



## MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA PARCIAL DE CAN GENER



### 1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA



**Ajuntament  
de Mataró**

Equip redactor

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

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

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

Arnau Andrés Gallart,  
Arquitecte

Maria Isabel Puigvert Flotats,  
Arquitecta

Joan-Miquel Prohom Duran,  
Delineant

Xavier Deumal Domínguez,  
Assessor jurídic especialitzat



## **ÍNDEX DE CONTINGUTS**

---

1. MEMÒRIA INFORMATIVA.....	3
1.1. INTRODUCCIÓ I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	4
1.2. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA.....	5
1.3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE CAN GENER. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.....	10
1.4. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT I CONTINGUT .....	11
1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT.....	13
1.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	14
1.7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA.....	23
1.8. AGENDA D'ACTUACIONS.....	41
1.9. IDENTIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ.....	41
2. DETERMINACIONS NORMATIVES	
3. NORMATIVA COMPARADA	
4. PLÀNOLS	
5. ANNEXOS	
1. Pla Parcial Vigent: Plànols d'informació	
2. Pla Parcial Vigent: Plànols d'ordenació	
3. Pla Parcial Vigent: Normativa	



## 1. MEMÒRIA INFORMATIVA



## 1.1. INTRODUCCIÓ I ABAST DE LA MODIFICACIÓ

El sector PP18 - **Can Gener**, és un sector discontinu aïllat, situat entre edificacions aïllades en la vessant oest d'un contrafort del Parc del Montnegre. El planejament hi determina l'ús residencial unifamiliar, amb una densitat de 7 htg/ha amb un nombre màxim de 25 habitatges en el sector nord i equipaments en el sud. L'àmbit nord del sector, té un carrer urbanitzat (en mal estat de conservació), però encara cap dels dos àmbits presenta edificacions.

Actualment, després d'anys d'inactivitat, s'han començat a demanar diferents certificats d'alineacions i rasants, com a pas previ a la sol·licitud de la corresponent llicència d'obres, i s'ha constatat la necessitat de tramitar una modificació puntual del Pla Parcial d'Ordenació, pels següents motius:

- El vial interior que preveia el Pla Parcial per donar accés a les parcel·les amb aprofitament privat va ser executat en un emplaçament diferent del que preveia el propi planejament. Per aquest motiu cal adaptar el Pla Parcial a la realitat física executada i als projectes de reparcel·lació i d'urbanització que van ser aprovats amb aquesta circumstància.
- Cal repensar la sostenibilitat del sector proposant una millor adaptació topogràfica i integració paisatgística dels habitatges, tenint en compte les especials característiques topogràfiques (orografia) dels terrenys.
- S'aprofita per ajustar dels límits del sector donada la millora de les tècniques de geolocalització actual.



## 1.2. ANTECEDENTS DE PLANEJAMENT I GESTIÓ URBANÍSTICA

### 1.2.1 Planejament general

L'article 179 de les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbanística de Mataró, aprovat definitivament el dia 12 de desembre de 1996 per resolució del Conseller de Política Territorial i Obres Públiques (DOGC núm. 2378, de 24 d'abril de 1997) preveia un sector de sòl urbanitzable programat "Sector Can Gener" que comprenia els terrenys, de forma discontinua, ubicats en connexió a la Riera de Can Gener i veïns a les instal·lacions de Cal Laru i la Masia de Can Gener.

La superfície d'aquest sector era de 38.656 m<sup>2</sup> i els objectius que el planejament recollia eren: 1) ordenar un sector de creixement residencial de baixa densitat amb un mínim impacte urbanitzador en el territori on s'ubica; 2) urbanitzar els accessos rodats i peatonals des de la riera de Can Gener a les edificacions d'acord amb els criteris que en aquest mateix conveni es detallen; i 3) garantir la cessió dels terrenys destinats a equipaments i espais lliures necessaris, amb connexió amb el sistema d'equipaments i espais verds de Mataró a través de la Riera de Can Gener, d'acord amb els estàndards de la legislació urbanística vigent i el què s'assenyalava al conveni urbanístic signat amb el promotor.

S'establia, a més, que l'ordenació final del Pla Parcial havia de tenir especial cura en la implantació dels edificis en el territori, de forma que, es vetllaria de forma particular per procurar una adequada integració de les construccions en el entorn paisatgístic en el què s'ubiquen. A aquest efecte, s'admetien l'aparellament de les construccions, si d'aquesta forma s'aconseguia una millora en la integració paisatgística del conjunt edificable. Tanmateix les construccions a realitzar en la part superior del nou vial, havien d'edificar-se dins d'una franja, d'amplada igual a la meitat de la fondària de les parcel·les i situada en la cota topogràfica inferior de les mateixes parcel·les.

El sistema d'actuació previst era el de compensació.

### 1.2.2 Planejament derivat: Pla Parcial d'Ordenació del sector de Can Gener

El Pla Parcial d'Ordenació de Can Gener va ser aprovat definitivament per resolució de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona el 17 de juliol de 2002, publicada la al DOGC núm. 4184 el 28 de juliol de 2004; i modificat l'acord d'aprovació definitiva per resolució del Conseller de Polítiques Territorials i Obres Públiques de la



Generalitat de Catalunya de 21 de setembre de 2004, publicada al DOGC núm. 4231 del 4 d'octubre de 2004, en virtut de la qual es suprimeix l'apartat 4t de l'acord d'aprovació definitiva referent a la necessitat d'ajustar les rasants del carrer.

Dins de les determinacions del Pla Parcial, als efectes que interessin en aquesta modificació en destaquen els següents:

## Vial interior

D'acord amb el punt 2.1. de la memòria del PP, es va crear, al subàmbit del sector que concentrava l'aprofitament privat, un vial de 9 metres d'amplada, acabat en cul de sac, que donava accés a les parcel·les que no el tenien directe des de la Riera de Can Gener i que, a més, dividia el subàmbit en dues parts, ordenant les parcel·les en forma d'espina de peix:



Plànol d'ordenació 2.1. del Pla Parcial d'Ordenació de Can Gener. Ordenació i gestió. Ordenació general.

El traçat d'aquest vial intentava ser el màxim amable possible amb la topografia existent, facilitant l'accés a les parcel·les i a les posteriors edificacions, aixecant-se el mínim possible del terreny natural en la rasant del front inferior, creant el màxim desnivell permès, sempre en el front superior.



## Edificació

D'altra banda, i pel què fa a l'ordenació i la implantació de l'edificació, el Pla Parcial va adoptar com a criteri general el de trobar un equilibri entre la posició de les edificacions i la seva relació en l'entorn, facilitant les modificacions topogràfiques necessàries per a una bona adaptació dels habitatges al terreny, intentant minimitzar l'impacte visual sobre el paisatge existent.

Les especials característiques morfològiques dels terrenys parcel·lables i la posició del vial d'accés va conferir condicions diferenciades d'edificació. A les parcel·les del front superior es limita la possibilitat d'implantació edificatòria a la meitat inferior de la parcel·la, mentre que a les parcel·les del front inferior no s'establia cap limitació d'implantació, entenent que els projectes ja preveurien una implantació el més propera possible al vial.

## Xarxa de sanejament i esorrentius d'aigua de pluja

D'acord amb el punt 2.3. de la memòria del PP, i amb motiu de la topografia, la xarxa de sanejament es dividia en dues branques de manera que les parcel·les de la banda inferior desguassen per la part baixa a un col·lector que travessa les parcel·les adjacents. Per recollir les aigües pluvials, aquestes mateixes parcel·les hauran de connectar als col·lectors de pluvials paral·lel al d'aigües negres.

Per aquest motiu, es creava una servitud que quedava definida a les ordenances del Pla Parcial com a servitud de suportar el pas dels col·lectors d'aigües residuals i d'aigües pluvials. El Pla Parcial remetia el contingut i abast d'aquesta servitud al moment de formular-se el corresponent projecte de reparcel·lació.

## Adaptació topogràfica del terreny, sòl de parcel·la lliure d'edificació i tanques

D'altra banda, i atesa la orografia dels terrenys, amb més d'un 20% de desnivell en més del 50% del sector, l'article 20.9 de les Ordenances del Pla Parcial establia una regulació detallada dels paràmetres edificatoris d'adaptació als terrenys, diferenciant les parcel·les del front superior de les del front inferior d'acord amb el què establia la memòria.

El mateix article regulava als apartats 10<sup>e</sup> i 11<sup>e</sup>, el sòl lliure d'edificació de la parcel·la i les tanques. En relació al sòl, s'establia la obligació que, com a mínim, el 50% del sòl lliure d'edificació havia de mantenir-se amb vegetació i arbrat. En relació a les





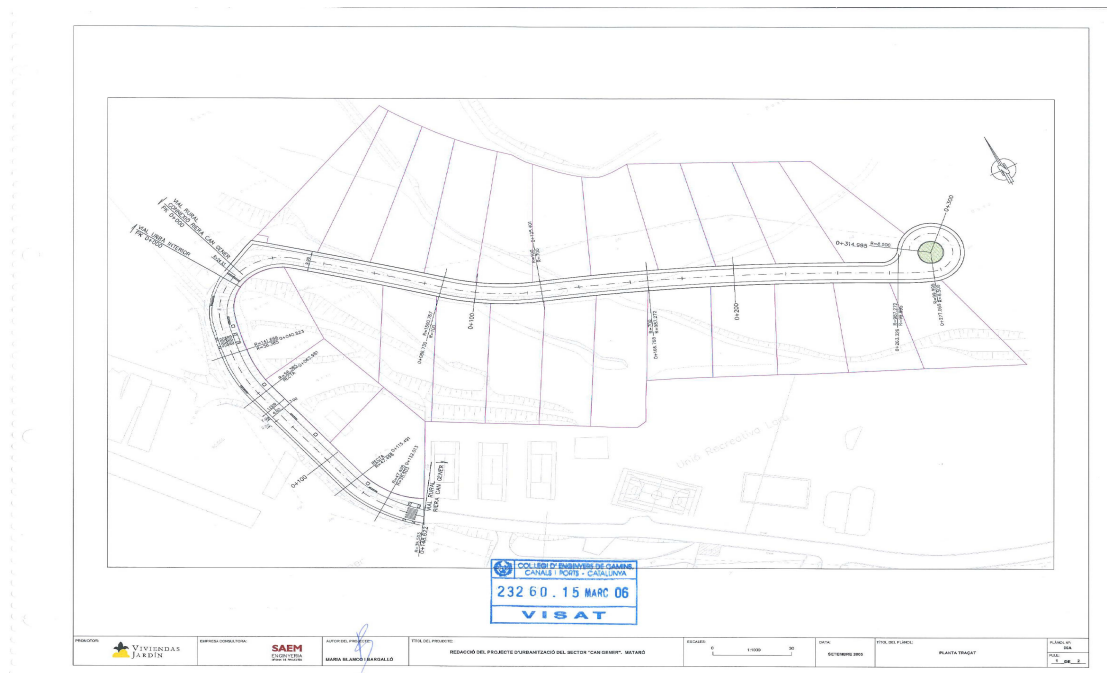
tanques, es preveia la construcció de murs de contenció a les parcel·les del front superior. També es preveia que la seva adaptació conjunta a la rasant del vial i a les plataformes del terrenys transformats de les parcel·les, es definiria simultàniament en els Projectes d'Urbanització i de Parcel·lació, en els quals es concretarien els criteris d'accés, rodat i peatonal per cada parcel·la, tant als nivells corresponents a la planta baixa, com als possibles espais que tinguessin la condició de soterrani.

Així mateix, al Projecte d'Urbanització havien de definir-se les solucions constructives i els materials d'acabat dels murs-tanca i de totes les tanques en general, tant de per les parts opaques com de i les enreixades, que tindran buscant una solució coherent i unitària per a tot el sector.

### 1.1.3. Projecte d'urbanització

El projecte d'urbanització del sector Can Gener va ser aprovat definitivament per resolució d'alcaldia de 27 d'octubre de 2006.

Dins de les determinacions del PU, la ja citada topografia dels terrenys del sector, va motivar un canvi en el traçat del vial i de la rotonda, respecte del previst al planejament (punt 8è de la memòria). A la pràctica, l'adaptació a l'orografia del terreny va suposar un gir de l'eix del vial interior respecte l'emplaçament original previst al Pla Parcial. Concretament l'entrada a la rotonda que era central es va convertir en tangencial.





I d'altra banda, el PU no va definir les solucions constructives i els materials d'acabat dels murs-tanca i de totes les tanques en general, tant de per les parts opaques com de i les enreixades, incomplint la obligació establerta a l'article 20, apartat 11<sup>e</sup> de les Ordenances del Pla Parcial.

#### 1.1.4. Projecte de reparcel·lació

El projecte de reparcel·lació va ser aprovat definitivament per resolució d'alcaldia de 26 de gener de 2006.

El punt 4t de la memòria del Projecte de Reparcel·lació "*Descripció de l'àmbit objecte del Projecte de Reparcel·lació*" també recull la justificació en la modificació del traçat de la rotonda i del viari establerta al projecte d'urbanització. Per tant, la reparcel·lació es va aprovar prenent en consideració el desplaçament del vial, reajustant les parcel·les que s'ordenaven indicativament al Pla Parcial.

Tot i l'encàrrec efectuat pel Pla Parcial (punt. 2.3. de la memòria), el PR no va incloure com a càrrega de les finques resultants de la part inferior de l'àmbit, la servitud de pas dels col·lectors de pluvials i residuals.

#### **1.1.5. Pla Director Urbanístic de sòls no sostenibles de Malgrat de Mar a Alcanar (en tràmit , aprovació inicial del 28/07/2022)**

Un dels aspectes més rellevants pel què fa al desenvolupament urbanístic d'aquest sector és la topografia dels terrenys.

Tant és així, que aquest PDU va incloure, en el tràmit d'avanç, el sector de Can Gener dins l'àmbit de suspensió de tramitacions i llicències amb la finalitat d'estudiar si aquests terrenys havien de quedar exclosos del procés urbanitzador. Un dels principals motius que van justificar-ne aquesta inclusió va ser precisament que la majoria dels terrenys del sector presentaven una pendent superior al 20% i que encara no havien estat edificats.

Finalment, aquest sector ha quedat exclòs de l'àmbit objectiu del PDU en el tràmit de la seva aprovació inicial, amb motiu de les al·legacions presentades per l'Ajuntament de Mataró. Tot i això, no pot obviar-se que les característiques del sòl d'aquest sector el feien idoni per ser inclòs al PDU, de forma que s'estima necessari establir



disposicions per tal d'incorporar els objectius de qualitat paisatgística d'acord amb els principis que inspiren el Pla Director en tràmit. Per aquest motiu, s'estima adient, juntament amb la modificació del planejament necessària per ajustar l'emplaçament del vial a la realitat física executada, realitzar ajustos a la normativa del Pla Parcial amb la finalitat de mantenir al màxim el terreny natural, limitar el moviment de terres, facilitar les condicions necessàries per aconseguir una tipologia d'edificacions més respectuosa amb l'entorn i fer una regulació dels murs i tanques de les parcel·les per tal que assoleixin el màxim nivell d'integració paisatgística.

### 1.3. OBJECTIUS DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA PARCIAL DE CAN GENER. JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA DE LA MODIFICACIÓ.

La dificultat més important que presentava el desenvolupament urbanístic del sector de Can Gener era la topografia dels terrenys on es concentrava l'aprofitament privat. Aquesta circumstància, com hem vist, és una constant en la ordenació dels diferents paràmetres edificatoris del Pla Parcial i el principal motiu pel qual el projecte d'urbanització va considerar necessari apartar-se de les determinacions del Pla Parcial pel què fa a l'emplaçament del vial interior.

En aquest sentit, resulta notori que tot i la habilitació que atorgava el Pla Parcial al projecte d'urbanització per definir les solucions constructives i de detall, les modificacions que el projecte d'urbanització va materialitzar no podien ser considerades meres solucions de detall, sinó que suposaven un desplaçament i una autèntica modificació del traçat viari.

D'altra banda, el projecte de reparcel·lació va concretar la delimitació del sector, reduint-ne la superfície. Aquesta precisió de límits s'incorpora a aquest document.

Així doncs, els objectius principals d'aquesta modificació són els següents:

- 1) Adaptar les determinacions gràfiques del Pla Parcial que regulen el vial interior a la realitat física executada;
- 2) Modificar condicions d'ordenació del sector per aconseguir una millor sostenibilitat, proposant una millor adaptació topogràfica i integració paisatgística dels habitatges donant al vial interior;



- 3) Ajustar els límits del sector d'acord amb l'aixecament topogràfic efectuat en seu de gestió urbanística;
- 4) Regular les solucions constructives i materials d'acabat dels murs tanques i tanques en general, eliminant la delegació que feia el Pla Parcial en el projecte d'urbanització.

#### 1.4. JUSTIFICACIÓ LEGAL DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT I CONTINGUT

Els objectius del present instrument de planejament comporten l'adaptació de paràmetres bàsics d'ordenació urbanística així com la modificació de la normativa del Pla Parcial sense alterar les determinacions del Pla General.

La modificació es regirà pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, (TRLUC), pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, aprovat amb les successives modificacions, així com pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (RLUC).

En allò no previst, s'estarà al que disposa la pròpia normativa del Pla General d'Ordenació de Mataró.

D'acord amb l'article 96 del TRLUC, les modificacions de planejament urbanístic estaran subjectes a les mateixes disposicions enunciades per a la seva formació, amb les excepcions que s'estableixin per reglament. 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.

D'acord amb l'article 97 del TRLUC, les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.

D'acord amb l'article 117.2 del RLUC qualsevol canvi en les determinacions dels plans urbanístics derivats, amb independència del seu contingut i abast, comporta llur modificació.



D'acord amb l'article 118.1 del RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han de contenir les determinacions adequades a llur finalitat específica, d'entre les pròpies de la figura de planejament modificada i, en qualsevol cas, han de:

- a) Justificar la conveniència de la modificació i de les noves determinacions que s'introdueixen.
- b) Identificar i descriure, en la documentació escrita i gràfica, les determinacions i les normes urbanístiques objecte de modificació.
- c) Establir, mitjançant les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació corresponents, les determinacions que s'introdueixen amb la modificació i que substitueixen les precedents.

D'acord amb l'article 118.4 del RLUC, les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació.

En tot cas, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

També s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, en els casos que així ho estableixi la legislació vigent.

D'acord a això, i a la proposta de modificació que es descriu en detall al següent apartat, la present modificació **comprèn dels continguts següents:**

1. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
2. DETERMINACIONS NORMATIVES
3. NORMATIVA COMPARADA
4. PLÀNOLS D'ORDENACIÓ
5. ANNEXOS
  1. Plànols d'informació del Pla Parcial vigent
  2. Plànols d'ordenació del Pla Parcial vigent
  3. Normativa del Pla Parcial vigent

D'acord amb l'abast de la modificació, no s'estima necessari:

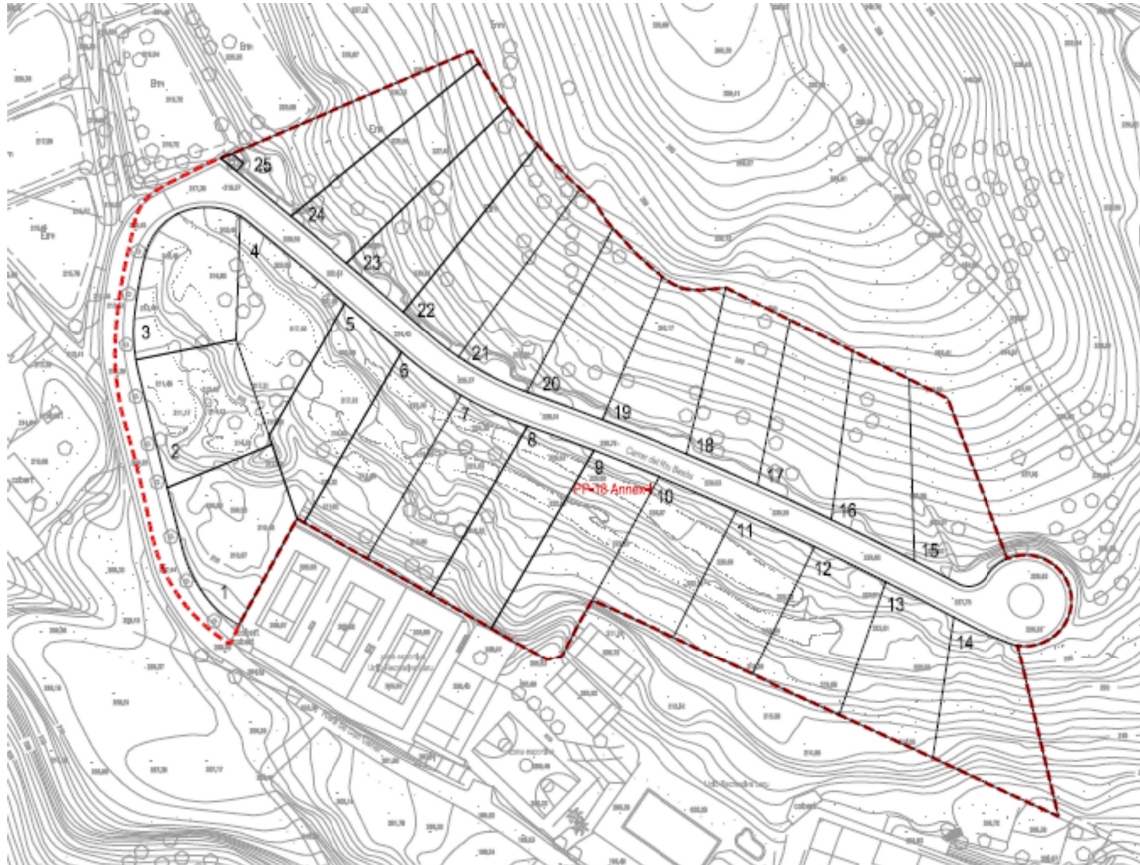


- Estudi d'avaluació de la mobilitat generada, regulat pel decret 344/2006, de 19 de setembre, al no ser d'aplicació cap del supòsits prevists per l'article 3. A aquests efectes, la modificació proposada es purament instrumental, no aporta variacions de densitat residencial, ni de sostre, ni dels usos prèviament establerts.
- Informe de sostenibilitat econòmica, previst a l'article 59.3 del TRLUC, ja que l'actuació no suposa per l'administració cap canvi en les finances públiques respecte el que plantejava el projecte inicial que ara es modifica.
- L'avaluació econòmica tal i com estableix l'article 59.1 e) del mateix TRLUC i el RLU a l'article 76.3 que detalla que cal garantir la viabilitat financera de les actuacions derivades de l'execució del pla calculat sobre la base de l'aprofitament i les càrregues urbanístiques, donat que la present modificació és instrumental i no afecta a cap d'aquestes variables.
- Informe ambiental o tramitació ambiental, previst per l'article 59.1 del TRLUC, o la legislació estatal o catalana sobre avaluació ambiental de plans, programes i projectes, ja que la modificació és neutre en aquest sentit i no té efectes significatius sobre el medi ambient. A aquests efectes, s'ha de prendre en consideració que l'ordenació proposada que modifica l'alineació del vial planificada, millora substancialment el condicionament topogràfic del terreny inclòs en el polígon, concretament el pendent del vial disminueix d'un 10% a un 8%, mentre que el pendent del sòl privat s'alleugera contribuint a una millor integració de l'edificació en el terreny afavorint la integració paisatgística i per tant, reduint l'impacta negatiu amb l'entorn com s'observa en els plànols superposats en l'apartat 4.1.
- Memòria social, prevista per l'article 59 del TRLUC ja que la modificació no té efectes pel que fa les necessitats d'habitatge assequible, i l'ajust de límits no té impactes rellevants en funció del gènere o pel que fa a col·lectius socials que requereixen atenció específica.

### 1.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



L'estructura de la propietat correspon amb el Projecte de Reparcel·lació i amb el Registre de la Propietat tal com queda recollit en el plànol 2.0.



10	2920805DG5022S
11	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 2920804DG5022S
12	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 2920803DG5022S
13	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 2920802DG5022S
14	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 2920801DG5022S
15	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020401DG5032S
16	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020402DG5032S
17	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020403DG5032S
18	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020404DG5032S
19	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020405DG5032S
20	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020406DG5032S
21	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020407DG5032S
22	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020408DG5032S
23	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020409DG5032S
24	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020410DG5032S
25	REFERÈNCIA CADASTRAL DE LA PARCEL·LA: 3020411DG5032S



## 1.6. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

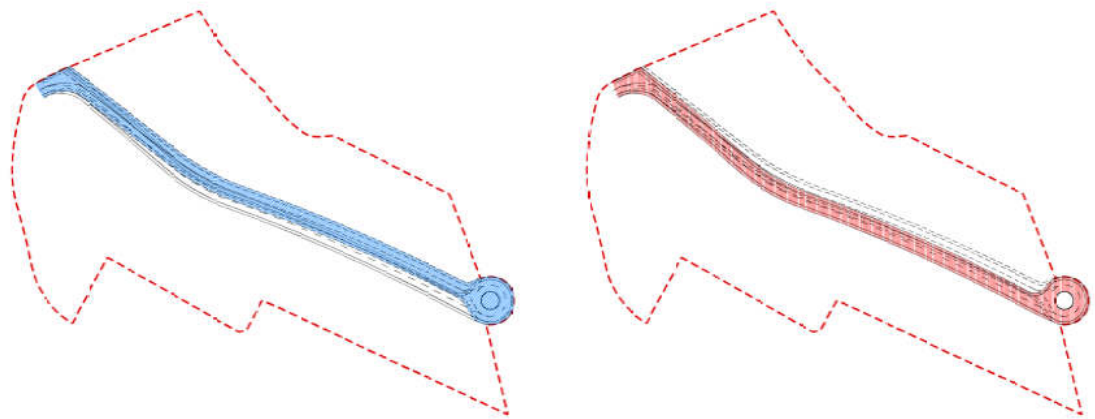
### 1.6.1 Adaptació Pla Parcial als Projectes d'urbanització i de reparcel·lació

#### 1.6.1.1 Vial interior.

S'estableix un nou emplaçament del vial, d'acord amb el què va ser executat.

L'eix del vial es va girar, en direcció sud-est, per anar a enllaçar tangencialment al sud amb la rotonda. Atès que la rotonda és de 13m això representa una desviació de fins a 6,5m aproximadament en el punt més a l'est quan enllaça amb la rotonda. Això va implicar obrir el carrer en una cota més baixa, disminuint l'excavació i el moviment de terres ja que el carrer s'implanta aproximadament 2m per sota de la cota proposada inicialment.

En la superposició següent s'observa aquesta desviació en planta.



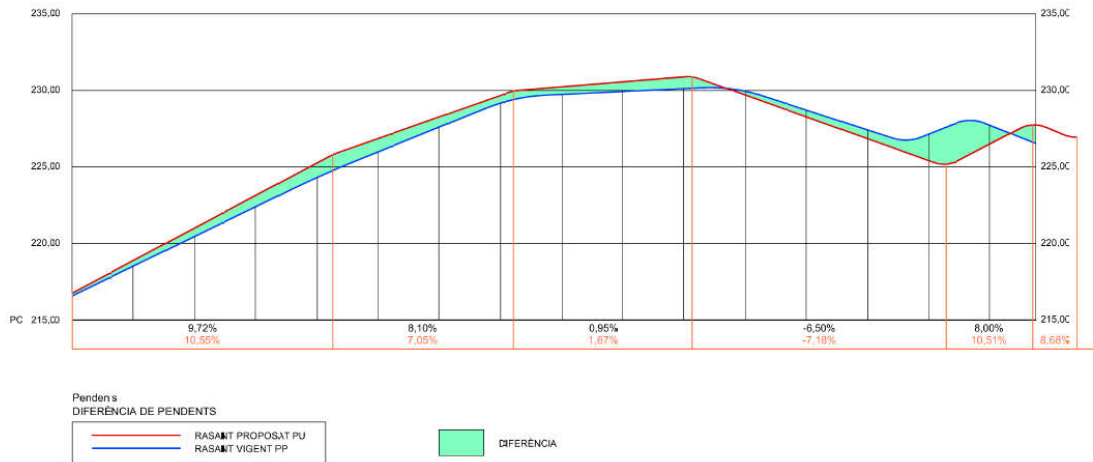
PLA PARCIAL V.GENT

PLA PARCIAL PROPOSAT

Traçat del carrer segons el Pla Parcial i segons el Projecte d'Urbanització del sector Can Gener.

Amb la nova ordenació, s'observa la disminució del pendent. Comparant els pendents, aquests ara són més suaus i ara no passa mai del 10% trobant un 9,72% màxim on hi havia un 10,55% i un 8,00% allà on hi havia un 10,51%.





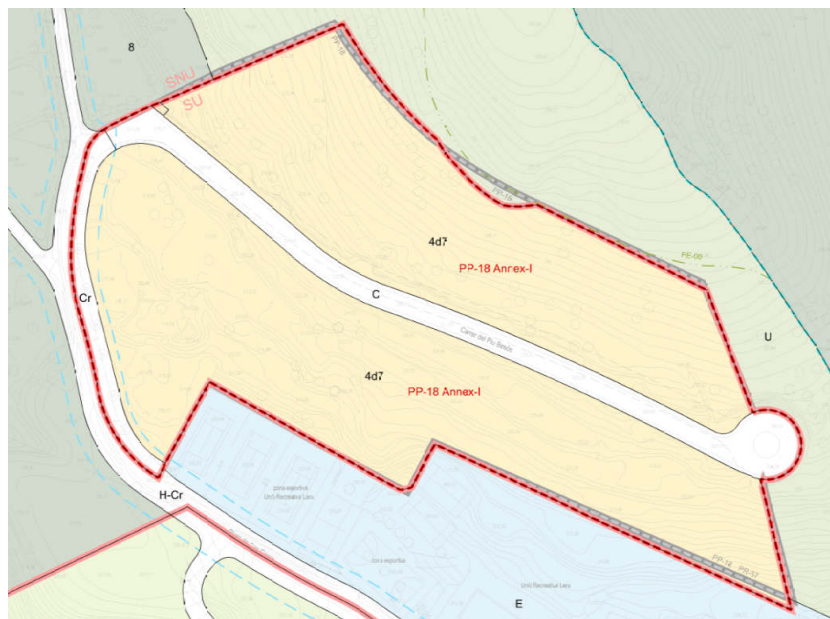
Comparativa de les pendents del carrer segons el Pla Parcial o el Projecte d'Urbanització del sector.

### 1.6.2 Ajust en el límits del sector.

S'ajusten els límits del sector.

L'aixecament topogràfic que es va realitzar per els projectes de reparcel·lació i d'urbanització, va concretar els límits del Pla Parcial. Això va comportar una variació en els límits del sector passant dels 38.656m<sup>2</sup> a 38.225,56m<sup>2</sup>.

En la superposició següent s'observa aquesta adaptació dels límits.



Plànol 2.2 Planejament modificat comparat: Qualificació del sòl



### **1.6.3 Millores en l'adaptació topogràfica i paisatgística de les parcel·les donant front al vial interior, carrer Besòs.**

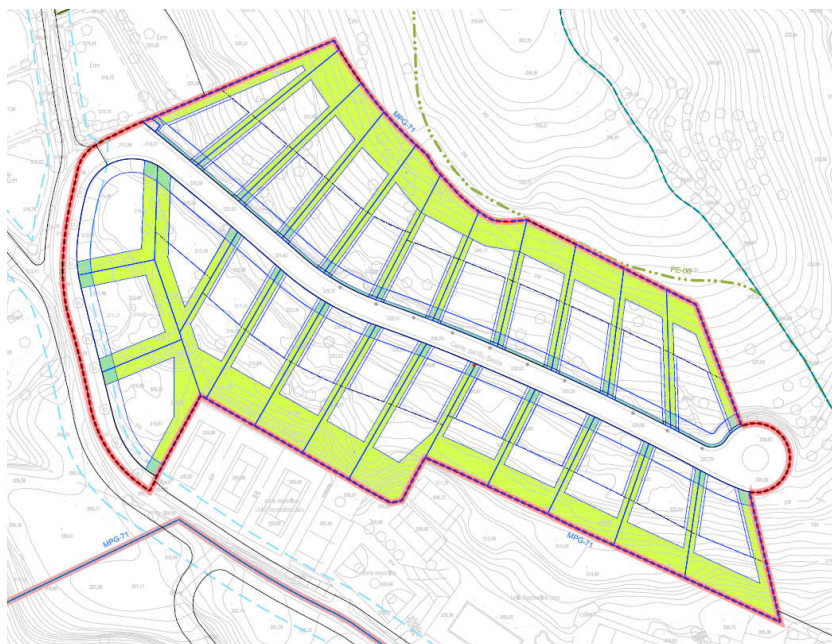
S'estableixen millores a la normativa en relació a l'adaptació topogràfica amb l'objectiu d'ajustar-se al màxim al principi de desenvolupament urbanístic sostenible prescrit a l'article 3 del TRLUC:

- 1. Mantenir unes franges de terreny natural i arbrat autòcton entre les edificacions i en el fons de parcel·la.**

S'ordenen unes franges laterals entre edificacions de 4m on caldrà mantenir el terreny natural entre les diferents parcel·les permetent així alhora la continuïtat topogràfica, paisatgística i de flora i fauna entre el Parc Natural i la conca de la riera de Can Gener d'una banda.

A la franja d'un metre entre l'ocupació màxima i les franges de terreny natural es podrà adaptar lliurement la topografia.

S'ordenen franges de terreny natural a fons de parcel·la d'entre 10 i 15m per aconseguir aquesta continuïtat biològica en horitzontal a diferents alçades de la falda de la muntanya.

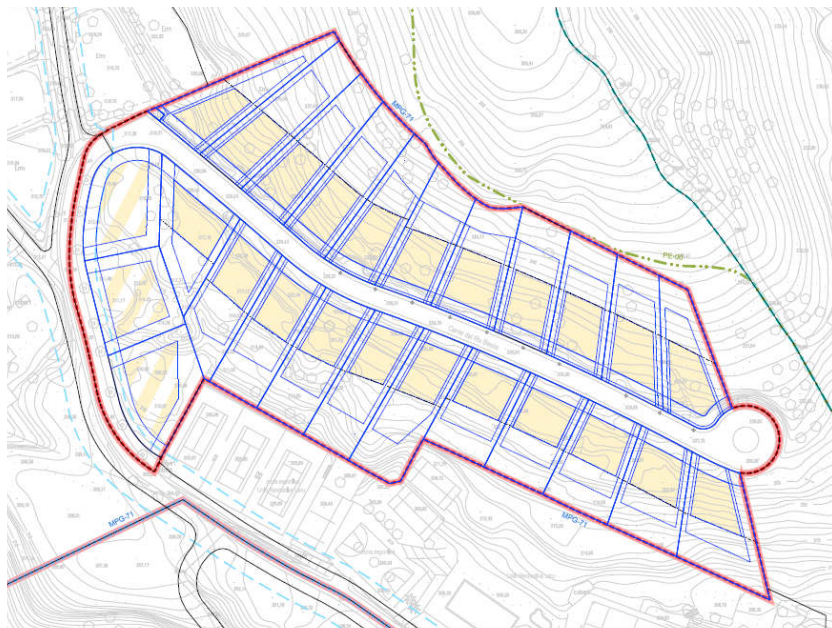


Franges de terreny natural en verd



- 2. Ordenar la implantació de les edificacions per apropar-les al màxim al carrer.**

S'ordena la implantació propera al carrer en tots els casos garantint també així la continuïtat de les franges de terreny natural, mantenint l'ocupació del 30% que va determinar el pla parcial.



Localització de l'ocupació en ocre

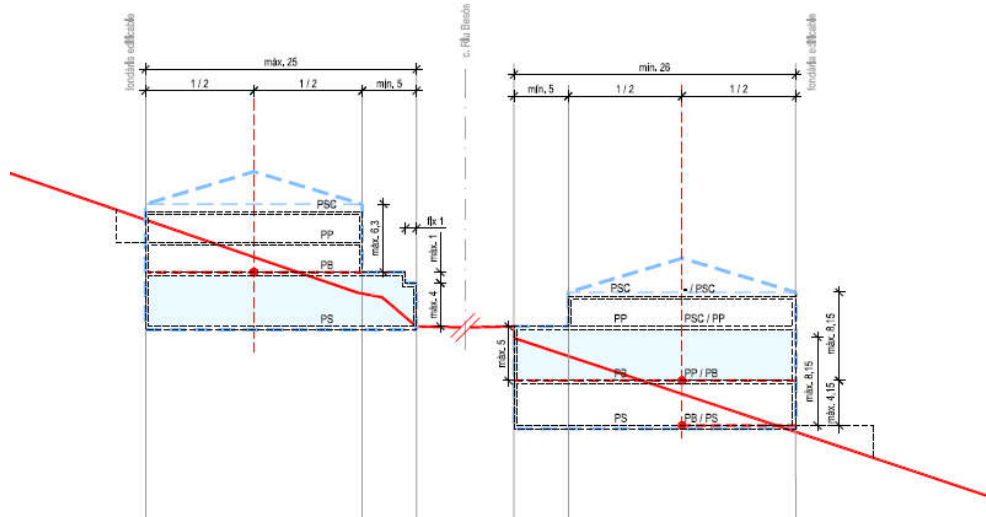
En les parcel·les donant a la Riera de Can Gener no es fixa una fondària màxima.

- 3. Limitar el moviment de terres mitjançant la introducció de la planta d'adaptació topogràfica d'alçada fins a 5m.**

En estudiar en detall les diferents seccions i donat el pendent natural del terreny, s'ha observat que l'adaptació topogràfica que es preveia -permetent el soterrani de 4m en les parcel·les del front superior- s'adaptaria millor podent donar un metre addicional. I, en el cas de les parcel·les del front inferior, permetent enfonsar les construccions també de cinc metres per acostar-se al terreny natural. Així equitativament es permet adaptar la posició de les



edificacions en la pendent natural del terreny de més o menys cinc metres en funció de si la parcel·la està situada en el front superior o inferior del carrer.

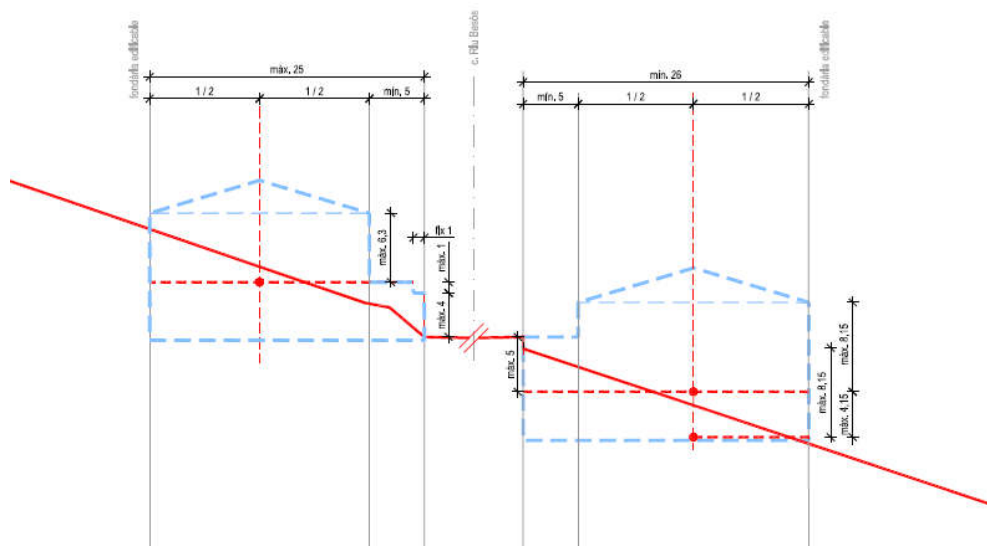


Secció tipus, plantes d'adaptació topogràfica en blau

Es creen així unes plataformes d'adaptació topogràfica damunt de les quals s'assenten les edificacions i es mesura l'alçada reguladora màxima. Conseqüentment ja no es regula l'alçada reguladora respecte la parcel·la sinó respecte les plataformes.

Les alçades reguladores màximes s'adapten a la lògica següent:

- Es considera 3,15m per a cada planta com en l'actual PGO, d'on es justifica l'ARM de 6,30m per sobre de la plataforma de la planta baixa en les edificacions del front superior del carrer degut a que la planta d'adaptació topogràfica és la planta soterrània.
- En les edificacions de la part inferior del carrer, la planta d'adaptació topogràfica té funció de planta baixa o planta pis, d'on en neix els 8,15m corresponent a l'adaptació topogràfica de 5m més una planta estàndard de 3,15m. La planta sota del pla de referència de planta baixa es limita a 4,15m corresponent a edificacions d'una sola planta del PGO. En cas que la planta inferior tingui consideració de planta baixa, l'ARM es mesurarà des d'aquesta limitant l'ocupació del gàlib determinat.



Secció tipus, plataformes reguladores en vermell i gàlib en blau

4. **Adaptar l'alçada màxima de les plantes per ajustar-se a la topografia mitjançant l'edificació.**

4.1. S'allibera l'alçada màxima de les plantes que regula el PGO com a conseqüència del punt anterior i per equitat entre els dos fronts del carrer. Es permeten plantes soterrànies, baixes i pis més altes per poder recuperar el salt topogràfic tant en els «darreres» donant a la vessant de les edificacions del front superior del carrer com en les plantes d'accés, baixes i pis de les edificacions del front inferior del carrer.

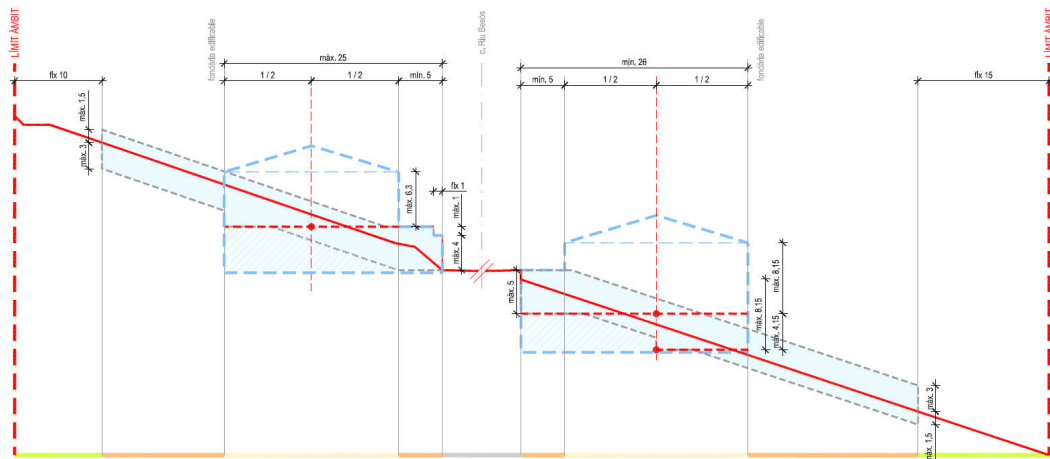
La combinació entre les plataformes d'adaptació topogràfica, les alçades reguladores màximes i l'alliberació de les alçades de les plantes donen lloc a un gàlib dins del qual es podran desenvolupar diferents alternatives d'implantació respectant l'edificabilitat màxima permesa (veure apartat 1.6.4).

5. **Flexibilitzar la possibilitat d'excavar en la projecció de l'edificació facilitant la compactació de les edificacions.**

5.1. S'allibera la limitació d'excavació en la projecció del cós edificat i es limita i manté la regla general per les zones lliures d'edificació com a conseqüència de les modificacions topogràfiques permeses amb l'edificació.



Aquesta mesura facilita la compactació de les edificacions dins del gàlib edificat alhora que limita les intervencions en els espais lliures d'edificació.



Secció tipus, excavació terreny en blau continu, en blau tramat en l'edificació

**6. Determinar la definició del tipus de planta en funció de l'ús que se li doni i no pas respecte la seva relació amb el terreny natural.**

Al determinar la definició del tipus de planta en funció de l'ús que se li doni i no pas respecte la seva relació amb el terreny natural permet que en les edificacions del front inferior, la planta inferior en relació amb el terreny natural tingui la consideració de planta baixa i no pas de soterrani. També tenen consideració de planta baixa les parts amb continuïtat amb la planta baixa que compleixen els estàndards d'edificabilitat tot i podent estar soterrades en relació al terreny.

En les edificacions del front inferior, la plataforma inferior se situa a un màxim de menys 4,15m respecte de la plataforma de planta baixa, corresponent a l'alçada màxima d'una planta baixa segons l'actual PGO. En aquest cas, aquesta nova plataforma determina de nou on mesurar els 8,15m d'alçada reguladora màxima.

**7. Regulació de murs i tanques tant a carrer com entre veïns.**



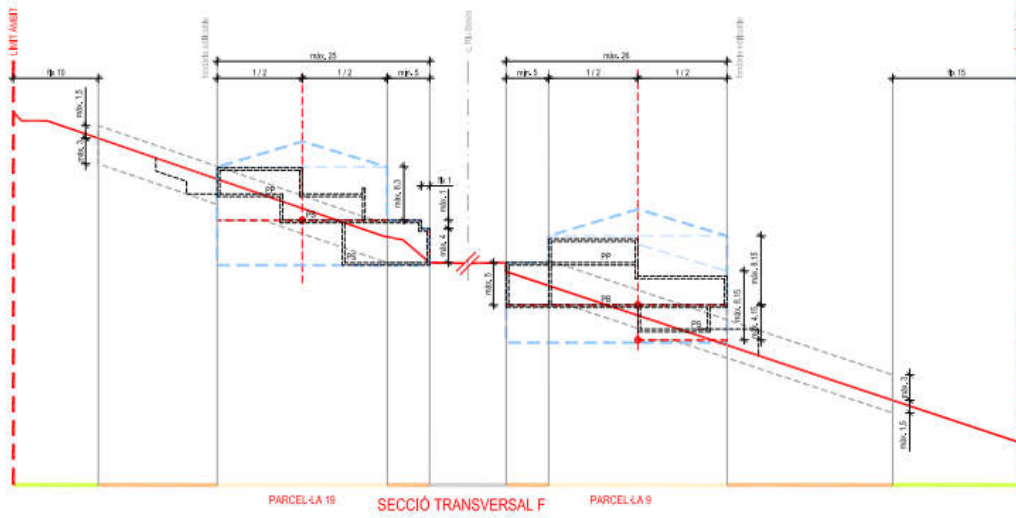
Els murs i tanques podran ser de formigó vist, aplacat metàl·lic o fusta per les parts opaques i de simple torsió acompanyada per vegetació per les enreixades. També es determinen els murs que cal cobrir de vegetació, els d'obligada construcció i les seves alçades, sempre amb l'objectiu de minimitzar l'impacte en el territori.



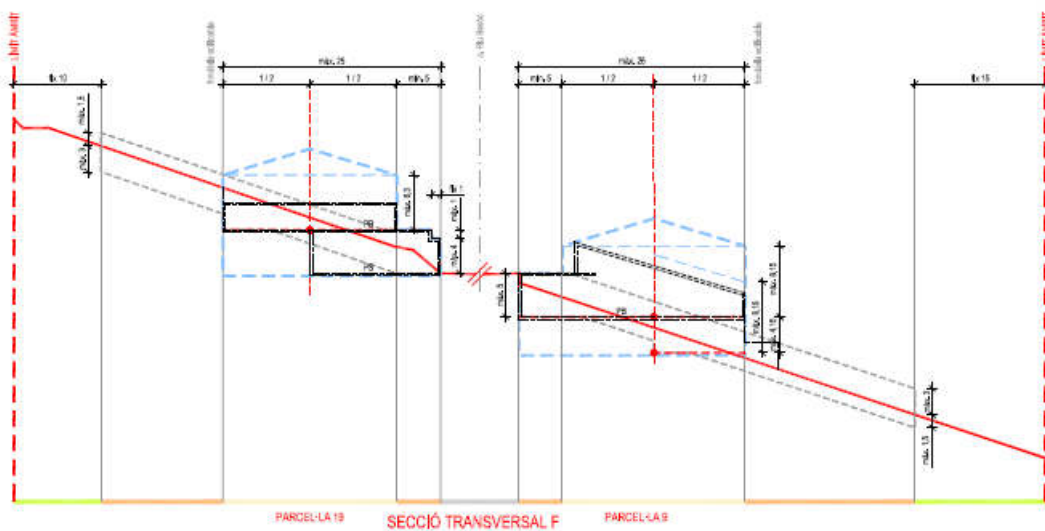
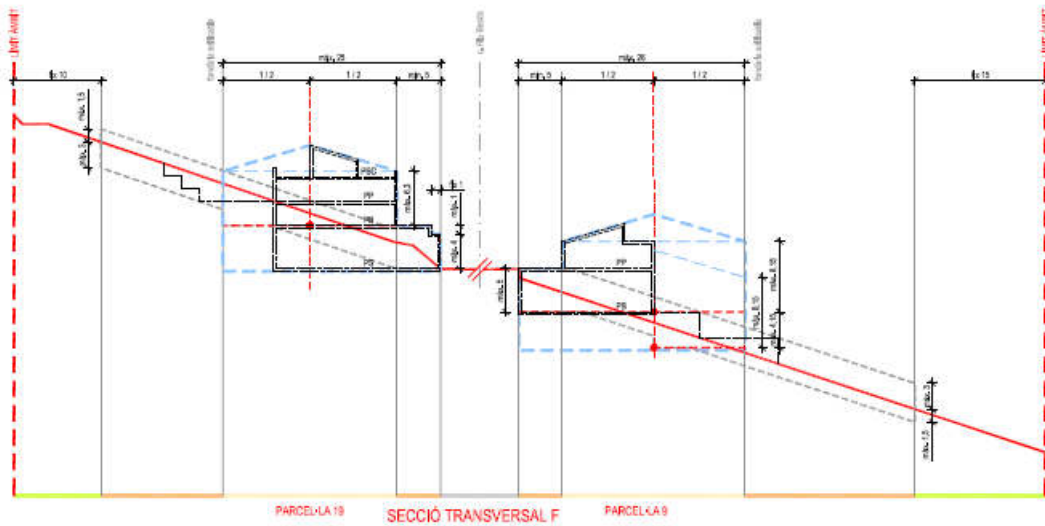
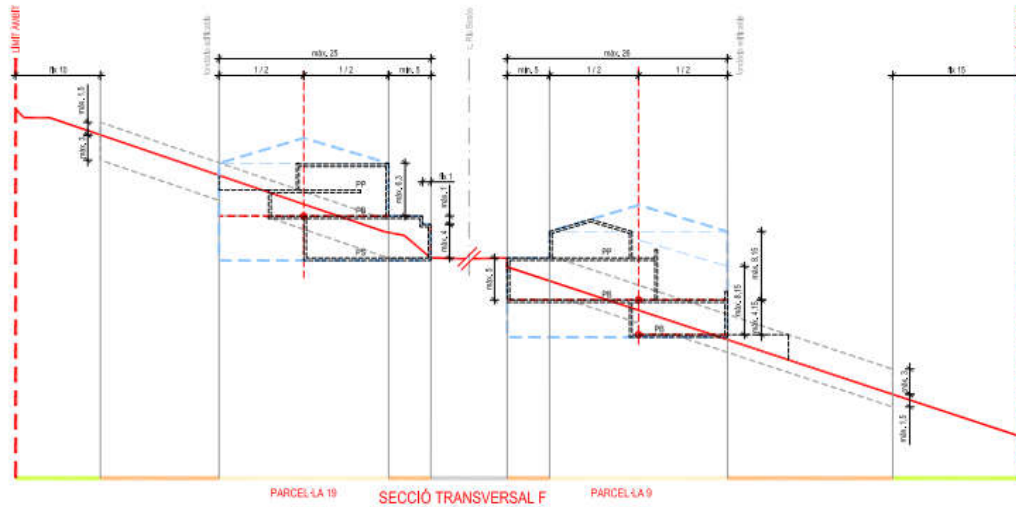
Secció tipus, murs/tanques en la franja de terreny natural.

### 1.6.4 Alternatives d'implantació dins del gàlib.

L'aplicació dels diferents paràmetres descrits anteriorment dona lloc a múltiples possibilitats d'implantació. A tall d'exemple se'n presenten algunes seguidament:









## 1.7. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA

Aquesta modificació ha vingut motivada pels propietaris de les parcel·les del sector. D'inici, aquest sector era d'un únic propietari-promotor, el qual va impulsar la tramitació del Pla Parcial i, en seu de gestió, la dels projectes d'urbanització i de reparcel·lació. Posteriorment, el promotor va entrar en concurs de creditors i les diferents parcel·les van passar a mans d'entitats bancàries. Actualment, després d'anys d'inactivitat, s'han comercialitzat les parcel·les i els nous propietaris han començat a demanar certificats d'alineacions i rasants per redactar projectes constructius i sol·licitar les corresponents llicències.

Aquesta realitat ha coincidit temporalment amb la tramitació de l'avanç del PDU dels sòls no sostenibles del litoral de Malgrat de Mar a Alcanar, el qual va incloure aquest sector en l'àmbit de suspensió de llicències, motiu pel qual també es planteja repensar la sostenibilitat del sector proposant una millor adaptació topogràfica i integració paisatgística dels habitatges.

En aquest context la participació ciutadana s'ha considerat cabdal. Així, al mes d'abril del 2023 es va iniciar la participació amb una primera reunió oberta a tots els propietaris. Posteriorment hi ha hagut tres reunions més amb propietaris i tècnics, i està previst que la participació pugui continuar en les fases posteriors del procediment. Les actes de cadascuna de les trobades estan i estaran recollides en l'expedient.

El triple objectiu buscat es va plantejar des d'un primer dia deixant clar que totes les millores garantien el manteniment dels drets i aprofitaments actuals dels propietaris.

En la primera reunió, es va demanar que s'aportessin projectes arquitectònics en estudi per poder contrastar si la nova normativa que es proposava s'hi adaptava o si caldria fer-la evolucionar. Es van plantejar els objectius de la modificació del planejament i els motius pels quals es planteja la modificació, es va parlar bàsicament de cases en pendent, de cases esglaonades, de com formalitzar les terrasses, en definitiva, de com es podrien integrar paisatgísticament millor les cases en l'entorn.

En la segona reunió, es va poder confrontar els canvis introduïts en el planejament per part de l'Ajuntament amb alguns projectes plantejats pels arquitectes dels propietaris. Els propietaris van rebre positivament les propostes inicials que es van plantejar des d'Urbanisme com ara l'augment de l'alçada reguladora, la proposta de planta



d'adaptació topogràfica de fins a 5m i la flexibilització del límit entre planta baixa / soterrani quan hi ha continuïtat.

També es van detectar diferents punts on calia encara treballar: bàsicament la formalització de les bandes laterals a mantenir en terreny natural, el percentatge de terreny lliure d'edificació, l'excavació permesa en la projecció de l'edificació i la manera d'implantar les piscines. Aquestes temàtiques es van anar adaptant i discutint en la tercera reunió on també es va abordar com calia formalitzar les tanques o murs a carrer.

En una quarta reunió de síntesi, prèvia a començar la tramitació de la modificació, es va exposar la solució resultant de la participació, com es desenvoluparà la modificació del planejament i es va exposar com formalitzar la servitud i la seva posterior gestió.

En les quatre reunions, paral·lelament a la discussió sobre el planejament, es va exposar la gestió que calia efectuar degut al mal estat de les obres d'urbanització del sector causat per la manca de conservació d'aquest des de la seva construcció l'any 2.009.

### 1.8. CONDICIONS DE GESTIÓ

Es preveu tramitar una operació jurídica complementària (termini estimat de 3 mesos) que tindrà per objecte, d'acord amb les determinacions del Pla Parcial, inscriure en les finques resultants del PR del front inferior del sector, la servitud de pas dels col·lectors d'aigües residuals i aigües pluvials. També s'incorporaran les dades georeferenciades de la totalitat de les finques resultants.

### 1.9. AGENDA D'ACTUACIONS

La tramitació de la Modificació del Pla Parcial s'estima en un any.

Aprovació inicial està prevista en el Ple de gener del 2024, passada l'exposició pública corresponent, es preveu que l'aprovació provisional al juny del 2024, la definitiva a l'octubre del 2024 i la publicació a finals d'any.



## 1.10. IDENTIFICACIÓ DE LA DOCUMENTACIÓ OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ

D'acord amb el què disposa el punt 2n de la memòria del present document -on es descriu la finalitat de la modificació puntual del Pla Parcial-, les modificacions són bàsicament instrumentals i afecten només a les parcel·les que donen front al vial interior, carrer Besòs.

La modificació afecta als articles normatius, 18, 19bis, 20 i 21 i als plànols d'ordenació. No afecta als plànols d'informació que segueixen vigents ni tampoc les restants determinacions normatives del Pla Parcial recollides en els articles no modificats.

Així es substitueixen els plànols següents:

- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.1 Ordenació general.** que passarà a anomenar-se: **Ordenació general. Qualificacions del sòl.**
- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.2 Qualificació urbanística.** que passarà a anomenar-se: **Ordenacions comparatives: Planejament vigent versus planejament proposat.**
- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.3 Alineacions i rasants.** que passarà a anomenar-se: **Perfils de carrer comparats: Planejament vigent versus planejament proposat.**
- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.4 Paràmetres de parcel·lació i d'edificació. 2.4.1. Planta.** que canviarà la numeració a **2.4**
- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.4 Paràmetres de parcel·lació i d'edificació. 2.4.2. Adaptació topogràfica dels terrenys.** que canviarà la numeració a **2.5a i b**
- **Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.6 Unitats d'execució i cessions.** que passarà a anomenar-se: **Reparcel·lació i servitud.**

Els següents quedaran sense efecte perquè queden substituïts per els del Projecte d'urbanització:

- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.3 Alineacions i rasants. 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3 i 2.3.4.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.5 Esquemes de les xarxes dels serveis urbans. 2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.4 i 2.5.5.

Finalment s'afegeix un plànol, 2.0 que reflexa la nova estructura de la propietat



Així la nova sèrie dels plànols estarà formada dels plànols següents::

- Sèrie 2 . 2.0 Estructura de la propietat.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.1 Ordenació general.  
Qualificacions del sòl.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.2 Ordenacions comparatives:  
Planejament vigent superposat al planejament proposat.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.3 Alineacions i rasants.  
Perfils de carrer comparats: Planejament vigent amb planejament proposat.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.4 Paràmetres de parcel·lació i d'edificació. Planta.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.5 a i b Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.  
Alçat i seccions. Adaptació topogràfica dels terrenys.
- Sèrie 2 Ordenació i gestió. 2.6 Reparcel·lació i servitud.

Mataró, desembre 2023

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