
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DEL VOLUMS A CAN DURAN,
MATADEPERA.

*(text amb la incorporació de les esmenes de l'acord de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona, de 25 de gener de 2005).*

Matadepera, març 2006.
Manel Larrosa Padró, arquitecte.

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC D'ORDENACIÓ DEL VOLUMS A CAN DURAN,
MATADEPERA.

ÍNDEX:

1- MEMÒRIA:

- 1.1- MOTIU DE LA PROPOSTA.
- 1.2- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.
- 1.3- DADES DE L'ORDENACIÓ.

2- NORMES URBANÍSTIQUES.

3- PLÀNOLS.

1- MEMÒRIA.

1- Situació.

El present Pla Especial fa referència a l'entorn de la casa pairal de Can Duran i en particular a una parcel·la situada en el Pla Parcial de Can Duran (parcel·la 13 segons el Projecte de Compensació). Aquest Pla fou aprovat definitivament el 26-7-1995.

La parcel·la de la casa pairal de Can Duran no formava part del sòl comprès en l'àmbit del Pla Parcial referit, ja que era des de bon principi sòl urbà. Aquesta parcel·la 13 fou posteriorment subdividida en cinc parcel·les, quatre d'elles edificables i una cinquena que era un complement dels patis de la casa de Can Duran (que es situa a l'oest d'aquesta parcel·la 13). En l'actualitat, es tracta d'un àmbit totalment consolidat a com a sòl urbà en la mesura que han estat completament desenvolupats els aspectes que es derivàvem de la gestió del Pla Parcial en la part de sòl programat.

2- Motiu de la proposta.

L'ordenació continguda en el Pla Especial persegueix els grans trets següents:

- a) Ordenar els volums de l'edificació a desenvolupar, tant en planta com en alçada, per a millor definició del seu encaix al territori. En aquest sentit, es preveu preservar els jardins de Can Duran, com un element de paisatge amb interès i desplaçar l'edificació que és possible em ells cap a un lateral de la finca, justament al costat de quatre cases previstes pel Pla Parcial ja desenvolupat (citats més amunt).
- b) Conservar la masia de Can Duran, avui qualificada com a edificació discordant, ja que està subjecte pel Pla General a una ordenació segons edificació aïllada, quan es tracta d'una edificació alineada al vial.

Aquest conjunt d'opcions no constitueixen cap previsió molt diferent a les que ja el Pla General determina. S'estableix, però, un estudi més detallat i a l'escala menor de l'àmbit de les opcions de l'ordenació de l'edificació.

3- Marc legal del Pla Especial.

El present Pla Especial Urbanístic s'emmarca en les previsions de l'art 67 de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (Llei 2/2002), ja que es preveu el desenvolupament del PGM per a millorar aspectes de paisatge urbà (segons les previsions de l'art 67.1a, que fa referència a "*la recuperació i millora del paisatge urbà*").

El present Pla es pot conceptuar també de Pla de Millora Urbana per a resoldre, en sòl urbà consolidat, la composició volumètrica i de façanes, ja que així ho preveu la mateixa Llei (art. 68-1-b).

El present document parteix de que els elements de desenvolupament el PGM són clars i definits i les precisions que ara es fan són molt puntuals i molt específiques. En el present Pla Especial no s'inclou, no obstant, la documentació de la urbanització del sector ja que aquesta està completament consolidada (a partir de l'execució del Pla Parcial de Can Duran, document ja citat). Com a documentació d'aquest Pla s'inclou, d'acord amb l'art. 67.4 de la Llei, Memòria, plànols informatius i d'ordenació així com Normes reguladores. D'acord amb la Llei referida, s'inclou en la Memòria l'Estudi Ambiental.

4- Antecedents urbanístics.

La finca original de Can Duran, en la part qualificada de sòl urbanitzable programat, era només una part de la finca original. La casa pairal i una part dels seus patis gaudien de la condició de sòl urbà, mentre que la resta, estava qualificada de sòl urbanitzable programat (vegi's el s plànols informatius adjunts), el Pla Parcial del qual ha estat desenvolupat. En l'actualitat, es tracta de procedir a reajustar la delimitació i condicions de l'edificació d'una parcel·la que va quedar en la part de sòl programat, actualment ja sòl urbà, tota vegada que ha estat consolidada la urbanització i finalitzada la gestió del Pla Parcial. La parcel·la que és objecte d'ajust en la parcel·lació fou inscrita com a Parcel·la R5 al Registre de la Propietat, d'acord amb el Projecte de Compensació.

En aquesta parcel·lació es van crear quatre parcel·les numerades R1, R2, R3 i R4 (finques 5801, 5802, 5803 i 5804) que es repartien el sostre edificable i la cinquena referida (finca 5542) que s'associava com a pati a la resta de la casa pairal annexa (finca 5303). No obstant aquest criteri contingut en el Projecte de Compensació aprovat, en el moment de la inscripció de la parcel·lació en el Registre de la Propietat, aquesta parcel·la R5 no va quedar unida a la casa pairal, sinó que va ser inscrita com a parcel·la independent. Les quatre parcel·les R1, R2, R3 i R4 es repartien el sostre edificable, mentre que la parcel·la R5 quedava sense sostre.

La parcel·la de la casa pairal té façana a dos carrers i disposa d'una superfície que, en aplicació de la normativa del Pla General, permetria la ubicació de dos habitatges en parcel·les separades, ja que compleix la condició de longitud de façana per parcel·la i superfície suficient per a dues parcel·les.

En aquest moment, es tracta de situar la nova edificació que és possible en aquesta part de sòl dels patis de la casa de Can Duran en la part de l'anomenada parcel·la R5, bo i refent en part els seus límits, de manera que es mantingui com espai lliure

els espais de jardí actuals i es situïn aquest dret d'edificació en una part menys sensible.

En el Projecte de Parcel·lació que es tramitarà successivament a aquest Pla d'Ordenació de Volums es definirà com a independent una parcel·la ajustada de dimensions en relació a la cinquena referida, de manera que passi a ser edificable per si mateixa, de manera similar a les parcel·les R1, R2, R3 i R4 referides, quan abans només es preveia que era un annex de pati de la casa pairal. La resta de parcel·la cinquena passarà a ser pati de la casa pairal.

Per a fer possible aquesta opció d'edificació es parteix en aquesta Ordenació de Volums, de les condicions d'edificació de la casa pairal, determinades per la Normativa del Pla General, però es proposa situar la localització de les edificacions en la part de façana nord dels solars, de manera que es pugui preservar en la banda sud els jardins actuals

5- Propietats presents.

Les propietats presents són objecte de descripció detallada en un expedient de parcel·lació, que es tramita en paral·lel, però es fan constar en aquest Pla per a major claredat del procés.

Inicial-1: PARCEL·LA CASA PAIRAL.

- Superfície: 1.602,00 m².
- Descripció i límits: terreny situat en el terme de Matadepera, partida "El Campet", amb una casa de pagès de planta i altell o pis, amb una extensió en planta de 170 m², limita al nord amb el carrer camí de Can Duran, amb una línia de 27,20 metres, al sud en línia amb una mateixa magnitud amb part de la finca que es va segregar, a l'est amb línia de 60 metres amb la mateixa finca segregada (parcel·la 5) i a l'oest amb una línia de 55,50 metres amb Miquel Duran. En el límit sud queda inclòs en la propietat el mur de tres metres d'alçada que li atorga façana al carrer allà situat.
- Qualificació urbanística: sòl urbà zona de Ciutat Jardí extensiva, clau A5.1, segons el Pla General de Matadepera.
- Sostre edificable: 0,40 m²/m² (equivalent a 640,80 m²).
- inscrita al registre de la Propietat de Terrassa-3, Matadepera, llibre 77, tom 2330, finca 683-N.

Inicial-2: PARCEL·LA 5.

- Superfície: 852,33 m².
- Descripció i límits: solar en dues parts separades, amb front al Camí de Can Duran, també conté un rectangle que conté un pou i les seves instal·lacions, de 42 m², limitat aquest en tot el seu entorn per la parcel·la 15 (del Projecte de Compensació del Pla Parcial) o parcel·la d'equipament cedida a

l'ajuntament. Limita pel seu front nord, amb el camí de can Duran i parcel·les R1 i R2, a l'est amb la parcel·la R1; a l'oest amb la parcel·la de la casa pairal de Can Duran i al sud amb la zona verda de l'ajuntament i la casa pairal de can Duran. Gaudeix d'un accés complementari a través d'una servitud de pas establerta en les parcel·les R1, R2 i R3, accés situat en el front nord-oest, amb una amplada de 6 metres.

- Qualificació urbanística: Residencial, clau R.
- Sostre edificable: 0 m2.
- inscrita al registre de la Propietat de Terrassa-3, Matadepera, llibre 89, tom 2543, finca 5542.

6- Planejament vigent segons el Pla General i el Pla Parcial.

Segons el Pla General la finca urbana, en sòl urbà, que ocupa la Casa pairal està qualificada com a sòl urbà, Ciutat Jardí extensiva, clau A5.1. Aquesta parcel·la un cop executat el Pla Parcial gaudeix de dues façanes a carrer en les seves cares nord i sud.

Les condicions urbanístiques de la zona de Ciutat Jardí extensiva, clau A5.1, són:

- edificació aïllada.
- sostre edificable: 0,4 m2/m2 de parcel·la.
- parcel·la mínima: 800 m2.
- façana mínima: 20 m.
- ocupació màxima: 20%.
- separació de les edificacions a límit de façana: 10 m.
- separació de les edificacions a límit lateral i fons de parcel·la: 4 m.

En l'àmbit R del Pla Parcial, al costat de la casa pairal hi ha previstes quatre cases entre mitgeres (en part ja construïdes), amb un accés des del carrer del camí de can Duran i un espai de servitud en la part nord de les parcel·les que serveix per a garantir un accés sobre el mur existent i estalviar la proliferació de guals que trenquin la façana d'aquest tros de carrer.

En les parcel·les R1 a R4, les condicions d'edificació segons el Pla Parcial són:

- Nombre de Plantes: Planta baixa i un pis. Serà ocupable el sota coberta, dins les condicions de pendent màxima d'aquesta.
 - L'alçada, s'amidarà tal i com regula el PGM les condicions per els tipus d'ordenació en edificació aïllada i edificació aïllada d'habitatge unifamiliar agrupat. Serà de set coma cinquanta metres (7,50 m) corresponents a planta baixa més una planta pis.
 - Alçades lliures interiors mínimes;
 - estances: 2,50 m (en general).
 - plantes baixes: 3,30 m.
- s'admetrà la construcció de golfes habitables en una ocupació que no sobrepassi en cap cas el setanta per cent (70%) de l'ocupació de l'edificació en planta pis, i computarà a

tots els efectes de sostre màxim edificable.

- Condicions de coberta. Les golfes seran habitables i hauran de complir les condicions següents: aïllament, ventilació, il·luminació i assolellada necessaris per poder ésser considerades com una estança d'un habitatge. Les pendents hauran d'ésser d'un màxim d'un 30% i el material de coberta serà de teula àrab de tonalitat tradicional, exceptuant qualsevol altre tipus, com la pissarra, o les teules àrabs d'altres tonalitats, en especial les de tonalitats fosques. Les condicions de l'ocupació del sota coberta regiran també per a la subzona d'habitatge agrupat (RA)

- Cossos annexes a l'edificació principal : Els garatges i serveis complementaris com magatzem, petit taller, bodega, etc. podran constituir un cos separat, o adossat al principal, amb les condicions següents : la seva superfície màxima serà de 25 m², la seva alçada serà únicament de planta baixa, amb una coberta que s'integri en composició amb la del cos principal. Podran situar-se als límits de la parcel·la, laterals i de la façana principal si la seva composició s'adequa a la composició i materials de l'edificació principal.

- Materials de l'edificació: s'utilitzarà amb preferència l'obra vista i les cobertes de teula, de tonalitats similars als edificis de l'àrea, per a formalitzar un conjunt harmònic.

- Normes de la zona residencial (R). Usos. L'ús preferent serà el d'habitatge unifamiliar en les condicions d'ús determinades per l'article 98 del PGM en les normes Ciutat Jardí.

1.2- DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.

La solució d'ordenació que es planteja parteix dels següents elements:

- Manteniment de la Casa de Can Duran en el seu emplaçament i regulada per condicions d'edificació segons alineació de vial, en comptes d'edificació aïllada.
- Permetre la situació, com a elements inclosos en l'ordenació, tant de la casa de Can Duran com de la Torre que hi ha jardí, la qual és un element del paisatge de la zona.
- Preservar com a espai lliure l'actual jardí de Can Duran
- Repartir els drets d'edificació de la parcel·la de Can Duran entre la casa pairal i una nova edificació en continuïtat a les que hi ha al llarg del carrer (continuació de la sèrie R1 a R4 amb una R5, seguint els paràmetres d'ordenació que ja preveia el Pla Parcial.

1.3- DADES DE L'ORDENACIÓ.

L'ordenació del Pla Especial parteix del manteniment dels espais públics. La relació de les qualificacions urbanístiques vigents s'expressen en els Quadres adjunts:

Quadre 1: resum de les qualificacions urbanístiques:

qualificacions vigents	superfície	sostre edificable
clau A5.1	1.602,00 m2	640,80 m2
zona R del Pla Parcial de can Duran	852,33 m2	---
total	2.454,33 m2	640,80 m2
qualificacions Pla Especial		
zona A5.1d (Can Duran)	1.936,33 m2	411,80 m2
zona A5.1e (Annex Can Duran)	518,00 m2	229,00 m2
total	2.454,33 m2	640,80 m2

La suma de les superfícies de les parcel·les formades per la casa pairal i la Parcel·la 5 del Projecte de Compensació, amiden una superfície conjunta de 2.454,33 m2. Aquesta superfície és suficient per a contenir dues parcel·les separades, així com també ho és la superfície de 1.602,00 m2 de la casa pairal, situada tota ella en sòl urbà.

El sostre edificable actualment vigent es reparteix en funció de les dues parcel·les finals. S'assigna també un habitatge per parcel·la a partir de les dues unitats que el mateix Pla General actual permet. El sostre edificable en la parcel·la de la casa pairal és actualment de 640,80 m2 (1.602 x 0,4 m2/m2).

A la nova parcel·la (anomenada FINAL-2), se li assigna un sostre edificable de 229 m2, que és del mateix ordre que en les parcel·les veïnes 1, 2 3 i 4, les quals són de qualificació R. A la parcel·la de la casa pairal (parcel·la FINAL-1) se li assigna el resta del sostre edificable, que és de 411,80 m2. Aquest sostre és poc més elevat que és actualment consumit per la casa. En tot cas, el marge d'escreix sobrant, en cas de ser usat quedarà regulat per les condicions de la zona A5.1 del pla General, en particular pel que fa a les distàncies amb els límits de vial i veïns.

Les condicions de l'edificació en la casa pairal (zona A5.1d) seran les de l'edificació prevista al PGM, com a zona de Ciutat Jardí extensiva, clau A5.1, només que subjectes a les condicions d'edificació segons alineació de vial. En la parcel·la de la zona A5.1e, les condicions de l'edificació seran també les de la mateixa zona A5.1 del Pla General, amb algunes precisions per a millor adequació al lloc.

2- NORMES URBANÍSTIQUES.

art. 1- Àmbit del Pla Especial.

El present Pla Especial comprèn una superfície de 2.454,33 m², formada per dues parcel·les, una procedent del sòl urbà delimitat pel Pla General i una altra, actualment també sòl urbà, però procedent del Pla Parcial de Can Duran.

art. 2- Objecte del Pla Especial.

L'objectiu del Pla Especial és ajustar l'ordenació volumètrica de les futures edificacions amb solució de conjunt de manera que es preservi la casa pairal de Can Duran com a edificació dins dels paràmetres de l'ordenació i alhora es preservi de l'edificació els patis d'aquesta casa, a partir de desplaçar els drets d'edificació, que hi ha presents en ell, cap a un lateral de la casa amb façana al carrer anomenat Camí de Can Duran.

art. 3- Documentació.

Integren el Pla Especial els documents següents: Memòria, Normes urbanístiques, i Plànols informatius i d'ordenació.

art. 4- Qualificacions urbanístiques i ordenació.

Les diferents zones i sistemes del Pla Especial es regiran en relació a l'ordenació de l'edificació i usos, en tot el que no és expressament regulat en aquest Pla Especial, pel que és previst en la Normativa del Pla General i pel que és previst a la Normativa del Pla Parcial de Can Duran. Per a fer possible aquesta solució es creen dues subzones que desenvolupen la zona A5.1 del Pla General.

art. 5- Normes específiques de la zona A5.1d (Can Duran).

D'acord amb la normativa del pla General, les condicions d'aplicació seran les de la zona A5.1, però subjectes a les condicions d'ordenació previstes segons alineació de vial. Aquestes condicions, ajustades al present cas, són:

- El sostre màxim serà de 411,80 m² (1 habitatge).
- Edificació segons alineació de vial.
- Parcel·la mínima: 1.600 m².
- Façana mínima: 20 m.
- Ocupació màxima: 20%.
- Alçada de l'edificació: planta + 1 pis, alçada reguladora: 7,30 metres.
- S'admet dins l'ordenació l'actual casa de can Duran, constituïda per planta baixa, pis i sota coberta. S'admet també dins de l'ordenació, el manteniment

- de la Torre actual del jardí, com a element singular del paisatge de la zona.
- Separació de les edificacions a límit de façana: es podrà mantenir l'edificació actual alineada al carrer.
 - En cas d'ampliació fins exhaurir el petit marge de sostre construïble encara no edificat, els nous volums respectaran les distàncies a límits de parcel·la i vial que marca la zona A5.1 del Pla General: separació de les edificacions a límit lateral i fons de parcel·la: 4 m.
 - Aquesta parcel·la tindrà el caràcter d'única i indivisible i en ella només és possible un únic habitatge

art. 6- Normes específiques de la zona A5.1e (Annex de Can Duran).

D'acord amb la normativa del pla General, les condicions d'aplicació seran les de la zona A5.1, subjectes a les condicions d'ordenació previstes segons edificació aïllada. Aquestes condicions, ajustades al present cas, són:

- El sostre màxim serà de 229,00 m² (1 habitatge).
- L'edificació serà segons filera i se separarà 6 metres de l'alineació del carrer seguint les edificacions de la banda est, regulades en el Pla Parcial de Can Duran. La nova edificació s'adossarà amb les veïnes, sense deixar mitgeres al descobert.
- Alçada de l'edificació: planta + 1 pis, alçada reguladora: 7,30 metres.
- Ocupació màxima: 25%.
- Condicions de coberta. Les golfes seran habitables i hauran de complir les condicions següents: aïllament, ventilació, il·luminació i assolellada necessaris per poder ésser considerades com una estança d'un habitatge.
- L'ús preferent serà el d'habitatge unifamiliar en les condicions d'ús determinades per l'article 98 del PGM en les normes Ciutat Jardí.
- Per tal d'atorgar coherència a aquesta edificació respecte de les veïnes R1 a R4, ordenades en el Pla Parcial de Can Duran (aprovat definitivament el 26-7-1995), se seguirà la Normativa d'aquestes en tot allò que sigui complementari de la present Normativa.

Matadepera, març de 2006.
Manel Larrosa Padró, arquitecte.

el promotor: RIBA-GENESCÀ, SL. amb adreça al carrer, del camí de Can Duran, 8, Matadepera, nif: B-61042255, i en el seu nom, Maria Antònia Genescà Garrigosa, DNI: 39.107.681, amb adreça al carrer del camí de Can Duran, 8, Matadepera.