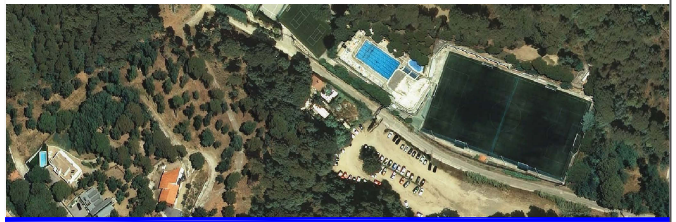




MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE CAN GENER



2. DETERMINACIONS NORMATIVES



**Ajuntament
de Mataró**

Equip redactor

Ajuntament de Mataró
Servei d'Urbanisme i Patrimoni

Xavier Alemany Vilches,
Arquitecte, Director d'Urbanisme i Planificació

Lluïsa Guañabens,
Jurista, Cap de servei d'Urbanisme i Patrimoni

Arnau Andrés Gallart,
Arquitecte

Maria Isabel Puigvert Flotats,
Arquitecta

Joan Miquel Prohom Durán,
Delineant

Xavier Deumal Domínguez,
Assessor jurídic especialitzat



2. DETERMINACIONS NORMATIVES





Article 1. Àmbit i objecte de la modificació de Pla parcial

1. La present modificació de Pla parcial afecta l'àmbit del Sector Can Gener.
2. Les presents determinacions normatives modifiquen únicament els articles 18, 20 i 21 i addiciona el 19bis de les Ordenances reguladores del PP-18.
3. Els plànols d'ordenació de la Sèrie 2 del PP-18 queden anul·lats i substituïts pels de la present modificació del Pla parcial.
4. El PP-18 segueix essent vigent en tot allò que no queda modificat per la present modificació puntual de Pla parcial.
5. Per tot el que no regula el Pla parcial, s'aplicarà directament la regulació continguda a les NN.UU. del PGOM.

Article 2. Modificació de l'Article 18 "Paràmetres que regulen la parcel·lació"

Introducció de la referència al plànol de la reparcel·lació per a determinar la parcel·la mínima. L'article queda redactat així:

Article 18- Paràmetres que regulen la parcel·lació

El projecte de parcel·lació haurà d'acomplir amb les següents determinacions, establertes en les Normes Urbanístiques del Pla General Municipal d'Ordenació

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
Parcel·la mínima	Art.60	1.000 m2 segons plànol de reparcel·lació O 2.6 No obstant, la superfície podrà ser inferior quan la parcel·la es destini exclusivament a la instal·lació de l'estació transformadora.
Front mínim de parcel·la	Art.61	20 mts.
Fondària mínima de parcel·la	Art.63	30 mts.
Nombre màxim de parcel·les		25

Article 3. Introducció de l'Article 19bis "Paràmetres que regulen l'edificació referits al carrer"

S'introdueix el concepte d'alineació al carrer i del punt d'aplicació de l'alçada reguladora de la plataforma d'adaptació topogràfica referida al carrer. El nou article té el redactat següent:



Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars
1. Alineació al carrer	Art.68	Segons l'establert en el plànol d'ordenació O2.4
3. Punt d'aplicació de l'alçada reguladora de la plataforma d'adaptació topogràfica referida al carrer	Art.74	Es defineix el punt de referència per a determinar la cota de la plataforma d'adaptació topogràfica respecte de l'alineació al carrer. Aquest se situa en el punt mig del front de la façana en la rasant del carrer segons l'establert en el plànol d'ordenació O2.5

Article 4. Modificació de l'Article 20 "Paràmetres que regulen l'edificació referida a la parcel·la"

1. Es localitza l'ocupació màxima de la parcel·la i les separacions mínimes de l'edificació respecte els límits de la parcel·la. D'acord a això l'article queda redactat en els seus apartats 2 i 3 de la manera següent:

Paràmetre	Cond. gral.	Condicions particulars	
1. Coeficient d'edificabilitat neta	Art.81	0.35 m2sostre/m2sòl	
2. Ocupació màxima de l'edificació sobre la superfície total de la parcel·la	Art.86	30% dins el gàlib establert en el plànol d'ordenació O2.4	
3. Separacions mínimes de l'edificació respecte del límits de la parcel·la	Art.94	carrer	5 mts
		lateral	3 /5 mts segons plànol d'ordenació O2.4
		fons	Variable segons plànol d'ordenació O2.4
S'estableix una fondària màxima (equivalent a una separació del fons de parcel·la), segons plànol d'ordenació O2.4.			

2. La introducció de la plataforma d'adaptació topogràfica fa modificar l'alçada reguladora màxima i la manera de determinar-ne el seu punt d'aplicació i la cota de referència de la planta baixa. La modificació també respon a les modificacions del PGOM que van introduir les MPGO 67 i 106 posteriors al PP original. D'acord a això l'article queda redactat en els apartats 4 a 8 de la manera següent:

4. Nombre màxim de plantes referit a parcel·la	Art.92	Pb+1
5. Nombre de plantes aparent	Art.92	3 segons plànol d'ordenació O2.5
6. Alçada reguladora màxima	Art.90	6,30m / 8,15m segons plànol d'ordenació O2.5
7. Punt d'aplicació de l'ARM	Art.91	La cota de referència de la planta baixa s'aplicarà a partir de la cota de referència de la plataforma d'adaptació topogràfica segons plànol d'ordenació O2.5
8. Cota de referència de la planta baixa :		És la de la planta que té el nivell de paviment coincidint amb la plataforma d'adaptació topogràfica indicada en el plànol d'ordenació O2.5 amb tolerància de més o menys un metre



3. Es fa més concreta la definició de la manera d'adaptar-se al terreny per minimitzat l'impacte paisatgístic de la implantació. D'acord a això, s'introdueix l'apartat 14 i els apartats 9 i 14 queden redactats de la següent manera:

9. Adaptació topogràfica del terreny.	Art.96	<p>El plànol d'ordenació O2.4 determina unes franges als laterals i al fons de parcel·la on caldrà mantenir la pendent del terreny natural. Únicament s'admetrà perfilar el terreny per garantir un pendent constant de les tanques.</p> <p>Allà on aquestes franges se superposen a la servitud de pas de col·lectors de sanejament, es permetran modificacions de pendents causades pel condicionament d'accés, manteniment i reparació d'aquests.</p> <p>Per les parcel·les amb front al nou vial interior del sector, carrer Besòs, cal diferenciar entre les del front superior i les del front inferior. En ambdós casos, s'estableixen unes plataformes d'adaptació topogràfica recollides en el plànol d'ordenació O2.5.</p>
		<p>Per les parcel·les del front superior el màxim desnivell entre el terreny transformat i el que es reconegui com natural serà d'un metre i mig per sobre o tres metres per sota d'aquell respecte aquest, tant en l'interior de la parcel·la com en els límits a les franges de separació laterals i al fons. A la projecció del còs edificat, l'excavació podrà ser superior dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>En el límit de la parcel·la amb el carrer (exceptuant en les franges de separació laterals amb els veïns) es podrà construir un mur de quatre metres d'alçada mesurats des de la rasant del carrer en el centre de la parcel·la, damunt del qual se situarà el pla horitzontal, plataforma d'adaptació topogràfica, o cota de referència de la planta baixa, sobre el que s'assentarà l'edificació. Adicionalment es podrà pujar fins a un metre la cota de referència de planta baixa mitjançant un mur enretirat d'un metre del pla de la façana (veure plànol O2.5).</p> <p>En la franja de cinc metres entre el carrer i l'edificació, el terreny es podrà reomplir des de la seva cota natural fins a la cota de referència de planta baixa, o es podrà buidar fins al nivell del carrer per ocupar-lo amb una planta soterrània (veure plànol O2.5).</p> <p>En el límit de la parcel·la amb el carrer en les franges de separació lateral amb els veïns s'haurà de construir un mur de dos metres i mig d'alçada mesurats des de la rasant del carrer en el límit de la parcel·la enretirat d'un metre respecte el pla de façana i reomplir de terra fins a la cota donada per aquest mur en la totalitat de la franja, o bé anar a recuperar el terreny natural des de la cota donada per aquest mur amb la pendent 1/3 (veure plànol O2.5).</p> <p>Per les parcel·les del front inferior, el màxim desnivell entre el terrenys transformat i el que es reconegui com a natural serà de tres metres per sobre o d'un metre i mig per sota d'aquell respecte aquest, tant en l'interior de la parcel·la com en els límits a les franges de separació laterals i al fons. A la projecció del còs edificat, l'excavació podrà ser superior dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>En el límit de la parcel·la amb el carrer, (exceptuant en les franges de separació lateral amb els veïns) es podrà construir un mur de fins a cinc metres mesurats des de la rasant del carrer en el centre de la parcel·la, que determinarà el pla horitzontal, plataforma d'adaptació topogràfica, o cota de referència de la planta baixa, sobre el que s'assentarà l'edificació. Entre aquest i l'edificació, el terreny es podrà reomplir des de la seva cota natural fins a la rasant del carrer, per tal de facilitar l'accés a la parcel·la o es podrà buidar per ocupar-lo amb una planta de l'habitatge o mantenir la rasant de la plataforma de referència de la planta baixa. Es permetran murs laterals en continuïtat d'alçada amb aquest per salvar el desnivell amb les franges a mantenir amb terreny natural.</p> <p>En el límit de la parcel·la amb el carrer en les franges de separació lateral amb els veïns es permetrà reomplir de terra fins a la cota del carrer en la totalitat de la franja de cinc metres a carrer, es podrà anar a recuperar el terreny natural des de la cota del carrer amb la pendent 1/3 condicionat a que el mur, als cinc metres, no sigui superior als tres metres d'alçada o bé es podrà mantenir el terreny natural.</p>



		En ambdós casos, les terrasses que es creïn per tal d'enjardinar l'espai lliure d'edificació de cada parcel·la compliran les condicions addicionals de que quedin incloses en un talús ideal de pendent 1/3 (alçada base) situat a partir de la cota topogràfica inferior del terreny transformat, i de que no apareguin murs de jardí de més de tres metres d'alçada.
--	--	--

14. Piscines	Art.86, 96 i 99	Les piscines no computen en ocupació si no requereixin adaptació topogràfica, o se situïn dins d'una plataforma d'adaptació topografia, o formin part del desnivell entre plataformes.
--------------	-----------------	--

4. S'ordena més detalladament les zones lliures d'edificació i les tanques amb l'objectiu de ser més respectuosos amb el terreny natural. D'acord a això l'article queda redactat en els seus apartats 10 i 11 de la manera següent:

10. Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art.87-1	<p>Es mantindrà amb arbrat autòcton i vegetació, com a mínim un 50% de la superfície del sòl lliure d'edificació.</p> <p>Les franges de separació als veïns, en els primers cinc metres des del carrer, així com la franja d'un metre que es crea si s'eleva la planta baixa en les parcel·les del front superior del carrer (gàlils segons plànol d'ordenació O2.4), caldrà vegetaltzar-los així com cobrir els murs que els sostenen amb solucions de jardineria entapissant i arbustives.</p> <p>Es fixen unes franges entre veïns i a fons de parcel·la (gàlils segons plànol d'ordenació O2.4) on, a més, es mantindrà la topografia original i la totalitat de la vegetació haurà de ser autòctona.</p> <p>A les franges enjardinades a nivell de carrer no s'hi podran ubicar escomeses de serveis d'acord amb les normatives sectorials.</p>
11. Tanques	Art.95	<p>Les tanques a carrer, pel cas particular del front de parcel·les de la part superior del vial interior del sector, són els murs que faran la funció d'elements de tanca i façana al carrer, que hauran de ser ocupades en tota la seva alçada, tret de les obertures d'accés i ventilació estrictament necessàries. Es podran complementar en un metre més d'alçada enretirat d'un metre del pla de façana (veure plànol O2.5). Aquesta franja caldrà enjardinar-la i el mur haurà de quedar cobert amb arbustives o tapiçants.</p> <p>En les franges de separació amb els veïns quan arriben a carrer s'haurà de construir un mur de dos metres i mig d'alçada enretirat d'un metre del pla de façana, caldrà també que quedi cobert amb vegetació inhabilitant la possibilitat d'ubicar-hi escomeses de serveis d'acord amb les normatives sectorials.</p> <p>Així mateix, els materials d'acabat dels murs-tanca i de totes les tanques en general serà de formigó vist, aplacat metàl·lic o fusta per les parts opaques i de simple torsió acompanyada de vegetació per les enreixades, buscant una solució coherent i unitària per a tot el sector. En les franges enretirades d'un metre cap a l'interior de les parcel·les del front superior així com les confrontant amb les franges de terreny natural de les parcel·les del front inferior, les tanques seran de formigó vist natural encofrat amb tauler fenòlic.</p> <p>Les tanques entre parcel·les i al fons s'adaptaran al pendent del terreny natural, seran de malla de simple torsió, no s'admetran parts massisses ni sòcols i quedaran integrades dins les franges de terreny i vegetació autòctona. Únicament s'admetrà perfilar el terreny per garantir un pendent constant de les tanques.</p> <p>En les parcel·les del front inferior afectades per la servitud de canalitzacions, les tanques sobre les zones afectades per la servitud hauran de permetre el pas per manteniment i reparacions.</p>



5. Per adaptar-se al canvi climàtic s'introdueix la necessitat d'un dipòsit previ al desguàs de les aigües pluvials i l'apartat 12 queda redactat com segueix:

12. Desguàs de les aigües pluvials		<p>Cada parcel·la disposarà en el lloc adequat d'un dipòsit de retenció de com a mínim 3m³ previ a la connexió a la xarxa d'aigües pluvials per recollir els escorrentius que provenguin de les cobertes de les edificacions i de les superfícies no filtrants de la parcel·la.</p> <p>Aquesta aigua no es connectarà a la xarxa d'aigües brutes, sinó a la pluvials del carrer i a la que travessarà la part de les parcel·les inferiors.</p>
------------------------------------	--	---

6. Es determina la necessitat de constituir la servitud i de tramitar-se una operació jurídica complementària, quedant l'apartat 13 redactat com segueix:

13. Servitud		<p>Les parcel·les de la banda inferior quedaran aprovades amb la servitud de suportar el pas dels col·lectors d'aigües residuals i d'aigües pluvials i el seu manteniment i reparació. El contingut i abast de la servitud es concretarà al formular-se l'operació jurídica complementària al Projecte de Parcel·lació aprovat.</p>
--------------	--	---

Article 5. Modificació de “Article 21. Paràmetres referits a l'edificació”

1. A fi efecte de ser més respectuós amb el terreny natural i limitar les excavacions i aportacions de terres, es permet més alçada en la planta d'anivellament. D'acord a això l'article queda redactat en els seus apartats 3, 4 i 5 de la manera següent:

3. Planta baixa	Art.100	<p>L'alçada màxima de la planta baixa serà la establerta dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>En el plànol O2.5. es fixen els plans de referència que determinen la situació i alçades de les plantes baixes des d'on es mesura l'alçada reguladora màxima que no es podrà sobrepassar tot i estar dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>La part de les plantes que tindrien consideració de soterrani per la seva relació amb el terreny però que estan en continuïtat amb la planta baixa i garanteixin l'habitabilitat, admetran l'ús d'habitatge i computaran a efectes d'edificabilitat.</p>
4. Planta soterrani	Art.101	<p>L'alçada màxima de la planta soterrani serà la establerta dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>La part de les plantes que tindrien consideració de soterrani per la seva relació amb el terreny però que estan en continuïtat amb la planta baixa i garanteixin l'habitabilitat, admetran l'ús d'habitatge i computaran a efectes d'edificabilitat.</p>
5. Plantes pis	Art.102	<p>L'alçada màxima de les plantes pis serà la establerta dins del gàlib determinat en el plànol O2.5.</p> <p>No es fixa cap limitació per a les reculades respecte la Planta Baixa. Els cossos i elements volats i/o sortints respecte de la Planta Baixa, podran realitzar-se sense més limitacions que els establertes en el punt d'adaptació topogràfica del terreny d'aquest article.</p>



2. S'adapta l'apartat 9 i s'introdueixen els apartats 10 a 13 per adaptar-se a les modificacions del PGOM que van introduir les MPGO 67 i 106 posteriors al PP original. D'acord a això l'article queda redactat en els apartats 9 a 813 de la manera següent:

9. Cossos sortints	Art.107	-
10. Espais exteriors d'un edifici	Art.107 bis	-
11. Elements sortints	Art.108	-
12. Patis de llum	Art.109	-
13. Composició de façana	Art.110	-

Mataró, desembre 2023

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