



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL:
CAN BARTRA. MASIA SANT SALVADOR.

2.MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1 OBJECTIUS I CRITERIS DE L'ORDENACIÓ PROPOSADA

Tal i com s'ha avançat en la memòria de la Informació, l'objectiu del present document de modificació puntual de Pla General consisteix en promoure la conservació i manteniment del patrimoni arquitectònic catalogat de la ciutat, tot col.laborant en aquest cas concret en la conservació de l'edificació de la Masia de Sant Salvador d'Horta.

El criteri adoptat consisteix en permetre al propietari de la finca la materialització de part de les expectatives edificatòries que l'actual planejament atorga a la parcel.la tot garantint la preservació del bé catalogat i del seu entorn natural immediat.

La modificació proposada es concreta en els següents aspectes:

- 1. Definir una nova subzona de qualificació urbanística per a la finca de can Bartra que contempli les especials característiques d'aquesta parcel.la, garanteixi la preservació i manteniment del patrimoni arquitectònic i natural, permetent al seu propietari materialitzar part dels drets edificatoris que el planejament actual adjudica a aquesta parcel.la.
- 2. Adequar la nova qualificació urbanística als límits físics reals de la parcel.la, reconeixent l'actual accés rodat a la finca, avui totalment consolidat i desafectant de sistema viari el talús ajardinat que actualment resol l'entrega de l'edificació catalogada amb el terreny que en aquest punt presenta una topografia força accidentada.



2.2 PROPOSTA DE MODIFICACIÓ.

Estudi paràmetres urbanístics parcel.la. Estat actual

La present modificació puntual de planejament, comprèn un àmbit coincident amb l'actual parcel.la de can Bartra segons rectificació cadastral acordada en data 14 de setembre de 2009.

Actualment, el Pla General qualifica aquesta parcel.la com a sector residencial, zona d'edificació aïllada amb parcel.la petita tipus 2 (urbanitzacions Sant Salvador i La Fornenca), clau 4b2.

En aquesta zona, són d'aplicació les condicions de parcel.lació i edificació següents:

Parcel.la mínima: 500 m²

Front mínim de parcel.la: 15 m

Coefficient d'edificabilitat neta: 0,75 m² st/ m²sòl

Densitat màxima d'habitatges: 1Habitatge per parcel.la

Ocupació màxima : 40%

L'aplicació del coeficient d'edificabilitat neta a la superfície de la parcel.la li suposa un sostre potencial de: $3.108 \times 0.75 = 2.331 \text{ m}^2\text{st}$. i una ocupació màxima permesa de $3.108 \times 0.4 = 1.243 \text{ m}^2$.

Actualment la parcel.la té un sostre construït total de **620m²** repartits en planta baixa, primer pis i sotacoberta.

L'ocupació actual de la parcel.la, comptant també superfície de porxos és de **460m²**.

La parcel.la te un sol habitatge.

Segons normativa, a la parcel.la de can Bartra s'hi pot edificar un habitatge per parcel.la, no obstant això, la mateixa normativa permetria la subdivisió d'aquesta parcel.la sempre i quan es complissin les condicions de parcelació d'aquesta zona

La parcel.la de can Bartra té una superfície qualificada de zona 4b2 de 3.108 m² i per tal de parcelar-la caldria garantir la parcel.la mínima (500m) i el front mínim de parcel.la (15 m) condició aquesta última que no es compleix i que per tant, impossibilitaria la seva parcel.lació, a menys que es modifiqués el Pla general a fi i efecte d'ampliar el viari i poder obtenir el front mínim necessari per les noves parcel.les.

D'altra banda, l'escreix d'edificabilitat i d'ocupació que el Pla general atorga a aquesta parcel.la respecte l'actual consolidat, podria materialitzar-se també adjudicant a la parcel.la de can Bartra qualsevol dels següents usos permesos, amb condicions, en la zona 4b2:

Oficines i serveis

Restauració

Recreatiu

Educatiu

Assistencial

Sanitari

Socio-cultural

Esportiu

Administratiu



La seva implantació vindria condicionada, segons l'ús concret, al compliment de determinades condicions relatives a la seva integració arquitectònica, a no provocar efectes molestos a les edificacions veïnes, al compliment de l'ordenança d'usos recreatius, i/ o a no causar distorsions ni efectes molestos en l'entorn on s'ubiquen.

Proposta nova qualificació urbanística.

Atenent a la mida i característiques d'aquesta parcel·la i al respecte al bé catalogat construït i al seu entorn natural immediat, i un cop analitzades les possibilitats d'aprofitament i materialització dels drets edificatoris d'aquesta parcel·la i la petició presentada pel seu propietari de poder construir-hi un total de 3 habitatges, s'estudia la següent proposta consistent en canviar la qualificació urbanística actual de la parcel·la, de zona d'edificació aïllada en parcel·la petita, clau 4b, a zona d'edificació aïllada en parcel·la gran, clau 4d.

Per tal d'establir els paràmetres d'edificabilitat, ocupació i densitat d'aquesta nova subzona específica per la Masia de Sant Salvador de la urbanització de can Bartra, es fa un estudi comparatiu dels paràmetres urbanístics establerts en la resta de subzones d'edificació aïllada en parcel·la gran (clau 4d) establertes al vigent Pla general d'ordenació de Mataró:

EDIFICACIÓ AÏLLADA EN PARCEL·LA GRAN (clau 4d)					
SUBZONA	DENOMINACIÓ	PARCEL·LA MÍNIMA	EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ	DENSITAT D'HABITATGES
4d1	La Cornisa Les Sureres	1.000 m ²	0.44 m ² st/m ² s	30%	1Hab/parcel·la
4d2	Les Sureres	1.200m ²	0.40 m ² st/m ² s	30%	1Hab/parcel·la
4d3		1.800m ²	0.30 m ² st/m ² s	30%	1Hab/parcel·la
4d4	PP. Can Quirze	Unitat de zona segons plànol	Segons parcel·la	Segons parcel·la	Segons parcel·la
4d5	Vallverich	1.000m ²	0.70m ² st/m ² s	40%	3Hab/parcel·la
4d6	Can Quirze UA-72	1.000 m ²	0.50m ² st/m ² s	30%	1Hab/parcel·la
4d7	Can Gener	1.000 m ²	0.35m ² st/m ² s	30%	1Hab/parcel·la
4d8	Can Serra	Unitat de zona segons plànol	Segons parcel·la	Segons parcel·la	Segons parcel·la

Es proposa requalificar la parcel·la de la Masia Sant Salvador de la urbanització de can Bartra a **zona d'edificació aïllada en parcel·la gran, clau 4d9**.

En aquesta nova subzona s'estableix com a superfície mínima de parcel·la, una superfície equivalent a la de la parcel·la actual (3.100 m²) i es permetrà la ubicació de 3 habitatges: 2 habitatges en l'actual edificació catalogada i un tercer habitatge situat en una possible



ampliació de la mateixa, situada separada de l'edificació principal i amb la que haurà de mantenir una relació compositiva i de materials que resolgui la seva integració en el conjunt catalogat.

La possibilitat d'ubicar un total de 3 habitatges sense subdividir l'actual parcel·la, no comportarà un increment de sostre respecte al sostre que actualment es permet construir en aquesta parcel·la segons planejament vigent, ni tampoc un increment de l'ocupació, la qual cosa aniria en contra de la voluntat de mantenir l'entorn natural del bé catalogat.

La modificació proposada augmenta el nombre màxim d'habitatges permesos (d'1 habitatge a 3 habitatges), però redueix l'edificabilitat màxima de la parcel·la així com també el percentatge d'ocupació de la mateixa.

Per últim, en el marc d'aquest document, es proposa mantenir l'actual accés a la parcel·la, adequant la superfície qualificada de viari al límit actual, real, de la parcel·la.

D'aquesta manera quedaria desafectat l'actual talús enjardinat existent a l'entrada de la finca i que forma part de la composició arquitectònica del conjunt catalogat ja que permet resoldre amb encert l'entrega de l'edifici amb la topografia del terreny que en aquest punt és força accidentada amb un important desnivell.

Paràmetres quantitatius de la proposta. Quadre comparatiu.

	PLANEJAMENT VIGENT	PLANEJAMENT PROPOSAT	Diferència
SISTEMES			
Viari	61 m ²	---	-61 m ²
Espais lliures	139 m ²	139 m ²	---
Total sòl públic	200 m ²	139 m ²	-61 m ² s.
ZONES	4b2	4d9	
Total sòl privat	3.108 m ²	3.169 m ²	+61 m ² s.
Parcel·la mínima	500 m	3.100 m	
Front mínim	15 m. o l'existent	L'existent	
Coef. Edific. neta	0.75 m ² st/ m ² s (2.331m ² st)	0.35 m ² st/m ² s (1.109 m ² st)	-1.222 m ² st
Densitat màx. Hab.	1Hab/ parcel·la	3 Hab/ parcel·la	
Ocupació màx.	40% (1.243 m ²)	25% (792 m ²)	- 451 m ² s.

Tal i com es detalla en aquest quadre, la modificació suposa una reducció considerable del sostre màxim privat respecte l'actual permès i de l'ocupació màxima permesa a la parcel·la.

La modificació comporta també una disminució del sòl qualificat de sistema a favor del sòl qualificat de residencial de 61 m², corresponents a la zona de l'accés principal a la parcel·la actualment qualificats de viari.

Tenint en compte que la superfície total qualificada de viari en l'àmbit de la urbanització de can Bartra és de 3.277 m², la superfície actualment qualificada de viari dins la propietat de la Masia de Sant Salvador que es proposa ajustar requalificant-la de viari a zona residencial és de 61 m², la qual cosa suposa un 1,86% del total del viari de la urbanització.



Es fa esment també que, en aplicació del planejament vigent (zona 4b2), i mitjançant una subdivisió de l'actual parcel·la, hauria estat factible la construcció de 2 nous habitatges a més de l'habitatge existent. És per això que la modificació de planejament proposada que permetrà la ubicació d'un total de 3 habitatges en aquesta parcel·la no comporta un augment de la densitat de l'ús residencial respecte el planejament actual, no considerant-se d'aplicació la reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipament establerta a l'article 94.3 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (Decret legislatiu 1/2005)

Paràmetres reguladors de la nova edificació

A l'apartat 3, normativa, d'aquest document, s'estableixen juntament amb les condicions normatives de parcel·lació i ús de la nova subzona 4d9, les condicions reguladores de l'edificació aïllada en parcel·la gran de la Masia Sant Salvador a la urbanització de can Bartra:

- Alçada reguladora màxima
- Nombre màxim de plantes
- Separacions mínimes de l'edificació a carrer, als laterals i al fons de parcel·la
- Adaptació topogràfica i moviment de terres
- Posició de la nova edificació
- Cossos sortints
- Composició de façana

Al mateix temps, al plànol normatiu O.2 es grafia la possible ubicació del tercer habitatge de nova edificació permès a la parcel·la.

La volumetria grafada és la que es valora com a òptima per a poder materialitzar el tercer habitatge, ja que respecta l'edificació catalogada i el seu entorn immediat, respecta la vegetació, enjardinament i topografia existents i ajuda a configurar l'espai lliure posterior de la parcel·la, oferint al fons de parcel·la un nou primer pla, treballat i cuidat que permet deixar en un segon terme la potent volumetria de les edificacions veïnes que interfereixen de forma poc curosa sobre l'entorn natural del bé catalogat.

La volumetria proposada es marca amb línia discontinua en el ben entès que resta oberta a rebre i incorporar els suggeriments que en el moment de la llicència es puguin formular des del Consell del Patrimoni Arquitectònic de Mataró per tal de garantir la qualitat arquitectònica final del projecte que estudiï i desenvolupi la proposta.

2.3 CONDICIONS DE GESTIÓ I DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA

Per tal de donar resposta als requeriments referents a la prevenció d'incendis de la Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments es considera necessari incorporar al planejament que es modifica, els següents requeriments a modus de condicions d'urbanització.

En compliment del Decret 241/1994, de 26 de juliol sobre condicionants urbanístics i de protecció contra incendis en els edificis, caldrà instal·lar un hidrant a la via pública a una



distància tal que qualsevol punt d'una façana a nivell de rasant estigui a menys de 100 m. de l'hidrant.

Es proposa situar aquest hidrant en la bifurcació dels dos carrers de can Bartra de manera que pugui donar cobertura també a gran part de les edificacions existents de la resta de la urbanització (veure plànol O.2, condicions d'ordenació).

Donat que la parcel·la de la Masia de Sant Salvador està en contacte directe amb la zona forestal del parc urbà de can Boada, s'estableix també en l'apartat normatiu que regula l'espai lliure d'edificació de la parcel·la, la obligatorietat de mantenir una franja separant la zona edificada amb la forestal lliure d'arbustos o vegetació que pugui propagar incendis.

Per últim, s'especifica també que, en el procés de la llicència d'obres i/o activitats, caldrà donar compliment als requeriments que es puguin derivar de l'aplicació de les diferents normatives d'obligat compliment per a la implantació dels diferents usos i intensitats permeses pel planejament.