



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ CARRER DEL PRAT

### MEMÒRIA DE LA ORDENACIÓ

#### **2.1 OBJECTIUS DE MODIFICACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT**

---

D'acord als criteris exposats a la memòria de la informació, la modificació puntual del Pla General d'Ordenació de Mataró al carrer del Prat persegueix els següents objectius:

- Renovar i millorar el paisatge urbà en aquest tram de carrer amb afectació al teixit edificat i l'espai públic permetent el manteniment d'un conjunt unitari de cases de cós, dels pocs existents a la ciutat afectat per ampliació de vial.
- Reforçar el relat històric-patrimonial de l'àmbit amb el reconeixement del teixit edificat existent d'interès a nivell tipològic i compositiu amb referència als elements històrics i característics de l'entorn.
- Fomentar la rehabilitació del teixit edificat com a eina estratègica per millorar la vida de les persones i la seva salut, l'adaptació i allargament de la vida útil dels habitatges amb criteris d'eficiència energètica i per la millora de l'economia generant llocs de treball i augmentant el valor patrimonial dels edificis.
- Regular la composició i el tractament de façanes, vetllant per l'harmonia del conjunt.
- Mantenir l'edificabilitat potencial actual de les parcel·les.
- Resoldre la situació en fora d'ordenació de les actuals parcel·les.

#### **2.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ**

---

La proposta de modificació de planejament s'articula en base als següents aspectes:

##### **2.2.1 Una nova qualificació d'aquest àmbit**

Es revisa la qualificació d'aquest àmbit, sector residencial, zona de creixements en front de carrer (clau 1c) i s'adequa a les característiques parcel·làries, tipològiques i històriques que el defineixen i que són d'altra banda, les mateixes del seu entorn històric immediat, requalificant -lo de sector residencial, zona d'eixample antic, clau 1b.



D'aquesta manera s'adequa la morfologia característica d'aquest tram de carrer a la diferent divisió en zones que estableix el Pla General, que adjudica la qualificació d'Eixample antic (clau 1b) als conjunts edificatoris existents en el moment de definició del Pla de l'Eixample de Cabanyes i Palau, com és el cas que ens ocupa.

Així mateix s'estableix una subzona específica per aquest tram de carrer, la subzona 1b2 "Carrer del Prat" a fi i efecte de regular de forma més precisa els paràmetres establerts per aquest àmbit.

### **2.2.2 Una nova ordenació urbana**

Es proposa una nova ordenació de l'edificació que mantingui els valors del conjunt de l'edificació històrica i la seva presència al carrer, conservant l'alineació originària i els trets compositius característics d'aquesta tipologia de cases de cós vinculades al teixit industrial de l'entorn.

Com a conseqüència de la nova ordenació, aquestes edificacions històriques, amb alineació avançada, deixen d'estar en situació de fora d'ordenació, no estan sotmeses a enderroc i poden mantenir l'actual façana

Tot i que originàriament aquest conjunt de cases de cós tenien planta baixa i pis i una fondària molt minsa, el PGOM/96 els va atorgar molta més edificabilitat augmentant la fondària i el nombre de plantes permeses. Del conjunt de les 11 cases de cós objecte d'aquesta modificació cap d'elles ha exhaurit aquesta edificabilitat, no obstant això, la present modificació manté l'edificabilitat potencial actual.

Amb aquestes premisses es proposa conservar l'actual edificació de planta baixa i pis en la seva alineació originària i permetre la construcció d'una segona planta pis enretirada seguint el mateix pla que les edificacions veïnes a aquest conjunt que ja s'havien enretirat aproximadament 3,5 mts, adoptant la nova alineació establerta pel PGOM/96.

Així mateix es proposa també augmentar la fondària edificable de tot el conjunt amb el 100% de la planta baixa edificable i la fondària màxima de les dues plantes pis que sigui necessària per poder justificar el manteniment de l'edificabilitat potencial actual.

Es planteja també que les dues parets mitgeres que delimiten aquest conjunt passin a tenir la condició i el tractament de façanes amb la possibilitat de practicar-hi alguna obertura (amb predomini sempre del ple respecte del buit), ser objecte de murals artístics o jardins verticals.

### **2.2.3 Gestió i desenvolupament del pla**

L'aprovació d'aquest Pla comportarà que la totalitat del sòl privat de l'àmbit es gestioni i desenvolupi per ordenació directa en base a les noves condicions establertes en aquest document.



### 2.2.4 Definició d'una ordenança gràfica que permeti regular la composició i tractament de façanes.

Per tal d'aconseguir un resultat edificatori harmònic en la totalitat de l'àmbit, s'estableixen uns criteris compositius mínims per tal de regular els següents aspectes:

- La segona planta pis enretirada aproximadament 3,5 mts del pla de façana pot generar l'aparició d'una terrassa a façana. S'estableix per ordenança que la barana d'aquesta terrassa haurà de ser d'obra, situada al mateix pla de façana, just per sobre i paral·lela a l'actual cornisa de coronament de la façana, amb una alçada màxima de 65 cm i el mateix acabat i tractament de la resta del revestiment de la façana.
- La coberta de la segona planta pis serà inclinada, de teula i a dues aigües.

## 2.3 JUSTIFICACIÓ DELS ESTÀNDARS URBANÍSTICS

La present modificació puntual del planejament general comporta la següent variació dels paràmetres urbanístics:

### QUADRE SÒL

APROVACIÓ INICIAL DE MODIFICACIÓ CARRER PRAT						Jul-22
ÀMBIT DE MODIFICACIÓ	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERÈNCIA	
	823,23 m2	100,00%	823,23 m2	100,00%	0 m2	0,00%
<b>SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT</b>						
Sòl ordenació directe	653,61 m2	100,00%	823,23 m2	100,00%	169,62 m2	
<b>Total Sòl privat</b>	653,61 m2	79,40%	823,23 m2	100,00%	169,62 m2	20,60%
<b>SÒL PÚBLIC</b>						
Sòl ordenació directe	169,62 m2	100,00%	0 m2	0,00%	-169,62 m2	
Sistema viari	169,62 m2		0 m2		-169,62 m2	
<b>Total Sòl públic</b>	169,62 m2	20,60%	0 m2	0,00%	-169,62 m2	-20,60%

### QUADRE DE SOSTRE

APROVACIÓ INICIAL DE MODIFICACIÓ CARRER PRAT						Jul-22
	PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERÈNCIA	
	Zona 1c creixement front carrer		Subzona 1b2 eixample antic Carrer del Prat			
Àmbit ordenació directe	2.221,72 m2st		2.198,59 m2st		-23,13 m2st	
<b>TOTAL Sostre privat</b>	2.221,72 m2st		2.198,59 m2st		-23,13 m2st	-1,04%

Com es pot observar als quadres anteriors, respecte al sòl, es produeix una disminució del sòl públic íntegrament destinat a viari de 169,62 m2, equivalent al 20,6% de la superfície total de l'àmbit.



Aquest sòl passa a incrementar el sòl privat i permetrà mantenir la façana originària d'aquesta tipologia edificatòria que és l'interès públic principal d'aquesta modificació de planejament.

La reducció de sòl públic no afecta la mobilitat rodada actual d'aquest àmbit i contribueix a la millora paisatgística d'aquest carrer, un dels carrers amb més vocació d'eix cívic de l'eixample de llevant de la ciutat.

Respecte a l'edificabilitat privada de l'àmbit, la proposta de modificació contempla únicament un canvi de qualificació urbanística i de les condicions d'edificació de l'àmbit amb la voluntat de mantenir el sostre residencial potencial de l'àmbit. (L'ajust representa només una diferència de -23,13 m<sup>2</sup>st en tot el conjunt, que equival a una disminució del 1,04% de l'edificabilitat de tot l'àmbit segons el planejament vigent).

Així doncs, la present modificació de planejament no es troba dins els supòsits que estableix la llei d'Urbanisme a l'art. 100 respecte l'increment de reserves per a sistemes urbanístics, al no suposar un increment de sostre edificable total de l'àmbit.

En aplicació dels articles 40, 43 i 70.2.a de l'esmentada Llei, tampoc es considera obligatòria la cessió del 10% de l'aprofitament mig dels polígons d'actuació previstos en tenir finalitats diferents a la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o el completar el teixit urbà.

## **2.4 JUSTIFICACIÓ DE LA SOLUCIÓ ADOPTADA**

### **Justificació del desenvolupament sostenible:**

D'acord als articles 3 i 9 del TRLUC, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de justificar l'observança de l'objectiu de desenvolupament sostenible i de les directius per al planejament urbanístic.

En relació a aquests preceptes, la modificació de planejament es desenvolupa en sòl urbà en el marc d'un model de creixement de no dispersió en el territori. Es tracta d'una intervenció de renovació i millora del paisatge urbà que afecta el teixit edificatori i l'espai públic amb l'objectiu de dotar de coherència i contingut un dels eixos industrials històrics de l'eixample de llevant de la ciutat que forma part de l'hipercentre reivindicat dins les accions impulsades pel Pla d'Impuls del Centre .

### **Justificació de la necessitat, oportunitat i conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents:**

D'acord a l'article 97 del TRLUC, la proposta de modificació d'una figura de planejament urbanístic ha de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i la conveniència en relació als interessos públics i privats concurrents.

En aquest sentit i en relació a l'interès general, el desenvolupament del nou planejament comporta els següents aspectes:

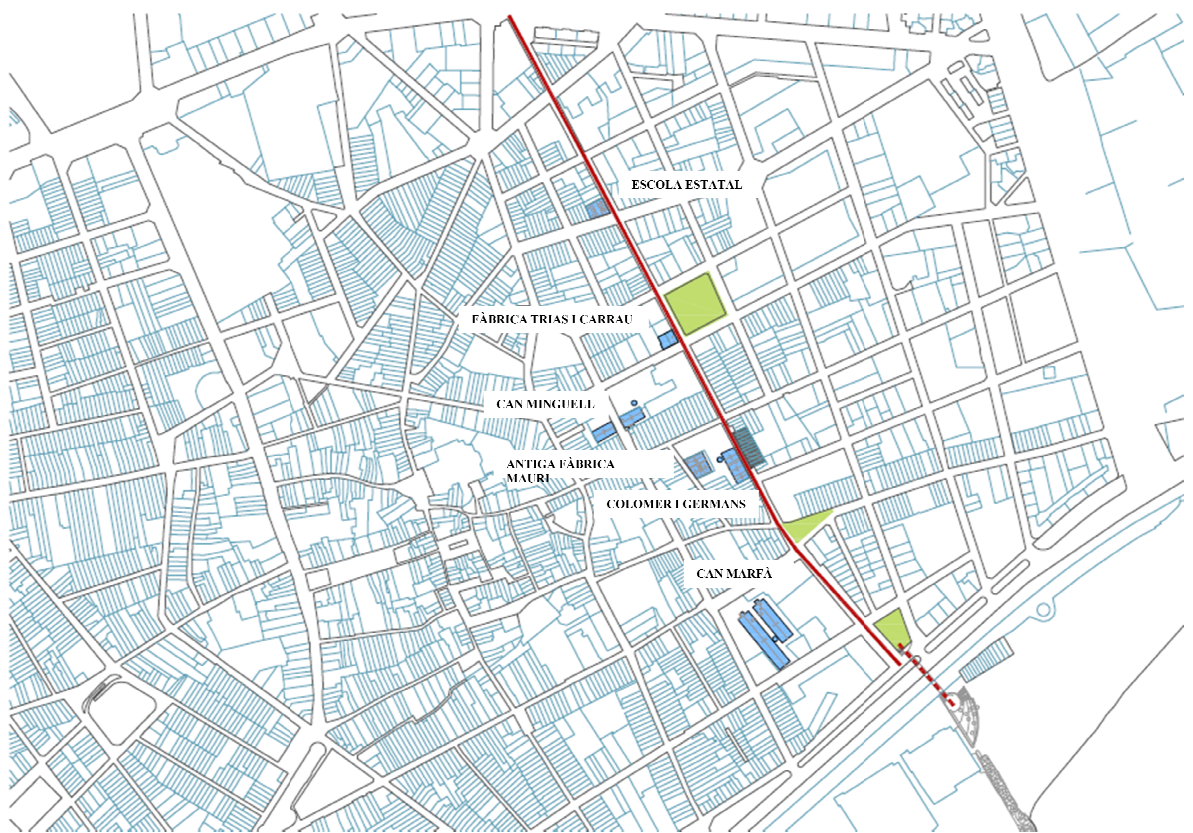


- Reivindicar la preservació de la tipologia de la casa de cós com a tipologia característica de la nostra ciutat, especialment de la zona de l'eixample antic, present a Mataró des d'inicis del s.XVII, al s.XVIII, perdurant amb variables durant tot el s.XIX i arribant fins la primera dècada del s. XX.  
S'adjunta com annex 1 a aquest document el plànol del treball de camp realitzat l'any 2016 on s'aprecia la gran quantitat d'edificacions existents encara a la nostra ciutat que responen a aquest model tipològic amb les seves variants.
- Preservar i potenciar aquells conjunts unitaris de cases de cós existents encara en diversos indrets de la ciutat que conserven poc alterades les seva tipologia i constants compositives originàries, vinculats la major part d'ells a les traces d'antics camins, la línia de la costa, els antics vapors industrials de la ciutat o a equipaments civils o religiosos (convents, mercats, presó...)  
La presència d'aquests conjunts, alguns ja catalogats altres pendents de reconeixement, esdevé uns interessants escenaris visuals que contribueixen a explicar la història de la ciutat i dels seus ciutadans i la seva evolució vinculant els espais amb les persones i contribuint a reforçar la identitat de la ciutat el i sentit de pertinença de la ciutadania. (veure plànol annex 2 del document)
- Millorar el paisatge urbà i la qualitat de vida del ciutadà en aquest tram de carrer, mitjançant la obtenció de:
  1. Un teixit edificatori harmoniós en el seu conjunt, integrat per un conjunt d'11 cases de cós que contribueixen amb la seva presència a la qualitat paisatgística d'aquest tram i a la recuperació d'una tipologia residencial, majoritàriament composta per habitatges unifamiliars característica d'aquesta ciutat.
  2. Un espai públic de qualitat amb una configuració definida que no estigui subjecte a futures cessions i que permeti una mobilitat pacificada, necessària en una zona propera a una escola i en un dels eixos mar-muntanya més utilitzats per la població de la part alta de la ciutat per accedir caminant al passeig Marítim mitjançant el pas soterrat.
- Reforçar el relat històric patrimonial d'un dels eixos amb més caràcter industrial de l'eixample de llevant de la ciutat, amb presència d'antics conjunts fabrils, la gran majoria d'ells catalogats i avui rehabilitats per a nous usos com són:
  - .- L'antiga fàbrica Trias i Carrau (actual despatx d'arquitectura)
  - .- Conjunt de nau i xemeneia de can Minguell (oficines i serveis)
  - .- Colomer germans, nau i xemeneia (habitatges tipus loft)
  - .- Antiga Fàbrica Mauri (habitatges tipus loft)
  - .- Can Marfà, naus i xemeneia (equipament municipal)



Dins aquest context industrial el conjunt d'aquestes 11 antigues cases de cós permet preservar la memòria d'aquests espais de convivència entre les antigues fàbriques i els llocs de vivenda dels treballadors, adquirint valor de patrimoni. És per aquest motiu que, en paral·lel a la redacció d'aquest document de modificació puntual del Pla General s'està portant a terme la modificació puntual del Pla especial del Patrimoni de Mataró per tal d'incorporar al seu catàleg la protecció de les façanes d'aquest conjunt unitari de cases de cós.

S'adjunta a continuació imatge d'aquest eix de connectivitat patrimonial



En relació als interessos privats que concorren, amb la nova ordenació s'aconsegueix:

- Fomentar la rehabilitació del teixit edificatori com a eina estratègica per millorar la vida de les persones i la seva salut. La modificació permetrà , l'adaptació dels habitatges existents, majoritàriament unifamiliars, a les noves necessitats d'espai i confort dels habitatges permetent l'allargament de la seva vida útil amb criteris d'eficiència energètica i la millora de la qualitat de vida dels seus usuaris.



- Eliminar la situació de fora d'ordenació que fins al moment afectava al 100% de les actuals parcel·les edificades de l'àmbit amb el que això comportava a nivell econòmic (despeses d'enderroc, cessió de sòl...) i d'optimització de despesa energètica en la reforma d'aquest teixit edificatori consolidat.
- Dotar l'espai públic d'una configuració definitiva que permeti acabar amb l'actual estat de provisionalitat i facilitar si cal la seva reurbanització.
- Mantenir l'edificabilitat potencial actual de les parcel·les

## **2.4 MEMÒRIA SOCIAL: RESERVES DE SÒL PER L'HABITATGE PROTEGIT**

El text refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, al seu art. 59 preveu que la documentació dels POUM ha d'incloure una Memòria Social amb la definició dels objectius de producció d'habitatge protegit i, si escau, dels altres tipus d'habitatge assequible que determini la llei.

La disposició transitòria tercera del TRLLUC2010 (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012 de 22 de Febrer), estableix que si el pla d'ordenació urbanística municipal no es troba adaptat a les determinacions d'aquesta llei, les modificacions dels instruments de planejament urbanístic general, el planejament derivat i llurs modificacions poden establir reserves de sòl per a habitatges assequibles i de protecció pública d'acord amb el que s'estableix a l'article 57.5.

L'article 57.3, estableix que els plans d'ordenació urbanística municipal i llurs modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim, el sòl corresponent al 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació.

Atès que la present modificació de Pla general no incrementa el sostre residencial actual ni preveu habitatge de nova implantació, no es troba dins d'aquest supòsit.

## **2.5 JUSTIFICACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA**

D'acord a l'article 2 del Decret 344/2006 de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada, aquests estudis avaluen l'increment potencial de desplaçaments provocat per una nova planificació o una nova implantació d'activitats i la capacitat d'absorció dels serveis viaris i dels sistemes de transport. Segons l'article 3 del Decret, aquests estudis s'han de contemplar en els documents de planejament urbanístic general i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.



En el cas de la present modificació no és necessari el citat estudi ja que no es tracta d'una transformació dels usos principals del teixit edificatori sinó l'adequació de les condicions d'ordenació de l'edificació en aquest àmbit i per tant no suposa un increment de la mobilitat respecte l'estat actual.

## **2.6 INFORME MEDIAMBIENTAL.**

---

### **2.6.1 Descripció de l'àmbit.**

L'àmbit de la modificació correspon al tram del carrer del Prat, situat entre els carrers de St. Ramon / Capmany i el carrer Solís, a la zona de l'eixample de llevant de la ciutat.

Aquest àmbit, situat en sòl urbà consolidat està afectat des de l'any 1977 per un planejament que proposa l'ampliació del vial amb afectacions a les edificacions de la banda de llevant del carrer. Amb tot, l'afectació després de 45 anys no ha aconseguit consolidar-se de manera que d'un total de 16 parcel·les inicials que constituïen aquest tram de carrer, físicament només 3 parcel·les han adoptat la nova alineació, és a dir el 81,3% del total conserven l'alineació i alçades originàries.

L'entorn de l'àmbit, conformat principalment per teixit residencial, està urbanitzat i edificat, tenint la consideració de sòl urbà consolidat.

### **2.6.2 Anàlisi ambiental.**

#### **- Medi Físic:**

Morfològicament, l'àmbit s'assenta en uns terrenys amb un lleuger pendent en direcció cap a mar, totalment edificats i urbanitzats.

El teixit parcel·lari correspon en la seva totalitat a la unitat parcel·laria de la casa de cós, amb parcel·les especialment estretes d'aproximadament 4 mts d'amplada.

Totes les parcel·les estan edificades.

#### **- Medi hidrològic:**

No està afectat.

#### **- Verd Urbà:**

Actualment aquest tram de carrer no presenta cap presència de verd urbà. L'actual configuració del carrer no permet la plantació de cap tipus de vegetació. No obstant això aquest carrer es troba formant part d'un eix mar-muntanya on se situen algunes de les zones verdes més importants de l'eixample de llevant de la ciutat com poden ser la Plaça Fiveller, la plaça Josep Moragues, la Plaça de l'Havana i la plaça Jordi Capell amb connexió amb el passeig Marítim.





La reduïda mida de les parcel·les objecte de modificació no permet l'aparició d'espais enjardinats de rellevància en aquest àmbit però a l'interior d'aquesta illa se situa el verd públic de la Plaça Francesc Pi i Margall que contribueix a augmentar de forma significativa la presència de verd urbà d'aquest sector. Així mateix a l'entorn immediat se situa l'interior d'illa de antiga fàbrica Colomer germans, amb un espai lliure privat però d'ús comunitari i el pati del CEIP Anxaneta que contribueixen a la millora de la qualitat ambiental d'aquest entorn.

### **2.6.3 Aspectes ambientals generals de l'ordenació.**

#### **- Sostenibilitat del model d'ordenació:**

En tractar-se d'un canvi de les condicions d'ordenació de l'àmbit amb teixit edificatori existent, que es proposa mantenir i conservar, es treballa en un model d'ordenació que potencii la rehabilitació com a estratègia per millorar l'eficiència energètica i la sostenibilitat dels edificis que permeti allargar la seva vida útil, reduir residus i promoure la sostenibilitat dels mateixos evitant consums d'energia innecessaris.

La preservació de la tipologia de la casa de cós permetrà millorar la integració d'aquest carrer dins el paisatge urbà d'aquest sector de la ciutat reforçant la continuïtat d'aquest carrer amb la resta de carrers pacificats de l'entorn com són el carrer de Sant Pelegrí i el carrer St. Ramon principals vies de connexió amb el centre històric de la ciutat.

#### **- Demandes de recursos, serveis i infraestructures:**

En quant a les infraestructures, s'està treballant en un teixit existent en sòl urbà i, per tant, sobre un sistema viari que ja disposa de totes les infraestructures de serveis necessàries.

#### **- Millores ambientals:**

La definició d'una nova alineació del teixit edificatori per aquest àmbit, assumint com a definitiva pràcticament la totalitat de l'alineació actual de l'edificació permet dotar a l'espai públic d'una configuració estable que permetria la reurbanització de tot l'àmbit seguint altres models de vianalització de carrers.

#### **- Mobilitat generada:**

No es preveu que es produeixi cap augment de la mobilitat generada atès que la present Modificació no suposa variacions d'usos importants.

Amb tot, la nova ordenació de l'àmbit respon també a una voluntat de pacificació de la mobilitat a l'hipercentre de la ciutat amb una reducció del trànsit rodat la qual cosa podria concretar-se en un projecte de reurbanització de l'espai públic d'aquest àmbit.

#### **- Patrimoni:**

Aquesta modificació puntual de planejament incorpora com a premissa el reforç del relat històric patrimonial de l'àmbit, posant en valor el teixit edificatori existent d'interès, a



nivell tipològic i arquitectònic i proposant la conservació de les façanes d'aquest conjunt unitari de cases de cós .

És per aquest motiu que, en paral·lel a la redacció d'aquest document de modificació puntual del Pla General s'està portant a terme la modificació puntual del Pla especial del Patrimoni de Mataró per tal d'incorporar al seu catàleg la protecció de les façanes d'aquest conjunt unitari de cases de cós.

#### **2.6.4 Criteris i recomanacions de sostenibilitat a adoptar en fase d'edificació.**

Per contribuir a la creació d'un paisatge urbà harmònic i sostenible, en cas d'obres de reforma o gran rehabilitació, s'aplicaran els criteris definits en el Decret d'Eco eficiència i en les ordenances municipals gràfiques específiques per la nova subzona 1b2.

## **2.7 DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I PLA D'ETAPES**

---

Es tracta d'una modificació puntual del Pla General en sòl urbà de reordenació d'un teixit edificatori existent i en funcionament.

La gestió s'efectuarà al 100% en el sòl privat, sobre sòl urbà consolidat i per ordenació directa, en la mesura que es sol·licitin els corresponents permisos i/o llicències municipals sobre les edificacions i activitats existents o futures que siguin admeses pel nou planejament.

## **2.8 AVALUACIÓ ECONÒMICA DE LA MODIFICACIÓ**

---

L'aprovació d'aquesta modificació no suposa un increment de l'aprofitament urbanístic donat que es tracta de la reordenació d'un teixit edificatori existent.

En el quadre que s'adjunta a continuació, es detalla per a cadascuna de les 11 parcel·les actuals i pel total de l'àmbit, les variacions de sòl i sostre respecte el planejament vigent i el planejament proposat.



**QUADRES DE SÒL PER PARCEL·LA**

PLANEJAMENT VIGENT		PLANEJAMENT PROPOSAT		DIFERENCIA DE PLANEJAMENTS		
ILLA	sòl m2	ILLA	sòl m2	ILLA	% Dif. sòl	Dif sòl m2
C. Prat, 9	51,62	C. Prat, 9	65,35	C. Prat, 9	21,01%	13,73
C. Prat, 11	53,25	C. Prat, 11	66,93	C. Prat, 11	20,44%	13,68
C. Prat, 13	57,84	C. Prat, 13	72,71	C. Prat, 13	20,45%	14,87
C. Prat, 15	53,53	C. Prat, 15	67,27	C. Prat, 15	20,43%	13,74
C. Prat, 17	56,37	C. Prat, 17	71,34	C. Prat, 17	20,98%	14,97
C. Prat, 19	52,12	C. Prat, 19	65,33	C. Prat, 19	20,22%	13,21
C. Prat, 21	57,08	C. Prat, 21	71,46	C. Prat, 21	20,12%	14,38
C. Prat, 23	66,49	C. Prat, 23	83,05	C. Prat, 23	19,94%	16,56
C. Prat, 25	67,59	C. Prat, 25	86,6	C. Prat, 25	21,95%	19,01
C. Prat, 27	67,35	C. Prat, 27	85,01	C. Prat, 27	20,77%	17,66
C. Prat, 29	70,37	C. Prat, 29	88,18	C. Prat, 29	20,20%	17,81
<b>TOTAL</b>	<b>653,61</b>	<b>TOTAL</b>	<b>823,23</b>	<b>TOTAL</b>	<b>20,60%</b>	<b>169,62</b>

**QUADRES DE SOSTRE PER PARCEL·LA**

PLANEJAMENT VIGENT				PLANEJAMENT PROPOSAT							
ILLA	Sup.m2	cedi	sostre m2st	ILLA	Sup. m2	cedi	Sup. m2	cedi	Sup.m2	cedi	sostre m2st
C. Prat, 9	43,8	4	175,20	C. Prat, 9	48,41	3	13,76	2	3,25	1	176,00
C. Prat, 11	45,9	4	183,60	C. Prat, 11	49,91	3	13,68	2	3,35	1	180,44
C. Prat, 13	50,01	4	200,04	C. Prat, 13	54,21	3	14,87	2	3,64	1	196,01
C. Prat, 15	45,84	4	183,36	C. Prat, 15	49,67	3	13,74	2	3,87	1	180,36
C. Prat, 17	48,35	4	193,40	C. Prat, 17	52,27	3	14,97	2	4,11	1	190,86
C. Prat, 19	44,15	4	176,60	C. Prat, 19	47,86	3	13,21	2	4,04	1	174,04
C. Prat, 21	48,38	4	193,52	C. Prat, 21	52,46	3	14,38	2	4,63	1	190,77
C. Prat, 23	55,78	4	223,12	C. Prat, 23	61,12	3	16,56	2	5,52	1	222,00
C. Prat, 25	58,23	4	232,92	C. Prat, 25	62,31	3	19,01	2	5,63	1	230,58
C. Prat, 27	56,22	4	224,88	C. Prat, 27	61,13	3	17,66	2	5,69	1	224,40
C. Prat, 29	58,77	4	235,08	C. Prat, 29	63,48	3	17,81	2	7,07	1	233,13
<b>TOTAL</b>	<b>555,43</b>		<b>2.221,72</b>	<b>TOTAL</b>	<b>602,83</b>		<b>169,65</b>		<b>50,8</b>		<b>2.198,59</b>

**DIFERÈNCIA DE PLANEJAMENTS**

ILLA	St P.Vigent m2st	St. P Proposat m2st	% Dif sostre	Dif Sostre m2st
C. Prat, 9	175,2	176,00	0,46%	0,80
C. Prat, 11	183,6	180,44	-1,72%	-3,16
C. Prat, 13	200,04	196,01	-2,01%	-4,03
C. Prat, 15	183,36	180,36	-1,64%	-3,00
C. Prat, 17	193,4	190,86	-1,31%	-2,54
C. Prat, 19	176,6	174,04	-1,45%	-2,56
C. Prat, 21	193,52	190,77	-1,42%	-2,75
C. Prat, 23	223,12	222,00	-0,50%	-1,12
C. Prat, 25	232,92	230,58	-1,00%	-2,34
C. Prat, 27	224,88	224,40	-0,21%	-0,48
C. Prat, 29	235,08	233,13	-0,83%	-1,95
<b>TOTAL</b>	<b>2.221,72</b>	<b>2.198,59</b>	<b>-1,04%</b>	<b>-23,13</b>

S'aprecia que en el conjunt de l'àmbit a executar per ordenació directa, sobre una edificabilitat potencial que el planejament vigent atorgava de 2.221,72 m2 st, tan sols s'ha produït una reducció de 23,13 m2st, corresponents al **1,04% de l'edificabilitat total de l'àmbit**, per la qual cosa es conclou que no hi ha hagut **variació substancial de l'aprofitament urbanístic**.



Del mateix quadre s'extreu que amb el planejament proposat s'ha produït un increment del sòl privat d'aquest àmbit de 169,62 m<sup>2</sup>, corresponents a un increment del 20,6 % del sòl del conjunt de les parcel·les de l'àmbit.

En relació a les despeses, es tracta d'un sòl urbà consolidat i les parcel·les es troben edificades i en funcionament. Es fa constar també que la totalitat de parcel·les d'aquest àmbit estava en situació de fora d'ordenació i obligades per tant a l'enderroc. Amb el planejament proposat aquestes parcel·les poden mantenir les construccions actuals amb l'estalvi d'enderrocs que això suposa pels seus propietaris.

En resum, es conclou que en l'àmbit de la modificació no es produeix una variació significativa del sostre potencial màxim permès respecte el planejament vigent, tan sols es produeix un increment del sòl de propietat privada en detriment del sòl destinat a Sistema viari .

Es tracta per tant només d'una reordenació volumètrica del conjunt edificat, que no comporta despeses d'urbanització i que a més suposa una disminució considerable dels costos d'enderroc d'edificació que ja no són necessaris per revertir-se la situació dels actuals fora d'ordenació, la qual cosa permet garantir la viabilitat econòmica del planejament proposat.

És per aquest motiu, que en no incrementar-se el sostre edificable de l'àmbit, la modificació de planejament no entra dins els supòsits establerts a l'article 99 del DL 1/2010 TR de la Llei d'Urbanisme, respecte la necessitat d'incloure una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació.

## **2.9 INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA**

---

### **2.9.1 Marc legal d'aplicació**

L'article 59 del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel que s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, i l'article 22.4 del Real Decret legislatiu 7/2015 de 30 d'octubre pel que s'aprova el Text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana estableixen l'obligació d'elaborar un informe o memòria de sostenibilitat econòmica a incorporar als plans d'ordenació i figures de planejament derivat, amb l'objectiu d'analitzar l'impacte en la Hisenda Pública municipal del manteniment, conservació i implantació de les infraestructures derivades de l'execució de les actuacions urbanitzadores previstes en aquells plans que contemplin cessions dotacionals a l'administració municipal.



### **2.9.2 Impacte de les actuacions previstes en les finances públiques derivades de la implantació i manteniment de les infraestructures i serveis:**

En relació al impacte en la implantació i manteniment d'infraestructures, cal esmentar que es tracta d'una modificació que abasta sòls urbans on ja existeix el carrer amb els seus serveis i infraestructures. En els pressupostos anuals municipals, els costos de servei i manteniment d'aquests carrers ja estan previstos i assumits pels diferents serveis i empreses municipals.

Per tant, la modificació del planejament no ha de generar cap impacte afegit en les finances públiques en quant al manteniment de les infraestructures i serveis en relació al que ja es preveu en l'actualitat.

### **2.9.3 Justificació de la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius:**

En tractar-se d'una modificació puntual de planejament que afecta un conjunt bàsicament residencial en la seva totalitat constituït només per 11 parcel·les de cases de cós es considera que no afecta l'actual equilibri d'usos pel que fa als usos residencials respecte els productius. Aquest carrer es troba inserit dins una trama de carrers de l'eixample antic de la ciutat amb mixtura d'usos residencials, productius i de serveis que la present modificació no altera.

## **2.10 PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA**

Dins el programa de participació ciutadana i d'acord amb el que estableix l'art.133.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, s'han portat a terme un procés de consulta pública prèvia iniciat el dia 2 de juny de 2022 fins el dia 1 de juliol de 2022, ambdós inclosos, mitjançant la plataforma [www.decidimmataro.cat](http://www.decidimmataro.cat) per tal que la ciutadania de Mataró pugui fer aportacions sobre els antecedents i problemes que es volen solucionar amb aquesta iniciativa, la necessitat i oportunitat de la seva aprovació, els seus objectius i les possibles solucions alternatives, normatives i no normatives.

Al mateix temps en data 9 de juny de 2022 s'ha realitzat una reunió telemàtica explicativa amb els veïns directament afectats així com també s'ha explicat la proposta en el sí del Consell municipal del patrimoni arquitectònic i ambiental de Mataró en reunió celebrada en data 21 de juny de 2022.



Amb tot però i d'acord al que estableix la llei d'urbanisme, la tramitació d'aquesta modificació puntual del Pla General ha previst un termini d'exposició pública d'un mes un cop s'hagi acordat l'aprovació inicial.

En el termini d'exposició pública, per afavorir la participació ciutadana en el planejament, es durà a terme el següent:

- S'efectuaran els edictes de convocatòria d'aquest període d'informació pública publicant-los, tant en els diaris oficials com en els que habitualment fa servir el consistori.
- Es notificarà individualment de la tramitació del document urbanístic als propietaris afectats.
- L'Ajuntament disposarà d'un document complet a les oficines tècniques per la seva consulta.
- Es portarà a informar el document als Consells municipals que sigui de la seva competència.

Els interessats podran presentar les al·legacions i/o suggeriments oportuns en relació a la proposta de modificació del planejament plantejada i en el cas de presentar-se, aquestes s'hauran d'estudiar, analitzar i contestar determinant quins conceptes podrien ser estimats o desestimats.

Mataró, juliol 2022

Mariona Gallifa i Rosanas

Arquitecta

Cap de la secció de paisatge urbà i patrimoni

Arnau Tubert i Campà

Arquitecte