris indicats (del 2 al 10), diferents del d'habitatge, no podran sumar en conjunt més del 30% del sostre màxim edificable de cada parcel·la 4d.6(a), 4d.6(b) i 4d.6(c).

**Fitxa Gràfica O.5.18.**  
**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**  
**PAU - 16 / CAN TORRELLA**

**ÀMBIT:**

Polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat que comprèn dues parcel·les a l'àmbit de Can Torrella comprès entre els carrers Transversal, Passeig de Can Torrella i Riera de les Arenes.

La superfície total del polígon d'actuació urbanística és de: 11.527 m<sup>2</sup>

**OBJECTIUS:**

Modificar l'anterior qualificació d'equipaments privats en règim de profundís no desenvolupada per l'antic PSO i permetre la seva transformació d'acord amb l'entorn residencial aconseguint la cessió d'un nou sòl municipal destinat a sistemes d'equipaments i sistema viari. Concretar la composició volumètrica de la zona d'edificació. Urbanitzar el vial paral·lel a la Riera de les Arenes i la vorera del Carrer Transversal.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I US:**

Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d.6), vialitat de trànsit restringit (clau XVr), xarxa urbana complementària (clau XV3), equipaments de serveis tècnics i ambientals (clau TA) i sistema d'equipaments (clau EQ), amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definits directament pel POUM.

**DADES FINALS:**

Reserves de sòl públic			
Vialitat de trànsit restringit (XVr)	1.656 m <sup>2</sup>	14,37 %	
Xarxa urbana complementària (XV3)	192 m <sup>2</sup>	1,67 %	
Equipaments (EQ)	1.220 m <sup>2</sup>	10,59 %	
Equip. Serveis tècnics i ambientals (TA)	68 m <sup>2</sup>	0,59 %	
<b>SÒL PÚBLIC TOTAL</b>	<b>3.136 m<sup>2</sup></b>	<b>27,21 %</b>	
Sòl d'aprofitament privat			
Residencial (4d6)	8.391 m <sup>2</sup>	73,77 %	
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>8.391 m<sup>2</sup></b>	<b>73,77 %</b>	
Alçada màxima	PB+1		
Sostre màxim	3.447 m <sup>2</sup>		
Nombre màxim d'habitables	14 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.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a vialitat de trànsit restringit (XVr), xarxa bàsica complementària (XV3), equipaments (EQ) i equipaments de serveis tècnics i ambientals (TA). El desenvolupament d'aquest polígon d'actuació comportarà que els propietaris que hi estan inclosos es facin càrrec dels costos d'urbanització de la xarxa viària (XVr i XV3).

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

Es delimita un polígon d'actuació, que s'executarà pel sistema de parcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En relació a la reserva per a la construcció d'habitables 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 de l'àmbit 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 il·lenc, cal disposar de la corresponent autorització prèvia de l'Agència Catalana de l'Aigua, i en tot cas, s'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).

**RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**

Les edificacions incloses dins del Polígon d'Actuació Urbanística són compatibles amb el planejament

Fitxa Gràfica O.5.18.  
**SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**  
**PAU - 17 / SANT LLORENÇ DELS PINS**

**ÀMBIT:**

Polígon d'actuació en sòl urbà no consolidat que comprèn una única parcel·la a l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins amb façana als carrers del Garbí i d'Isaac Peral.

La superfície total aproximada del polígon d'actuació urbanística és de: 11.270 m<sup>2</sup>

**OBJECTIUS:**

Modificar l'anterior qualificació d'equipaments privats en règim de pro-indivís no desenvolupada per l'antic PGO i permetre la seva transformació d'acord amb l'entorn residencial aconseguint la cessió d'un nou sòl municipal destinat a sistemes d'equipaments. Concretar la composició volumètrica de la zona d'edificació.

**CONDICIONS D'ORDENACIÓ, EDIFICACIÓ I ÚS:**

Zona d'edificació en ordenació en illa oberta - volumetria específica (clau 4d.6), i sòl d'equipaments (clau EQ5), amb les condicions d'edificació, parcel·lació i ús determinades en les Normes Urbanístiques i amb els paràmetres definites directament pel POUM.

**DADES FINALS:**

Reserves de sòl públic		
Equipaments (EQ5)	8.288 m <sup>2</sup>	73,52 %
<b>SÒL PÚBLIC TOTAL</b>	<b>8.288 m<sup>2</sup></b>	<b>73,52 %</b>
Sòl d'aprofitament privat		
Residencial (4d6)	2.984 m <sup>2</sup>	26,48 %
<b>SÒL PRIVAT</b>	<b>2.984 m<sup>2</sup></b>	<b>26,48 %</b>
Alçada màxima	PB+1	
Sostre màxim	1.226 m <sup>2</sup>	
Nombre màxim d'habitables	5 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.

Cessió obligatòria i gratuïta del sòl reservat pel planejament destinat a equipaments (EQ5).

**CONDICIONS DE GESTIÓ I EXECUCIÓ:**

Es delimita un polígon d'actuació, que s'executarà pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica. En relació a 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 de l'àmbit 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 NN UU 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'estarà al previst als articles 52 a 54, 78 i 79 del Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH).

**RÈGIM TRANSITORI D'EDIFICACIÓ I USOS:**

Les edificacions incloses dins del Polígon d'Actuació Urbanística són compatibles amb el planejament



### **III. AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA**



## 1. Avaluació econòmica d'acord amb el planejament vigent

El present estudi econòmic es basa en els criteris de la legislació aplicable en matèria de valoracions, i més concretament, al Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana, aprovat per Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre (en endavant TRLSRU). L'article 34.1 d'aquest Text refós estableix que les valoracions s'hauran de regir per aquesta llei, doncs el POUM vigent inclou el terreny en un polígon d'equidistribució de beneficis i càrregues:

*Artículo 34. Ámbito del régimen de valoraciones.*

*1. Las valoraciones del suelo, las instalaciones, construcciones y edificaciones, y los derechos constituidos sobre o en relación con ellos, se rigen por lo dispuesto en esta Ley cuando tengan por objeto:*

...

*a) La verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados.*

A l'efecte de l'aplicació d'aquesta llei, i d'acord amb el que estableix el POUM de Matadepera, els terrenys objecte de valoració caldrà valorar-los d'acord amb l'article 27.1 de del Reglament de Valoracions de la Llei del Sòl, aprovat pel Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre (en endavant RVLS), atenent al valor que els correspondria un cop acabada la seva execució, en els termes que estableix l'article 22 d'aquest mateix Reglament.

L'article 22 del RVLS es refereix a la valoració en la situació de sòl urbanitzat en règim de distribució de beneficis i càrregues, que es calcula pel mètode residual estàtic, aplicant a l'edificabilitat que pertorqui segons l'article 20 del mateix reglament, el valor de repercussió del sòl segons l'ús corresponent, d'acord amb l'expressió:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

On:

*VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros per metre quadrat de sòl*

*E<sub>i</sub> = Edificabilitat corresponent a cada un dels usos considerats, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.*

*VRS<sub>i</sub> = Valor de repercussió del sòl de cada un dels usos considerats, en euros per metre quadrat edificable.*

El valor de repercussió del sòl per cada un dels usos considerats es determina pel mètode residual estàtic, d'acord amb l'expressió:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$

On:

*VRS = Valor de repercussió del sòl en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat.*

*Vv = Valor en venda del metre quadrat d'edificació de l'ús considerat del producte immobiliari acabat, calculat sobre la base d'un estudi de mercat estadísticament significatiu, en euros per metre quadrat edificable.*

*K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generals, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària necessària per a la materialització de l'edificabilitat.*

*L'esmentat coeficient K, que té amb caràcter general un valor d'1,40, pot ser reduït o augmentat d'acord amb els criteris següents:*

*a) Es pot reduir fins a un mínim d'1,20 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a la construcció d'habitatges unifamiliars en municipis amb escassa dinàmica immobiliària, habitatges subjectes a un règim de protecció que fixi valors màxims de venda que s'apartin de manera substancial dels valors mitjans del mercat residencial, naus industrials o altres edificacions vinculades a explotacions econòmiques, per raó de factors objectius que justifiquin la reducció del component de despeses generals com són la qualitat i la tipologia de l'edificació, així com una menor dinàmica del mercat immobiliari a la zona.*

*b) Es pot augmentar fins a un màxim d'1,50 en el cas de terrenys en situació d'urbanitzat destinats a promocions que, per raó de factors objectius com puguin ser l'extraordinària localització, la forta dinàmica immobiliària, l'alta qualitat de la tipologia de l'edificació, el termini previst de comercialització, el risc previsible, o altres característiques de la promoció, justifiquin l'aplicació d'un component més gran de despeses generals.*

*Vc = Valor de la construcció en euros per metre quadrat edificable de l'ús considerat. És el resultat de sumar els costos d'execució material de l'obra, les despeses generals i el benefici industrial del constructor, l'import dels tributs que graven la construcció, els honoraris professionals per projectes i direcció de les obres i altres despeses necessàries per a la construcció de l'immoble.*

D'acord amb l'article 22.3 del RVLS, per avaluar quin és el valor del sòl inicial –i per tant poder valorar si és suficient per garantir la viabilitat de l'actuació- es descomptarà del valor del Sòl calculat anteriorment la totalitat dels costos i despeses pendents, així com el benefici empresarial derivat de la promoció, d'acord amb la següent expressió :

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

On:

*VSo = Valor del sòl descomptats els costos i càrregues pendents, en euros.*

*VS = Valor del sòl urbanitzat no edificat, en euros.*

*G = Costos d'urbanització pendents de materialitzar i altres deures i càrregues pendents, en euros.*

*TLR=Taxa lliure de risc en tant per u (darrera referència publicada pel Banc d'Espanya del rendiment intern del deute públic de termini entre dos i sis anys, que és del 0.00110)*

*PR = Prima de risc, en tant per u (Segons Annex IV del RVLS : 0,08)*

### Avaluació de càrregues:

D'acord amb els paràmetres del planejament vigent, les càrregues adscrites al sector serien les següents:

#### *a) Despeses de planejament i gestió*

Per desenvolupar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat és necessari fer front a les càrregues derivades de la formulació i tramitació dels instruments urbanístics necessaris (pla de millora urbana, projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització, inscripció Registre de la Propietat, etc.), que s'han estimat en base als barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes.

#### *b) Cost d'urbanització*

El cost d'urbanització del sistema viari inclòs en el sector s'ha avaluat a partir d'una recent actuació en el mateix municipi, de característiques anàlogues (també un vial de trànsit restringit adjacent a la llera de la riera). S'estima aplicant un cost de 187 €/m<sup>2</sup> a la superfície qualificada com a vial.

#### *c) Indemnització de les edificacions existents*

D'acord amb les determinacions del planejament vigent seria necessari indemnitzar l'habitatge existent en l'àmbit de Can Torrella, emplaçat sobre un terreny qualificat com a equipament públic i per tant de cessió obligatòria. Per valorar aquesta edificació s'ha considerat la seva superfície segons informació cadastral (474 m<sup>2</sup> construïts), el seu cost de reposició segons Boletín Económico de la Construcción, aplicant el coeficient de depreciació corresponent a la seva antiguitat i estat de conservació (any de construcció considerat 1968, d'acord amb fitxa cadastral). Per altra banda, també caldria enderrocar el xalet social de l'antic club de Sant Llorenç dels Pins, doncs en situar-se en zona qualificada com a habitatge quedaria en situació disconforme. Aquesta edificació s'ha valorat amb els mateixos criteris, atenent a la seva superfície (186 m<sup>2</sup> construïts) i antiguitat (any de construcció considerat 1960).

#### *d) Cost d'enderroc*

S'inclou també una estimació del cost d'enderroc de les edificacions i instal·lacions incompatibles amb el planejament vigent (instal·lacions esportives i edifici social de Sant Llorenç dels Pins i també la casa existent a l'àmbit de Can Torrella, afectada per l'equipament).

Amb aquestes consideracions, el total de càrregues derivades de l'actuació és el següent:

Concepte	m2	€/m2	coef	Import
<b>Planejament i gestió:</b>				
Pla de millora urbana				15.284,27 €
Estudi d'inundabilitat				1.900,00 €
Informe ambiental				1.200,00 €
Informe sostenibilitat econòmica / estudi viab.				1.100,00 €
Aixecament topogràfic				2.500,00 €
Constitució Junta de compensació / BBEE				4.200,00 €
Projecte de reparcel·lació				10.203,76 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió				3.500,00 €
Projecte d'urbanització				20.329,97 €
<b>Urbanització i indemnitzacions:</b>				
Urbanització vial XVr	1.656	187,00 €		309.672,00 €
Indemnització edificació Sr. Freixa	474	1.555,16 €	0,53	390.687,30 €
Indemnització edificació St. Llorenç dels Pins	186	1.555,16 €	0,45	130.166,89 €
Enderroc edificacions i instal·lacions				85.000,00 €
<b>Total</b>				<b>975.744,18 €</b>

### Avaluació d'ingressos:

Per tal d'obtenir el valor del sòl urbanitzat, s'ha partit del valor de venda del producte immobiliari acabat i aplicant el mètode residual descrit anteriorment s'ha obtingut el valor de repercussió del sòl per a l'ús d'habitatge en aquesta zona (els dos àmbits tenen un valor molt similar, i per tant s'ha considerat un mateix valor en tot el sector).

Per calcular el valor de venda per a l'ús d'habitatge unifamiliar, s'han considerat les mostres actuals obtingudes en l'anàlisi de mercat immobiliari geogràficament més properes i de característiques similars. S'ha aplicat un coeficient homogeneïtzador en funció de l'antiguitat i estat de conservació, d'acord amb el que estableix el RVLS (tenint en compte la relació del valor estimat de les construccions respecte el valor total de la propietat), i també un coeficient multiplicador de 0,9 considerant una diferència del 10% entre preus d'oferta i de venda.

Les mostres considerades ens donen un valor de repercussió mig de 1.666,18 €/m2st:

Situació	superfície (m2)	sostre (m2)	preu oferta	preu venda (-10%)	antiguitat	coef.	Vv/(1-B f)	€/m2 sostre
Pla de Sant Llorenç	800	250	380.000 €	342.000 €	1991	0,1563	396.541,97 €	1.586,17
Drac Park	900	193	388.000 €	349.200 €	1983	0,2195	432.799,56 €	2.242,48
Passeig del Pla	406	193	409.400 €	368.460 €	1984	0,2112	452.573,50 €	2.344,94
St. Llorenç dels Pins	2.500	346	415.000 €	373.500 €	1971	0,3263	523.948,74 €	1.514,30
Drac Park	400	325	420.000 €	378.000 €	1992	0,1488	434.954,71 €	1.338,32
St. Llorenç dels Pins	800	250	425.000 €	382.500 €	20-30 anys	0,1792	454.111,58 €	1.816,45
Pla de Sant Llorenç	735	300	435.000 €	391.500 €	1986	0,1950	472.597,78 €	1.575,33
St. Llorenç dels Pins	400	300	475.000 €	427.500 €	20-30 anys	0,1792	507.536,47 €	1.691,79
St. Llorenç dels Pins	890	426	490.000 €	441.000 €	20-30 anys	0,1792	523.563,94 €	1.229,02
St. Llorenç dels Pins	1.000	375	500.000 €	450.000 €	2001	0,0863	486.983,47 €	1.298,62
Pla de Sant Llorenç	800	322	500.000 €	450.000 €	20-30 anys	0,1792	534.248,92 €	1.659,16
Drac Park	1.400	350	565.000 €	508.500 €	1990	0,1638	594.142,01 €	1.697,55
St. Llorenç dels Pins	2.010	380	525.000 €	472.500 €	50-60 anys	0,4582	791.743,75 €	2.083,54
<b>preu mig (€/m2)</b>	<b>919</b>	<b>303</b>	<b>450.200 €</b>	<b>405.180 €</b>			<b>484.500 €</b>	<b>1.666,18</b>

En l'estimació de cost de construcció s'ha pres com a referència els valors de construcció de que es determina en el darrer número del "Boletín Económico de la Construcción (BEC)", incloent el benefici industrial, honoraris tècnics, llicències d'edificació, costos en seguretat i salut i les despeses generals que es fixa en 1.170,27 €/m<sup>2</sup>st per l'ús d'habitatge.

Amb aquestes consideracions, i aplicant el coeficient K que hem descrit, els valors de repercussió obtinguts aplicant el mètode residual són els següents:

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (1.666,18 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,2) - 1.170,27 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$VRS = 218,21 \text{ €/m}^2\text{st}$$

I per tant el valor del sòl urbanitzat de l'àmbit és el següent:

VALOR DEL SÒL URBANITZAT		
Concepte	€/m <sup>2</sup> st	total sector*
Preu de venda	1.666,18 €	7.008.030,56 €
Coef. K	1,20	1,20
Cost construcció	1.170,27 €	4.922.210,04 €
Valor de repercussió urbanitzat	218,21 €	917.815,43 €
* sense aprofitament de cessió		

Repartint els costos derivats de la transformació del sector pel sostre adjudicat (excepte el 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta, que no contribueix en les despeses) obtenim una repercussió de costos de 231,99 € per m<sup>2</sup> de sostre.

Per tant el valor del sòl inicial, descomptant les obres d'urbanització pendents, d'acord amb els criteris exposats en l'apartat 4, és el següent:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 218,21 \text{ €/m}^2\text{st} - 231,99 \text{ €/m}^2\text{st} \times (1 + 0,08 + 0,00110)$$

$$VSo = -32,59 \text{ €/m}^2\text{st}$$

I en conseqüència el valor del sòl sense urbanitzar és el següent:

VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR SEGONS POUM VIGENT		
Concepte	€/m2st	total sector*
Valor de repercussió urbanitzat	218,21 €	917.815,43 €
Despeses urbanització	231,99 €	975.744,18 €
Prima de risc	8,00%	8%
Taxa lliure de risc	0,11%	0,11%
Valor de repercussió sense urb.	-32,59 €	-137.061,61 €
* sense aprofitament de cessió		

L'Ajuntament no participa en els costos d'urbanització per la part de sòl que obté com a aprofitament de cessió gratuïta, per tant els costos totals calculats s'han repercutit únicament al sòl d'aprofitament privat adjudicat als propietaris de finques aportades.

Com es pot comprovar, aquest valor del sòl inicial és negatiu, i per tant **el sector és inviable econòmicament** d'acord amb el planejament vigent.

A partir del valor total del sector obtingut (que no inclou el 10% d'aprofitament a cedir) podem obtenir el valor actual de les finques incloses en el sector:

Propietari	finca registral	sup real	% s/sector	% s/s.aprof	valor del sòl
Srs. Freixa Fontanals	2.102	2.565	11,25%	11,40%	-15.631,28
QUEIRAN SL i altres	2.094	8.962	39,31%	39,85%	-54.615,01
Ajuntament de Matadepera	1.689	10.964	48,09%	48,75%	-66.815,32
<b>Total sòl amb aprofitament</b>		<b>22.491</b>	<b>98,66%</b>	<b>100,00%</b>	<b>-137.061,61</b>
Domini públic carrer Garbí		306	1,34%		
<b>Total domini públic</b>		<b>306</b>	<b>1,34%</b>		<b>-</b>
<b>Total sector</b>		<b>22.797</b>	<b>100%</b>		

## 2. Avaluació econòmica d'acord amb la proposta de Modificació de POUM

Amb la mateixa metodologia de l'apartat anterior, s'analitza la viabilitat del sector d'acord amb la nova proposta d'ordenació de l'àmbit.

### Avaluació de càrregues:

D'acord amb els paràmetres del planejament proposat, les noves càrregues adscrites al sector serien les següents:

#### a) Despeses de planejament i gestió

Per desenvolupar aquest àmbit de sòl urbà no consolidat és necessari fer front a les càrregues derivades de la formulació i tramitació dels instruments urbanístics necessaris (projecte de reparcel·lació, projecte d'urbanització, inscripció Registre de la Propietat, etc.), que s'han estimat en base als barems orientatius del Col·legi d'Arquitectes.

#### b) Cost d'urbanització

El cost d'urbanització del sistema viari inclòs en el sector no s'ha modificat respecte el planejament vigent. S'ha avaluat a partir d'una recent actuació en el mateix municipi, de característiques anàlogues (també un vial de trànsit restringit adjacent a la llera de la riera) amb un cost de 187 €/m<sup>2</sup> de vial.

#### c) Indemnitzacions

Amb la nova proposta no és necessari indemnitzar l'habitatge existent en l'àmbit de Can Torrella, doncs es pot adjudicar al seu propietari actual. Per tant no es preveu cap indemnització econòmica per aquest concepte.

#### d) Cost d'enderroc

Amb la nova ordenació no serà necessari enderrocar la casa existent a l'àmbit de Can Torrella (ja que com hem dit, es pot conservar en la parcel·la adjudicada al mateix propietari) ni l'edifici i frontó de Sant Llorenç dels Pins, doncs queden dins del terreny qualificat com a equipament, i per tant poden mantenir-se i destinar-se a aquest ús. Per tant no es preveu despesa per aquest concepte.

Amb aquestes consideracions, el total de càrregues derivades de l'actuació és el següent:

Concepte	m2	€/m2	coef	Import
<b>Planejament i gestió:</b>				
Modificació de POUM (incl. divisió poligonal)				15.284,27 €
Estudi d'inundabilitat				1.900,00 €
Informe ambiental				1.200,00 €
Informe sostenibilitat econòmica / estudi viab.				1.100,00 €
Aixecament topogràfic				2.500,00 €
Constitució Junta de compensació / BBEE (pol.1)				4.200,00 €
Projecte de reparcel·lació				10.203,76 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió				3.500,00 €
Projecte d'urbanització				20.329,97 €
<b>Urbanització i indemnitzacions:</b>				
Urbanització vial XVr	1.656	187,00 €		309.672,00 €
Urbanització vial XV3	192	187,00 €		35.904,00 €
<b>Total</b>				<b>405.793,99 €</b>

### Avaluació d'ingressos:

Es considera el mateix valor de venda que hem justificat en l'apartat 1 del present estudi econòmic, és a dir 1.666,18 €/m<sup>2</sup>st.

Amb aquest valor, i considerant el mateix cost de construcció, obtenim el mateix valor de repercussió del sòl urbanitzat (tot i que el cost de construcció amb el planejament vigent es podia haver incrementat degut a la necessitat de murs de contenció i moviments de terres, la qual cosa faria encara més inviable l'ordenació actual).

$$VRS = (Vv / K) - Vc$$

$$VRS = (1.666,18 \text{ €/m}^2\text{st} / 1,2) - 1.170,27 \text{ €/m}^2\text{st}$$

$$VRS = 218,21 \text{ €/m}^2\text{st}$$

I per tant el valor del sòl urbanitzat de l'àmbit és el següent:

<b>VALOR DEL SÒL URBANITZAT</b>		
Concepte	€/m <sup>2</sup> st	total sector*
Preu de venda	1.666,18 €	7.008.030,56 €
Coef. K	1,20	1,20
Cost construcció	1.170,27 €	4.922.210,04 €
<b>Valor de repercussió urbanitzat</b>	<b>218,21 €</b>	<b>917.815,43 €</b>
* sense aprofitament de cessió		

Repantint els costos associats a la nova proposta pel sostre adjudicat (excepte el 10% d'aprofitament de cessió obligatòria i gratuïta, que no contribueix en les despeses) obtenim una repercussió de costos de 96,48 € per m<sup>2</sup> de sostre.

Descomptant a aquest valor del sòl urbanitzat els costos que resulten de la nova proposta obtenim el següent valor del sòl abans d'urbanitzar:

$$VSo = VS - G \times (1 + TLR + PR)$$

$$VSo = 218,21 \text{ €} - 96,48 \text{ €} \times (1 + 0,08 + 0,00110)$$

$$VSo = \mathbf{113,91 \text{ €}}$$

I en conseqüència el valor del sòl sense urbanitzar és el següent:

VALOR DEL SÒL SENSE URBANITZAR SEGONS PROPOSTA DE MPOUM		
Concepte	€/m <sup>2</sup> st	total sector*
Valor de repercussió urbanitzat	218,21 €	917.815,43 €
Despeses urbanització	96,48 €	405.793,99 €
Prima de risc	8,00%	8%
Taxa lliure de risc	0,11%	0,11%
<b>Valor de repercussió sense urb.</b>	<b>113,91 €</b>	<b>479.111,54 €</b>
* sense aprofitament de cessió		

Per tant amb la nova proposta s'aconsegueix invertir el signe del resultat de l'actuació, obtenint un valor del sòl inicial de 479.111,54 € (a raó de 113,91 €/m<sup>2</sup>st), i per tant **es garanteix que el sector sigui viable** econòmicament.

A partir del nou valor total de l'àmbit (sense comptar el 10% d'aprofitament a cedir) podem obtenir el valor de les finques d'acord amb la nova proposta d'ordenació:

Propietari	finca registral	sup real	% s/sector	% s/s.aprof	valor del sòl
Srs. Freixa Fontanals	2.102	2.565	11,25%	11,40%	54.640,57
QUEIRAN SL i altres	2.094	8.962	39,31%	39,85%	190.911,81
Ajuntament de Matadepera	1.689	10.964	48,09%	48,75%	233.559,15
<b>Total sòl amb aprofitament</b>		<b>22.491</b>	<b>98,66%</b>	<b>100,00%</b>	<b>479.111,54</b>
Domini públic carrer Garbí		306	1,34%		
<b>Total domini públic</b>		<b>306</b>	<b>1,34%</b>		<b>-</b>
<b>Total sector</b>		<b>22.797</b>	<b>100%</b>		

### 3. Informe de sostenibilitat econòmica

Des del punt de vista de l'administració local, la proposta garanteix la sostenibilitat econòmica de l'actuació, tant pel que fa a la seva execució com al posterior manteniment:

- Amb la modificació proposada, els costos d'urbanització de l'àmbit són a càrrec dels propietaris del sòl, i per tant no representen una càrrega per a l'Ajuntament com a Administració. Sí que participa en les càrregues en tant que propietari de sòl amb aprofitament, però aquest és un cost associat al benefici que n'obté de l'àmbit, i per tant si l'actuació és viable el resultat serà un saldo positiu per a ell, igual que per a la resta de propietaris del sector.

D'altra banda, l'Ajuntament obtindrà un ingrés en el moment d'edificació dels solars resultants, a través de l'impost de construccions, d'uns 200.000 €, si tenim

en compte els 19 nous habitatges (comptant la futura substitució de l'habitatge existent a l'àmbit de Can Torrella, o la seva rehabilitació integral).

També obtindrà el 10% de cessió d'aprofitament, que d'acord amb els valors estimats en l'apartat anterior, en cas d'alienar-lo una vegada urbanitzat el sector tindria un valor de 91.782 €.

Com a inversió futura –independent a l'execució de l'àmbit- hi hauria la construcció o adequació dels dos equipaments previstos, que en funció de quin fos el seu destí seria assumida per l'administració corresponent (local o autonòmica). En el moment de la seva execució caldria incloure-la en el capítol 6 d'inversions del pressupost municipal, i sufragada en base als ingressos propis - com els justificats anteriorment- o transferències d'altres administracions.

- Pel que fa a la sostenibilitat econòmica posterior a l'execució de l'àmbit, els ingressos generats per l'Impost de béns immobles dels nous habitatges del PAU-16 i PAU-17, juntament amb els impostos de vehicles dels seus habitants, són suficients per sufragar el cost anual de manteniment del nou tram de vial paral·lel a la Riera de les Arenes, que haurà d'assumir l'Ajuntament a partir de la recepció de les obres d'urbanització:

- Cost de manteniment del vial: $1.848 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ €/any} =$	5.544 €/any
- Cost d'enllumenat del vial: $1.848 \text{ m}^2 \times 2,00 \text{ €/any} =$	3.696 €/any
- Total despeses anuals:	<b>9.240 €/any</b>

Estimació dels ingressos futurs una vegada s'hagi consolidat l'àmbit:

- Impost sobre béns immobles: $4.673 \text{ m}^2 \times 3 \text{ €/m}^2 =$	14.019 €/any
- Taxa residus: $19 \text{ habitatges} \times 120 \text{ €/hab.} =$	2.280 €/any
- Impost vehicles tracció mec.: $19 \text{ hab.} \times 1,5 \text{ vehicles/hab.} \times 100 \text{ €/v.} =$	2.850 €/any
- Total ingressos anuals:	<b>19.149 €/any</b>

Per tant els ingressos són suficients per fer front a les noves despeses generades. En la fase transitòria en que ja s'haurà urbanitzat (i per tant caldrà atendre el seu manteniment) però encara amb les noves edificacions sense ocupar, es podran cobrir aquestes despeses amb els ingressos provinents dels impostos i taxes que generarà la transformació del propi àmbit.

Per tant, es pot garantir la sostenibilitat econòmica de l'ordenació que resulta de les modificacions de POUM plantejades.

## 4. Agenda

El termini previst per a la transformació de l'àmbit, fins que els terrenys assoleixin la condició de solar, és de **6 ANYS** des que la Modificació de POUM sigui executiva.

Aquest termini inclouria les següents etapes:

- Formulació i tramitació del projecte d'urbanització del vial inclòs en l'àmbit.
- Formulació i tramitació dels projectes de reparcel·lació, fins a la seva inscripció en el Registre de la Propietat.
- Execució de les obres d'urbanització del vial inclòs en l'àmbit.

Al respecte cal tenir en compte les següents consideracions:

- El projecte de reparcel·lació de cada polígon d'actuació es pot tramitar de manera independent, per tant en terminis temporals diferenciats.
- La durada estimada per a la fase de la reparcel·lació pot ser diferent en funció de les circumstàncies de cada polígon d'actuació: el PAU-17 és de propietari únic, i en el PAU-16 dependrà de si es tramita com a reparcel·lació voluntària o si cal constituir junta de compensació.
- La fase de reparcel·lació pot ser simultània amb la de formulació del projecte d'urbanització, de manera condicionada.
- L'execució de les obres d'urbanització podrà ser simultània a les obres d'edificació, amb les condicions establertes en l'article 237 del Reglament de la Llei d'urbanisme (RD. 305/2006).

## **IV. JUSTIFICACIÓ DE LA DIVISIÓ POLIGONAL**



## Objecte

L'objecte del present estudi és justificar l'equilibri de beneficis i càrregues entre els dos polígons d'actuació que defineix la proposta Modificació de POUM, d'acord amb la delimitació recollida en els plànols de gestió G.01, i tenint en compte les determinacions de l'article 118 del Text refós de la Llei d'urbanisme i l'article 123 del Reglament de la Llei d'urbanisme.

## Dret a l'aprofitament urbanístic dels dos polígons

L'estructura de la propietat de cadascun dels dos polígons d'actuació és la següent:

<b>Polígon d'actuació PA 16 Can Torrella</b>					
Propietari	ref cadastral	finca registral	sup cadastral	sup registral	sup real
	7769001DG1076N0001QS	2.102	1.985	1.700,00	2.565
QUEIRAN SL i altres	7769002DG1076N0001TS	2.094	6.306	7.888,48	8.962
Total sòl amb aprofitament			8.291	9.588,48	11.527
Domini públic Can Torrella					
Total domini públic			-	-	-
<b>Total àmbit Can Torrella</b>					<b>11.527</b>

<b>Polígon d'actuació PA 17 Sant Llorenç dels Pins</b>					
Propietari	ref cadastral	finca registral	sup cadastral	sup registral	sup real
Ajuntament de Matadepera	9366701DG1096N0001EB	1.689	11.422	7.900,00	10.964
Total sòl amb aprofitament			11.422	7.900	10.964
Domini públic carrer Garbí					
Total domini públic			-	-	306
<b>Total àmbit Sant Llorenç dels Pins</b>					<b>11.270</b>

A partir de les superfícies amb dret a aprofitament –és a dir, no considerant les de domini públic- obtenim el percentatge de drets que correspon a cada polígon d'actuació:

<b>Aportades polígon PA 16 Can Torrella</b>					<b>51,25%</b>
titular/repr.	superfície sòl	% sup	% drets	m2 sup sostre	
	2.565	22,25%	20,03%	480	
QUEIRAN SL i altres	8.962	77,75%	69,97%	1.676	
Total	11.527	100,00%	90,00%	2.156	
Domini públic inicial					
Cessió d'aprofitament			10,00%	240	
Total polígon			100,00%	2.395	
				<i>habitatges:</i>	<i>10</i>

<b>Aportades polígon PA 17 Sant Llorenç dels Pins</b>				<b>48,75%</b>
titular/repr.	superfície sòl	% sup	% drets	m2 sup sostre
Ajuntament de Matadepera	10.964	100,00%	90,00%	2.050
				-
<b>Total</b>	<b>10.964</b>	<b>100,00%</b>	<b>90,00%</b>	<b>2.050</b>
Domini públic inicial	306			
Cessió d'aprofitament			10,00%	228
<b>Total polígon</b>	<b>11.270</b>		<b>100,00%</b>	<b>2.278</b>
			<i>habitatges:</i>	<b>9</b>

L'edificabilitat assignada per la Modificació del POUM a cada polígon d'actuació no és proporcional a aquests drets, doncs un dels dos polígons assumeix totes les despeses d'urbanització, i per tant aquesta major càrrega es compensa amb edificabilitat, per tal de garantir l'equilibri de la divisió poligonal, com es justifica en el punt següent.

### ***Distribució dels costos d'urbanització entre els dos polígons***

Tot el sistema viari a urbanitzar es concentra en el Polígon 16 Can Torrella, mentre que el Polígon 17 Sant Llorenç dels Pins únicament té l'obligació de cedir equipament, cosa que no li genera cap cost d'urbanització.

Cal doncs distribuir l'edificabilitat entre els dos polígons de manera que en conjunt quedin equilibrats els beneficis i càrregues de cadascun, és a dir, que la major contribució econòmica del polígon 16 quedi compensada per un major sostre.

Els costos globals de l'àmbit, justificats en l'estudi econòmic de la present Modificació de POUM són els següents:

Concepte	m2	€/m2	coef	Import
<b>Planejament i gestió:</b>				
Modificació de POUM (incl. divisió poligonal)				15.284,27 €
Estudi d'inundabilitat				1.900,00 €
Informe ambiental				1.200,00 €
Informe sostenibilitat econòmica / estudi viab.				1.100,00 €
Aixecament topogràfic				2.500,00 €
Constitució Junta de compensació / BBEE (pol.1)				4.200,00 €
Projecte de reparcel·lació				10.203,76 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió				3.500,00 €
Projecte d'urbanització				20.329,97 €
<b>Urbanització i indemnitzacions:</b>				
Urbanització vial XVr	1.656	187,00 €		309.672,00 €
Urbanització vial XV3	192	187,00 €		35.904,00 €
<b>Total</b>				<b>405.793,99 €</b>

Aquestes despeses són assumides íntegrament pel Polígon d'actuació 16 Can Torrella, llevat d'alguns costos de gestió derivats del Projecte de reparcel·lació de propietari únic que haurà de tramitar el Polígon d'actuació 17 Sant Llorenç dels Pins.

Les càrregues globals expressades es distribueixen doncs de la següent manera:

<b>Càrregues polígon 16 Can Torrella</b>			
Concepte	Import total	%	Import
<b>Planejament i gestió:</b>			
Modificació de POUM (incl. divisió poligonal)	15.284,27 €	100,00%	15.284,27 €
Estudi d'inundabilitat	1.900,00 €	100,00%	1.900,00 €
Informe ambiental	1.200,00 €	100,00%	1.200,00 €
Informe sostenibilitat econòmica / estudi viab.	1.100,00 €	100,00%	1.100,00 €
Aixecament topogràfic	2.500,00 €	100,00%	2.500,00 €
Constitució Junta de compensació / BBEE (pol.1)	4.200,00 €	100,00%	4.200,00 €
Projecte de reparcel·lació	10.203,76 €	51,25%	5.229,59 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió	3.500,00 €	51,25%	1.793,81 €
Projecte d'urbanització	20.329,97 €	100,00%	20.329,97 €
<b>Urbanització i indemnitzacions:</b>			
Urbanització vial XVr	309.672,00 €	100,00%	309.672,00 €
Urbanització vial XV3	35.904,00 €	100,00%	35.904,00 €
<b>Total</b>	<b>405.793,99 €</b>		<b>399.113,63 €</b>

<b>Càrregues polígon 17 Sant Llorenç dels Pins</b>			
Concepte	Import total	%	Import
<b>Planejament i gestió:</b>			
Modificació de POUM (incl. divisió poligonal)	15.284,27 €	-	- €
Estudi d'inundabilitat	1.900,00 €	-	- €
Informe ambiental	1.200,00 €	-	- €
Informe sostenibilitat econòmica / estudi viab.	1.100,00 €	-	- €
Aixecament topogràfic	2.500,00 €	-	- €
Constitució Junta de compensació / BBEE (pol.1)	4.200,00 €	-	- €
Projecte de reparcel·lació	10.203,76 €	48,75%	4.974,17 €
Inscripció registral i altres despeses de gestió	3.500,00 €	48,75%	1.706,19 €
Projecte d'urbanització	20.329,97 €	-	- €
<b>Urbanització i indemnitzacions:</b>			
Urbanització vial XVr	309.672,00 €	-	- €
Urbanització vial XV3	35.904,00 €	-	- €
<b>Total</b>	<b>405.793,99 €</b>		<b>6.680,36 €</b>

Per equilibrar beneficis i càrregues dels propietaris d'un i altre polígon, amb els valors del sòl justificats a l'estudi econòmic (218,21 €/m<sup>2</sup>st urbanitzat, 113,91 €/m<sup>2</sup>st sense urbanitzar), cal compensar la major despesa del polígon 16 Can Torrella amb 947 m<sup>2</sup> de sostre:

<b>Ingressos proposta sostre x urbanització. Polígon 16 Can Torrella</b>				<b>73,77%</b>
Concepte	m2st sector*	%	m2st pol.1*	Import
Sostre en proporció al sòl inicial	4.206	51,25%	2.156	470.395,20 €
Sostre x urbanització			947	206.638,94 €
			<b>3.103</b>	<b>677.034,14 €</b>
*Sense considerar 10% de cessió d'aprofitament				

<b>Ingressos proposta sostre x urbanització. Polígon 17 Sant Llorenç dels Pins</b>				<b>26,23%</b>
Concepte	m2st sector*	%	m2st pol.1*	Import
Sostre en proporció al sòl inicial	4.206	48,75%	2.050	447.420,23 €
Sostre x urbanització			- 947	- 206.638,94 €
			<b>1.103</b>	<b>240.781,28 €</b>
*Sense considerar 10% de cessió d'aprofitament				

Amb aquesta distribució de sostre entre polígons es pot comprovar que l'aprofitament d'un i altre àmbit queda equilibrat, doncs aplicant la fórmula  $V_{So} = V_S - G \times (1 + TLR + PR)$  per a cada polígon obtenim:

<b>PA 16 CAN TORRELLA</b>		<b>PA 17 SANT LLORENÇ DELS PINS</b>	
Concepte	total sector*	Concepte	total sector*
Valor de repercussió urbanitzat	677.034,14 €	Valor de repercussió urbanitzat	240.781,28 €
Despeses urbanització	399.113,63 €	Despeses urbanització	6.680,36 €
Prima de risc	8%	Prima de risc	8%
Taxa lliure de risc	0,11%	Taxa lliure de risc	0,11%
<b>Valor de repercussió sense urb.</b>	<b>245.552,39 €</b>	<b>Valor de repercussió sense urb.</b>	<b>233.559,15 €</b>
* sense aprofitament de cessió		* sense aprofitament de cessió	

El valor del sòl del Polígon d'actuació 16 Can Torrella (245.552,39 €) representa un 51,25% del total, i el del Polígon d'actuació 17 Sant Llorenç des pins (233.559,15 €) un 48,75%, coincidents amb el percentatge de drets inicial de cada àmbit.

Dit d'una altra manera, si repartim aquest valor pel sòl inicial amb aprofitament (és a dir sense tenir en compte el domini públic), obtenim en els dos casos el mateix valor:

PA 16 Can Torrella:  $245.552,39 \text{ €} / 11.527 \text{ m}^2 = 21,30 \text{ €/m}^2\text{sòl}$

PA 17 Sant Llorenç dels Pins:  $233.559,15 \text{ €} / 10.964 \text{ m}^2 = 21,30 \text{ €/m}^2\text{sòl}$

Per tant, podem concloure que els dos polígons d'actuació queden perfectament equilibrats pel que fa a beneficis i càrregues.

## Conclusions

Les característiques de cada polígon d'actuació resultant de la divisió poligonal proposada són les següents:

Qualificacions polígon PA-16 Can Torrella					
qualificació	superfície sòl	% sup pol.	sup sostre*	habitatges	% sup total
EQ Equipament	1.220	10,59%			5,35%
TA Equipaments de serveis tècnics	68	0,59%			0,30%
XVr Vialitat de trànsit restringit	1.656	14,37%			7,26%
XV3 Xarxa urbana complementària	192	1,67%			0,84%
<b>Total sistemes</b>	<b>3.136</b>	<b>27,21%</b>			<b>13,76%</b>
4d.6 Residencial. Illa oberta	8.391	73,77%	3.447	14	36,81%
<b>Total zones</b>	<b>8.391</b>	<b>73,77%</b>	<b>3.447</b>	<b>14</b>	<b>36,81%</b>
<b>Total polígon</b>	<b>11.527</b>	<b>100,97%</b>	<b>3.447</b>	<b>14</b>	<b>50,56%</b>

\* Superfície de sostre total del sector, inclòs 10% cessió Ajuntament

Qualificacions polígon PA-17 Sant Llorenç dels Pins					
qualificació	superfície sòl	% sup	sup sostre*	habitatges	% sup total
EQ Equipament	8.286	73,52%			36,35%
TA Equipaments de serveis tècnics					0,00%
XVr Vialitat de trànsit restringit					0,00%
XV3 Xarxa urbana complementària					0,00%
<b>Total sistemes</b>	<b>8.286</b>	<b>73,52%</b>			<b>36,35%</b>
4d-6 Residencial. Illa oberta	2.984	26,48%	1.226	5	13,09%
<b>Total zones</b>	<b>2.984</b>	<b>26,48%</b>	<b>1.226</b>	<b>5</b>	<b>13,09%</b>
<b>Total polígon</b>	<b>11.270</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.226</b>	<b>5</b>	<b>49,44%</b>

\* Superfície de sostre total del sector, inclòs 10% cessió Ajuntament

D'acord amb el que s'ha justificat en els apartats precedents, aquesta divisió poligonal dóna compliment al principi d'equilibri de beneficis i càrregues:

- El polígon PA 16 Can Torrella té dret al 51,25% de l'aprofitament total de l'àmbit i el polígon PA 17 Sant Llorenç dels Pins al 48,75%.
- Al PA 16 Can Torrella li correspon una edificabilitat de 3.447 m<sup>2</sup>st i una càrrega d'urbanització de 399.113,63 €; al PA 17 Sant Llorenç dels pins una edificabilitat de 1.226 m<sup>2</sup>st i una càrrega d'urbanització de 6.680,36 €. Amb aquesta distribució el valor de cada polígon –tenint en compte conjuntament aprofitaments i càrregues- és coincident amb els seus drets inicials: 51,25% del valor total del sector per al PA16 i 48,75% per al PA 17.
- Els sòls de cessió també queden equilibrats, doncs el sòl net d'aprofitament privat es distribueix proporcionalment a l'edificabilitat assignada a cadascun dels dos polígons.

- Aquesta divisió poligonal permet viabilitzar la gestió urbanística de l'àmbit, en mans de titulars de característiques molt diferents.
- Es defineix per a cada polígon el sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, de manera que cada àmbit podrà formular i tramitar la reparcel·lació de manera independent i en el moment més oportú atenent a les seves circumstàncies.



## **V. INFORME MEDIAMBIENTAL**



## Introducció

L'article 59.1.f del Text refós de la Llei d'urbanisme estableix que els Plans d'ordenació urbanística municipal han d'integrar la documentació mediambiental adequada i, com a mínim, l'informe mediambiental. També les Modificacions de POUM es regeixen per aquest criteri, doncs tal com estableix l'article 96 del mateix Text refós, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta a les mateixes disposicions que en regeixen la formació.

D'altra banda, l'article 86 bis del TRLU regula el procediment d'avaluació ambiental dels instruments de planejament urbanístic. En el cas que ens ocupa, d'acord amb el que estableix l'article 5 de la Llei 6/2009 d'avaluació ambiental de plans i programes, i la Disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 de simplificació de l'activitat administrativa (que defineix les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013), no és prescriptiu sotmetre la present Modificació de POUM a avaluació ambiental estratègica, doncs es tracta d'una modificació en sòl urbà que no modifica cap aspecte fonamental de les estratègies del POUM.

En conseqüència, atès que no és necessari sotmetre el pla al procediment d'avaluació ambiental, cal com a mínim incorporar el present informe mediambiental a la Modificació de POUM.

## Identificació dels requeriments ambientals significatius en el sector de planejament

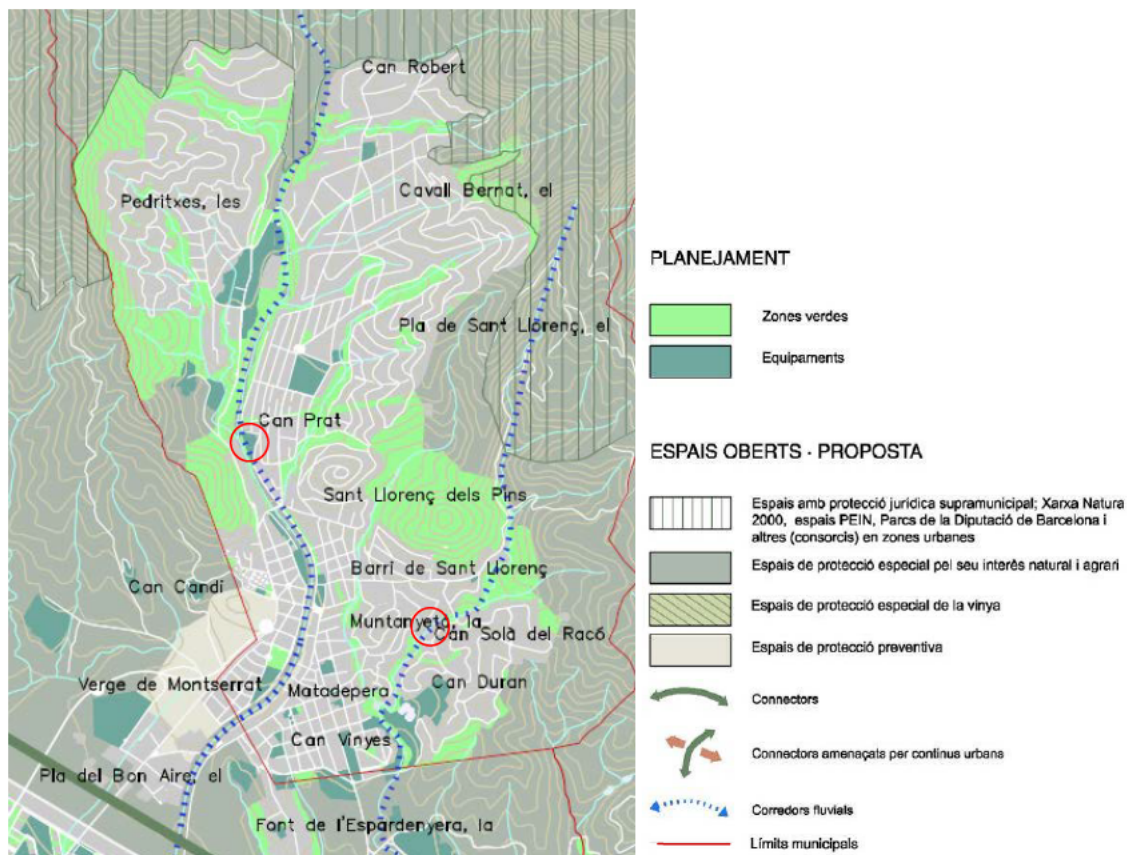
El sector, qualificat de sòl urbà, està format per dos àmbits discontinus, l'un a Can Torrella i l'altre a Sant Llorenç dels Pins amb una superfície conjunta de 27.797 m<sup>2</sup> segons aixecament topogràfic.



El terme municipal de Matadepera es troba, en gran part dins del Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i de la Serra de l'Obac. Aquestes característiques orogràfiques han condicionat i condicionen tant la configuració urbana del municipi com el tipus d'activitats.

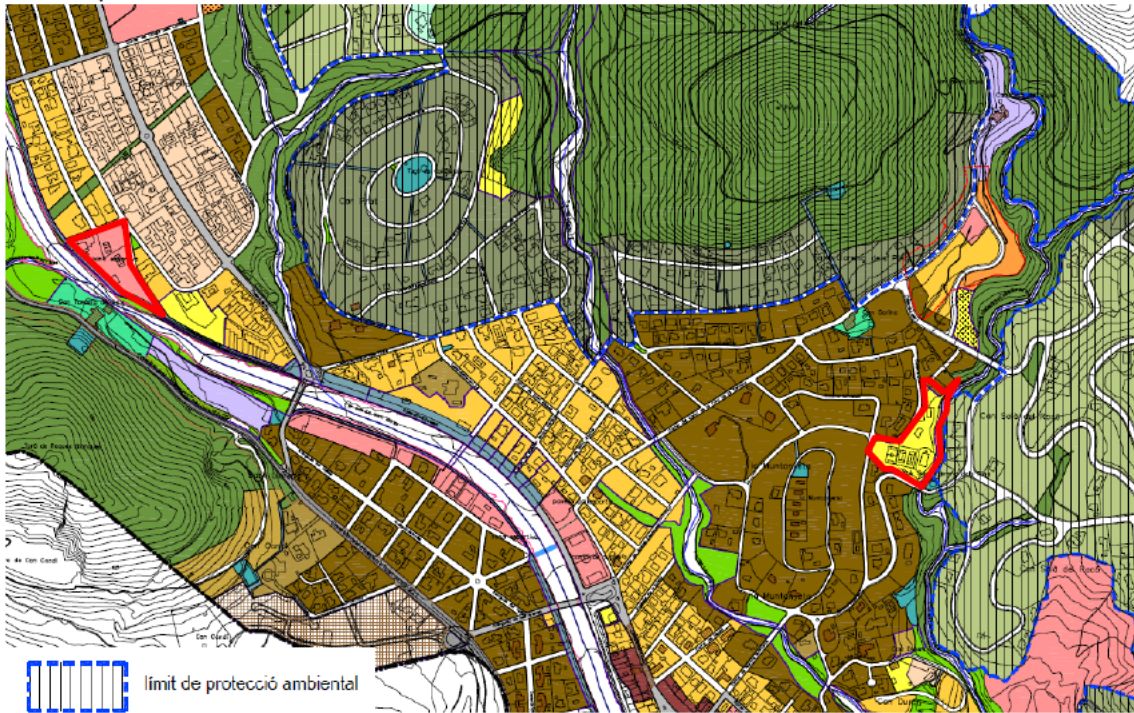
Els sectors no estan afectats per cap figura de protecció del medi natural i es troben en un entorn urbanitzat dins el sòl urbà. Tot i així, un dels àmbits es troba al límit de l'espai lliure del torrent de Can Solà i a la franja de protecció ambiental de Can Solà del Racó, i l'altre àmbit es situa al límit amb el sòl no urbanitzable format per la riera de Les Arenes, factors que li atribueixen a aquest sector un valor singular i alhora una especificitat i sensibilitat ambiental.

L'àmbit de Can Torrella té un pendent suau en el sentit nord-sud d'un 4%. En sentit transversal té un pendent encara més suau des del Passeig de Can Torrella cap al camí que recorre paral·lel a la riera. En canvi, l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins té una topografia més irregular, ja que el seu límit oest ressegueix el Torrent de Can Solà, amb un pendent longitudinal suau, mentre que tots els carrers que l'envolten es troben a cotes superiors. El torrent té continuïtat més enllà de l'àmbit i passa per sota del pont del carrer Llorer, al nord, i del pont del carrer Isaac Peral, al sud. Els carrers d'Agustí Escudé i Garbí, que conformen el límit est de l'àmbit, també es troben a unes cotes molt superiors, de manera que el pendent transversal al llarg de tota la finca és molt pronunciat.



Font: PTMB. Espais oberts. Proposta amb planejament (equipaments i zones verdes)

### Límit de protecció ambiental



Font: POUM de Matadepera

La Llei 6/2001 regula l'ordenació ambiental de la il·luminació per tal de mantenir les condicions naturals nocturnes i divideix el territori en quatre zones en funció dels requeriments de protecció a la contaminació lumínica, regulades pel corresponent Decret.

### Zonificació segons la protecció del territori a la contaminació lumínica

Zones	Grau de protecció	Característiques
E1	Màxima protecció	Àrees coincidents amb els espais d'interès natural, les àrees de protecció especial i les àrees coincidents amb la Xarxa Natura 2000
E2	Protecció alta	Sòl no urbanitzable fora d'un espai d'interès natural, d'una àrea de protecció especial o d'una àrea de la Xarxa Natura 2000
E3	Protecció baixa	Àrees qualificades pel planejament urbanístic com a sòl urbà o urbanitzable
E4	Mínima protecció	Àrees en sòl urbà d'ús intensiu a la nit en activitats comercials, industrials o turístiques; també els vials urbans principals. No poden classificar-se zones E4 a menys de 2km d'una zona E1

Font: Decret 82/2005.

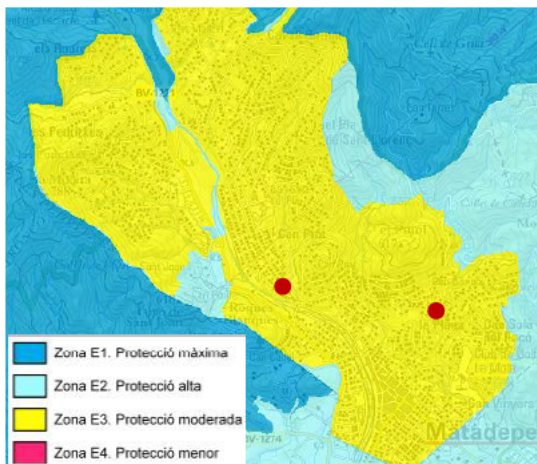
Les dues peces que configuren l'àmbit d'estudi estan incloses dins de la zona E3, amb consideració de protecció baixa respecte a la contaminació lumínica, com a conseqüència de la seva naturalesa de sòl urbà.

L'Ajuntament de Matadepera disposa d'ordenança de sorolls i vibracions des de l'any 2012, la qual identifica les següents zones de sensibilitat acústica:

- Zona de sensibilitat acústica alta (A): comprèn els sectors del territori que requereixen una protecció alta contra el soroll.
- Zona de sensibilitat acústica moderada (B): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció mitjana de soroll.
- Zona de sensibilitat acústica baixa (C): comprèn els sectors del territori que admeten una percepció elevada de nivell sonor.

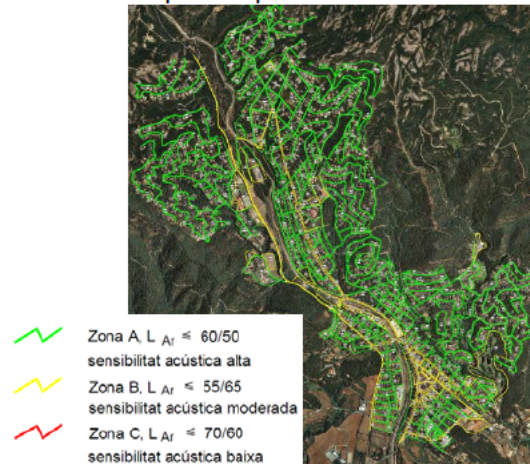
El sector es troba en una zona de sensibilitat acústica alta, a excepció d'una part de l'àmbit de Can Torrella, que es troba en zona de sensibilitat moderada.

Protecció envers la contaminació lluminosa



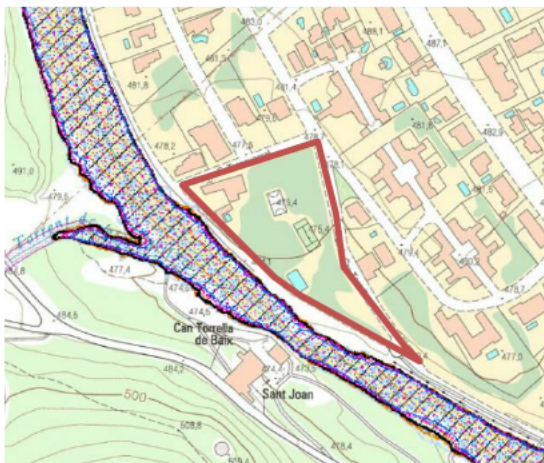
Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Mapa de capacitat acústica



Pel que fa la xarxa hidrològica, l'àmbit no es troba situat sobre cap aqüífer protegit ni sobre cap zona definida com a vulnerable per a contaminació de nitrats procedents d'explotacions agràries. Segons el Pla Especial d'Emergències per inundacions a Catalunya (INUNCAT) el municipi de Matadepera està classificat amb un risc per inundació mitjà i els possibles danys que es podrien provocar per inundació serien associats a avingudes corresponents a la línia d'inundació de període de retorn de 100-500 anys.

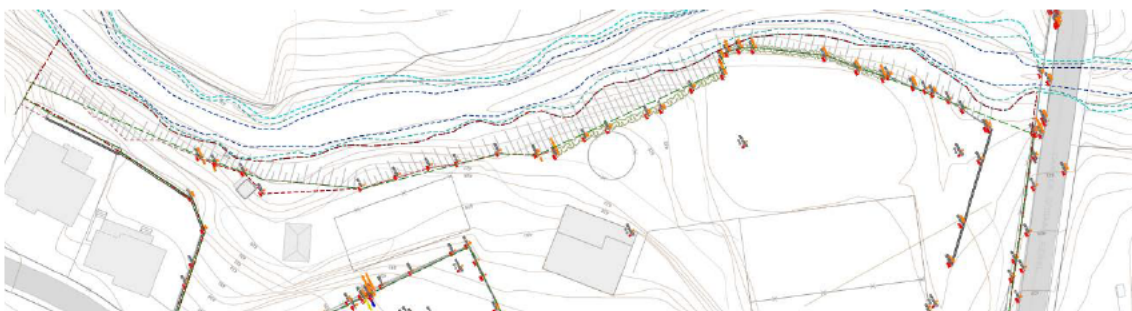
Els dos àmbits que configuren el sector limiten amb una riera o torrent. Tant la riera de Les Arenes com el torrent de Can Solà del Racó formen part de la conca hidrogràfica del riu Llobregat. La riera de Les Arenes es troba actualment canalitzada en la seva majoria als trams en els que transcorre pel sòl urbà del municipi, no existint d'acord amb els estudis existents per part de l'ACA risc d'inundació en cap de les zones habitades.



Font: Agència Catalana de l'Aigua

Tot i així, atès que la Modificació de POUM entra a definir l'ordenació de detall del sector, s'ha analitzat l'estudi d'inundabilitat de la Riera de les Arenes que incorporava el POUM i s'ha superposat amb el topogràfic aixecat en l'àmbit de Can Torrella, per veure les seves possibles afectacions. Només en un punt molt concret hi ha una petita afectació molt poc significativa de la zona inundable (per període de retorn de 500 anys) en els terrenys del sector, degut a una alteració del marge de la llera, però aquesta desapareix en consolidar la franja qualificada com a vial.

Pel que fa a l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, en no existir estudi d'inundabilitat, se n'ha realitzat un d'específic per al Torrent de Can Solà en el moment de formular la present Modificació de POUM, que s'incorpora com a Annex 3 d'aquesta, i així poder garantir que la zona inundable no afecta aquest àmbit.

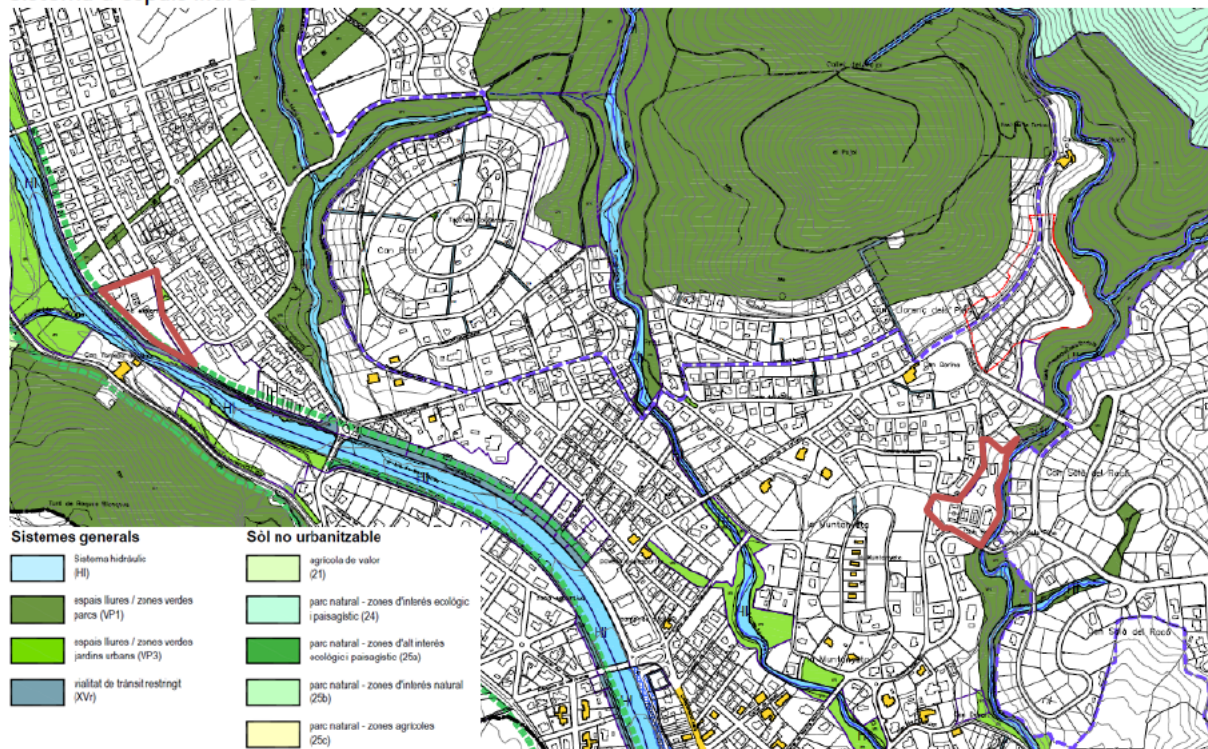


El POUM preveu la recuperació de la riera de les Arenes com eix estructurador del municipi, recuperant-la com a parc urbà del municipi i regenerant-ne la seva façana a fi i efecte que el municipi creixi i es pugui desenvolupar de cara a la riera. La recuperació de la riera de les Arenes respon a un doble objectiu: llegida a escala municipal representa la possibilitat de recuperació d'un eix vertebrador, que lliga directament el municipi amb el Parc Natural, i que permet millorar el sistema d'espais lliures municipals. D'altra, des d'una lectura territorial, afavoreix en la recuperació de les connexions de sistemes d'espais lliures d'àmbit

metropolità, que amb la recuperació de la part de la Riera en el terme municipal veí permetria relligar els sistemes d'espais lliures tendint a la configuració d'una xarxa de Parcs metropolitans. Amb la mateixa lògica, el POUM proposa també la recuperació d'altres torrents com és el cas de Can Solà, amb el tancament de la trama urbana en aquest punt, i amb la confecció d'un eix de passeig urbà, lligat al parc de la Muntanyeta i de Pep Ventura existents.

L'objectiu de les intervencions en les zones verdes del municipi ha de respondre a una configuració global de sistemes d'espais lliures que permeti crear una xarxa d'espais de passeig i una connexió verda directa amb el parc i els camins d'interès paisatgístic del voltant. En aquest sentit es proposaria la recuperació de traçats com el camí dels monjos, lligats també a itineraris urbans i a modificacions seccionals d'aquells viari urbà de recolzament per a la confecció d'aquests itineraris urbans i de passeig.

Sistema d'espais lliures

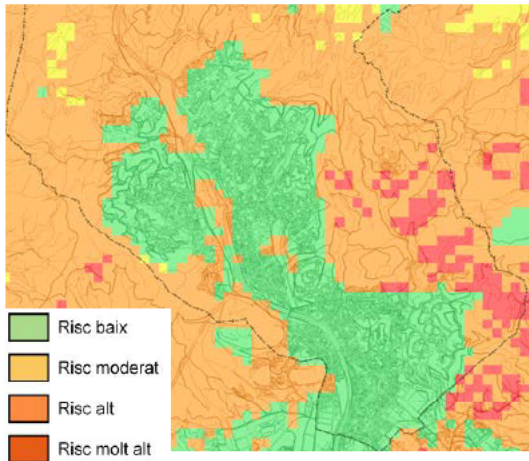


Font: POUM de Matadepera

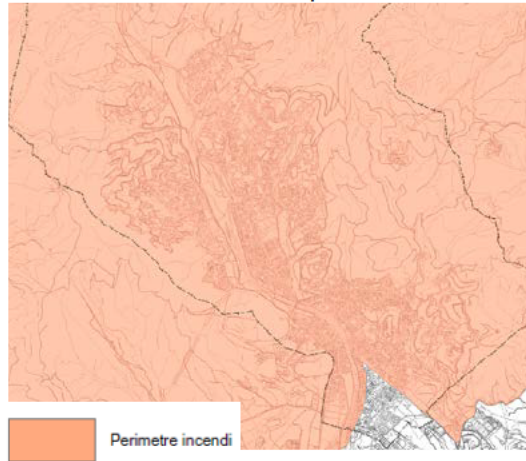
L'INFOCAT classifica Matadepera com a municipi amb perill i vulnerabilitat d'incendi molt alta. Bon part del terme municipal es correspon a la part boscosa del parc natural mentre que el nucli urbà està qualificat amb risc baix d'incendi.

L'ubicació del sector en la trama urbana consolidada a una distància important de les masses forestals comporta que l'àmbit d'actuació no tingui un perill d'incendi alt. Tot i així, caldrà tenir en compte que qualsevol tipus d'obra o projecte que es desenvolupi dins del terme municipal s'haurà de regir a les recomanacions i directrius marcades per la legislació i mesures de prevenció vigents.

Risc bàsic d'incendi forestal



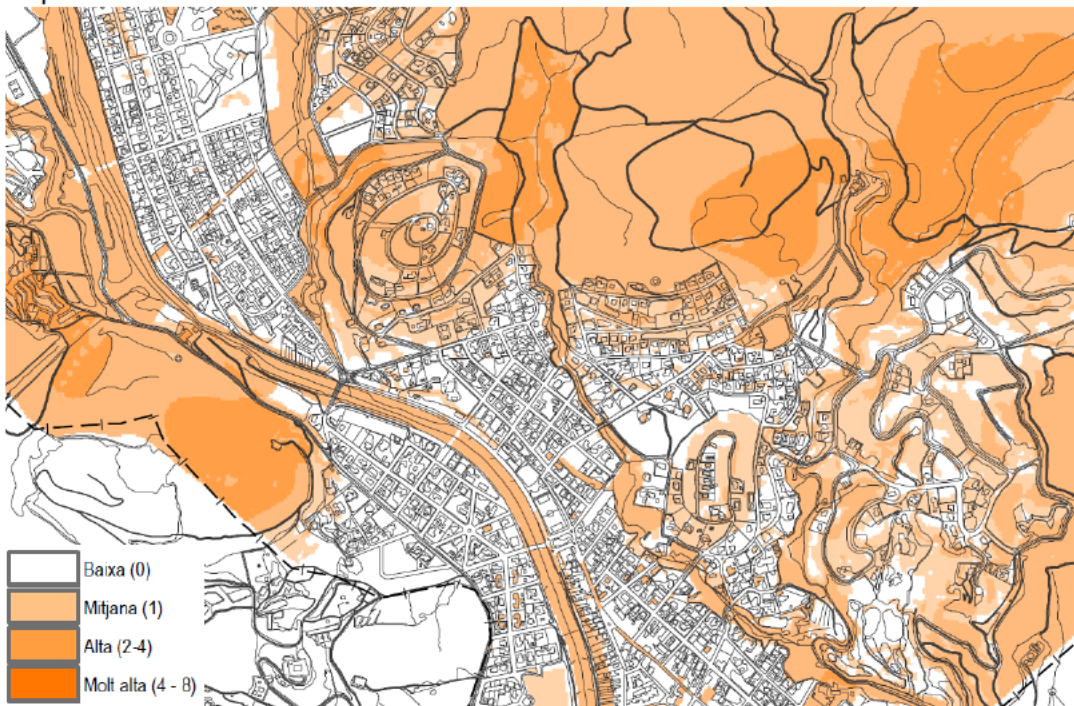
Font: ISA POUM de Matadepera



En aquest sentit, l'Ajuntament de Matadepera disposa de diversos Plans especials d'emergència municipal per determinar l'estructura organitzativa de recursos físics i humans per prevenir i operar en cas d'emergència per casos d'accidents, incendis, inundacions, terratrèmols i catàstrofes similars.

L'informe de sostenibilitat ambiental del POUM desenvolupa un mapa de vulnerabilitat ambiental per tal d'identificar les zones més sensibles de deteriorament dels valors ambientals a partir de la combinació de diferents vectors com espais protegits i sòl no urbanitzable, pendent, elements patrimonials i espais lliures. D'acord amb aquest mapa, la finca propera a la riera de les arenes tindria una vulnerabilitat baixa mentre que la finca de la zona de Sant Llorenç dels Pins es trobaria amb una vulnerabilitat baixa-mitjana.

Mapa de vulnerabilitat ambiental.

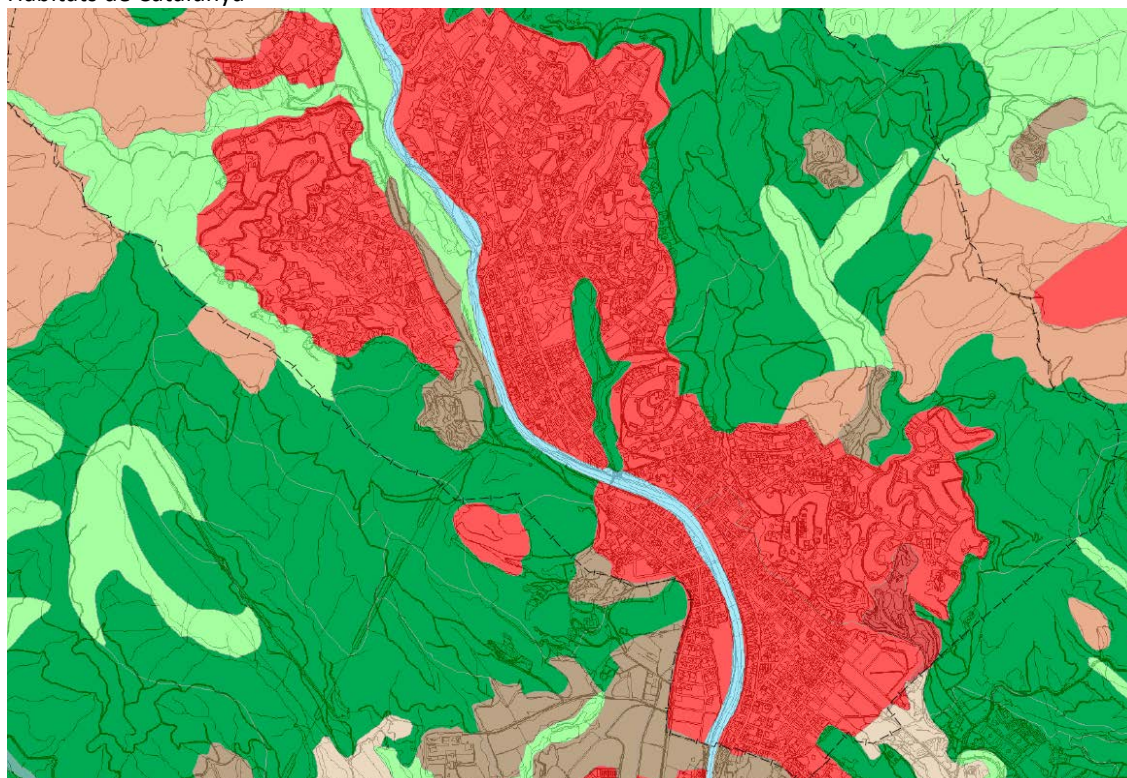


Font: ISA POUM de Matadepera

Les línies generals i estratègiques del POUM es basen en assolir un desenvolupament urbanístic sostenible del municipi i potenciar els importants actius municipals, tots ells molt relacionats amb la relació amb el paisatge i els ambients urbans i naturals de qualitat que ha preservat, entre ells a destacar el Parc Natural de Sant Llorenç del Munt i de l'Obac i la zona de la Costa del Tet - Mont-rodon. A més a més, el POUM proposa certes actuacions de caràcter més puntual sobre el teixit urbà existent com la recuperació i posada en valor de la Riera de les Arenes i el sistema natural de torrents, la recuperació de la centralitat, major compacitat i revitalització del centre urbà, i la millora i preservació de la zona de protecció ambiental de contacte amb el Parc Natural i el sòl no urbanitzable.

El paisatge més característic del municipi de Matadepera està marcat pel Parc Natural amb la combinació de boscos espessos amb cingleres verticals i roques arrodonides, juntament amb les diferents tonalitats de color. La vegetació més característica és l'alzinar, que ocupa la major part del massís, conjuntament amb les pinedes de pi blanc i les brolles. L'àmbit d'estudi, però, no es troba dins de cap hàbitat d'interès comunitari ni d'interès geològic.

Hàbitats de Catalunya



Hàbitats de Catalunya

	Aigües corrents		Bosquines i matollars mediterranis i submediterranis		Parcs urbans i jardins
	Boscos aciculifolis		Camps abandonats, ermits i àrees ruderals		Prats, basòfils, secs, de terra baixa i de la muntanya mitja
	Boscos caducifolis, planifolis		Ciutats, pobles i àrees industrials		Roques no litorals
	Boscos esclerofil·les		Conreus herbacis		Vores d'aigua i altres hàbitats inundats
	Boscos i bosquines de ribera o de llocs molt humits		Conreus llerenyosos i plantacions d'arbres		

Actualment, els dos àmbits de que es compona el sector tenen edificacions. A la zona de Can Torrella, la zona esportiva comunitària de la urbanització de Drac Parc on encara s'hi pot trobar una pista de tennis (en estat deficient), una piscina (en bon estat) i una bassa entre altres elements d'enjardinament. Dins aquest àmbit, però en una finca independent, hi ha una casa unifamiliar aïllada d'ús particular. A la zona de Sant Llorenç dels Pins hi ha encara avui en dia una pista de frontó, una piscina i una edificació que havia estat la seu del club esportiu, tots ells en diferents estats de conservació. També trobem restes de les plataformes del que havia estat una pista poliesportiva i dues pistes de tenis, però actualment estan ocupades per vegetació.

### **Descripció de les alternatives proposades**

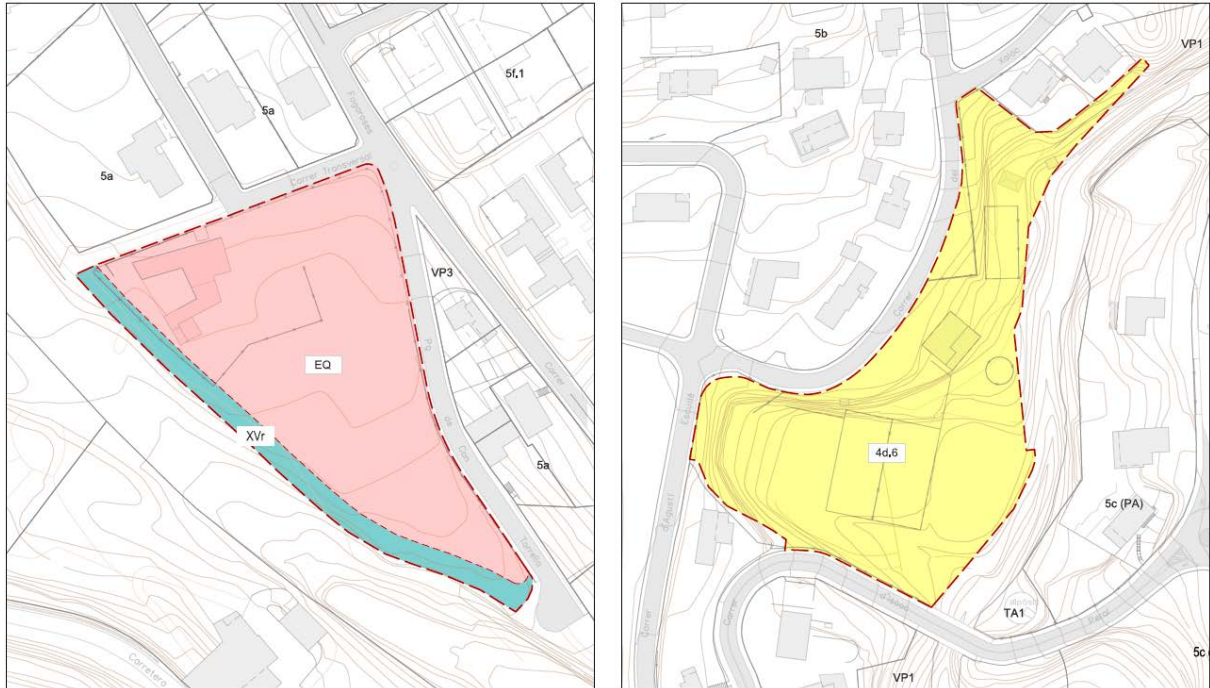
Per tal de resoldre les dificultats de gestió i viabilitat del sector, millorar-ne la seva sostenibilitat, integrar l'edificació amb l'entorn, i ajustar els equipaments a les necessitats del municipi s'ha proposat la seva modificació. Amb aquesta finalitat s'han estudiat diverses alternatives que alteren la qualificació i ordenació dels dos àmbits prevista al POUM vigent.

#### *Alternativa 0. Manteniment de la situació actual*

Aquesta alternativa suposaria no realitzar cap modificació i per tant mantenir el que fixa el POUM, és a dir, un sector discontinu de sòl urbà no consolidat a desenvolupar-se a través un Pla de millora urbana (PMU 04 "Can Torrella- Sant Llorenç dels Pins") el qual delimita un únic polígon d'actuació a executar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica.

El planejament, en aquest cas, preveu agrupar totes les reserves de sòl públic en l'àmbit de Can Torrella: d'una banda un equipament, sense especificar-ne una tipologia ni ús concret, i d'altra banda un vial de trànsit restringit que doni continuïtat al passeig paral·lel a la riera de les Arenes. I, a la vegada, acumula tot l'aprofitament urbanístic en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, qualificant tot el subàmbit de "zona d'edificació en illa oberta- volumetria específica" (Clau 4d.6).

Aquesta alternativa suposaria l'enderroc de la totalitat de les edificacions, tant de l'habitatge actual de l'àmbit de Can Torrella, que estaria ubicat sobre sòl d'equipament, com de les construccions en el sector de Sant Llorenç dels Pins, que no s'ajustarien a les condicions i usos previstos pel POUM.



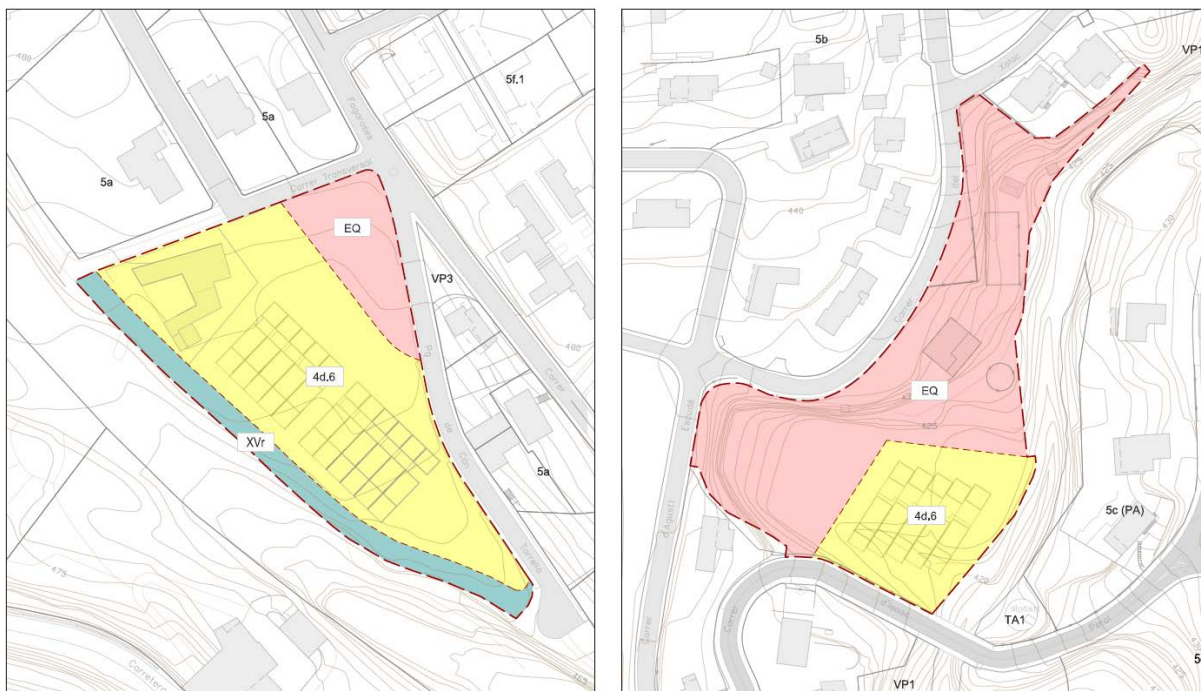
### Alternativa 1.

L'alternativa proposada distribueix l'aprofitament entre l'àmbit de Can Torrella i el de Sant Llorenç dels Pins, i reparteix igualment la part proporcional d'equipament públic entre un i altre àmbit del sector.

A la zona de Can Torrella es proposa mantenir l'edificació existent i reservar una franja qualificada de 4d.6 que permeti la construcció de tres nous habitatges dins la propietat dels Srs. Freixa i onze habitatges més distribuïts al llarg de la riera procurant la continuïtat morfològica amb l'edificació existent. La resta de la parcel·la, en forma de triangle, tindria la qualificació d'equipament per a destinar-la principalment a usos esportius i de lleure.

A la zona de Sant Llorenç dels Pins es proposa qualificar d'equipament la part nord de l'àmbit, més abrupte i amb pendent, mantenint així les edificacions existents.

Aquesta alternativa suposaria, però, modificar el caràcter del vial de vora de la riera de les Arenes qualificat d'accés restringit (XVr) pel POUM ja que l'accés a les cases es realitzaria per aquesta via i comportaria un major volum de trànsit rodat i instal·lació de xarxes de servei.



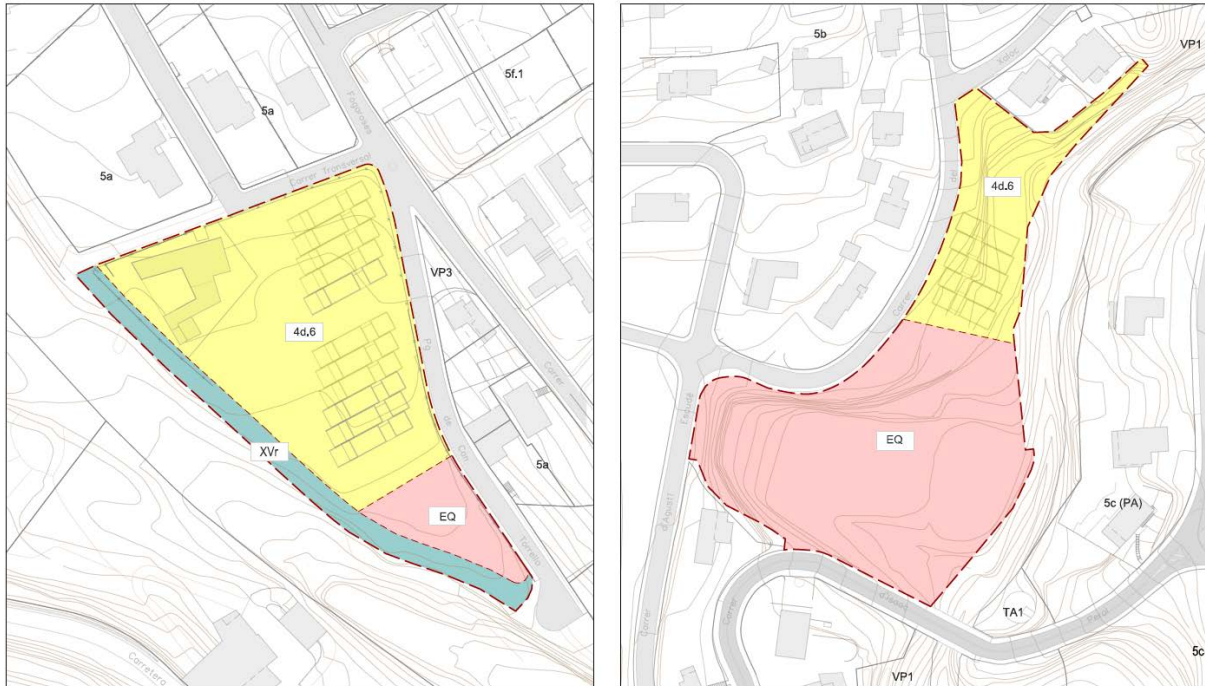
### Alternativa 2.

De la mateixa manera que l'alternativa 1, es proposa distribuir l'aprofitament entre l'àmbit de Can Torrella i el de Sant Llorenç dels Pins, i repartir igualment la part proporcional d'equipament públic entre un i altre àmbit del sector.

A la zona de Can Torrella es proposa mantenir l'edificació existent i concentrar les noves construccions (clau 4d.6) a la zona nord, de manera que tinguin accés des del passeig de Can Torrella. D'aquesta manera es conserva el caràcter de viari tou i permeable al llarg de la riera de les Arenes d'acord amb les determinacions del POUM i es deriva el trànsit rodat per un carrer que ja disposa de tractament urbà.

Pel que fa l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, es proposa qualificar de residencial la zona nord al llarg del carrer Garbí i amb continuïtat amb les edificacions existents, mentre que l'equipament tindria accés pel carrer d'Isaac Peral, a la part sud de l'àmbit.

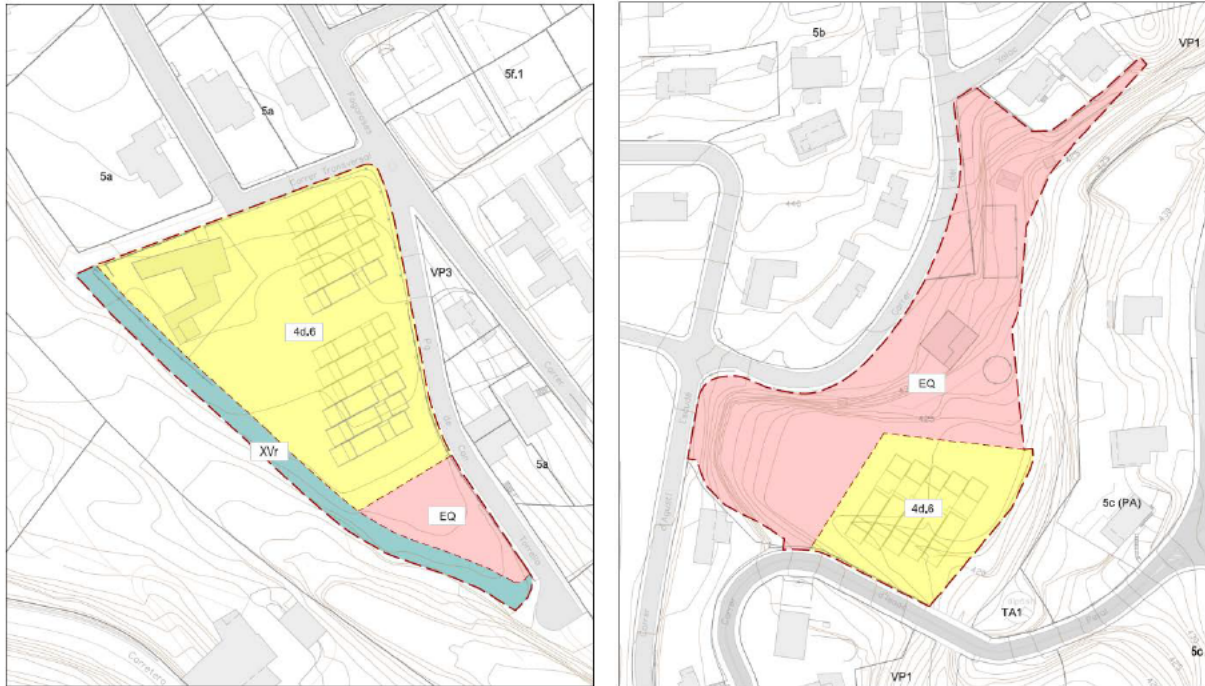
Aquesta alternativa comportaria l'enderroc de l'edificació existent, i els nous habitatges s'ubicarien en un indret amb difícil accés degut al fort pendent, qüestió que generaria un important moviment de terres en el moment de la construcció.



### Alternativa 3.

Aquesta alternativa proposa una combinació de les dues anteriors. Així doncs, a l'àmbit de Can Torrella es preveu mantenir l'edificació existent i concentrar la reserva per a ús residencial (clau 4d.6) a la zona nord, de manera que permeti la construcció de tres habitatges dins la propietat dels Srs. Freixa i onze habitatges més amb accés des del passeig de Can Torrella, actualment ja urbanitzat i amb caràcter urbà; i la resta de la parcel·la tindria la qualificació d'equipament, principalment per a usos esportius i de lleure.

A l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins es proposa qualificar d'equipament la part nord-oest de l'àmbit, de manera que es mantingui l'edificació existent, que podria mantenir el seu ús d'equipament atès que ja va ser construïda en el seu moment amb aquesta finalitat. I, la zona sud-est es qualificaria de residencial amb la possibilitat de cinc habitatges nous.



### Descripció ambiental del pla d'acord l'alternativa d'ordenació adoptada

La proposta adoptada és la plantejada en l'alternativa 3, per ser la que ambientalment té una repercussió més favorable i alhora permet donar viabilitat a l'actuació, que consistiria en:

- Definir una ordenació que comporta una substancial millora de la sostenibilitat atès que evita enderrocar edificacions per tornar a construir-les en un emplaçament diferent (edifici de Sant Llorenç dels Pins i habitatge àmbit Can Torrella), i alhora amb la distribució dels nous habitatges proposada s'eviten moviments de terres significatius.
- Situar l'edificació –principalment en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins- en la cota baixa de l'àmbit, cosa que comporta una major integració amb l'entorn, ja que no s'afectarà la vegetació de la part alta, conservant el perfil actual, i s'evitarà la creació de nous talussos i terraplens.
- Delimitar dos polígons d'actuació resultants que podrien desenvolupar-se de manera independent fent així més viable la gestió urbanística del sector. El polígon de Can Torrella, mitjançant reparcel·lació en la modalitat de compensació bàsica, i el de Sant Llorenç dels Pins com a polígon de propietari únic, quan fos oportú.
- Adequar les reserves d'equipaments a les necessitats actuals, atesa la demanda d'un equipament social i cultural per part d'un col·lectiu de joves que pot donar servei també a altres associacions del municipi.

## **Determinació dels probables efectes significatius sobre el medi ambient**

Amb el desenvolupament de la modificació del POUM en aquest àmbit no es preveuen efectes negatius sobre el medi ambient en quant a la contaminació atmosfèrica, la qualitat de l'aire, la contaminació acústica ni lluminica i el risc de contaminació de sòls.

En aquest sentit, els usos previstos no comportaran un increment per a la ciutat de les necessitats energètiques, hídriques o de depuració, respecte els usos ja definits pel planejament vigent, doncs es mantenen tots els paràmetres d'edificabilitat, nombre d'habitatges i reserves de sistemes públics.

El consum global d'aigua no es veurà alterat de manera significativa ja que es manté el sostre residencial i d'equipament previst pel POUM, i pel que fa els residus, s'haurà de tenir en consideració els produïts durant la fase de construcció, els quals s'hauran de gestionar d'acord amb l'Ordenança aprovada el 2002 sobre la gestió dels residus de la construcció i les obres en general. Tenint en compte aquests residus en fase d'execució de l'àmbit, la millora ambiental és molt significativa, doncs només pel fet de poder conservar les dues edificacions existents es genera una reducció de residus de construcció d'uns 350 m<sup>3</sup>.

Aquesta reducció d'enderrocs comporta al seu torn una disminució d'emissions de CO<sub>2</sub> i de consum d'energia tant durant l'execució de les obres, el trasllat dels residus, i el seu tractament.

El mateix efecte es produeix respecte a la reducció de moviments de terres associada a la nova ordenació, en evitar la creació de nous desmunts i terraplens per adaptar els nous habitatges a la topografia.

L'increment de vehicles a l'àmbit serà lleu i per tant les emissions a l'atmosfera seran assimilables per mantenir la qualitat atmosfèrica de la zona. Alhora, la proposta d'ordenació aplica diverses mesures per al foment de la mobilitat sostenible i per tant la reducció d'emissions contaminants i acústiques.

## **Mesures correctores adoptades i recomanacions**

- L'ordenació plantejada no comporta un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial, de la intensitat dels usos ni transforma globalment els usos previstos.
- S'afavoreix la introducció de criteris de sostenibilitat en l'ordenació dels espais i els habitatges: noves tipologies flexibles i adaptables, de cost assequible i diferents a l'oferta dominant, amb el mínim impacte sobre el terreny i sobre el medi ambient.
- A l'hora de projectar i materialitzar l'ampliació de l'edificació s'haurà de tenir en compte la seva adequació als criteris del RD 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el Codi Tècnic d'Edificació i posteriors modificacions sectorials en matèria d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat, d'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els

edificis, així com el Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

- Els perfils reguladors màxims que regulen la disposició de les noves edificacions de l'àmbit responen a criteris de bona orientació i assolellament. Per tant, introduint criteris d'una correcta proporció i orientació de les obertures dels edificis i les seves proteccions solars es pot assolir un estalvi energètic important per mitjans passius. En aquest sentit, es recomana també valorar especialment l'elecció dels materials, aïllament, ventilació, etc.

- En relació a l'enllumenat públic es procurarà la instal·lació de làmpades de vapor de sodi o altres de baix consum amb aplicació de reducció de flux dins d'una franja horària de i apantallar correctament els punts de llum de manera que s'eviti en la mesura del possible la contaminació lumínica.

- El projecte haurà de definir un pla de gestió de residus que contempli el balanç de terres, la reutilització interna dels residus de la construcció generats, i la utilització d'elements i materials reciclats, i al mateix temps durant els treballs a la finca, caldrà tenir en compte les deixalles i restes de material combustible degut a la sensibilitat ambiental de l'entorn de l'àmbit.

- Per l'estalvi d'aigua es recomanen mesures com la col·locació d'aixetes amb airejadors, mecanismes de temporització i dipòsits per a les aigües residuals i grises. Alhora, l'enjardinament de l'espai lliure d'edificació i si s'escau del nou eix viari, es farà amb vegetació autòctona adaptada a l'entorn i amb requeriments hídrics i de tractaments mínims així com prioritant la implantació de sistemes de microreg i automàtics temporitzats pel reg nocturn.

- En relació a les mesures per garantir la qualitat atmosfèrica, durant la realització de les obres d'enderroc, d'urbanització i de rehabilitació de les edificacions que es conserven, es procurarà la reducció de les emissions de pols a partir del reg periòdic i s'evitaran els dies de fort vent per dur a terme aquestes tasques.

### **Avaluació global del pla i justificació del compliment dels objectius ambientals establerts**

El planejament proposat dona compliment als objectius, criteris i mesures ambientals establertes en el POUM, doncs es defineix a partir de criteris de sostenibilitat ambiental i d'optimització de recursos, des de les fases més preliminars fins a la seva utilització final:

- Criteris ambientals en la definició de l'**ordenació urbanística**:
  - Minimitzar el moviment de terres i l'afectació de l'hàbitat
  - Aprofitar les preexistències (edificacions, usos, plataformes topogràfiques,...)

- Optimitzar la implantació dels habitatges, buscant la millor orientació (asselellament, vistes, ...) i volumetria (factor de forma, és a dir relació de la superfície respecte l'envolvent).
- Criteris de sostenibilitat en la definició del **projecte constructiu** dels habitatges i la urbanització:
  - Facilitar l'autosuficiència energètica dels habitatges: disseny passiu de l'edifici, sistemes de baix consum, energies alternatives, etc.,
  - Eficiència en l'ús de l'aigua: reutilització d'aigües grises per al rec, incorporació de mecanismes d'estalvi d'aigua i sistemes de baix consum, utilització d'espècies de pocs requeriments hídrics, etc.
  - Sostenibilitat en termes d'energia i atmosfera: baix consum, origen de l'energia, emissions de CO<sub>2</sub>, comportament dels sistemes al llarg del temps, etc.
  - Utilització de materials regionals, durables, reciclables, reutilitzables, amb segell verd i sense empremta ecològica.
  - Vetllar per la qualitat de l'ambient interior dels habitatges: ventilació, confort tèrmic i acústic, nivell d'il·luminació, etc.
- Criteris de sostenibilitat en la fase d'**execució de les obres**:
  - Minimitzar les emissions de CO<sub>2</sub> durant la construcció i enderroc.
  - Tractament dels residus.
  - Possible obtenció de certificació ambiental.
- Criteris de sostenibilitat en l'**ús dels edificis i espais lliures**.
  - Ús i bones pràctiques en fase d'utilització: estalvi energètic i manteniment dels sistemes; eficiència en el consum d'aigua, control d'ambient interior.
  - Espais comunitaris per optimitzar els espais, recursos i el seu manteniment (ex. piscines, pistes esportives, jardins, jocs infantils, etc.).

### **Descripció de les mesures de seguiment i supervisió previstes**

Tal i com s'ha exposat, l'efecte que pot produir la present modificació de planejament en el medi ambient és poc perceptible per establir un conjunt d'indicadors quantitius i de seguiment. Tot i així, es recomana comprovar que les actuacions es desenvolupen d'acord amb les condicions que estableix la Modificació i identificar i establir durant el procés del seu desenvolupament les mesures addicionals que s'estimin necessàries, en cas d'aparèixer nous impactes no contemplats inicialment.

## **VI. MEMÒRIA SOCIAL**



La memòria social és un instrument creat per la Llei 10/2004 que modifica la Llei 2/2002 d'urbanisme (posteriorment refosa en el Decret Legislatiu 1/2005 i aquest en el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost). Com a tal, forma part de la documentació obligatòria dels Plans d'Ordenació Urbanística Municipal, segons estableix l'article 59.1:

*“Article 59. Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal*

*1. Els plans d'ordenació urbanística municipal es formalitzen, salvant el que estableix l'apartat 2, mitjançant els documents següents:*

*[...] h) La memòria social, que ha de contenir la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei. A més, si el planejament ha inclòs les reserves a què fa referència l'article 34.3, cal justificar-ho en la memòria social.”*

La present Modificació puntual del POUM de Matadepera afecta únicament un sector, PMU 04 / Can Torrella – Sant Llorenç dels Pins, que preveu sòl residencial per a 19 habitatges.

Per aquest sector de Pla de millora urbana el POUM no preveia reserva d'habitatge de protecció pública, tal com s'indicava a la fitxa normativa:

#### **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. En relació a 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.*

Atès que la present Modificació del POUM no preveu incrementar el sostre residencial ni les unitats d'habitatge previstes, sinó tan sols distribuir-les de manera diferent dins l'àmbit, la justificació continguda en la memòria social del POUM referida al compliment de les reserves d'habitatge protegit continua tenint validesa, i per tant en l'àmbit –ara dividit en dos polígons d'actuació urbanística- no és necessari preveure aquesta reserva. La memòria social del POUM justificava la ubicació de l'habitatge protegit en sectors i emplaçaments de certa entitat on es fes viable la seva promoció, eximint d'aquesta obligació els sectors i polígons que per la seva dimensió i tipologia (entorns d'habitatges unifamiliars) aquesta reserva no tindria sentit, però garantint en tot cas que en el conjunt del municipi s'assoleixi globalment la reserva d'HPO.

D'altra banda, la memòria social també ha de valorar l'adequació del sistema d'equipaments a les necessitats. En aquest sentit, com hem justificat a la memòria, es conserva la superfície

d'equipaments públics i es modifica en part el seu emplaçament justament per cobrir les necessitats d'equipament social i cultural en una ubicació més propera al centre del poble.

Per garantir que la nova distribució dels equipaments proposada no contravé altres possibles demandes d'equipaments a nivell de municipi, s'ha incorporat com a Annex 1 un estudi sobre la necessitat d'equipaments.

## **VII. ANNEXOS**



1. Estudi de la necessitat d'equipaments
2. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat
  - 2a. Notes simples de les finques registrals
  - 2b. Fitxes cadastrals de les finques inicials.
3. Estudi d'inundabilitat



## **ANNEX 1. Estudi de la necessitat d'equipaments**



## **1. Previsió d'equipament d'acord amb el planejament vigent**

El POUM de Matadepera preveu per aquest sector PMU 04 la reserva de gairebé una hectàrea d'equipaments concentrats en una sola peça de terreny, a l'àmbit de Can Torrella (Drac Parc). Aquesta superfície està qualificada amb la clau genèrica EQ, sense cap ús definit.

Atesa aquesta indeterminació respecte el destí de l'equipament, a continuació es fa una anàlisi dels diferents tipus d'equipament a Matadepera per poder fer una aproximació de quins usos podrien ser adequats a les necessitats del municipi (8.900 habitants a l'any 2015) i a la situació i superfície d'aquest sector en concret.

L'anàlisi s'estructura en diferents blocs, per tipus d'equipament, en cadascun dels quals s'avaluen quines són les necessitats, les previsions del POUM al respecte, i el possible encaix dins d'aquest àmbit discontinu.

## **2. Equipaments docents**

Actualment el municipi compta amb tres llars d'infants: Sagrada Família, Pinetons i Ralet Ralet. L'Escola Bressol Ralet Ralet és municipal, es va posar en funcionament el curs 2007/2008 i ofereix 74 places en 5 grups.

Amb la situació actual, es dóna resposta a les necessitats detectades pel Mapa de Llars d'infants de Catalunya 2004-2008, que a horitzó 2008 fixava l'objectiu de crear 75 places noves a Matadepera, l'equivalent a cobrir el 25-30% amb oferta pública.

D'altra banda, el POUM de 2009 apunta una previsió de tres llars d'infants municipals; per tant, determina que a banda de l'existent (Ralet Ralet), no contemplada a la memòria del POUM, a hores d'ara en caldrien dues més. El sòl d'equipament de nova creació que el planejament vigent reserva al sud de l'escola Joan Torredemer, es preveu que es destini a una nova llar d'infants, segons la memòria del propi POUM.

A nivell demogràfic, el POUM preveia una població de 12.000 habitants l'any 2015, i la realitat ha estat que el creixement des de la seva redacció s'ha estancat, incrementant de 8.017 als 8.900 habitants actuals. D'altra banda, la tendència de naixements al municipi ha anat a la baixa; actualment amb 66 places en llars d'infants ja es cobriria el 30% de places amb oferta pública. Per tant, es descarta destinar la reserva d'equipament prevista a l'àmbit del PMU 04, a llar d'infants; si en un futur fos necessari, es considera que l'emplaçament idoni seria el que preveia el POUM, al sud de l'escola Joan Torredemer.

Matadepera disposa de dues escoles públiques: Escola Ginesta i Escola Joan Torredemer; un institut públic: Institut Matadepera; i un col·legi concertat/privat amb infantil, primària i secundària: el Montcau- La Mola.

A la memòria justificativa del planejament vigent s'apunta que cal preveure dos centres d'educació infantil i primària i un nou institut de secundària. La superfície necessària per aquest tipus de centres oscil·la entre els 4.000 i els 6.000 m<sup>2</sup> en el cas de les escoles, en funció de si disposen d'una o dues línies. Pel que fa als instituts, la superfície requerida està entre 7.000 i 8.000 m<sup>2</sup>.

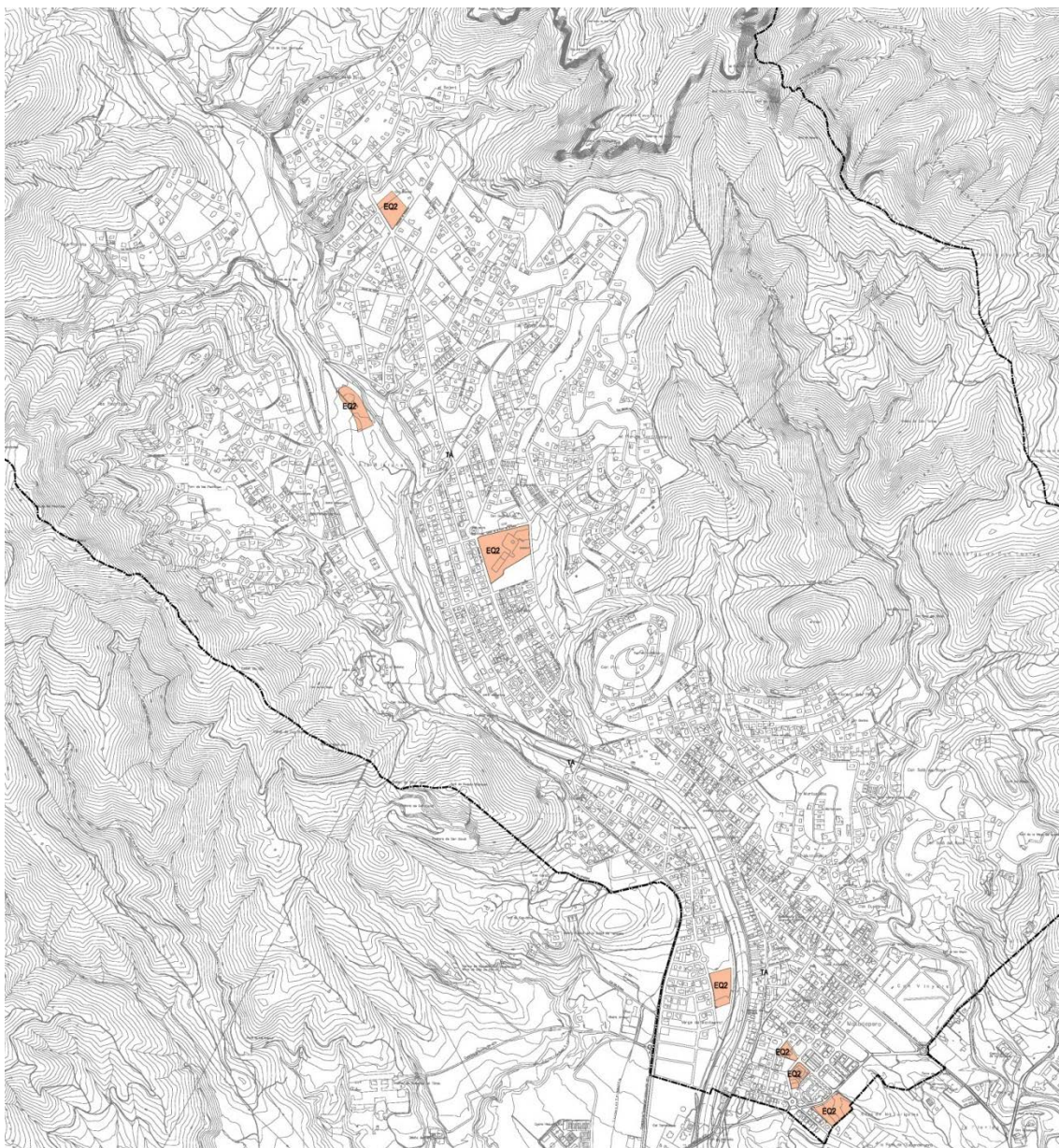


Figura 1. Equipaments docents. Font: POUM 2009

L'ordenació establerta pel POUM 2009 ja preveu dues grans reserves específicament destinades a equipament docent, una al nord de la deixalleria (de més d'11.000 m<sup>2</sup>) i l'altra a l'avinguda Can Marçet, cantonada amb avinguda Rocafort (d'uns 9.500 m<sup>2</sup>). Ambdues tenen una topografia poc accidentada i amb connexió directe a vies principals. Per tant, s'interpreta que el POUM senyala aquests dos sòls com els més idonis per preveure-hi equipaments docents de gran dimensió.

Finalment, Matadepera també disposa de l'escola de música Frederic Mompou, amb edifici de recent inauguració (2012) i de l'Aula Interuniversitària de Matadepera (AIUMA).

Pel que fa la demografia centrada a aquesta franja d'edat, com s'apuntava anteriorment, les previsions del POUM estan per sobre de la tendència actual. Els grups de població de la franja d'educació infantil, a 2015, són força reduïts en relació a les de primària i secundària; per tant podria ser que ni tan sols les reserves d'equipaments docents previstes pel planejament vigent, siguin necessaris.

### **3. Equipaments sanitaris**

Matadepera compta amb un CAP, inaugurat a juliol de 2010. L'edifici es situa davant mateix de l'Ajuntament del municipi i disposa de planta baixa i dos pisos, amb un total de 1.143m<sup>2</sup>. El servei sanitari d'aquest centre es complementa amb el CAP Terrassa Nord.

La superfície del CAP Matadepera compleix amb les directius recomanades per al disseny de centres d'atenció primària del Departament de Salut de la Generalitat de Catalunya. A nivell sanitari, el planejament urbanístic local preveia únicament la construcció d'aquest CAP.

D'altra banda, el Pla Territorial General de Catalunya apunta uns estàndards provisionals mínims orientatius pel planejament general que, per a municipis entre 5.000 i 25.000 habitants, són de 0,5m<sup>2</sup> de sòl/habitant i 0,2m<sup>2</sup> edificables/habitant. El CAP existent en l'actualitat cobreix en excés aquesta ràtio de sostre per habitant.

### **4. Equipaments administratius i de proveïment**

Les recomanacions tècniques bàsiques i d'organització funcional segons la publicació "Les Cases consistorials", fan referència a una ràtio de 23m<sup>2</sup> de superfície construïda o 20m<sup>2</sup> de superfície útil per treballador/a en els equipaments administratius.

Més enllà del que marquen els estàndards en matèria d'equipaments administratius, si es detectés la necessitat d'ampliació de superfície de sostre, la seva ubicació idònia seria un espai amb proximitat als equipaments administratius existents, al centre del nucli urbà. Per tant, en cas de detectar-se una necessitat d'ampliació en el futur, els sòls inclosos a l'àmbit del PMU 04 no serien uns emplaçaments adequats.

D'altra banda, en matèria d'equipaments de proveïment, cal considerar que segons l'actual Llei municipal i de règim local de Catalunya, els municipis de més de 5.000 habitants han de tenir almenys un mercat municipal, si bé aquest pot correspondre a un mercat setmanal itinerant. Alhora, la Diputació de Barcelona va realitzar l'any 2.000 un estudi de tots els mercats municipals de tots els municipis de la província de Barcelona de més de 5.000 habitants, amb exclusió de la capital, que permet establir l'estàndard de 0,1 m<sup>2</sup>/habitant pel que fa l'equipament. Des d'aquesta perspectiva, a Matadepera pertocaria preveure un mercat municipal de 890m<sup>2</sup>.

La peculiar estructura urbana de Matadepera justifica l'absència de mercat municipal al municipi, ja que és un equipament de proximitat, que no és recomanable implantar en entorns de baixa densitat de població si se'n vol garantir el bon funcionament. D'altra banda, ja es disposa de mercat setmanal amb diverses parades els dijous al matí, a la plaça Alfons Sala que fa aquesta funció. En tot cas, els emplaçaments que podria oferir el sector PMU 04

tampoc es considera òptim per aquest tipus d'equipament, que requereix una màxima centralitat.

## 5. Equipaments cívics i culturals

Un dels espais cívics i culturals dels quals disposen els habitants de Matadepera és el Casal de Cultura, amb una superfície de 1.508m<sup>2</sup>, que inclou la Biblioteca Àngel Guimerà (320 m<sup>2</sup>) i l'espai de l'Agrupament escolta Abat Escarré (Terrassa); d'altra banda hi ha l'Hotel, que acull l'espai jove de Matadepera des de 2010 amb una superfície de 86 m<sup>2</sup>, el sòl del qual no es troba qualificat d'equipament al planejament vigent; i a la carretera de terrassa, nº 35, hi ha el Casal de la Gent gran, equipament inaugurat a desembre de 1998.

També trobem el teatre-auditori de l'escola de música Frederic Mompou, amb capacitat per a unes 280 persones a la sala gran i 80 butaques a la sala de càmera. Al costat mateix de l'escola de música, es situa el pavelló poliesportiu multifuncional, amb destí esportiu, però que també pot acollir algunes activitats de tipus cultural.

I, finalment, a nivell d'arxiu, el municipi disposa de 400 metres lineals ubicats en gran part al propi Ajuntament de Matadepera.

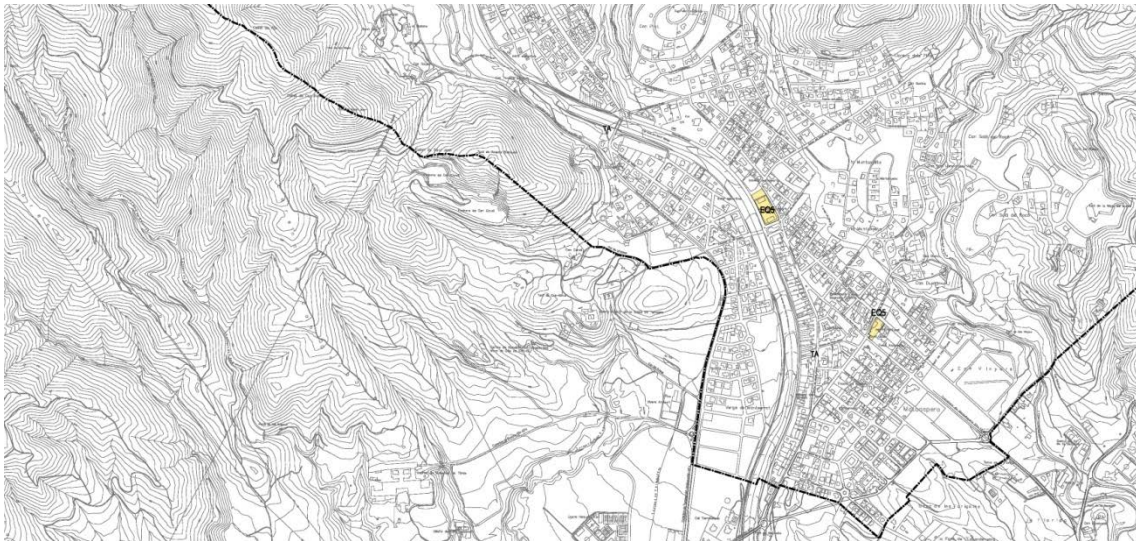


Figura 2. Equipaments culturals. Font: POUM 2009

Les previsions del POUM de 2009 a nivell d'equipaments culturals, es centren en l'auditori i equipament cultural polivalent, concebut juntament amb l'escola de música i dotació d'aparcament, que actualment ja es troben en funcionament; d'altra banda s'apunta la previsió de l'Espai Jove, que posteriorment s'ha ubicat a l'Hotel. El planejament vigent també preveu el Centre d'interpretació del Parc a les instal·lacions de Can Robert, que encara no ha estat executat però té un emplaçament previst molt concret, al límit del parc natural.

Pel que fa als estàndards sectorials indicats pel Pla d'Equipaments Culturals de Catalunya (PECCat), trobem que un municipi amb la població de Matadepera hauria de disposar d'una biblioteca local, un centre cultural i un espai escènic.

Segons el PECCat, les biblioteques locals haurien de disposar d'una superfície de programa entre 750 i 1.100m<sup>2</sup>. D'altra banda, el Mapa de Lectura Pública de Catalunya indica que la biblioteca actual no és adequada i que caldria ampliar o traslladar l'equipament; la superfície de programa que li pertocaria segons aquest document és de 1.007 m<sup>2</sup>.

El centre cultural polivalent que pertocaria al municipi, en base el PECCat, és un Centre cultural bàsic de 1.285m<sup>2</sup> de superfície construïda. L'Espai escenicomusical pertinent és el E1a, segons el PECCat, amb una superfície de 1.500m<sup>2</sup> i 300 places.

Per tot això, les mancances més importants que es detecten a Matadepera, a nivell cultural són l'ampliació o trasllat de la biblioteca i el replantejament de la ubicació de l'espai jove. Malgrat que, en general, la superfície de Centre cultural està coberta, l'espai jove actual és petit i el sòl on es troba, no està qualificat d'equipament.

Es considera que l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, inclòs al PMU 04 objecte d'estudi, podria ser adequat per acollir un espai per entitats culturals i equipament per joves, que complementi l'oferta actual. Les característiques físiques d'aquest sòl i la seva posició respecte el nucli urbà el fan un espai d'oportunitat per aquesta activitat cultural.

L'àmbit de Sant Llorenç dels Pins també seria susceptible també de ser destinat a la futura biblioteca, tot i que probablement per aquest tipus d'equipament seria convenient un emplaçament de major centralitat.

## **6. Equipaments socials**

Els serveis de Benestar Social de Matadepera es situen prop de l'edifici de l'Ajuntament, juntament amb el Casal de la Gent Gran; i els Serveis Socials, al mateix edifici del CAP. Pel que fa a l'atenció a les persones grans, el municipi disposa de varies residències i centres de dia, tots ells de caràcter privat; s'ofereixen (segons IDESCAT 2012) un total de 116 places en residències i 25 places en centres de dia, totes d'entitats privades.

El planejament vigent senyala com a equipaments socials possibles o previstos, una oficina de Serveis Socials (ja existent actualment al CAP) i un equipament per gent gran que ofereixi més serveis que el Casal existent (equipament cultural), sobretot de tipus social, com ara residència assistida, centre de dia, pisos tutelats, etc.

D'acord amb l'estudi Model d'equipament de Centre de Serveis Socials Bàsics de la Diputació de Barcelona, els municipis d'uns 7.500 habitants haurien de destinar 5 llocs de treball a Serveis socials Bàsics, i una superfície de 106,5m<sup>2</sup> construïts (o ràtio 21,3 m<sup>2</sup>/lloc de treball).

D'altra banda, el Pla estratègic de serveis socials de Catalunya (PESSC) estableix per l'any 2013 uns objectius a assolir a nivell de cobertura comarcal en places públiques per a residències per a gent gran i centres de dia. La ràtio fixada és de 2,7 places públiques de residència per cada 100 persones més grans de 65 anys i 0,73 places públiques en centres de dia. Una proporció aproximada de superfície en relació a les places en residències (segons "Consideracions envers al definició d'un model estructural de qualitat de residència assistida" del Departament de Benestar Social, 2001) és de 42m<sup>2</sup>/plaça. Amb els serveis actuals es pot considerar que hi ha cobertura suficient per aquest tipus d'equipament.

Pel que fa a les places públiques en residències i centres de dia, fixades com a objectiu del PESSC per l'any 2013, cal tenir en compte que es tracta d'uns estàndards de cobertura comarcal i que per tant, aplicats a nivell local, són només a títol referencial. Segons aquests indicadors, a Matadepera caldria generar una oferta de 37 places públiques en residències i 10 en centres de dia; que significarien indicativament, pel que fa a la residència, 1.554m<sup>2</sup>.

Tot i que hi ha tres residències al municipi, totes elles són de caràcter privat. Si es volgués acomplir aquesta ràtio de places públiques, l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins, per superfície i localització seria un emplaçament compatible amb aquest destí.

## **7. Equipaments Religiosos i funeraris**

Els equipaments religiosos destacats del municipi són l'església Sant Joan, al casc antic del nucli urbà; l'ermita de Can Roure, antiga parròquia de Sant Joan; i el Monestir de Sant Llorenç, al cim de la Mola. En aquest àmbit, no s'han detectat necessitats a tenir en compte pel que fa l'ús dels equipaments previstos.

Des del punt de vista dels equipaments funeraris, les necessitats detectades implicarien una ampliació del cementiri existent, ja prevista al POUM 2009, i per tant no tindrien incidència sobre els terrenys inclosos a l'àmbit del PMU 04.

## **8. Equipaments esportius**

El cens d'equipaments esportius de Catalunya senyala 16 punts esportius al municipi, que (segons IDESCAT 2015) inclouen 62 espais esportius. Pel que fa els tipus, trobem el pavelló i les instal·lacions esportives municipals, les instal·lacions esportives de Drac Park, el Club de Billar, el Camp municipal de Futbol, el Club Deportiu Terrassa Hockey, el Club de Golf la Mola, Club EPIC (poliesportiu), les instal·lacions esportives vinculades als equipaments docents, i les de senderisme i escalada. Segons el planejament vigent, la dotació actual d'equipaments destinats a l'ús esportiu és de 178.768 m<sup>2</sup>.

Pel que fa als estàndards d'equipaments esportius, el Pla Director d'Equipaments Esportius de Catalunya (PIEC) preveu una reserva de sòl necessària per a equipaments d'aquest tipus, de 4,5 m<sup>2</sup>/habitant.

En base als 11.749 habitants que preveu el POUM 2009, la superfície de reserva necessària establerta pel PIEC seria de 52.870,5 m<sup>2</sup>. Per tant, l'actual superfície qualificada d'equipament esportiu ja és tres vegades superior a la que es considera necessària. El nou equipament previst pel planejament vigent és el camp de futbol municipal i camp municipal d'hoquei, emplaçats al sòl reservat a l'avinguda Mas Sot; el nou camp de futbol municipal està en funcionament des de l'any 2011.



Figura 3. Equipaments esportius. Font: POUM 2009

Segons les dades que s'observen, les reserves de sòl destinat a equipaments esportius són més que suficients a Matadepera i es troben ben distribuïts territorialment. No obstant, tots aquests espais o són privats o corresponen a esports que es desenvolupen de manera reglada (equips federats, escoles esportives, etc.), de manera que podria plantejar-se, en l'àmbit de Can Torrella, algun equipament esportiu més informal, d'accés lliure i de proximitat, com ara pistes de petanca o de street basketball, que alhora que promocionen la salut i l'exercici físic, i també són espais de trobada i relació social, especialment entre el col·lectiu jove i de la gent gran.

## 9. Conclusions

A partir del creuament de les necessitats d'equipaments a nivell de municipi i de les característiques i emplaçament del sector PMU 04, s'arriba a les següents conclusions en quant a possible destí i funció de la reserva d'equipaments prevista dins l'àmbit:

- Existeix una demanda no coberta d'equipaments per a entitats, que encaixaria amb l'emplaçament en l'àmbit de Sant Llorenç dels Pins per les seves característiques (preexistències, localització relativa, etc.).

- Tot i que els equipaments esportius per activitats reglades es troben suficientment coberts, es podria plantejar (tant en l'àmbit de Drac Parc com de Sant Llorenç dels Pins) un petit equipament esportiu de proximitat, de caràcter informal i obert, doncs es detecta una escassetat d'aquest tipus d'espais de relació i d'exercici en ambdós entorns, que permetessin l'exercici d'activitats com ara la petanca, *streetball*, circuit d'aparells de jogging, etc.
- Una altra possible funció de l'equipament seria destinar-lo a residència per a la gent gran, atès el dèficit en places públiques respecte la ràtio recomanada. Un equipament d'aquest tipus encaixaria en qualsevol dels dos àmbits pel que fa a correcta distribució geogràfica, tot i que seria més adequat en l'àmbit de Can Torrella des del punt de vista d'accessibilitat, per la seva topografia molt més plana.
- Un altre possible destí de l'equipament del sector seria el de biblioteca, donat que la superfície de l'actual és menor a la recomanada, tot i que probablement l'emplaçament òptim hauria de tenir una major centralitat, com la de l'emplaçament actual.
- Pel que fa a la resta d'equipaments, en general amb les actuacions que s'han anat desenvolupant els darrers anys ja s'han anat cobrint les necessitats detectades, i en la majoria d'ells encara hi ha reserves més que suficients per possibles ampliacions. Per tant, no es preveu que la reserva del PMU 04 sigui adequada per aquests altres usos.
- En conclusió, la proposta de divisió poligonal i nova ordenació del sector PMU 04, distribuint la reserva d'equipament entre els dos àmbits discontinus, no contravé les previsions respecte necessitats d'aquest sistema a nivell municipal.

## **ANNEX 2. Documentació acreditativa de l'estructura de la propietat**

2.a. Notes simples de les finques registrals

2.b. Fitxes cadastrals de les finques incloses





[Redacted text]

Información Registral expedida por

[Redacted text] GINER [Redacted text] LLO

Registrador de la Propiedad de TERRASSA 5  
Passatge Vapor Gran, 29. 2ª planta. Local E - TERRASSA  
Teléfono: 0034 93 5 13 460

correspondiente a la solicitud formulada por

[Redacted text] 9774

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

[Redacted text]

Identificador de la solicitud: U10PM85T

Identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: Queiran-f2094 Matade

[Redacted text]





REGISTRE DE LA PROPIETAT Nº 5 DE TERRASSA

LO  
anta local E

08221 Terrassa

Tfon.

c.e:tel

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Solicitud: 81053857

Datos registrales de la finca:

FINCA 2094

IDUFI

tiva, tiene una superficie de siete mil ochocientos metros cuadrados. LINDA: al Norte, parte con calle Transversal sin nombre y parte con terreno de Inmobiliaria Egara, S.A.; al Sur, parte con terreno de Inmobiliaria Egara, S.A. mediante canal de desagüe; al Este, con una calle sin nombre y al Oeste, parte con riera de las Arenas y parte con terreno de Inmobiliaria Egara, S.A. mediante canal de desagüe.

OBSERVACIONES:

Conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la finca de este número está identificada gráficamente y la base gráfica registral queda validada al coincidir esencialmente con la descripción.

, con N.I.F., es titular del pleno dominio de una doscientos sesenta y ocho parte indivisa de esta finca, mediante escritura autorizada por Enrique Criado Crespo, Notario de Terrassa, el veintinueve de Diciembre del año mil novecientos setenta y ocho, que motivó la Inscripción 1ª, de fecha dos de Enero del año mil novecientos ochenta.

del ple una doscientas sesenta y ochoava parte indivisa de esta finca, mediante escritura autorizada por Enrique Criado Crespo, Notario de Terrassa, el veintinueve de Diciembre del año mil novecientos setenta y ocho, que







och [redacted] on 9ª, de fecha [redacted] e Noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho.

[redacted] con N.I.F. [redacted], [redacted] nio [redacted] oava parte [redacted] ta finca por título de Compraventa, mediante escritura autorizada por Joaquin Segu Vilahur, Notario de Terrassa, el diecisiete de Junio del año mil novecientos ochenta y seis, que motivó la Inscripción 9ª, de fecha ocho de Noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho.

[redacted] con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una och [redacted] e esta finca [redacted] de Herencia, mediante escritura autorizada por Julio Lacambra Benedet, Notario de Terrassa, el veintidos de Octubre del año mil novecientos ochenta y seis, que motivó la Inscripción 10ª, de fecha ocho de Noviembre del año mil novecientos och [redacted]

[redacted] con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una ochocientas cuatroava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Julio Lac [redacted] sa, el veintid [redacted] re del año mil novecientos ochenta y seis, que m [redacted] cha ocho d [redacted] bre del año mil novecientos ochenta y ocho.

[redacted] con N.I.F. [redacted], [redacted] una och [redacted] lio [redacted] seis, [redacted] s [redacted] Febrero del año mil novecientos noventa y cuatro; y en cuanto al Usufructo de una quinientas treinta y seisava parte in [redacted] ca por por título [redacted] to y consol [redacted] mediante escritura autorizada por Joan Bosch Boada, Notario de Sabadell, el veinte de Noviembre del año dos mil doce, que motivó la Inscripción 19ª, de fecha doce de Abril del año dos mil trece.

[redacted] con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una quinientas treinta y seisava parte indivisa de esta finca: en cuanto a la nuda propiedad de una quinie [redacted] indivisa de [redacted] por título de Compraventa, mediante escritura autorizada por Joaquín Segur Vilahur, Notario de Terrassa, el cuatro de Febrero del año mil novecientos noventa y cuatro, que motivó la Inscripción 11ª, de fecha veinticinco de Abril del año mil novecientos noventa y cuatro; y en cuanto al Usufructo de una quinientas treinta y seisava parte indivisa de esta finca [redacted] usufructo y co [redacted] on, mediante escritura autorizada por Joan Bosch Boada, Notario de Sabadell, el veinte de Noviem [redacted] e motivó la Inscripción 19ª, de fe [redacted] año dos mil trece.

[redacted] con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una quinientas treinta y seisava parte ind [redacted] o a la nuda [redacted] hientas treinta y seisava [redacted] a finca por [redacted] compraventa, mediante escritura autorizada por Joaquin [redacted] Notario de Terr [redacted] atro de Febrero del año mil novecientos noventa y cuatro; y en cuanto al Usufructo de una quinientas treinta y seisava parte indivisa de esta finca por por título de Extinción De Usufructo y consolidación, mediante escritura autorizada por Joan Bosch Boada, Notario de Sabadell, el veinte de Noviembre del año dos mil doce, que motivó la Inscripción 19ª, de fecha doce de Abril del año dos mil trece.





aut [REDACTED] Ortí, Notar [REDACTED] ssa, el veintiocho de Abril del año dos mil ocho, que motivó la Inscripción 18ª, de fecha cuatro de Junio del año dos mil ocho.

[REDACTED] F. [REDACTED], es titular del pleno dominio de setecientas cuare [REDACTED] millones de [REDACTED] de [REDACTED] escritura au [REDACTED] Ramón Bernabé Y Panós, Notario de Terrassa, el diecisiete de Julio del año dos mil quince, que motivó la Inscripción 20ª, de fecha veintidos de Agosto del año dos mil quince.-

Ca [REDACTED]

Cargas de procedencia

NO hay cargas registradas

Cargas propias

An [REDACTED] demanda LE [REDACTED] fecha doce de septiembre de dos mil seis, -que caduca el doce de septiembre de dos mil diez-, al folio 12, del Tomo 2586, Libro 92, y tomada sobre la totalidad [REDACTED] que se trat [REDACTED] e [REDACTED], contra [REDACTED]

[REDACTED] en méritos de autos de medidas cautelares previa [REDACTED] el que se fo [REDACTED] manda en la que dicte sentencia por la que se ordene la división de los bienes que existen en común entre la demandante señora [REDACTED] y los dema [REDACTED] acándolos, [REDACTED] si no llegaren a un acuerdo en cuanto a su adjudicación a uno de ellos, a venta pública, subasta y con admisión de licitadores extraños y condenando al abono de las costas procesales si se opusiesen a la demanda. Habiéndose ordenado tal anotación en virtud de mandamiento expedido con fecha diecisiete de julio de dos mil seis, y de providencia dictada el día diecisiete de julio de dos mil seis.-

NOTA [REDACTED] NCO años, [REDACTED] to de TP/AJD de la que fue alegada exenta en autoliquidación, practicada con fecha doce de Abril del año dos mil trece, al margen de la inscripción/anotación 19ª.-

Sustitución fideicomisaria de residuo impuesta por [REDACTED] testamentariamente, a su hijo y heredero [REDACTED], en caso de morir sin testar ni disponer, que resulta de la inscri [REDACTED] ce lo sigue [REDACTED] hó, a su vez, la sustitución vulgar y la del pri [REDACTED] a fa [REDACTED] mana del mismo llamada [REDACTED] los hijos de [REDACTED] por partes iguales; de surtir efecto la sustitución ordenada, lega a favor de [REDACTED], esposa de [REDACTED], el Usufructo de viu [REDACTED] de las oblig [REDACTED] e tomar inventario y de prestar fianza".

Documentos relativos a la finca, presentados antes del cierre del Diario del último día hábil y pendientes de despacho,

Número 1146 del Diario 111 de fecha 18/09/2015, ADICIÓN DE INVENTARIO del notario ESTEBAN CU [REDACTED]

PRESENTADA TELEMATICAMENTE, remitida a las 18:56 horas, fuera del horario de presentación, se





pre [redacted] torizada ele [redacted] otorgada en TERRASSA, por el Notario ESTEBAN CUYÁS HENCHE, el día 17 de septiembre de 2015, bajo el número de protocolo 1974/2.015, en virtud de la cual, [redacted]

[redacted] ad [redacted] na cent trenta-quatre ava part indivisa de la finca número [redacted] respectiva [redacted] propietat d [redacted] ció per cinquenes parts indivisses iguals

[redacted] se expide en [redacted] tuación del Libro Diario antes de su apertura en el d [redacted]

Terrassa a 2 de Octubre de 2015.

ADVERTENCIAS

a. A lo [redacted] o en el art. [redacted] y [redacted] iembre, s [redacted] a que [redacted] ión,

instan en la presente información registral a fichero [redacted] máticas pa [redacted] consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/[redacted] 2/98)

d. Esta Información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

e. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a) Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos [redacted] el presente [redacted] to han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los intere [redacted] ectificación [redacted] ón y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un es [redacted] tro.

ADVERTENCIAS

- Es [redacted] por purame [redacted] vo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).





[REDACTED]

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos con fines de identificación de personas físicas o jurídicas, incluso expresamente autorizadas (Instrucción de la D.G.P.N 17/02/08: R.O.F. 27/02/1008)

[REDACTED]

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

[REDACTED]

- Información las condiciones de la Política de privacidad expuesta en el Registro de Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles publicada a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

[REDACTED]

[REDACTED]





[Redacted text block]

Información Registral expedida por

[Redacted text]  
[Redacted text] GINER [Redacted text] LLO

[Redacted text]  
Registrador de la Propiedad de TERRASSA 5  
Passatge Vapor Gran, 29. 2ª planta. Local E - TERRASSA  
[Redacted text] Teléfono: 0034 9 3 460

correspondiente a la solicitud formulada por

[Redacted text block]  
9732

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

[Redacted text block]

Identificador de la solicitud: U96TM10N

Identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia: TRANSVERSAL, 5

[Redacted text block]





REGISTRE DE LA PROPIETAT Nº 5 DE TERRASSA

LO  
anta local E

08221 Terrassa

Tfon.  
c.e:tel

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Solicitud: 89673104

Datos registrales de la finca:

FINCA 2102

CRU:  
super  
os cuadrad  
Can Torrella, zona escolar deportiva de  
al Norte, con calle Transversal sin nombre, al este y  
sur, con terrenos de la zona deportiva Drac Parc, mediante un canal de desa  
on la Riera

OBSERVACIONES:

Conforme el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se hace constar que la mencionada finca está identificada gráficamente a registrar no validarse por el siguiente motivo: La superficie que consta inscrita en el Registro de la Propiedad es sustancialmente diferente al área de la base gráfica registral de la finca correspondiente.

Titular registral:

.I.F., es titular del pleno dominio a través de un título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha del año dos mil once.

N.I.F. es titular del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce.

, con N.I.F., es titular del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la





Inscripción de [redacted] Junio del año [redacted] pce. Dicha participación esta sujeta a la sustitución ejemplar dispuesta por su madre Mercedes Fontanals Alegre, en testamento otorgado el día veintisiete de Dic [redacted]

[redacted], con N.I.F. [redacted] es titular del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce.

[redacted], con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una octava parte [redacted] Herencia, r [redacted] escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce.

[redacted], con N.I.F. [redacted] es titular del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce.

[redacted], con N.I.F. [redacted], es titular del pleno dominio de una octava parte indivisa de esta finca por título de Herencia, mediante escritura autorizada por Esteban Cuyás Henche, Notario de Terrassa, el veintinueve de Junio del año dos mil once, que motivó la Inscripción 3ª, de fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce.

[redacted] de una [redacted]

Cargas

NO hay cargas registradas

Cargas propias

NOTA [redacted] NCO años, [redacted] to de Sucesiones y Donaciones de la que fue alegada exenta en autoliquidación, practicada con fecha veintiséis de Junio del año dos mil doce, al margen de la inscripción/anotación 3ª.-

NOTA FISCAL, por el plazo de CINCO años, del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, practicada con fecha diecisiete de Septiembre del año dos mil trece, al margen de la inscripción/anotación 4ª.-

[redacted] ene más ca [redacted]

Asien [redacted] spacho: [redacted]

NO hay documentos pendientes de despacho

[redacted] pide en b [redacted] ón del Libro Diario antes de su apertura en el c [redacted]





Terrassa a 30 de Noviembre de 2016.

ADVERTENCIAS

I. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1998, de 17 de diciembre, se hace constar que el importe de Euros de [redacted] expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere [redacted], resulta de [redacted] cantidades por el tipo oficial de conversión, que es [redacted].

II. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

III. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98).

IV. Es de aplicación lo dispuesto en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

V. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal, se hace constar que:

[Redacted text block]

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Es de aplicación lo dispuesto en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El acceso a esta información se hace a las condiciones de la Política de privacidad expresada en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.



**R**

REGISTRADORES DE ESPAÑA

Su opinión es muy importante para mejorar este servicio. Por favor, participe en esta breve encuesta. El Colegio de Registradores le agradece de antemano su colaboración.  
Realizar la encuesta

**REGISTRE DE LA PROPIETAT Nº 5 DE TERRASSA**

Registrador: ANTONIO GINER GARGALLO

Passeig del Vapor Gran, 29, 2ª planta local E

08221 Terrassa

Tfon. i Fax. 93.7848460.

c.e:terrassa5@registrodela propiedad.org

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Solicitud: 67655952

Datos registrales de la finca:

FINCA DE MATADEPERA Nº: 1689

IDUFIR: 08164000125919

Referencia Catastral: NO CONSTA

Descripción de la finca:



**REGISTRE DE LA PROPIETAT N° 5 DE TERRASSA**

Registrador: ANTONIO GINER GARGALLO

Passeig del Vapor Gran, 29, 2ª planta local E

08221 Terrassa

Tfon. i Fax. 93.7848460.

e.e.tarrassa5@registrodelapropiedad.org

**NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Solicitud: 67655011

Datos registrales de la finca:

FINCA DE MATADEPERA N°: 1451

IDUFR: 08164806122571

Referencia Catastral: NO CONSTA

Descripción de la finca:

URBANA: Porción de terreno de forma irregular, sita en término de procedente de la heredad "Can Gorina", toda ella vallada con postes de cemento y alambre galvanizado, que constituye la zona recreativa de deportiva de la Urbanización "San Lorenzo de los Pinos" y ocupa una superficie de siete mil novecientos metros cuadrados. LINDA: Al Este, con tierra de la heredad Solà de la Font, mediante la Riera de la Balsaica, al Sur, con tierras de la misma heredad mediante torrente que actualmente es desagüe de "La Montañeta"; al Oeste, con la calle de Castellbòtal, de la propia Urbanización, y al Norte, en parte con calle Castellar de la Urbanización y en parte con dicha heredad Solà de la Font, interiormente linda con la finca que contiene dos pozos, conducciones, y demás elementos del suministro de aguas de la Urbanización.

**OBSERVACIONES:**

Esta finca goza de una servidumbre de acueducto para las conducciones e instalaciones de suministro de agua a las parcelas de la urbanización sobre la finca registral 763 que será predio sirviente.

Titular registral:

ASOCIACION DE VECINOS DE LA URBANIZACION SANT LLORENC DELS PINES, en titular del pleno dominio de la totalidad de esta finca por título de Compraventa, mediante escritura autorizada por Antonio Clavero Armenteros, Notario de Barcelona, el diez de Noviembre del año mil novecientos sesenta y dos, que motivó la inscripción 1ª, de fecha diecisiete de Junio del año mil novecientos sesenta y cinco, al folio 99 del tomo 1.270, libro 26.

Cargas sobre la finca:

Per a més informació sobre el registre i el registre de la finca, visiteu el nostre web: <http://www.registradores.org>



<http://www.registradores.org>



**Cargas de procedencia**

Junto con la matriz de dondo se segregó y lo restante de la heredad "Garrixa" de donde procede una **SERVIDUMBRE** de paso constituida por Mateo Turu Selvas, sobre la Indivisa heredad, en propiedad de la de propiedad de Margarita Padrós Gras, inscrita bajo el número 78, al folio 12 del Tomo 914, libro 10 de Matadepera, por tiempo indefinido, a lo largo del lindo Norte de la finca que dicho Mateo Turu donó a Juan Turu Campi, hasta comunicar el predio dominante con el antiguo camino de Can Prats, en el nuevo camino tendría la misma anchura que el antiguo, que como consecuencia de obras realizadas en la finca donada a Juan Turu quedó interceptado, o sea a unos tres metros aproximadamente; los gastos de construcción del camino serían costeados íntegramente por Mateo Turu y éste se obligó a que dentro de un plazo de sesenta días; y la servidumbre podría ser utilizada por cualesquiera personas, o vehículos que procediesen del predio dominante o se tratasen al mismo sin más limitaciones que las derivadas de ordenanzas de orden general sobre uso de caminos públicos; según escritura autorizada por el Notario de esta ciudad don José María Sedano Arce, a primero de Junio de mil novecientos cincuenta y seis, que motivó, con fecha veintiseis de Abril de mil novecientos cincuenta y siete, la inscripción 2ª de la finca registral número 391 de procedencia, al folio 9 vuelto del Tomo 735, libro 13 de Matadepera.

Con una **SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO** constituida por la compañía "Urbanizaciones de Matadepera, S.A.", a favor de la finca número 1888, obrante al folio 64 del Tomo 1388, libro 29 de Matadepera, propiedad de la "Asociación de Vecinos de la Urbanización de Sant Llorenç dels Pins", que se sitúa y localiza concretamente por la zona de toda la extensión del lindo que delimita entre sí las parcelas números dieciocho y diecinueve del predio sirviente, constituida en escritura ante el Notario de Barcelona don Vicente Font Boix, a primero de Julio de mil novecientos setenta y seis, que motivó, con fecha veintiocho de Marzo de mil novecientos setenta y siete, la inscripción 3ª de la finca 763 de procedencia, al folio 201, 201 vuelto y 282 del Tomo 923, libro 17 de Matadepera.

**Cargas propias**

Atención al pago del arbitrio de plus-valía que resulta de la nota al margen de fecha 17 de Junio de 1.975, puesta al margen de la inscripción 1ª.

Documentos relativos a la finca, presentados antes del cierre del Diario del último día hábil y pendientes de despacho.

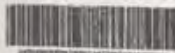
**NO** hay documentos pendientes de despacho.

Esta nota simple informativa se expide en base a la situación del Libro Diario antes de su apertura en el día de hoy.

Terrassa e 14 de Octubre de 2013.

**ADVERTENCIAS**

Se puede consultar el texto completo de esta información en el Registro de la Propiedad de Matadepera, en el Registro de la Propiedad de Matadepera, en el Registro de la Propiedad de Matadepera.



a. A los efectos de lo previsto en el art. 31 de la Ley Orgánica 10/1995, de 17 de diciembre, se hace constar que la equivalencia de Euros de las cantidades expresadas en unidad de cuenta Pesetas a que se refiere la procedente información, resulta de dividir tales cantidades por el tipo oficial de conversión, que es de 166,386 pesetas.

b. Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes inscritos, solo se acredita en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (Artículo 225 de la Ley Hipotecaria)

c. Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases de datos informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 17/02/98)

d. Esta información no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

e. A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

a) Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

b) En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

"[PIE\_PAGINA]NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE MAT NÚM: 1451  
"[PIE\_PAGINA]"

Pág:

#### ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: <https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do>.

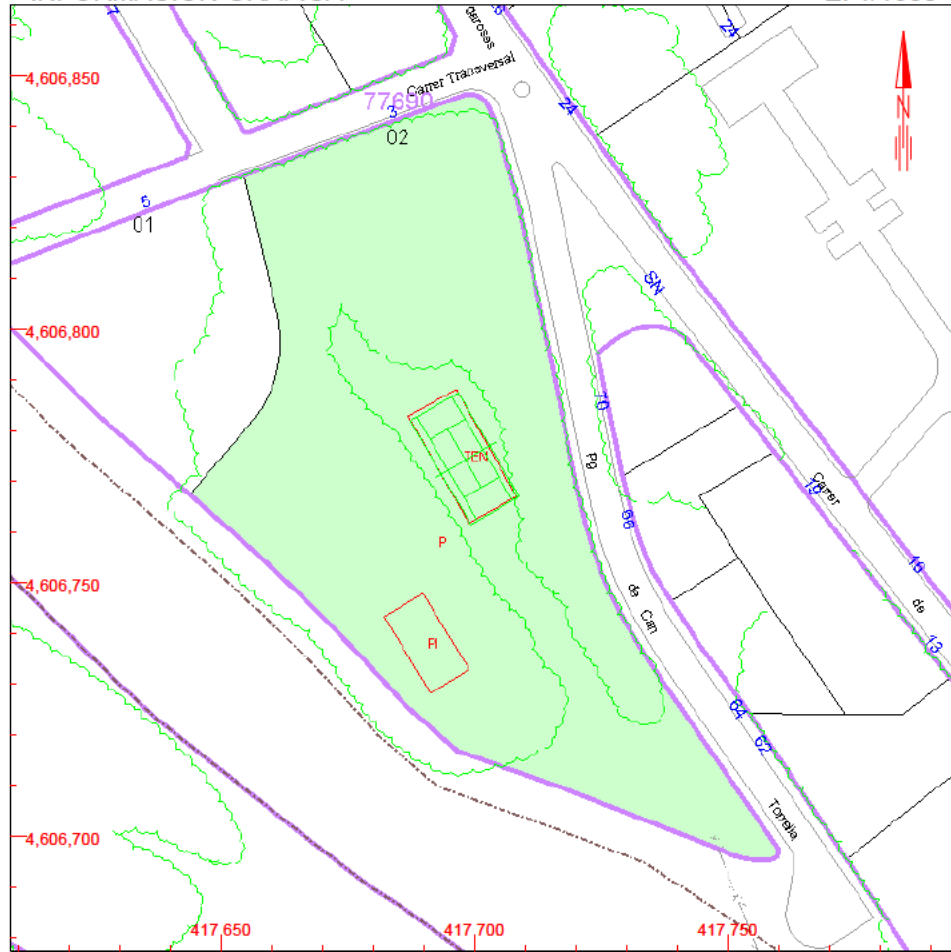
Este fichero forma parte de un sistema de información de datos personales que se encuentra en el Registro de España. La información contenida en este fichero puede ser consultada por cualquier persona que lo solicite.



**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**Municipio de **MATADEPERA** Provincia de **BARCELONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/1500



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.

417,750 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89  
 Límite de Manzana  
 Límite de Parcela  
 Límite de Construcciones  
 Mobiliario y aceras  
 Límite zona verde  
 Hidrografía

Viernes , 18 de Diciembre de 2015

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7769002DG1076N0001PS**
**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL TRANSVERSAL 3

08230 MATADEPERA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Deportivo

AÑO CONSTRUCCIÓN

1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

604

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

CL TRANSVERSAL 3

MATADEPERA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

604

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

6.306

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

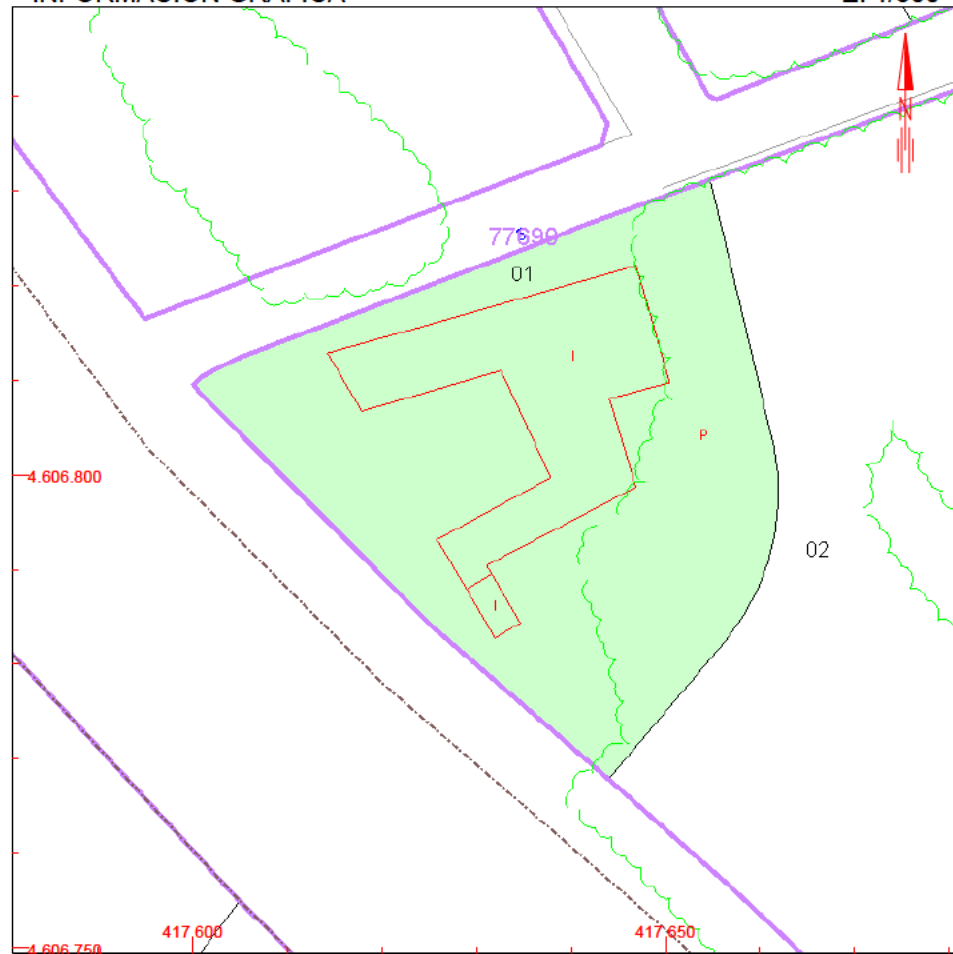
**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
DEPORTIVO				476
DEPORTIVO				128

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**Municipio de **MATADEPERA** Provincia de **BARCELONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/800



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.

417.650 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles , 17 de Julio de 2013

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**7769001DG1076N0001QS**
**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

CL TRANSVERSAL 5

08230 MATADEPERA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN

1968

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

99,999900

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

617

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

CL TRANSVERSAL 5

MATADEPERA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]

617

SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]

1.985

TIPO DE FINCA

Parcela construida sin división horizontal

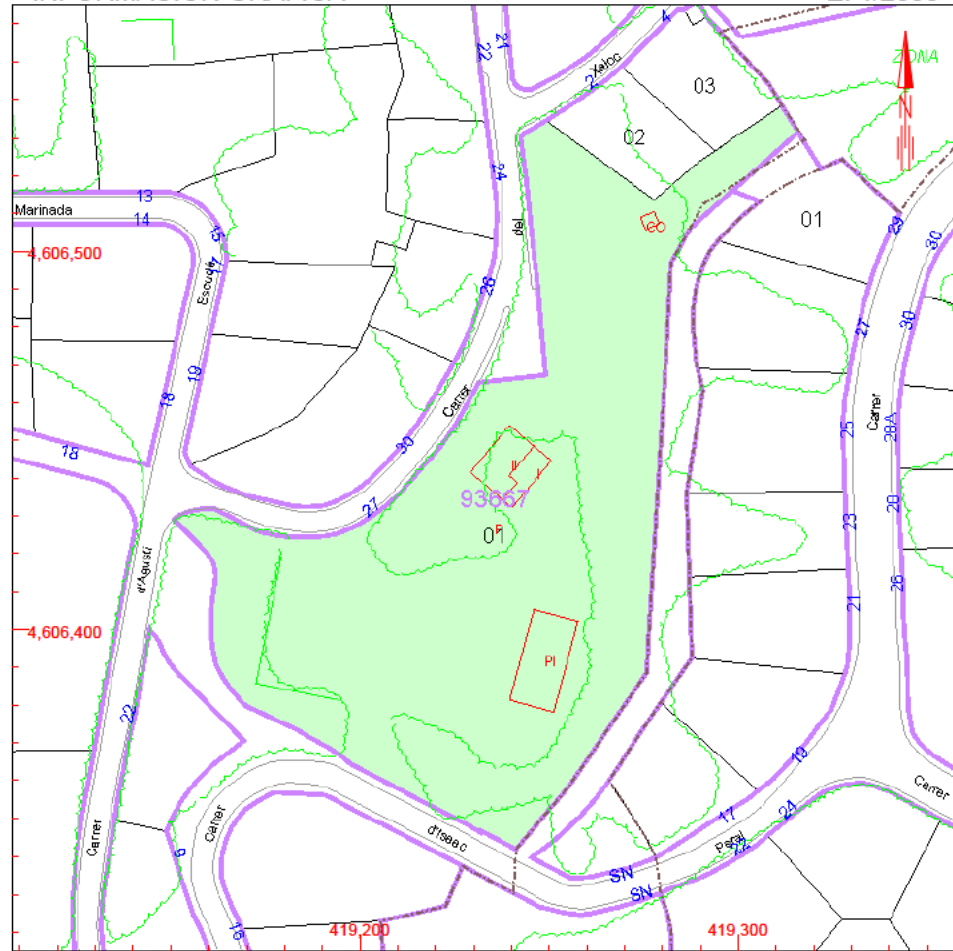
**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
DEPORTIVO	1	00	01	112
DEPORTIVO	2	00	01	31
ALMACEN	3	00	01	68
VIVIENDA	3	00	02	128
ALMACEN	3	00	03	278

**CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES  
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA**Municipio de **MATADEPERA** Provincia de **BARCELONA**

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2000



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.

419,300 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Viernes , 18 de Diciembre de 2015


**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
**9366701DG1096N0001EB**
**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN

**CL GARBI 27****08230 MATADEPERA [BARCELONA]**

USO LOCAL PRINCIPAL

**Deportivo**

AÑO CONSTRUCCIÓN

**1960**

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

**99,999900**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**1.675****DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN

**CL GARBI 27****MATADEPERA [BARCELONA]**SUPERFICIE CONSTRUIDA [m<sup>2</sup>]**1.675**SUPERFICIE SUELO [m<sup>2</sup>]**11.422**

TIPO DE FINCA

**Parcela construida sin división horizontal****ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
HOTELERO				186
ALMACEN				24
ALMACEN				34
DEPORTIVO				625
DEPORTIVO				517
DEPORTIVO				289



### **ANNEX 3. Estudi d'inundabilitat**



**ANNEX NÚM 1**  
**CÀLCULS HIDROLÒGICS**



## ÍNDIX

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>CONCA DE DRENATGE .....</b>	<b>3</b>
2.1	DELIMITACIÓ I PARÀMETRES MORFOMÈTRICS DE CONCA.....	3
2.2	PARÀMETRES HIDROLÒGICS DE LES CONQUES .....	4
2.2.1	<i>TEMPS DE CONCENTRACIÓ .....</i>	<i>4</i>
2.2.2	<i>LLINDAR D'ESCORRENTIU .....</i>	<i>5</i>
2.2.2.1	<i>Geologia i grups hidrològics del sòl.....</i>	<i>6</i>
2.2.2.2	<i>Coberta vegetal i usos del sòl.....</i>	<i>6</i>
2.2.2.3	<i>Condicó hidrològica de la superfície d'escolament .....</i>	<i>7</i>
2.2.2.4	<i>Condicions antecedents d'humitat.....</i>	<i>8</i>
<b>3</b>	<b>PLUJA DE DISSENY .....</b>	<b>11</b>
3.1	PRECIPITACIONS MÀXIMES EN 24 HORES.....	11
3.2	INTENSITAT DE PRECIPITACIÓ.....	12
<b>4</b>	<b>OBTENCIÓ DE CABALS .....</b>	<b>13</b>
4.1	MÈTODE RACIONAL .....	13
<b>5</b>	<b>RESUM DE RESULTATS DE CABALS D'AVINGUDA ADOPTATS .....</b>	<b>14</b>



## ANNEX 1

### CÀLCULS HIDROLÒGICS

#### 1 INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

El càlcul dels cabals d'avinguda per als períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys per al torrent de Can Solà al seu pas pel sector de planejament PMU-04 Sant Llorenç dels Pins es realitza mitjançant mètodes hidrometeorològics.

S'ha utilitzat el mètode hidrometeorològic denominat Mètode Racional. S'ha consultat l'ACA en relació a cabals de referència existents per a l'àmbit de l'estudi i cal dir que la PEF del Besòs no inclou el Torrent de Can Solà dins dels cursos fluvials estudiats.

A continuació es presenten els càlculs i procediments realitzats per a l'aplicació del mètode hidrometeorològic esmentat.

#### 2 CONCA DE DRENATGE

##### 2.1 DELIMITACIÓ I PARÀMETRES MORFOMÈTRICS DE CONCA

S'ha delimitat la conca implicada en la generació del flux d'avinguda per al torrent de Can Solà a partir de la cartografia de base topogràfica a escala 1:5000 de l'ICC. Mitjançant aquesta delimitació de la conca s'ha realitzat posteriorment un estudi de les seves característiques morfològiques, determinant els paràmetres relatius a la forma i relleu i a la seva xarxa de drenatge.

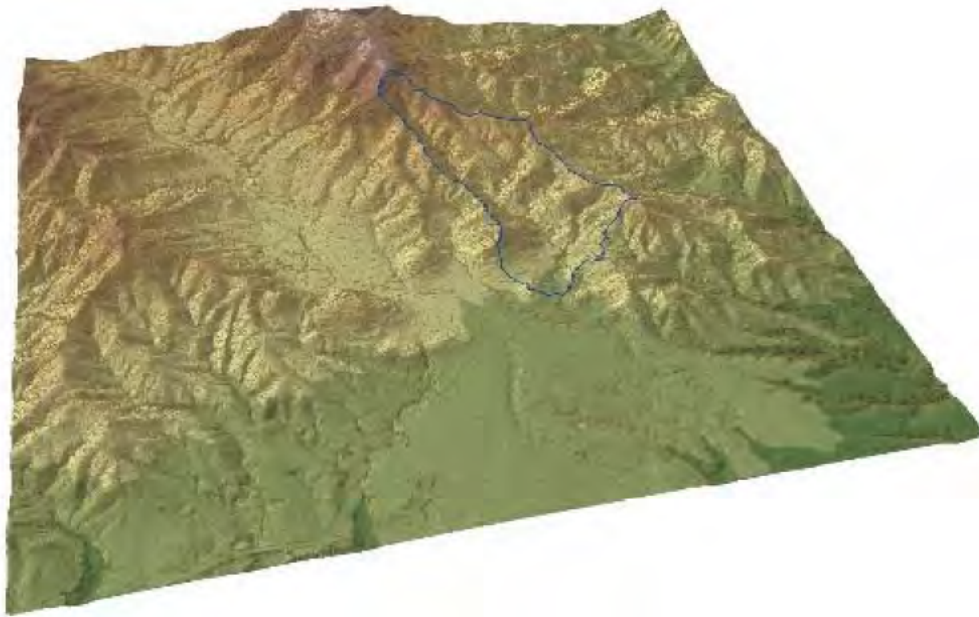
Aquest estudi es basa en el processament mitjançant eines SIG (ArgGIS 10.2) de la cartografia LiDAR obtinguda de l'ICC, a partir de la qual s'ha creat un del Model Digital d'Elevacions (MDE), amb mida de cel·la 1x1 m.

A continuació es presenten les característiques físiques i morfològiques de la conca delimitada, necessàries per a l'aplicació del mètode de càlcul hidrològic que s'exposarà posteriorment.

**Taula 2.1.** Paràmetres morfològics globals per a la conca delimitada

Conca	Superfície (km <sup>2</sup> )	Cota inferior (m)	Cota superior (m)	Pendent mitjà conca (%)	Longitud del curs principal L (m)	Pendent de L (%)
Torrent de Can Solà	2,74	412,0	925,0	38,2	4.143,74	12,4

La delimitació realitzada pot veure's al plànol corresponent adjunt al present document (plànol núm.2) i, a continuació, es presenta una figura mostrant-la sobre el model digital d'elevacions obtingut.



**Figura 1.2.** Conca delimitada sobre model digital d'elevacions

## 2.2 PARÀMETRES HIDROLÒGICS DE LES CONQUES

Els paràmetres calculats per a avaluar la resposta hidrològica de les conques delimitades han estat el temps de concentració i el llindar d'escorrentiu. Aquests s'han calculat seguint el document *“Guia Tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local”* (ACA, 2003).

### 2.2.1 TEMPS DE CONCENTRACIÓ

Per al càlcul del temps de concentració és necessari conèixer el grau d'urbanització (equivalent a impermeabilització) de la conca. A partir de la distribució dels usos del sòl a la conca del torrent de Can Solà (veure plànol núm.6) s'han obtingut els resultats que es presenten a continuació:

**Taula 2.2.** Grau d'urbanització corresponent a la conca delimitada

Conca	Superfície (m <sup>2</sup> )	Superfície urbanitzada (m <sup>2</sup> )	Grau d'urbanització (%)
Torrent de Can Solà	2.742.139,2	227.579,9	8,3

Amb aquest resultat i els paràmetres morfològics obtinguts anteriorment s'ha calculat el temps de concentració per a la conca de drenatge. El valor del temps de concentració ( $T_c$ ), ha estat calculat mitjançant les expressions obtingudes per Téméz per a conques amb diferents graus d'urbanització i que, per al cas de la conca en estudi, correspon a la següent :

- *Conques urbanitzades*, amb un grau d'urbanització superior al 4% de l'àrea de la conca i amb urbanitzacions independents que tinguin un clavegueram de pluvials no unificat o complet.

$$T_c = \frac{1}{1 + \sqrt{\mu(2 - \mu)}} \cdot 0,3 \cdot \left( \frac{L}{j^{0,25}} \right)^{0,76}$$

On:

- $T_c$  és el temps de concentració (h)  
 $L$  és la longitud del curs principal (km)  
 $j$  és el pendent mitjà del curs (m/m)  
 $\mu$  és el grau d'urbanització de la conca ( $\text{km}^2/\text{km}^2$ )

A continuació es presenta una taula resum dels paràmetres implicats en el càlcul del temps de concentració i el resultat obtingut per a la conca delimitada.

**Taula 2.3.** Càlcul i resultats del temps de concentració ( $T_c$ ) corresponent a la conca delimitada

Conca	L (km)	j (m/m)	$\mu$ ( $\text{km}^2/\text{km}^2$ )	Tipus conca	$T_c$ (h)	$T_c$ (min)
Torrent de Can Solà	4,14	0,12	0,083	Urbanitzada	0,94	56,4

### 2.2.2 LLINDAR D'ESCORRENTIU

La determinació del valor del llindar d'escorrentiu  $P_0$  s'ha realitzat mitjançant el mètode del nombre de corba (NC) del SCS que té la següent relació amb el llindar d'escorrentiu:

$$P_0 = \frac{5000}{NC} - 50$$

D'acord amb les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua el llindar d'escorrentiu i el seu NC de corba associat es corregeixen mitjançant un factor multiplicador regional:

$$P'_0 = P_0 \cdot 1,3$$

On:

- $P_0$  és el llindar d'escorrentiu obtingut a partir del nombre de corba del SCS (en mm).  
 $P'_0$  és el llindar d'escorrentiu obtingut a partir del nombre de corba de SCS, corregit amb el valor 1,3 del factor regional, d'acord amb les indicacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (en mm).

El càlcul del NC es realitza en funció de quatre característiques de la conca, que es tracten successivament a continuació. Aquestes característiques són:

- Grup hidrològic del sòl, en funció de la seva capacitat d'infiltració.
- Ús del sòl, tractament i coberta vegetal.
- Condició hidrològica de la superfície d'escolament.
- Contingut d'humitat del sòl previ a la precipitació (condicions anteriors d'humitat).

El mètode suposa que cadascun dels complexos sòl-vegetació es comporta de la mateixa manera davant de la infiltració. En un complex sòl-vegetació totalment impermeable tota la precipitació es converteix en escolament superficial i, contràriament, un complex totalment permeable no donaria escolament fins i tot el valor de la precipitació.

### 2.2.2.1 Geologia i grups hidrològics del sòl

Des del punt de vista del seu comportament hidrològic, el mètode del Nombre de Corba del SCS considera quatre tipus de substrat diferents, amb les següents característiques (USDA).

**Taula 2.4.** Característiques dels grups hidrològics del sòl (USDA)

Grup hidrològic del sòl	Capacitat d'infiltració amb humitat elevada	Infiltració en saturació (mm/h)	Profunditat	Textura	Drenatge
A	Alta	7,62-11,43	Alta	Arenosa Areno-llimosa	Excessiu
B	Moderada	3,81-7,62	Mitjana a alta	Franca-arenosa Franca Franco-argilosa-arenosa Franco-llimosa	Bo a moderat
C	Escassa	1,27-3,81	Mitjana a petita	Franco-argilosa Franco-argilo-llimosa Argilo-arenosa	Imperfecte
D	Molt escassa	0-1,27	Horitzons d'argila Litosòls (poca espessor)	Argilosa	Pobre o molt pobre

Per a obtenir la distribució d'aquests grups hidrològics del sòl a les subconques de la zona d'estudi, i seguint les recomanacions de l'ACA (2003), s'ha partit de la cartografia geològica a escala 1:50.000 de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC) obtinguda i tractada en format digital a partir del servidor web de l'organisme esmentat.

S'ha relacionat cadascun dels materials geològics d'aquesta cartografia de referència amb un grup hidrològic del sòl, tenint en compte les correspondències determinades per l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA, 2003), i mitjançant eines SIG s'ha obtingut el mapa de grups hidrològics del sòl de la conca en estudi.

Als plànols adjunts al present document es presenten el mapa geològic i la distribució dels grups hidrològics del sòl per a la conca delimitada (plànols núm 3 i 4 respectivament).

### 2.2.2.2 Coberta vegetal i usos del sòl

Un dels aspectes principals a tenir en compte, a l'hora d'obtenir el nombre de corba del SCS, és el tipus de coberta del sòl i l'ús al qual es destina, havent-se partit, en relació amb aquestes qüestions, de la informació continguda en el Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya en la seva 4<sup>a</sup> edició, elaborada pel Centre de Recerca Ecològica i Aplicacions Forestals (CREAF) i publicada pel Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya.

A partir d'aquesta cartografia temàtica de base s'ha elaborat un mapa de cobertes i usos del sòl de la conca i s'ha establert una correspondència entre les categories originals i els tipus de coberta del sòl utilitzades en la metodologia del SCS, tenint en compte les característiques de la zona d'estudi.

Segons la metodologia, per assignar a cada complex sòl-vegetació un nombre de corba determinat s'utilitzen taules on es descriuen aquests complexos, fet que constitueix una de les deficiències d'aquest mètode, ja que foren desenvolupades utilitzant dades regionals del mig-oest nord-americà. Per pal·liar aquest fet s'ha utilitzat la taula que publica l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) a les seves "*Recomanacions tècniques per a estudis d'inundabilitat d'àmbit local*" (2003), que aglutina la informació de les taules del SCS i les adapta al context regional de Catalunya.

La taula que es mostra a continuació, presenta la correspondència entre les categories del Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC) presents a l'àrea d'estudi i els complexos sòl-vegetació descrits a la metodologia del SCS i adoptats finalment per a l'aplicació del mètode.

Degut a que en la seva quarta edició el Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya (MCSC) inclou 5 Nivells de categories d'usos del sòl amb un total de fins a 233 categories, s'ha realitzat una tasca de simplificació prèvia assimilant cada categoria a les de nivell 3 del propi MCSC. Les categories presents a la conca i la seva correspondència amb els usos del SCS es presenten a la següent taula.

**Taula 2.5.** Correspondència dels usos del sòl del MCSC v3 amb els del SCS

Categoria	Simplificació d'usos MCSC	Usos SCS
1	Boscors clars (no de ribera)	Masses forestals mitjanes
2	Boscors densos (no de ribera)	Masses forestals espesses
3	Carreteres i vials	Roques impermeables
4	Conreus herbacis	Rotació de conreus densos
5	Matollars	Masses forestals clares
6	Prats i herbassars	Praderies pobres
7	Roquissars	Roques permeables
8	Sòls nus forestals	Guaret
9	Urbanitzat residencial lax	Roques impermeables
10	Zones verdes urbanes	Praderies mitjanes

Cal dir també que en aquesta adaptació presentada per l'ACA s'introdueix el factor del pendent del terreny com a una de les entrades de la taula per a determinar el NC. Per aquest motiu s'ha avaluat també aquest paràmetre, classificant-lo en 2 categories: superior o igual al 3% i inferior al 3%. Aquesta avaluació de les classes de pendent s'ha realitzat partint del mapa de pendents de la generat amb l'MDE (mida de cel·la 1x1 m).

Tant el mapa de distribució de pendents com el mapa dels usos del sòl per a la conca estudiada es presenten als plànols adjunts al present document (plànols núm. 5 i 6 respectivament).

### 2.2.2.3 *Condició hidrològica de la superfície d'escolament*

En relació a la coberta vegetal s'estableixen diferents classes respecte les seves condicions hidrològiques, amb gradacions que van de pobres a bones per a la infiltració. Com més dens és el cultiu o la massa forestal, millor és la seva condició hidrològica per a la infiltració i menor és el NC representatiu de l'escolament.

A continuació s'exposen algunes aclariments respecte a aquesta classificació i els usos del SCS determinats a l'apartat anterior.

- ▶ **Conreus:** La forma en la qual es llauri el terreny influeix en l'escolament, de manera que a la classificació exposada trobem les següents possibilitats.
  - **R:** Quan el llaurat, sembra i resta d'operacions agrícoles són realitzades sense tenir en compte el pendent del terreny (segons la línia de màxima pendent fins i tot).
  - **N:** Quan el cultiu es realitza seguint les corbes de nivell.
  - **R/N:** Quan el cultiu segueix les corbes de nivell i a més existeixen terrasses amb desaigüe per a la conservació del sòl.

Per a aquesta categoria s'ha considerat que els conreus de la zona segueixen les corbes de nivell i, per tant, la condició hidrològica adoptada ha estat la N.

- ▶ **Masses forestals:** Inclou boscos, garrigues, màquies, matollars, etc. Les cinc classes hidrològiques establertes es basen en la consideració del percentatge de cobertura vegetal del sòl, de manera que com més espesses siguin aquestes masses, més bona serà la condició hidrològica resultant per a la infiltració. S'han considerat les següents categories segons el percentatge de cobertura.

- Molt clara: menys del 20% de cobertura.
- Clara: 20-40% de cobertura.
- Mitjana: 40-60% de cobertura.
- Espessa: 60-80% de cobertura.
- Molt Espessa: 80-100% de cobertura.

A la zona d'estudi s'han considerat els matollars amb una cobertura clara, l'arbrat clar amb una cobertura mitjana i l'arbrat dens amb una cobertura espessa.

#### 2.2.2.4 Condicions antecedents d'humitat

Resulta essencial, en l'aplicació del mètode per una precipitació donada, el coneixement del contingut d'humitat del sòl previ a aquesta precipitació, és a dir, les condicions antecedents d'humitat (CAH).

El mètode utilitzat per al càlcul dels cabals generats a les subconques classifica els mesos en secs (CAH<sub>I</sub>), mitjans (CAH<sub>II</sub>) i humits (CAH<sub>III</sub>) segons la següent taula:

**Taula 2.6.** Classes antecedents d'humitat

Classe antecedent d'humitat	Precipitació total durant els cinc dies anteriors en període de repòs vegetatiu
Classe I. Seca	< 12,5 mm
Classe II. Mitjana	12,5 - 28,0 mm
Classe III. Humida	>28,0 mm

S'han analitzat els episodis de pluja màxima diària dels darrers 9 anys en període de repòs vegetatiu (2007-2015) provinents de l'estació meteorològica de Sant Llorenç Savall, representativa de la capçalera de la conca i que pertany a la Xarxa d'Estacions Meteorològiques (XEMA) del Servei Meteorològic de Catalunya. Amb aquesta anàlisi es conclou que les CAH per a les subconques de la zona estudiada s'han de considerar **CAH de tipus II (mitjana)**.

A continuació es presenten els valors del NC i els seus equivalents de P<sub>0</sub> per a condicions d'humitat antecedent de tipus II que han estat considerats a l'hora de determinar el seu valor.

**Taula 2.7.** Valors del nombre de corba en condicions antecedents d'humitat de tipus II (ACA, 2003).

Ús del sòl	Pendent %	Característiques hidrològiques	Grup de sòl			
			A	B	C	D
Guaret	≥3	R	77	86	89	93
		N	75	82	86	89
	<3	R/N	71	78	82	86
Conreus en filera	≥3	R	68	79	86	89
		N	67	76	82	86
	<3	R/N	64	72	78	82
Cereals d'hivern	≥3	R	63	75	83	86
		N	61	72	81	83
	<3	R/N	60	70	78	81
Rotació de conreus pobres	≥3	R	66	77	85	89
		N	64	75	82	86
	<3	R/N	63	72	79	83
Rotació de conreus densos	≥3	R	57	71	81	85
		N	54	68	78	82
	<3	R/N	52	67	76	79
Prats i pastures	≥3	Pobre	68	78	86	89
		Mitjana	49	68	78	85
		Bona	42	60	74	79
		Molt bona	38	55	69	77
	<3	Pobre	46	67	81	88
		Mitjana	38	59	75	83
		Bona	29	48	69	78
		Molt bona	17	33	67	76
Plantacions regulars d'aprofitament forestal	≥3	Pobre	45	64	77	83
		Mitjana	38	60	72	78
		Bona	33	54	69	77
	<3	Pobre	40	60	72	78
		Mitjana	34	54	69	77
		Bona	25	38	67	74
Masses forestals (bosc, garriga, etc.)		Molt clara	56	75	86	91
		Clara	45	68	78	83
		Mitjana	40	60	69	76
		Espessa	36	52	62	68
		Bona	29	43	54	60
Roques permeables	≥ 3	En qualsevol cas	94			
	< 3	En qualsevol cas	91			
Roques impermeables	≥ 3	En qualsevol cas	96			
	< 3	En qualsevol cas	93			

**Taula 2.8.** Valors del llindar d'escorrentiu  $P_0$  en condicions antecedents d'humitat de tipus II (ACA, 2003).

Ús del sòl	Pendent %	Característiques hidrològiques	Grup de sòl			
			A	B	C	D
Guaret	$\geq 3$	R	15	8	6	4
		N	17	11	8	6
	$< 3$	R/N	20	14	11	8
Conreus en filera	$\geq 3$	R	23	13	8	6
		N	25	16	11	8
	$< 3$	R/N	28	19	14	11
Cereals d'hivern	$\geq 3$	R	29	17	10	8
		N	32	19	12	10
	$< 3$	R/N	34	21	14	12
Rotació de conreus pobres	$\geq 3$	R	26	15	9	6
		N	28	17	11	8
	$< 3$	R/N	30	19	13	10
Rotació de conreus densos	$\geq 3$	R	37	20	12	9
		N	42	23	14	11
	$< 3$	R/N	47	25	16	13
Prats i pastures	$\geq 3$	Pobre	24	14	8	6
		Mitjana	53	23	14	9
		Bona	69	33	18	13
		Molt bona	81.6	41	22	15
	$< 3$	Pobre	58	25	12	7
		Mitjana	81.5	35	17	10
		Bona	122	54	22	14
		Molt bona	244	101	25	16
Plantacions regulars d'aprofitament forestal	$\geq 3$	Pobre	62	28	15	10
		Mitjana	80	34	19	14
		Bona	101	42	22	15
	$< 3$	Pobre	75	34	19	14
		Mitjana	97	42	22	15
		Bona	150	80	25	16
Masses forestals (bosc, garriga, etc.)		Molt clara	40	17	8	5
		Clara	60	24	14	10
		Mitjana	75	34	22	16
		Espessa	89	47	31	23
		Bona	122	65	43	33
Roques permeables	$\geq 3$	En qualsevol cas	3			
	$< 3$	En qualsevol cas	5			
Roques impermeables	$\geq 3$	En qualsevol cas	2			
	$< 3$	En qualsevol cas	4			

## 2.6 DISTRIBUCIÓ DEL NOMBRE DE CORBA DEL SCS - $P_0$

Amb eines SIG i mitjançant àlgebra de mapes (combinant el mapa de classes de pendent, el d'usos del sòl i el de grups hidrològics del sòl) s'ha obtingut el nombre de corba del SCS i amb la relació ja esmentada a l'inici, el corresponent llinar d'escorrentiu  $P_0$ .

Finalment, s'han ponderat en funció de la superfície els diferents valors dins de la conca, obtenint-ne els valors de  $P_0$ . A tots aquests resultats s'aplica, en darrer lloc, el factor regional de valor 1,3 per a obtenir els resultats finals de  $P_0'$  i els seus NC. Aquests resultats es presenten a la taula següent:

**Taula 2.9.** Nombre de corba del SCS (NC) i llinar d'escorrentiu ( $P_0$ )

Conca	$P_0$ (mm)	$P_0'$ (mm)	NC	NC'
Torrent de Can Solà	42,2	54,86	54,2	47,7

La distribució espacial del llinar d'escorrentiu  $P_0$  en condicions anteriors d'humitat de classe II pot veure's als mapes presentats dins dels plànols adjunts al present document.

## 3 PLUJA DE DISSENY

### 3.1 PRECIPITACIONS MÀXIMES EN 24 HORES

Les precipitacions màximes en 24 hores,  $P_d$ , per als períodes de retorn considerats, han estat obtingudes a partir dels rèsters d'aquesta variable descarregables del web de l'Agència Catalana de l'Aigua per a les conques internes de Catalunya. Aquesta cobertura SIG presenta els resultats de la precipitació màxima en 24 h provinents d'un tractament estadístic mitjançant la llei SQRT-ET màx. que proporciona resultats més conservadors que la tradicional llei de Gumbel.

Ponderant els valors del rèster de  $P_d$  dins de l'extensió de la conca del torrent de Can Solà s'han obtingut els següents resultats per als períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys:

**Taula 2.10.** Precipitació màxima diària ( $P_d$ )

CONCA	$P_d$ (mm) T=10 ANYS	$P_d$ (mm) T=100 ANYS	$P_d$ (mm) T=500 ANYS
Torrent de Can Solà	101,5	172,0	228,5

Aquests valors de precipitació màxima associada a cada període de retorn s'afectaran d'un coeficient que estima la influència de les dimensions de la conca sobre l'esmoreïment dels valors punta de precipitació quan es considera que aquesta es produeix sobre tota la superfície de la conca. El valor d'aquest coeficient ( $K_a$ ) és:

$$K_a = 1 \text{ per } A \leq 1$$

$$K_a = 1 - \frac{\log A}{15}; \text{ per a } 1 < A \leq 3000$$

On:

$K_a$  = factor reductor de la pluja diària

$\log A$  = logaritme decimal de l'àrea en  $\text{km}^2$

El valor obtingut es denomina  $P_d'$ , presentant-se els resultats obtinguts a la taula següent.

**Taula 2.11.** Precipitació màxima diària corregida ( $P_d'$ )

CONCA	$P_d'$ (mm) T=10 ANYS	$P_d'$ (mm) T=100 ANYS	$P_d'$ (mm) T=500 ANYS
Torrent de Can Solà	98,54	166,98	221,83

### 3.2 INTENSITAT DE PRECIPITACIÓ

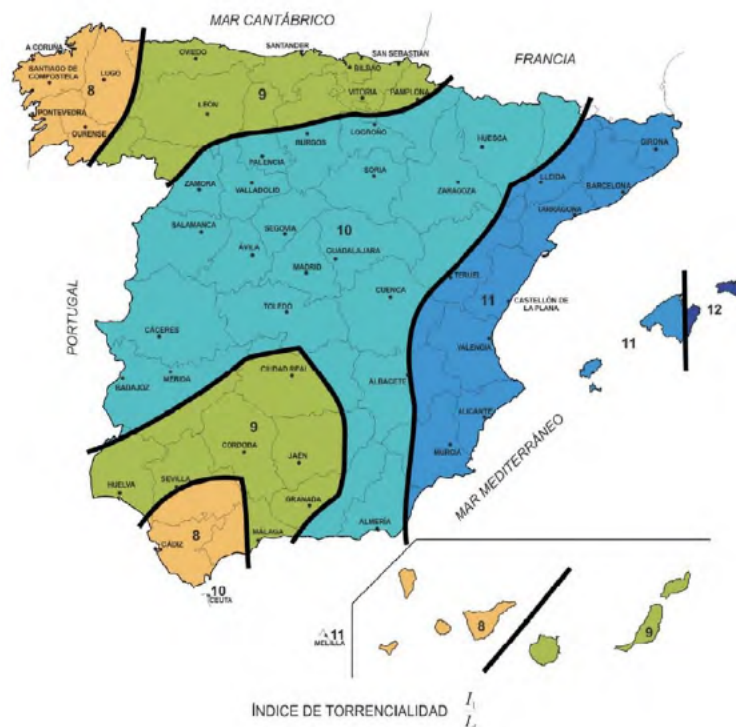
Per al càlcul de les intensitats mitjanes de precipitació s'ha utilitzat l'expressió següent:

$$I_t = I_d \cdot \left( \frac{I_1}{I_d} \right)^{\frac{28^{0,1} - T_c^{0,1}}{28^{0,1} - 1}}$$

On:

- $I_t$  (mm/h) és la màxima intensitat mitja de precipitació per una duració del xàfec igual al temps de concentració de cada conca en el període de retorn considerat.
- $I_d$  (mm/h) és la intensitat mitja màxima diària de precipitació corresponent al període de retorn. És igual a  $P_d'/24$ .
- $P_d'$  (mm) és la precipitació total diària corresponent a aquest període de retorn.
- $I_1$  (mm/h) és la màxima intensitat horària de precipitació corresponent al període de retorn.
- $t$  (h) és la duració de l'interval el qual es refereix  $I$ , que s'agafa igual al temps de concentració.
- $T_c$  (h) és el temps de concentració.

El valor  $I_1 / I_d$  s'ha fet igual a 11 d'acord amb el mapa d'isolinies de precipitació (Figura 2.4. de la Instrucció 5.2.-IC Drenaje Superficial del Ministerio de Fomento, 2016) i també a les recomanacions de l'ACA per a estudis d'inundabilitat d'àmbit local (2003).


**Figura 3.1.** Mapa d'isolinies  $I_1/I_d$  de la Instrucció 5.2-IC (Ministerio de Fomento, 2016)

## 4 OBTENCIÓ DE CABALS

Per assolir els objectius del present estudi s'han calculat els cabals corresponents a 10, 100 i 500 anys de període de retorn, d'acord amb els criteris de l'Agència Catalana de l'Aigua exposats a la guia tècnica *Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local (2003)*.

A continuació es presenta l'aplicació del mètode racional i els resultats de cabals d'avinguda obtinguts.

### 4.1 MÈTODE RACIONAL

El mètode hidrometeorològic denominat mètode racional té la següent expressió:

$$Q = \frac{C \cdot I \cdot A}{3,6} \cdot K$$

On:

- Q és el cabal d'avinguda (m<sup>3</sup>/s)
- C és coeficient d'escorrentiu
- I és la intensitat mitjana de precipitació (mm/h)
- A és la superfície de la conca (km<sup>2</sup>)
- K és el coeficient d'uniformitat que depèn de les unitats i de la irregularitat en la distribució de la precipitació

El coeficient d'escorrentiu es calcula amb la fórmula:

$$C = \frac{(P'_d - P'_0) - (P'_d + 23P'_0)}{(P'_d + 11P'_0)^2}$$

On:

P'<sub>d</sub> (mm) és la precipitació total diària corregida corresponent a aquest període de retorn.

P'<sub>0</sub> (mm) és el llindar d'escorrentiu obtingut a partir del nombre de corba de SCS, corregit amb el valor 1,3 del factor regional, d'acord amb les indicacions de l'Agència Catalana de l'Aigua.

El coeficient d'uniformitat es calcula mitjançant l'equació següent:

$$K = 1 + \frac{T_c^{1,25}}{T_c^{1,25} + 14}$$

On:

- K és el coeficient d'uniformitat (adimensional)
- T<sub>c</sub> és el temps de concentració (h)

Amb l'aplicació del mètode racional s'obtenen els següents cabals màxims per a les avingudes de període de retorn de 10, 100 i 500 anys corresponents al Torrent de Can Solà:

**Taula 2.12.** Resultats de cabals d'avinguda amb l'aplicació del mètode racional

Conca	Període de retorn T (anys)	Àrea (km <sup>2</sup> )	Intensitat de precipitació I (mm/h)	Coeficient d'escorrentiu C	Coeficient d'uniformitat K	Cabal Q (m <sup>3</sup> /s)
Torrent de Can Solà	10	2,74	46,89	0,12	1,062	<b>4,6</b>
	100	2,74	79,47	0,27	1,062	<b>17,3</b>
	500	2,74	105,57	0,36	1,062	<b>31,1</b>

## 5 RESUM DE RESULTATS DE CABALS D'AVINGUDA ADOPTATS

Els resultats, pel que fa als cabals corresponents a 10, 100 i 500 anys de període de retorn, es resumeixen en el quadre que figura tot seguit. Aquests resultats seran emprats en el model hidràulic del present estudi d'inundabilitat.

**Taula 2.13.** Resultats de cabals màxims d'avinguda

Conca	Període de retorn T (anys)	Cabal punta Q (m <sup>3</sup> /s)
Torrent de Can Solà	10	4,6
	100	17,3
	500	31,1

**ANNEX NÚM 2**  
**CÀLCULS HIDRÀULICS**



## ÍNDEX

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA.....</b>	<b>3</b>
1.1	HIPÒTESIS DEL PROGRAMA .....	3
1.2	PROCEDIMENT DE CàLCUL .....	4
<b>2</b>	<b>SIMULACIÓ HIDRÀULICA.....</b>	<b>5</b>
2.1	METODOLOGIA.....	5
2.2	DADES GEOMÈTRIQUES I FÍSiques DEL MODEL .....	5
2.2.1	<i>RUGOSITAT</i> .....	6
2.2.2	<i>ESTRUCTURES</i> .....	7
2.3	CABALS I CONDICIONS DE CONTORN.....	8
<b>3</b>	<b>RESULTATS.....</b>	<b>9</b>



## ANNEX 2

### CÀLCULS HIDRÀULICS

#### 1 INTRODUCCIÓ I METODOLOGIA

Per a la modelització hidràulica del present estudi s'ha emprat el software HEC-RAS (River Analysis System), en la seva versió 4.1.0, desenvolupat per l'Hydrologic Engineering Center (HEC), organisme depenent del US Army Corps of Engineers (USACE).

Aquest programa és el successor, des de l'any 1991, del model matemàtic HEC-2, desenvolupat pel mateix organisme amb una primera versió que data de l'any 1976. Assumeix les mateixes hipòtesis bàsiques que el seu predecessor i conté una sèrie de millores tant en la introducció de dades -treballa en entorn Windows- com en les capacitats de modelització, permetent, per exemple, el càlcul de distribucions de velocitats en una secció, canvis de flux lent-ràpid o a l'inrevés, etc.

És un programa àmpliament utilitzat per la comunitat hidràulica, i permet calcular perfils de la làmina d'aigua a rius i canals, per fluxos subcrítics i supercrítics, considerant els efectes de ponts, passos inferiors, sobreexidors i d'altres obstruccions.

##### 1.1 HIPÒTESIS DEL PROGRAMA

Les principals hipòtesis assumides pel programa són:

- **Flux permanent:** és a dir, no hi ha variació de calat o velocitat amb el temps.
- **Flux gradualment variat**, on es compleix la distribució hidrostàtica de pressions.
- **Flux unidimensional**, en la direcció del riu o canal.
- **Pendents petites**, menors de 1/10. Amb això  $\cos \phi \cong 1$  i el calat vertical és representatiu de l'alçada de pressió.
- **Contorns rígids**, no admetent-se erosió o sedimentació de la llera.
- **Pèrdues per fricció estimades per la fórmula de Manning.**
- **No es contempla el transport sòlid.**

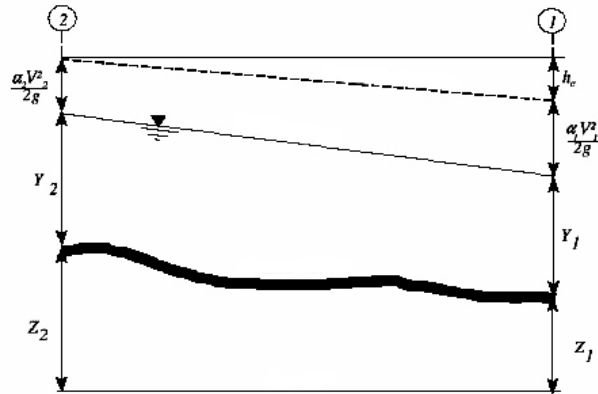
Amb aquestes hipòtesis, l'equació bàsica de conservació d'energia entre dues seccions 1 i 2 (veure figura a continuació) d'un flux unidimensional és:

$$Z_1 + Y_1 + \alpha_1 \frac{V_1^2}{2g} = Z_2 + Y_2 + \alpha_2 \frac{V_2^2}{2g} + h_e \quad [1]$$

essent per a la secció transversal 1 ó 2:

Z Elevació del fons de la secció transversal respecte a una cota de referència (m)

- Y Calat de l'aigua a la secció transversal (m)
- $\alpha$  Coeficient d'energia, que té en compte la distribució no uniforme de velocitats a la secció (-)
- V Velocitat mitjana del flux a la secció(m/s)
- g Acceleració de la gravetat(m/s<sup>2</sup>)
- $h_e$  Pèrdua d'energia entre les seccions 1 i 2(m)



Representació de l'equació de conservació de l'energia o de Bernoulli entre 2 seccions.

La pèrdua d'energia entre dues seccions és deguda al fregament amb el fons de la llera i a pèrdues per efecte de l'expansió o contracció del canal. Aquesta pèrdua d'energia s'avalua a partir de l'expressió:

$$h_e = L \cdot \bar{S}_f + C \left| \frac{\alpha_1 V_1^2}{2g} - \frac{\alpha_2 V_2^2}{2g} \right| \quad [2]$$

on:

- L Longitud del tram (m)
- $\bar{S}_f$  Pendent de fricció (m/m)
- C Coeficient de pèrdues per expansió o contracció (-)

El pendent del canal (pendent de fricció) en cada tram s'obté a partir de l'equació de Manning:

$$S_f = \frac{n^2 \cdot Q^2}{A^2 \cdot R_h^{4/3}} \quad [3]$$

on:

- Q Cabal(m<sup>3</sup>/s):
- n Coeficient de rugositat de Manning (-)
- A Secció transversal (m<sup>2</sup>)
- $R_h$  Radi hidràulic (m)

## 1.2 PROCEDIMENT DE CàLCUL

El nivell d'aigua en les seccions del model es determina mitjançant un procés iteratiu entre les equacions [1] i [2]. El procediment computacional es desenvolupa de la següent manera:

1. Imposat el nivell d'aigua en el punt de condició de contorn aigua avall (o aigua amunt en cas de règim ràpid), s'assumeix una cota de la superfície d'aigua a la secció aigua amunt (o a la d'aigua avall en cas regim ràpid).

2. A partir del cabal circulant i del nivell d'aigua assumit circulant es determinen la resta de característiques geomètriques de la secció i l'alçada de velocitat.
3. Amb els valors del pas 2, es computa la pendent de fricció  $S_f$  i es resol l'equació [2] per avaluar la pèrdua d'energia,  $h_e$ .
4. Amb els valors dels passos 2 i 3 es resol l'equació [1] obtenint un nou nivell d'aigua.
5. Es compara el valor computat amb el valor assumit al pas 1, repetint els passos 1 a 5 fins que la seva diferència sigui menor que una tolerància prèviament establerta.
6. A partir del nivell d'aigua finalment determinat, es calcula el nivell d'aigua per a la següent secció procedint segons els passos 1 a 5. D'aquesta manera es determina el nivell d'aigua per a la resta de seccions del tram a modelitzar.
7. En el cas d'existir durant el procés d'integració de la corba de nivells d'aigua algun tipus de condició de contorn interna (ja sigui un pont, assut, gual o confluència), s'utilitza la formulació específica en cada cas per a obtenir el nivell d'aigua del punt de càlcul en qüestió.

## 2 SIMULACIÓ HIDRÀULICA

### 2.1 METODOLOGIA

Inicialment s'han traçat i obtingut les dades geomètriques necessàries pel model del tram del torrent de Can Solà modelitzat mitjançant eines SIG, generant-se a continuació un primer model hidràulic (s'ha emprat l'aplicatiu HEC-GeoRAS que permet exportar les dades geomètriques des de l'entorn SIG al programa de modelització hidràulica HEC-RAS).

S'estudiarà la situació actual per comprovar si la inundabilitat associada al tram ha de condicionar el planejament urbanístic a realitzar en l'àmbit del sector PMU-04 Sant Llorenç dels Pins, obtenint resultats i conclusions des d'aquest punt de vista.

En aquest primer model s'han incorporat les estructures existents, àrees inefectives, *levees*, obstruccions, etc., a partir de les dades obtingudes de la topografia disponible i de la visita de camp realitzada. S'obté doncs la conformació topogràfica de l'àrea estudiada i l'estimació dels paràmetres de fricció de la llera i els seus marges.

S'han assignat als trams els cabals per a  $T = 10, 100$  i  $500$  anys obtinguts de l'estudi hidrològic, així com les condicions de contorn, passant a córrer el model en règim permanent i uniforme. Posteriorment s'han comprovat els resultats i corregit els errors detectats obtenint finalment els resultats d'inundabilitat.

### 2.2 DADES GEOMÈTRIQUES I FÍSQUES DEL MODEL

En aquesta part de la simulació es defineix la geometria de les seccions transversals del llit del torrent a modelitzar: la distància entre les seccions, el coeficient de rugositat  $n$  de Manning per al llit, talussos i planes d'inundació, i els coeficients d'expansió i contracció associats a canvis de secció; igualment es defineixen les estructures i/o obstruccions existents.

A partir de la informació gràfica i de la topografia de la qual es disposa s'han definit 31 seccions a la zona d'estudi, estudiant un tram de 591 m de llargada total que s'inicia 190 m aigua amunt del sector PMU-04 (per a tenir en compte els possibles efectes del pont sobre el torrent situat aigua amunt del sector de planejament) i finalitza aproximadament 150 m aigua avall d'aquest. Inicialment s'han considerat seccions d'una longitud de 100 m i una equidistància entre elles de 20 m, allargant les seccions i/o variant aquestes puntualment l'equidistància en funció

de la situació de cada secció, per evitar creuaments entre seccions i per tenir en compte seccions en punts singulars del torrent.

### 2.2.1 RUGOSITAT

S'han adoptat uns valors de  $n$  de Manning en funció de les recomanacions de l'Agència Catalana de l'Aigua (2003), altres publicacions de referència per a aquest coeficient en estudis d'inundabilitat i observacions de camp:

<u>Tipologia</u>	<u><math>n</math> Manning</u>
Llera amb bardisses, herbes altes i còdols	0,045
Marges i talussos amb matolls, bardisses i arbres	0,070
Marges i talussos amb matolls alts i bardisses	0,060



**Figura 1.** Tipologia de llera amb bardisses, herbes altes i còdols ( $n=0,045$ ) i marges amb matolls i arbres ( $n=0,070$ ).



**Figura 2.** Tipologia de llera amb bardisses, herbes altes i còdols ( $n=0,045$ ) i marges amb matoll i bardisses ( $n=0,060$ ).

## 2.2.2 ESTRUCTURES

Dins de l'àmbit d'estudi s'han introduït dues estructures corresponents a ponts de vials que travessen el torrent de Can Solà. A continuació es descriuen i localitzen aquestes obres de pas introduïdes al model hidràulic.

- **Pont del Carrer del Llorer sobre el torrent de Can Solà.**

Es tracta d'un pont de biga recta d'un sol ull. El cantell del tauler fa 1,4 m i es mesura una alçada de 10,5 m des de tauler al fons de la llera. Té una amplada de 14,5 m i presenta una llum de 24,5 m entre estreps.

Coordenades UTM ETRS89 fus 31N: X419.377, Y4.606.579



**Figura 3.** Ubicació i vista des d'aigua avall de l'obra de pas existent corresponent al carrer del Llorer.

- **Pont del Carrer d'Isaac Peral sobre el torrent de Can Solà.**

Es tracta d'un pont de biga recta d'un sol ull. El cantell del tauler fa 1,4 m i es mesura una alçada de 6,0 m des de tauler al fons de la llera. Té una amplada de 10,0 m i presenta una llum de 16,0 m entre estreps.

Coordenades UTM ETRS89 fus 31N: X419.241, Y4.606.335



**Figura 4.** Ubicació i vista des d'aigua avall de l'obra de pas existent corresponent al carrer d'Isaac Peral.

### 2.3 CABALS I CONDICIONS DE CONTORN

S'introdueixen les dades dels cabals circulants i les condicions de contorn determinades per al curs fluvial en estudi i per als períodes de retorn considerats. Els cabals obtinguts per als períodes de retorn de 10, 100 i 500 anys han estat de 4,6 m<sup>3</sup>/s, 17,3 m<sup>3</sup>/s i 31,1 m<sup>3</sup>/s per al torrent de Can Solà.

La condició de contorn és funció del règim de flux del torrent. Per a fluxos ràpids o supercrítics s'ha d'imposar una condició de contorn aigua amunt, contràriament al cas de fluxos subcrítics o lents, en la qual la condició de contorn s'estableix aigua avall. Aquestes condicions poden donar-se a través del pendent del llit, el calat, el calat crític o una corba que relacioni el calat amb el cabal (factible si es té alguna secció de control, amb característiques geomètriques regulars com un assut).

En aquest cas, el model s'ha calculat amb règim mixt i s'han pres com a condicions **de contorns el calat crític en l'extrem d'aigua amunt i el calat normal**, assimilable al pendent de la llera aigua avall, amb un valor de 0,025.

### 3 RESULTATS

Com a resultat de la modelització hidràulica HEC-RAS s'inclouen, per als períodes de retorn estudiats, els següents resultats del model:

- a) Distribució en planta de les seccions del model (veure plànol 8)
- b) Perfils longitudinals de la làmina d'aigua
- c) Seccions transversals
- d) Taules amb els valors de diverses variables calculades a totes les seccions
- e) Plànol de planta d'inundabilitat (veure plànol 9)

Les característiques i dades dels perfils, seccions transversals i llistats que es presenten per al tram modelitzat són les que s'exposen a continuació.

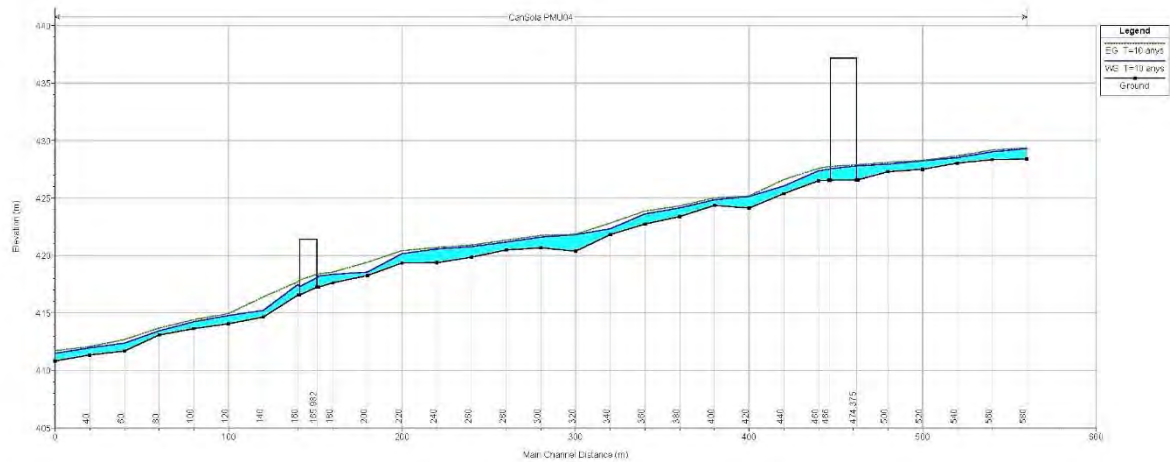
- **Perfils longitudinals:** es presenten les làmines d'aigua per als períodes de retorn considerats (WS o *water surface* per T10, T100 i T500) i la representació esquemàtica de les estructures del tram modelitzat.
- **Seccions transversals:** amb la làmina d'aigua per al període de retorn de 500 anys, levees, banks, estructures i àrees inefectives.
- **Taules de valors de variables:** Per als períodes de retorn determinats i pel tram modelitzat es presenten les següents variables:

<i>Reach</i>	Tram
<i>River Sta.</i>	Secció transversal
<i>Q Total (m<sup>3</sup>/s)</i>	Cabal
<i>Q Channel (m<sup>3</sup>/s)</i>	Cabal que passa pel canal
<i>Min Ch El (m)</i>	Elev. mínima de la llera
<i>W.S. Elev (m)</i>	Cota de la làmina d'aigua
<i>Crit W.S. (m)</i>	Cota de la làmina d'aigua en règim crític
<i>E.G. Elev (m)</i>	Altura de la línia d'energia
<i>Vel Chnl (m/s)</i>	Velocitat zona canal central
<i>Vel Total(m/s)</i>	Velocitat total considerant les planes d'inundació esquerra i dreta
<i>Flow Area (m<sup>2</sup>)</i>	Àrea mullada
<i>Top Width (m)</i>	Amplada superior de la làmina d'aigua
<i>Froude # Chl</i>	Número de Froude al canal
<i>Max Chl Dpth (m)</i>	Calat màxim
<i>Cum Ch Len (m)</i>	Distància acumulada
<i>Mann Wtd Chnl</i>	Coefficient de Manning del flux pel canal



**RESULTATS HEC-RAS**  
**PERÍODE DE RETORN T=10 ANYS**

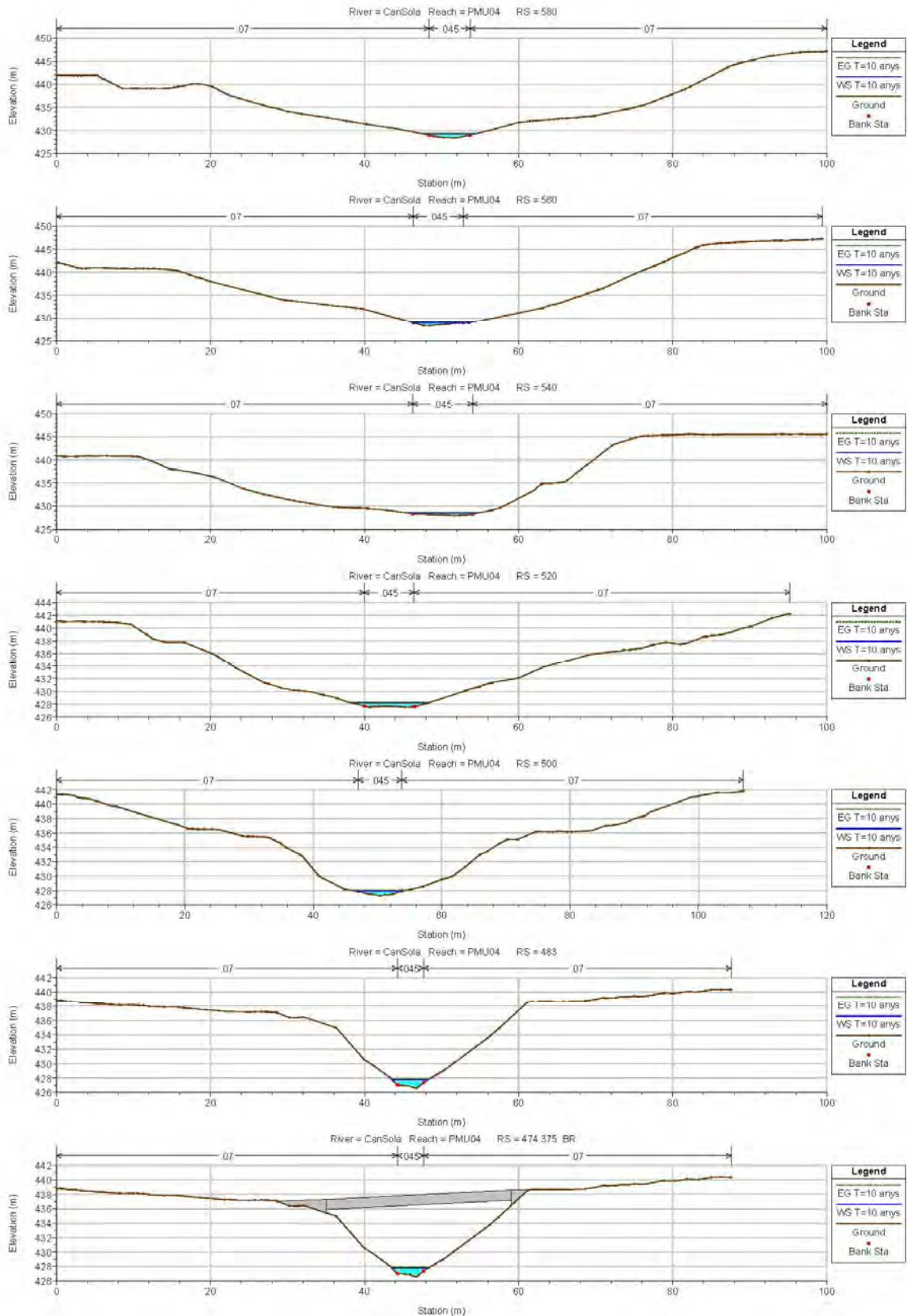


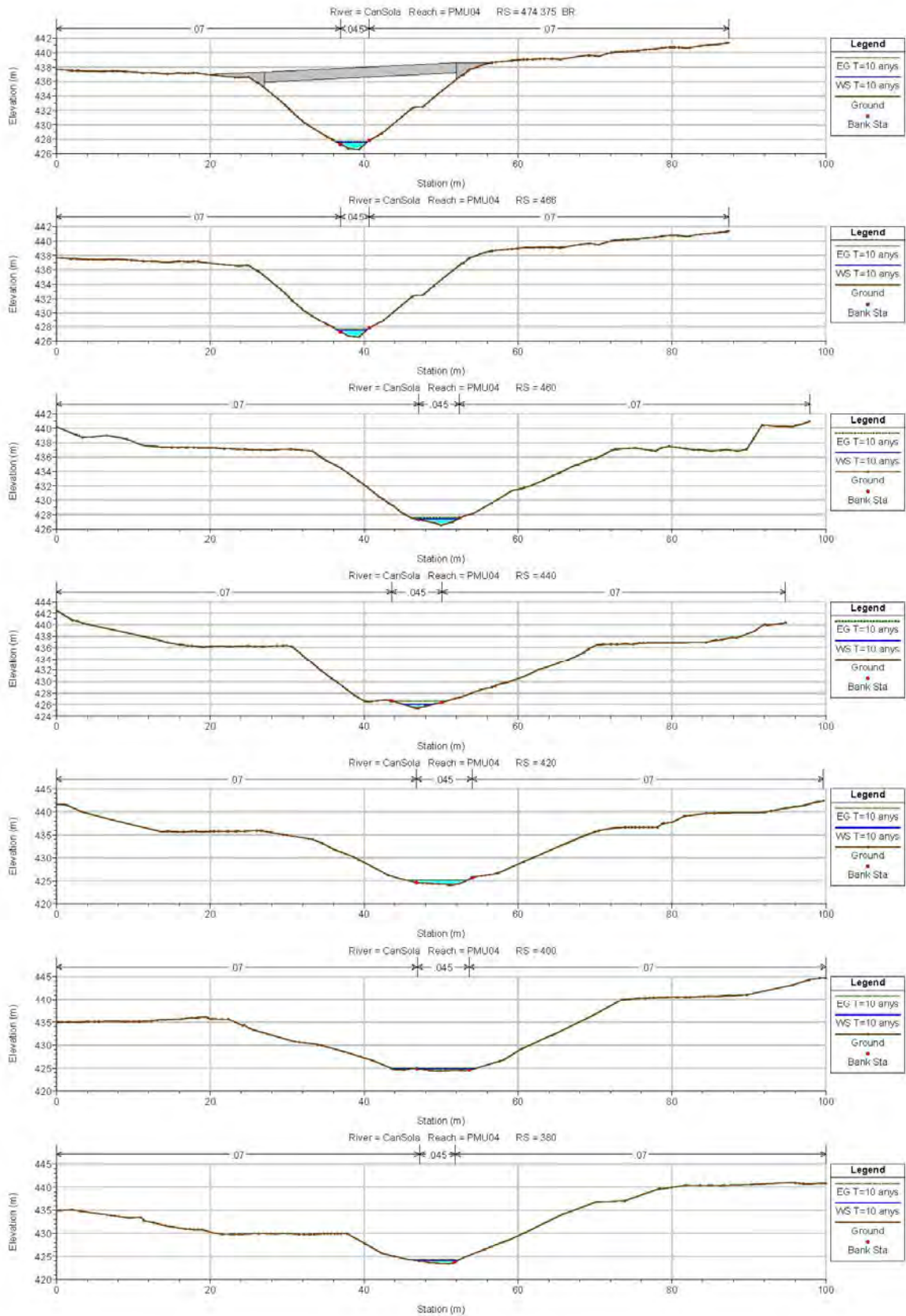
**PERFIL LONGITUDINAL T=10 ANYS**

**TAULA DE RESULTATS T=10 ANYS**

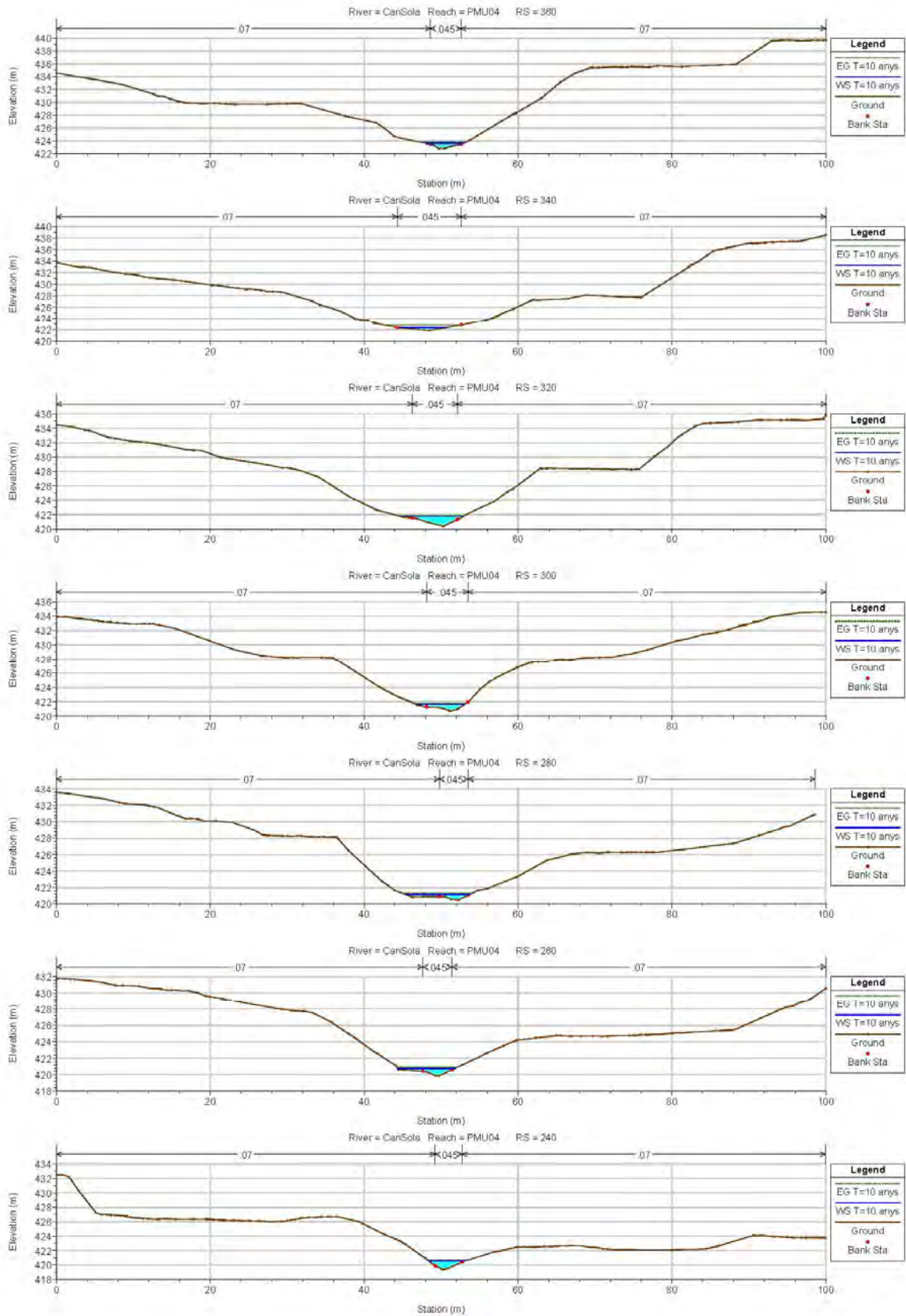
HEC-RAS Plan: Plan 03 River: CanSola Reach: PMU04 Profile: T=10 anys

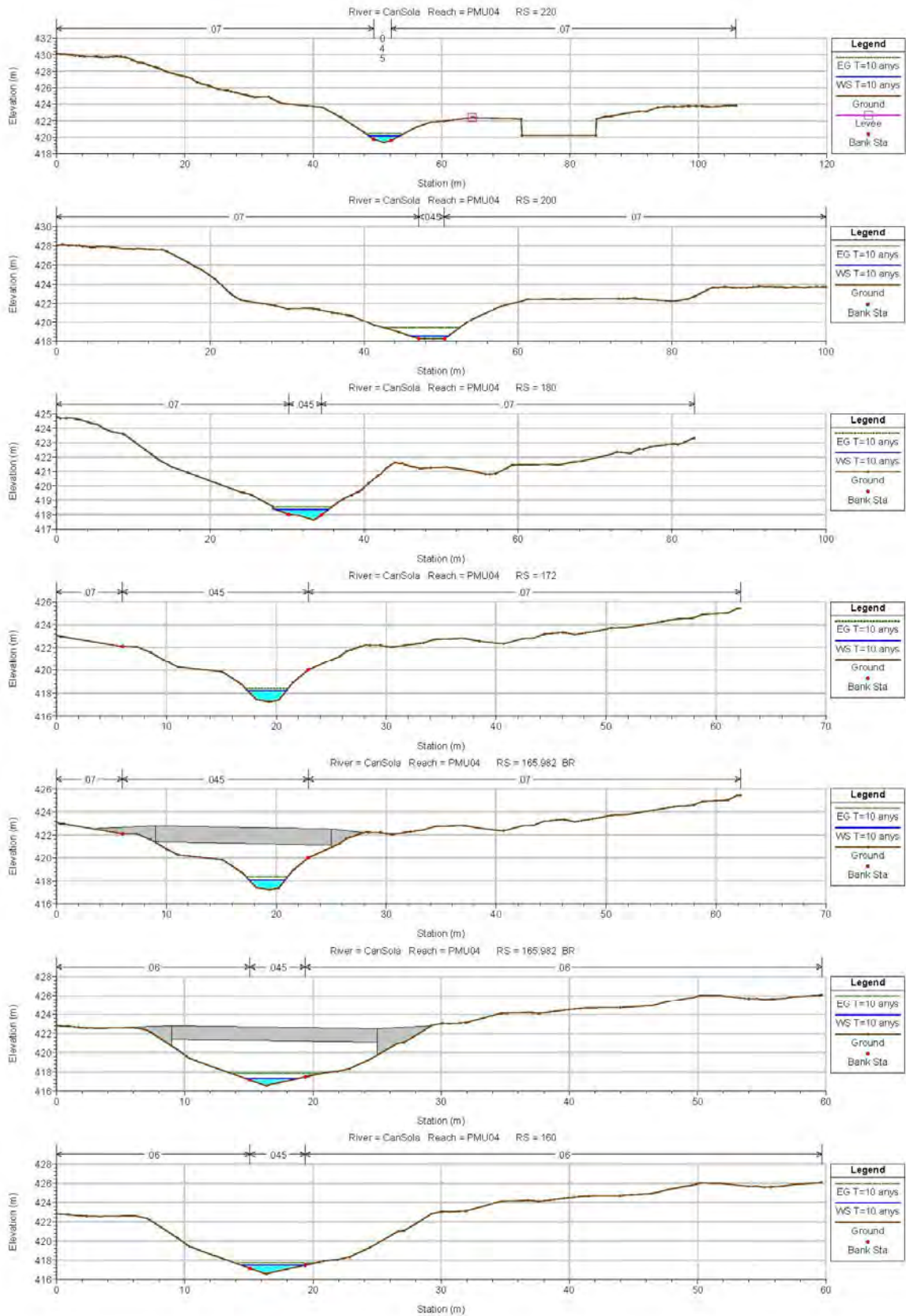
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m <sup>3</sup> /s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m <sup>2</sup> )	Top Width (m)	Froude # Chl
PMU04	580	T=10 anys	4.60	428.39	429.30	429.03	429.38	0.005083	1.21	4.00	7.14	0.47
PMU04	560	T=10 anys	4.60	428.34	429.02	428.99	429.18	0.023326	1.79	2.61	7.55	0.91
PMU04	540	T=10 anys	4.60	428.04	428.51	428.51	428.67	0.027998	1.77	2.68	9.02	0.98
PMU04	520	T=10 anys	4.60	427.50	428.23	427.97	428.28	0.004215	1.04	5.11	10.14	0.42
PMU04	500	T=10 anys	4.60	427.29	427.94	427.92	428.10	0.024044	1.79	2.57	7.03	0.92
PMU04	483	T=10 anys	4.60	426.59	427.80	427.48	427.90	0.005951	1.47	3.41	4.77	0.50
PMU04	474.375	Bridge										
PMU04	466	T=10 anys	4.60	426.55	427.50	427.43	427.73	0.020336	2.12	2.20	3.73	0.85
PMU04	460	T=10 anys	4.60	426.50	427.37	427.37	427.58	0.028161	2.07	2.23	5.30	1.00
PMU04	440	T=10 anys	4.60	425.39	426.04	426.22	426.60	0.097240	3.32	1.39	3.97	1.79
PMU04	420	T=10 anys	4.60	424.13	425.13	424.75	425.18	0.003020	0.95	5.05	7.80	0.36
PMU04	400	T=10 anys	4.60	424.36	424.84	424.84	425.02	0.033585	1.93	2.64	9.35	1.07
PMU04	380	T=10 anys	4.60	423.39	424.13	424.07	424.31	0.018256	1.88	2.50	5.55	0.83
PMU04	360	T=10 anys	4.60	422.74	423.62	423.62	423.87	0.026806	2.22	2.12	4.79	0.98
PMU04	340	T=10 anys	4.60	421.82	422.32	422.47	422.83	0.129787	3.15	1.46	5.83	2.01
PMU04	320	T=10 anys	4.60	420.37	421.81	421.25	421.85	0.001910	0.86	5.74	8.42	0.29
PMU04	300	T=10 anys	4.60	420.67	421.60	421.52	421.75	0.016402	1.75	2.79	6.26	0.78
PMU04	280	T=10 anys	4.60	420.48	421.16	421.16	421.33	0.027281	2.06	2.87	8.31	0.99
PMU04	260	T=10 anys	4.60	419.85	420.77	420.70	420.91	0.014098	1.79	3.12	7.47	0.74
PMU04	240	T=10 anys	4.60	419.37	420.56		420.69	0.008539	1.62	3.03	4.72	0.59
PMU04	220	T=10 anys	4.60	419.35	420.16	420.16	420.42	0.021248	2.37	2.29	4.82	0.94
PMU04	200	T=10 anys	4.60	418.25	418.55	418.79	419.41	0.185284	4.27	1.22	4.92	2.50
PMU04	180	T=10 anys	4.60	417.63	418.36	418.34	418.55	0.020609	2.00	2.62	6.91	0.90
PMU04	172	T=10 anys	4.60	417.25	418.20	418.07	418.40	0.016710	1.95	2.36	3.50	0.76
PMU04	165.982	Bridge										
PMU04	160	T=10 anys	4.60	416.56	417.48	417.48	417.71	0.027035	2.17	2.19	4.94	0.99
PMU04	140	T=10 anys	4.60	414.64	415.22	415.52	416.40	0.246690	4.82	0.96	3.09	2.77
PMU04	120	T=10 anys	4.60	414.06	414.77	414.77	414.95	0.027750	1.88	2.50	8.11	0.99
PMU04	100	T=10 anys	4.60	413.64	414.23	414.24	414.41	0.026048	1.96	2.67	8.64	0.98
PMU04	80	T=10 anys	4.60	413.08	413.44	413.50	413.68	0.053855	2.19	2.15	8.16	1.32
PMU04	60	T=10 anys	4.60	411.69	412.37	412.44	412.68	0.045947	2.47	1.91	5.76	1.26
PMU04	40	T=10 anys	4.60	411.34	411.96	411.87	412.07	0.013643	1.50	3.21	7.66	0.72
PMU04	20	T=10 anys	4.60	410.82	411.48	411.48	411.71	0.022628	2.24	2.45	6.11	0.96

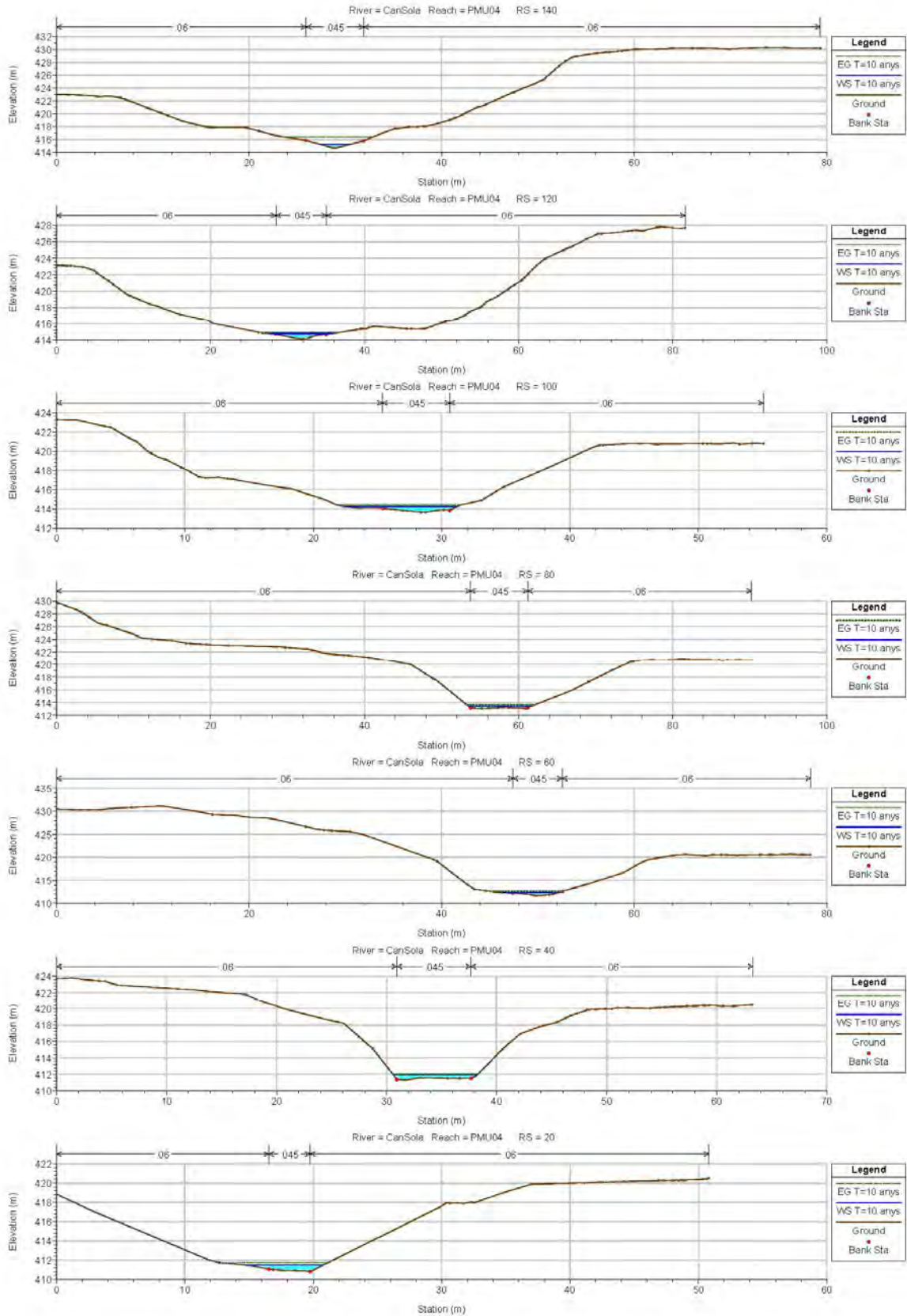
## SECCIONS TRANSVERSALS T=10 ANYS





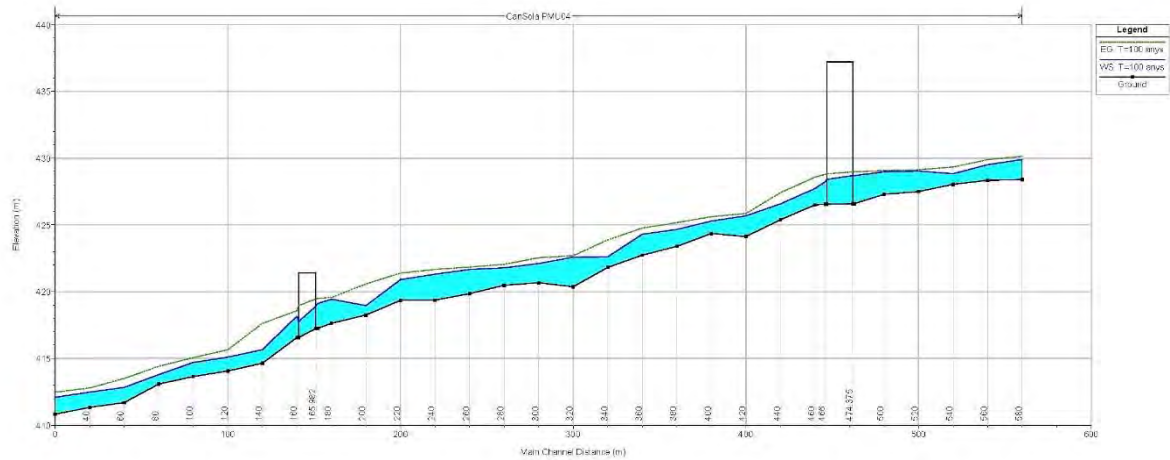






**RESULTATS HEC-RAS**  
**PERÍODE DE RETORN T=100 ANYS**

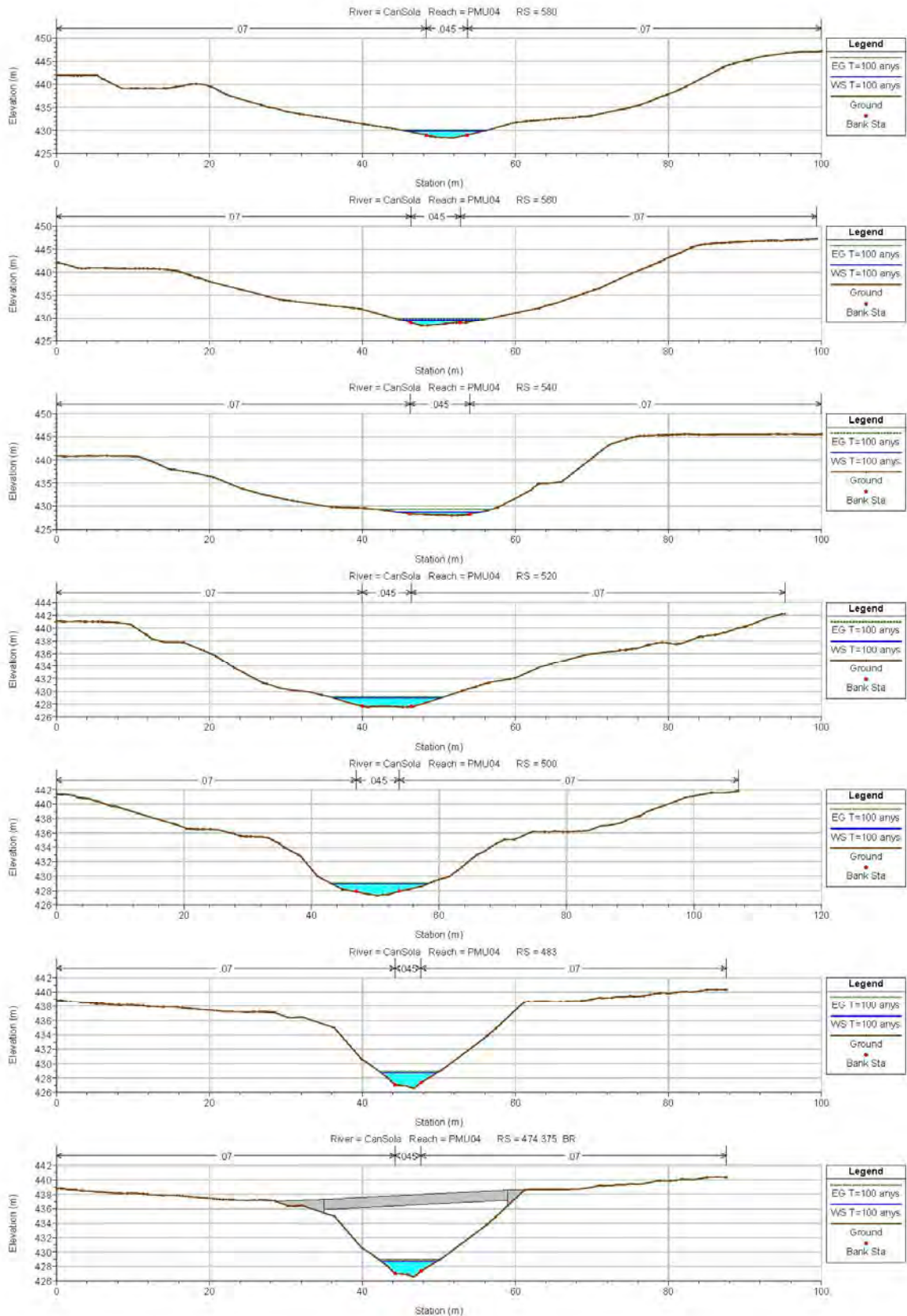


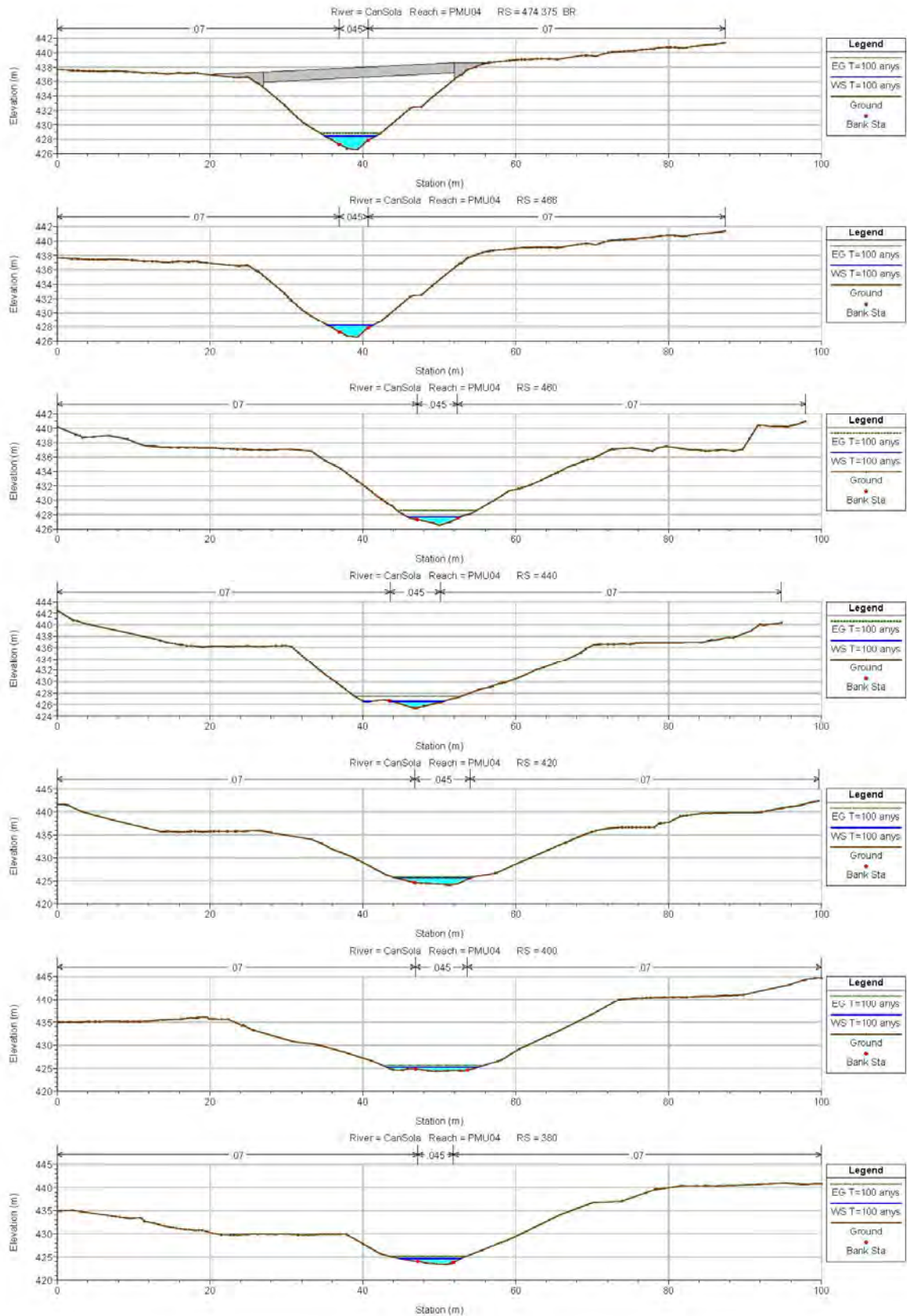
**PERFIL LONGITUDINAL T=100 ANYS**

**TAULA DE RESULTATS T=100 ANYS**

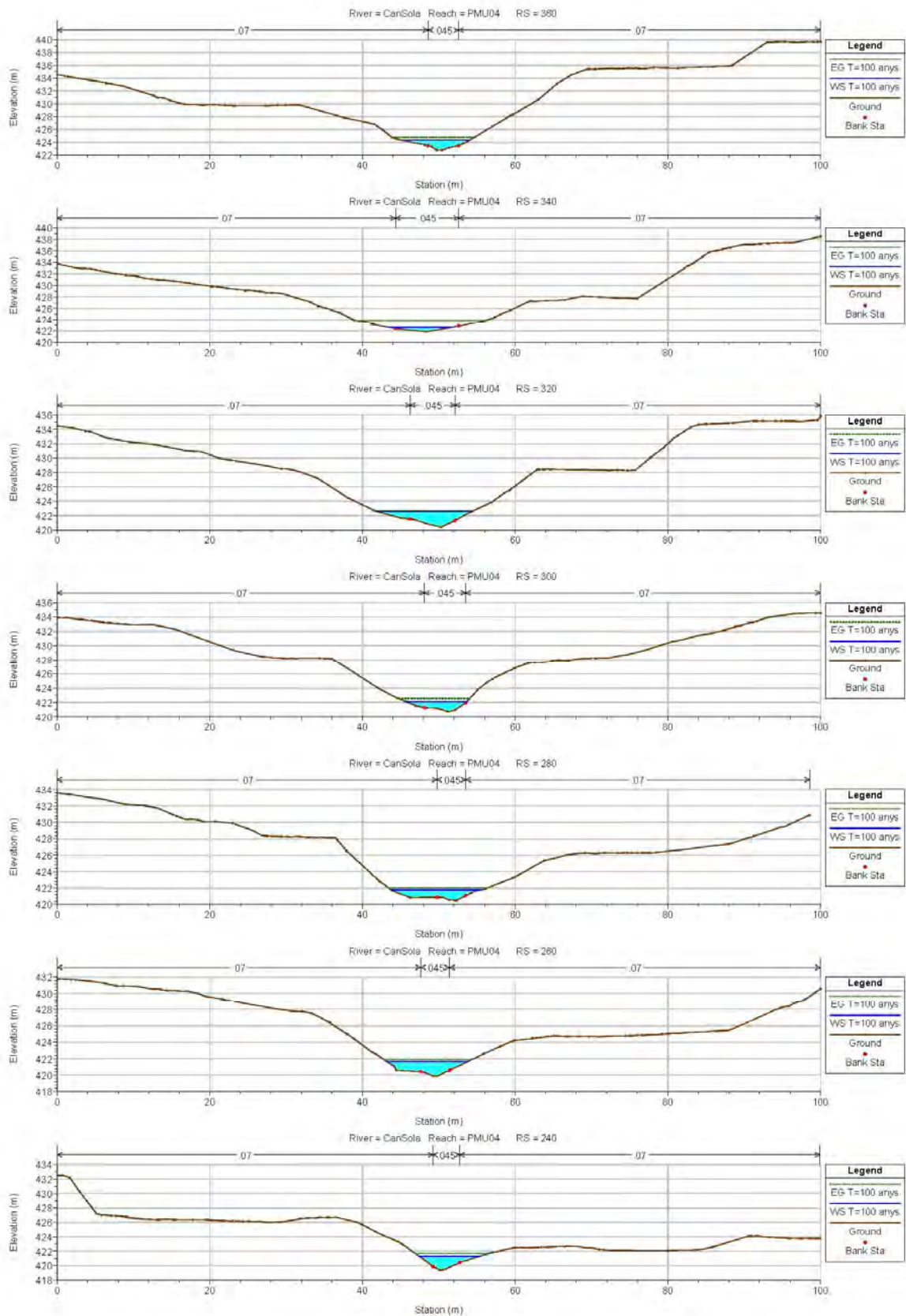
HEC-RAS Plan: Plan 03 River: CanSola Reach: PMU04 Profile: T=100 anys

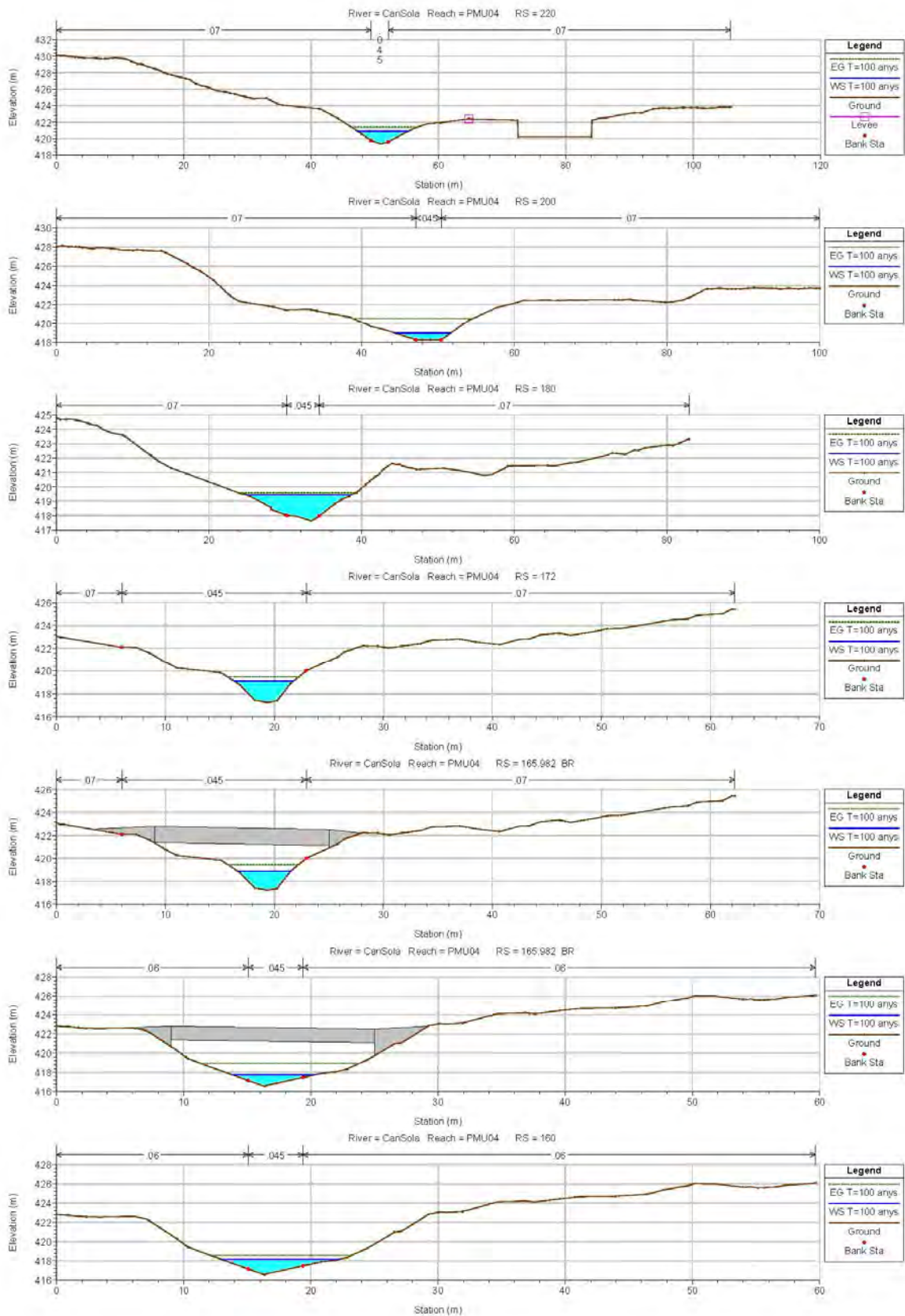
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m <sup>3</sup> /s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m <sup>2</sup> )	Top Width (m)	Froude # Chl
PMU04	580	T=100 anys	17.30	428.39	429.90	429.63	430.14	0.007677	2.26	9.27	10.52	0.63
PMU04	560	T=100 anys	17.30	428.34	429.51	429.51	429.89	0.019564	2.81	6.93	9.96	0.95
PMU04	540	T=100 anys	17.30	428.04	428.83	428.96	429.34	0.038720	3.26	5.89	11.30	1.29
PMU04	520	T=100 anys	17.30	427.50	429.03	428.45	429.13	0.002921	1.51	14.94	14.28	0.40
PMU04	500	T=100 anys	17.30	427.29	428.97		429.07	0.002937	1.49	14.93	15.12	0.40
PMU04	483	T=100 anys	17.30	426.59	428.69	428.26	428.98	0.006700	2.49	8.77	7.19	0.60
PMU04	474.375	Bridge										
PMU04	466	T=100 anys	17.30	426.55	428.24	428.24	428.79	0.020507	3.37	5.73	6.02	0.95
PMU04	460	T=100 anys	17.30	426.50	427.72	427.97	428.57	0.053736	4.15	4.43	7.00	1.51
PMU04	440	T=100 anys	17.30	425.39	426.58	426.87	427.42	0.061886	4.06	4.32	7.82	1.59
PMU04	420	T=100 anys	17.30	424.13	425.67	425.30	425.85	0.006656	1.92	9.83	9.78	0.57
PMU04	400	T=100 anys	17.30	424.36	425.28	425.28	425.62	0.021991	2.75	7.65	12.08	1.00
PMU04	380	T=100 anys	17.30	423.39	424.66	424.71	425.17	0.021552	3.26	6.18	8.07	1.02
PMU04	360	T=100 anys	17.30	422.74	424.30	424.32	424.76	0.018140	3.19	6.79	8.78	0.93
PMU04	340	T=100 anys	17.30	421.82	422.61	422.97	423.88	0.146903	5.02	3.53	8.35	2.36
PMU04	320	T=100 anys	17.30	420.37	422.08	421.90	422.69	0.002741	1.56	13.78	12.49	0.39
PMU04	300	T=100 anys	17.30	420.67	422.11	422.11	422.54	0.021565	3.03	6.41	7.94	0.98
PMU04	280	T=100 anys	17.30	420.48	421.78	421.64	422.05	0.014313	2.68	9.05	11.79	0.83
PMU04	260	T=100 anys	17.30	419.85	421.66		421.84	0.006051	2.16	11.11	10.61	0.57
PMU04	240	T=100 anys	17.30	419.37	421.31	421.11	421.67	0.010560	2.83	7.73	7.91	0.73
PMU04	220	T=100 anys	17.30	419.35	420.90	420.90	421.39	0.016484	3.48	7.06	8.07	0.94
PMU04	200	T=100 anys	17.30	418.25	418.95	419.41	420.57	0.123592	6.14	3.63	7.17	2.35
PMU04	180	T=100 anys	17.30	417.63	419.43	418.92	419.57	0.004057	1.90	13.29	13.74	0.48
PMU04	172	T=100 anys	17.30	417.25	419.11	418.91	419.49	0.017011	2.73	6.33	5.47	0.81
PMU04	165.982	Bridge										
PMU04	160	T=100 anys	17.30	416.56	418.16	418.16	418.57	0.016364	3.01	6.95	9.28	0.89
PMU04	140	T=100 anys	17.30	414.64	415.65	416.17	417.62	0.201123	6.22	2.78	5.26	2.73
PMU04	120	T=100 anys	17.30	414.06	415.09	415.27	415.65	0.040689	3.45	5.85	12.49	1.32
PMU04	100	T=100 anys	17.30	413.64	414.69	414.71	415.06	0.021519	2.95	7.24	11.15	1.01
PMU04	80	T=100 anys	17.30	413.08	413.78	413.96	414.41	0.049116	3.58	5.15	9.26	1.45
PMU04	60	T=100 anys	17.30	411.69	412.83	413.02	413.50	0.041983	3.79	5.17	8.43	1.35
PMU04	40	T=100 anys	17.30	411.34	412.47	412.36	412.79	0.013920	2.54	7.36	8.34	0.83
PMU04	20	T=100 anys	17.30	410.82	412.09	412.09	412.48	0.016896	3.18	7.57	9.95	0.94

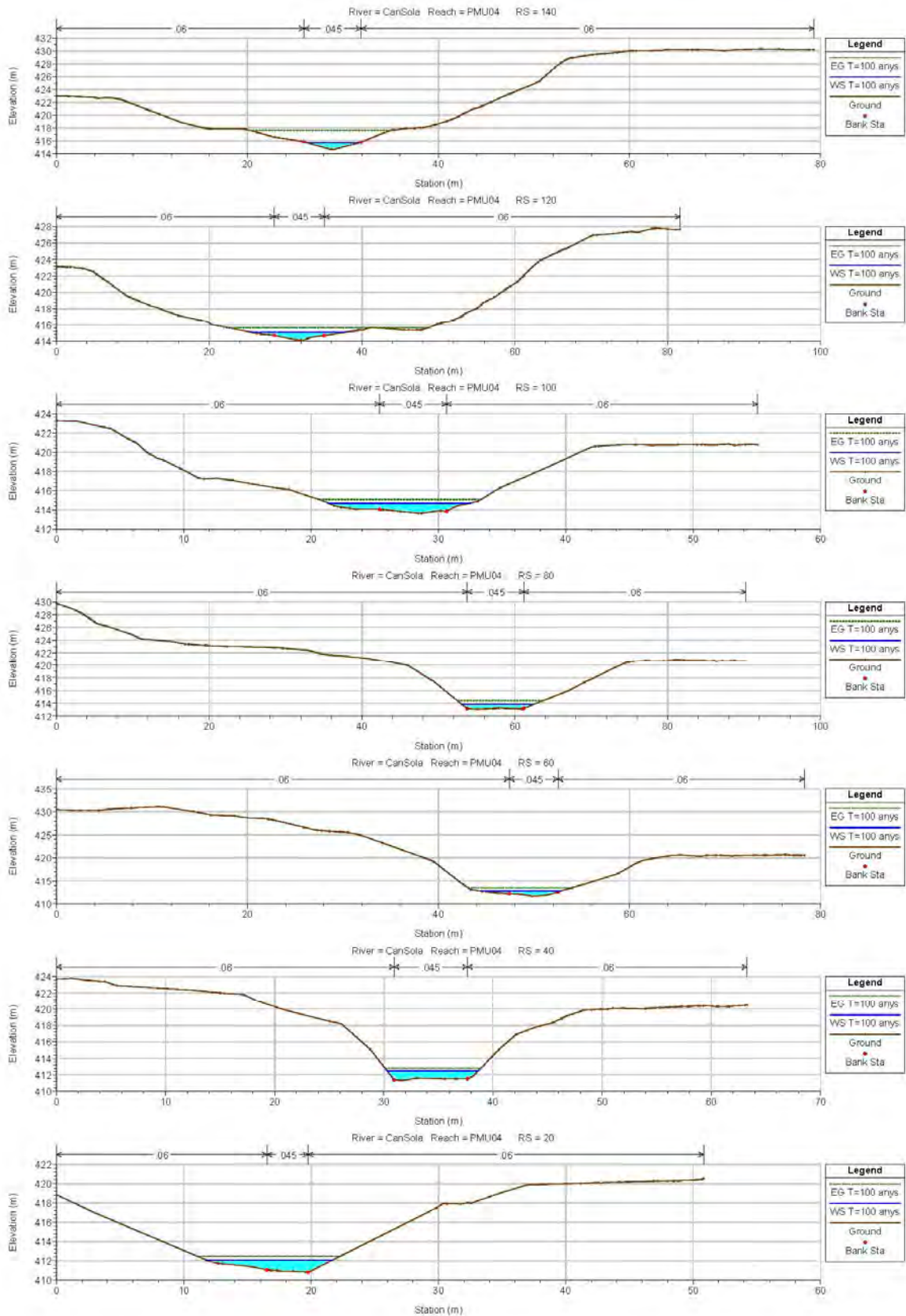
## SECCIONS TRANVERSALS T=100 ANYS





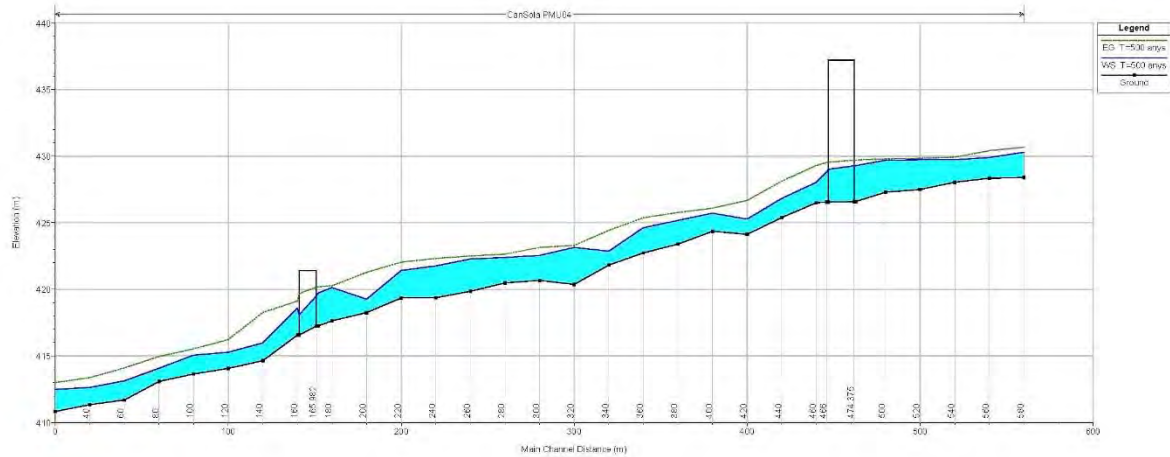






**RESULTATS HEC-RAS**  
PERÍODE DE RETORN T=500 ANYS

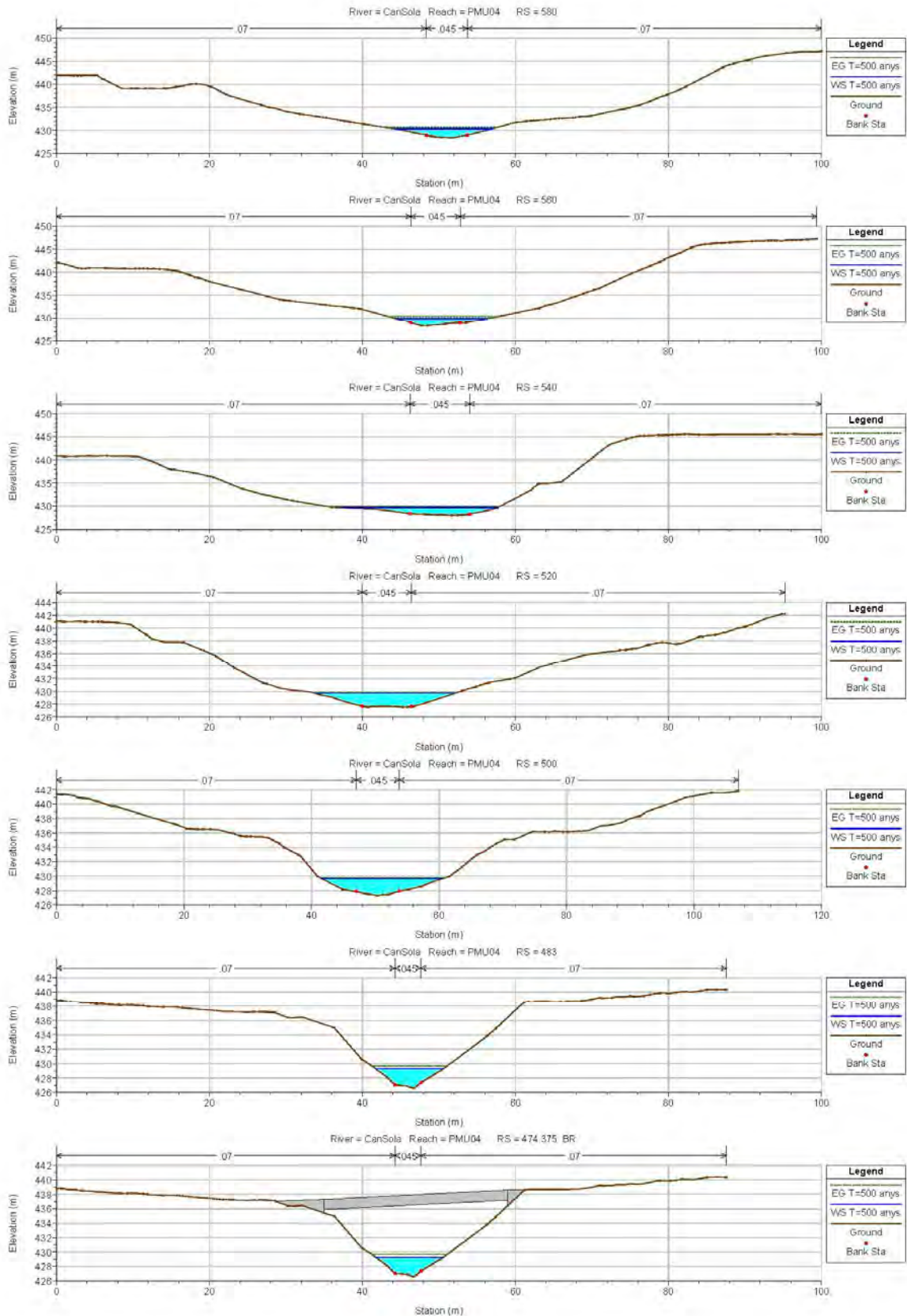


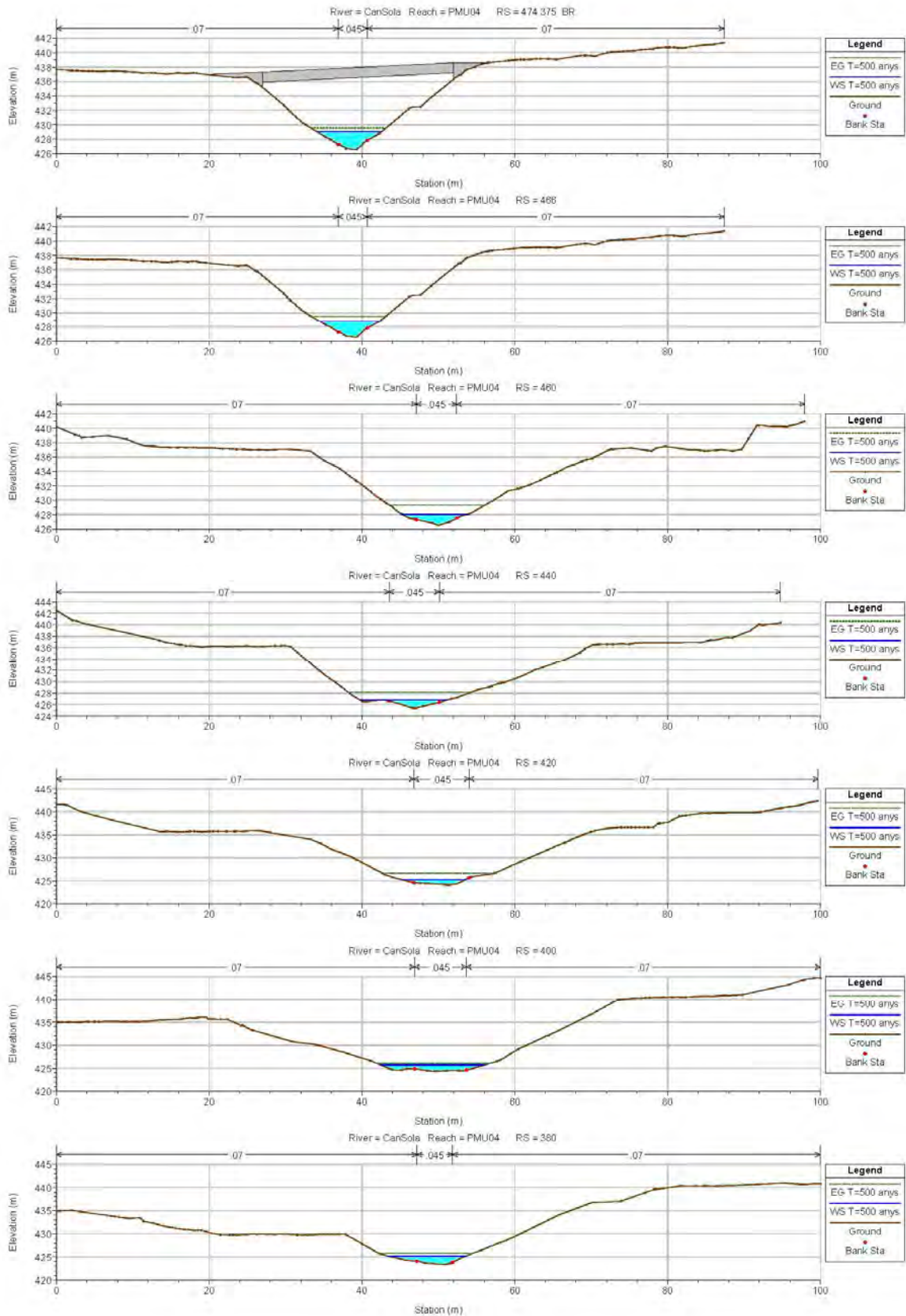
**PERFIL LONGITUDINAL T=500 ANYS**

**TAULA DE RESULTATS T=500 ANYS**

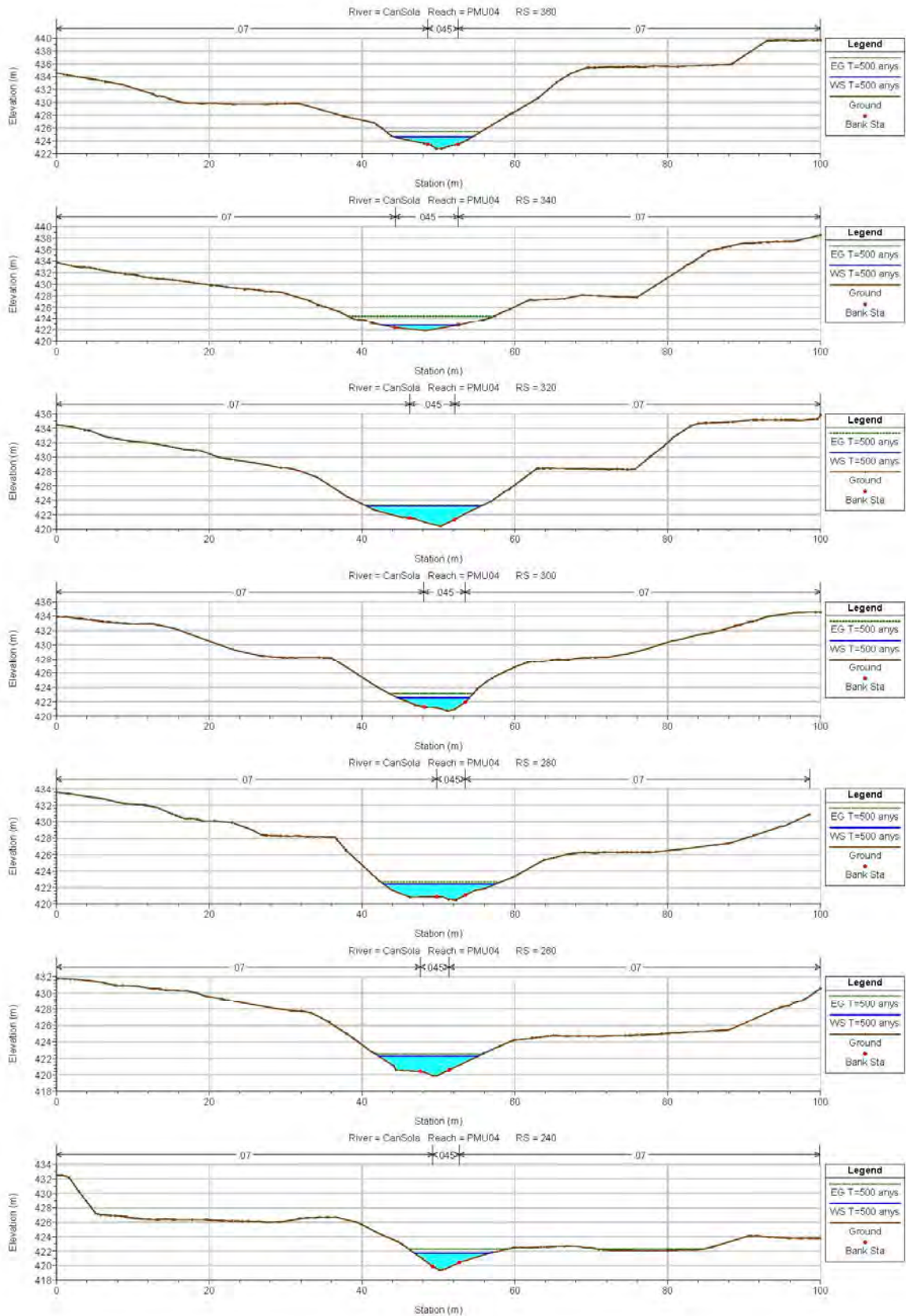
HEC-RAS Plan: Plan 03 River: CanSola Reach: PMU04 Profile: T=500 anys

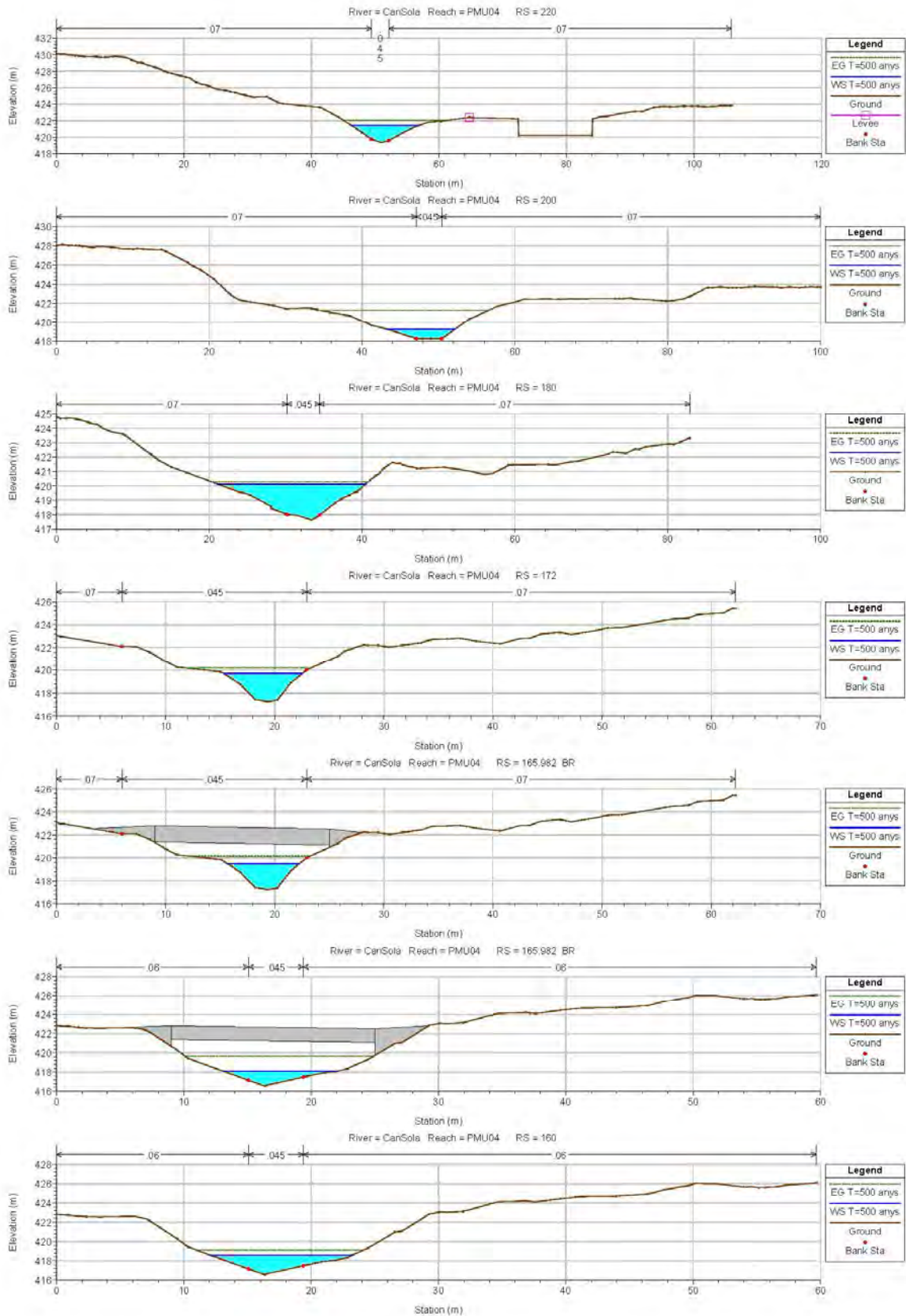
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m <sup>3</sup> /s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m <sup>2</sup> )	Top Width (m)	Froude # Chl
PMU04	580	T=500 anys	31.10	428.39	430.29	430.07	430.67	0.008969	2.91	13.84	12.61	0.72
PMU04	560	T=500 anys	31.10	428.34	429.89	429.89	430.41	0.017252	3.36	11.11	11.84	0.95
PMU04	540	T=500 anys	31.10	428.04	429.73	429.29	429.93	0.005176	2.13	19.52	20.54	0.55
PMU04	520	T=500 anys	31.10	427.50	429.73		429.84	0.002105	1.67	26.33	18.44	0.37
PMU04	500	T=500 anys	31.10	427.29	429.69		429.80	0.001944	1.60	27.19	18.98	0.35
PMU04	483	T=500 anys	31.10	426.59	429.28	428.84	429.70	0.007331	3.15	13.48	8.82	0.65
PMU04	474.375											
PMU04	466	T=500 anys	31.10	426.55	428.82	428.82	429.52	0.016771	3.91	9.79	7.93	0.91
PMU04	460	T=500 anys	31.10	426.50	428.03	428.43	429.30	0.051827	5.12	6.84	8.54	1.57
PMU04	440	T=500 anys	31.10	425.39	426.83	427.23	428.12	0.066604	5.13	6.75	11.56	1.73
PMU04	420	T=500 anys	31.10	424.13	425.27	425.70	426.68	0.077773	5.32	6.18	8.31	1.85
PMU04	400	T=500 anys	31.10	424.36	425.71	425.61	426.09	0.014536	3.00	13.13	13.54	0.87
PMU04	380	T=500 anys	31.10	423.39	425.17	425.17	425.77	0.015803	3.65	10.85	10.12	0.93
PMU04	360	T=500 anys	31.10	422.74	424.62	424.79	425.37	0.022695	4.19	9.92	10.30	1.08
PMU04	340	T=500 anys	31.10	421.82	422.86	423.31	424.42	0.115446	5.60	5.86	10.33	2.22
PMU04	320	T=500 anys	31.10	420.37	423.14	422.33	423.30	0.002846	1.93	21.46	14.80	0.41
PMU04	300	T=500 anys	31.10	420.67	422.54	422.54	423.14	0.018668	3.61	10.18	9.35	0.97
PMU04	280	T=500 anys	31.10	420.48	422.39	422.03	422.64	0.008078	2.71	17.09	14.54	0.67
PMU04	260	T=500 anys	31.10	419.85	422.28		422.51	0.005158	2.51	18.36	12.98	0.55
PMU04	240	T=500 anys	31.10	419.37	421.76	421.67	422.32	0.012388	3.64	11.72	9.86	0.83
PMU04	220	T=500 anys	31.10	419.35	421.41	421.41	422.04	0.015091	4.11	11.80	10.57	0.95
PMU04	200	T=500 anys	31.10	418.25	419.26	419.86	421.27	0.100380	7.06	6.12	8.96	2.25
PMU04	180	T=500 anys	31.10	417.63	420.13	419.35	420.27	0.002859	2.03	24.97	19.36	0.43
PMU04	172	T=500 anys	31.10	417.25	419.71	419.49	420.19	0.016284	3.06	10.15	7.22	0.82
PMU04	165.982											
PMU04	160	T=500 anys	31.10	416.56	418.59	418.59	419.12	0.014990	3.56	11.37	11.13	0.90
PMU04	140	T=500 anys	31.10	414.64	415.97	416.63	418.26	0.141828	6.71	4.69	6.85	2.44
PMU04	120	T=500 anys	31.10	414.06	415.27	415.60	416.22	0.053225	4.61	8.33	14.78	1.57
PMU04	100	T=500 anys	31.10	413.64	415.05	415.05	415.53	0.018390	3.44	11.59	12.66	0.99
PMU04	80	T=500 anys	31.10	413.08	414.07	414.32	414.96	0.042354	4.28	7.96	10.18	1.43
PMU04	60	T=500 anys	31.10	411.69	413.13	413.41	414.10	0.041866	4.67	7.93	9.95	1.42
PMU04	40	T=500 anys	31.10	411.34	412.63	412.76	413.37	0.026786	3.91	8.69	8.55	1.18
PMU04	20	T=500 anys	31.10	410.82	412.48	412.48	413.00	0.016635	3.82	11.67	11.22	0.98

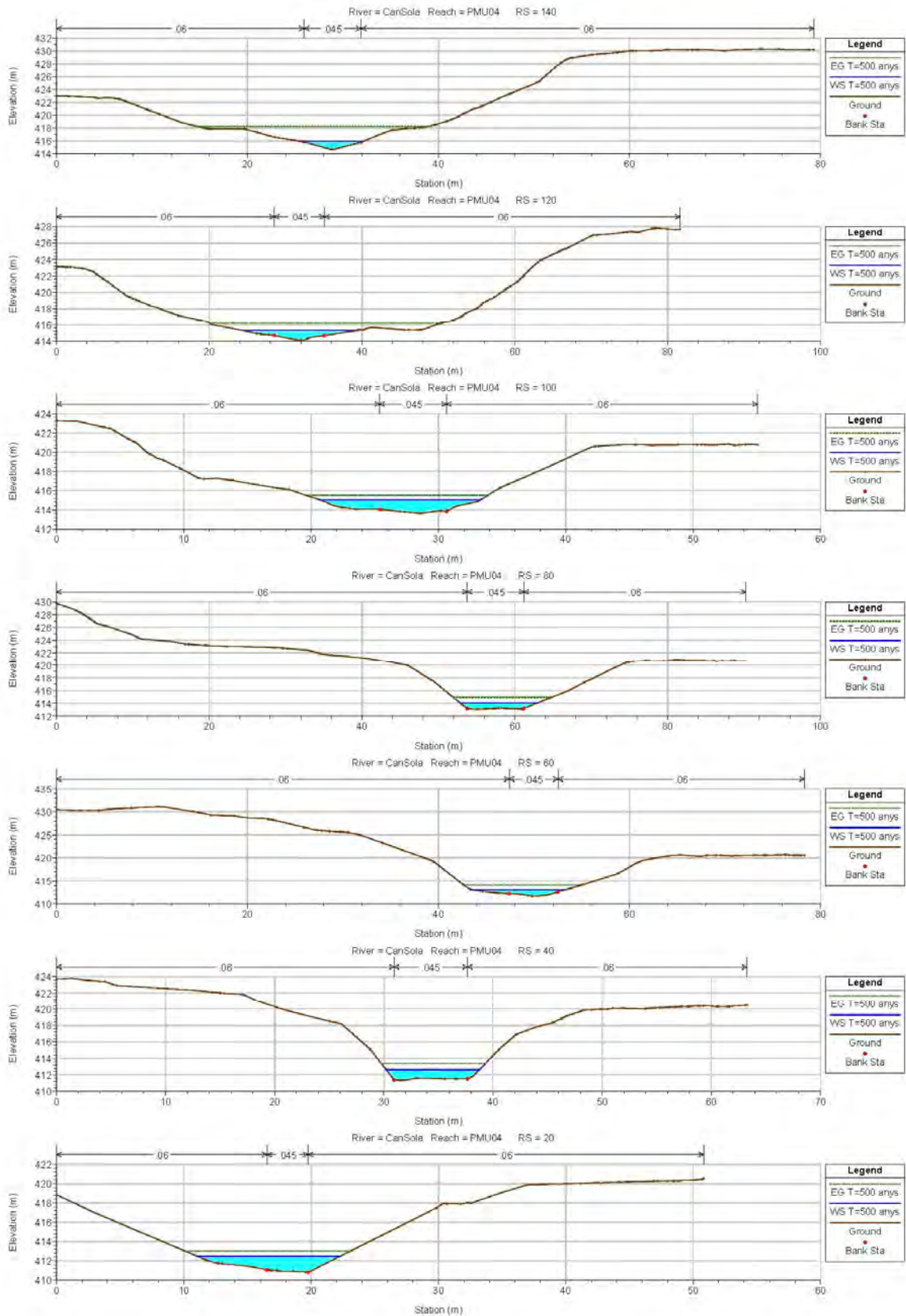
## SECCIONS TRANVERSALS T=500 ANYS





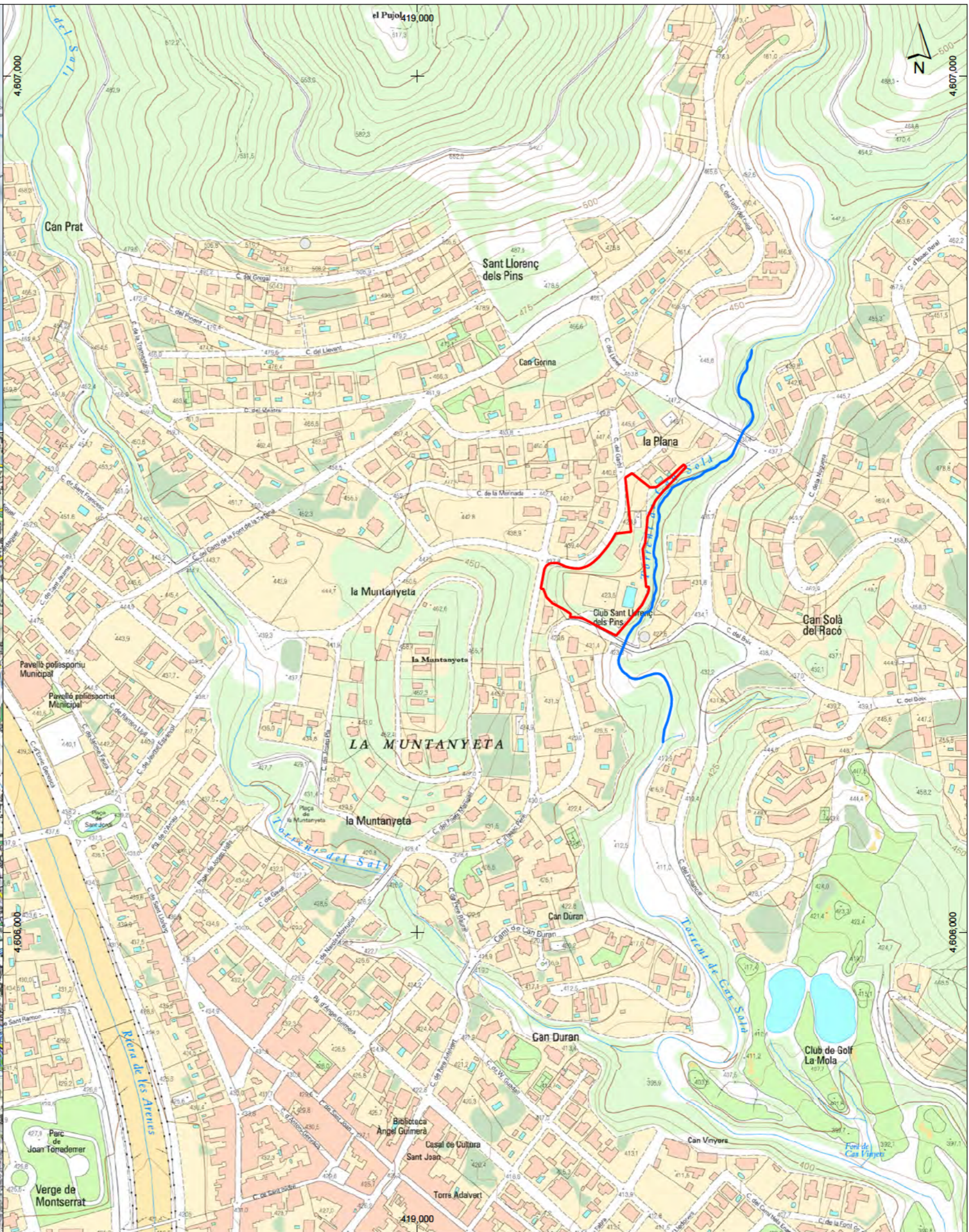






## PLÀNOLS





LLEGENDA

- Tram modelitzat
- Àmbit PMU 04

TÍTOL DE L'ESTUDI

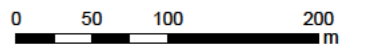
**ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA**

TÍTOL DEL PLÀNOL

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

ESCALA

1:5.000 Original A3



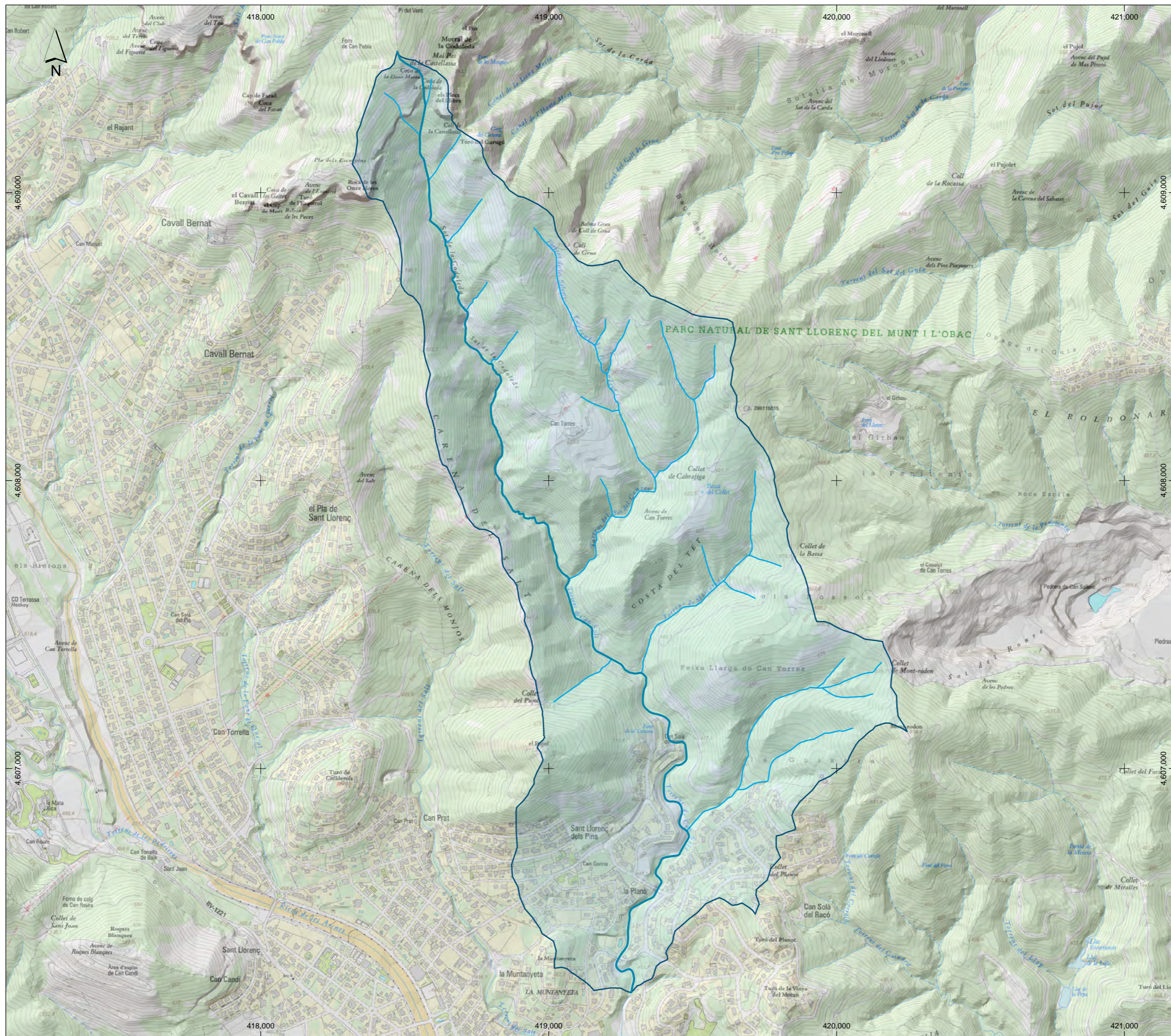
DATA

Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**1** FULL  
1 de 1

CONSULTOR



LLEGENDA

- Curs principal
- Xarxa hidrogràfica
- Conca delimitada

TÍTOL DE L'ESTUDI

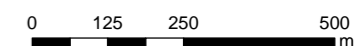
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

DELIMITACIÓ DE CONQUES I  
XARXA HIDROGRÀFICA

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

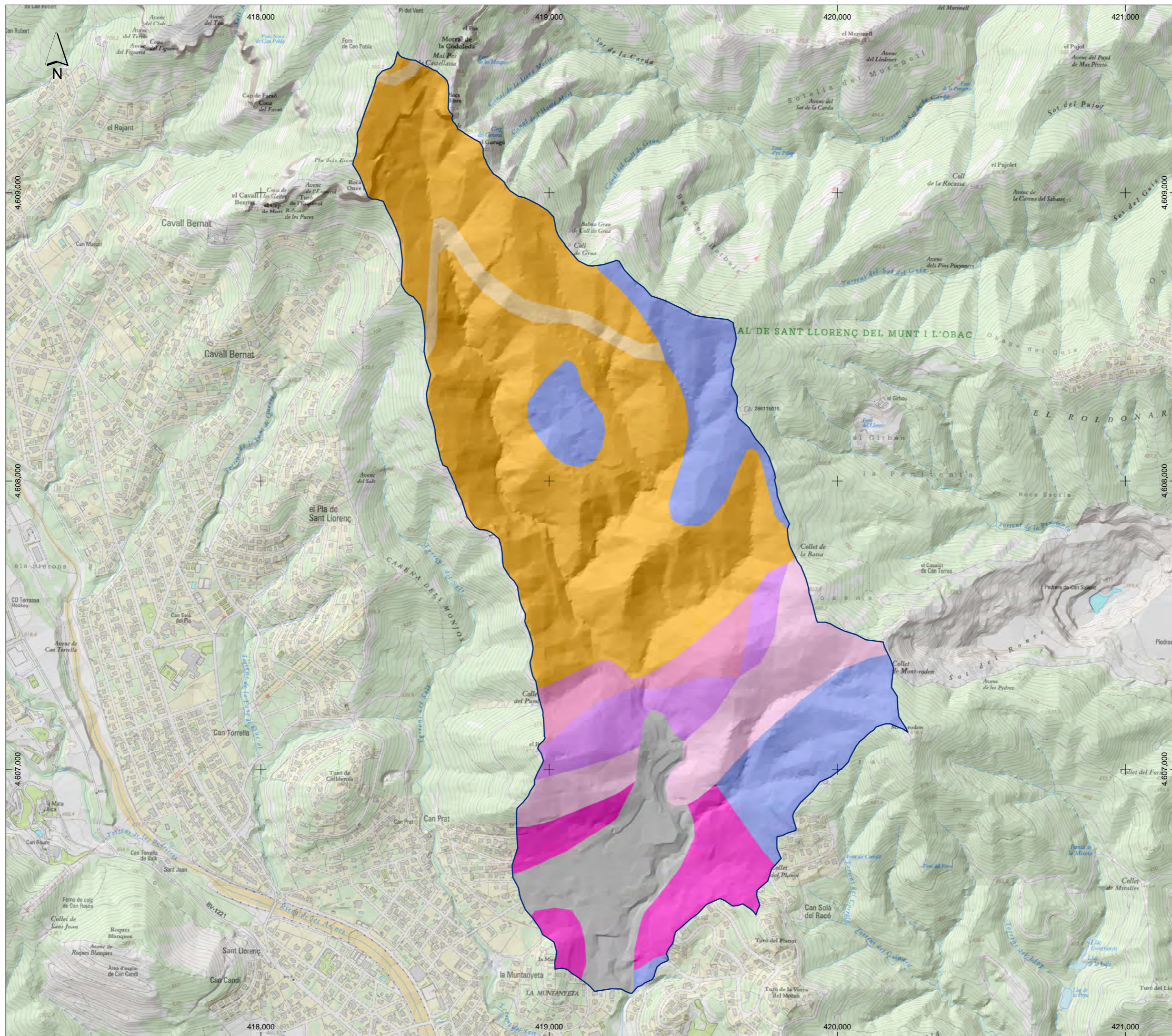
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**2** FULL  
1 de 1

CONSULTOR





LLEGENDA

- Epígraf i litologia
- PEa - Argiles, gresos i limolites
  - PEcg - Conglomerats heteromètrics
  - Qva1-5 - Ventalls al·luvials
  - Tbg - Gresos silícics i argiles
  - Tm1 - Calcàries micrítiques i dolomies
  - Tm2 - Gresos i argiles
  - Tm3 - Dolomies i calcàries
  - mc\_Çorp - Fil lites i cornubianites

TÍTOL DE L'ESTUDI

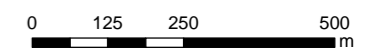
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

MAPA GEOLÒGIC

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

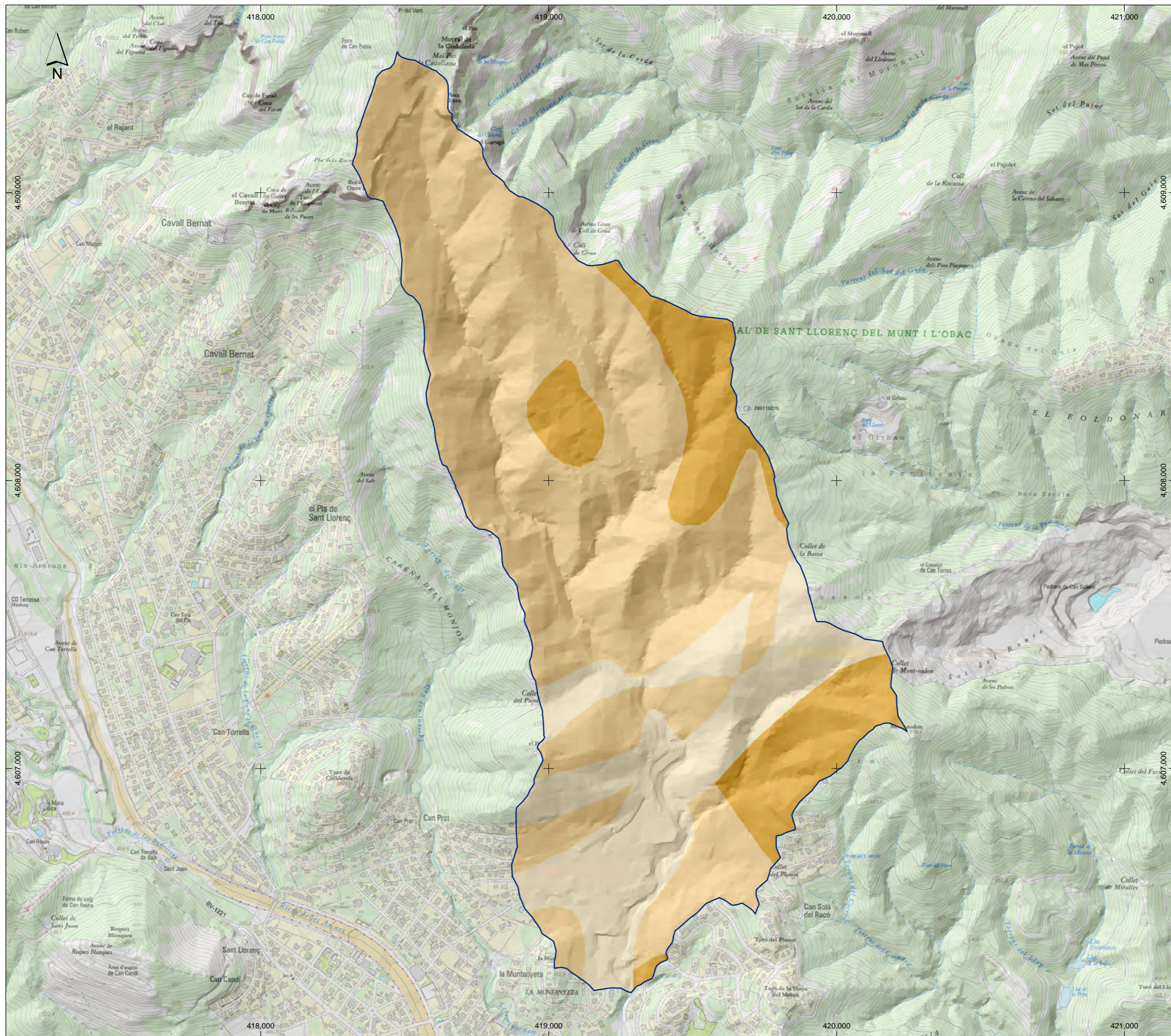
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

3 FULL  
1 de 1

CONSULTOR





LLEGENDA

Grup Hidrològic del Sòl

- A
- B
- C
- D

TÍTOL DE L'ESTUDI

ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

GRUPS HIDROLÒGICS DEL SÒL

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

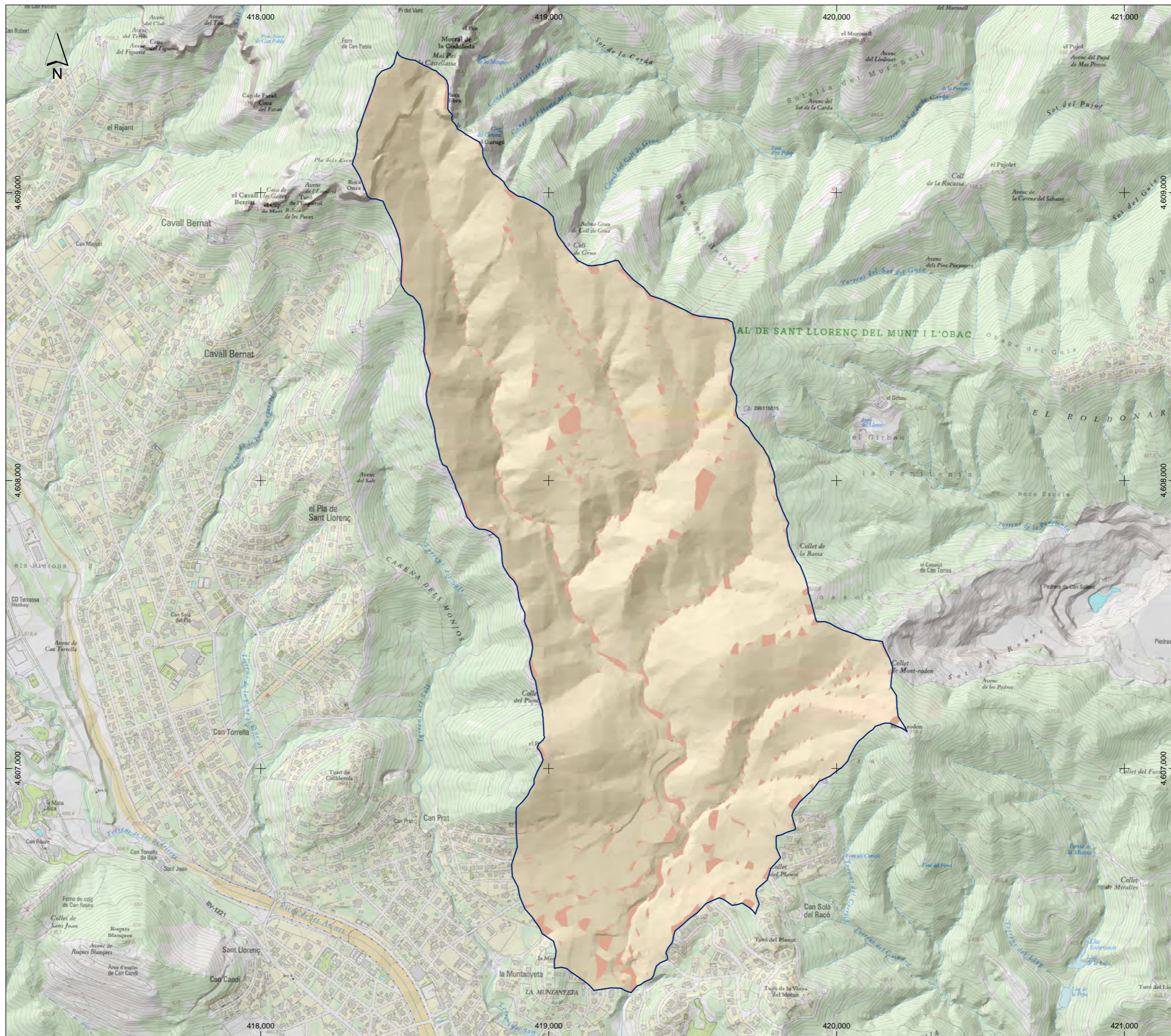
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

4 FULL  
1 de 1

CONSULTOR





LLEGENDA

- Pendent
- Menor del 3%
  - Major o igual al 3%

TÍTOL DE L'ESTUDI

ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

CLASSES DE PENDENT

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

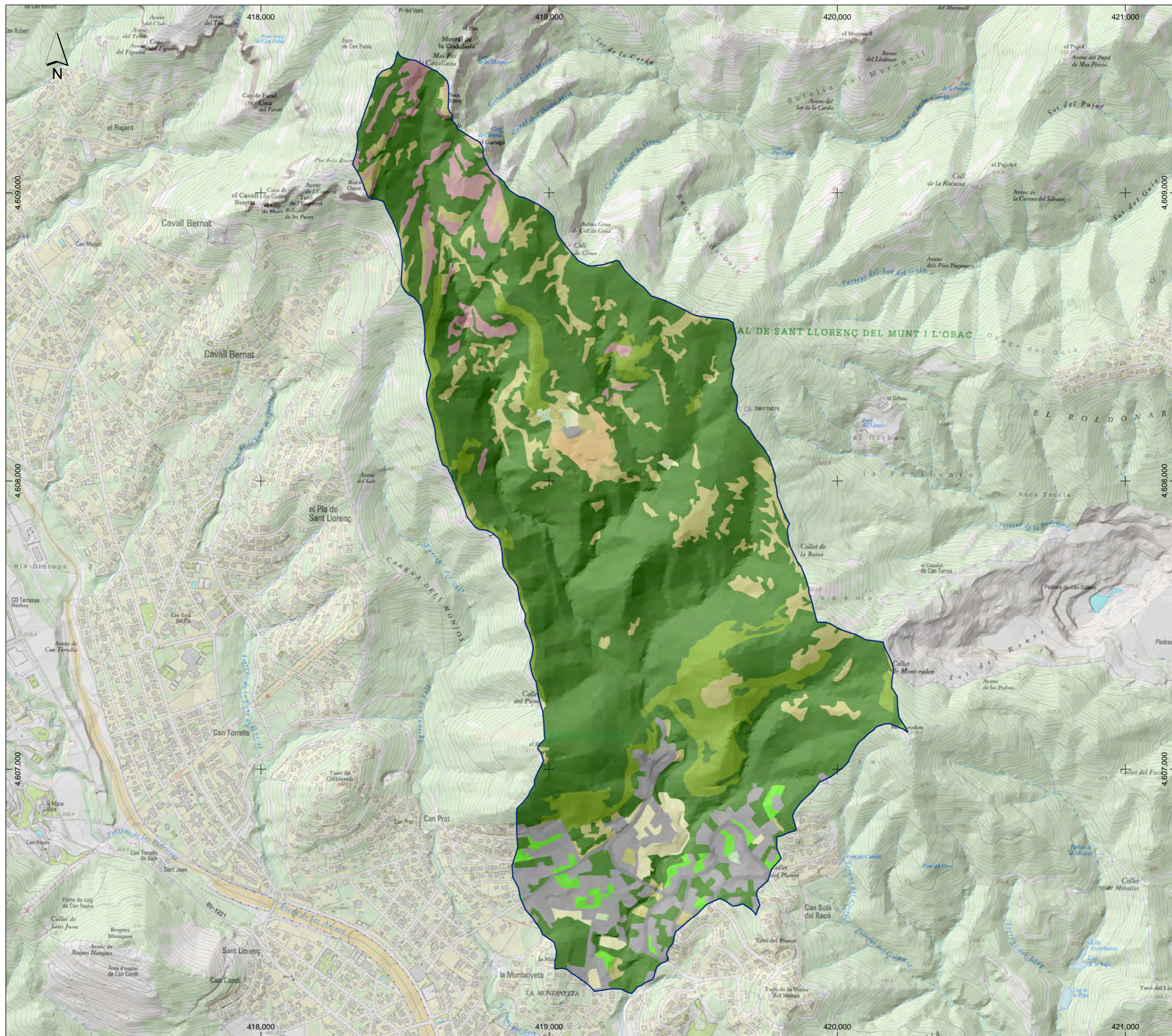
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

5 FULL  
1 de 1

CONSULTOR

**emedi** eMEDI Enginyeria i Gestió  
Carrer Sant Jordi, 26  
08222 TERRASSA (BCN)



LLEGENDA

- Coberta vegetal i ús del sòl
- Boscos clars (no de ribera)
  - Boscos densos (no de ribera)
  - Carreteres i vials
  - Conreus herbacis
  - Matollars
  - Prats i herbassars
  - Roquissars
  - Sòls nus forestals
  - Urbanitzat residencial lax
  - Zones verdes urbanes

TÍTOL DE L'ESTUDI

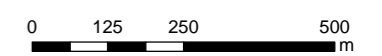
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

COBERTA VEGETAL I USOS DEL SÒL

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

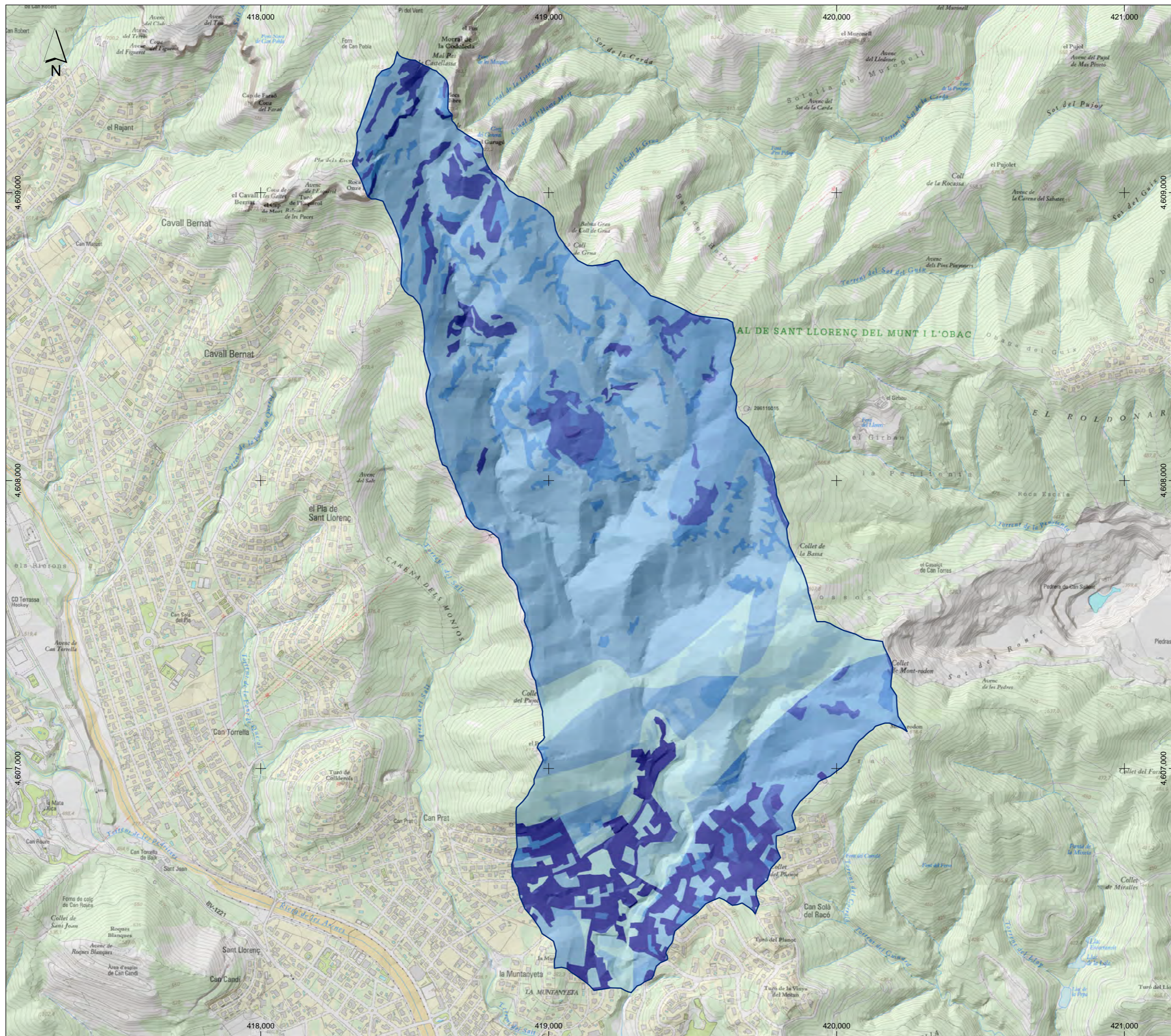
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

6 FULL  
1 de 1

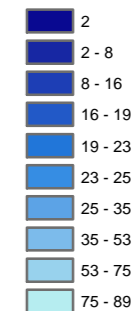
CONSULTOR





LLEGENDA

PO (mm)



TÍTOL DE L'ESTUDI

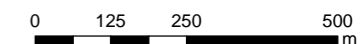
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

DISTRIBUCIÓ DEL LLINDAR  
D'ESCORRENTIU PO

ESCALA

1:12.500 Original A3



DATA

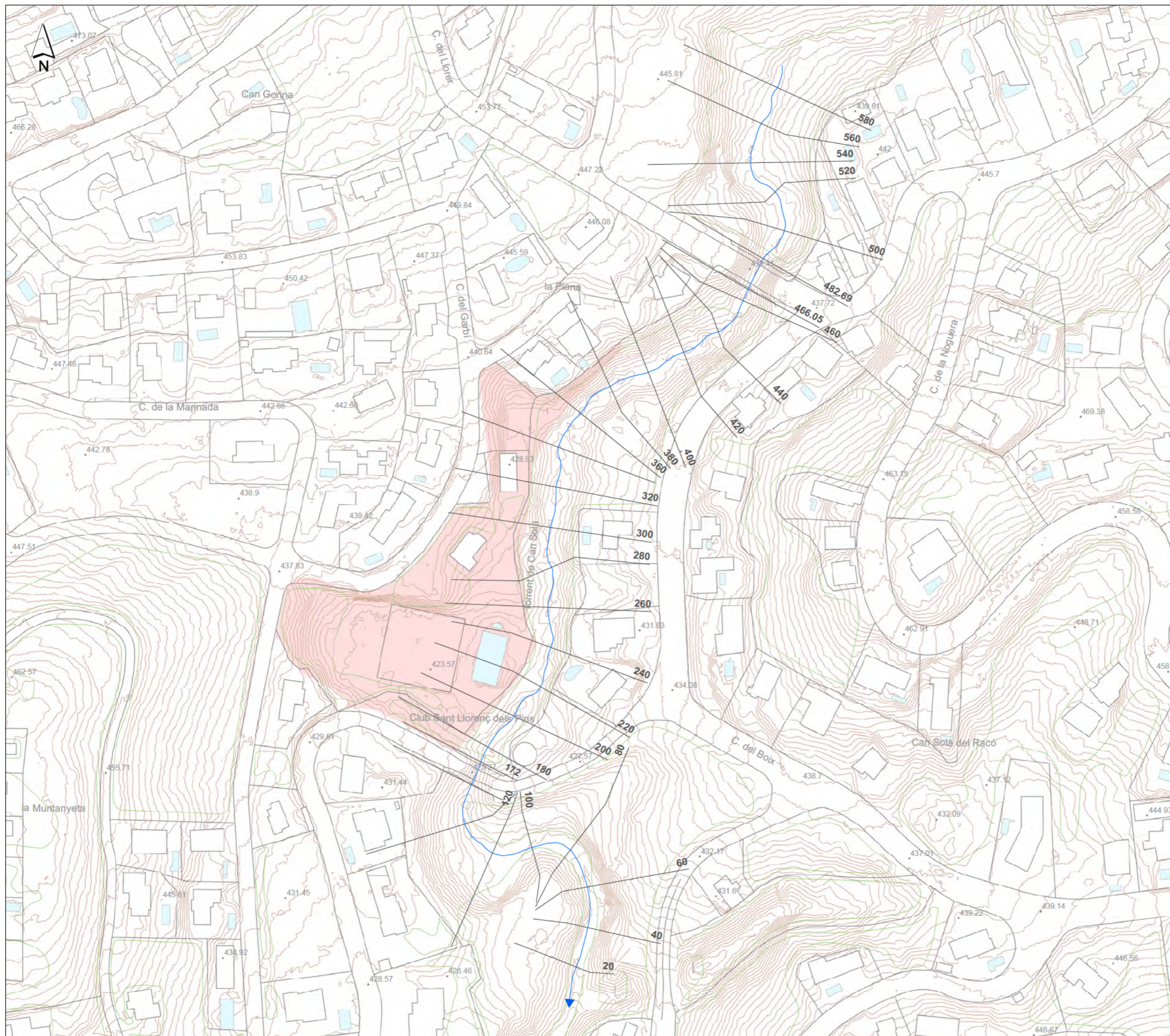
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

7 FULL  
1 de 1

CONSULTOR

**emedi** eMEDI Enginyeria i Gestió  
Carrer Sant Jordi, 26  
08222 TERRASSA (BCN)



LLEGENDA

- Seccions del model hidràulic
- Eix del curs fluvial
- Sector PMU.04

TÍTOL DE L'ESTUDI

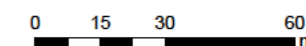
**ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA**

TÍTOL DEL PLÀNOL

**SECCIONS DEL  
MODEL HIDRÀULIC**

ESCALA

1:1.750 Original A3



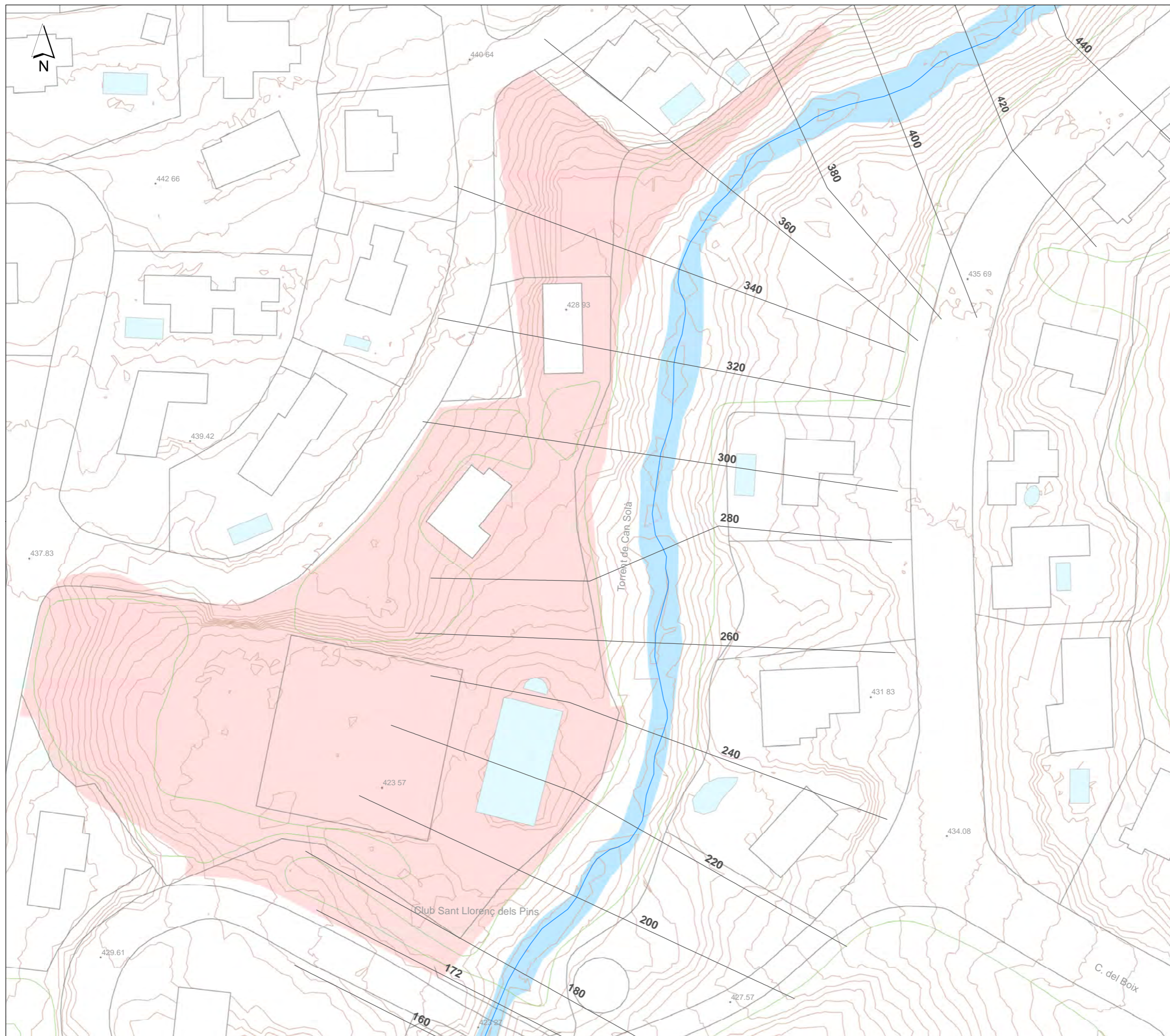
DATA

Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**8** FULL  
1 de 1

CONSULTOR



LLEGGENDA

- Làmina d'inundació T=10 anys
- Seccions del model hidràulic
- Eix del curs fluvial
- Sector PMU.04

TÍTOL DE L'ESTUDI

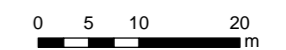
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

PLANTA D'INUNDABILITAT  
T=10 ANYS

ESCALA

1:750 Original A3



DATA

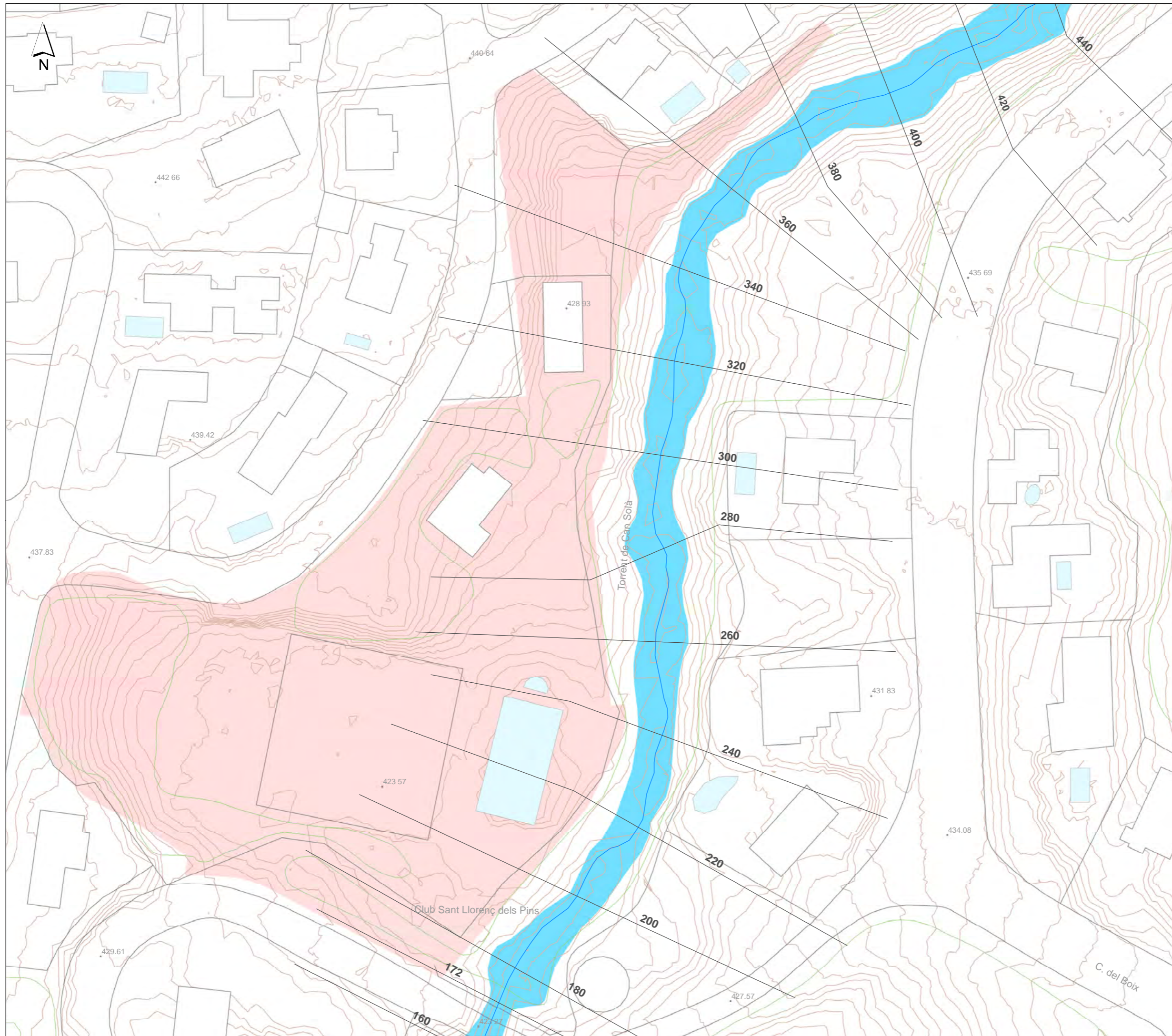
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**9.1** FULL  
1 de 1

CONSULTOR

**emedi** eMEDI Enginyeria i Gestió  
Carrer Sant Jordi, 26  
08222 TERRASSA (BCN)



LLEGGENDA

- Làmina d'inundació T=100 anys
- Seccions del model hidràulic
- Eix del curs fluvial
- Sector PMU.04

TÍTOL DE L'ESTUDI

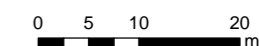
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

PLANTA D'INUNDABILITAT  
T=100 ANYS

ESCALA

1:750 Original A3



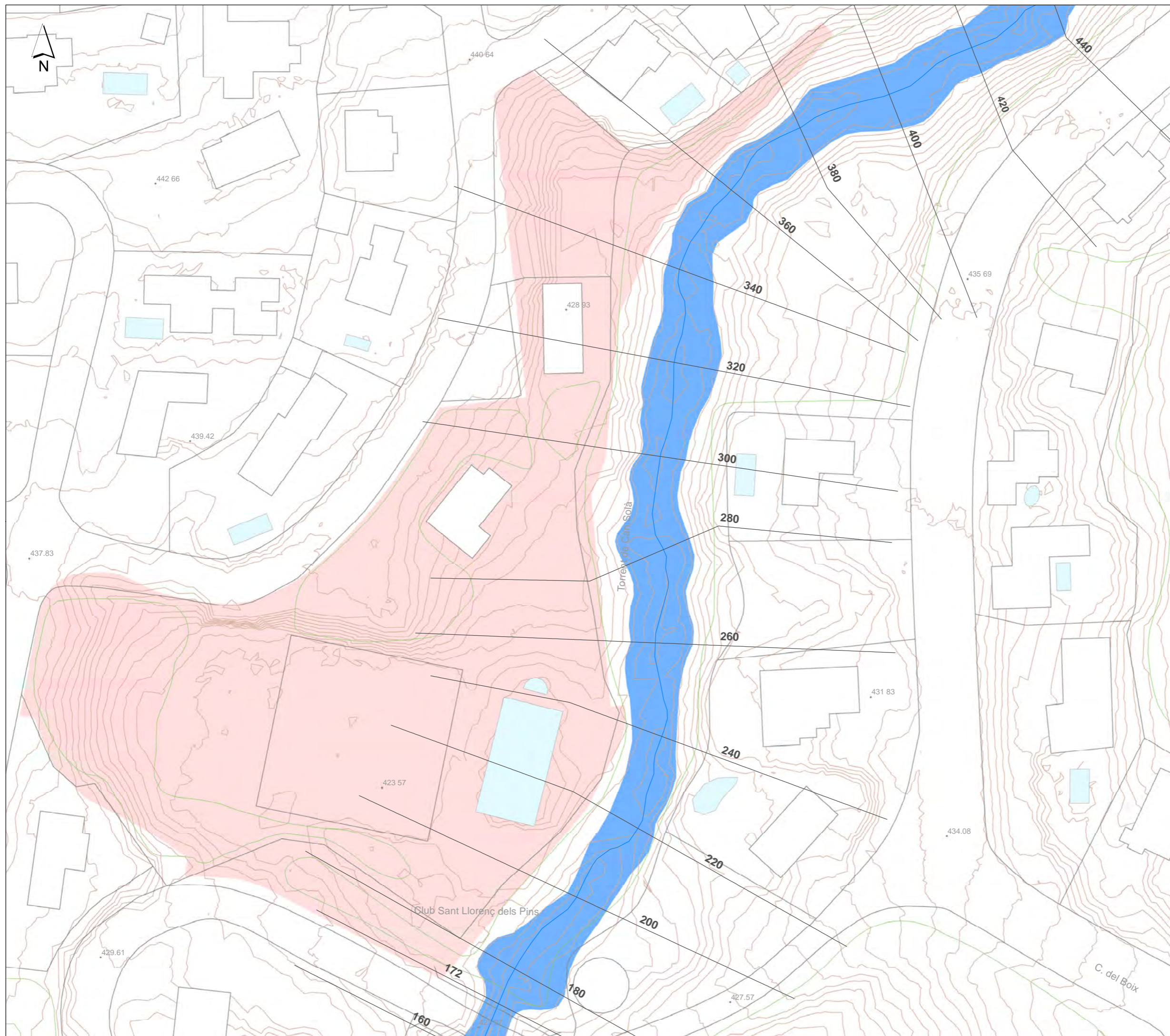
DATA

Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**9.2** FULL  
1 de 1

CONSULTOR



LLEGGENDA

- Làmina d'inundació T=500 anys
- Seccions del model hidràulic
- Eix del curs fluvial
- Sector PMU.04

TÍTOL DE L'ESTUDI

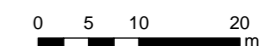
ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA

TÍTOL DEL PLÀNOL

PLANTA D'INUNDABILITAT  
T=500 ANYS

ESCALA

1:750 Original A3



DATA

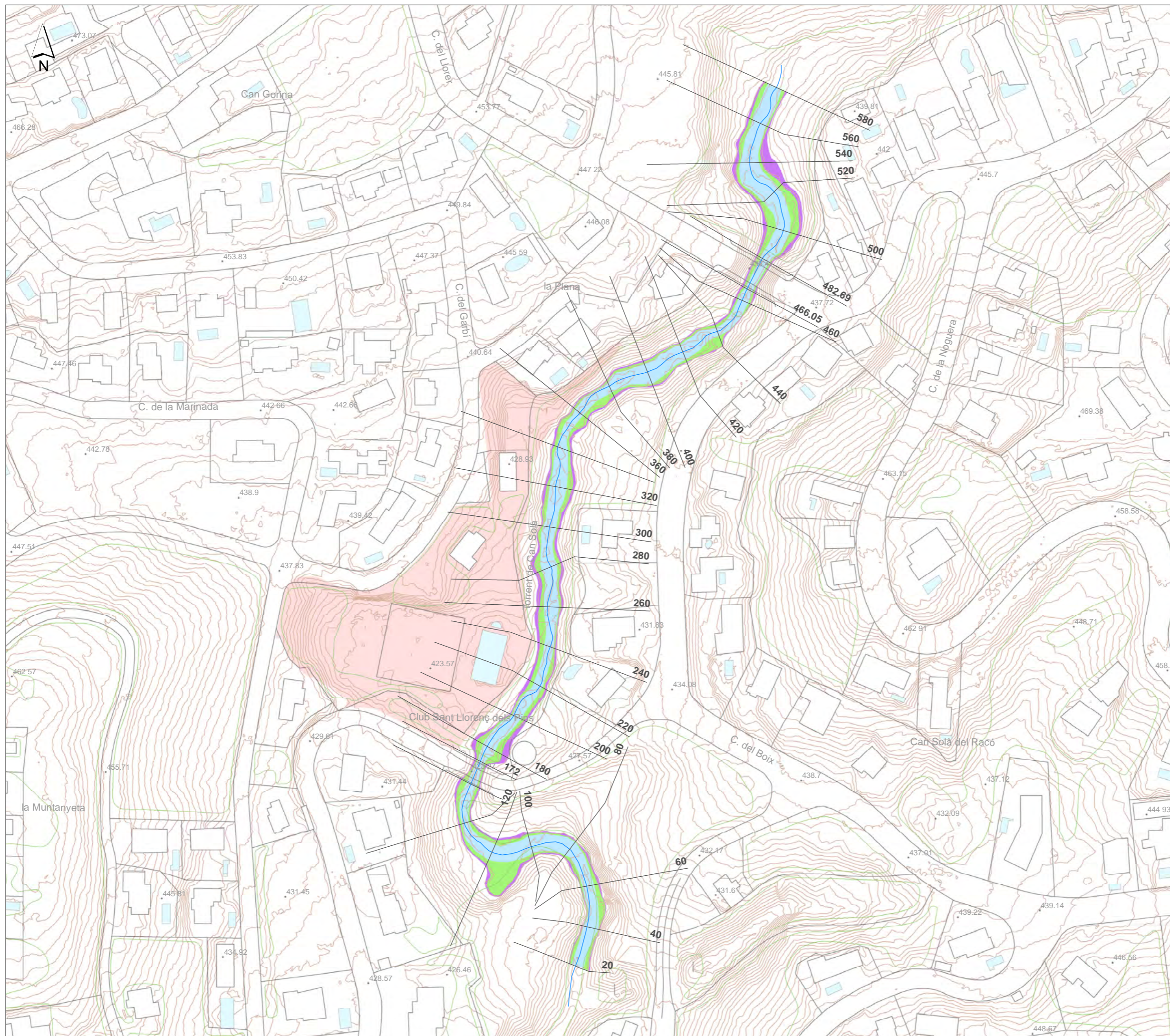
Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**9.3** FULL  
1 de 1

CONSULTOR





LLEGENDA

- Làmina d'inundació T=10 anys
- Làmina d'inundació T=100 anys
- Làmina d'inundació T=500 anys
- Seccions del model hidràulic
- Eix del curs fluvial
- Sector PMU.04

TÍTOL DE L'ESTUDI

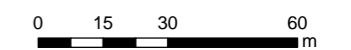
**ESTUDI D'INUNDABILITAT DEL  
TORRENT DE CAN SOLÀ A  
L'ÀMBIT DEL SECTOR PMU 04  
SANT LLORENÇ DELS PINS  
TM MATADEPERA**

TÍTOL DEL PLÀNOL

**PLANTA GENERAL  
D'INUNDABILITAT**

ESCALA

1:1.750 Original A3



DATA

Setembre 2016

PLÀNOL NÚM.

**9.4** FULL  
1 de 1

CONSULTOR

## **VIII. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA**



**Plànols d'informació:**

- I.01 Situació
  - I.01a Situació dins el terme municipal
  - I.01b Emplaçament
- I.02 Delimitació del sector
- I.03 Topogràfic i estructura de la propietat.
  - I.03a Àmbit de Can Torrella
  - I.03b Àmbit de Sant Llorenç dels Pins
- I.04 Estat actual (ortofoto + fotos preexistències)
  - I.04a Àmbit Can Torrella
  - I.04b Àmbit Sant Llorenç dels Pins
- I.05 Seccions estat actual
  - I.05a Àmbit Can Torrella
  - I.05b Àmbit Sant Llorenç dels Pins.
- I.06 Planejament vigent
- I.07 Xarxes de serveis existents
  - I.07a Electricitat
  - I.07b Gas
  - I.07c Telefonía
  - I.07d Aigua potable
  - I.07e Sanejament
- I.08 Zones inundables
  - I.08a Àmbit Can Torrella
  - I.08b Àmbit Sant Llorenç dels Pins.

**Plànols d'ordenació:**

- O.01 Zonificació
  - O.01a Àmbit Can Torrella
  - O.01b Àmbit Sant Llorenç dels Pins.
- O.02 Ordenació de l'edificació
  - O.02a Àmbit Can Torrella
  - O.02b Àmbit Sant Llorenç dels Pins
- O.03 Imatge indicativa del conjunt
  - O.04a Àmbit Can Torrella
  - O.04b Àmbit Sant Llorenç dels Pins.
- O.04. Superfície a urbanitzar àmbit Can Torrella
- O.05. Esquemes proposta de modificacions de serveis

**Plànols de gestió:**

- G.01 Divisió poligonal