



Ajuntament de Mataró

DOCUMENT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE LA MPG-111 “Ordenació del Centre Geriàtric Avgda. PUIG i CADAFALH” de Mataró.



ÍNDEX

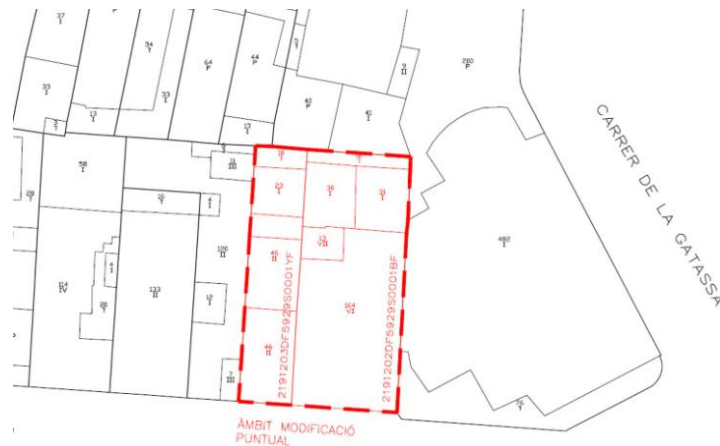
1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS
2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA
3. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC
4. ELS OBJECTIUS DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT
5. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES



1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

En la parcel·la 208-210 de l'avinguda Piug i Cadafalch de Mataró hi ha un Centre Geriàtric en funcionament. La propietat preten ampliar el Centre ocupant la parcel·la del costat núm. 212.

El Centre geriàtric actual es troba, des del punt de vista urbanístic, amb una volumetria que amb l'aprovació del Pla general 1996 va quedar en volum disconforme; es a dir el volum edificat amb llicència atorgada a l'any 1976, anterior al PG1996, sobrepassa ara la profunditat edificable del front principal i la volumetria edificable en el pati d'illa.



2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

L'ampliació edificativa permetrà **actualitzar les instal·lacions**, donant un millor servei i augmentant el nombre de places de residents. S'ha de tenir en compte que per la població del barri de Cerdanyola (31.000 habitants) només hi ha dues residències, una que dona servei a la zona Sud i aquesta que ho fa a la zona Nord del barri. Es tracta per tant d'un servei imprescindible a l'hora de donar solucions a tota la població envellida i a les seves famílies del barri. En plantejar aquest projecte, ens dirigim sobretot a aquella part de la població que han estat veïns del barri durant gran part de la seva vida i que es troben amb la necessitat d'ingressar en un Centre de Dia o en una Residència

Es tracta d'una **intervenció sostenible amb resiliència**, ja que es tracta de la intervenció sobre una activitat existent, en comparació del que suposaria la creació d'un geriàtric nou. A més planteja una actuació el menys invasiva possible ja que es realitzarà per fases i per plantes de manera que permetrà compaginar en tot moment el funcionament del geriàtric amb les obres.

L'ampliació del Centre Geriàtric Cerdanyola es **d'interès públic pel Barri de Cerdanyola i per Mataró**: es milloren les instal·lacions i els serveis, s'augmenten les places de residents, el que implica la creació de nous llocs de treball i s'eliminen les habitacions triples convertint-les en dobles i individuals, ajustant-se a l'establert al Decret 205/2015 de la Generalitat de Catalunya.



3. NECESSITAT I OPORTUNITAT DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC

L'àmbit de la proposta no es troba inclòs dins cap sector de planejament, ni de cap polígon d'execució urbanística, per tant es regula per ordenació directe amb les determinacions de la regulació de la qualificació de Zona i amb tots els paràmetres urbanístics definits en la zona; parcel·lació, edificació i ús.

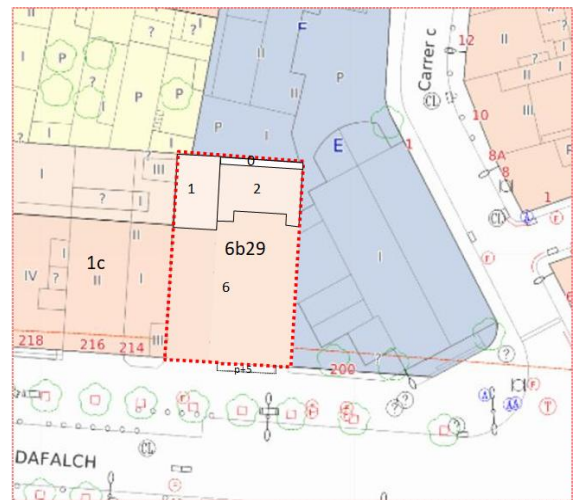
Escau procedir mitjançant l'aprovació d'una Modificació puntual del planejament general, fent un canvi de clau urbanística de la zona 1c "Zona de creixement en front de carrer" d'ús residencial com a dominant, a 6b "Serveis privats Geriàtric Puig i Cadafalch" d'ús terciari com a dominant, com a nova subzona urbanística, tot justificant els paràmetres urbanístics resultants.

Aquest canvi de qualificació dels usos residencials a usos terciaris, suposen una renúncia a la diferència de valor entre l'aprofitament residencial i terciari, que el promotor assumirà sota la seva responsabilitat; justificant que la operació de transformació no genera cap lucre, al contrari queda justificada la necessitat i oportunitat de modificar el planejament, aproximant els interessos públics amb els privats.

PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ





4. ELS OBJECTIUS DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT

Els objectius d'aquesta proposta consisteixen amb:

- Rehabilitar la volumetria del Centre preexistent per regularitzar-lo urbanísticament tan pel canvi d'ús com per ajustar els paràmetres urbanístics i les condicions d'edificació a les necessitats programàtiques del Centre.
- Ampliar el Centre a la nova parcel·la, amb obra nova i d'acord als paràmetres del planejament vigent per poder completar el programa funcional de l'activitat.
- Validar les condicions d'edificació del Centre amb la geometria autoritzada a la Llicència atorgada l'any 1978, reajustant l'edificabilitat per al desenvolupament de l'activitat assistencial.
- Tenir cura de les entregues de l'edifici amb la ciutat construïda, així com vetllar per una harmònica composició de les façanes.

5. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES

Per aconseguir la continuïtat de l'activitat geriàtrica, es poden plantejar algunes alternatives, no obstant això no es consideren viables totes elles, si més no, algunes més eficients que altres:

A) Rehabilitar l'edifici en l'estat actual sense tramitació de planejament.

Aquesta opció no permet intervenir d'una manera global en tots els volums edificats, doncs les obres de consolidació en les parts de l'edifici que resten en volum disconforme, no s'hi permeten

B) Enderrocar parcialment l'edifici actual i reconstruir-lo ampliant-lo amb la parcel·la veïna, sense tramitació de planejament

Aquesta opció representa una despesa inassolible pel promotor i real·lotjar els residents en el transcurs de les obres, de més de 2 anys, que fa inviable la operació.

C) Modificar el planejament general per poder adoptar uns nous paràmetres d'edificació

Aquesta opció permet aprofitar el Centre actual, compatibilitzar les obres amb l'estada dels residents simultàniament i adoptar els paràmetres urbanístics adequats i necessaris pel bon desenvolupament de l'activitat. Des de l'Administració pública es veu viable aquesta alternativa que suposa una millora important pel barri de Cerdanyola i per la ciutat, i per tant justifica un interès públic en general.