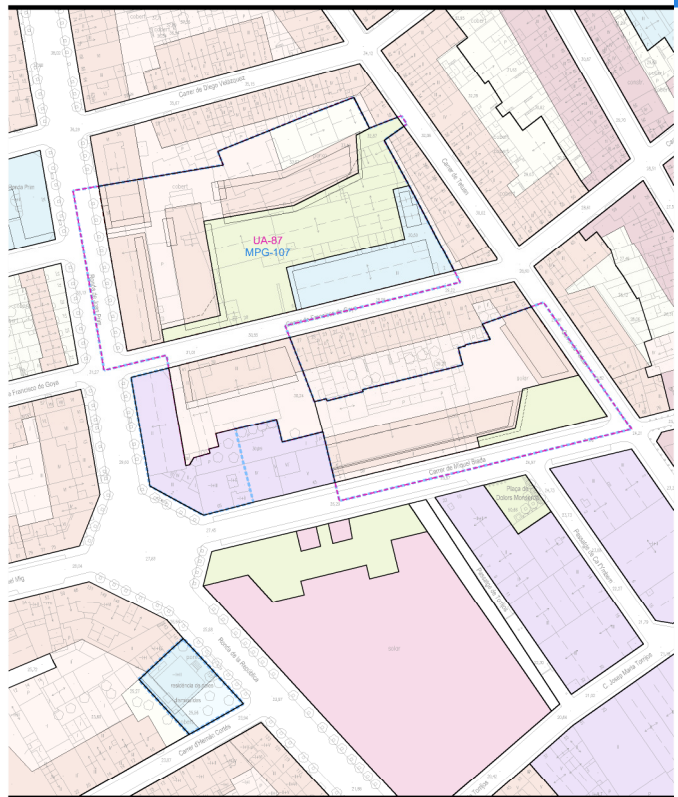


MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
REGENERACIÓ URBANA DE L'ENTORN DELS CARRERS  
MIQUEL BIADA I FRANCISCO DE GOYA



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



NORMATIVA URBANÍSTICA

MPG-107

GTM 2020 / 4191

2a Aprovació Inicial

octubre 2021



## **NORMATIVA URBANÍSTICA**

Capítol primer. DISPOSICIONS GENERALS

Capítol segon. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

Capítol tercer. GESTIÓ DEL PLA

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

ANNEX NORMATIU. EXECUCIÓ DE SÒL URBÀ. FITXA UA-87 “Entorns Biada”



## **CAPITOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS**

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

1. El present planejament afecta l'àmbit denominat "Entorns del carrer Miquel Biada" situat a l'àrea central del teixit urbà, a l'entorn dels carrers Miquel Biada, Ronda General Prim, c. Pintor Velàzquez i c. Tetuan.
2. La present modificació de planejament té per objectiu establir la regulació urbanística necessària per a la transformació de l'àmbit, històricament dedicat a l'activitat industrial, en una nova centralitat amb usos residencials i terciaris així com nous equipaments i zones verdes, i integrat amb la trama urbana existent.
3. La present modificació delimita un nou polígon d'actuació urbanística, la UA-87 amb una superfície de 17.026 m2. A la vegada realitza alguns ajustos de planejament fora del polígon d'actuació delimitat.

### **Article 2. Marc legal, contingut del Pla i interpretació**

1. Mitjançant la present modificació de Pla General s'estableix la nova regulació urbanística de l'àmbit de sòl afectat, en substitució dels paràmetres urbanístics establerts pel planejament anterior MPG-60, amb excepció d'allò previst per a les finques situades al c. Tetuan 41, Tetuan 19, Ronda de la República 141 i c. Hernan Cortés 10, tal i com s'estableix a la Disposició Derogatòria d'aquestes normes.
2. La normativa urbanística i els plànols d'ordenació tenen caràcter normatiu i vinculant. Les memòries, informativa i d'ordenació, els plànols d'informació, i els annexes tenen caràcter informatiu i justificatiu de l'ordenació plantejada. En allò no previst per aquestes normes s'estarà al que disposa el Pla General d'Ordenació de Mataró (PG96) i la legislació urbanística i d'ordenació del territori aplicable en cada cas.
3. D'acord a allò establert per l'article 3 del PG 96, els documents amb caràcter normatiu s'interpretaran sempre atenent al seu contingut i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la memòria i la resta de documents



informatius i justificatius. En casos de contradicció entre documents o d'imprecisió prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i major dotació d'espais públics, i d'interès públic.

El present document de planejament consta dels següents apartats:

1. MEMÒRIA INFORMATIVA
    - 1.1. INTRODUCCIÓ
    - 1.2. ANTECEDENTS URBANÍSTICS
    - 1.3. JUSTIFICACIÓ LEGAL DEL INSTRUMENT DE PLANEJAMENT I EL SEU CONTINGUT
    - 1.4. PLANEJAMENT VIGENT
    - 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT
    - 1.6. DESCRIPCIÓ DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ
    - 1.7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
  2. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ
    - 2.1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ. OBJECTIUS, CRITERIS I SOLUCIONS
    - 2.2. PARÀMETRES URBANÍSTICS
    - 2.3. CONDICIONS DE GESTIÓ
    - 2.4. AGENDA DE LES ACTUACIONS URBANÍSTIQUES
    - 2.5. MEMÒRIA SOCIAL
    - 2.6. INFORME AMBIENTAL
    - 2.7. AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA
    - 2.8. INFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA
  3. NORMATIVA URBANÍSTICA
  4. PLÀNOLS D'INFORMACIÓ I ORDENACIÓ
- ANNEX I. ESTUDI D'AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA  
ANNEX II. INFORME DE LES AL·LEGACIONS



### **Article 3. Desenvolupament del Pla**

1. La modificació de planejament estableix els paràmetres urbanístics d'ús i ordenació detallats que fan que no sigui necessària la redacció i tramitació de plantejament derivat posterior.
2. D'acord a això el planejament delimita el corresponent polígon d'actuació urbanística UA-87 per a la seva gestió. L'àmbit afectat pel UA-87 tindrà consideració de sòl urbà no consolidat, d'acord a allò establert a l'article 31.2 del TRLUC, fins que, mitjançant la seva execució, reuneixi les condicions de sòl urbà consolidat.

### **Article 4. Vigència i modificacions de pla**

1. La present modificació de Pla esdevindrà planejament vigent el mateix dia de la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya (DOGC) de l'acord de la seva aprovació definitiva i de les seves normes reguladores.
2. D'acord a allò previst a l'article 94 del TRLUC aquesta tindrà vigència indefinida essent susceptible de suspensió, modificació i revisió. Les modificacions de Pla estaran subjectes a les mateixes disposicions que la seva formulació d'acord a l'article 96 del TRLUC.

### **Article 5. Modificacions o ajustos de planejament fora del polígon d'actuació urbanística delimitat**

1. S'efectuen modificacions o ajustos de planejament en sòls urbans d'ordenació directa, fora del polígon delimitat, però inclosos en la Modificació puntual. Aquests es localitzen en 4 finques per les quals el plànol d'ordenació O2 d'aquesta modificació en determina gràficament l'ordenació definitiva amb la qualificació de zones i sistemes següent:
  - a) Zona 2a. Indústria urbana entre mitgeres per les finques situades a la Ronda General Prim 2 i 18 i al carrer Miquel Biada 65. Queden subjectes a les determinacions normatives generals i particulars recollides a l'article 301 de les NU vigents del PG96.



- b) Esa. Sistema d'Equipament sanitari i assistencial per la finca situada a la Rda de la República 127, mantenint la qualificació d'equipament del PG96 i modificant les condicions d'edificació amb un sostre màxim edificable de 1.700 m<sup>2</sup>, i amb les determinacions normatives relatives a Sistema d'Equipaments recollides als articles 274 a 280 de les NU del PG96.
2. Aquest sòls tenen la condició de sòls urbans consolidats d'execució directe i a tal efecte, la present modificació els hi atribueix la regulació necessària pel seu desenvolupament urbanístic.

## **CAPITOL SEGON. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

### **Article 6. Qualificació del sòl**

1. El sòl comprès en l'àmbit del Polígon d'Actuació Urbanística es qualifica en zones i sistemes d'acord a la delimitació grafiada al plànol d'ordenació O2.
2. Es delimiten les superfícies de sòl destinat a sistemes urbanístics següents: sistema de parcs i jardins urbans (clau V), sistema d'equipaments comunitaris (clau E) i sistema viari (clau C).
3. D'altra banda, dins el marc regulador de la Zona d'Edificació amb Volumetria Específica, clau 3b, es creen les subzones amb clau Zona d'Edificació amb Volumetria Específica "Entorns Biada", clau 3b37, i Zona d'Edificació amb Volumetria Específica "Entorns Biada per habitatge de protecció pública" de règim genèric 3b37hpp(g) i de règim específic 3b37hpp(e).
4. La superfície de sòl destinada a zona pel present planejament es qualifica amb la doble clau 3b37-3b37hpp(g) o 3b37-3b37hpp(e) a fi i efecte de fer compatible l'ús d'habitatge de règim lliure amb l'ús d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública.



## **SECCIÓ PRIMERA. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

### **Article 7. Sistema de parcs i jardins urbans. Clau V**

1. Pel que fa a la seva definició i identificació, el sistema de parcs i jardins urbans són els sòls naturalitzats i enjardinats, oberts a l'aire lliure, destinats principalment a espai de descans, de lleure, de trobada, socialització i cures, així com també de circulació. Es qualifiquen com a tal, amb la clau V, d'una banda, la nova plaça enjardinada a l'illa nord que connecta el carrer Goya i el carrer Tetuan i està en contacte amb les noves edificacions residencials i les edificacions catalogades de la fàbrica Fontdevila i Torres destinades a ús d'equipament. D'altra banda, la nova plaça situada a la cantonada dels carrers Tetuan i Miquel Biada.
2. Pel que fa a la titularitat, al règim general i les condicions d'ús s'estarà subjecte a les determinacions dels articles 248, 249 i 250 del PG96.
3. La urbanització d'aquests espais haurà de ser coherent amb els criteris d'urbanització descrits a la memòria d'ordenació i al plànol d'ordenació, criteris d'urbanització O6. En tot allò no definit en aquest planejament s'estarà a allò establert a l'article 251 del PG96.
4. Si així es determina en el projecte d'urbanització, es podran crear servituds pel pas d'instal.lacions, així com per a garantir l'accessibilitat als nuclis d'escala dels blocs residencials, a les activitats terciàries o altres usos establerts en planta baixa, a l'aparcament soterrani, o a recorreguts derivats de requeriments de seguretat, manteniment o d'altres.

### **Article 8. Sistema d'equipaments comunitaris. Clau E**

1. Pel que fa a la seva definició i identificació, el sistema d'equipaments comunitaris comprèn la superfície de sòl que inclou les edificacions catalogades de la fàbrica Fontdevila i Torres, en contacte amb el carrer Goya, destinat a usos públics col·lectius o comunitaris i a dotacions d'interès públic o social necessaris per atendre les necessitats socials, culturals i econòmiques de la població.



2. Pel que fa a la titularitat, aquests sòls seran de titularitat pública, essent resultat de la cessió obligatòria i gratuïta de sòl prevista pel planejament i la legislació urbanística vigent.
3. Pel que fa al règim general s'estarà a allò previst a l'article 276 del PG96
4. Pel que fa a les condicions d'ús, són usos dominants admesos els identificats a l'article 277.5 de les NU del PG96. Entre aquests usos compatibles s'inclou el nou ús d'allotjament dotacional d'acord a allò establert a l'article 34.5 del TRLUC modificat pel Decret Llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge.
5. Les condicions d'edificació –sostre màxim edificable, nombre de plantes i ocupació- queden supeditades a les necessitats funcionals de l'equipament que es desenvolupi.
6. Així mateix s'estarà subjecte als requeriments de conservació vinculats al règim de protecció A que estableix el Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic de Mataró per a les edificacions existents, pel que s'obliga a la conservació de la volumetria, façanes i estructura general de la fàbrica, el despatx i les portalades. A aquests efectes, el projecte tècnic per a la materialització de l'equipament haurà de comptar amb l'informe favorable de la Secció de Paisatge Urbà i Patrimoni.
7. Si per motius funcionals de l'Equipament que finalment s'estableix–hi fos necessari modificar els límits del sòl d'equipament es podrà tramitar un Pla Especial d'ordenació per reajustar els límits entre el sòl de sistema d'Equipaments i el de Parcs i jardins urbans, compensant i preservant la superfície de cada sistema establertes per la present MPG.

#### **Article 9. Sistema viari. Clau C**

1. Pel que fa a la seva definició i identificació, la present modificació manté la qualificació de sistema viari (clau C) als sòls corresponents als trams dels c. Miquel Biada, la Ronda General Prim, c. Goya i c. Tetuan inclosos en el polígon d'actuació urbanística delimitat.





2. Pel que fa a la titularitat, el règim general i les condicions, aquests estaran subjectes a allò que determinen els articles 225, 226 i 227 del PG96.
3. Pel que fa a les condicions d'urbanització, l'actuació en aquests espais haurà de ser coherent amb els criteris d'urbanització descrits a la memòria d'ordenació, al plànol d'ordenació O6, i a l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

## **SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ DE LES ZONES**

### **Article 10. Zona d'edificació amb volumetria específica "Entorns Biada". Clau 3b37**

1. Correspon a la superfície de sòl delimitada al plànol d'ordenació O2 on s'assigna l'aprofitament urbanístic de la UA-87 destinat de manera dominant a l'ús d'habitatge plurifamiliar de règim lliure.
2. El sostre edificable màxim subjecte a aquesta clau és de 13.441 m<sup>2</sup> d'habitatge de règim lliure i 6.400 m<sup>2</sup> d'altres usos compatibles o condicionats.
3. El desenvolupament d'aquesta subzona s'efectuarà a partir del desenvolupament de les Illes establertes a l'article 12 d'aquestes normes, així com donant compliment als criteris de disseny dels habitatges regulats a l'article 13 i les condicions de parcel·lació, edificació i ús que s'estableixen en el present article:
4. Condicions de parcel·lació de la zona 3b37

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. Gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Parcel·lació i reparcel·lació	art. 58	-
Parcel·la mínima	art. 60	ILLA 1. Parcel·la única i indivisible ILLA 2. Parcel·la única i indivisible ILLA 3. Parcel·la mínima = 600m <sup>2</sup> L'illa 3 es divisible únicament entremig de les



		peces que donen façana al c. Biada i c. Tetuan d'acord a les indicacions del plànol O.4. Parcel·lació indicativa.
Front mínim de parcel·la	art. 61	-
Fons de parcel·la	art. 62	-
Fondària mínima de parcel·la	art. 63	-

## 5. Condicions de l'edificació de la zona 3b37

### 5.1 Paràmetres referits al carrer de la zona 3b37

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. Gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Alineació del carrer o vial	art. 68	Segons plànols d'ordenació O2 i O3. Es podrà admetre trencar de manera puntual l'alineació obligatòria, en moments singulars de l'edifici – p.e. per a la definició d'un accés o una obertura singular- si queda suficientment justificat mitjançant el projecte arquitectònic.
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 plànols d'ordenació O3
Alçada reguladora (AR) referida al carrer	art. 73	Segons plànols d'ordenació O3
Punt d'aplicació de l'AR (PAR) referida al carrer	art. 74	Segons plànols d'ordenació O3
Nombre de plantes referit al carrer	art. 75	Segons plànols d'ordenació O2 i O3
Planta baixa referida al carrer	art. 76	Segons plànols O3 i la regulació específica de cada illa a l'article 12 d'aquestes normes



### 5.2 Paràmetres referits a l'illa

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. Gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Pati d'illa	art. 79.3b	-

### 5.3 Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b37

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. Gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Solar	art. 80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art. 81	-
Edificabilitat màx. de parcel·la	art. 82	La que resulti del projecte de reparcel·lació i d'acord al sostre màxim adjudicat a cada Illa detallat a l'article 12 d'aquestes normes
Densitat màx. d'habitatges neta	art. 85	La densitat màxima d'habitatge es desprèn de l'aplicació del mòdul 85m <sup>2</sup> st/habitatge de renda lliure
Ocupació màx. de la parcel·la	art. 86	Segons plànols d'ordenació O2 i O3.  La planta soterrani podrà ocupar el 100% del subsòl de la parcel·la.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art. 87	Segons plànols d'ordenació O2 i O3. Les servituds d'ús públic en planta baixa hauran de quedar inscrites al registre de la propietat a través del projecte de reparcel·lació.  El sòl lliure d'edificació en les illes es podrà destinar a espais privatis o comunitaris.
Dimensions i mida de parcel·la	art.89	-
Alçada reguladora (AR) referida a la parcel·la	art.90	-
Punt d'aplicació de l'AR (PAR) referida a la parcel·la	art.91	-



Nombre de plantes referit a la parcel·la	art.92	-
Separacions mínimes	art.94	-
Tanques	art.95	No és obligatori la creació de tanques entre espais públics i espais lliures d'edificació
Adapt. Topogràf. i mov. de terres	art.96	-
Unitat mínima de projecte	art.97	S'estableix una Unitat Mínima de Projecte coincidint amb la delimitació del l'illa 3, d'acord al plànol d'ordenació O2 i en el supòsit regulat a l'article 12 d'aquestes normes

#### 5.4 Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b37

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond. Gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Posició de l'edificació	art. 98	Segons plànols d'ordenació O2 i O3
Planta baixa	art. 100	Segons plànols d'ordenació O3.  S'admet la planta entresol seguint les condicions establertes a l'article 100.4 i dins l'alçada prevista de la planta baixa.
Planta soterrani	art. 101	-
Plantes pis	art. 102	-
Planta coberta	art. 103	Segons plànols d'ordenació O3 i la regulació específica de cada illa a l'article 12 d'aquestes normes  Les plantes cobertes podran ser per a ús privatiu o comunitari, i transitables o no transitables. En els plànols d'ordenació detallada O3 s'estableix aquelles cobertes que han de ser necessàriament no transitables. En aquestes cobertes no transitables, no s'hi



		<p>podrà accedir amb ascensor i l'accés es farà amb escales d'accés vertical com les escales de gat.</p> <p>Les plantes cobertes seran planes amb excepció de la coberta inclinada, a dues aigües, de l'antiga nau la Ronda General Prim 56 a l'illa 1.</p> <p>A fi i efecte de fomentar la qualitat del paisatge urbà, els elements i instal·lacions que sobresurtin per damunt de la coberta, siguin shunts, badalots, panells solars, o d'altres, han quedar, en la mesura del possible, agrupats i ordenats, amb la finalitat d'evitar impacte negatiu paisatgístic des del carrer i des de l'aire.</p>
Planta sotacoberta	art. 104	-
Volum màxim d'un edifici	art.105	-
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints i Espais exteriors d'un edifici	art.107 i art. 107 bis	<p>D'acord a allò previst a l'article 13 d'aquestes NU, cada habitatge haurà d'incorporar una espai obert a l'exterior de 7 m<sup>2</sup> útils com a mínim, en forma de cos sortint, espai exterior, o terrassa vinculada a l'habitatge.</p> <p>En els plànols d'ordenació de detall O3 s'estableix els gàlibs dins els quals es poden situar els cossos sortints. Tindran consideració de cossos sortints oberts, tot i que s'hi instal·lin elements divisoris laterals entre habitatges per preservar la intimitat. No poden apareixer cossos sortints fora dels gàlibs grafiats en els plànols O3.</p> <p>En els plànols d'ordenació O3 s'estableixen els gàlibs dins els quals es poden situar els espais exteriors vinculats als habitatges que no</p>



		computen a efectes d'edificabilitat, a fi i efecte de poder complir amb el requeriment de 7m <sup>2</sup> mínim d'espai obert a l'exterior per habitatge. L'acord de llicència urbanística inclourà la condició de la inscripció registral referent al manteniment de la condició d'espai exterior no computable d'acord a allò previst a l'article 107.5 bis. Fora dels gàlibs grafiats en els plànols O3 es podran generar altres espais exteriors que computaran o no d'acord a allò previst a l'article 107bis de les NU del PG96.
Elements sortints	art.108	-
Patis de llum	art.109	S'estarà subjecte a les determinacions específiques per a la illa 2 de l'article 12 d'aquestes normes
Composició de façana	art.110	S'estarà subjecte a les determinacions de cada illa de l'article 12 d'aquestes normes

#### 6. Condicions d'ús de la zona 3b37

1. Residencial			2. Terciari			
Habitatge unifamiliar	Habitatge plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Dominant (6)	Incompatible	Compatible	Compatible (5)	Compatible (5)	Compatible (5)
2. Terciari			3. Industrial			
Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible.	Incompatible	Incompatible.
4. Dotacional i serveis tècnics						
Educatiu	Assistencial	Sanitari	Socio-cultural	Esportiu	Administratiu	S.tècnics i ambientals



Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible
------------	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

5. Mobilitat	6. Agrari			Altres usos
Estacionament i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	
Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Cond (4)

### 6.1 Condicions generals

- La distribució per plantes de l'ús dominant d'habitatge plurifamiliar i els usos compatibles o condicionats es detalla als plànols d'ordenació O3.
- 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 i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert.
- La implementació dels diferents usos compatibles està condicionada al compliment de la legislació sectorial així com a les diferents ordenances municipals.
- En general es destinarà un 10% del sostre dels establiments a magatzem, a efectes de minoració del nombre d'operacions de càrrega i descàrrega. Només es dispensarà en aquelles activitats tipus oficines o similars que ho justifiquin degudament.

### 6.2 Condicions particulars

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb l'ús residencial d'acord a l'ordenança municipal d'activitats i relacionat amb la càrrega de foc del magatzem
- (3) Només s'admet a les plantes soterrani o semisoterrani.
- (4) Altres usos no definits en el quadre estan subjectes a les condicions generals definides anteriorment
- (5) La superfície de venda comercial està subjecte a la legislació sectorial d'equipaments comercials DLL 1/2009.
  - o -Fins menys de 800 m2 en petits establiments comercials (PEM)
  - o -Entre 800 i fins menys de 1300 m2 per mitjans establiments comercials (MEC)
  - o -Entre 1300 i fins menys de 2500 m2 per grans establiments comercials (GEC)
  - o No s'admeten establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m2



- (6) Pel que fa a les condicions d'ús de la subzona 3b37 i subzones de règim d'habitatge protegit, únicament es podran situar habitatges en planta baixa allà on s'estableix als plànols d'ordenació O3

#### 7. Condicions de l'ús d'aparcament a la zona 3b37

- D'acord a allò establert als articles 140 a 143 de les NNUU del PG96, a les determinacions d'aquestes normes i a les recomanacions de l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

### **Article 11. Zona d'Edificació amb Volumetria Específica "Entorns Biada per habitatge de protecció pública genèric 3b37hpp(g) i específic 3b37hpp(e)**

1. Correspon a la superfície de sòl delimitada al plànol d'ordenació O2 on s'assigna l'aprofitament urbanístic de la UA-87 destinada a l'ús d'habitatge plurifamiliar amb protecció oficial, de caràcter genèric clau 3b37hpp(g), i específic clau 3b37hpp(e).
2. El sostre subjecte a habitatge de protecció pública és 5.760m<sup>2</sup>st i correspon al 30% de sostre d'ús residencial que estableix la modificació per la UA-87. Concretament 3.690 m<sup>2</sup>st (19%) es destinaran al règim específic a la illa 2, i 2.070 m<sup>2</sup>st (11%) es destinaran al règim genèric i es pot materialitzar a les illes 1 i 3.
3. L'assignació de sostre de règim genèric en les illes 1 i 3 es concretarà en el marc del projecte de reparcel·lació.
4. La qualificació d'habitatge de protecció oficial serà vigent mentre es mantingui la qualificació urbanística, i estarà subjecte a la resta de supòsits previstos a la legislació vigent.
5. La densitat màxima d'habitatge es desprèn de l'aplicació del mòdul 75 m<sup>2</sup>st/habitatge tant per l'HPO genèric com específic.
6. Pel que fa a la resta de condicions d'ordenació s'estarà allò establert a l'article 10 que regula la clau 3b37 sempre que no entri en contradicció amb allò regulat en aquest article.





7. Pel que fa a les condicions de l'ús d'aparcament, en els habitatges de protecció oficial específics s'eximeix l'obligació de construir les places d'aparcament que excedeixin de la primera planta soterrani a fi i efecte d'afavorir les condicions d'assequibilitat de l'habitatge resultant.

**Article 12. Determinacions específiques de cada Illa i de la Unitat Mínima de Projecte**

1. S'estableixen tres Illes que comprenen els sòls d'aprofitament privat qualificats de zona 3b37-3b37hpp(g) i 3b37-3b37hpp(e) de volumetria específica del polígon d'actuació urbanística UA-87 on es desenvoluparà el sostre de nova implantació. Així mateix es defineix una Unitat Mínima de Projecte (UMP) a l'illa 3 que només s'haurà de desenvolupar en cas que hi hagi divisió parcel·lària de l'illa. Tant les illes com la UMP queden delimitades en el plànol d'ordenació O2.
2. Les illes distribueixen en el sòl privat l'aprofitament urbanístic. Es determina el sostre total per cada illa, establint un sostre d'habitatge màxim i un sostre d'altres usos compatibles mínim segons el quadre adjunt a continuació.

<b>Paràmetres de les ILLES / UMP</b>				
	Superfície	Sostre total	Sostre màxim d'habitatge	Sostre d'altres usos mínim*
ILLA 1. Prim	4.295 m2	12.424 m2	9.200 m2st	3.224 m2st
ILLA 2. Goya	1.829 m2	3.690 m2	3.690 m2st	0 m2st
ILLA 3 / UMP. Biada	3.285 m2	9.487 m2	6.311 m2st	3.176 m2st
<b>Total</b>	<b>9.409 m2</b>	<b>25.601 m2</b>	<b>19.201 m2st</b>	<b>6.400 m2st</b>

3. El sostre màxim d'habitatge inclou el sostre destinat a habitatge lliure i el sostre amb qualificació d'habitatge de protecció oficial genèric (que es pot materialitzar a les illes 1 i 3) o específic (que es materialitza a la illa 2). El sostre destinat a habitatge de protecció oficial té consideració de sostre mínim.
4. Pel que fa al sostre d'altres usos, es prioritzarà la implantació d'usos terciaris per a fomentar el caràcter comercial i de serveis de les plantes baixes de la Ronda General Prim i el c. Miquel Biada. Es permetrà edificar menys sostre del



mínim previst si es justifica per raons funcionals o ambientals dels locals resultants, i si no es genera un impacte negatiu en l'espai públic de l'entorn de l'edificació. El sostre no edificat no es podrà compensar per sostre residencial.

5. En els plànols d'ordenació de detall O3 queda definit per a cadascuna de les Illes, la localització dels diferents usos admesos en les diferents plantes, així com les alternatives d'ordenació.
6. Els plànols d'ordenació són normatius i complementaris a la informació del quadre de paràmetres d'aquest article. Si es produeix contradicció entre la informació gràfica dels plànols d'ordenació i el quadres adjunts, prevaldrà el paràmetre numèric.
7. S'estableixen determinacions específiques per a cada illa que complementen de manera escrita l'ordenació de detall grafiada als plànols d'ordenació O3:

#### 7.1 ILLA 1. Prim

##### Determinacions sobre el tractament de l'antiga nau industrial situada a la Ronda General Prim 56

- a. Es requereix la rehabilitació o reconstrucció de la part de la nau a la que el planejament assigna la possibilitat d'edificar 3 plantes.
- b. El projecte en aquesta part de la nau respectarà les característiques volumètriques de l'edifici, i haurà de reconèixer i recuperar els criteris compositius i constructius de les façanes en contacte amb la Ronda General Prim - des del carrer Goya fins l'edifici veï de Ronda General Prim 58- i al carrer Goya. Es podrà plantejar modificacions dels aspectes constructius i compositius -com per exemple la mida, la forma i la situació de les obertures o de determinats materials o elements constructius-, a fi i efecte d'adequar la façana als requeriments de les noves activitats que s'hi desenvolupin i/o amb la finalitat d'actualitzar el llenguatge arquitectònic respectant però els valors de l'arquitectura original.
- c. A fi i efecte de poder desenvolupar les tres plantes assignades pel planejament



s'admet la substitució dels forjats existents i situar els nivells d'acord a les necessitats del nou programa funcional.

- d. S'admet l'ús d'habitatge a la planta segona sempre que aquest estigui vinculat i sigui una extensió de l'habitatge de la planta primera.
- e. S'admet la realització de terrasses en planta segona, integrades en la coberta inclinada. Aquestes només s'admeten a la vessant est i deixant una distància mínima respecte la façana definida al plànol d'ordenació O3c. Els eventuais elements de separació entre habitatges –murs o d'altres- hauran de seguir el pendent de la coberta inclinada.
- f. Prèviament a qualsevol actuació en l'edifici –exceptuant actuacions de manteniment i seguretat- caldrà presentar al Servei d'Urbanisme i Patrimoni un aixecament de l'edificació, una memòria descriptiva de les seves característiques constructives i de l'estat de conservació, i un recull fotogràfic. Aquest aixecament permetrà actualitzar l'aixecament indicatiu inclòs en els plànols d'ordenació i servirà de base per a la corresponent proposta d'intervenció.

Determinacions en relació a la planta baixa

- g. D'acord al plànol O3c, el forjat de la planta baixa de les edificacions enfront a la Ronda General Prim es podrà situar entre les cotes +31,00 i +35,00, i fragmentar en diferents nivells segons les necessitats dels locals resultants, procurant, en tot cas, una bona relació entre el carrer i la rasant dels locals interiors especialment a la cantonada entre la Rda Gral Prim i c. Goya. El forjat de la planta baixa dels edificis a l'interior d'illa es podrà situar a una alçada de més 1m respecte la cota +31,00 indicada al plànol d'ordenació O3c i a una alçada de més o menys 1m respecte la cota +32,75 indicada al mateix plànol.
- h. S'estableixen dos àrees privades amb servitud d'ús públic, delimitades als plànols d'ordenació O2 i O3c. Aquestes quedaran integrades a l'espai públic i s'urbanitzaran d'acord als criteris que s'estableixi al projecte d'urbanització. En cas que per raons constructives hagi d'aparèixer algun pilar s'haurà de garantir que la seva mida i col·locació permetin la correcta circulació, que entorpeixin el mínim la visibilitat de l'espai públic, i que no generin espais insegurs al seu volant.



- i. Atesa l'alçada significativa de la planta baixa admesa pel planejament, en front els trams de façana en contacte amb el nou espai públic es valorarà positivament l'obertura d'accesos als espais interiors i la creació de tractaments de façana –targes de vidre o obertures- que afavoreixin la permeabilitat entre els usos dels espais interiors i l'espai públic. En cas que es defineixin parts de façana cegues, no practicables, els propietaris dels locals hauran de contribuir a la qualitat i confort ambiental del nou espai públic mitjançant solucions d'ajardinament del mur o d'altres.

Determinacions en relació al tractament de façana i cobertes

- j. Les cobertes de les edificacions seran planes exceptuant la coberta de l'edifici situat a la Ronda General Prim 56, que serà inclinada d'acord a la volumetria de l'edificació actual i amb un material adequat d'acord al llenguatge arquitectònic del projecte.

**7.2 ILLA 2. Goya**

Determinacions en relació a la planta baixa

- a. La planta baixa es podrà destinar a ús d'habitatge dins el volum principal i en el pati d'illa d'acord a allò establert al plànol d'ordenació O3d. Els habitatges en el pati d'illa podran ser independents dels del volum principal.
- b. Els patis de llum dels habitatges de planta baixa que puguin aparèixer en el pati d'illa, previstos indicativament al plànol O3d, no computaran a efectes d'edificabilitat i hauran de complir amb les dimensions previstes a l'article 109.5. En el sòl lliure d'edificació del pati d'illa podran apareixer, igualment, espais a l'aire lliure d'ús comunitari.

Determinacions en relació als espais exteriors i cossos sortints

- c. A fi i efecte d'aprofitar la bona orientació solar a sud, els habitatges incorporaran espais oberts a l'exterior en la façana del pati d'illa d'acord al gàlib màxim que es defineix al plànol d'ordenació O3d i a allò establert a



l'article 10.5 paràmetre "Cossos sortints i Espais exteriors d'un edifici" d'aquestes NU.

### 7.3 ILLA 3 / UMP. Biada

#### Determinacions sobre el tractament del volum de planta baixa i entresol situat al c. Miquel Biada 3-5

- a. El projecte haurà de reconèixer, reinterpretar i posar en valor els criteris compositius i constructius de la façana de l'antiga nau industrial situada al c. Miquel Biada 3-5.
- b. El nou frontal configurarà la façana de la planta baixa i entresol, i arribarà amb una arquitectura més oberta i foradada fins l'alçada del forjat de la planta segona, per davant la terrassa de la planta primera, generant un filtre entre aquesta terrassa i el carrer tal i com s'indica al plànol d'ordenació O3e. Aquest espai es podrà ombrejar i tamissar amb algun element tipus pèrgola i elements de protecció solar.
- c. Prèviament a qualsevol actuació en l'edifici actual al c. Miquel Biada 3-5 – exceptuant actuacions de manteniment i seguretat- caldrà presentar al Servei d'Urbanisme i Patrimoni un aixecament del frontal, una breu memòria descriptiva de les seves característiques constructives i un recull fotogràfic. Aquest aixecament més acurat permetrà actualitzar l'aixecament indicatiu inclòs en els plànols d'ordenació i servirà de base per a la corresponent proposta d'intervenció.

#### Determinacions en relació als habitatges i als espais exteriors i cossos sortints

- d. Amb l'objectiu d'emfatitzar el nou frontal de planta baixa i entresol, no s'admeten cossos sortints a les edificacions de l'illa. No obstant això, s'admeten espais exteriors d'acord allò regulat en l'article 10.5 paràmetre "Cossos sortints i Espais exteriors d'un edifici" d'aquestes NU.

#### Determinació en relació a la Unitat Mínima de Projecte (UMP)

- e. La UMP es tramitarà en paral·lel o posteriorment a l'aprovació de la reparcel·lació del polígon. Serà d'iniciativa privada o d'iniciativa pública en cas



de desacord entre propietaris.

- f. En cas que la UMP coincideixi amb una única parcel·la no serà necessària la seva tramitació. Malgrat que aquesta no es tramiti, el projecte d'edificació estarà subjecte igualment a les determinacions associades a l'illa 3 establertes en aquestes normes i als plànols d'ordenació citats.
- g. La UMP haurà de definir un projecte unitari d'acord a allò previst a l'article 97 de les NU del Pla general, i d'acord a les determinacions establertes en aquestes NU i als plànols de l'ordenació de detall, amb especial cura a la qualitat arquitectònica de les façanes i el nou frontal en planta baixa i entresol.



**Article 13. Característiques de l'habitatge resultant a fi i efecte de fomentar la qualitat ambiental, la salut i la sostenibilitat en l'habitat**

1. Els habitatges resultants hauran de permetre la ventilació creuada a través de dues obertures en façanes enfrontades o en cantonada, o patis de ventilació. Es podrà admetre excepcions puntuals a aquesta norma en algun dels habitatges resultants, si queda suficientment justificat.
2. Per fomentar la qualitat ambiental, la salut i la sostenibilitat, cada habitatge haurà d'incorporar un espai obert a l'exterior de 7 m<sup>2</sup> útils com a mínim, en un cos sortint, un espai exterior o una terrassa –d'acord a allò previst a l'article 10.5 d'aquestes NU-, on s'hi pugui inscriure un rectangle de 2m per 3m. Es podrà admetre excepcions puntuals a aquesta norma en algun dels habitatges resultants, si queda suficientment justificat.
3. Per tal de garantir un correcte funcionament climàtic dels habitatges així com una imatge homogènia exterior dels edificis, els projectes hauran d'incorporar els sistemes de protecció solar que siguin necessaris en cada cas –per exemple, tendalls, estores, persianes alicantines o d'altres-.
4. Es recomana que l'edifici integri les instal·lacions necessàries per a la generació d'energia renovable, podent així abastir una part del consum d'energia dels habitatges i altres usos, i contribuint a l'estalvi energètic de la comunitat. Es recomana també que l'edifici reservi un espai comunitari per a guardar bicicletes, de fàcil accés en planta baixa, per a potenciar l'ús d'aquesta modalitat de transport en els desplaçaments urbans.



**CAPITOL TERCER. GESTIÓ DEL PLA**

**Article 14. Polígon d'Actuació Urbanística UA-87**

1. Per al desenvolupament del procés de gestió urbanística, es defineix un únic polígon d'actuació urbanística, UA-87 amb una superfície de 17.026 m2. Les determinacions per la seva execució es resumeixen en la Fitxa Annex execució del sòl urbà UA-87 "Entorns Biada", que s'adjunta al final d'aquesta normativa.

<b>Quadre de superfícies</b>			
<b>Superfície de sòl</b>		17.026 m2	100%
<b>Sistemes</b>		7.617 m2	45%
V	Parcs i jardins urbans	3.561 m2	21%
E	Equipaments comunitaris	1.254 m2	7%
C	Viari	2.802 m2	16%
<b>Zones</b>			
3b37-3b37hpo	Edificació amb volumetria específica	9.409 m2	55%
<b>Sostre</b>			
3b37-3b37hpp	Edificació amb volumetria específica	25.601 m2st	100%
	Residencial	19.201 m2st	75%
	Usos compatibles	6.400 m2st	25%
Superfície que genera aprofitament urbanístic (exclou superfície de domini públic)		14.223 m2	
Índex d'edificabilitat del sector		1,80 m2st/m2	
<b>Habitatges</b>			
Habitatge Lliure (70%)		13.441 m2st	158 hab
Habitatge de protecció oficial (30%)		5.760 m2st	77 hab
		<b>Total</b>	<b>235 hab</b>
HPO Específic (19%)		3.690 m2st	
HPO Genèric (11%)		2.070 m2st	





<b>Paràmetres de les ILLES / UMP</b>				
	Superfície	Sostre total	Sostre màxim d'habitatge	Sostre d'altres usos mínim*
ILLA 1. Prim	4.295 m <sup>2</sup>	12.424 m <sup>2</sup>	9.200 m <sup>2</sup> st	3.224 m <sup>2</sup> st
ILLA 2. Goya	1.829 m <sup>2</sup>	3.690 m <sup>2</sup>	3.690 m <sup>2</sup> st	0 m <sup>2</sup> st
ILLA 3 / UMP. Biada	3.285 m <sup>2</sup>	9.487 m <sup>2</sup>	6.311 m <sup>2</sup> st	3.176 m <sup>2</sup> st
<b>Total</b>	<b>9.409 m<sup>2</sup></b>	<b>25.601 m<sup>2</sup></b>	<b>19.201 m<sup>2</sup>st</b>	<b>6.400 m<sup>2</sup>st</b>

### **Article 15. Sistema d'actuació**

1. L'execució de la UA-87 es desenvoluparà mitjançant el sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

### **Article 16. Càrregues urbanístiques**

1. Els propietaris hauran de costejar les obres d'urbanització i les infraestructures de connexió amb les xarxes generals i d'altres necessàries d'acord a allò previst a l'article 44 del TRLUC.
2. Hauran de costejar la indemnització d'edificacions, instal·lacions, activitats, l'extinció d'altres drets reals incompatibles amb el planejament i el seguiment arqueològic de l'àmbit descrit a l'article 21 d'aquesta normativa.
3. Així mateix hauran de costejar les despeses de gestió i redacció del planejament i dels projectes de reparcel·lació i urbanització.

### **Article 17. Cessions obligatòries**

1. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant el sòl públic qualificat i destinat a Sistemes d'Espais Lliures i Sistema d'Equipaments inclosos en el polígon d'actuació urbanística, d'acord a allò previst a l'article 44 del TRLUC
2. Els propietaris hauran de cedir gratuïtament a l'administració actuant, el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon d'actuació urbanística d'acord a allò previst a l'article 43.1 del TRLUC i segons les



condicions, regles d'emplaçament i destinació previstes a l'article 46 del TRLUC.

3. D'acord a allò previst a l'article 46.2 del TRLUC, s'estableix com a prioritat -a considerar en el marc del procés de reparcel·lació- l'emplaçament de la cessió de la major part del 10% d'aprofitament en el sòl corresponent a l'illa 2, en concepte d'habitatge de protecció oficial amb qualificació específica. Per a la cessió de la resta del 10% d'aprofitament s'estarà a allò previst per l'article 46 del TRLUCU.

#### **Article 18. Projecte de reparcel·lació**

1. El projecte de reparcel·lació concretarà la distribució del sostre destinat a habitatge i a altres usos compatibles a les diferents parcel·les resultants, d'acord al sostre edificable assignat a cada illa per aquest planejament.
2. Igualment, concretarà el sostre edificable d'HPO amb qualificació específica destinat a la parcel·la resultat de l'illa 2, i amb qualificació genèrica a les parcel·les resultants de les illes 1 i 3.
3. Així mateix haurà de concretar on se situa el 10% d'aprofitament urbanístic públic d'acord als criteris establerts a la memòria social del planejament i a allò assenyalat l'article 17 d'aquests normes.
4. Les servituds d'ús públic definides pel planejament quedaran descrites a les finques resultants i inscrites així al registre de la propietat.

#### **Article 19. Projecte d'urbanització**

1. El projecte d'urbanització haurà de redactar-se d'acord als criteris d'urbanització descrits a la memòria d'ordenació i definits en el plànol d'ordenació O6.
2. Aquest inclourà l'urbanització de les noves zones verdes (clau V), i la reurbanització del sistema viari (clau C) d'acord a l'àmbit d'urbanització establert als plànols d'ordenació O5 i O6.



3. El projecte d'urbanització de les noves zones verdes (clau V) haurà de definir els espais de pas i accés a les edificacions d'ús privat de l'entorn tal com preveu l'article 251.5 de les NU del PG96.
4. El projecte d'urbanització delimitarà les noves parcel·les i durà a terme l'adaptació topogràfica necessària.
5. El projecte d'urbanització podrà establir diferents fases d'urbanització per facilitar l'execució per etapes de l'àmbit d'urbanització. Cada fase d'urbanització haurà de quedar vinculada a una part de l'edificació del polígon. D'acord a això, les llicències de primera ocupació de l'edificació d'una fase, estaran vinculades a la finalització de les obres d'urbanització de la mateixa fase.

#### **Article 20. Execució de les obres d'edificació**

1. Els propietaris de les finques resultants amb aprofitament urbanístic estan obligats a sol·licitar la llicència d'obres en el termini de 2 anys des de la inscripció al registre de la propietat de les seves finques.

#### **Article 21. Seguiment arqueològic**

1. D'acord a allò establert a l'informe emès el juliol de 2014 pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya en el marc de la tramitació de l'anterior MPG-83, les actuacions d'urbanització i edificació a l'illa delimitada pels carrers Miquel Biada, Ronda Joan Prim, c. Tetuan i c. Franciso de Goya, que afectin el subsòl s'hauran de dur a terme amb seguiment arqueològic i d'acord amb el procediment establert al decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya. Aquest seguiment té com a objectiu identificar la possible presència de restes arqueològiques, i en cas afirmatiu, adoptar les mesures corresponents d'acord a la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català. S'inclou entre les actuacions que afecten el subsòl, els enderrocs dels elements en contacte amb aquest, la neteja del solar i el rebaixament de terres posterior.

## **DISPOSICIONS TRANSITORIES**

### **Primera**

Per a les autoritzacions en les finques incloses a la UA 87, s'estarà a les determinacions sobre els usos i obres de caràcter provisional establerts a la legislació vigent mentre no s'hi hagi iniciat el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que les afecta.

### **Segona**

Per tal de garantir la seguretat i l'interès públic en els àmbits delimitats, i atès que una bona part es troba amb edificacions, bàsicament industrials, obsoletes o en desús, si fora necessari efectuar el seu enderroc avançadament, aquest es podrà efectuar tenint en compte que les despeses de l'enderroc i les indemnitzacions que corresponguin s'inclouran en el projecte de reparcel·lació, sempre que estigui correctament justificat amb un informe tècnic amb la valoració, presentat i acceptat per l'Ajuntament en el moment de sol·licitar l'enderroc.

## **DISPOSICIONS DEROGATÒRIES**

### **Primera**

La sentència núm. 675/2019 de 5 de juliol de 2019, del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, Sala Contenciosa Administrativa, Secció Tercera, declarava la nul·litat de ple dret de la MPG-83 "UA-87 Entorns carrer Biada". Fruit del contingut de la sentència, el planejament següent anterior, la MPG-60 "Entorns del carrer Biada" patia de vici de nul·litat, motiu pel qual s'ha requerit un nou tràmit de modificació de Pla General.

### **Segona**

L'aprovació definitiva i publicació d'aquesta Modificació puntual del Pla general d'ordenació MPG 107 de regeneració urbana de l'entorn del carrer Biada i carrer Goya, té efecte de derogació de la Modificació de Pla general "Entorns del carrer Biada" MPG-60, exceptuant les determinacions de la MPG-60 que afectaven les finques del c. Tetuan 41, Tetuan 19, Ronda de la República 141 i Hernan Cortés 10, que es mantenen vigents i queden excloses de l'àmbit de la present Modificació MPG-107.



**ANNEX NORMATIU. EXECUCIÓ DE SÒL URBÀ  
FITXA UA-87 “Entorns Biada”**

**a. Àmbit**

1. El Polígon d'actuació urbanística UA-87 inclou el sòl urbà no consolidat de part de les illes configurades entre els carrers Velázquez, Ronda Prim, Miquel Biada i Tetuán
2. La superfície del Polígon d'actuació urbanística és de 17.026m<sup>2</sup>

**b. Objectius**

1. Integrar l'àmbit amb la trama urbana de l'entorn i, juntament amb el possible futur desenvolupament de la illa veïna de "Fàbregas i de Caralt", la generació d'una nova centralitat urbana amb mixtura d'usos residencials, comercials i terciaris que contribueixi a dinamitzar l'activitat social i comercial del municipi.
2. Disposar de nou sòl de titularitat pública per a parcs i jardins urbans i equipaments, i reurbanitzar i renaturalitzar el nou espai públic i el viari afectat, introduint els criteris per a una mobilitat més sostenible.
3. Obtenir la cessió de sòl de l'edifici industrial catalogat nau Fontdevila i pavelló d'oficina per acondicionar-lo i donar-li una utilitat d'equipament públic per la ciutat.
4. Generar nou habitatge de protecció oficial, especialment de titularitat pública i de lloguer, per a fer front a les necessitat d'habitatge assequible al municipi.
5. Reconèixer i revaloritzar el teixit urbà preexistent i les edificacions industrials de l'àmbit, afavorint un desenvolupament urbà més sostenible i la conservació del paisatge industrial com a element d'identitat de la ciutat.

**c. Condicions d'ordenació i ús**

1. Les superfícies i percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per sistemes, així com les superfícies i percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquest polígon d'actuació urbanística i el destí del sostre per a usos residencials i altres usos compatibles seran els següents:



<b>Quadre de superfícies</b>			
<b>Superfície de sòl</b>		17.026 m2	100%
Sistemes		7.617 m2	45%
V	Parcs i jardins urbans	3.561 m2	21%
E	Equipaments comunitaris	1.254 m2	7%
C	Viari	2.802 m2	16%
Zones			
3b37-3b37hpo Edificació amb volumetria específica		9.409 m2	55%
<b>Sostre</b>			
3b37-3b37hpp Edificació amb volumetria específica		25.601 m2st	100%
Residencial		19.201 m2st	75%
Usos compatibles		6.400 m2st	25%
Superfície que genera aprofitament urbanístic (exclou superfície de domini públic)		14.223 m2	
Índex d'edificabilitat del sector		1,80 m2st/m2	
<b>Habitatges</b>			
Habitatge Lliure (70%)		13.441 m2st	158 hab
Habitatge de protecció oficial (30%)		5.760 m2st	77 hab
Total			235 hab
HPO Específic (19%)		3.690 m2st	
HPO Genèric (11%)		2.070 m2st	

<b>Paràmetres de les ILLES / UMP</b>				
	Superfície	Sostre total	Sostre màxim d'habitatge	Sostre d'altres usos mínim*
ILLA 1. Prim	4.295 m2	12.424 m2	9.200 m2st	3.224 m2st
ILLA 2. Goya	1.829 m2	3.690 m2	3.690 m2st	0 m2st
ILLA 3 / UMP. Biada	3.285 m2	9.487 m2	6.311 m2st	3.176 m2st
Total	9.409 m2	25.601 m2	19.201 m2st	6.400 m2st

2. El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons la subzona creada especialment per l'ordenació del polígon UA-87, subzona d'edificació en volumetria específica "Regeneració urbana dels entorns carrer Biada" clau 3b37, i les subzones d'habitatge amb protecció oficial 3b37hpp(g) i 3b37hpp(e) (règims genèric i específic). Les



condicions completes per la regulació de les zones queden detallades en la normativa d'aquesta MPG i gràficament en els plànols d'ordenació del mateix document.

3. L'edificabilitat màxima de la UA-87 és 25.601 m<sup>2</sup> de sostre. Dels quals 19.201 m<sup>2</sup> es destinaran com a màxim a ús d'habitatge i 6.400 m<sup>2</sup> com a mínim a altres usos compatibles o condicionats. Per sobre d'aquest sostre, no s'admetrà cap edificabilitat complementària.
4. Les superfícies privades amb servitud d'ús públic, s'inscriuran en les parcel·les resultants de la reparcel·lació i s'urbanitzaran homogèniament amb el tractament del sòl públic.

#### **d. Condicions de gestió i execució**

1. El Polígon d'actuació urbanístic serà executat per l'Administració actuant pel sistema de reparcel·lació per cooperació, d'iniciativa pública, seguint els criteris establerts pel desenvolupament i execució al capítol tercer Gestió del Pla daquesta normativa. No obstant això, es podrà dur a terme el canvi de modalitat a compensació a petició de la major part propietaris d'acord a allò previst a legislació vigent.
2. Els propietaris del sòl del polígon es faran càrrec de les cessions de sòl públic inclòs, la cessió de sol pel 10% de l'aprofitament urbanístic del polígon, així com dels costos derivats de l'obra urbanitzadora i de les indemnitzacions de les edificacions i l'extinció d'altres drets reals incompatibles amb el planejament proposat.
3. El projecte d'urbanització del sòl públic comprendrà les obres d'urbanització i reurbanització de les superfícies de sòl públic incloses dins el polígon. L'àmbit d'urbanització es delimita en el plànol d'ordenació O.5 i O.6. En el projecte d'urbanització es podran delimitar fases per l'execució simultània de les obres d'urbanització i edificació.
4. En la urbanització de l'àmbit es seguiran els criteris establerts en l'apartat de "Criteris d'urbanització de la Memòria d'Ordenació i el plànol d'ordenació O6 i es tindran en compte les mesures correctores establertes en l'estudi de mobilitat de la MPG.

#### **e. Règim transitori d'edificació i usos**

1. D'acord a lo establert en la Disposició transitòria primera i segona d'aquestes Normes





**Ajuntament  
de Mataró**

Mataró, octubre de 2021

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

Arnau Andrés Gallart  
Arquitecte

Margarita Bertran Serra  
Arquitecta, Cap de Secció