

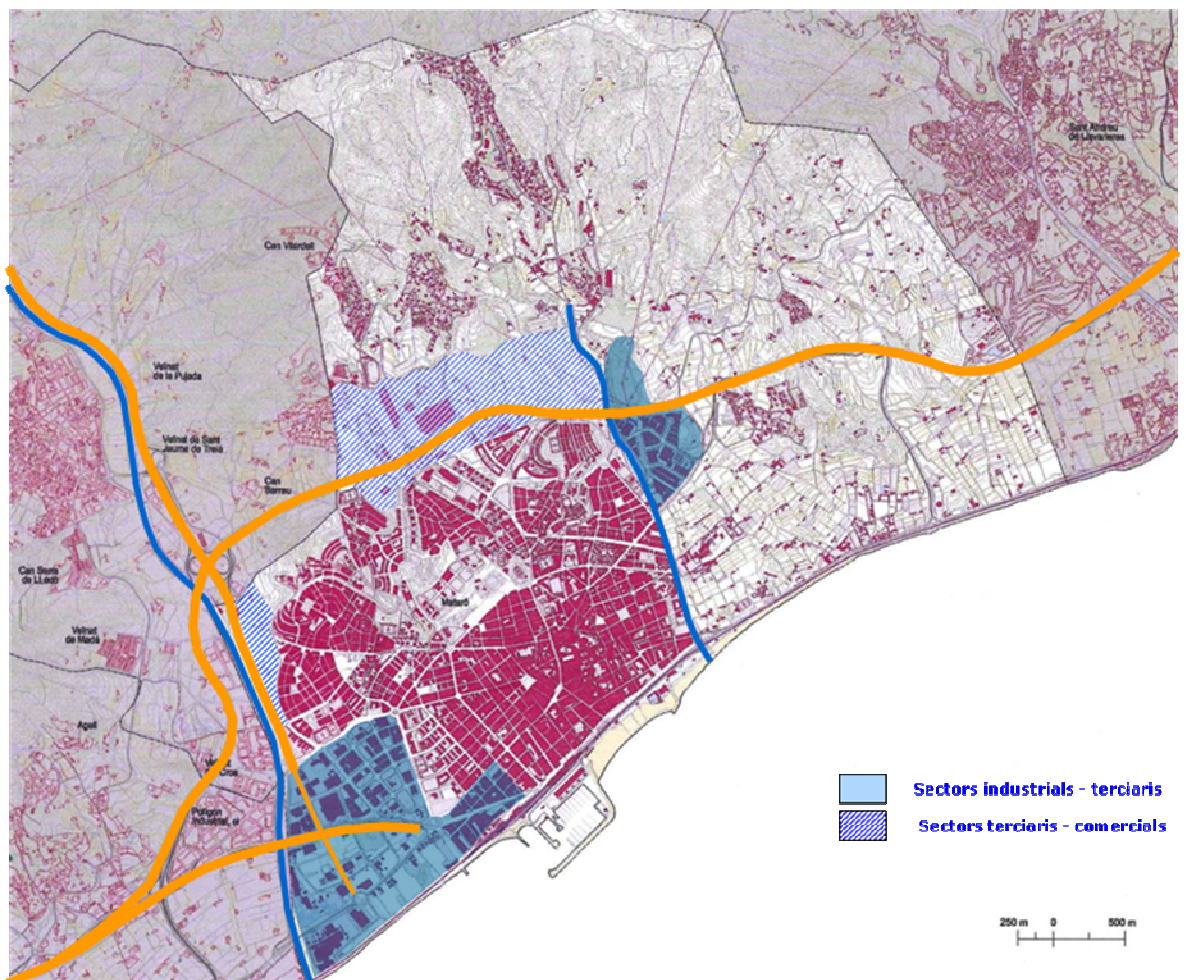


## MODIFICACIÓ PUNTUAL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ MPG-97 "Paràmetres de condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries"

### RESUM

#### EL TEIXIT PRODUCTIU ACTUAL I EL PLANEJAMENT GENERAL 1996

Mataró manté un nivell d'activitat industrial, ara molt ben complementada pel sector terciari que ha anat completant els buits amb un cert desordre, si més no, responent a un model establert en el Pla general 1996, actualment desfasat tan per la localització dels usos com per les intensitats dels mateixos.



El Pla d'ordenació general de Mataró 1996 proposa els nous creixements d'activitat industrial i terciària en sectors situats als extrems del nucli urbà més consolidat, així com el polígon Vallveric o els polígons de Les Hortes del camí Ral i El Rengle, que acompanyen a l'eix de la N-II oferint una façana i entrada a la ciutat d'alt contingut d'aparador terciari.

Mentrestant, es duia a terme el desenvolupament dels polígons més potents de la ciutat; Pla d'en Boet I i Pla d'en Boet II, oferint al territori un teixit industrial d'alta qualitat, definit pel seu gra d'esponjament, per una correcte mobilitat i per la situació



estratègica en el **subsistema industrial que actualment s'ha configurat entorn la Riera d'Argentona** conjuntament amb els polígons dels municipis d'Argentona i Cabrera de Mar.



La planificació del PG1996 en determinava per les claus d'indústria "2e i 2f", entre mitgeres i aïllada, una densitat que prioritzava la implantació dels establiments industrials de molta superfície, pensant en la gran indústria i activitats productives que aportessin molts llocs de treball i riquesa a la ciutat.

En el polígon Pla d'en Boet, així com en el polígon majorment edificat en aquell moment de Mata-Rocafonda, es van anar consolidant les activitats industrials de perfil net que molt s'allunyaven de ser la gran indústria o única activitat per parcel·la proposada en el planejament general. El mercat no va respondre davant una planificació que dimensionava un model d'indústria poc adequat a la ciutat. En canvi, en les claus de terciari "2a, 2c, 2d" el mercat s'ha pogut adaptar perfectament a la planificació, perquè aquesta no regulava la major o menor densitat de la parcel·la; i aleshores s'ha produït una alta intensitat de nombre de locals en les parcel·les i en les illes terciàries dels polígons de tota la ciutat.

Amb aquesta dinàmica s'han anat autoritzant l'ocupació de les activitats en els polígons fins el inici de la crisi econòmica.





És ara, des d'aquell moment, que es comença a donar pas i es prioritza una reflexió d'anàlisi de la situació, envers la inèrcia de seguir una direcció que ara s'ha vist equivocada, amb l'observació d'uns resultats que tots convergeixen en un desordre de les activitats, que es pot millorar. No obstant això, no es deixa de valorar positivament la mixtura dels usos establerts.

Resultat de tot això, és la diversitat d'usos terciaris i industrials i dimensions de les activitats força desordenades, moltes d'elles desafortunadament mal ubicades i descentralitzades, activitats productives que es barregen amb les activitats recreatives i d'oci nocturn que aglomeren grans aforaments amb els conseqüents efectes d'inseguretat ciutadana i de desordre cívic els caps de setmana.

### **PROGRAMA DE PROPOSTES 2013-2014 DES DE L'AJUNTAMENT**

L'Ajuntament i el Servei d'Urbanisme s'alinea en aquest sentit, iniciant l'any 2013-2014 el programa municipal sobre les **"Propostes i Línies d'Actuació en relació amb la Incentivació i Promoció Econòmica de la ciutat"**.

Aquest programa es va basar en un treball previ sobre l'"ANÀLISI I EVOLUCIÓ DEL TEIXIT D'ACTIVITAT ECONÒMICA a la ciutat de MATARÓ", basat en aquests quatre pilars, dels quals tres estan realitzats (A, B, D):

- A. En relació a les zones d'indústria urbana, clau 2a. MODPG aprovada
- B. En relació als sectors terciaris: Sorral, Cta Cirera. MODPG aprovada i en tràmit
- C. En relació als polígons industrials de llevant i ponent (adequació usos i nombre d'establiments per parcel·la)**
- D. En relació a la normativa urbanística (adequació nova legislació, Reglament activitats, terminologia,..) MODPG aprovada

**La tercera acció, la C:** Es la que queda pendent i que ara amb aquest document es pretén completar.

És necessari abordar la problemàtica, per poder continuar donant les autoritzacions a les activitats en les illes industrials, sense l'obstacle del paràmetre de la densitat de la parcel·la, que únicament permet implantar una activitat única.

A la vegada, aturar la descentralització d'una sèrie d'activitats i usos que ben be, podrien estar adequadament instal·lades en les plantes baixes del centre de la ciutat, afavorint així l'ocupació dels locals buits en els eixos comercials.



Ajuntament de Mataró

#### Indústria i indústria-terciària de Ponent

- 1A EL RENGLLE - industrial i terciari
- 1B LES HORTES - terciari
- 2A LES HORTES - industrial
- 2B PLA D'ENBOET II - industrial
- 2C PLA D'ENBOET I - industrial i terciari

#### Indústria urbana

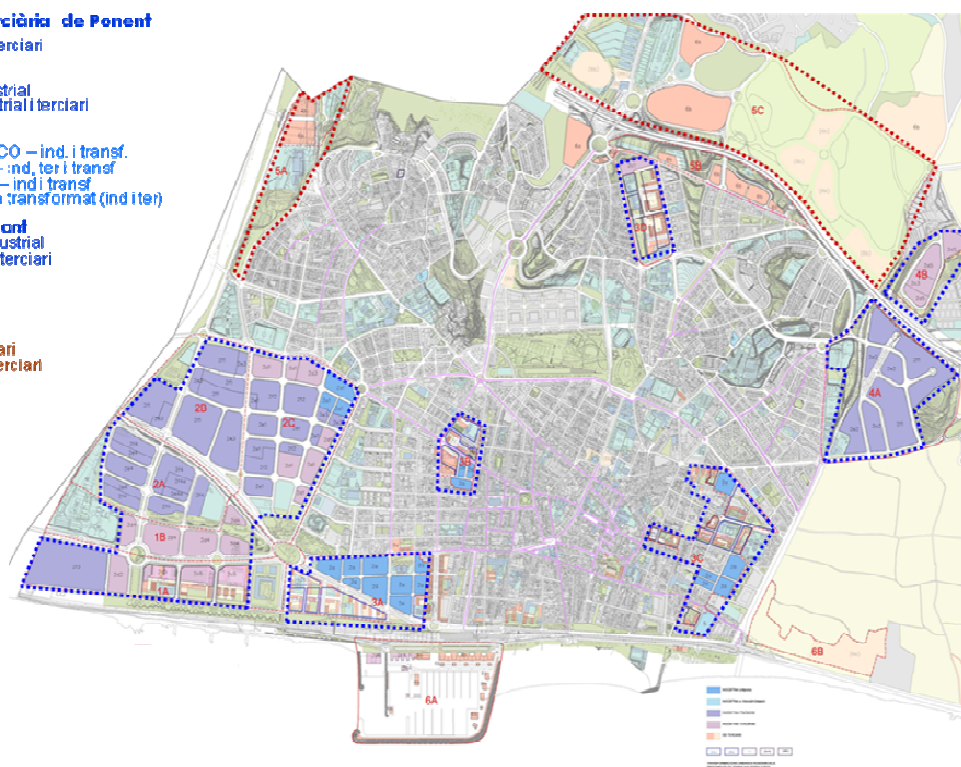
- 3A DALANÇO I DOTER - IVECO - ind. i transf.
- 3B EIXAMPLE DE PONENT - ind. ter i transf.
- 3C EIXAMPLE DE LLEVANT - ind i transf.
- 3D CIRERA INDUSTRIAL - ja transformat (ind i ter)

#### Indústria terciària de llevant

- 4A MATAROCAFONDA - industrial
- 4B VALLVERICI I - industrial/terciari

#### Terciari nord i marí

- 5A EL SORRALL - terciari
- 5B CANSOLARET - terciari
- 5C ELS TURONS - terciari
- 6A PORT DE MATARÓ - terciari
- 6B MARITIM DE LLEVANT - terciari



En el plànol esquemàtic es pot observar els àmbits que ocupen les activitats industrials i terciàries en el territori, repartides entre els diferents polígons industrials de la ciutat, així com d'altres àmbits de Indústria urbana localitzats amb convivència amb les àrees residencials. Totes les propostes que aglutinen les quatre accions que es varen plantejar a partir de l'any 2013 queden identificades en els àmbits del plànol adjunt.

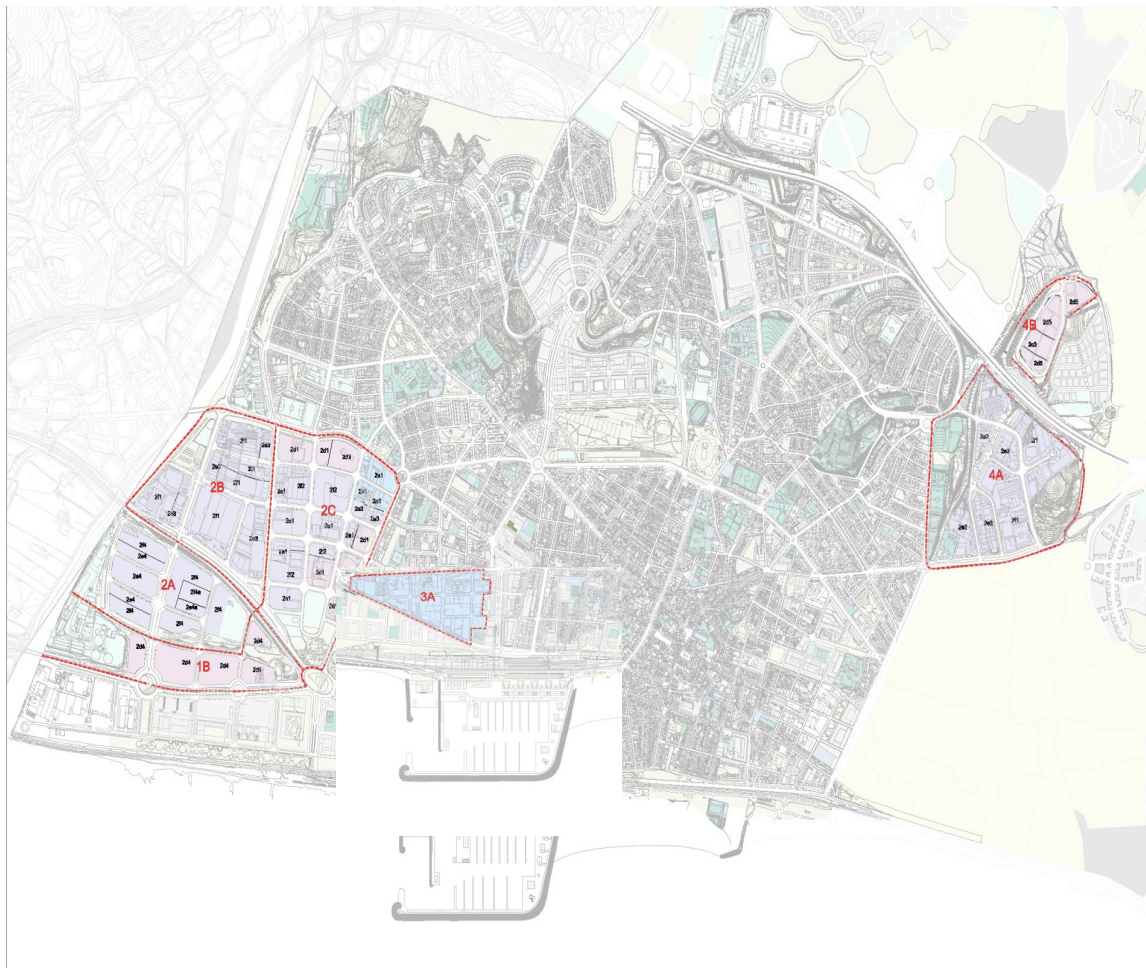
## DESENVOLUPAMENT DE LA PROPOSTA C: ANÀLISI DEL TEIXIT PRODUCTIU DELS POLIGONS INDUSTRIALS DE LLEVANT I PONENT

En el marc del treball d'Anàlisi iniciat al 2014, es planteja reprendre'l a finals de l'any 2016, ara d'una manera més científica; amb l'ajuda d'una aplicació informàtica que ens permet vincular les activitats i les seves característiques en un SIG sistema d'informació geogràfica, per determinar-ne les dades de cada activitat en cada parcel·la i transportables a un format editable.

L'Estudi realitzat en el transcurs de l'any 2017, fixa **una fotografia de principis del 2017**, de les característiques del teixit productiu en els àmbits dels polígons de llevant i de ponent de la ciutat, representant un punt de partida d'observació del teixit productiu, del **dimensionament de l'activitat**, de la **distribució dels usos** en cada parcel·la i en cada illa, del **grau d'intensitat de les activitats**, del **grau de consolidació de l'edificació** i el seu **potencial pendent**, els **usos inadequats**, ...amb l'objectiu principal d'establir una **DIAGNOSI** que ens permeti **construir una coherència urbanística** a la pròpia evolució del planejament general i adaptar-se a la dinàmica actual de la diversitat de les activitats econòmiques del segle XXI, en un **context d'ordre i homogeneïtzació** del dimensionament de les activitats i de la permissibilitat d'alguns usos per trobar **l'equilibri entre l'oferta i la demanda** real d'activitat a la ciutat.



Els àmbits estudiats són a ponent, **Pla d'en Boet I i II**, **Les Hortes del Camí Ral** i a llevant **Vallveric i Mata-Rocafonda**. Posteriorment es va ampliar l'estudi al sector **Balançó i Boter**, tot i que per la seva situació tan propera al teixit residencial, té unes connotacions diferents als altres polígons.



## CONCLUSIÓ DE L'ESTUDI

L'Estudi conclou en uns **Eixos** que seran la base o el punt de partida de la posada en marxa d'una sèrie d'Objectius que desplegaran accions per la redacció del document urbanístic de Modificació del planejament general en el àmbit dels polígons.

Aquests eixos són

- EIX 1.** Organització del teixit productiu
- EIX 2.** Evitar proliferació d'activitats que per les seves característiques poden situar-se en àrees residencials i/o de major potencial de centralització
- EIX 3.** Promoure el decreixement de l'activitat recreativa en l'àrea reconeguda com d'oci nocturn de Pla d'en Boet i evitar-ne la seva extensió, per fomentar el creixement del teixit productiu.



**EIX 4.** Apropar la intensitat de les activitats industrials del planejament a la demanda del mercat productiu industrial

Aquests **EIXOS esdevenen a ser els OBJECTIUS** principals de la Modificació del planejament i que es desenvolupen amb els següents continguts:

**PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ:**

**Objectius per la intervenció en la Normativa dels polígons d'àmbit industrial de la ciutat**

La proposta de la Modificació del teixit productiu, està centrada **en regular les condicions d'ús de les qualificacions dels àmbits afectats.**

No es pretén anar més enllà, perquè únicament amb la organització zonal d'aquest teixit productiu des de la homogeneïtzació dels usos i les activitats i el nou dimensionament de la intensitat d'activitats per parcel·la, s'aconsegueix que el desenvolupament i continuïtat de l'activitat del teixit productiu de la ciutat s'engegui i es produeixi un equilibri entre la demanda particular del sector i la oferta urbanística del planejament.

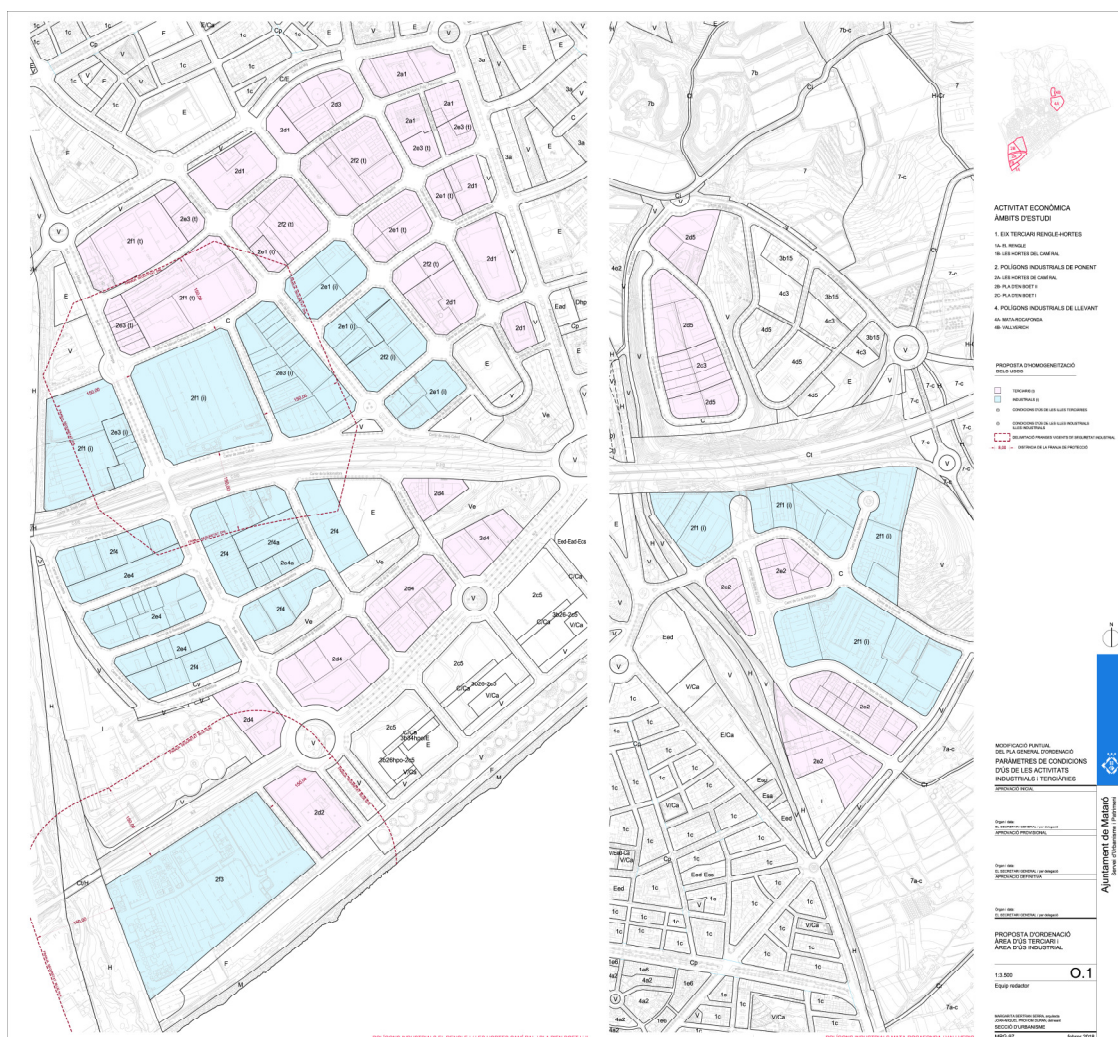
**Es descriuen els Objectius de la Modificació:**

• **Organització del teixit productiu: àrea industrial i àrea terciària**

**Organitzar, jerarquitzar i ordenar** en el territori, el teixit productiu industrial i terciari dels àmbits estudiats, amb una distribució coherent que garanteixi una correcta convivència amb els altres teixits de la ciutat, **promovent àrees més homogènies** pel que fa a les condicions d'ús de zona: **l'àrea industrial i l'àrea terciària**

- Es crea una nova nomenclatura per aquelles subzones que es repeteixen en els dos àmbits homogenis establerts; per exemple 2e1(t), 2f1(t), 2f2(t),... 2e1(i), 2f1(i), 2f2(i),...S'afegeix un subíndex entre parèntesi: la (t) en clau terciària i la (i) en clau industrial.
- Les illes amb façana als eixos Camí del Mig i Av. Lluís Companys, així com la segona línia de Av. Lluís Companys, de Pla d'en Boet, es formalitza com a teixit potencialment terciari, unificant i homogeneïtzant els seus usos, creant una zona de transició entre el barri residencial i el industrial.
- Per la resta de polígons i seguint el mateix criteri, Les Hortes del Camí Ral es manté el predomini terciari actual en la façana N-II i es manté el caràcter més industrial a la resta del polígon. A Vallveric no es proposa cap canvi, i es manté igualment terciari. Mata-Rocafonda manté el caràcter industrial en les illes de major superfície que donen front als eixos viaris més potents (illes 1 i 4) , la resta d'illes passen a terciari.
- Les subzones 2a1 que es trobin inscrites en els àmbits de Modificació quedaran alterades per les noves condicions d'ús de la Modificació, en canvi qualsevol altre subzona 2a fora de l'àmbit de Modificació, mantindrà els mateixos paràmetres vigents.





### Redistribuir els usos industrials i de magatzematge d'acord a la nova organització d'àrees terciària o industrial:

- Es planteja permissibilitat per la Indústria en general en les dos àrees delimitades. La Indústria I, II, és permetrà a partir de 200 m<sup>2</sup> en l'àmbit terciari i la Indústria I, II, III, a partir de 500 m<sup>2</sup> en l'àmbit industrial en locals d'obra nova. Hi haurà permissivitat pels locals preexistents que no arribin a la superfície establerta.
- L'ús de magatzematge s'admetrà a totes les zones i sense límit de superfície en els locals preexistents. L'activitat quedarà condicionada a que no estigui afectada per la normativa d'accidents greus de seguretat industrial.

### • Evitar proliferació d'activitats que per les seves característiques poden situar-se en àrees residencials i/o de major potencial de centralització

### Desvincular els usos i activitats secundàries de les activitats industrials principals, però amb establiment de mesures per evitar-ne la proliferació:

- En les illes terciàries, s'admet usos oficines i serveis, educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural, esportiu i administratiu, de superfície 200 m<sup>2</sup> o superior, o aquelles educatives i culturals que essent menors de 200 m<sup>2</sup> s'hi hagin d'instal·lar



per incompatibilitat amb l'habitatge d'acord a les determinacions de l'ordenança municipal de sorolls vigent.

- En les illes industrials, s'admeten els usos esportius i d'oficines i serveis. Passen a ser incompatibles els usos educatiu, assistencial, sanitari, sociocultural i administratiu.

**Concretar l'ús comercial admissible** i establir-ne les condicions derivades de la legislació sectorial i mesurar la dimensió dels establiments.

- L'ús comercial admès és el ECS singular fora de la trama urbana consolidada regulat d'acord a l'article 130.2.3 de les NU del PG, amb totes les seves categories (PEC, MEC, GEC, GECT). No es admès el comerç general o tradicional. Com aclariment, el comerç alimentari al detall no es permet, sí a l'engròs.
- Es compatibilitza l'ús del petit Comerç a Les Hortes del Camí Ral.
- Els establiments comercials hauran de complir amb la regla de superfícies mínimes: 200 m<sup>2</sup> per l'àmbit terciari i 500 m<sup>2</sup> per l'àmbit industrial. Hi haurà permissivitat pels locals preexistents en l'àrea terciària.
- **Promoure el decreixement de l'activitat recreativa en l'àrea reconeguda com d'oci nocturn de Pla d'en Boet i evitar-ne la seva extensió, per fomentar el creixement del teixit productiu.**

**Aturar la proliferació d'establiments recreatius** declarant la incompatibilitat dels mateixos a **les illes industrials** dels polígons Pla d'en Boet, Les Hortes del Camí Ral, Mata-Rocafonda i Vallveric. Restringir la implantació de noves activitats recreatives, deixant mantenir les preexistents, amb la **creació d'una regulació transitòria** per les activitats autoritzades que actualment estan en actiu.

- **Pels àmbits terciaris** dels polígons Pla d'en Boet, Les Hortes del Camí Ral, Mata-Rocafonda, Vallveric i l'illa Auto d'Ara, admetre l'ús recreatiu condicionat a lo establert al Pla especial de regulació de l'ús recreatiu, **amb limitació per les activitats recreatives musicals** que s'admetran en els establiments fins 600 m<sup>2</sup> de superfície.
- Per l'ús de **restauració que està tan naturalment vinculat a l'activitat recreativa**, es restringeix totalment la implantació de nous restaurants i bars en les illes de l'àmbit industrial i es limiten a una superfície de més de 200 m<sup>2</sup> els establiments de restauració de l'àmbit terciari. Pels restaurants i bars existents que no arribin a 200 m<sup>2</sup>, es regularan per la Disposició Transitòria.
- **Apropar la intensitat de les activitats industrials i terciàries del planejament a la demanda del mercat productiu industrial**

**Modificar el nombre d'establiments per parcel·la en les zones i subzones 2e i 2f de Pla d'en Boet, Mata-Rocafonda i Les Hortes del Camí Ral, i la subzona 2d4 de Les Hortes del Camí Ral, augmentant la densitat obeint a una regla de superfície mínima per establiment, de la següent manera:**

- **Eliminar la determinació de "S'admet únicament un establiment per parcel·la"** en les condicions d'ús de les zones 2e, 2f i totes les subzones derivades i de la subzona 2d4





- Establir la regla de densitat per la zona industrial i per la zona terciària, a partir de les **superfícies mínimes dels establiments: àmbit terciari 200 m<sup>2</sup>; àmbit industrial 500 m<sup>2</sup>.**
- **S'admetrà la divisió horitzontal de la propietat** si es dona compliment a la regla de densitat dels establiments més la superfície d'elements comuns. En cas de no complir la superfície mínima requerida, caldrà fer una agrupació de locals fins assolir la superfície mínima de local de la subzona.
- **Ampliar l'àmbit d'estudi cap a les dues illes del Rengle, amb façana a la N-II, l'illa industrial 2f3 Blue Sun i l'illa terciària 2d2 Auto d'Ara.**

La Modificació plantejada estén l'àmbit fora dels sectors de planejament dels polígons industrials, afegint les **dues illes consolidades Blue Sun** (abans Procter&Gamble) i **l'illa Torre d'Ara**.

El motiu principal d'afegir aquestes illes es perquè s'afronta també **l'adaptació al planejament de les franges de seguretat industrial**; imposades pel Departament d'Indústria i Energia, que en el cas de Mataró, en l'actualitat, es generen en l'illa de Blue Sun i l'illa de la empresa DHL.

- **Intervenir amb una normativa de transitorietat que aporti solucions a les casuístiques derivades del nou planejament relacionades sobretot amb les activitats preexistents.**

La diagnosi de l'Estudi realitzat de l'Anàlisi del teixit productiu dels polígons, posa en evidència una major intensitat d'activitats que les planificades en les àrees industrials. La nova regulació adopta una major densificació que la establerta en el planejament vigent; no obstant això, l'efecte que es produirà sobre la realitat de les activitats consolidades és restrictiva, si ho comparem amb la situació real.

Per poder instaurar els nous paràmetres normatius, d'una manera gradual, s'intervindrà amb unes autoritzacions que estaran d'acord a una Disposició Transitòria pensada per anar regularitzant preexistències que no s'ajusten.

- **Adaptar la qualificació de sòl per Sistema d'Infraestructures i Serveis Tècnics i compatible amb Sistema d'Equipament en el polígon de Mata-Rocafonda, per fer possible la implantació d'un programa de "Economia Circular"**

La finalitat és de crear un nou programa impulsat pel Consorci de Residus del maresme, de caràcter municipal i comarcal vinculat amb el concepte de Economia Circular. És a dir, que a part de les activitats clàssiques del tractament del residu de caire industrial, el programa inclou i afegeix el desenvolupament d'un nou concepte de caire social i de ciutat, formalitzant un "Espai Refer" en el que el ciutadà podrà gaudir de serveis com tallers, reparació assistida, espais d'intercanvi i horts; tot molt lligat amb la cultura de l'economia circular, i dins el marc del Pla Estratègic d'Economia Circular i Gestió de Recursos del Maresme.

Mataró, novembre 2018