

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
**PER L'OBTENCIÓ  
D'HABITATGE DE PROTECCIÓ OFICIAL  
EN EL SÒL URBÀ CONSOLIDAT DE MATARÓ**



Ajuntament de Mataró  
Servei d'Urbanisme i Patrimoni  
Secció d'Urbanisme

## NORMATIVA

MPG-110

GTM 2022 / 3538

Aprovació inicial

Agost 2022



**Ajuntament  
de Mataró**

## **NORMATIVA URBANÍSTICA**



### **Article 1. Àmbit i objectiu de la modificació**

1. L'àmbit de la present *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació MPG-110 per l'obtenció d'habitatge de protecció oficial en el sòl urbà consolidat de Mataró* (en endavant MPG110) és tot el terme municipal de Mataró, al tractar-se d'una regulació d'aplicació en totes les finques que presentin les condicions que s'estableixen en aquesta, dins el municipi.
2. L'objectiu de la present MPG110 és ajustar la regulació urbanística de les zones amb ús d'habitatge plurifamiliar per tal de contribuir a augmentar el parc d'habitatge amb protecció oficial al municipi, ajudant així a avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana, i afavorint, a la vegada, una distribució repartida de l'habitatge de protecció oficial al municipi.

### **Article 2. Definició de l'ús específic "Habitatge assequible"**

1. Es defineix l'ús específic urbanístic "Habitatge assequible" dins l'ús general "Residencial", amb la creació del punt 1.4. *Habitatge assequible* a l'actual article 130. *Classificació segons la funció urbanística: usos específics* que queda regulat de la manera següent:

*1.4 Habitatge assequible: són els habitatges de protecció pública i els habitatges i allotjaments dotacionals, subjectes a les diverses modalitats amb protecció oficial establertes en la normativa vigent. També tenen aquesta condició els altres habitatges destinats a polítiques socials, d'acord amb el que preveu la legislació d'habitatge i sobre drets socials, i en el seu desenvolupament, el pla territorial sectorial d'habitatge i el pla local d'habitatge. El planejament urbanístic ha de contribuir a donar compliment a aquests plans, i, en especial, a l'objectiu de solidaritat urbana definit a l'article 73 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. L'habitatge assequible pot materialitzar-se en forma d'habitatge familiar, plurifamiliar i rural.*

2. Es modifica el darrer paràgraf del punt 1 del mateix article 130. *Classificació segons la funció urbanística: usos específics*. Queda redactat de la manera següent:



*Dins d'aquestes tipologies bàsiques, l'habitatge es pot usar en diferents modalitats residencials, les quals algunes poden generar alguna activitat econòmica en sòl urbà: habitatge col·lectiu, social o assistencial, habitatge turístic, entre altres.*

3. Es modifica el punt b) i s'introdueix el punt c) a l'apartat 9.2 de l'article 130. *Classificació segons la funció urbanística: usos específics.* Queda redactat de la manera següent:

*b) Els nous usos relacionats amb la qualificació del sistema d'equipaments comunitaris i serveis tècnics, que són:*

- Religions (4.4)*
- Funerari (4.5)*
- Administratiu públic i prevenció (4.7)*
- Mercats (4.8), relatiu als mercats públics.*
- Vinculat a la mobilitat i al transport públic (4.10)*
- Habitatge assequible (1.4) en la modalitat específica d'allotjament dotacional*

*Alguns dels nous usos introduïts que no figuren en la regulació dels usos de les zones, com per exemple els tallers artesanals o l'ús energètic i tecnològic, es mantindran com fins ara, segons la regulació 'Altres usos' definits en l'apartat anterior 8 d'aquest article 130.*

*c) El nou ús específic 'Habitatge assequible' (1.4) serà compatible on sigui permès l'habitatge unifamiliar, plurifamiliar i rural.*

### **Article 3. Regulació de l'ús específic urbanístic "Habitatge assequible"**

1. Es crea la *Secció Cinquena. Regulació específica de l'ús d'habitatge assequible* dins el *Títol II. Paràmetres comuns d'ordenació d'ús, Capítol Cinquè. Paràmetres reguladors d'usos i activitats.* En la nova secció es creen els articles 143bis, 143ter, 143quater i 143quinque, que queden redactats de la manera següent:



**SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS D'HABITATGE  
ASSEQUIBLE**

*Article 143bis. Disposicions sobre l'ús d'habitatge assequible*

*1. L'habitatge assequible ha de ser fomentat i promogut per l'administració per fer efectius els principis de sostenibilitat urbana i de cohesió social, i pot ser implantat en les diferents zones i sistemes que admeten l'ús d'habitatge, amb els límits de superfície i condicions establerts en la legislació.*

*2. Les qualificacions del sòl que incorporen específicament l'habitatge assequible són les següents:*

*a) Sistema d'Equipaments comunitaris (clau E) i Sistema de dotació d'habitatge públic (clau Dhp)*

*b) Zones que incorporen l'habitatge de protecció pública en algun dels supòsits següents:*

*b1. Habitatge de protecció pública en sectors o polígons d'actuació en sòl urbà no consolidat i sòl urbanitzable, amb la qualificació urbanística del sòl procedent de les reserves legalment establertes, les quals podran ser incrementades pel planejament, atesa la seva condició de previsions mínimes.*

*b2. Habitatge de protecció pública en sòl urbà consolidat, amb la qualificació urbanística del sòl en consideració a les necessitats d'habitatge d'aquest tipus expressades en la memòria social del pla que correspongui i que es pot concretar en:*

*b2i. Parcel·les destinades totalment a habitatge de protecció pública. Aquesta qualificació pot comportar, si ho determina el planejament, la declaració d'utilitat pública i interès social a efectes d'expropiació. S'identifica en el nou planejament amb la subclau 'hpp' vinculada a la zona amb ús d'habitatge corresponent.*



*b2ii. Parcel·les destinades parcialment a habitatge de protecció pública en compatibilitat amb altra qualificació de sòl com a sistema o zona. S'identifica en el nou planejament amb la subclau 'hpp' vinculada a la zona amb ús d'habitatge corresponent.*

*b2iii. Parcel·les subjectes a regulació en el règim d'usos propi de la zona que admet l'ús d'habitatge, de la previsió d'un percentatge d'edificabilitat amb destinació a habitatge de protecció pública. En aquest cas, no s'identifica amb la subclau 'hpp'.*

*Article 143ter. Aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública*

*1. En les zones en què es preveu una destinació parcial a habitatge de protecció pública, aquest s'aplicarà en parcel·les de més de 600 m<sup>2</sup> de sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar, en el cas d'una actuació edificatòria de nova construcció o en determinats supòsits d'ampliació o rehabilitació que inclogui aquest ús, d'acord amb aquest article i concordants. El destí parcial es concretarà, com a mínim, en un 30% del sostre urbanístic que es proposa edificar o rehabilitar.*

*2. Els habitatges de protecció pública resultants tindran qualificació genèrica o la que determini com a equivalent la normativa en matèria d'habitatge.*

*3. Són actuacions subjectes a la destinació parcial esmentada en l'apartat 1, les obres majors corresponents a:*

*a) La construcció i edificació de nova planta*

*b) L'ampliació d'un edifici existent, no inclòs en el supòsit f), quan es creïn nous habitatges. El destí parcial s'aplicarà sobre el nou sostre que es proposa edificar.*



*c) L'actuació en edificis incabats, amb les obres aturades i la llicència caducada*

*d) La substitució de l'edifici, encara que es mantingui la façana o algun altre element estructural, i suposi, per tant, la creació d'habitatges nous en el conjunt de l'edifici*

*e) Les obres per a canvi d'ús urbanístic d'un edifici a ús residencial*

*f) Les obres de rehabilitació que constitueixin una actuació global en tot l'edifici (podent suposar actuacions d'ampliació, de reforma general, de gran rehabilitació, o d'increment del nombre d'habitatges) que tinguin per finalitat allotjar majoritàriament nous residents en els habitatges resultants no reservats a reubicació de real·lotjats o a fer efectiu el dret de real·lotjament d'anteriors residents o titulars.*

*4. S'exceptuen de la destinació parcial a que fa referència l'apartat 1 del present article:*

*a) Les parcel·les pendents d'edificar resultants d'àmbits de modificació de planejament general o de planejament derivat que continguin la reserva d'habitatge de protecció pública.*

*b) Les parcel·les amb un grau de protecció A, Bv i Bs d'acord amb el Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró.*

*5. La destinació parcial a què fa referència l'apartat 1 del present article no es podrà concretar en aquells habitatges preexistents que corresponen als residents existents, o a residents subjectes a real·lotjament o retorn amb motiu de l'actuació edificatòria.*

*Article 143quater. Concreció de la destinació parcial a habitatge de protecció pública*

*1. S'entén per sostre urbanístic potencial per a ús d'habitatge a efectes de l'establert a l'apartat 1 de l'article 143ter, la superfície de sostre que el planejament urbanístic possibilita per a aquest ús que s'utilitza per al*



*còmput del nombre màxim d'habitatges per parcel·la a cada zona, segons les normes urbanístiques del Pla General.*

*2. Els habitatges de protecció pública resultants d'aplicar la norma s'ubicaran en la mateixa edificació objecte de l'actuació.*

*3. La concreció del destí parcial de sostre amb qualificació d'habitatge de protecció pública de caràcter genèric serà en el tràmit d'atorgament de la llicència. Aquesta concreció haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a condició urbanística d'ús de l'habitatge i mantindrà la seva vigència mentre així ho determini el planejament urbanístic.*

*Article 143quinque. Dret d'adquisició preferent*

*Els habitatges amb protecció oficial resultants de l'aplicació de l'apartat 1 de l'article 143ter se subjecten als drets d'adquisició preferent en favor de l'Administració, regulats en la legislació sectorial d'habitatge, i l'Ajuntament de Mataró podrà ser-ne beneficiari en aplicació de l'establert en l'article 87.3 de la Llei 18/2007.*

2. Es modifica l'article 85. *Densitat màxima d'habitatges neta* per establir el mòdul a considerar en el cas de les promocions subjectes a l'aplicació del destí parcial a habitatge de protecció pública, quedant redactat de la manera següent.

*Article 85. Densitat màxima d'habitatges neta*

*Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'una parcel·la en relació a la seva edificabilitat.*

*En general, el nombre màxim d'habitatges admissible en una determinada parcel·la, serà igual al quocient que resulti de dividir la total superfície edificable de la parcel·la pel mòdul de vuitanta-cinc metres quadrats (85 m<sup>2</sup>) en el cas de sostre d'habitatge en règim lliure i de setanta-cinc metres quadrats (75 m<sup>2</sup>) en el cas de sostre d'habitatge de protecció pública. La fracció decimal igual o superior a 5 s'arrodonirà cap a la part entera superior.*





*Aquestes densitats es podran veure restringides pel planejament que desenvolupi de forma més concreta cadascun dels sectors de planejament derivat.*

*En el cas de promocions subjectes al destí parcial d'habitatge de protecció pública regulat a l'article 143ter i concordants, el nombre màxim d'habitatges admissibles a la parcel·la es calcularà en base el mòdul d'un habitatge cada setanta cinc metres quadrats (75m<sup>2</sup>) de sostre potencial d'habitatge de règim lliure i protegit.*

*A efectes del còmput de la densitat màxima d'habitatges, s'entén per superfície edificable de la parcel·la la compresa entre els tancaments exteriors. S'inclouen els patis de llum i ventilació i s'exclouen els cossos sortints, la planta sotacoberta i la superfície de planta baixa fora del cos principal.*

3. Es modifica l'article 143. Causes d'exempció de les previsions d'aparcament, s'afegeix un punt 3 per establir condicions específiques pel que fa a la reserva d'aparcament per als habitatges resultants de l'aplicació del destí parcial a habitatge de protecció pública. Concretament s'addiciona el redactat següent.

*3 En el cas de promocions subjectes al destí parcial d'habitatge de protecció pública regulat a l'article 143ter i concordants, s'exonera de l'obligació de reserva d'aparcament dels 3 primers habitatges de protecció pública. Pel que fa a la resta d'habitatge de protecció pública resultant d'aquesta mesura, s'aplicarà la reserva obligatòria de 0,5 places per habitatge. La fracció decimal igual a 5 s'arrodonirà cap a la part entera superior.*

#### **Article 4. Destinació parcial a habitatge de protecció pública en les zones d'habitatge plurifamiliar**

1. S'addiciona als articles 294 i 307, corresponents a la regulació de les zones Sector residencial general (clau 1) i Sector residencial amb edificació oberta (clau 3) respectivament, al punt 2 relatiu a la regulació de l'ús general, la condició de destinació parcial a habitatge de protecció pública d'acord allò



regulat als articles 143ter i concordants. Els articles queden redactats de la manera següent:

*Article 294. Definició i zones*

*1. Comprèn les edificacions que en forma de front continu sobre el carrer configuren la major part del teixit edificatori residencial de la ciutat de Mataró. La diferent divisió en zones dintre del sector general correspon a la diferent morfologia de les construccions que configuren el nucli consolidat de la ciutat. Els paràmetres bàsics de la regulació d'aquest sector son: l'alineació del carrer, l'alçada, la fondària, el pla de la façana, l'ocupació del pati d'illa i els usos.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 1.*

*2. L'ús general d'aquest sector és el residencial. En aquesta zona de clau 1 i totes les subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 1, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar que es proposa edificar o rehabilitar a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 143ter i concordants.*

*3. S'estableixen les següents zones:*

*Zona de Centre Històric clau 1a*

*Zona d'Eixample Antic clau 1b*

*Zona de creixements en fronts de carrer clau 1c*

*Zona de creixements en filera clau 1d*

*Zona de conjunts unitaris clau 1e*

*Article 307. Definició i zones*

*1. El sector residencial amb edificació oberta regula aquells sòls ocupats per construccions de volumetria específica i singular, generalment de caràcter plurifamiliar, i que configura un model de ciutat oberta o discontinua. En aquest model de formació de la ciutat, edifici i espai lliure defineixen una unitat formal i compositiva clara que el Pla General*



*regula com a "zona" amb unes determinades condicions particulars tant per la construcció com pel sòl lliure.*

*S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 3.*

*2. L'ús general d'aquest sector és el residencial. En aquesta zona de clau 3 i totes les subzones desenvolupades amb base a aquesta clau 3, s'aplica la destinació parcial mínima del 30% del sostre urbanístic potencial d'habitatge plurifamiliar que es proposa edificar o rehabilitar a habitatge de protecció pública, en les condicions que es regulen en els articles 143ter i concordants.*

*3. S'estableixen les següents zones:*

*Zona d'edificació amb espais lliures clau 3a*

*Zona d'edificació amb volumetria específica clau 3b*

#### **Article 5. Disposicions addicionals i finals relacionades amb la mesura**

1. S'introdueix una disposició addicional relacionada amb la mesura regulada als articles 143ter i concordants.

*Desena. Llicències de parcel·lació*

*La parcel·lació o divisió d'una finca o parcel·la amb un sostre urbanístic d'habitatge plurifamiliar potencial superior a 600 m<sup>2</sup> que creï parcel·les resultants amb un sostre urbanístic d'habitatge plurifamiliar potencial igual o inferior a 600 m<sup>2</sup>, no eximirà de la obligació de destinar a sostre d'habitatge de protecció pública en les noves parcel·les, el mateix sostre que havia de destinar-se a aquesta finalitat en la finca o parcel·la d'origen.*

*El destí parcial de sostre d'habitatge de protecció pública podrà repartir-se entre les parcel·les resultants o bé concentrar-se tota en una d'elles, sempre que sigui possible d'acord amb el planejament urbanístic. Aquesta reserva haurà de constar incorporada a la descripció de les finques resultants de la proforma de document públic o privat que*



*s'adjunti a la sol·licitud de llicència parcel·lació i haurà de ser inscrita al Registre de la Propietat.*

2. S'introdueix una disposició final relacionada amb la mesura regulada als articles 143ter i concordants.

*Quarta. Ajornament en l'aplicació de la destinació parcial a habitatge de protecció pública*

*1. La destinació parcial a habitatge de protecció pública regulada a l'article 143ter i concordants no és d'aplicació a les actuacions edificatòries a què fa referència aquest article resultants de les operacions concretades prèviament a l'entrada en vigor de la present modificació:*

*a) Les sol·licituds de llicències d'obres presentades amb anterioritat a la suspensió de llicències vinculada a la present modificació.*

*b) Les sol·licituds de llicències d'obres presentades dins dels dos anys següents a l'entrada en vigor de la present modificació en el cas que els interessats acreditin que s'ha concretat i formalitzat en document públic una transacció de l'immoble entre l'1 de gener de 2019 i la data de suspensió de llicències vinculada a la present modificació.*

*2. Transcorregut el termini de dos anys des de l'entrada en vigor de la present modificació, qualsevol actuació de nova construcció, ampliació, o rehabilitació s'haurà de subjectar a les determinacions establertes en aquesta.*



**Ajuntament  
de Mataró**

Mataró, agost de 2022

Ajuntament de Mataró  
Servei d'Urbanisme i Patrimoni  
Secció d'Urbanisme

Xavier Alemany Vilches  
Arquitecte, Director d'Urbanisme i Planificació

Margarita Bertran Serra  
Arquitecta, Cap de Secció d'Urbanisme

Arnau Andrés Gallart  
Arquitecte