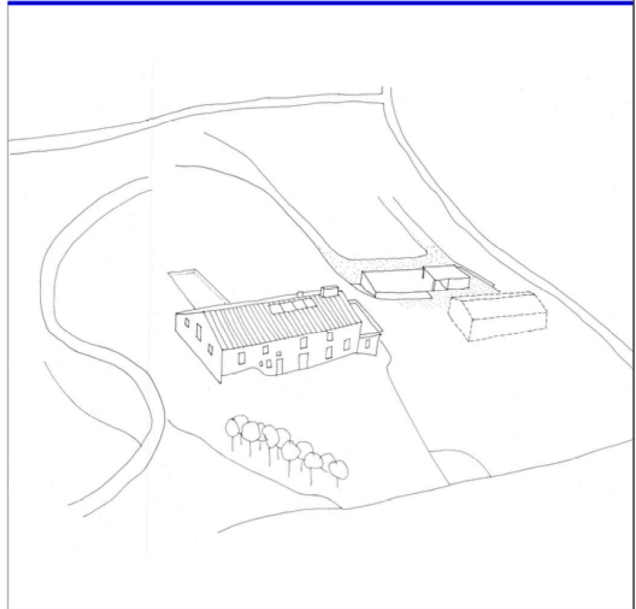


PEU-61 PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO DE CAN SOLER  
(MATARÓ)



DOCUMENTO V: PROGRAMA DE LAS ACTUACIONES  
Y VIABILIDAD ECONÓMICA

PEU-61

GTM 2022 / 000064056

Aprobación Inicial

enero 2025



## DOCUMENTO V.

### PROGRAMA DE LAS ACTUACIONES Y VIABILIDAD ECONÓMICA

<i>asunto</i>	<i>página</i>
<b>1. Programa de actuaciones</b>	
a) <u>Justificación</u>	4
b) <u>Cronogramas</u>	5
<b>2. Viabilidad económica</b>	
a) <u>Financiación privada y disposición de fondos</u>	7
b) <u>Financiación pública, subvenciones, y otras fuentes de co-financiación</u>	7
c) <u>Co-financiación para la construcción</u>	8
d) <u>No impacto económico del PEU para el Ajuntament de Mataró</u>	8

## 1. Programa de actuaciones

### a) Justificación

#### **nota importante:**

- las siguientes páginas exponen alternativas sobre el programa de actuación y la viabilidad económica
- estas posibilidades son algunas entre otras posibles, y dependen de una multiplicidad de factores diversos (internos y externos) que a día de hoy no son previsibles, ya sean de orden administrativo, económico, etc.
- el promotor y el equipo redactor consideran que las propuestas que siguen son puramente orientativas, y su inclusión en este PEU en ningún momento obliga a su cumplimiento.

Los trabajos en el ámbito de Can Soler son de **diferentes tipos**:

- primero, administrativos, con una fase ya cumplida que comenzó en 2021 (descrita al comienzo de la memoria), y otra en curso con este PEU
- vendrá después, una vez aprobado el PEU, una fase de proyectos, que se redactarán y con los que se tramitarán las correspondientes licencias de obra
- seguirá una fase de obras, a realizar según los proyectos y sus licencias
- acabará con la puesta en funcionamiento de la explotación agraria, y con la habitabilidad de la masía como residencia familiar vinculada a esta explotación.

En lo que respecta a los **proyectos y las obras**, se contemplan dos posibilidades de organización, entre las cuales se decidirá más adelante:

- una primera opción es la redacción de un solo proyecto para las tres operaciones (movimiento de tierras y muros de contención / bodega-almacén / rehabilitación de la masía), y unas obras coordinadas y sucesivas entre sí, sin interrupciones
- una segunda opción es secuenciar en tres fases diferentes de proyecto + obra cada una de las tres operaciones, con el orden posible siguiente: primero, el movimiento de tierras y los muros de contención; después, la construcción de la bodega-almacén; y, por último, la rehabilitación de la masía histórica.

Por otro lado, la puesta en funcionamiento de la **explotación agrícola** también se prevé progresiva:

- una primera fase de plantación de las plantas (viñas, almendros y olivos) una vez se halla construido la valla perimetral para impedir el paso de los jabalíes
- una segunda fase, cuando la bodega-almacén esté construida, con el resto de acciones agrícolas, que podría coincidir con la fecha de la primera cosecha, dado que las plantas habrán podido crecer durante el tiempo de desarrollo de las obras.

b) Cronograma de las actuaciones

Cronograma 1: Proyectos y obras secuenciales, en tres tiempos

			año																			
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031									
fase	administ.	trámite		IPO	licencia muros ACA	AI y AP de PE AD de PE																
		resultado		✓	X	✓	X															
	PEU	trámite																				
		resultado					avance de PEU AI y AP de PEU	AD de PEU														
	proyectos								murrs y tierras			bodega										
	obra											murrs y tierras										
explotación																						



## 2. Viabilidad económica

La viabilidad económica futura de las operaciones que se desarrollarán como consecuencia del Plan Especial Urbanístico se considera garantizada. La financiación de dichas operaciones provendrá fundamentalmente de fondos privados del promotor, aunque se prevé un aporte posible de financiación pública a través de ayudas y subvenciones de acuerdo a temáticas puntuales, fundamentalmente aquellas en relación con la sostenibilidad y la rehabilitación.

### a) Financiación privada y disposición de fondos

A medio plazo, se prevé disponer en los años futuros de los fondos privados suficientes para llevar a cabo las tres operaciones, tanto de muros de contención y movimiento de tierras, de puesta en marcha de los cultivos y la actividad agrícola, de construcción de la nueva bodega / almacén, y de rehabilitación de la masía histórica.

A largo plazo, se considera la posibilidad de un eventual retorno de los posibles beneficios de la actividad agrícola para recuperar una parte, aunque menor, de la inversión privada realizada.

Las previsiones aproximadas de inversión privada, según las fases, son las siguientes:

- fase 1: mto de tierras, vallado, pozos, muros contención, plantaciones: 300.000,00 €
- fase 2: construcción de la bodega: 500.000,00 €
- fase 3: rehabilitación de la masía: 1.000.000,00€
- total fases 1, 2 y 3: 1.800.000,00 €

### b) Financiación pública, subvenciones, y otras fuentes de co-financiación

Se prevén también, durante las fases de obras y explotación, la búsqueda, demanda y tramitación de otras fuentes de co-financiación, básicamente subvenciones que fomenten acciones vinculadas con la sostenibilidad, la rehabilitación, y la recuperación de patrimonio, edificado, agrario, y natural.

Se han identificado una serie de programas pasados, todos de la Generalitat de Catalunya, varios de ellos basados en fondos europeos Next Generation, a los que se podría responder en el futuro en el marco de futuras convocatorias:

Posibles fuentes de co-financiación para la explotación agrícola:

- «Ajuts a l'agricultura ecològica»
- «Ajuts als conreus sostenibles»
- «Ajuts per incentivar el serveis ecosistèmics per a la gestió forestal sostenible en finques de titularitat privada»

Posibles fuentes de co-financiación para la explotación forestal y acciones de planeamiento:

- «Ajuts a la redacció i revisió dels instruments d'ordenació forestal en finques de titularitat privada»
- «Ajuts per a la millora de la xarxa viària, actuacions silvícoles i sistemes agroforestals en finques de titularitat privada»
- «Subvencions als espais naturals de Catalunya, als hàbitats i espècies»

(una ayuda de 94.000,00€ ha sido conseguida para la limpieza del bosque en la propiedad de Can Soler por los «Associació d'amics del Montnegre i Corredor» en la campaña de 2023-2024)

c) Co-financiación para la construcción

- «Ajuts a la rehabilitació energètica»
- «Programes de rehabilitació a nivell d'edifici i habitatge a tot el territori de Catalunya»

d) No impacto económico del PEU para el Ajuntament de Mataró

El presente Plan Especial Urbanístico, las obras que se derivarán de él, y las actividades que se realizarán en el ámbito PEU, no supondrán un impacto económico para el Ajuntament de Mataró.