

PLA PARCIAL D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
del sector residencial de
CAN CANDI
de Matadepera (VC)

TEXT REFÓS

449



INMOBILIARIA TICASA S.A.

NORMES URBANÍSTIQUES

Francesc de P. Subirats i Forms
Arquitecte

Diligència.-
Per a fer constar que aquest text refós del Pla Parcial del sector Can Candi s'ha aprovat mitjançant acord de Ple en sessió de data 14 de maig de 2007.
Matadepera, 15 de maig de 2007
La secretària General
Rosa Castellà i Mata

 **Ajuntament de Matadepera**
Secretaria General

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona

PLA PARCIAL CAN CANDI Terme Municipal de Matadepera (VC)

TEXT REFÓS

NORMES URBANÍSTIQUES

CAPÍTOL I.- NATURALES

Article 1 - DEFINICIÓ

Aquestes Normes Urbanístiques amb la resta de documents i prescripcions establertes per l'article 66 del text refós e la Llei 2/2002, Decret legislatiu 1/2005, d'Urbanisme, constitueixen el PLA PARCIAL DEL SECTOR DE CAN CANDI pel seu desenvolupament urbanístic residencial del terme municipal de Matadepera (Vallès Occidental - VC).

Article 2 - MARC LEGAL

El Pla Parcial del sector Can Candi és redacta d'acord amb les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació de Matadepera, aprovat definitivament per resolució de l'Honorable Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya.

El procediment d'aquest Pla Parcial és va iniciar l'any 1990. En data 19/10/1999 va ser presentat a l'Ajuntament de Matadepera el seu Text Refós ajustat a l'alternativa inicial de enllaç amb la carretera i a les determinacions del Decret Legislatiu 1/1990. El 17/12/1999 l'Alcalde de l'Ajuntament va dictar Decret en virtut del que es suspenia la seva tramitació fins a subsanar deficiències i la redacció de Conveni Urbanístic entre l'Ajuntament i els Promotors.

Per tant el procediment de redacció i tramitació del mateix és va iniciar amb anterioritat a l'entrada en vigència de la Llei 2/2002, de 14 de març, d'Urbanisme de Catalunya

Tant mateix el planejament urbanístic de Matadepera no ha estat adaptat, fins avui, a l'esmentada Llei d'Urbanisme.

La seva redacció s'ha adequat a les determinacions del Text refós de la Llei 2/2002, , així com a les contingudes en el Decret 287/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprovà el Reglament parcial de la Llei 2/2002.

Article 3 - GENERALITATS

- 1. Per tot el que no preveu aquesta Normativa Urbanística són d'aplicació les Normes del Pla General Municipal de Matadepera, en endavant P.G.O.M., i en el seu cas el que disposi el Text refós de la Llei 2/2002 d'urbanisme.

- 2. La interpretació d'aquestes Normes Urbanístiques es farà d'acord amb el P.G.O.M. i segons les regles d'interpretació del planejament urbanístic contingudes a l'article 10 de dit Text refós.

- 3. La regulació del sector és l'establerta en la secció 3ª del capítol IV de les Normes Urbanístiques del P.G.O.M. i en especial els criteris i paràmetres continguts en els seus articles 142 a 147, referents als *Sectors de Desenvolupament Residencial II (B2)*

Article 4 - ÀMBIT

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Normativa Urbanística es la del sector PP-4, delimitat en el plànol normatiu de la sèrie B, corresponent, a escala 1/5.000 del P.G.O.M.

Article 5 - INTERPRETACIÓ

- 1. Les determinacions del Pla Parcial del sector de Can Candi, i concretament aquestes Normes Urbanístiques, s'interpretaran en base a criteris que, partint del sentit propi de llurs paraules en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment llur esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què han de ser aplicades.

- 2. Quan hi hagi contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, hom s'atindrà al que indiquin els plànols d'escala més gran (la de menor quocient), és a dir, aquells en què la definició física sigui més acurada.

CAPÍTOL II.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA PARCIAL

Article 6 - VIGÈNCIA

La vigència del Pla Parcial començarà l'endemà de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya.

Article 7 - QUALIFICACIÓ DEL SÒL

- 1. El Pla Parcial, respecta i manté els usos determinats en el P.G.O.M. per aquest sector.

- 2. El Pla Parcial determina detalladament en el plànol nº6 els següents usos :

450

CLAU	ÚS
V	Vialitat pública
E	Equipament públic <i>(sòl per a centres culturals i docents, zones esportives i altres edificis d'interès públic)</i>
P	Espais lliures públics <i>(sòl per a jardí, plaça, parcs o boscos urbans)</i>
I	Infraestructures tècniques
R1	Residencial en vivenda unifamiliar aïllada
R2	Residencial en vivenda unifamiliar en filera

Article 8 - SISTEMES LOCALS

Aquest Pla Parcial, ajusta els sistemes locals del P.G.O.M. vinculants, inclosos en l'àmbit del sector, corresponents a la prolongació del carrer de Can Candi del sector urbà del Barri de Can Pi, i la localització del parc entre la carretera i el carrer Camí de Can Candi.

Article 9 - APROFITAMENT URBANÍSTIC.

El promotor del Pla Parcial resta obligat a cedir a l'administració actuant, Ajuntament de Matadepera, gratuïtament, dins l'àmbit del sector el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector, d'acord amb el que en aquest sentit estableix l'article 45.1.a) del Text refós de la Llei d'Urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

L'Ajuntament de Matadepera és considera interessat en el corresponent projecte de reparcel·lació en quant a titular del 10% de l'aprofitament urbanístic del sector.

El projecte de reparcel·lació determinarà la localització del sòl corresponent per a la materialització de l'aprofitament urbanístic corresponent a 839,70 m² de sostre a favor de l'Ajuntament.

CAPÍTOL III.- REGULACIÓ DETALLADA

SECCIÓ PRIMERA -RESIDENCIAL EDIFICACIÓ AÏLLADA [R1]

Article 10 - DEFINICIÓ

Correspon a l'adaptació de la zona residencial en edificació aïllada (clau A5.I) del P.G.O.M., al sector de Can Candi, en la que s'ha considerat la proximitat a zones de ciutat jardí

existents.

L'Edificació respon a la tipologia d'assentaments residencials sense continuïtat de l'edificació, deixant espais intermedis.

Article 11 - TIPUS D'ORDENACIÓ

L'ordenació en aquesta zona serà la d'edificació aïllada.

Article 12 - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer, la fondària mínima de parcel·la i l'ocupació màxima de parcel·la és la que s'estableix a la taula següent:

Condicions d'edificació	
Edificabilitat neta : parcel·les de superfície < 1.500 m ² =	0,3 m ² t / m ² s
parcel·les de superfície > 1.500 m ² =	0,254 m ² t / m ² s
Superfície mínima de parcel·la	700 m ²
Façana mínima de parcel·la	20 m
Ocupació màxima de la parcel·la	30 %

- 2. L'alçada màxima de l'edificació serà de set coma cinquanta (7,50) metres, corresponents a planta baixa més una planta pis.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no hi és inclòs el de les alçades de les xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de l'habitatge i que no suposin edificabilitat.

- 3. Les separacions mínimes de l'edificació de les alineacions de carrers i de les partions de la parcel·la serà com a mínim la que s'estableix a la taula següent:

Separacions mínimes de l'edificació	
A façana	6 metres
A altres partions de la parcel·la	3 metres

- 4. Les golfes seran habitables sempre que no sobrepassin el percentatge del trenta per cent (30%) de la superfície de la planta pis i reuneixin les condicions mínimes de llum, assolament, aïllament i ventilació per tal de ser considerats estances pròpies de l'habitatge. Aquestes golfes computaran en el càlcul del sostre màxim edificable.

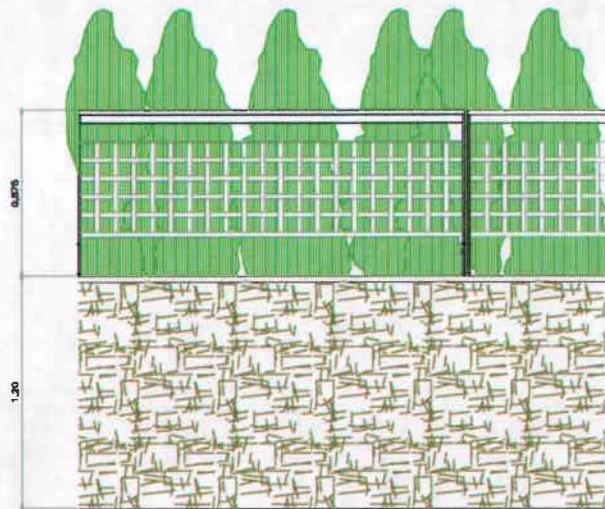
- 5. Es permet l'edificació auxiliar ocupant un màxim del quatre per cent (4%) de la superfície de la parcel·la i sense esgotar la intensitat neta d'edificació establerta, i amb una alçada màxima de tres coma trenta (3,30) metres. L'edificació auxiliar es construirà obligatòriament respectant les separacions definides en l'epígraf tercer d'aquest article.

Article 13 - TANCAMENTS DELS SOLARS

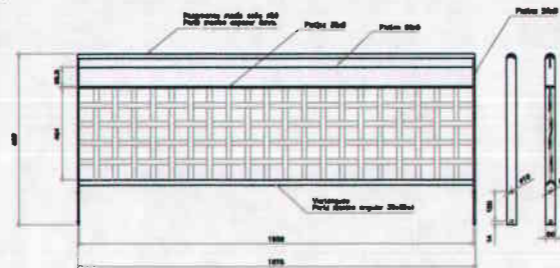
Els solars hauran de tancar-se amb elements de material opac fins a una alçada màxima de un coma vint (1,20) metres, i la resta, fins a una alçada màxima total de dos coma seixanta (2,60) metres mitjançant element lleuger o calat.

Les tanques dels solars a carrer, a fi d'unificar les seves característiques i donar coherència formal al conjunt del sector, es construiran respectant els següents paràmetres i materials:

- a) mur de 1,20 metres d'alçada de pedra natural nicorella fet a lloset, és a dir, amb pedres planes i de poc gruix col·locades de pla amb junts sense morter (en sec).
Coronament del mur amb cairo ceràmic manual 40x40 cm.



- b) reixat superior tipus BTL, de 0,857 metres d'alçada, format per reixa trenada sense soldar, de trams independents, amb passamà superior integrat, amb les característiques físiques següents:
 - trama a eixos de pletina: 94x94 mm
 - platina de trenat: 25x6 mm
 - forat lliure: 69x69 mm
 - acabat amb ferrotextrat color negre forja.



- c) portes, tant per a pas de vehicles com peatonals, del mateix tipus de reixat.
- d) bardissa posterior, darrere mur, de coníferes tipus "tsuga heterophylla".

d'acord amb el detall que s'acompanya en l'annex a aquestes Normes Urbanístiques.

Article 14 - ÚS I DESTÍ DE L'ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA

452

- 1. Es considera espai lliure de parcel·la la superfície de la mateixa no edificable en funció del percentatge màxim d'ocupació.

- 2. La funció principal d'aquest espai és la de millorar les condicions ambientals, l'optimització dels aspectes paisatgístics, i la potenciació del lleure i la cultura. Amb aquests criteris s'estableixen els usos permesos en els espais no edificables de cada parcel·la.

- 3. Els usos permesos en l'espai lliure de parcel·la no edificable seran els següents:

3.a.- Aparcament d'us propi de l'edificació, i circulacions pròpies que no suposin obres permanents d'edificació. La superfície màxima d'espai lliure per aquests usos serà del trenta per cent (30%) del total.

3.b.- El setanta per cent (70%) restant d'espai lliure de parcel·la no edificable és destinat a jardí privat, hort o instal·lacions esportives que no comportin edificabilitat per sobre de la rasant natural del terreny en l'interior de la parcel·la. Aquest percentatge es distribuirà dins de la parcel·la de manera que a tot el front de vial s'estableixi una franja amb jardineria i arbrat d'una amplada mínima de un coma cinquanta (1,50) metres. Aquesta franja sols és podrà interrompre en els llocs d'accés a l'interior de la parcel·la.

3.c.- En l'espai lliure de parcel·la destinat a jardí privat, es permet la col·locació d'elements de tipus artístic i cultural (obres d'art, maquinària antiga, brolladors, etc..)

3.d.- Respectant la franja d'ajardinament veïna a les alineacions de vials, la resta d'espai lliure de parcel·la destinat a jardí privat podrà destinar-se a instal·lacions esportives sempre que no requereixin volums edificats.

3.e.- Als efectes del contingut d'aquest article, el projecte d'edificació de la parcel·la haurà de contenir un plànol d'ordenació del seu espai lliure de no edificable. Aquest plànol podrà ser el d'emplaçament sempre que la seva escala sigui igual o superior a 1/200.

Article 15 - CONDICIONS ESTÈTIQUES

Les edificacions hauran de guardar relació amb l'entorn. Resten prohibits els materials o imitacions que desentonin i que no s'adaptin al caràcter del sector.

En concret:

- Resta prohibit l'ús de materials metàl·lics i de pissarra tant en les cobertes de les edificacions com en la resta de paraments exteriors de les mateixes.
- Les teules seran de ceràmica i de tipus corbat, en colors naturals. Resten per tant prohibides les teules planes, les de ciment i les de tons marrons, negres i grisos.
- En els paraments exteriors de les edificacions s'admet la gamma de colors ocres, terrosos i beiges. No s'admeten, com a color de tractament generalitzat el blanc, el negre, el gris ni les tonalitats bàsiques (blau, vermell, groc).
- Es prohibeixen els paraments d'obra vista de tonalitats blanca, grogenca, marró, negre i gris.

A aquests efectes el projecte tècnic als efectes d'atorgament de la pertinent llicència municipal d'obres, haurà d'incorporar plànols detallats de façanes, amb indicació de les característiques, qualitats i colors dels materials a emprar.

Article 16 - CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos son els següents:

- Habitatge: és permès només l'habitatge unifamiliar
- Comercial: s'admet.
- Oficines: s'admeten els despatxos de professions lliberals sense limitació.
- Sanitari: és admès sols l'ús de dispensari, consultoris i centres d'assistència primària
- Socio-cultural: son admesos els centres socials i de caràcter associatiu i de reunió.
- Recreatiu: no és admès.
- Esportiu: s'admet.
- Residencial: s'admet per a hotels limitat a una superfície de parcel·la que serà com a mínim l'equivalent a la superfície de sostre edificable i parcel·la corresponent a sis (6) parcel·les mínimes.
- Educatiu: es admès.
- Restauració: és admès.
- Camping: no és admès.
- Abocador: no és admès.
- Garatge, aparcament i estacionament: s'admet.
- Extractiu: no és admès
- Industrial: no és admès.
- Parcs de vehicles i maquinària: no és admès.
- Subministres energètics (estacions de servei, i semblants): no és admès.

SECCIÓ SEGONA - RESIDENCIAL EN FILERA [R2]

Article 17 - DEFINICIÓ

453

Correspon a l'adaptació de la zona residencial en edificació aïllada (clau A4.I.a) del P.G.O.M., al sector de Can Candi, a la zona residencial amb habitatges unifamiliars en edificació agrupada, en la que s'ha considerat l'1/3 integració formal a l'àmbit del sector de Can Candi, del barri de Can Pi i de Verge de Montserrat.

Article 18 - DESENVOLUPAMENT MITJANÇANT UNITAT DE PROJECTE

El desenvolupament urbanístic d'aquesta zona és realitzarà mitjançant la redacció i tramitació d'un projecte d'edificació que compregui la unitat funcional complerta de les vuit parcel·les destinades a aquesta tipologia, en dues unitats d'edificació. La situació de l'edificació resta palesa en el plànol núm. 8 del Pla Parcial de Can Candi. Els testers e les dues unitats d'edificació hauran de ser tractats com a façanes, poden contenir obertures.

Article 19 - TIPUS D'ORDENACIÓ

L'ordenació en aquesta zona serà la d'edificació en filera.

Article 20 - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1. La superfície mínima de parcel·la, la longitud mínima de façana al carrer, la fondària mínima i la ocupació màxima hauran de donar compliment als següents paràmetres:

Condicions d'edificació	
Edificabilitat neta	0,40 m ² t / m ² s
Superfície mínima de parcel·la	400 m ²
Ocupació màxima	40 %
Separació a alineació de vial	6 m
Longitud mínima de façana	1,00 m
Fondària màxima de les edificacions	14,00 m
Nombre màxim d'habitatges	9

- 2. L'alçada màxima de l'edificació serà de set coma cinquanta (7,50) metres, corresponents a planta baixa més una planta pis.

En el còmput de l'alçada reguladora màxima, no hi és inclòs el de les alçades de les

xemeneies, antenes, aparells i instal·lacions especials, connexes amb la funció de l'habitatge i que no suposin edificabilitat.

- 3. Les golfes seran habitables sempre que no sobrepassin el percentatge del trenta per cent (30%) de la superfície de la planta pis i reuneixin les condicions mínimes de llum, assolejament, aïllament i ventilació per tal de ser considerats estances pròpies de l'habitatge. Aquestes golfes computaran en el càlcul del sostre màxim edificable.

Article 21 - TANCAMENTS DELS SOLARS

Es respectarà l'establert en l'article 12 d'aquestes Normes Urbanístiques.

Article 22 - ÚS I DESTÍ DE L'ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA

- 1. Es considera espai lliure de parcel·la la superfície de a mateixa no edificable en funció del percentatge màxim d'ocupació.

- 2. La funció principal d'aquest espai és la de millorar les condicions ambientals, l'optimització dels aspectes paisatgístics, i la potenciació del lleure i la cultura.

- 3. La unitat de projecte a que és refereix l'article 16 d'aquestes Normes, podrà establir i concretar que part de l'espai lliure, amb un màxim del 50%, pugui destinar-se a ús comunitari al servei dels vuit habitatges.

- 4. Resten prohibides les construccions auxiliars.

Article 23 - CONDICIONS ESTÈTIQUES

L'edificació s'ajustarà a una unitat de projecte dels vuit habitatges permesos.

Cadascuna de les façanes dels vuit habitatges haurà de presentar un tractament diferenciat, tant a nivell formal com dels materials d'acabat de les mateixes, de forma que cada habitatge disposi d'una personalitat pròpia.

Es respectaran les condicions estètiques establertes en l'article 14 d'aquestes Normes.

Article 24 - CONDICIONS D'ÚS

Els usos permesos son els següents:

1. Habitatge: és permès només l'habitatge unifamiliar
2. Comercial: no s'admet.
3. Oficines: s'admeten els despatxos de professions lliberals sense limitació.
4. Sanitari: no s'admet.
5. Socio-cultural: no s'admet

6. Recreatiu: no és admès.
7. Esportiu: s'admet.
8. Residencial: no és admès.
9. Educatiu: no és admès.
10. Restauració: és admès.
11. Camping: no és admès.
12. Abocador: no és admès.
13. Garatge, aparcament i estacionament: s'admet.
14. Extractiu: no és admès
15. Industrial: no és admès.
16. Parcs de vehicles i maquinària: no és admès.
17. Subministres energètics (estacions de servei, i semblants): no és admès.

454

SECCIÓ TERCERA - SISTEMA LOCAL D'EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES

Article 25 - DEFINICIÓ i RÈGIM

- 1. Compren el sòl que el Pla Parcial destina a usos comunitaris, i que resta grafiat en el plànol nº 6, amb els usos establerts per aquest Pla Parcial.

Les reserves de sòl per a centres culturals i docents, zones esportives i altres edificis d'interès públic, (en endavant Equipaments), compleixen el percentatge establert pel P.G.O.M.

- 2. Tots els equipaments seran de titularitat pública, be que de possible gestió privada sense ànim de lucre, per mitjà de concessió administrativa o altres mecanismes previstos per la legislació vigent. En aquest sentit podran crear-se també entitats mixtes de gestió.

Article 26 - DESTINACIÓ DEL SÒL PER A EQUIPAMENTS I DOTACIONS COMUNITÀRIES

Els sòls per a equipaments i dotacions comunitàries determinats en aquest Pla Parcial, es classifiquen en :

- a. Equipaments sanitaris-assistencials, fins a la categoria de centre d'assistència primària
- b. Equipament cultural
- c. Equipament esportiu
- d. Equipament de serveis

Article 27 - CONDICIONS D'EDIFICACIÓ

- 1. L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals pròpies dels diferents tipus d'equipaments, determinats en l'article anterior, al paisatge, a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin, tot respectant una separació a partions i a vial

de tres (3) metres.

- 2. Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- 3. Alçada màxima: set coma cinquanta (7,50) metres
- 4. Ocupació màxima: seixanta per cent (60%)
- 5. Intensitat neta d'edificació: un metre quadrat de sostre per metre quadrat de sòl (1m²/m²)
- 6. Forma i distribució de l'edificació: la forma i distribució dels cossos de l'edificació haurà de permetre la sistematització d'espais a l'interior dels solars per a jardins i patis.

SECCIÓ QUARTA - SISTEMA LOCAL D'ESPais LLIURES

Article 28 - DEFINICIÓ i RÈGIM

Comprèn els sòls de titularitat pública sistematitzats coma espais lliures d'ús públic amb arbrat i jardineria, per a jardí, plaça, parcs o boscos urbans. Els sòls previstos amb aquest destí per el Pla Parcial seran de domini públic, els quals seran de cessió gratuïta.

Article 29 - USOS PERMESOS

A les àrees per a jardí urbà i/o plaça, sense pèrdua del domini públic, només s'hi admeten els usos públics i els usos col·lectius, inclòs el joc.

No s'admet cap tipus d'edificació excepte instal·lacions de joc i esbarjo, no ultrapassant el cinc per cent (5%) de la superfície de l'àrea.

SECCIÓ CINQUENA - INFRAESTRUCTURES TÈCNiques

Article 30 - DEFINICIÓ

El sistema de infraestructures tècniques comprèn el sòl i les obres reservats a la implantació d'una estació transformadora per al subministrament d'energia elèctrica, i de les instal·lacions de captació i distribució de les senyals de radiodifusió sonora i televisió procedents de emissions terrestres i de satèl·lit per a tot el sector.

Les edificacions i instal·lacions necessàries s'ajustaran a les directrius i normes tècniques corresponents.

SECCIÓ SISENA - SISTEMA VIARI

Article 31 - DEFINICIÓ

El sistema viari comprèn les obres i espais reservats a la xarxa viària i destinats exclusivament a l'ús de vialitat i d'estacionament.

Matadepera, març de 2007

455

L'ARQUITECTE REDACTOR



Francesc de P. Subirats i Forns

Diligència.-

Per a fer constar que aquest text refós del Pla Parcial del sector Can Candi s'ha aprovat mitjançant acord de Ple en sessió de data 14 de maig de 2007.

Matadepera, 15 de maig de 2007

La secretària General

Rosa Castellà i Mata

