



1. MEMÒRIA INFORMATIVA



1.1. AMBIT, JUSTIFICACIÓ I OBJECTIUS

L'àmbit de la present MPG és tot el terme municipal de Mataró, al tractar-se d'una regulació d'aplicació a totes les finques que presentin les condicions que s'estableixen en aquesta, dins el municipi.

D'acord al Pla Local d'Habitatge de Mataró 2018-2023 aprovat el juny de 2018 (en endavant PLH), els darrers anys, l'accés a l'habitatge al municipi de Mataró ha estat condicionat pel context global de crisi socioeconòmica que ha suposat un augment de l'atur i de la precarització de les condicions laborals, i la reducció del nivell d'ingressos de les llars. Aquest context, ha derivat en un augment de les situacions d'emergència habitacional, el que ha comportat una major orientació de les polítiques públiques a l'atenció de les llars en situació de major vulnerabilitat.

A aquesta situació s'ha sumat les problemàtiques d'habitatge del període anterior a la crisi, vinculades al sobreesforç econòmic i a la dificultat d'accés a un habitatge digne i adequat per part de col·lectius tradicionalment més vulnerables, com les persones joves, la gent gran, les llars monomarentals, les persones amb discapacitat o les persones nouvingudes.

En aquest context, tal i com es detalla a la memòria social del present document, el parc d'habitatge destinat a polítiques socials a Mataró presenta un volum insuficient per donar resposta a les necessitats d'habitatge assequible existents al municipi, així com per a donar compliment a l'Objectiu de Solidaritat Urbana establert per la Llei de Dret a l'Habitatge de Catalunya.

Igualment, en aquest sentit, s'observa que el potencial habitatge amb protecció oficial o dotacional previst pel planejament, fins i tot en cas que s'executés al complet, queda lluny de la xifra establerta per l'objectiu de solidaritat urbana esmentat.

Es fa evident doncs, la necessitat d'implementar altres mesures complementaries que contribueixin a la generació d'habitatge amb protecció oficial de manera distribuïda al conjunt de la trama urbana consolidada.

Davant aquesta perspectiva, coherentment amb els objectius definits a *l'eix A. Ampliar i gestionar el parc d'habitatge assequible* del PLH, és considera pertinent impulsar la



mesura que desenvolupa la present *Modificació Puntual del Pla General d'Ordenació (MPG 110) per l'obtenció d'habitatge de protecció oficial en sòl urbà consolidat*, a fi i efecte de contribuir a avançar en l'assoliment de l'objectiu de solidaritat urbana i a garantir el dret a l'habitatge al conjunt de la ciutadania.

Per fer-ho, concretament, la present modificació ajusta la regulació urbanística de les zones que admeten habitatge plurifamiliar, per establir el destí parcial a habitatge de protecció pública de caràcter genèric en actuacions d'obra nova i en determinades actuacions d'ampliació o rehabilitació que incloguin l'ús d'habitatge, en aquelles parcel·les amb un sostre d'habitatge potencial superior als 600m²st, en el sòl urbà.

1.2. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT I EL SEU CONTINGUT

El present planejament proposa un ajust en la regulació dels usos residencials i de les zones d'habitatge plurifamiliar (clau 1 i clau 3), i totes les subzones desenvolupades amb base a aquestes claus, pel que, d'acord amb l'article 6.3 de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbanística de Mataró aprovat definitivament el 12 de desembre de 1996 (en endavant PG96), es requereix la tramitació d'una Modificació de Pla General (MPG).

Aquesta modificació es regirà en tot moment per les disposicions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat pel decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost (TRLUC) i les successives modificacions, així com pel Reglament de la Llei d'Urbanisme, aprovat pel decret 305/2006, de 18 de juliol. En allò no previst, s'estarà al que disposa la pròpia normativa del PG96.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, les modificacions de Pla General estaran subjectes a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació. La documentació de la modificació s'adequa a les determinacions del RLUC, i en especial al criteri establert a l'article 118.4 pel qual les modificacions de planejament "han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació".



1.3. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

El desenvolupament de la present modificació inclou el corresponent programa de participació ciutadana, de conformitat amb allò previst a l'article 8 del DL 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Els treballs s'han iniciat amb la corresponent consulta pública prèvia a la ciutadania, mitjançant la plataforma de participació ciutadana *decidimataro.cat*.

Així mateix, s'ha realitzat reunions amb dues entitats representants de sectors interessats en la mesura: la Intercol·legial tècnica del Maresme formada pel COAC i el CAATEEB, i el Gremi de Constructors i Promotors d'Obres de Mataró i Comarques.

- **Consulta pública prèvia**

La present modificació ha comptat amb la corresponent consulta pública prèvia a través de la plataforma *decidimataro.cat*, de conformitat amb allò previst a l'article 133 de la *Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques*, amb l'objectiu d'afavorir la participació ciutadana en el procediment d'elaboració de normes i reglaments. Mitjançant dita consulta s'ha demanat l'opinió de la ciutadania i a les organitzacions interessades en la proposta, sobre:

- Problemes que es pretenen solucionar amb la iniciativa
- La necessitat i oportunitat de la seva aprovació
- Els objectius de la norma
- Les possibles solucions alternatives reguladores i no reguladores

El període de consulta ha estat entre el 2 de juny i l'1 de juliol de 2022. En aquest període s'ha rebut dues aportacions, a través de la plataforma, dels usuaris següents: Maresme Park i Jorge Sans.

Així mateix, també s'ha rebut dos documents d'al·legació entrats a través del registre municipal de les persones jurídiques següents: Associació de Promotors i Constructors d'Edificis de Catalunya (APCE), i Gremi de Constructors i Promotors d'Obres de Mataró i Comarques.



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

- S'argumenta que la mesura no es pot assumir i és ineficaç afirmant que la regulació aplicada a Barcelona no ha assolit els objectius esperats. Per contra s'argumenta que ha paralytitzat la rehabilitació i les operacions de regeneració urbana, suposant una disminució de l'oferta i una fugida de la inversió en altres zones on no existeix aquesta mesura. Així mateix, s'afirma que ha perjudicat els propietaris del sòl que han vist devaluat el patrimoni.
- Es considera que la incorporació del 30% d'habitatge social en blocs plurifamiliars pot ser conflictiu, i que no s'ha de barrejar les diferents situacions socials de la ciutadania.
- S'adverteix de la possibilitat que els propietaris dels solars afectats plantegin reclamacions patrimonials contra l'Ajuntament en cas que no s'estableixin mecanismes de compensació.
- Se sol·licita retirar la proposta i pensar alternatives menys intervencionistes per atendre les necessitats d'habitatge assequible al municipi. Concretament, es proposa:
 - Estudiar la possibilitat de permetre augmentar l'edificabilitat sempre que aquest sostre es destini a hpo.
 - Facilitar sòl gratuït condicionat a l'explotació dels habitatges amb un posterior retorn de cessió de 20 a 25 anys.
 - Modificar el planejament per a generar sòl públic per habitatge en els polígons industrials que envolten la ciutat.
 - Explorar el *Programa d'ajuts a la construcció d'habitatges en arrendament social en edificis energèticament eficients dels fons Nextgeneration*.



- Flexibilitzar paràmetres urbanístics en les operacions d'hpo en relació a densitats i exigències de places d'aparcament a fi de millorar la seva viabilitat.
- Incrementar l'oferta d'habitatges (de venda i de lloguer) facilitant l'atorgament de llicències de nova construcció, permetent l'ús d'habitatge als locals tancats, flexibilitzant els usos en sòls no edificats i permetent l'ús residencial en planta baixa, creant àrees de rehabilitació integral i fomentant la col·laboració públic – privada, o arbitrants mesures per alliberar les plantes pis d'activitats que poden situar-se en planta baixa.
- Així, mateix, es fan propostes de millora en relació a la mesura anunciada.
 - En relació al supòsits d'ajornament d'aplicació, s'argumenta que en molts casos les permutes immobiliàries s'acorden en document privat, i no s'eleva a públic fins que s'obté la corresponent llicència municipal d'obres. Es demana que aquests supòsits quedin subjectes a l'ajornament.
 - Es proposa augmentar la superfície de sostre a partir de la qual és d'aplicació la mesura. Per exemple, a partir de 1.500m² per obra nova, a partir de 2.000m² per rehabilitació o canvi d'ús.
 - Se sol·licita estudiar la possibilitat de traslladar la reserva d'habitatge protegit a un altre ubicació de la ciutat i la possibilitat també de monetitzar la reserva.

Havent valorat des de l'Ajuntament les diferents aportacions i propostes s'exposa les **consideracions generals següents:**

- En relació a la pertinença de la mesura i a la possibilitat d'establir mesures alternatives, es considera que les necessitats d'habitatge existents al municipi i el dèficit actual pel que fa al parc d'habitatge destinat a polítiques socials, molt per sota l'objectiu de solidaritat urbana que preveu la Llei del dret a l'habitatge, requereixen a l'administració estudiar i implementar, quan sigui possible, les



diferents eines de política pública a l'abast per avançar en l'objectiu de garantir el dret a un habitatge digne al conjunt de la ciutadania.

En aquest sentit, la implementació d'aquesta mesura és, per tant, complementaria a la resta d'iniciatives que promou i desenvolupa l'Ajuntament de Mataró, i a la resta de mesures que puguin impulsar les administracions de rang superior, per assolir, amb els anys, aquest objectiu.

- En relació a la combinació de diferents tipus d'habitatge (lliure i protegit) i a la possibilitat de traslladar el sostre d'habitatge protegit en una altra ubicació, destacar que la voluntat de la modificació és, també, contribuir a una distribució més repartida de l'habitatge protegit en el conjunt del teixit urbà, ja que es considera que afavoreix la cohesió social al municipi. En aquest sentit, es considera adient la mesura plantejada.
- Pel que fa als supòsits d'ajornament, es poden considerar només aquells supòsits que puguin ser validats per part de l'Ajuntament mitjançant un document públic.
- En relació a la superfície de sostre a partir de la qual s'aplica la mesura, es considera adient la superfície plantejada a fi i efecte de fomentar l'aplicació de la mesura en un ventall ampli d'operacions, i preservant aquelles tipologies d'habitatge de menor superfície.