



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ CARRER DEL PRAT

MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ

1.1 INTRODUCCIÓ

El carrer del Prat és un històric carrer situat a l'eixample antic de la ciutat entre els carrers de Sant Ramon i del Camí Ral en la seva trobada amb la Plaça de l'Havana.

Segons es comenta al llibre "Mataró, carrer a carrer. Nomenclàtor de la ciutat" (2006) de Ramon Salicrú i Puig es tractaria d'un carrer obert l'any 1844 en uns terrenys o "prats" que possiblement havien estat utilitzats per estendre les peces de tela estampada d'una fàbrica d'indianes localitzada en aquell sector, concretament la fàbrica de Rafel Peramàs, que funcionava des de mitjans de segle XVIII. D'aquesta referència industrial li vindria el nom.

En aquest sentit, el passat industrial ha format part des de sempre de la història d'aquest carrer on, més tard, al segle XIX s'ubicarien també les fàbriques Hereus de Jaume Baladia (avui ja desapareguda) i l'antiga fàbrica Colomer Germans, catalogada l'any 2002 com a Bé Cultural d'interès local (BCIL) amb l'aprovació definitiva del vigent Pla especial del patrimoni arquitectònic de Mataró.

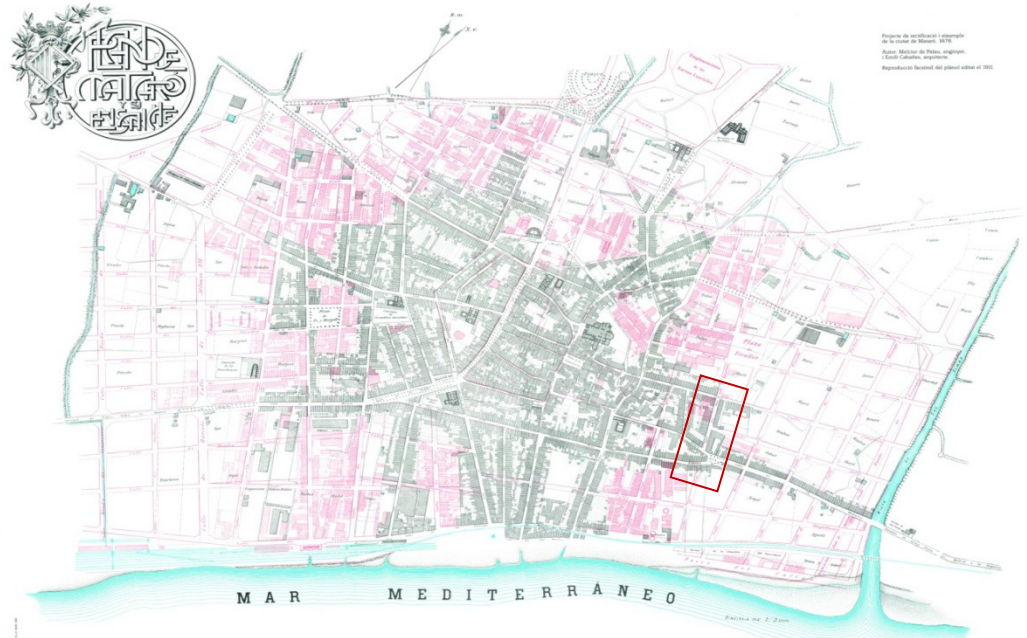
El carrer del Prat forma part també d'un dels eixos que travessa l'eixample de llevant de la ciutat en direcció mar-muntanya i que té continuïtat des del pas soterrat a la platja de la plaça Jordi Capell i del carrer de la Confraria de Sant Elm, fins al carrer Quintana, carrer Alarcon, Passeig de Rocafonda i Avinguda del Perú.

En aquest eix, de marcat caràcter industrial s'hi relacionen, actualment altres conjunts industrials, representatius de la banda de llevant de la ciutat, com poden ser a més de l'esmentada Colomers i Germans, l'antiga fàbrica Trias i Carrau, can Mingell, can Mauri o el conjunt de can Marfà.

ANTECEDENTS

L'any 1878 en el Projecte de rectificació i eixample de la ciutat, de l'enginyer Melcior de Palau i l'arquitecte Emili Cabanyes, s'observa que aquest carrer ja apareix totalment edificat, seguint el ritme i dimensions del parcel·lari de la casa de cós.

El projecte de continuació del carrer (marcat en vermell) estava encara en la seva major part pendent d'edificar.



El mateix Pla de l'Eixample ja marca en aquell moment una afectació a les cases de la banda de llevant del carrer del Prat amb la intenció d'augmentar-ne l'amplada i donar-li continuïtat amb la resta del carrer projectat.



El primer **Pla General de Mataró de l'any 1977** qualifica aquest àmbit com a Sector general i reforça la continuïtat d'aquest carrer amb la resta de carrers que formen aquest eix mar-muntanya, assignant una amplada més o menys constant a tot el seu llarg la qual cosa comporta afectacions a diferents trams.



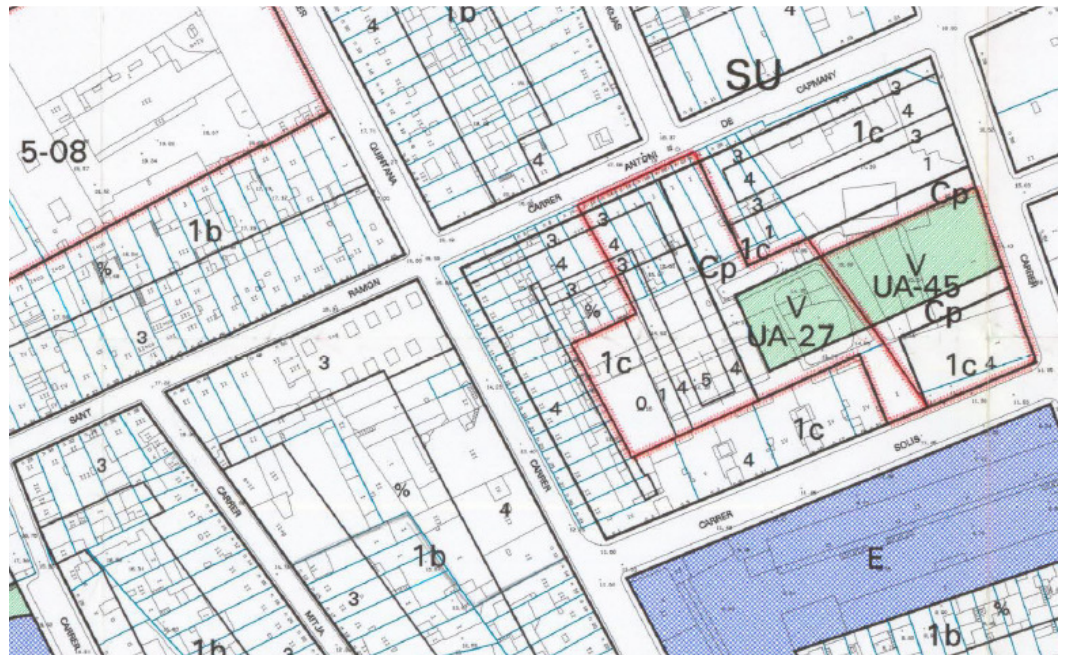
Concretament en el tram del carrer del Prat, el Pla del 77 proposa ampliar la secció del carrer afectant totes les edificacions de la banda de llevant i augmentant la seva amplada dels aproximadament 6,4 mts actuals a 10mts, així com també augmentant l'alçada de les seves edificacions que passen de la planta baixa més pis inicial (2) a planta baixa més tres plantes pis (4).

Amb això iguala les condicions d'edificació d'aquest carrer històric a les de la resta de la futura edificació prevista per aquest eix de llevant.





L'any 1996 el nou Pla General (actualment vigent) manté l'afectació de l'edificació d'aquesta banda del carrer del Prat així com l'alçada de les noves edificacions a construir (4), prioritzant el manteniment d'una amplada constant per tot aquest eix viari per sobre del caràcter històric singular d'aquest tram. Aquest planejament deixa en situació de fora d'ordenació la totalitat de l'edificació d'aquest àmbit.



S'observa també que el nou planejament requalifica aquest tram de carrer amb la clau 1c (zona de creixements en front de carrer) mentre que a la resta d'illes del seu entorn immediat li adjudica la clau 1b (eixample antic).

Aquest fet crida especialment l'atenció i entra en contradicció amb el que el mateix Pla general identifica amb la clau 1b (eixample antic) que és tot aquell teixit edificatori existent en el moment de la definició del pla de l'Eixample redactat per Melcior de Palau i Cabanyes. Justament i tal i com hem comentat abans, el carrer del Prat era l'únic tram d'aquest eix que estava construït el 1878 mentre que tota la resta estava encara pendent d'edificar.

Per últim, cal fer referència també que d'ençà de l'any 2018 la ciutat de Mataró ha iniciat un procés per tirar endavant **un Pla d'impuls del centre** amb la intenció de reactivar el centre històric de la ciutat:

- D'una banda, l'any 2018 es va convocar el concurs pel Pla d'Impuls del centre, promogut per l'Ajuntament de Mataró dins la campanya "Fem centre". El concurs que tenia com a objectius la millora de la qualitat de vida, la imatge i embelliment del centre i la promoció de la ciutat i la seva activitat econòmica.

El concurs va donar com a guanyadora la proposta que apostava per l'espai públic com a estratègia principal de dinamització del centre de Mataró, basada en l'establiment d'una política constant i pauta de transformació, millora,



embelliment, pacificació i vianalització dels espais públics, per tal de potenciar Mataró com a ciutat de passeigs.

- Conseqüència d'aquesta línia iniciada, l'any 2021 es va aprovar definitivament una Modificació del planejament al Camí Ral de la Mercè que entre altres aspectes va apostar per mantenir el caràcter de la ciutat reconeixent el valor del seu paisatge urbà característic i evitant l'enderroc d'un altre conjunt significatiu unitari de cases de cós vinculat a les edificacions industrials catalogades de l'entorn, afectat per ampliació de carrer i situat a l'antic eix d'entrada a la ciutat, el Camí Ral. Amb petites variants, aquest seria un cas semblant al cas que ens ocupa.



1.2 ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ. DESCRIPCIÓ I ESTAT ACTUAL

L'àmbit, objecte d'aquesta modificació de Pla general, és un tram de carrer del Prat localitzat entre els carrers Sant Ramon/ Capmany i el carrer Solís.

La banda de ponent d'aquest carrer està integrada majoritàriament per l'edificació de l'antiga fàbrica Colomer germans, edifici catalogat pel Pla especial del patrimoni de l'any 2002 i actualment rehabilitat com a habitatges tipus loft.



La banda de llevant, objecte de la present modificació de Pla general, estava integrada per un conjunt unitari de 16 de cases de cós de reduïdes dimensions, edificades en parcel·les d'aproximadament 4 mts d'amplada i amb una fondària edificable de 10mts, amb edificacions auxiliars (cuina, wc...) situades annexes al cos principal al pati posterior de la parcel·la.

S'observa que en aquest àmbit, transcorregut un període de 144 anys d'ençà del 1878, any del Pla de l'Eixample de Mataró i 45 anys del primer Pla general del 1977, fins al moment la proposta de rectificació del carrer no ha aconseguit consolidar-se ans al contrari, d'un total de 16 parcel·les inicials afectades, físicament han adoptat la nova alineació i alçades només 3 parcel·les, és a dir el **81,3% del total** resten en el seu estat originari.

S'observa també que l'adopció de la nova alineació i el tipus edificatori establert pel PGM/96 ha comportat una important distorsió en la visualització i la qualitat del paisatge urbà d'aquest carrer que conservava un dels pocs conjunts unitaris de cases de cós vinculats al passat industrial de la ciutat.

Les noves edificacions enretirades amb alçades, tractament i pautes compositives que res tenen a veure amb l'entorn històric on estan ubicades, conviuen de manera poc harmoniosa amb l'edificació històrica que manté l'alineació original, unitat parcel·lària i alçades amb una composició arquitectònica i tractament de façana en la majoria del casos força unitària, i que manté relació i correspondència amb el conjunt industrial catalogat (nau i xemeneia) situat a l'altra banda del carrer.

A aquest escenari s'hi suma també l'aparició de noves mitgeres vistes que contribueixen encara més a desconfigurar l'espai.



Desconfiguració de l'espai



Amb el planejament vigent aquesta situació no tendeix a millorar sinó més aviat a agreujar-se a mesura que es vagin sol·licitant noves llicències per rehabilitar aquestes edificacions que obligaran a enderrocar les façanes i crear noves irregularitats al carrer.

L'àmbit de la modificació de planejament que es proposa inclou el conjunt de 11 parcel·les, situades als núms 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 i 29 del carrer del Prat amb edificacions de cases de cós que constitueixen encara un conjunt unitari i conserven la major part dels trets originaris compostius de forma seriada.



Edificació històrica

Es proposa excloure de l'àmbit de modificació les dues edificacions situades als núms. 1 i 3 del carrer del Prat. Aquestes dues edificacions tot i conservar l'alineació, tipologia i façana originària han quedat segregades del conjunt unitari per l'espai públic qualificat de carrer cedit per les dues parcel·les que ja s'han enretirat (núms 5 i 7 del carrer). A més, la primera de les dues edificacions està doblement afectada per ampliació del carrer del Prat i del carrer Capmany la qual cosa fa que la problemàtica que les afecta tingui característiques força diferents a les de la resta del conjunt i per tant no se'ls pugui aplicar la mateixa modificació de planejament.

1.3 PLANEJAMENT VIGENT

El planejament vigent d'aquest àmbit queda recollit al Pla General d'Ordenació del municipi de Mataró aprovat definitivament pel Conseller de Política territorial i Obres públiques de 12 de desembre de 1996 i el text refós el 3 d'abril de 1997. En sessió de 16 de març de 2005 la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona dona conformitat al Text refós de les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació del municipi de Mataró.

La classificació del sòl de les parcel·les objecte de la modificació és Sòl Urbà Consolidat.

La qualificació del sòl és zona de creixements en fronts de carrer, clau 1c.



La regulació de la zona 1c queda establerta a les NNUU del Pla General al Títol V “Qualificació del sòl”, Capítol Setè “Sector residencial general”, Secció tercera “Zona de creixements en fronts de carrer”, que s’adjunta a continuació:

article 297. Zona de creixements en fronts de carrer. Clau 1c

1. Comprèn l'edificació entre mitgeres que amb façanes sobre l'alineació de vial configuren els diferents barris a l'entorn de la ciutat entre rondes: Cerdanyola, Cirera, Rocafonda... i els darrers creixements construïts en base a aquesta tipologia.

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

2. Subzones. El Pla General identifica les corresponents subzones amb un subíndex que s'afegeix a la clau de la zona. Els possibles Plans Parcial, Plans Especials o Estudis de Detall que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

Les subzones que diferencia el present Pla General són les següents:

Subzona del Pla General	Clau	
- Creixements plurifamiliars "Vista Alegre Est"	Clau 1c1	Art. 297
- Creixements plurifamiliars "Camí de la Serra"	Clau 1c2	Art. 297
- Creixements plurifamiliars " UA-52. Carrer Cooperativa"	Clau 1c7	Art. 297bis
- Creixements plurifamiliars "Can Font"	Clau 1c15	Art. 297bis2
- Creixements plurifamiliars " Sector Lepanto-Gravina"	Clau 1c16	Art. 297bis3

3. Condicions de parcel·lació de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	100 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	5mts
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	12mts

4. Condicions de l'edificació de la zona 1c

4.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànol de regulació detallada del sòl urbà.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alineació de l'edificació	art.72	Segons plànol de regulació del sòl urbà. L'edificació es situarà sobre l'alineació de carrer ocupant el 100% del front de parcel·la.



Alç. Reguladora referida al carrer	art.73	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c1 segons la següent correlació: $6(P+5) = 19,50$ mts En la subzona 1c2 segons la següent correlació: $4(P+3) = 12,40$ $5(P+4) = 15,20$ $6(P+5) = 18,00$
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	-
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànol de regulació del sòl urbà.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-
Front principal i secundari	art.77	Segons plànol de regulació del sòl urbà. No es d'aplicació en les subzones

4.2. Paràmetres referits a l'illa de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Fondària edificable	art.78	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Pati d'illa	art.79	Segons plànol de regulació del sòl urbà. En la zona general 1c es respectarà la vegetació d'especial interès existent al interior del pati d'illa En la subzona 1c1 els patis d'illa es situaran a nivell de primer pis

4.3. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Solar	Art.80	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art.82	L'edificabilitat màxima es la que resulta de multiplicar la superfície, definida entre el front i la fondària edificable, pel nombre de plantes referit a carrer
Coefficient d'edif. Complementari net	Art.84	L'ocupació permesa en el pati d'illa segons plànol
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	En la subzona 1c2 segons l'annex d'ordenança gràfica
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	L'ocupació dels patis en planta baixa o soterrani ve regulada en els plànols d'ordenació
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	Serà preferentment enjardinat
Pati davanter i post. de parcel·la	art.88	Segons plànol de regulació del sòl urbà
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. Tenen condició de parcel·la mínima les existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
Tanques	art.95	Es respectaran les determinacions sobre tanques entre veïns al pati d'illa
Adapt. Togràf. i mov de terres	art.96	En el interior del pati d'illa sols s'admeten els moviments de terres amb tendència a anivellar el pati respecte el conjunt majoritari del conjunt de les finques veïnes. S'exceptua el casos admesos en l'annex d'ordenança gràfica
Unitat mínima de projecte	art.97	Segons plànol de regulació del sòl urbà



4.4. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 1c

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	art.98	L'edificació es col·locarà sobre l'alineació de carrer o vial, excepte si en el plànol de regulació del sòl urbà es determina una alineació d'edificació diferent
Edificació pral. i auxiliar	art.99	-
Planta baixa	art.100	L'alçada lliure mínima serà de 3,5mts
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c2 serà obligatori un ràfec de 80 cms i coberta plana o inclinada segons l'annex d'ordenança gràfica
Planta sotacoberta	art.104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	Condicions generals excepte subzones: En la subzona 1c2 serà obligatori obrir finestres en desnivells de més d'una planta
Cossos sortints	art.107	Condicions generals excepte subzones: - En la subzona 1c1 sols es permeten els cossos sortints oberts
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	-
Composició de façana	art.110	Condicions generals excepte subzones: - En la subzona 1c2 serà obligatori un 50% de la façana en obra vista

5. Condicions d'ús de la zona 1c

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Compatible	Dominant	Incompat.	Compatible	Compatible	Compatible	Incomp.

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Condic. (3)	Incompat.	Incompat.

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (5)

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.



- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es prevegin destinar a l'ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 1c

Regulació particular de l'ús d'aparcament	D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.
---	---

1.4 JUSTIFICACIÓ, CONVENIÈNCIA I MARC JURÍDIC APLICABLE

D'acord amb els antecedents, l'objectiu de la present modificació és l'estudi d'una nova ordenació urbanística per aquest àmbit que permeti portar a terme un projecte d'intervenció integrada que millori la qualitat del paisatge urbà d'aquest tram de carrer, en relació a la resta de l'eix històric industrial de la ciutat del que forma part.

En aquest sentit i en coherència amb l'articulat de regulació general de les zones del sector residencial general establertes a les NN.UU. del PGOM/96, es proposa el canvi de qualificació urbanística actual per una altra qualificació que pugui recollir millor les especials característiques d'aquest carrer.

Així mateix caldrà establir una nova alineació del carrer, reconeixent el valor de les edificacions històriques que mantenen l'alineació original d'aquest tram històric de l'eixample de llevant de la ciutat.

Tanmateix la nova ordenació comportarà una redistribució de l'edificabilitat de les parcel·les mitjançant reajustos en el nombre de plantes i fondàries edificables amb l'objectiu de compensar la possible pèrdua d'edificabilitat de les mateixes tot mantenint el relat històric-patrimonial de l'àmbit.

El marc jurídic d'aquesta modificació puntual correspon a les disposicions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (TRLUC), Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLUC), Decret 305/2006, de 18 de juliol.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, les modificacions de planejament es subjectaran a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació.

En aquest sentit, el present document de modificació puntual del Pla General per a la nova ordenació del carrer del Prat proposa canvis en la qualificació, alineació i condicions d'ordenació de les parcel·les en base a una proposta raonada i justificada de millora del paisatge urbà i qualitat ambiental en aquest àmbit des dels punts de vista públics i privats concurrents, amb el mateix grau de precisió del planejament vigent.



1.5 DOCUMENTACIÓ DE LA MODIFICACIÓ

La documentació de la present modificació s'ajusta als requeriments establerts a l'art. 118 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, que regula la documentació de les modificacions dels instruments de planejament urbanístic.

En aquest sentit, la documentació que comprèn la present modificació queda relacionada en l'índex, entenent que l'abast i el contingut de cadascun dels apartats s'ajusta a la finalitat concreta que implica la present modificació, tenint en compte la seva escassa incidència en relació als aspectes ambientals, de mobilitat generada i innecessarietat de reserves de sòl per habitatge protegit.