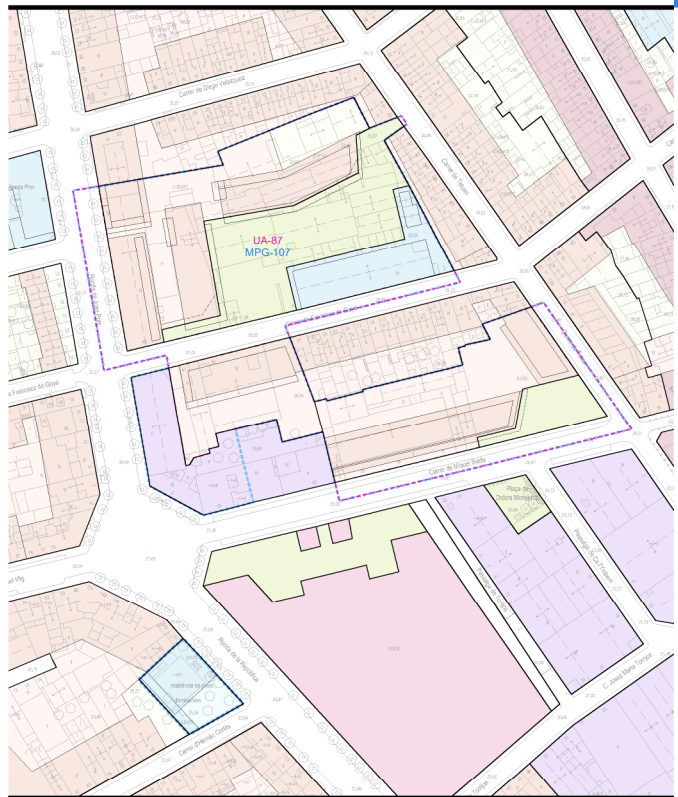


MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
REGENERACIÓ URBANA DE L'ENTORN DELS CARRERS  
MIQUEL BIADA I FRANCISCO DE GOYA



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



ANNEX II.  
INFORME DE LES AL·LEGACIONS

MPG-107

GTM 2020 / 4191

2a Aprovació Inicial

octubre 2021



**Ajuntament  
de Mataró**

**ANNEX II  
INFORME DE LES AL·LEGACIONS**

El 5 de novembre de 2020 el Ple de l'Ajuntament de Mataró aprova inicialment la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació (MPG-107) de regeneració urbana de l'entorn del carrer Biada i Goya.

En el període d'informació pública ha presentat les al·legacions les persones físiques i jurídiques següents:

1. Antonio Gálvez Gil en nom i representació, com a administrador solidari de les societats IBI-BONA, S.A.U. i AGA-92, S.L., i Luís Gálvez Gil, en nom i representació, com a administrador solidari de la societat J. CRIS-1, S.L.) entrada per registre l'11 de desembre de 2020
2. Antoni Pous Saltor, advocat, en representació, com a mandatari, de MANUEL VILLALBA i DOLORS TUDELA MARÍNEZ entrada per registre el 16 de desembre de 2020
3. Jordi Sans Domenech en nom i representació de la societat RODESAN, S.A entrada per registre el 17 de desembre de 2020

A continuació es resumeixen els continguts de les al·legacions i es dona resposta a les mateixes.



**1. D. ANTONIO GÁLVEZ GIL (IBI-BONA, S.A.U. I AGA-92, S.L.) I D. LUIS GÁLVEZ GIL (J. CRIS-1, S.L.)**

**Al·legació prèvia**

Resum

- Es precisa que l'Ajuntament no pot ni ha de fer extensiva la declaració de nul·litat per la STSJ de Catalunya sobre la MPG-83, a la MPG-60, la qual roman vigent.
- Per aquest motiu es fa constar que *“no existe ningún motivo para afirmar que la Modificación de 2012 (MPG-60) no pueda ser considerada como el Planeamiento Vigente a todos los efectos, con independencia de todo lo atinente a la fábrica “Fábregas i Caralt”, por supuesto”*

Resposta: Acceptada parcialment

- A la documentació de la MPG es deixa constància que el planejament vigent després de la STSJ de Catalunya és la MPG-60. Així es detalla al punt 1.4 de la Memòria. Per tant, es comparteix la reflexió de l'al·legació prèvia pel que fa específicament a quin és el planejament vigent. Tot i així, cal assenyalar que per causa de la mateixa sentència és necessari un nou tràmit de pla general en aquest àmbit.

Al punt 1.4 Planejament vigent de la Memòria es diu

*“El planejament vigent esdevé doncs el planejament immediatament anterior, és a dir la MPG-60. Tot i així aquesta també preveu en el seu àmbit el muntatge de l'antiga fàbrica Fábregas de Caralt, al c. Miquel Biada cantonada c. Tetuan, motiu de nul·litat de l'últim planejament, la MPG83. Per això la seva execució seria contrària a la Sentència esmentada (...). Tal i com ja s'ha assenyalat, aquest fet fa necessari un nou tràmit de modificació de Pla General en aquest àmbit.”*

## **1.1. PRIMERA. AL·LEGACIONS DE NATURALESA URBANÍSTICA**

### **1.1.1 Sobre dimensionament de l'ús terciari atesa la demanda potencial actual i el tractament comparat en sectors anàlegs**

#### Resum

- Es considera que el destí del 75% de sostre a ús d'habitatge i 25% a ús terciari representa un excés de sostre terciari d'acord a la demanda potencial de l'entorn.
- D'acord a això, es demana reduir el percentatge de sostre d'ús terciari a un 15% o, com a mínim preservar la distribució de sostre que estableixen la MPG-60 i la MPG-83, d'un 76,5% d'habitatge i un 23,5% d'ús terciari.

#### Resposta: Desestimada

- Si bé el percentatge de sostre destinat a ús terciari és mínimament superior als percentatges dels planejaments anteriors –MPG-60 i MPG-83-, l'ajust de sostre de la unitat d'actuació UA-87 suposa que el sostre edificable final sigui lleugerament inferior. Concretament el sostre destinat a usos terciaris o altres usos compatibles se situa en 6.400m<sup>2</sup>st, per sota els 6.571 m<sup>2</sup>st establerts per la MPG-83 o els 6.900m<sup>2</sup>st establerts per la MPG-60.
- Així mateix, tal i com es detalla a la memòria, el sostre terciari se situa en contacte amb la Ronda General Prim i el c. Miquel Biada, dos eixos que acullen un gran nombre de desplaçaments diaris, a cotxe i a peu, en una zona central de la ciutat. Al seu torn, el caràcter comercial d'ambdues vies s'ha de veure encara més potenciat amb la transformació futura de la illa de Fàbregas i de Caralt.
- Amb tot es considera que la distribució de sostre terciari proposada és coherent amb allò previst a les anteriors MPG-60 i MPG-83 i és assumible per l'entorn.



### **1.1.2 Menysvaloració de l'aprofitament urbanístic del sector**

#### Resum

- Es posa de manifest que el canvi de règims d'habitatge amb protecció oficial derivats de l'aprovació del decret 17/2019 suposa una disminució de l'aprofitament global del sector.
- S'argumenta que aquest fet se suma al perjudici econòmic que ha patit la propietat fruit de la dilatació temporal associada al desenvolupament del sector.
- Es demana que aquestes circumstàncies siguin tingudes en compte al llarg de la tramitació de l'expedient urbanístic de planejament i de gestió.

#### Resposta. Acceptada

- Es compren la situació de la propietat i es procura tenir en compte al llarg de tota la tramitació.

### **1.1.3 Augment injustificat de les despeses d'urbanització. Desproporció en la imputació de càrregues en relació a l'aprofitament privat**

#### Resum

- Es considera que existeix un excés de despeses d'urbanització com a causa de la inclusió de la urbanització de diverses fraccions de vial extern a l'àmbit reparcel·ladori de la UA-87. S'indica en aquest sentit que les obres d'urbanització previstes passen de 1.877.930 € a la MPG-83 a 2.606.354 € a la MPG-107, augmentant prop del 40%, malgrat que el polígon d'actuació ha disminuït la seva superfície.
- Així mateix, es considera que hi ha una desproporció en la imputació de càrregues en relació a l'aprofitament. En aquest sentit, s'argumenta que els dos indicadors estàtics "*repercussió de càrregues / sostre màxim*" i "*relació de càrregues urbanístiques / VR de l'aprofitament privat*" se situen per sobre altres operacions representatives d'àmbits de transformació urbana recents al municipi, de les quals se cita el PMU-11 Iveco-Renfe-Farinera d'abril de 2015.



Es considera que els indicadors “*repercussió de càrregues / sostre màxim*” amb un valor de 211€/m<sup>2</sup>st i “*relació de càrregues urbanístiques / VR de l'aprofitament privat*” amb un valor del 42%, haurien de situar-se, a l'entorn dels 180€/m<sup>2</sup>st i el 31,7% respectivament, prenent de referència els valors del PMU-11. D'acord a això, es calcula que les càrregues urbanístiques de la UA-87 presenten un excés de entre 765.000€ i 1.148.000€.

Així mateix, s'argumenta que l'indicador “*repercussió de càrregues / sostre màxim*” amb un valor de 211€/m<sup>2</sup>st, tal i com està aplicat induïx a comparacions errònies ja que s'hauria d'aplicar exclusivament sobre el sostre privat. D'acord a això, el valor resultant seria 234€/m<sup>2</sup>st.

- Amb tot, se sol·licita el manteniment dels costos d'urbanització en els termes aprovats en els planejaments anteriors. Per contra, qualsevol revisió dels valors hauria de ser a la baixa al tractar-se d'un polígon d'actuació d'una superfície inferior a l'anterior planejament.

Resposta. Acceptada parcialment

- Pel que fa a la imputació de càrregues en relació a l'aprofitament privat, cal remarcar que en el document d'AI els indicadors de “*repercussió de càrregues / sostre màxim*” i “*relació de càrregues urbanístiques / VR de l'aprofitament privat*” són lleugerament inferiors als obtinguts en la darrera MPG-83. Aquests se situen en 211€/m<sup>2</sup>st i 42% respecte 213€/m<sup>2</sup>st i 43% de la MPG-83, i per tant, es mantenen les condicions de viabilitat de l'anterior planejament aprovat. Per a efectuar la comparació, l'indicador de “*repercussió de càrregues / sostre màxim*”, en el cas de la MPG-83 i la MPG-107, és calcula com el quocient del valor del conjunt de les càrregues urbanístiques sobre tot el sostre edificable.
- Si s'analitza el valor de les càrregues imputades a la MPG-107, en la AI, si bé es preveu un augment del cost d'urbanització del 30%, aquest queda àmpliament compensat per la reducció significativa del 57% de les despeses d'indemnització. Amb això, el valor total de les càrregues urbanístiques previstes a la MPG-107 és un 13% inferior a les càrregues previstes a la MPG-83. La reducció de les càrregues urbanístiques del 13%, compensa doncs la reducció del 7% de l'aprofitament urbanístic del polígon degut als canvis de règim d'habitatge amb



protecció oficial i a l'actualització del VR de l'ús terciari d'acord als valors emprats als estudis preliminars del Projecte de Reparcel·lació de la MPG-83.

- Es consideren doncs adequats els indicadors de viabilitat econòmica prevists a l'AI de la MPG-107, els quals es mantenen respecte la MPG-83, i són coherents amb els planejaments aprovats els darrers anys al municipi, tals com el PMU-13 Maresme Toló o la MPG-72 Eix Herrera-Escorxador.
- Tot i així, d'una banda, en el nou tràmit, s'ha actualitzat els VR de l'HPO d'acord als mòduls transitoris publicats pel nou decret 50/2020, fet que suposa un sensible augment de l'aprofitament urbanístic. Així mateix, s'ha ajustat els límits de l'àmbit d'urbanització pel que es redueixen lleugerament les càrregues d'urbanització en el seu conjunt. Això suposa una millora en els indicadors de viabilitat que ha de contribuir al correcte desenvolupament de l'àmbit.

#### **1.1.4 Imprecisions / errors en el còmput de les superfícies de sol aportades pels propietaris de la UMP-1**

##### Resum

- Es pregunta la causa del canvi de superfície de les finques afectades a la UMP1 descrites a la documentació informativa de la MPG-107, respecte la superfície computada a les mateixes finques a l'anterior MPG-83 o respecte la informació cadastral.
- Se sol·licita realitzar la comprovació dels valors per part dels serveis tècnics municipals i es demana fer constar, com a mínim, la superfície cadastral.

##### Resposta. Acceptada

- Havent revisat la superfície detallada a la memòria informativa es confirma que aquesta és l'obtinguda de l'explotació de la documentació gràfica del parcel·lari municipal.
- Els valors emprats es consideren vàlids a efectes del present document de planejament, sens perjudici dels acords a què s'arribi en el marc del futur projecte de reparcel·lació.





- Igualment, s'afegeix a la documentació informativa del pla, a més de la superfície de les finques afectades indicada a dia d'avui, la que consta a la documentació cadastral.

### **1.1.5 Anàlisi sobre la oportunitat de canviar el sistema de gestió urbanística**

#### Resum

- Se sol·licita modificar el sistema de gestió urbanística de la modalitat de cooperació a la modalitat de compensació bàsica, a fi i efecte de poder dur a terme una gestió més directa per part dels propietaris afectats, que permeti agilitzar l'execució del planejament.
- S'argumenta la pertinença de canviar de modalitat degut a la concentració de la propietat que es deriva de la nova delimitació de la UA-87, pel què dues empreses promotores immobiliàries, a través de les seves societats IBI-BONA SAU i RODESAN SA, disposen de més del 50% de la superfície aportada.

#### Resposta. Acceptada

- Si bé s'accepta l'al·legació, havent tractat posteriorment aquesta qüestió amb els propietaris interessats, les societats IBI-BONA SAU i RODESAN SA, es manté en el document de planejament la modalitat de cooperació. No obstant això, es podrà sol·licitar el canvi de modalitat en la fase de gestió si es donen els requisits previstos al TRLUC per poder-se dur a terme. En qualsevol cas, el lideratge del procés per part de la iniciativa privada hauria de comportar millorar o com a mínim igualar els terminis d'execució del planejament d'acord al calendari previst a l'agenda de la MPG-107.

### **1.1.6 Sobre l'estat de conservació de la nau de Ronda General Prim / Goya**

#### Resum

- Se sol·licita l'anulació del paràgraf inclòs a l'article 10, apartat 5, de les NNUU en relació a les determinacions on es requereix la restitució fidedigna de la nau situada a la Ronda General Prim 56 inclòs a la UMP 1.Prim. Igualment se sol·licita



que la façana de la nau a reconstruir finalitzi en el pla de façana del nou edifici projectat.

*“Es requereix la rehabilitació o restitució fidedigna de la part de la nau a la que el planejament assigna la possibilitat d'edificar 3 plantes.”*

*“L'actuació haurà de mantenir -rehabilitant o restituint- tota la façana de la nau en contacte amb la Ronda General Prim, des del carrer Goya fins l'edifici veï de Ronda General Prim 58.”*

- Així mateix, se sol·licita incorporar la mateixa determinació prevista per a la UMP 3. Biada a fi i efecte de fer possible l'adequació de la façana les noves activitats.

*“L'actuació haurà de respectar les característiques compositives i constructives de la façana, si bé es podrà modificar, de manera justificada, la mida i la forma de les obertures a fi i efecte d'adequar la façana als requeriments de les noves activitats que s'hi desenvolupin.”*

Resposta. Acceptada parcialment

- Destacar, en primer lloc, que es comparteix la voluntat de fer compatible la revalorització de l'edifici industrial situat a la Ronda General Prim 56 amb la seva adaptació per a la implantació de nous usos.
- D'acord a això, el present document flexibilitza àmpliament els requeriments relatius a la recuperació dels valors l'edificació industrial actual.
- Tot i així, es manté l'exigència que el projecte doni un tractament unitari a tota la façana de la nau des del carrer Goya fins l'edifici veï de Ronda General Prim 58, al considerar-ho important en la configuració de l'ambient de carrer -d'acord al criteri de preservació del paisatge industrial-, i a la vegada compatible amb les noves activitats a desenvolupar a l'àmbit.

### **1.1.7 Ajusts de planejament fora del nou polígon**

Resum



- S'expressa desacord en els ajustos de planejament que es proposen a les finques Goya 5 i Tetuan 41.
- Concretament, en relació a la finca Goya 5, s'assenyala que l'edificació afectada està fora de la profunditat edificable que afecta la resta de finques del carrer Goya; que aquesta no pot reunir el mínims requisits d'habitabilitat perquè es pugui considerar habitatge; que conté dues plantes edificades mentre la MPG-107 n'hi assigna una, que ja era inclosa a la MPG-60 ara vigent; que el seu manteniment dificultaria molt l'actuació constructiva a l'entorn; que els costos indemnitzatoris són perfectament assumibles per la comunitat reparcel·ladora.
- Es reivindica igualtat de tractament a tots els propietaris afectats i se sol·licita la inclusió de les parts afectades a la UA-87 per a la seva participació íntegra en la equidistribució de beneficis i càrregues, amb l'actual qualificació urbanística de zona industrial 2a.

Resposta. Acceptada parcialment

- Es contempla parcialment l'al·legació i es diferencien les situacions actual de les finques Goya 5 i Tetuan 41.
- Pel que fa a la finca Tetuan 41, tal i com feia la MPG-87, la MPG-107 manté les determinacions vigents establertes per la MPG-60 en relació a les finques Tetuan 41, Tetuan 19, Ronda de la República 141 i Hernan Cortés 10. D'acord a això, a fi i efecte d'evitar qualsevol tipus de confusió en aquest sentit, s'exclouen les finques citades de l'àmbit de la MPG, que ja queden regulades per allò establert per la MPG-60.
- Pel que fa a la finca Goya 5, si bé s'ha intentat recuperar l'acord que ja s'havia plantejat en el marc de l'anterior MPG-83 que permetia reconfigurar la finca de Goya 5 mantenint-ne la superfície i edificant un nou volum d'una planta a l'interior d'illa, la manca d'acord amb la propietat afectada suposa que, finalment, aquesta sigui inclosa dins el polígon d'actuació urbanística.

## **1.2. SEGONA. AL·LEGACIONS DE CARÀCTER TÈCNIC**

### **Al·legació prèvia**

#### Resum

- S'assenyala que els gàlibs definits per a la UMP 1 PRIM, no permeten desenvolupar tota l'edificabilitat prevista pel planejament (9.650 m<sup>2</sup>st màxim d'habitatge i 3.224 m<sup>2</sup>st terciari mínim).
- A fi i efecte de corregir aquesta situació, es proposen diferents ajustos de gàlibs descrits plànol O.3.c, inclòs com a Annex II, que acompanya l'al·legació. Concretament es proposa, la generació d'una planta àtic, separa dels límits de façana, al bloc perpendicular al carrer Goya. Igualment es demana mantenir la profunditat edificable dels blocs al considerar-los constructivament òptims i adequats pel que fa al valor del producte immobiliari resultant.
- Així mateix, es proposa la modificació del tester del bloc paral·lel al carrer Goya, en l'extrem proper al carrer Tetuan, tant pel que fa a l'angle de la façana, com a l'alineació dels volums entre planta baixa i plantes pis.

#### Resposta. Acceptada parcialment

- Es corrobora, i per tant, s'accepta el desajust de cabuda a la UMP 1 PRIM identificat. A fi i efecte de preservar l'índex d'edificabilitat establert, així com la distribució de sostre per a habitatge i per altres usos, s'ha dut a terme ajustos en l'ordenació.
- Pel que fa a la modificació del tester plantejada a la al·legació, s'accepta l'alineació de volums entre planta baixa i plantes pis en la cara est del bloc. Pel que fa al canvi d'inclinació, no s'admet l'ajust en els termes plantejats, al considerar que desvirtua excessivament la funció de la volumetria proposada d'acompanyar i facilitar l'accés al nou espai públic, especialment a través de la inclinació de la planta baixa.
- Es desestima la proposta d'inclusió d'una planta àtic al bloc perpendicular al carrer Goya. La proposta actual de sis plantes, que ja inclou una planta baixa de molta alçada, es considera que és el límit, per a ser coherent amb l'edificabilitat de les



finques en contacte amb Ronda General Prim i mantenir una adequada relació amb les finques de “gra més petit” del carrer Goya i el Carrer Pintor Velàzquez

- Es considera com alternativa vàlida, l’augment de la mida dels blocs, podent passar de 14m de profunditat a 14,5m, al considerar-la una dimensió adequada per a preservar els valors de constructius i immobiliaris dels productes resultants.

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

#### Resum

- Se sol·licita la modificació del redactat de l’article 10, punt 5, UMP 1. Prim *“S’admet l’ús d’habitatges a la segona planta sempre que aquest estigui vinculat i sigui una extensió de l’habitatge de la planta primera”* pel redactat següent *“S’admet l’ús d’habitatges a la segona planta com a habitatge independent o com una extensió de l’habitatge de la planta primera.”* El canvi s’argumenta, a fi i efecte d’aconseguir la valorització màxima del producte immobiliari a construir.
- Igualment, se sol·licita modificar el redactat del mateix article *“De manera singular, a la superfície amb cota +31.00 flexible es permet situar la cota de planta baixa entre la cota +30.00m i la cota +35.00 -corresponent a la cota de la rasant en l’extrem superior de la UMP en contacte amb la Ronda-, així com fragmentar la planta baixa en diferents nivells”* pel redactat següent *“De manera singular, a la superfície amb cota +31.50 flexible es permet situar la cota de planta baixa entre la cota +30.00m i la cota +35.00 -corresponent a la cota de la rasant en l’extrem superior de la UMP en contacte amb la Ronda-, així com fragmentar la planta baixa en diferents nivells.”*. S’argumenta que el canvi de cota, de +31.00m a cota +31.50m permet la optimització constructiva de l’establiment comercial en planta baixa, d’acord a les indicacions de diferents operadores de distribució consultats.

#### Resposta. Acceptada parcialment

- La regulació relativa a l’ús d’habitatge en planta segona respon a la voluntat d’evitar l’aparició en planta coberta de volums vinculats a l’ascensor o caixes d’escala, així com passeres o altres elements d’accés als habitatges. D’acord a



això, es manté doncs el redactat actual de l'article 12, punt 7.1, ILLA 1. Prim, relatiu a aquest punt

- Es dona resposta al requeriment relatiu a la cota de la planta baixa comercial, mitjançant el nou redactat de l'article 12, punt 7.1, ILLA 1. Prim i el plànol d'ordenació O3.

### **1.2.2 Determinacions en relació als espais exteriors i cossos sortint**

#### Resum

- Se sol·licita afegir al redactat següent de l'article 10, punt 5, UMP 1. Prim, *“S'admeten terrasses, mitjançant cossos sortints oberts o semitancats exclusivament en aquelles façanes on el plànol d'ordenació O.3c ho preveu i n'estableix el vol màxim.”* el següent text *“La superfície d'aquestes terrasses no computarà a efectes de sostre urbanístic. L'acord de llicència urbanística inclourà la condició de la inscripció registral referent al manteniment de la condició d'espai exterior”*.
- Se sol·licita regular la possibilitat de destinar l'ús de la planta baixa a ús d'aparcament / trasters o serveis per a la comunitat. Es considera que, tenint en compte la superfície d'ús terciari assignada, així com la incertesa pel que a fa la possible implantació d'un operador comercial com a conseqüència de la pandèmia i les restriccions d'obertura a establiments de gran superfície, és prudent i necessari flexibilitzar les alternatives d'ús de la planta baixa. Concretament se sol·licita la modificació de l'article 11.6 de les NNUU, la condició (3), substituint el redactat actual pel següent *“Amb caràcter general i prioritari, aquest ús només s'admet a les plantes soterrani. Tanmateix, amb caràcter excepcional i secundari, i de forma motivada, es podrà destinar a aparcament i/o trasters i serveis per la comunitat, la planta baixa comercial”*.

#### Resposta. Acceptada parcialment

- S'està d'acord amb el plantejament en relació als cossos sortints i en el redactat proposat. Es trasllada la regulació d'aquest aspecte a l'article 10, punt 5.3, a les condicions particulars de l'article 107 i l'article 107.bis.



- Si bé s'és sensible al situació complexa que planteja el context de pandèmia actual, es considera que el marc regulador vigent ofereix alternatives suficients per a dotar d'usos alternatius la planta baixa. Així mateix, es considera que l'ús d'aparcament en planta baixa, va en contra el dinamisme i el caràcter cívic a què han de contribuir les plantes baixes, especialment en aquest punt central de la ciutat.

### **1.2.3 Determinacions en relació al tractament de façanes**

#### Resum

- Se sol·licita substituir el redactat de l'article 10, punt 5, UMP 1.Prim, *“El projecte haurà d'incloure, en façana, un sistema de protecció solat - tipus tendall, estores, persianes alicantines o d'altres-, a fi i efecte de garantir el correcte funcionament climàtic dels habitatges així com una imatge homogènia exterior de tot el conjunt.”* pel redactat *“El projecte vetllarà per un correcte funcionament climàtic dels habitatges així com una imatge homogènia exterior de tot el conjunt.”*.
- Es considera que el redactat no té en compte les diferències entre les edificacions d'obra nova i l'edificació industrial preexistent, a la vegada que suposa un tracte discriminatori i no homogeni respecte la resta de UMP.

#### Resposta. Acceptada parcialment

- Es trasllada el requeriment a l'article 13, per al conjunt de les illes del polígon, a la vegada que es dona major flexibilitat en relació als mecanismes de protecció solar a aplicar.

### **1.2.4 Afectació i seguiment arqueològic**

#### Resum

- Se sol·licita l'eliminació de l'article 21 de les NNUU relatiu al seguiment arqueològic que s'ha de dur a terme en el marc de les actuacions d'urbanització i edificació a l'illa delimitada pels carrers Miquel Biada, Ronda Joan Prim, c. Tetuan i c. Francisco de Goya.



- Es considera que aquest no està justificat a la vegada que significa una amenaça potencial pel desenvolupament urbanístic del sector.

Resposta. Desestimada

- La determinació és fruit de l'informe emès el juliol de 2014 pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya referent a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal relativa a la UA-87 Entorns del carrer Biada (MPG-83) en el marc de la seva tramitació. La determinació s'ha fet extensiva, lògicament, a l'actual MPG-107. Concretament l'informe argumenta: *“Quant a la possible afectació arqueològica, cal remarcar que l'illa delimitada pels carrers Miquel Biada, Tetuan, Francisco de Goya i Ronda de Joan Prim, és adjacent al jaciment de la Via romana del Camí del Mig (inclòs a l'inventari del patrimoni Arqueològic de Catalunya, amb el número 19763). Així mateix, a la vorera del carrer Biada (banda sud), entre Joan Prim i Torrijos, l'any 2012 es va descobrir i excavar un abocador d'una terrisseria d'època romana. Per la proximitat al traçat de la via romana i a les restes d'una terrisseria romana del carrer Biada hi ha una expectativa de troballes arqueològiques, atès que és en els camins d'accés a les ciutats romanes on es concentraven els espais d'enterrament així com les vivendes i assentaments agrícoles i artesanals periurbans. És per això, que els treballs que afectin el subsòl a l'esmentada illa, incloent els enderrocs dels elements en contacte amb el subsòl, neteja del solar i rebaixaments de terres posteriors s'hauran de fer amb seguiment arqueològic i d'acord amb el procediment establert en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, per tal de determinar la presència o absència de restes arqueològiques i adoptar les mesures necessàries d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català”*





## **2. ANTONI POUS SALTOR, ADVOCAT, EN REPRESENTACIÓ, COM A MANDATARI, DE MANUEL VILLALBA I DOLORS TUDELA MARÍNEZ**

### **2.1. PRECONFIGURACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ**

#### Resum

- Es demana que se suprimeixin totes les referències del document d'aprovació inicial (memòria d'ordenació, memòria d'informació, plànols d'ordenació, etc.) respecte la ubicació de les parcel·les resultants de la reparcel·lació, la titularitat pública o privada de les mateixes, si es desenvoluparan o no en una única promoció, etc... , per no correspondre aquestes determinacions al document urbanístic inicial.
- Resposta. Acceptada parcialment
- S'estableixen noves determinacions en relació les condicions de parcel·lació de les tres illes definides - competència del planejament- amb coherència a l'ordenació proposada. D'altra banda, s'estableixen prioritats en relació a la cessió del sòl amb aprofitament públic d'acord a allò previst a l'article 46 del TRLUC a tenir en compte en el marc del projecte de reparcel·lació.

### **2.2. OBLIGACIONS EXCESSIVES I SENSE FONAMENT LEGAL RESPECTE DELS EDIFICIS EXISTENTS**

#### Resum

- Es considera que les obligacions imposades bàsicament en l'Article 10 respecte dels edificis existents en les UMP 3 BIADA i UMP 1 PRIM no tenen justificació legal ni arquitectònica i per tant es demana que se suprimeixin, modificant consegüentment els plànols d'ordenació on es reflecteixen gràficament les previsions d'aquest article, de forma que, en definitiva, s'obligui als propietaris del sector a conservar únicament les edificacions ja catalogades prèviament.

Resposta. Acceptada parcialment



- La memòria d'informació i ordenació de la MPG-107 argumenta la pertinència de preservar el paisatge industrial del municipi en coherència amb els treballs realitzats del Pla d'Impuls del Centre.
- No obstant això, es flexibilitzen els requeriments en relació a la recuperació dels valors industrials de les preexistències de la ILLA 3 BIADA i ILLA 1 PRIM, a fi i efecte de compatibilitzar l'objectiu de preservar la memòria i el paisatge industrial del lloc amb la implantació de noves activitats.

### **2.3. ÀMBIT DEL PROJECTE D'URBANITZACIÓ**

#### Resum

- Se sol·licita que l'àmbit d'urbanització es limiti al perímetre de la unitat d'actuació sense perjudici de què en el projecte d'urbanització es puguin establir càrregues molt específiques i justificades fora del sector en base al que preveu l'Article 44.1.d) TRLUC.

#### Resposta. Acceptada parcialment

Es proposa un límit que garanteixi una adequada configuració i continuïtat de l'espai públic a la vegada que ofereix una adequada viabilitat econòmica del polígon. D'acord això es minimitza la intervenció en parts de dins del polígon a la Ronda General Prim i al c. Tetuan, i s'estén lleugerament l'urbanització fora del polígon al c. Goya i al c. Miquel Biada. Tot i així, en el present document es redueix l'àmbit d'urbanització anterior fora del polígon.

### **2.4. DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA**

#### Resum

- Es considera que la disposició transitòria Primera, tal i com està redactada podria induir a confusió. Concretament es proposa modificar el text “*..mentre l'àmbit de la UA-87 no sigui executable i estigui pendent de la gestió urbanística...*” pel redactat següent “*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 els afecta...*”

#### Resposta. Acceptada

- S'incorpora el redactat proposat



### **3. JORDI SANS DOMENECH EN NOM I REPRESENTACIÓ DE LA SOCIETAT RODESAN, S.A**

#### **3.1. PRIMERA. SOBRE LA IMPROCEDÈNCIA DE DIVERSOS ASPECTES DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ DE LA MPG-107 APROVADA INICIALMENT**

##### **3.1.1 Improcedència d'establir el manteniment de l'edificació existent de Ronda General Prim 56 i de la façana de l'edificació existent del carrer Miquel Biada 3-5**

###### Resum

- Se sol·licita eliminar l'obligació de mantenir les edificacions existents a la Ronda General Prim 56 i la part frontal de la nau existent del carrer Miquel Biada 3-5.
- S'argumenta, d'una banda, la improcedència d'aquesta determinació pels motius següents. Cap de les edificacions està inclosa al Pla Especial del Patrimoni Arquitectònic de Mataró, ni les anteriors modificacions, MPG-60 i MPG-83 van apreciar que aquestes presentessin cap valor pel qual es requerís el seu manteniment. Així mateix, l'objectiu de preservar el patrimoni industrial s'assoleix amb el manteniment de la nau Fontdevila i Torres, i la nau Fàbregas i de Caralt. Finalment, s'assenyala que el manteniment o restitució fidedigna de les edificacions compromet la viabilitat del programa funcional i la viabilitat econòmica del desenvolupament de l'àmbit en el seu conjunt.
- Pel que fa a la viabilitat del programa funcional, s'assenyala específicament la incompatibilitat de la façana actual amb el desenvolupament d'usos terciaris o comercials en planta baixa. Així mateix, s'assenyala que el manteniment de la façana suposa empitjorar les condicions dels habitatges resultants a la planta primera pel que fa a l'orientació i ventilació creuada.
- Pel que fa a la viabilitat econòmica, s'argumenta que les incompatibilitats amb el programa funcional suposa una disminució de l'aprofitament urbanístic, per



exemple, en els casos de la planta baixa comercial o els habitatges de la planta primera, a la vegada que un increment dels costos de construcció.

Resposta. Acceptada parcialment

- La memòria d'informació i ordenació de la MPG-107 argumenta la pertinença de preservar el paisatge industrial del municipi en coherència amb els treballs realitzats del Pla d'Impuls del Centre.
- No obstant això, es flexibilitzen els requeriments en relació a la recuperació dels valors industrials de les preexistències de la ILLA 3 BIADA i ILLA 1 PRIM, a fi i efecte de compatibilitzar l'objectiu de preservar la memòria i el paisatge industrial del lloc amb la implantació de noves activitats.

### **3.1.2 Sobre la inviabilitat de materialitzar el sostre terciari que suposadament s'atribueix a l'àmbit**

Resum

- Se sol·licita reduir el sostre terciari previst i augmentar el sostre residencial per a garantir en qualsevol cas el necessari equilibri entre càrregues i aprofitaments.
- S'argumenta que el sostre terciari previst està sobredimensionat respecte el que és realment possible i operatiu implantar en el sector. S'exposa que la previsió de sostre no té en compte les necessitats funcionals de les activitats terciàries, ni la normativa aplicable, ni la influència de l'eventual desenvolupament terciari a la illa Fàbregas i de Caralt. Aquests fets se sumen a la manca d'adequació de la façana que es pretén mantenir.
- Considerant aquests factors es conclou que és inviable la implantació del sostre previst, pel què s'assenyala de nou la sobrevaloració actual de l'aprofitament resultant.

Resposta. Acceptada parcialment

- S'introdueixen modificacions en l'ordenació que faciliten la implantació del sostre previst tenint en compte les necessitats funcionals i normatives de les activitats terciàries i comercials.



- Així mateix, en l'estudi de viabilitat econòmica es considera un VR diferenciat entre aquell sostre que es preveu es pugui desenvolupar en planta baixa i el que es desenvolupi en planta entresol.
- Finalment, es considera adequada la quantitat de sostre destinat a usos terciaris o d'altres usos compatibles no residencials assignat al polígon –lleugerament inferior al sostre terciari que preveien la MPG-83 i MPG-60 anteriors- tenint en compte la centralitat de l'àmbit i el potencial de les vies on es recolza –Ronda General Prim i c. Miquel Biada-. En aquest sentit, la zona terciària prevista a l'illa de Fàbregas i de Caralt es considera que és una influència positiva per a l'activació del sostre terciari previst al sector en aquest punt central de la ciutat.

### **3.1.3 Improcedència de preveure el manteniment de l'edificació disconforme situada en la part posterior del pati de la finca del carrer Goya 5**

#### Resum

- Se sol·licita corregir l'ordenació prevista per la finca del carrer Goya 5 -la seva qualificació com a zona 1c i la seva exclusió de la UA-87- i preveure una ordenació lògica, racional i compatible amb el conjunt de l'ordenació proposada i que s'executi en el marc del polígon UA-87.
- Es considera que el tractament urbanístic de la mateixa està mancat de fonament i es contrari al principi d'interdicció i de l'arbitrarietat i a la prohibició de les reserves de dispensació. En aquest sentit, es repassa el tractament que havia rebut la finca en el PG96 i l'anterior MPG-60, i es considera que el canvi introduït per la MPG-107 es improcedent per diferents raons.
- En primer lloc perquè s'incrementa l'aprofitament al propietari però no es preveu la seva participació en cap tipus de càrrega si bé són els espais lliures previstos a la UA-87 que els propietaris del polígon han de cedir i urbanitzar els que permeten complir l'obligació legal d'increment de la reserva de sòls per a sistemes vinculada a aquest nou sostre residencial.
- En segon lloc, perquè es considera que la solució adoptada no pot tenir cap justificació urbanística, al generar un alineació irregular, dona lloc al manteniment



d'un volum originàriament disconforme. A la vegada, el seu manteniment dificultarà els enderrocs i l'execució de les noves construccions, i suposarà la privació de vistes i assolellament als nous habitatges.

Resposta. Acceptada

- Es consideren adequades les al·legacions plantejades. D'acord a això, si bé s'ha intentat recuperar l'acord que ja s'havia plantejat en el marc de l'anterior MPG-83 que permetia reconfigurar la finca de Goya 5 mantenint-ne la superfície i edificant un nou volum d'una planta a l'interior d'illa, la manca d'acord amb la propietat afectada suposa que, finalment, aquesta sigui inclosa dins el polígon d'actuació urbanística.

#### **3.1.4 Altres aspectes de la proposta d'ordenació de la UMP3 que procedeix modificar**

Resum

- Se sol·licita separar la UMP 3 en dues UMPs al considerar que les dues edificacions previstes, la del c. Miquel Biada i la del c. Tetuan són suficientment autònomes com per constituir dues UMP independents.
- Se sol·licita eliminar l'altell de l'edifici de la UMP 3 amb front al c. Miquel Biada al considerar-lo no apte per al desenvolupament d'usos residencials o terciaris previstos. Així mateix, s'ha de reubicar el sostre on es pugui desenvolupar, p.e. en una planta addicional.
- Es demana regularitzar la forma dels edificis de la UMP 3 i evitar la configuració en diagonal dels seus fronts a l'espai lliure.
- Es considera que l'edifici amb front al carrer Tetuan, conté una gran part de superfície en planta baixa inutilitzable per a qualsevol ús, amb una planta 1a massa propera a la cota de carrer, a la vegada que presenta dificultats tècniques per a la formulació dels accessos. Per això se sol·licita reconfigurar l'edifici per tal que tot el sostre sigui utilitzable, garantir que es podran executar tots els accessos necessaris d'acord als diferents usos, avaluar la substitució de part dels usos terciaris a ús d'habitatge atesa la naturalesa no comercial del carrer tetuan.



- Se sol·licita revisar l'obligació de seguiment arqueològic a les actuacions d'urbanització i edificació, argumentant falta de justificació. Especialment es considera que no te cap sentit la inclusió de neteja del solar com a actuació que afecta el subsòl.

Resposta. Acceptada parcialment

- La delimitació de la UMP 3 –passa a ser UMP de la ILLA 3- es justifica a fi i efecte de donar un tractament unitari i harmònic a la nova cantonada entre els carrers Tetuan i Miquel Biada. La cantonada, amb el nou espai públic, es considera un punt clau de la nova ordenació, al configurar el punt d'enllaç amb el carrer St. Benet i accés al centre de Mataró. Es manté doncs la delimitació de la UMP en la illa 3.
- S'ha dut a terme ajustos en l'ordenació donant resposta a les consideracions en relació a la suposada planta entresol i a la distribució dels usos residencial i terciari.
- Pel que fa a la forma dels edificis, es considera que la forma dels testers de les noves edificacions proposades, a la cantonada entre els carrers Tetuan i Miquel Biada, és apte per a la implantació de tipologies d'habitatge, a la vegada que configura l'ambient de carrer i l'espai públic de manera adequada a fi i efecte d'integrar la nova ordenació amb coherència a les alineacions i visuals que es deriven del teixit existent.
- Pel que fa específicament a l'edifici del carrer Tetuan, l'ordenació prevista, si bé es veu condicionada pel pendent lleugerament pronunciat del carrer Tetuan, permet implementar degudament els usos prevists.
- En relació a les obligacions de seguiment arqueològic, la determinació és fruit de l'informe emès el juliol de 2014 pel Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya referent a la Modificació puntual del Pla General d'Ordenació Municipal relativa a la UA-87 Entorns del carrer Biada (MPG-83) en el marc de la seva tramitació. La determinació s'ha fet extensiva, lògicament, a l'actual MPG-10. Concretament l'informe argumenta: *“Quant a la possible afectació arqueològica, cal remarcar que l'illa delimitada pels carrers Miquel Biada, Tetuan, Francisco de Goya i Ronda de Joan Prim, és adjacent al jaciment de la Via romana del Camí*



*del Mig (inclòs a l'inventari del patrimoni Arqueològic de Catalunya, amb el número 19763). Així mateix, a la vorera del carrer Biada (banda sud), entre Joan Prim i Torrijos, l'any 2012 es va descobrir i excavar un abocador d'una terrisseria d'època romana. Per la proximitat al traçat de la via romana i a les restes d'una terrisseria romana del carrer Biada hi ha una expectativa de troballes arqueològiques, atès que és en els camins d'accés a les ciutats romanes on es concentraven els espais d'enterrament així com les vivendes i assentaments agrícoles i artesanals periurbans. És per això, que els treballs que afectin el subsòl a l'esmentada illa, incloent els enderrocs dels elements en contacte amb el subsòl, neteja del solar i rebaixaments de terres posteriors s'hauran de fer amb seguiment arqueològic i d'acord amb el procediment establert en el Decret 78/2002, de 5 de març, del reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic de Catalunya, per tal de determinar la presència o absència de restes arqueològiques i adoptar les mesures necessàries d'acord amb la Llei 9/1993 del patrimoni cultural català”*

### **3.2. SEGONA. SOBRE LA IMPROCEDÈNCIA DE LES PREVISIONS DE LA MPG-107 RELATIVES A LA DOTACIÓ DE PLACES D'APARCAMENT**

#### Resum

- Se sol·licita la modificació de les determinacions sobre les condicions de l'ús de l'aparcament, relatives específicament a la reserva de places, per tal de clarificar-les i, sobretot, establir mecanismes de flexibilització de la dotació de places d'aparcament per a cotxes, i reduir la previsió de dotacions de places per a bicicletes i motocicletes.
- S'argumenta que aquestes són imprecises i generen inseguretat jurídica, a la vegada que fan referència a unes dotacions clarament superiors a les realment necessàries en aquest àmbit concret, i preveuen injustificadament un règim específic pels habitatges de protecció oficial.
- Concretament, pel que fa a les imprecisions, assenyala que les places previstes per la EAMG no s'han de considerar requeriments obligatoris mínims, sinó recomanacions, al tractar-se d'una transformació que preveu la generació de





menys de 250 habitatges, d'acord a la disposició addicional segona del Decret 344/2006.

- Així mateix, es considera que existeix un sobre dimensionament de les previsions atès el sobre dimensionament del sostre comercial ja argumentat, i tenint en compte els criteris de mobilitat sostenible.

Resposta. Acceptada parcialment

- Es deixa clar a les normes urbanístiques que pel que fa a la reserva d'aparcament s'estarà a allò previst a les normes del PG96, articles 140 a 143, i es tindran en compte les recomanacions de l'EAMG.

### **3.3. TERCERA. SOBRE LA IMPROCEDÈNCIA DE LES DETERMINACIONS RELATIVES A LES CÀRREGUES D'URBANITZACIÓ DE LA UA-87 I LA PROCEDÈNCIA D'ESTABLIR COM A MODALITAT DEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ LA MODALITAT DE COMPENSACIÓ**

Resum

- En relació a les determinacions relatives a l'àmbit i les càrregues d'urbanització, es reclama eliminar el text següent al considerar-lo disconforme a dret tant per la seva indeterminació com pel que fa a la seva possible extensió *"En el marc del projecte d'urbanització i el projecte de reparcel·lació s'acabarà d'ajustar el límit de l'àmbit d'urbanització així com les despeses concretes imputables en allò referent a la reurbanització dels vials a fi i efecte de garantir el correcte funcionament de la xarxa de serveis bàsics i l'adequada funcionalitat de l'espai públic"*
- Així mateix, es mostra oposició a la inclusió en l'àmbit d'urbanització de les voreres o la calçada del passatge de Ca l'Ymbern, del carrer Sant Benet, del carrer Iluro, o del carrer Altafulla, i se sol·licita que l'àmbit del projecte d'urbanització es correspongui a l'àmbit de la UA-87.
- D'altra banda, se sol·licita que es modifiqui la modalitat de cooperació del sistema de reparcel·lació que preveu el document aprovat inicialment, per la modalitat de compensació. S'argumenta que el canvi és completament procedent atenent a l'estructura de la propietat concentrada en un 80% en dues empreses dedicades a



la promoció immobiliària, i a la pràctica inexistència de residents o altres situacions socials que poguessin justificar o requerir el lideratge de la iniciativa pública en el procés d'execució.

Resposta. Acceptada parcialment

- Es considera l'al·legació i s'elimina el text citat, relatiu a l'ajust de límits de l'àmbit d'urbanització així com les despeses concretes imputables.
- Per altra banda, l'àmbit d'urbanització previst es considera justificat ja que garanteix una adequada configuració i continuïtat de l'espai públic a la vegada que ofereix una adequada viabilitat econòmica del polígon. Tot i així, s'ajusta el límit del PU i es redueix la superfície a urbanitzar al c. Tetuan.
- Finalment, en relació al canvi de modalitat en la gestió havent tractat posteriorment aquesta qüestió amb els propietaris interessats, les societats IBI-BONA SAU i RODESAN SA, es manté en el document de planejament la modalitat de cooperació, si bé, si es vol, es podrà sol·licitar el canvi de modalitat en la fase de gestió si es donen els requisits previstos al TRLUC per poder-se dur a terme. En qualsevol cas, el lideratge del procés per part de la iniciativa privada hauria de comportar millorar o com a mínim igualar els terminis d'execució del planejament d'acord al calendari previst a l'agenda de la MPG-107.

### **3.4. QUARTA. SOBRE LA IMPROCEDÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL APROVADA INICIALMENT PERQUÈ NO ACREDITA DEGUDAMENT LA VIABILITAT ECONÒMICA DE L'EXECUCIÓ DEL POLÍGON UA-87**

Resum

- Es considera que l'avaluació econòmica i financera no acredita degudament la viabilitat econòmica de l'execució del polígon UA-87. Per diferents motius.
- En primer lloc, ja què, com s'ha argumenta anteriorment, part de l'aprofitament urbanístic no és materialitzable degut a l'obligació de destinar el 10% del sostre terciari a magatzem, al fet que part del sostre no compleix els requeriments normatius per a l'ús comercial, o en el cas del sostre previst al carrer Tetuan, es tracta de sostre no utilitzable per a cap ús.

- D'altra banda, ja que no està fonamentada l'atribució d'un valor diferent al sostre terciari de les diverses UMP.
- Finalment, ja que no es contemplan entre les càrregues d'urbanització despeses com el seguiment arqueològic exigint a l'illa sud. Així mateix, l'abast indicatiu de les obres d'urbanització comporta que el valor emprat no aporti fiabilitat suficient.

Resposta. Acceptada parcialment

- Els ajustos en l'ordenació plantejats donen resposta als requeriments relatius a la materialització del sostre i els diferents usos previstos.
- En relació als valors de repercussió es diferencia el valor del sostre terciari que es situaria a l'altell de la planta baixa. Els valors de repercussió emprats corresponen als valors recents elaborats per l'empresa municipal PUMSA en el marc dels treballs inicials del projecte de parcel·lació de la MPG-83 i als nous valors d'HPO actualitzats segons els nous mòduls.
- Tal i com s'ha assenyalat en al·legacions anteriors, s'elimina el text que pot portar a considerar indeterminació pel que a l'àmbit d'urbanització. Pel que fa al seguiment arqueològic s'incorporen els costos aproximats associats als sondejos inicials i a la tasca de seguiment arqueològic.

Mataró, octubre de 2021  
Ajuntament de Mataró  
Servei d'Urbanisme i Patrimoni  
Secció d'Urbanisme

Arnau Andrés Gallart  
Arquitecte