

DOCUMENT DE CONSULTA PÚBLICA.

PLA DE MILLORA URBANA PER
L'ORDENACIÓ DE VOLUMS DE LA
PARCEL·LA PLAÇA PINTOR CUSACHS 1
(PMU-16)

Promotor:

Aldi Real Estate S.L.U

Mataró. Octubre 2022

1. INTRODUCCIÓ

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 (LPA), amb l'objectiu d'afavorir la participació ciutadana en el procediment d'elaboració de normes i reglaments, s'obre un procés de consulta pública a l'entorn de la proposta del PLA DE MILLORA URBANA en la parcel·la nº1 de la plaça Pintor Cusachs. Mitjançant la present consulta es demana l'opinió de la ciutadania i 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

2. PROBLEMES QUE ES PRETENEN SOLUCIONAR AMB LA INICIATIVA

La plaça Pintor Cusachs és una rotonda situada a l'extrem nord est de la trama urbana de Mataró. Presenta una alta connectivitat amb la xarxa viària del municipi -hi connecten la Ronda de la Creu de Pedra, la Ronda Sant Oleguer, la Ronda Rafael Estrany, l'Avinguda Perú i la Carretera de Valldeix- i amb la xarxa viària territorial amb la proximitat als accessos a la C-32.

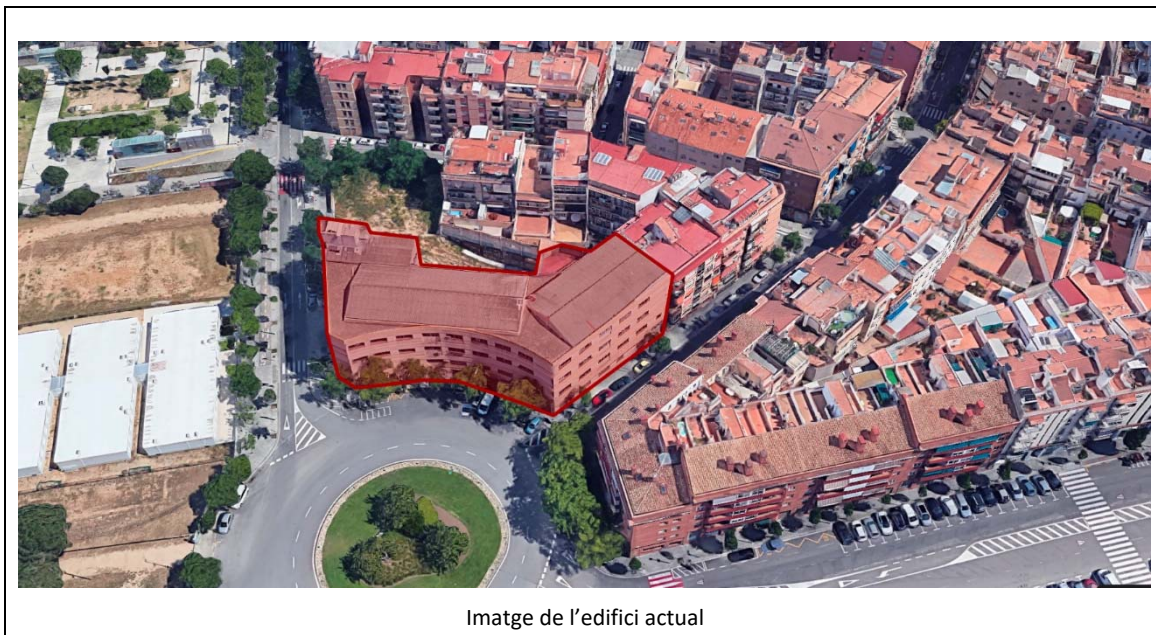
Així mateix, se situa en un entorn urbà conformat per un teixit residencial mixt. Concretament la plaça se situa entre els barris de Vista Alegre (al nord) i Rocafonda (al sud), de l'Escola Vista Alegre (a l'oest), i de la zona d'equipaments i zones verdes del barri de Rocafonda (a l'est) on hi ha planificada la construcció d'un nou centre educatiu -ara en ús amb una instal·lació temporal-.

La parcel·la objecte del planejament proposat és la situada a la Plaça Pintor Cusachs 1, amb referència cadastral 4103301DG5040S. Es troba a la cara sud de la plaça, en l'illa delimitada per l'Avinguda Perú i la Ronda Rafael Estrany i el c/ Josep Goday. Per la seva posició esdevé la façana principal de l'entrada al teixit urbà pel nord est del municipi (des de la Ronda de la Creu de Pedra, des de la Carretera de Valldeix i des del carrer Foneria).



Pel que fa a la regulació urbanística, la parcel·la es troba en sòl urbà, i està qualificada amb la clau 1c Zona residencial de creixements en fronts de carrer. L'ús dominant d'aquesta clau és habitatge plurifamiliar, i admet diferents usos compatibles entre els quals el comerç petit i mitjà, oficines i serveis, restauració, o indústria tipus I o magatzems o aparcaments (amb condicions), entre d'altres.

Actualment la parcel·la està ocupada per un edifici industrial construït el 1950, en procés de buidatge de l'activitat. En relació a l'entorn, l'edifici presenta una façana força envellida, i esdevé una activitat relativament aliena al teixit residencial i comercial de l'entorn. Així mateix, l'edifici es troba en situació urbanística de volum disconforme al presentar algun desajust volumètric respecte la profunditat edificable establerta pel planejament.



Així doncs, tenint en compte la situació de la finca en la trama urbana, i el seu estat, es considera oportú estudiar alternatives que permetin revitalitzar la parcel·la, atenent els dos aspectes clau que la caracteritzen: la posició entre els barris de Rocafonda i Vista Alegre, i la posició en el marge nord est de la trama urbana i la bona connectivitat amb la xarxa viària.

3. LA NECESSITAT I OPORTUNITAT DE LA SEVA APROVACIÓ

D'acord a l'anàlisi anterior, des de la iniciativa privada es proposa la implantació d'un nou establiment comercial mitjà -amb una superfície de venda entre 800m² i 1300m²- que permeti atendre la demanda dels veïns i veïnes dels barris de l'entorn a la vegada que a persones que arribin en vehicle privat aprofitant la bona connectivitat amb la xarxa viària.

La implantació d'aquesta activitat requereix la substitució de l'edifici existent i l'ajust de les condicions d'ordenació volumètrica de la clau 1c en aquesta parcel·la, a fi i efecte de permetre el desenvolupament de l'activitat en planta baixa i planta primera.

Per aquest motiu, es considera necessari la redacció d'un Pla de Millora Urbana que estableixi, fonamentalment, els ajustos en l'ordenació volumètrica de la parcel·la.



Imatge orientativa de l'edifici comercial que es proposa implantar. Font: Aldi Real Estate S.L.U

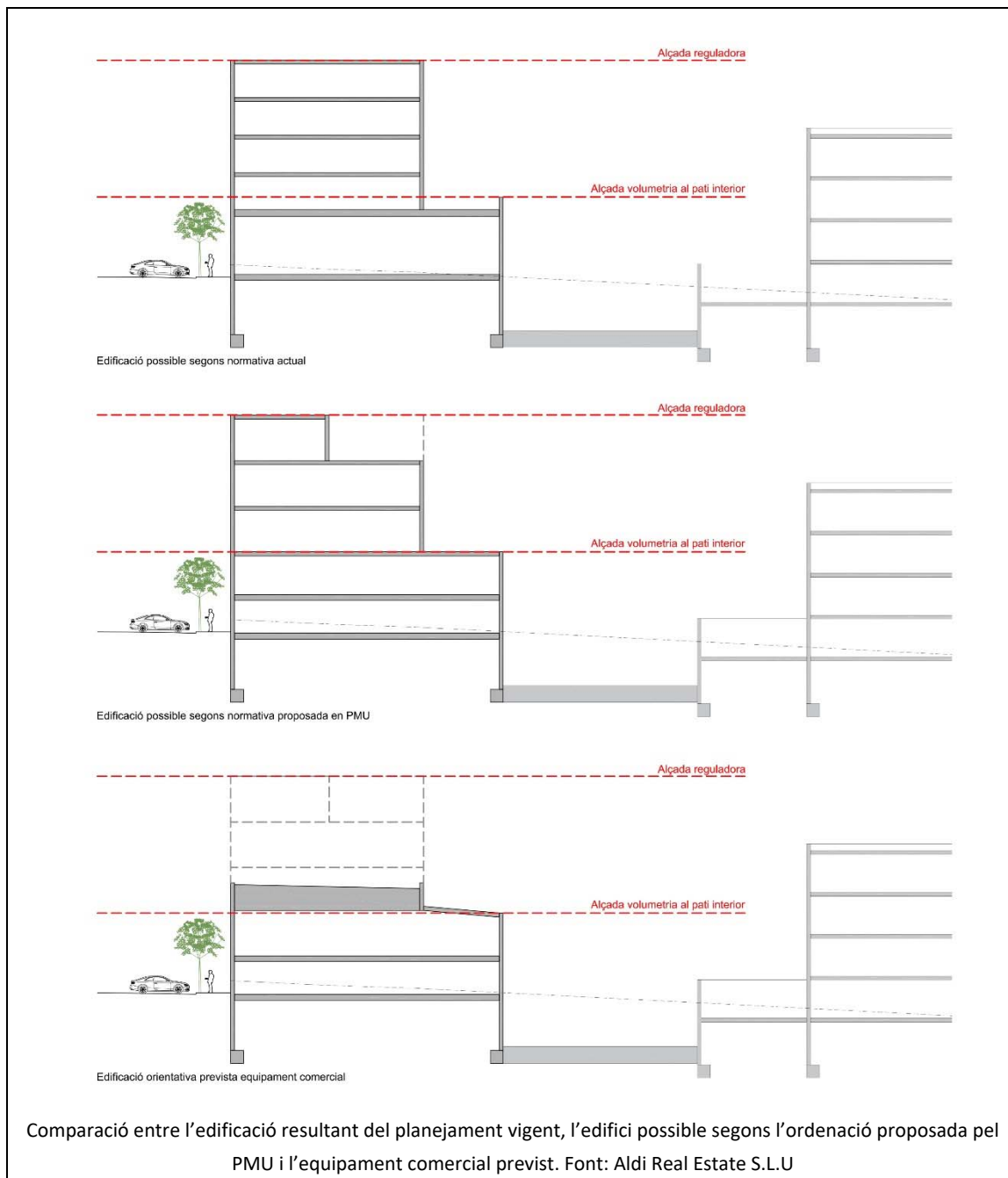
4. ELS OBJECTIUS DE LA NORMA

El Pla de Millora Urbana (en endavant PMU) té per objectiu ajustar les condicions d'ordenació de la parcel·la per a permetre la implantació de la nova activitat comercial.

Per fer-ho, es preveu la creació de la subclau 1c9 Zona de creixements en fronts de carrer "Pintor Cusachs". Dins aquesta subclau es proposa (1) la modificació de l'alçada mínima de la planta baixa, i (2) la possibilitat d'ocupació del pati d'illa amb dues plantes, sense incrementar l'alçada permesa en el fons de parcel·la segons el planejament vigent .

Si bé, es permet augmentar el sostre edificable en pati d'illa, el PMU fixarà el sostre edificable màxim de la parcel·la en el sostre màxim permès pel planejament vigent. Es manté, per tant, l'edificabilitat actual, la densitat màxima d'habitatge de la parcel·la, i la resta de paràmetres bàsics.

Les condicions d'ordenació permeten la implantació de l'activitat comercial en planta baixa i planta primera, en una primera fase, a la vegada que mantenen la possibilitat de materialitzar tot el sostre potencial de la parcel·la, ja sigui en una segona fase, o en una promoció posterior.



5. LES POSSIBLES SOLUCIONS ALTERNATIVES REGULADORES I NO REGULADORES

Tal i com s'ha exposat, la proposta d'implantació d'una nova activitat comercial en la parcel·la descrita s'ajusta als usos permesos pel planejament vigent i s'adiu a les característiques de l'emplaçament: per la seva posició en relació al teixit residencial; i per la seva connectivitat amb la xarxa viària. Així mateix, la consolidació del nou frontal comercial han de permetre revitalitzar la parcel·la ampliant l'oferta comercial del barri, i generar una nova façana en aquest punt d'accés a la ciutat.

En aquest marc, la regulació proposada pel PMU planteja només un petit ajust en les condicions d'ordenació per a fer possible la implantació d'aquesta activitat en planta baixa i planta pis. No es tracta, per tant, d'una solució limitant, si no que la regulació amplia les possibilitats urbanístiques per la revitalització de la parcel·la, dins els paràmetres de la clau 1c. En aquest sentit, si ve es preveu només la materialització del sostre de planta baixa i planta primera, el planejament preserva la possibilitat urbanística d'esgotar tota l'edificabilitat de la parcel·la en una segona fase –modificant la coberta- o una nova promoció posterior.

L'estat de buidatge i deteriorament progressiu de l'edificació actual, i la seva situació en volum disconforme, fan que sigui pertinent adoptar la mesura regulatòria exposada, per a facilitar la materialització de propostes alternatives que permetin revitalitzar la parcel·la i, amb això, aquest punt significatiu de la ciutat.