

ESTUDI DE DETALL DE LA UNITAT D'ACTUACIÓ UA-53 I LA UA-58 DE EL VERDET.
MATARÓ.

JUNY '09

ÍNDEX

- 1.- RESUM. OBJECTE.
- 2.- MEMÒRIA D'INFORMACIÓ. ANTECEDENTS.
- 3.- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.
- 4.- NORMATIVA.
- 5.- LLISTAT DE PLÀNOLS.
- 6.- INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA
- 7.- IMATGES CONJUNT VOLUMÈTRIC.

1.- RESUM. OBJECTIUS.

1.1.- ÀMBIT

L'àmbit de l'Estudi de Detall és l'edificació de l'illa amb façana al carrer Mata i delimitada pel carrer Josep Sabater, carrer Moreto i carrer Fortuny que forma part de les Unitats d'Actuació UA-53 "El Verdet" i la UA-58 "Sabater i Sust – Fortuny" de la ciutat de Mataró en la Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació.

El límit de l'àmbit queda especificat al plànol 02 (escala 1/500) de l'Estudi de Detall.

1.2.- OBJECTIUS

El present Estudi de Detall té per objecte la ordenació volumètrica de l'edificació de l'àmbit, de per tal de millorar l'adaptació a la topografia de la plaça interior d'illa i d'encaixar el sostre màxim ajustant les alçades i les profunditats.

D'altra banda, es definiran també els materials de les façanes del conjunt per tal de donar compliment als articles 97 i 110 on parla de la UMP (unitat mínima de projecte) i de les pautes en els tractaments de les façanes.

2.- MEMÒRIA D'INFORMACIÓ. ANTECEDENTS.

A continuació s'adjunten les memòries dels planejaments vigents en el nostre àmbit.

1* MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ UA-53 EL VERDET.
2*MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ , SECTOR 5-09 "SABATER – FORTUNY" UA-58 "JOSEP SABATER I SUST – FORTUNY"

1* MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ UA-53 EL VERDET.

ÍNDEX

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.0 Introducció

1.1 Àmbit

1.2 Objectius

1.3 Justificació i conveniència de la present modificació

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

2.1 Criteris de l'ordenació proposada

2.2 Modificacions proposades. Quadre comparatiu

2.3 Estudi econòmic-financer

3. MODIFICACIÓ DE LA FITXA NORMATIVA UA-53 EL VERDET

3.1 Fitxa UA-53 El Verdet modificada.

3.2 Regulació de la subzona 3b17 "Verdet/Fortuny".

1. MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

1.0.- INTRODUCCIÓ

El Pla General vigent defineix a l'àmbit objecte d'aquesta Modificació, una Unitat d'Actuació, la UA-53 "El Verdet", establint-hi uns paràmetres i condicions d'ordenació precisos i estrictes.

Els objectius d'aquesta unitat d'actuació són:

- Transformar els usos industrials a fi d'adequar-se al caràcter residencial del conjunt de l'àrea en la que estan ubicats.

- Garantir la cessió de sòl per a dotacions assistencials.

- Completar la xarxa viària, perllongant el carrer Alarcon.

- Garantir la cessió d'un espai lliure per tal de desdensificar el teixit urbà de l'entorn.

En aquests moments es proposa efectuar alguns canvis en l'ordenació d'aquest àmbit que, plantejats conjuntament amb el sector veí de remodelació 5-09

"Josep Sabater i Sust – Fortuny", permetin una reordenació global de la zona, més adequada a l'entorn i amb unes millors condicions de qualitat urbana i edificatòria.

El present document proposa doncs, la Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit de la UA-53 "El Verdet", que es projecta i tramita paral·lelament a una altra Modificació Puntual del Pla General en l'àmbit del Sector 5-09 Josep Sabater Sust / Fortuny, degut a la coincidència d'objectius i la contigüitat espacial d'ambdós sectors.

1.1.- ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ

L'àmbit de la Modificació del Pla General coincideix, com s'ha dit, amb el de la UA-53 "El Verdet" i es localitza a les parcel·les situades de forma discontinua a les il·les delimitades pels carrers Fortuny, Prat de la Riba, Josep Sabater i Sust, Mata i Moreto.

El seu límit queda especificat al plànol 38 de la sèrie 4 (ordenació detallada del Sòl Urbà, escala 1/1000) del PGOM/96, actualment vigent.

La superfície d'aquest àmbit segons la fitxa de l'Annex Normatiu 5 d'execució del sòl urbà és de 7.225 m²

El Verdet es situa a l'eixample de llevant de la ciutat. Aquesta zona, força degradada, inicialment tenia un caràcter clarament industrial que amb el temps ha anat esdevenint residencial.

Els usos industrials que encara existeixen en aquests solars han quedat obsolets i fora de context.

1.2.- OBJECTIUS

L'objectiu principal de la present modificació, és aprofitar al màxim les característiques físiques d'aquests solars (situació, dimensió, topografia), la seva qualificació i la continuïtat espacial amb l'àmbit del sector de remodelació 5-09 per tal de plantejar una operació de reforma urbana que revitalitzi aquesta zona de llevant de la ciutat, i que tingui sentit en ella mateixa i en relació amb el sector de remodelació adjacent.

Per tal d'aconseguir-ho, es proposa una nova ordenació de l'edificació privada basada principalment en la variació de les profunditats edificables, el nombre màxim de plantes i les característiques de l'edificació, per tal d'aconseguir una millora de la qualitat de les tipologies edificatòries resultants i en general, de la trama urbana en aquest sector. Mitjançant la nova ordenació, es potencia també la relació entre el sòl d'aprofitament privat i la zona d'espais lliures que, adquireix especial protagonisme com a espai d'ús públic, integrat al barri i configurador de ciutat.

Al mateix temps, per tal de resoldre la problemàtica que suposa la manca d'aparcament en superfície en general a tota la ciutat i per millorar la qualitat urbana del carrer, dins el marc d'aquesta Modificació es possibilita l'aprofitament del subsòl de la zona verda per la construcció d'un aparcament públic (clau V/Ca) en el ben entès que en tot moment es garantirà l'enjardinament i l'arbratge de la zona verda superior.

1.3.- JUSTIFICACIÓ I CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ

El Pla General delimita diverses Unitats d'Actuació en sòl urbà, en precisa el seu àmbit i les determinacions concretes dels sòls que les integren, així com dels terrenys objecte de cessió obligatòria i gratuïta, el seu destí i ús. A l'annex normatiu 5 s'adjunten les fitxes normatives on es defineixen les determinacions generals i específiques i el sistema d'actuació de cadascuna de les Unitats d'Actuació delimitades.

Segons l'article 6 de la Normativa del PGOM/96, l'alteració del contingut del Pla General es portarà a terme a través de la seva Revisió o Modificació d'algun dels elements que el constitueixen, segons procedeixi en cada cas en conformitat amb el que estableixen els articles de la Secció 5ena del Títol II del D.L. 1/90 i les disposicions del Títol V del R.P.U. on es determinen les circumstàncies i condicions per a cada supòsit, així com les corresponents competències i procediments.

Qualsevol alteració de les determinacions del Pla tindrà la consideració de modificació, tot i que l'esmentada alteració comporti només variacions aïllades en la classificació o qualificació del sòl.

El present document proposa variacions en les condicions d'ordenació de l'àmbit i en la qualificació del sistema d'espais lliures, per la qual cosa es fa necessària la tramitació de la Modificació Puntual del Pla General en aquest sector.

Aquesta modificació es regirà en tot moment pel que disposen els articles 75 i 76 del D.L. 1/90 i de Refosa dels Textos Legals Vigents a Catalunya en Matèria Urbanística, i disposicions legals concordants.

En allò no previst, s'estarà al que disposa la pròpia normativa del Pla General Municipal d'Ordenació PGMO / 96.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ UNITAT D'ACTUACIÓ UA-53 EL VERDET

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

2.1 CRITERIS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Els criteris bàsics que s'han tingut en compte en la proposta de nova ordenació de l'espai en aquest àmbit són els següents:

a.- Ordenació del sòl per espais lliures

Es modifica la configuració de l'espai lliure previst a la Unitat d'Actuació, tal com s'assenyala al plànol O.1 "Proposta general de nova ordenació" segons els següents criteris:

- 1.- Configurar de manera conjunta les reserves de sòl per espais lliures provinents de les cessions de la UA-53 i del sector veí 5-09, d'acord amb la tipologia de l'edificació que s'hi ordena, aconseguint un espai unitari i evitant així un fraccionament innecessari i residual de la zona verda resultant que en mermaria la seva qualitat.
- 2.- Potenciar el paper de l'espai verd com a espai de relació entre les edificacions de nova construcció i les existents, però també com a zona verda al servei de tot el barri.
- 3.- Garantir l'accés obert i permeable a l'espai verd des de les illes properes per facilitar-ne el seu ús i gaudi al major nombre possible de ciutadans.

La nova zona verda projectada manté les condicions morfològiques adequades que permeten inscriure una circumferència de 30 m. de diàmetre (veure plànol O.2) segons l'establert a l'article 76 del Reglament de la Llei 3/1984 d'adequació de l'ordenament urbanístic de Catalunya.

Al mateix temps i degut al dèficit de places d'aparcament existent a la ciutat, es modifica també la qualificació de l'espai verd introduint la clau V/Ca (parc urbà amb superposició de l'ús d'aparcament en el subsòl d'acord amb els articles 215 i 251 de les NN.SS. del PGOM/96) per tal de fer compatible l'espai verd en superfície amb el possible aprofitament del seu subsòl per la construcció d'un aparcament públic.

En cas que es projecti l'aprofitament del subsòl, caldrà rebaixar la llosa de l'aparcament de forma que fins la rasant definitiva de l'espai lliure superior quedi l'espai suficient per l'ubicació d'un gruix mínim de terres d'1 metre, la qual cosa garanteixi la plantació i creixement d'arbres en condicions adequades.

La urbanització del nou parc contemplarà l'aparició d'una sèrie de plataformes esgraonades i desnivells per facilitar l'accés a les edificacions noves i existents des de diferents punts de la zona verda, així com el contacte amb els carrers perimetrals, degut a la pròpia pendent del terreny.

b.- Ordenació de l'edificació

Es modifica l'ordenació de l'edificació, tal com s'assenyala al plànol O.1 "Proposta general de nova ordenació", amb el criteri de garantir l'aparició de tipologies edificatòries que donin lloc a habitatges ben orientats i ventilats, que mantinguin una correcta relació amb la trama urbana existent, a la que s'integraran i amb l'espai verd de nova creació.

Els mecanismes que es proposen per aconseguir-ho són els següents :

- El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons zona de volumetria específica (clau 3b) amb regulació pròpia per cada edifici, i zona de creixements en front de carrer (clau 1c)
- Es redueixen les fondàries edificables per tal de millorar les condicions de il·luminació i ventilació dels habitatges.
- Es permet l'augment puntual del nombre màxim de plantes fins a 5 (PB+4) per tal de potenciar el joc de volums de l'edificació i afavorir l'aprofitament dels terrats com espais exteriors dels habitatges

- S'afavoreix l'aparició de terrasses, mitjançant l'esglaonament de l'edificació i l'admissió de cossos sortints semitancats

- Es potencia l'adaptació topogràfica de la nova edificació procurant l'enrasat de forjats

- S'enretira 90 cm. el pla de façana de les plantes pis dels edificis del carrer Mata respecte el pla de façana de la planta baixa, alineat a carrer, provocant l'aparició forçosa de terrasses contínues amb aquesta fondària. Aquestes terrasses, que tindran el tractament de cossos sortints semitancats, no interferiran ni malmetran l'arbrat existent al carrer.

- S'estableixen directrius de composició de façanes per tal de garantir una imatge unitària del conjunt.

2.2.- MODIFICACIONS PROPOSADES. QUADRE COMPARATIU.

La present Modificació del Pla General proposa:

a- Establir una ordenació de l'edificació més detallada, amb unes tipologies d'habitatge més ajustades a les necessitats dels programes funcionals actuals, reduint les fondàries edificables, augmentant el perímetre de façana i provocant l'aparició de terrasses exteriors amb el joc de volums de la pròpia ordenació, que puntualment arriben a les cinc plantes.

b- La introducció de la clau V/Ca en el sistema d'espais lliures per tal de possibilitar l'aprofitament del subsòl de la zona verda per aparcament públic.

La proposta de nova ordenació es concreta de la següent manera:

1- Nova ordenació de l'edificació regulada mitjançant una nova subzona específica del Pla General (la subzona 3b17 de volumetria específica) amb ordenança gràfica adjunta.

2- Augment puntual del nombre màxim de plantes que passa de 4 a 5 en alguns punts singulars.

3- Reajust de l'ordenació i superfícies del sòl públic i privat, d'acord amb el següent quadre comparatiu:

	PG	mPG	Dif.
VIARI	704 m2 / 9.74%	674 m2 / 9,33%	- 30
ESPais LLIURES	1.971 m2 / 27.28%	2.037 m2 / 28,19%	+66
EQUIPAMENTS	573 m2 / 7.93%	573 m2 / 7.93%	-----
SÒL PÚBLIC	3.248 m2 / 44.96%	3.284 m2 / 45.45%	+36
SÒL PRIVAT	3.977 m2 / 55.04%	3.941 m2 / 54,55%	- 36
TOTAL ÀMBIT	7.225 m2 / 100%	7.225 m2 / 100%	-----
SOSTRE MÀXIM	13.005 m2 / 1.8m2/m2	13.005 m2 / 1.8m2/m2	-----

Com es pot observar, fruit de la nova ordenació, es produeixen uns reajustos en els paràmetres del sòl que signifiquen bàsicament la reducció de **30 m2** de viari i l'augment de **66 m2** d'espais lliures. En conjunt, el sòl públic augmenta per tant, en **36 m2** provinents del sòl privat.

La poca magnitud d'aquests ajustos, que en cap cas redueixen el sòl destinat a parcs i jardins urbans, sinó que l'augmenten lleugerament, es compensa sobradament per l'augment de la qualitat urbana del sector, entesa tant pel que fa a l'espai públic com a la qualitat tipològica dels edificis que s'hi ha de construir.

2.3 ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER

La present Modificació no altera l'aprofitament que el Pla General atorga al sector, i d'altra banda, el reajust provocat entre el sòl públic i privat tan sols representa un 0,50% de la superfície total de l'àmbit. No es considera afectat, per tant, l'equilibri entre beneficis i càrregues determinat pel Pla General en aquest sector.

3. MODIFICACIÓ DE LA FITXA NORMATIVA UA-53 EL VERDET

3.1 .- FITXA UA-53 EL VERDET, modificada

a/ Àmbit

- Inclou les parcel·les situades de forma discontinua a les illes delimitades pels carrers Fortuny, Alarcón, Prat de la Riba, Josep Sabater i Sust, Mata i Moreto que s'especifiquen en el plànol 38 de la sèrie 4 (ordenació detallada del Sòl Urbà; escala 1/1000)

- La superfície de la unitat d'actuació és de: 7.225 m2

b/ Objectius

- Transformar els usos industrials actuals a fi d'adequar-se al caràcter residencial del conjunt de l'àrea en que estan ubicats

- Garantir la cessió de sòl per a dotacions assistencials, destinat a construir-hi residencial assistit.

- Completar la xarxa viària, perllongant el carrer Alarcón.

- Garantir la cessió d'un espai lliure per tal de desdensificar el teixit urbà de l'entorn que sigui compatible amb l'aprofitament del subsòl per aparcament públic.

c/ Condicions d'ordenació, edificació i ús

- Les superfícies i els percentatges de cessió obligatòria i gratuïta per a cada tipus de sistemes, així com les superfícies i el percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquesta unitat d'actuació seran les següents :

Viari	674m2	9,33%
Espais lliures	2.037m2	28,19%
Equipaments	573m2	7,93%
RESERVES DE SÒL PÚBLIC	3.284m2	45,45%
Residencial	3.941m2	54,55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT MÀXIM	3.941m2	54,55%

- En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl de la zona verda per aparcament públic, s'haurà de garantir l'enjardinament i arbratge de la superfície.

- Les condicions d'ordenació i ús dels sistemes d'espais lliures, viari i equipament estan establertes al Títol V "Regulació de sistemes" de les NN.SS. del Pla General.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de volumetria específica, clau 3b, subzona 3b17 i Zona de creixements en front de carrer, clau 1c.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la zona 1c estan determinades a l'art.297, títol V, de les NN.SS. del Pla General.

En particular, les condicions de la subzona 3b17 queden determinades específicament a l'apartat "Regulació de la subzona 3b17 "Verdet/Fortuny" d'aquest document

- Les condicions d'ordenació estan reflectides als plànols d'ordenances gràfiques, escala 1/500 adjunts a aquesta fitxa.

- La previsió mínima de places d'aparcament serà la resultant de l'aplicació de la Secció IV del Capítol I del Títol III de les NN.SS., incrementada en un 30%.

- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 13.005 m2. Els cossos sortints semitancats no computaran a efectes d'edificabilitat.

d/ Condicions de gestió i execució

La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de cooperació.

e/ Règim transitori d'edificació i usos

- Els edificis i instal·lacions existents dins la Unitat d'Actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I de les NN. SS.

3.2 .- REGULACIÓ DE LA SUBZONA 3b17 "VERDET-FORTUNY"

El Pla General a l'art. 309 de les NN.SS regula les zones d'edificació amb volumetria específica (clau 3b), que inclou aquelles ordenacions singulars que requereixen una regulació especial.

El punt 2 d'aquest mateix article, reconeix la possibilitat d'establir noves subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts a la zona en general.

Aquesta Modificació de Pla General crea, per tant, la subzona 3b17 "El Verdet/Fortuny" amb les següents condicions específiques.

3. Condicions de parcel·lació de la subzona 3b17

Paràmetre	Cond.gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	art.58	-
Parcel·la mínima	art.60	200 m2
Front mínim de parcel·la	art.61	13 m.
Fons de parcel·la	art.62	-
Fondària mínima de parcel·la	art.63	16 m.

4. Condicions de l'edificació de la subzona 3b17

4.1 Paràmetres referits al carrer

Paràmetre	Cond.gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	art.68	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques. El pla de façana de les plantes pis del C. Mata es retrassa 90 cm. respecte el pla de façana de la planta baixa que es situa sobre l'alineació de vial ocupant el 100% del front de carrer. En aquests casos, els balcons

		correguts seran obligatoris i tindran la consideració i regulació de cossos sortints semitancats.
Rasant de l'alineació de carrer	art.69	-
Rasant de carrer	art.70	-
Amplada de vial	art.71	-
Alç. reguladora referida al carrer	art.73	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Punt aplic. A.R. referida al carrer	art.74	Segons plànols d'ordenances gràfiques
Nombre de plantes referit al carrer	art.75	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Planta baixa referida al carrer	art.76	-

4.2 ..Paràmetres referits a la parcel·la

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond.gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Solar	art.80	-
Coeficient d'edificabilitat neta	art.81	-
Edificabilitat màxima de parcel·la	art.82	Segons nombre de plantes i ocupació. L'edificabilitat admesa en el pati d'illa comptabilitza en el total edificable.
Densitat màx. d'habitatges neta	art.85	-
Ocupació màxima de la parcel·la	art.86	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	art.87	El sòl lliure d'edificació especificat als plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques com a Ov, haurà de ser d'ús públic en superfície i urbanitzat en continuïtat amb l'espai lliure de l'entorn.
Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons condicions de parcel·lació.
Alçada reguladora ref. a parcel·la	art.90	Segons plànols d'ordenances gràfiques.
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	art.91	Segons plànols d'ordenances gràfiques.
Nombre de pl. referit a parcel·la	art.92	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques.
Tanques	art.95	-
Adapt. togràf. i mov de terres	art.96	Els tendents a facilitar l'accés a les edificacions noves i existents des de diferents punts de la zona verda, així com al contacte amb els carrers perimetrals.
Unitat mínima de projecte	art.97	Els àmbits mínims establerts per tramitar les UMP estan grafiats al plànol O.2: "Planejament modificat. Qualificació". La finalitat de tramitar la UMP és la de garantir un projecte arquitectònic que unifiqui la façana de les edificacions. En el cas del C. Mata s'haurà de tenir en compte el conjunt de la façana a aquest carrer. La UMP s'haurà de tramitar prèviament a la concessió de llicència.

4.3. Paràmetres referits a l'edificació

<i>Paràmetre</i>	<i>Cond.gral.</i>	<i>Condicions particulars</i>
Posició de l'edificació	art.98	Segons plànols de qualificació i d'ordenances gràfiques
Planta baixa	art.100	-Alçada lliure mínima: 3,5 mt. -Alçada lliure màx.: segons plànols

		d'ordenances gràfiques -S'admeten entressolats que es regularan segons les condicions generals.
Planta soterrani	art.101	-
Plantes pis	art.102	-
Planta coberta	art.103	Les cobertes seran planes i transitables. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales etc.) s'inclouran dins un volum que a efectes d'acabat tindrà la consideració de façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte.
Planta sotacoberta	art.104	No existeix
Volum màxim d'un edifici	art.105	Per sobre d'aquest volum sols podran sobresortir els elements d'acabat de coberta dins una envoltant que guardi les condicions de "planta coberta".
Regles sobre mitgeres	art.106	-
Cossos sortints	art.107	-S'admeten cossos sortints semitancats als llocs grafiats als plànols d'ordenances gràfiques. Tindran tota la longitud de façana i la fondària indicada. En el C. Mata aquests cossos seran obligatoris i amb la fondària justa per recuperar el pla de façana de la planta baixa. Els cossos sortints semitancats no computaran a efectes d'edificabilitat. -Els cossos sortints tancats s'admeten només i de forma obligatòria en tota la longitud de façana i la fondària indicada, a l'edifici del C. Fortuny cantonada amb la zona verda, tal com es grafia als plànols d'ordenances gràfiques. Aquests cossos computaran a efectes d'edificabilitat.
Elements sortints	art.108	S'admeten cornises com a prolongació de la coberta en els mateixos llocs on s'admeten els cossos sortints semitancats i amb les mateixes condicions de vol.-
Patis de llum	Art. 109	-
Composició de façana	art.110	Segons pautes establertes als plànols d'ordenances gràfiques. En general, el tractament de les façanes nord-sud serà amb materials lleugers afavorint les transparències i l'aparició de cossos sortints semitancats en tota la longitud de façana amb la fondària grafiada als plànols; les façanes est-oest seran opaques, amb predomini del ple sobre el buit i sense cossos sortints a excepció dels llocs grafiats en aquest sentit.

5. Condicions d'ús

<i>Habitatge Unifamiliar</i>	<i>Habitatge Plurifamiliar</i>	<i>Habitatge rural</i>	<i>Hoteler petit</i>	<i>Comerç mitjà</i>	<i>Comerç gran</i>	<i>Comerç</i>
Compatibl.	Dominant	Incomp.	Compatibl	Compatibl	Compatibl	Incomp

Oficines i

Serveis Restauració Recreatiu Magatzems Indústria I Indústria II Indústria III
Compatibl. Compatibl. Condic. (1) Condic. (2) Condic (3) Incomp. Incomp.

Educatiu Assistencial Sanitari Sociocultural Esportiu Administrat.
Compatibl. Compatibl. Compatibl. Compatibl. Compatibl. Compatibl.

Serveis Estac. i
Aparcament tècnics Agrícola Pecuari Forestal Altres usos
Incomp. Condic. (4) Incomp. Incomp. Incomp. Condic. (5)

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 consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de què l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent.

- (1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem
- (3) Resten condicionats segons la superfície, el trànsit i la càrrega i descàrrega que puguin generar aquests tipus d'usos. No es permetran en aquells carrers que es preveguin destinar al ús peatonal.
- (4) Els possibles edificis d'aparcament respectaran especialment la integració en el conjunt en el que siguin edificats.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

6. Condicions de l'ús d'aparcament

Regulació particular de l'ús d'aparcament D'acord amb l'art.140 i següents de les NNUU.

Mataró, juny de 2002

Isidre Molsosa i Pujal

Mariona Gallifa i Rosanas

Arquitecte Cap de Planejament Arquitecta de Planejament

APROVACIÓ AVANÇ Plè Municipal, 7 de juny de 2001

APROVACIÓ INICIAL Plè Municipal, 6 de setembre de 2001

APROVACIÓ PROVISIONAL Plè Municipal, 8 de novembre de 2001

APROVACIÓ TEXT REFÓS

2* MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ, SECTOR 5-09 "SABATER – FORTUNY" UA-58 "JOSEP SABATER I SUST – FORTUNY"

a) Àmbit

- Inclou les parcel·les situades a l'illa determinada pels carrers Mata, Moreto, Fortuny i Josep Sabater i Sust, que s'especifiquen en el plànol 38 de la sèrie 4 (ordenació detallada del Sòl Urbà; escala 1/1000)
- La superfície del sector és de 2177m2.

b) Objectius

- Establir els instruments urbanístics necessaris que possibilitin la transformació dels usos industrials actuals a fi d'adequar-se al caràcter residencial del conjunt de l'àrea en que estan ubicats.
- Garantir la cessió d'un espai lliure per tal de desdensificar el teixit urbà de l'entorn que sigui compatible amb l'aprofitament del subsòl per aparcament públic.

c) Condicions d'ordenació, edificació i ús

- La superfície i el percentatge de cessió obligatòria i gratuïta per al sistema d'espais lliures, així com la superfície i percentatge de sòl d'aprofitament privat d'aquesta unitat d'actuació, seran els següents:

Espais lliures mínims	1.094m2	50,25%
RESERVES DEL SÒL PÚBLIC	1.094m2	50,25%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT MÀXIM	1.083m2	49,75%

- En el cas que es projecti l'aprofitament del subsòl de la zona verda per aparcament públic, s'hauran de garantir l'enjardinament i arbratge de la superfície.

-

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà segons:

- Zona de volumetria específica. Clau 3b. Subzona 3b17 "Verdet/ Fortuny", les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de la qual es determina l'apartat 3.2 "Regulació de la subzona 3b17 "Verdet –Fortuny", d'aquest document.
- Les condicions d'ordenació estan reflectides als plànols d'ordenances gràfiques adjunts a aquesta fitxa.
- La previsió mínima de les places d'aparcament serà la resultant de l'aplicació de la Secció IV del Capítol I del Títol III de les NN.SS., incrementada en un 30%.
- L'edificabilitat màxima de la UA serà de 3266m2. Els cossos sortints semitancats no computaran a efectes d'edificabilitat.

d) Condicions de gestió i execució

La Unitat d'Actuació s'executarà pel sistema de compensació.

e) Règim transitori d'edificacions i usos.

Els edificis i instal·lacions existents dins la Unitat d'Actuació estaran a les disposicions generals establertes en el Títol I de les NN.SS.

Es manté l'objectiu del planejament volent aconseguir un espai unitari, així doncs, es configura de manera conjunta l'alineació de l'edificació en la seva profunditat edificable pel que fa al volum de 3 plantes amb façana longitudinal al carrer Mata. L'edifici reduirà la profunditat edificable amb la finalitat de redistribuir el sostre creant puntualment una planta entresol i adaptant millor les plantes baixes a la topografia resultant de la plaça interior d'illa.

Aquest nou retranqueig, produirà un nou espai interior d'illa en planta baixa que es mantindrà d'ús privat. Aquest nou espai, en el subsòl (planta soterrani) es mantindrà, també, l'ús d'aparcament privat tal i com estava previst en el planejament.

La descripció gràfica de la proposta es troba en els Plànols adjunts de caràcter normatiu nº 5.1, 5.2 i 5.3.

D'altra banda, en el plànol nº 7.1 i 7.2 "Definició de materials de façanes", de caràcter normatiu, es defineixen els materials de les façanes del conjunt de l'àmbit per tal de donar compliment als articles 97 i 110 on parla de la UMP (unitat mínima de projecte) i de les pautes en els tractaments de les façanes.

3.- MEMÒRIA D'ORDENACIÓ. DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.

El planejament anteriorment esmentat, **La Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació, Unitat d'Actuació UA-53 "El Verdet" i la Ua-58 "Sabater i Sust – Fortuny"**, serà plenament vigent.

Així doncs, en la situació actual l'edifici àmbit de l'Estudi de Detall està dividit en dues parts ja que forma part de dos àmbits de dos planejaments diferents. L'objectiu d'aquest document és donar un tractament unitari a aquestes dues parts integrant-les en un sol àmbit. Així doncs, els paràmetres que defineixen aquest àmbit justifiquen la unitat mínima de projecte UMP en tots els aspectes regulats (volumetria i materials bàsicament).

En el present Estudi de Detall intenta millorar la proposta d'ordenació volumètrica a l'edificació objecte del nostre àmbit, per tal d'adaptar-nos a la topografia de la plaça interior d'illa i, alhora, encaixar el sostre màxim. S'ajustaran les profunditats sense modificar la volumetria prevista en alçada.

4.-NORMATIVA

4.1.- La implantació, la volumetria i els gàlibs màxims de l'edifici objecte de l'àmbit, segons plànols normatius nº 5.1, 5.2 i 5.3 adjunts.

4.2.- U.M.P., Unitat Mínima de Projecte, criteris compositius i tractament unitari de les façanes de l'àmbit segons plànol normatiu nº7 "Definició de materials de façanes", adjunt, per donar compliment a l'art.97 de la Condicions d'edificació de la subzona 3b17 "Verdet - Fortuny".

4.3.- Les cobertes seran planes i transitables. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales etc.) s'inclouran dins un volum que a efectes d'acabat tindrà la consideració de

façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte. Els volums construïts per damunt de la planta coberta estaran sempre per sota de l'envolvent determinada per el gàlib màxim.

4.4.- Els altres aspectes no regulats pel present Estudi de Detall s'aplicarà el Planejament i la Normativa vigent.

04.- PLANEJAMENT VIGENT.

04.1- PLANTES

04.2- ALÇATS I SECCIONS

04.3- ALÇATS I SECCIONS

05.- PLANEJAMENT PROPOSAT. CONDICIONS D'IMPLANTACIÓ I VOLUMETRIA

05.1- PLANTES

05.2- ALÇATS I SECCIONS

05.3- ALÇATS I SECCIONS

06- GÀLIBS MÀXIMS D'EDIFICABILITAT

07.- DEFINICIÓ DE MATERIALS DE FAÇANES

07.1- DEFINICIÓ DE MATERIALS DE FAÇANA.

07.2- IMATGES DE CONJUNT VOLUMÈTRIC.

5.- LLISTAT DE PLÀNOLS.

01.- SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT.

02.- ÀMBIT

03.- PLÀNOL TOPOGRÀFIC

6.- INFORME AMBIENTAL I ESTUDI D'AVAUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA

No s'altera cap paràmetre del planejament vigent pel que fa als criteris ambientals ni de la mobilitat generada.



7.- IMATGES CONJUNT VOLUMÈTRIC.



Badalona, Juny de 2009.

Moliner Office Architects S.L.P.
Jordi Moliner Salinas
Arquitecte