

## DOCUMENT DE CONSULTA PÚBLICA PRÈVIA DE LA MPG-112''

''Habitatges Dotacionals públics carrer Muntanya



### 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

Ens situem al barri de Cirera, en una parcel·la d'Equipament de barri on des de fa temps hi ha una edificació amb un volum irregular que configura el xamfrà del carrer Muntanya, carrer Transversal i Torrent de la Pólvora.


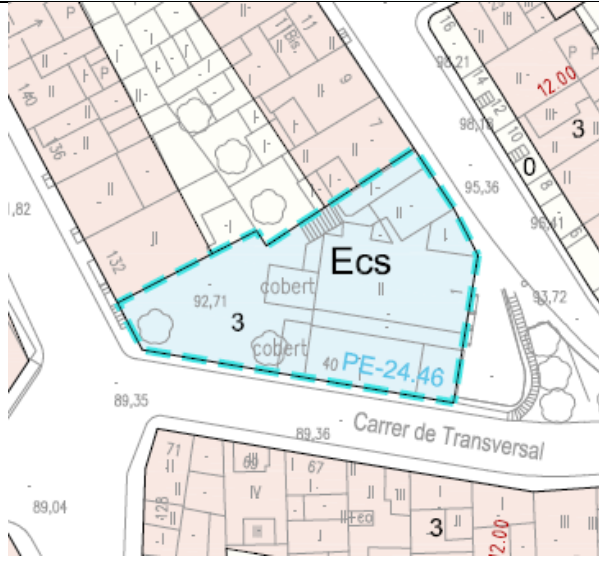
Aquesta edificació, ara actualment en desús, havia estat un espai pel veïnat del barri.

L'Ajuntament està confeccionant un Pla estratègic Director dels Equipaments municipals, basant-se en un punt de partida de les edificacions preexistents destinades a serveis públics, estiguin en desús o no i estiguin qualificades de Sistema d'Equipament o no, tan si són de titularitat pública com privada.

Es fa una diagnosi de les necessitats i objectius per territori i per barris, així com una pre proposta inventariada per cada cas.

En el cas concret de l'Equipament del carrer Muntanya s'adjunta la següent informació, amb el ben entès de que el propi Pla Director d'equipaments ja anuncia que un ús adequat, compatible i necessari en aquesta parcel·la es precisament el de **Habitatges dotacionals públics**.

### Centre Cívic Cirera

Tipus d'equipament	Cívic – Joventut – Gent Gran -Administratiu
Tipus d'actuació	Nova planta + Enderroc edifici existent
Prioritat	2 compliment d'estàndards i Pla de Mandat
Superfície del solar	600 m <sup>2</sup>
Condicionants	Caldria tramitar un Pla Especial per a compatibilitzar l'ús d'habitatge dotacional
Observacions	<p><b>Pot compartir edifici amb habitatges dotacionals per a joves i gent gran.</b></p> <p>Hauria d'incloure una OFIAC.</p> <p>Emplaçament alternatiu al costat de l'Escola Marta Mata en l'edifici proposat per allotjar el Centre Obert i Espai Jove de Cirera.</p>
	
Emplaçament proposat: c. Muntanya, 1	<p>Qualificació urbanística:</p> <p>Ecs Equipament Socio-Cultural</p>

Així d'entrada podem garantir que l'ús que se li vol assignar de habitatge dotacional públic, està previst en els Estudis del Pla estratègic dels Equipaments municipals i a més es possible sense necessitat d'adquirir el sòl atesa la titularitat pública del solar.

Per altra banda, la Secció d'Habitatge de l'Ajuntament necessita noves localitzacions per ubicar habitatges dotacionals donada la forta demanda existent actualment a la ciutat.

## 2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

D'altra banda, la problemàtica de l'accés a l'habitatge assequible a la ciutat de Mataró no es cosa menor. Ja des dels estudis realitzats per la confecció del Pla Local d'Habitatge es feia palesa de la necessitat i de la forta demanda que hi ha a la ciutat, d'habitatge públic.

Des d'un encaix de tipus estratègic, en el Pla de Mandat 2019-2023, es recull el compromís de ampliar el parc d'habitatge de lloguer assequible i fomentar el manteniment i la rehabilitació amb una gestió eficaç.

Es volentat i iniciativa del Govern municipal crear entre 16 i 18 habitatges d'allotjament dotacional destinats a persones joves atenent a necessitats temporals d'emancipació, o be puntualment atendre a altres necessitats.

Els reptes de la Diagnosi del Pla Local d'Habitatge 2019-2023, estableix entre els seus Objectius:

- Disposar d'habitatge assequible adequat a la capacitat econòmica de la població.
- Diversificar els mecanismes de generació d'habitatge assequible per atendre a diversitat de col·lectius.

La proposta que es planteja amb aquest document de planejament urbanístic contribuirà a ajudar a gestionar i donar viabilitat al repte d'ampliar la oferta d'habitatge assequible per a persones joves.

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

L'àmbit de la proposta de titularitat municipal i qualificat com a Sistema d'Equipament comunitari, 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 Sistemes de la Normativa del Pla general d'Ordenació.

Escau procedir mitjançant l'aprovació d'una Modificació puntual del planejament general, que compregui el sòl necessari per plantejar una reordenació volumètrica, per la creació d'un equipament en planta baixa compatible amb allotjaments dotacionals en plantes pis, configurant un nou xamfrà més ben integrat, entre el carrer Muntanya i el carrer Transversal.

Aquesta transformació urbanística implica un canvi de Sistemes de sòl públic entre Equipament comunitari clau E , Dotacional per habitatge clau Dhp i Vairi clau C, que requereix de l'instrument urbanístic del planejament general. Per això cal iniciar una Modificació puntual del Pla general d'Ordenació en aquest àmbit.



PLANEJAMENT VIGENT



PROPOSTA DE MODIFICACIÓ

#### 4. ELS OBJECTIUS DE L'INSTRUMENT DE PLANEJAMENT

La proposta de modificació del planejament general es basa principalment en donar una resposta a la demanda actual necessària d'habitatge dotacional per les persones que estan fora de mercat. En aquest sentit l'ordenació proposada determina:

- Creació de sòl per Sistema Dotacional d'habitatge públic per edificar 16 habitatges dotacionals en sòl de titularitat municipal en règim de lloguer i gestionats per l'Ajuntament.
- Fer compatible l'ús residencial dels habitatges dotacionals amb ús de Equipament per serveis del barri de Cirera, destinant una part de la planta baixa disponible per aquesta finalitat.
- Configurar i endreçar el xamfrà actual entre el carrer Muntanya i el carrer Transversal per a la creació d'un espai públic integrador.

Així, la proposta de l'ordenació te dues vessants;

- Una de caràcter estratègic per la introducció d'habitatges dotacionals públics en una parcel·la actualment destinada a equipament a la cantonada dels carrers Muntanya i Transversal en el barri de Cirera.
- L'altre de caràcter instrumental i pragmàtica que afecta als límits entre zona i sistemes; determina la qualificació en funció de l'ús dominant i reajusta el límit entre sistema Dotacional i sistema viari.

**La modificació està centrada en la introducció d'habitatges dotacionals públics com a complement a l'equipament ja previst pel planejament vigent, alhora que integrar l'edificació als espais urbans de l'entorn dotant-los d'una major qualitat per poder complementar en un futur, si escau, com itinerari cívic i per a vianants.**

#### 5. POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES

Per desenvolupar, gestionar i donar viabilitat a la execució dels habitatges dotacionals, s'ha previst el següent:

- Els habitatges es promouran en règim de lloguer i en les condicions que permetin acollir-se a les mesures de finançament d'actuacions protegides en matèria d'habitatge.
- El desenvolupament del sòl serà a càrrec de la societat municipal PUMSA. La col·laboració de la iniciativa privada en la construcció dels habitatges i la seva gestió serà també possible mitjançant l'atorgament d'una concessió administrativa.

L'Ajuntament redactarà les Bases per iniciar el Concurs del projecte constructiu que haurà de resoldre alternatives per la difícil cantonada des del punt de vista volumètric i assignant-hi la edificabilitat adequada i unes condicions d'edificació oportunes pel programa d'habitatge i que s'avinguin amb l'entorn construït.

Es tracta d'una illa de sòl públic per equipaments en un barri completament consolidat on peces d'aquest tipus hi són preuades per a donar serveis públics a la població, alhora que la introducció d'habitatges dotacionals crearà una mixitat social interessant i dinamitzadora pel barri.

Malgrat que la topografia del lloc pugui semblar a priori un impediment per a integrar correctament i amablement l'edifici amb els carrers per l'aparició actualment d'alguns murs de contenció per salvar els desnivells dels carrers, en estudis recents de possibles intervencions, s'ha pogut comprovar que l'edifici es pot adaptar a les alineacions dels carrers a la vegada que alliberar sòl per resoldre accessos que acaben assumint la funció de placetes públiques.

La Modificació posarà de manifest la gran importància de tenir una relació entre l'equipament i el carrer per poder considerar aquest últim com partícip de les activitats veïnals que es puguin desenvolupar en l'interior de l'equipament i per això també es vol forçar l'accés des del carrer Muntanya a una plataforma mirador i de distribució, per accedir als nuclis verticals dels habitatges i espais comunitaris que a aquest nivell o a l'inferior, si puguin projectar al servei dels habitatges o dels veïns.

Però tots aquests criteris s'han de desenvolupar gràficament i resoldre tècnicament, en les solucions adoptades que els Equips participants del Concurs puguin presentar.

**El Concurs del Projecte Constructiu haurà de donar la solució adequada i definitiva amb les a les diferents ALTERNATIVES presentades, i d'acord als condicionants que el planejament determina en l'àmbit d'intervenció.**