

MEMORIA

01 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

01.01 Introducció i antecedents

L'objectiu de la present memòria és la descripció del "PLA DE MILLORA URBANA" del sistema dotacional públic de Figuera Major,

Es tracta de la parcel·la amb referència cadastral 3606113, situada al barri de Vista Alegre donant front a la Riera de Figuera Major entre els carrers Joan Oliver i Josep M. de Sagarra.

01.02 Objectius, justificació i conveniència del PMU

L' Objectiu principal d'aquest document és la definició volumètrica d'aquesta parcel·la així com els seus paràmetres urbanístics, tal i com es sol·licita en dos documents: La Modificació del P.G.O.M "Dotacions d'habitatge públic" aprovat a data 29/12/04, i la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació "Dotacions d'habitatge públic: Colom, Teià, Carlemany, València, Núñez de Balboa, El Verdet, Riera de Figuera Major- J.M. de Segarra aprovat definitivament el 20 de desembre del 2006.

La Modificació del P.G.O.M "Dotacions d'habitatge públic" aprovat a data 29/12/04 Definia la figura de les Dotacions d'Habitatge Públic i demanava la redacció d'un Pla de Millora Urbana que detallés l'ordenació i els paràmetres referents a "la justificació de l'edificabilitat, la concreció volumètrica, definició dels accessos i els aparcaments necessaris, l'adequació del tractament de façanes i de la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació",

El segon document, la Modificació Puntual de Pla General d'Ordenació "Dotacions d'habitatge públic: Colom, Teià, Carlemany, València, Núñez de Balboa, El Verdet, Riera de Figuera Major- J.M. de Segarra aprovat definitivament el 20 de desembre del 2006, s'encarregava de destinar la parcel·la situada al carrer la Riera de Figuera Major entre els carrers Joan Oliver i Josep M. de Sagarra, per a Dotació d'habitatge públic.

L'Article 68. 6 de la llei d'urbanisme estableix que els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.

En aquest cas i atès que la naturalesa del Pla de millora és definir la composició volumètrica d'una parcel·la de sòl urbà consolidat no es considera necessari

estudiar la mobilitat i la sostenibilitat perquè no es modifiquen les condicions previstes al pla general i les seves modificacions posteriors.

01.03 Planejament Vigent

El planejament vigent es el Pla General d'Ordenació i la seva modificació puntual: "Dotacions d'habitatge públic: Colom, Teià, Carlemany, València, Núñez de Balboa, El Verdet, Riera de Figuera Major- J.M. de Segarra", aprovat definitivament amb data 20/12/06, que va modificar la seva qualificació, passant-la d'equipament a Sistema de Dotació d'habitatge públic.

També és d'aplicació el text refós de les Normes Urbanístiques del Pla General del terme municipal de Mataró aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 16 de març de 2005.

D'acord amb aquests precedents els paràmetres urbanístics bàsics vigents en el àmbit d'actuació son els de la "Regulació dotació d'habitatges públics Riera Figuera Major, Carrer Josep M. De Sagarra:

a. Àmbit:

- Inclou el solar de propietat municipal, situat al barri de Vista Alegre, amb front a la Riera de Figuera Major i els carrers Josep M. de Segarra i Joan Oliver.
- La superfície del solar és de : 3.378 m2

b. Condicions d'ús:

- L'ús dominant serà el d'habitatge públic de lloguer. S'admeten com a complementaris l'ús d'equipament comunitari i els usos complementaris de l'habitatge dotacional.
- La planta baixa haurà de destinar-se com a mínim un 60% a equipament públic.

c. Condicions d'ordenació, edificació :

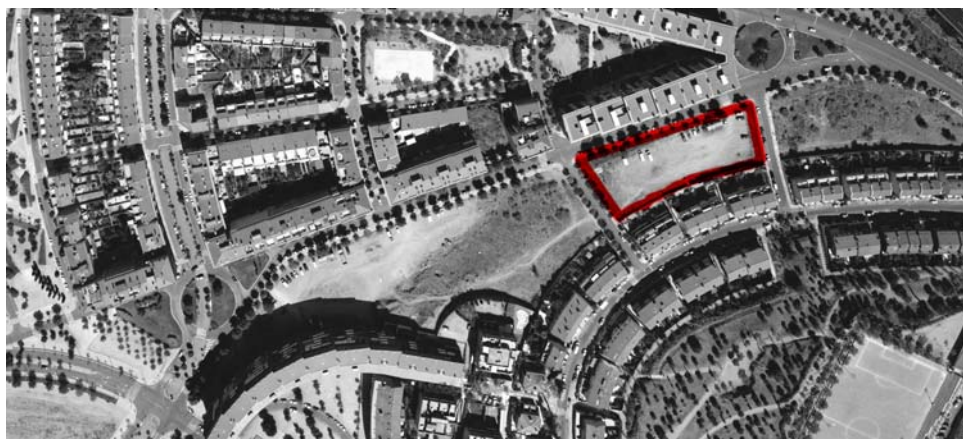
- L'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals del seu programa, al paisatge, a l'organització general del teixit urbà i a la pronunciada topografia de la zona.
- L'edificabilitat màxima serà la de l'entorn.
- La nova edificació tindrà en compte l'entorn construït i solucionarà la transició entre les diferents tipologies i alçades de les edificacions veïnes. La seva implantació s'ajustarà a les condicions topogràfiques del terreny .
- Els espais lliures d'edificació seran enjardinats.
- L'ocupació màxima del solar serà del 100%.
- Nombre màxim d'habitatges: 90 habitatges d'entre 40 i 50 m2 útils.

- Densitat màxima d'habitatges: 70 m²/hab.

d. Condicions de gestió:

- Caldrà la redacció d'un Pla de Millora Urbana per tal de justificar l'edificabilitat, la concreció volumètrica, definició dels accessos i els aparcaments necessaris, l'adequació del tractament de façanes i de la coberta respecte l'entorn i el tractament dels espais lliures d'edificació.
- Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
- El desenvolupament del sòl serà a càrrec de la societat municipal PUMSA. La col·laboració de la iniciativa privada en la construcció dels habitatges i la seva gestió serà també possible mitjançant l'atorgament d'una concessió administrativa.

01.04 Descripció de l'àmbit d'actuació, estat actual i estructura de la propietat.



El solar es de propietat municipal i es troba urbanitzat al 100% disposant de totes les xarxes de serveis.

Es caracteritza per presentar una geometria força regular i un pendent pronunciat amb una diferència aproximada de 7 metres entre els seus extrems.

Dona façana a tres carrers, al nord-est amb el carrer Joan Oliver, al oest amb el carrer Riera de Figuera Major i al sud amb el carrer Josep Maria de Sagarra. I la façana posterior a l'est comparteix tanca mitgera amb els solars veïns.

A l'hora de plantejar qualsevol actuació, la definició de la cota de planta baixa és crucial donat a que aquest solar es troba fent coixí entre les altes densitats edificatòries d'habitatges plurifamiliars que trobem en el carrer Figuera Major, i els habitatges unifamiliars que hi ha a les parcel·les veïnes, sumat al fort pendent que presenta el solar.

Ocupa una superfície de 3.378 m² i està actualment buit d'edificacions i usos.

01.05 Equip redactor

El present Pla de Millora Urbana està redactat per Alonso Balaguer i Arquitectes Associats, S.L. amb domicili al carrer Bac de Roda 40, baixos, de la ciutat de Barcelona.

Els representants son Lluís Alonso Calleja i Sergi Balaguer Barbadillo, arquitectes amb número de col·legiació 9.038 i 8.291 respectivament.

01.06 Promotor

El present Pla de Millora Urbana es d'iniciativa municipal i està promogut per PUMSA