



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

ÍNDEX

1. MEMÒRIA

- 1.1 ANTECEDENTS, OBJECTE I MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ ÀMBIT POLIGONS INDUSTRIALS
- 1.2 PLANEJAMENT VIGENT. MARC LEGAL. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA
- 1.3 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ: Criteris i Objectius per la intervenció en la Normativa dels polígons d'àmbit industrial de la ciutat
- 1.4 JUSTIFICACIÓ DE RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES DERIVATS DE LA TRANSFORMACIÓ GLOBAL DELS USOS
- 1.5 CANVIS INTRODUICTS DES DE L'APROVACIÓ INICIAL

2. NORMATIVA

- Art.1.** Objecte de la Modificació
- Art.2.** Àmbit de la Modificació
- Art.3.** Documentació
- Art.4.** Descripció comparativa dels articles afectats de la NU del Pla general
- Art.5.** Proposta de nou articulat de la NU del Pla general
- Art.6.** Disposició transitòria

3. PLÀNOLS

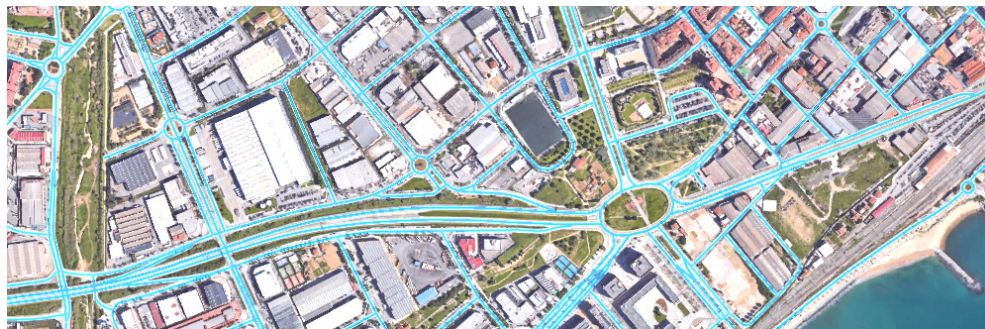
- I.1. Ortofoto 1/20000
- I.2. Àmbit de la Modificació: 1/5000
Teixit polígons industrials i terciaris
- I.3. Planejament vigent: 1/3500
Qualificació en Zones i Subzones a l'àmbit de Modificació
- I.4. Anàlisi gràfic teixit industrial i terciari:
 - I.4a. Temàtic de Distribució dels usos 1/12500
 - I.4b. Temàtic de Potencial i Intensitat del parc edificat 1/10000
 - I.4c. Temàtic de Diversitat i Homogeneïtat dels usos 1/7500
- O.1. Proposta d'ordenació. Àrea d'ús terciari i Àrea d'ús industrial 1/3500
- O.2. Planejament modificat: 1/3500
Zones i Subzones. Delimitació de franges de seguretat industrial

4. ANNEXES

- 4.1. ESTUDI D'ANÀLISI DEL TEIXIT PRODUCTIU DELS POLIGONS INDUSTRIALS (2016-2017)
- 4.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓ CIUTADANA
- 4.3. INFORME RESPOSTA AL·LEGACIONS



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



MEMÒRIA

1.1. ANTECEDENTS, OBJECTE I MOTIUS DE LA MODIFICACIÓ ÀMBIT POLIGONS INDUSTRIALS

L'EVOLUCIÓ INDUSTRIAL

L'activitat industrial és imprescindible per assegurar l'equilibri econòmic de les ciutats. Mataró ha viscut un passat rellevant de la indústria i de la manufactura tèxtil, que ha deixat constància d'un patrimoni arquitectònic industrial que evidencia l'abast de l'important etapa fabril viscuda en els dos segles passats.

Sociocultural

L'evolució mundial generada per la globalització del món, ha transformat països pobres en països emergents, com la Xina, la Índia i molts altres, on es situaren inicialment les fàbriques desplaçades en el seu moment. Actualment, però, s'ha produït un retorn parcial de l'activitat industrial cap als països d'origen, donat que les tensions socials, el cost del transport i la dificultat en l'entrega immediata ha fet revertir la situació original.

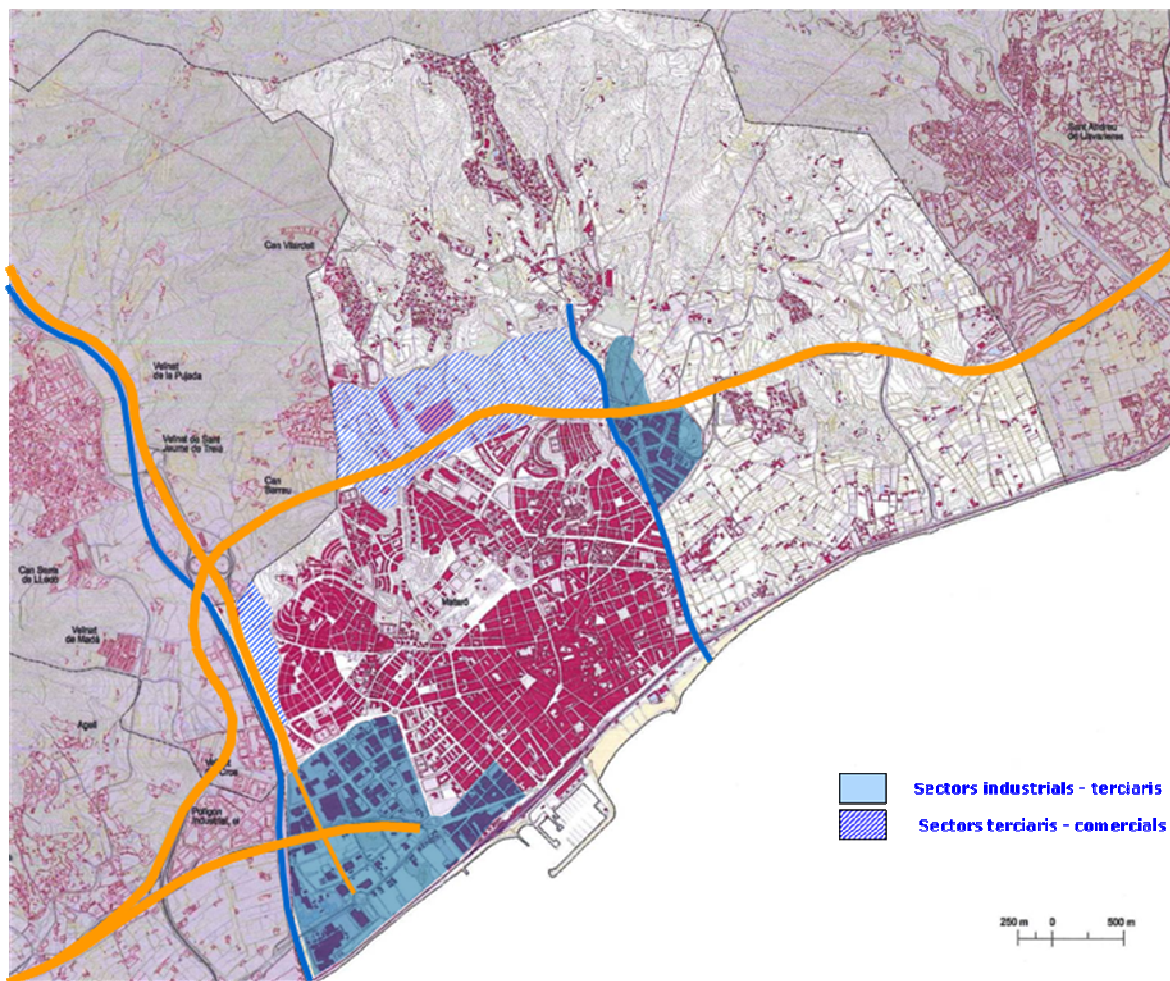
En els períodes de decreixement de la indústria més potent de Mataró, s'han desenvolupat activitats econòmiques relacionades amb els serveis. El sector terciari ha anat trobant un lloc important en aquestes ciutats i les activitats més vinculades a la indústria de transformació i productiva han anat deixant pas a la indústria d'emmagatzematge, principalment.

La Fundació TecnoCampus de Mataró, en línia amb altres ciutats de gran tradició tèxtil, com Igualada, Manresa, Terrassa o Sabadell, busca major competitivitat, aportant valor a la xarxa de tallers de confecció tèxtil i auxiliars. Va anar destacant la creixent demanda d'immediatesa i de tiratges curts de producció, contràriament als països asiàtics on tot estava basat en els grans lots i encàrrecs. El TecnoCampus ve a ser una corretja de transmissió per a la investigació i desenvolupament per a les empreses petites i mitjanes que no tenen capacitat per sí mateixes.



EL TEIXIT PRODUCTIU ACTUAL I EL PLANEJAMENT GENERAL 1996

Tot i això, la ciutat de Mataró manté un cert 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, curiosament obsolet 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, correcte mobilitat, 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 cívics 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: Sorrall, 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 primera acció, la A: "Modificació puntual del Pla general en el àmbit de la zona 2a d'Indústria Urbana" que amplia la regulació dels usos comercials de la zona, per adaptar-los a la demanda del mercat.

La segona acció, la B: S'aprova definitivament la "Modificació del Pla general al sector El Sorrall", altament terciari i que incentiva i desplega l'execució dels enllaços del sector amb la autovia C-61 Mataró-Granollers, amb la AP C-32 i la reestructuració de la carretera d'Argentona com a nou carrer per la ciutat; tot creant una nova porta a la ciutat des del territori.

El sector de Carretera de Cirera, sector terciari especialitzat es troba en tràmit a la espera de l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla general al sector "Carretera de Cirera"

La quarta acció, la D: S'aprova definitivament la "Modificació puntual de la normativa del PG relatiu als paràmetres reguladors d'usos i activitats" que proposa coherència de les normes del PGO-96 referent als usos i activitats, amb el Reglament d'activitats, actualitza la regulació dels usos del PG d'acord amb la legislació urbanística vigent (TRLU) i altres legislacions sectorials i estructura els usos del PG en el marc dels usos generals amb definició de noves nomenclatures.



Indústria i indústria-terciària de Ponent

- 1A FI RENGLIF - 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

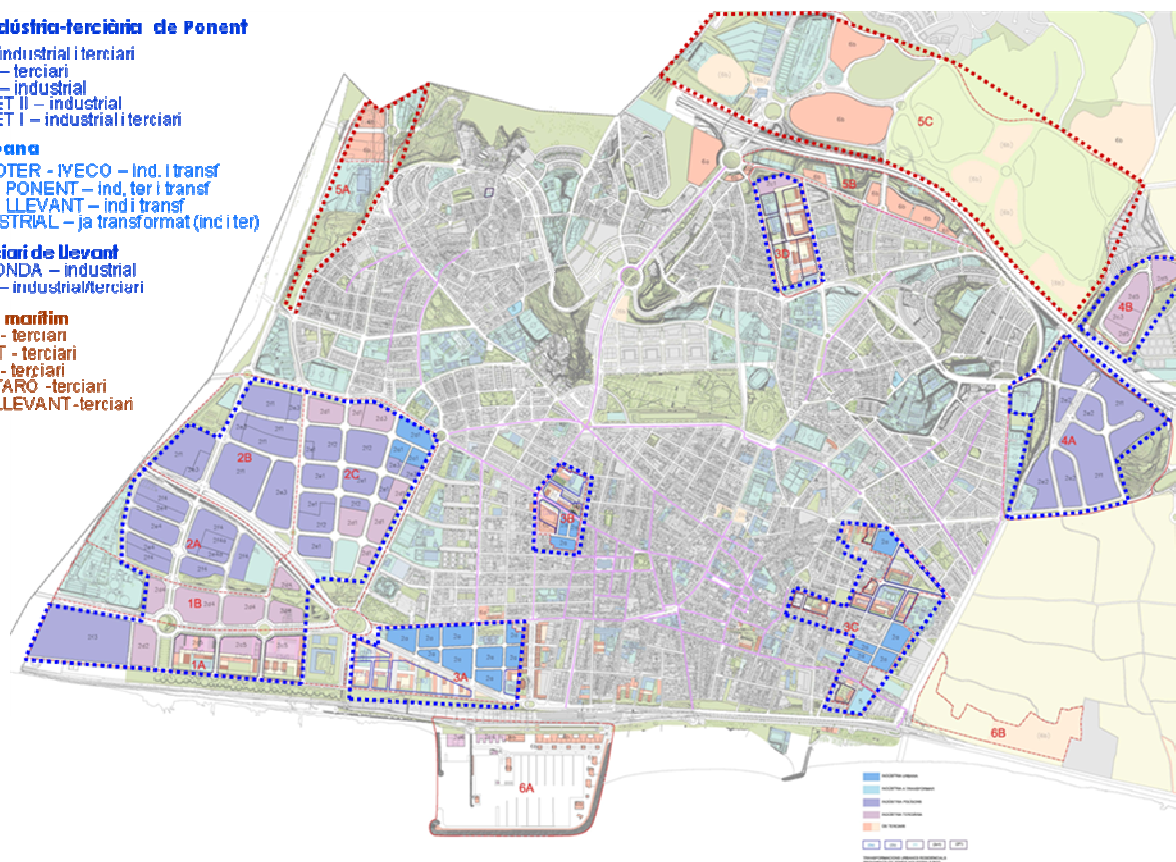
- 3A BALANÇOL BOTER - IVECO - ind. i transf
- 3B EXAMPLE DE PONENT - ind. ter i transf
- 3C EXAMPLE DE LLEVANT - ind i transf
- 3D CIFERA INDUSTRIAL - ja transformat (inc i ter)

Industrial terciari de Llevant

- 4A MATAROCAFONDA - industrial
- 4B VALLVERICH - industrial/terciari

Terciari nord i marítim

- 5A EL SORHALL - terciari
- 5B CAN SOLARET - terciari
- 5C LES TURONS - terciari
- 6A PORT DE MATARÓ - terciari
- 6B MARITIM DE LLEVANT - terciari



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 bé, 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.

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 manipulable.



L'Estudi realitzat en el transcurs de l'any 2017, que s'adjunta com Annex 4.1, 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, te unes connotacions diferents als altres polígons.

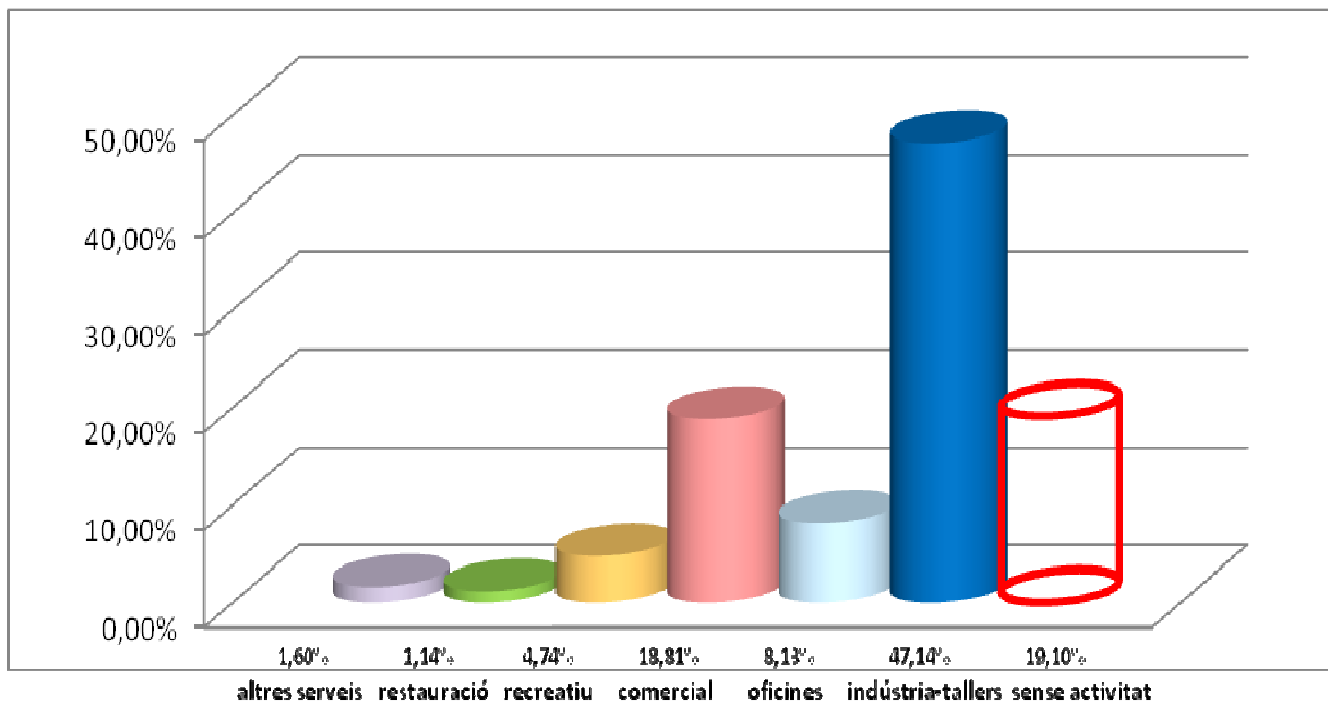




ELS ASPECTES BÀSICS DE DIAGNOSI

La distribució dels usos en els polígons ha determinat els plànols temàtics amb la localització dels usos organitzats per usos dins el sostre edificat dels polígons: Indústria tallers, Oficines i Empreses, Comercial, Recreatiu, Restauració i Altres activitats admeses.

Això ha permès **identificar el sostre construït buit** sense activitat da cadascun dels polígons, i que de manera bastant aproximada coincideix a grans trets amb la distribució global, observant que el 20% del sostre edificat es buit, **l'ús industrial i de tallers és el predominant**, seguit del comercial i a més distancia la resta dels usos.



L'activitat industrial s'emporta el gruix de l'activitat de la ciutat absorbint quasi el 50% del sostre edificat dels polígons.

Un 20% del sostre edificat està sense activitat


Advertència: Aquests gràfics mesuren l'activitat en els edificis construïts, els solars buits que no estan edificats no compten en aquestes estadístiques. Els solars buits queden grafats en el plànol del Grau d'activitat dels polígons que es presenta seguidament



El temàtic **del grau d'activitat** ens ajuda a detectar la localització de les **parcel·les sense activitat total i parcial**, així com **els solars** que encara resten sense edificar.



ACTIVITAT DEL PARC EDIFICAT

-  PARCEL·LA AMB ACTIVITAT
-  PARCEL·LA LOCALS BUITS
-  PARCEL·LA SENSE ACTIVITAT
-  SOLAR SENSE EDIFICAR:
SENSE ACTIVITAT
-  SOLAR SENSE EDIFICAR:
AMB APARCAMENT A CEL OBERT,
MASIA O ACTIVITAT



GRAU D'ACTIVITAT	PLA D'EN BOET	LES HORTES DEL CAMÍ RAL	VALLVERIC	MATA-ROCAFONDA
SOLARS SENSE EDIFICAR	6	6	0	2
SOLARS AMB ACTIVITAT A CEL OBERT (2 son masies)	5	3	0	0
PARCEL·LES EDIFICADES SENSE ACTIVITAT	5	3	3	4
PARCEL·LES EDIFICADES AMB LOCALS BUITS	24	12	2	13
PARCEL·LES TOTALMENT OCUPADES D'ACTIVITAT	55	33	11	27

S'ha buscat la **dimensió teòrica de les activitats** mesurades en superfície construïda.

Basant-se amb el nombre de locals i el sostre màxim de cada parcel·la, trobem la superfície mitjana teòrica de les activitats, de manera que podem identificar la **mida mitjana de les activitats de cada parcel·la**, en un dels següents trams:

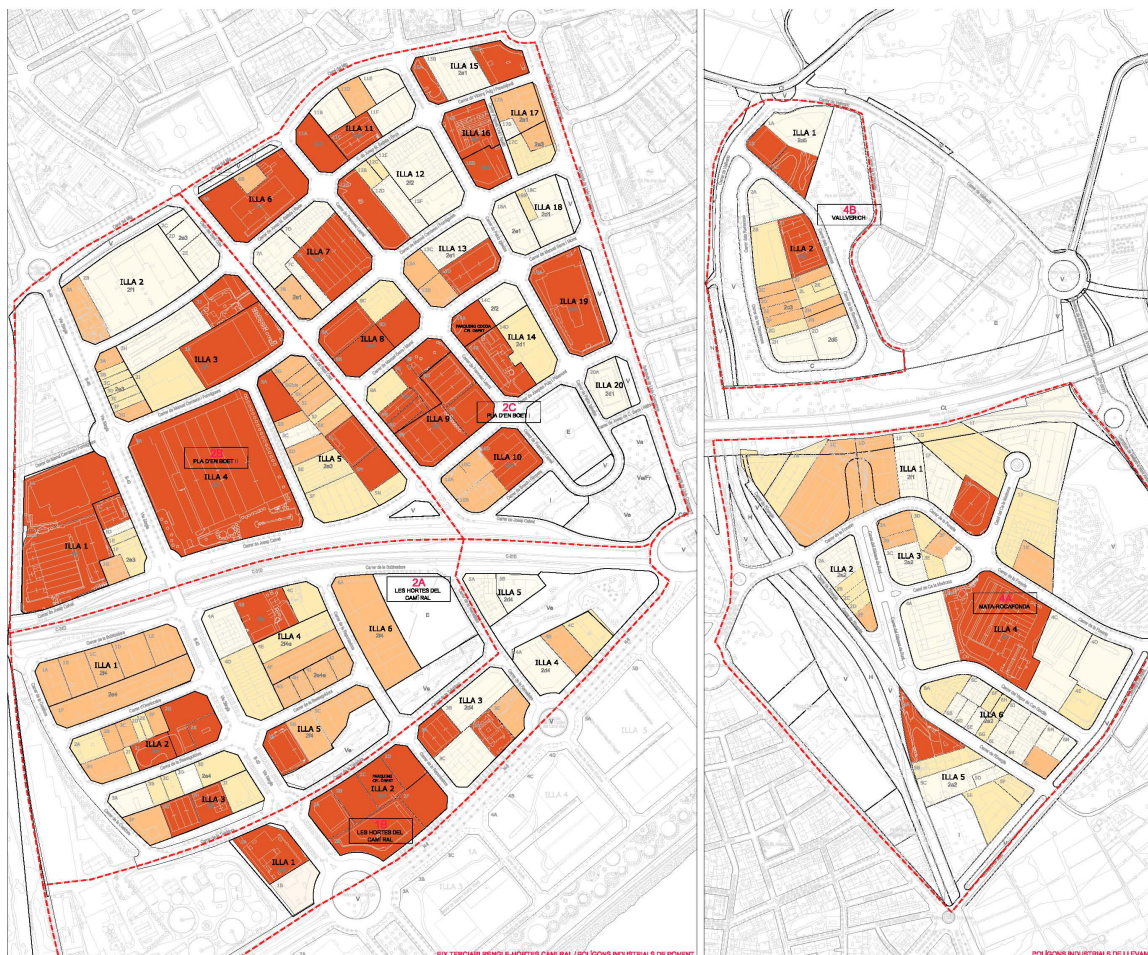
- Menys de 250 m2
- Entre 250 i 500 m2
- Entre 500 i 1000 m2
- Entre 1000 i 2500 m2
- Més de 2500 m2

I representar-ho en un temàtic (a menys superfície menys intensitat de color) on s'hi observa una lectura heterogènia de la dimensió mitja de les activitats a tots els polígons.

Predomini de superfícies de menys de 500 m2 a Pla d'en Boet, en les illes de l'eix Camí del Mig - Av. Lluís Companys.

Predomini de superfícies molt més grans en les illes del nucli intern del polígon Pla d'en Boet.

Les activitats de menys de 250 m2 es concentren a l'illa 2 de Pla d'en Boet i a l'illa 3 de Les Hortes.



L'estudi fa un zoom a posteriori per identificar la localització i ocupació de les **activitats recreatives musicals i de restauració** en els polígons de Pla d'en Boet I i II.

Les activitats recreatives estan implantades en els polígons de ponent de la ciutat, i concretament les classificades com **recreatives musicals** (discoteques, sales de festes, pubs musicals, etc) **es concentren a Pla d'en Boet**.

La restauració (bars i restaurants) proliferen al costat de les activitats recreatives completant els serveis d'oci nocturn.



ACTIVITATS RECREATIVES MUSICALS, DISCOTEQUES, SALES DE BALL, PUBS MUSICALS



ACTIVITATS RESTAURACIÓ RESTAURANTS, BARS, CAFETERIES

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

JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ DEL PLA GENERAL

En conseqüència amb les quatre accions del **Programa municipal 2013 sobre les "Propostes i Línies d'Actuació** en relació amb la **Incentivació i Promoció Econòmica de la ciutat"**, recordem que **l'Acció tercera, la C**: en relació als polígons industrials i terciaris de llevant i de ponent, restava pendent de realitzar.

Fet l'anàlisi explicat anteriorment, per entendre quin es el problema plantejat en els polígons i com abordar-ho amb els Eixos esmentats, s'ha pogut arribar a les conclusions necessàries per tirar endavant una sèrie de **canvis en el planejament urbanístic dels polígons afectats**. Canvis que d'altra banda estan relacionats amb els **paràmetres de regulació dels usos i les activitats**, i de cap manera hi ha altres aspectes de les condicions de l'edificació i de les condicions de la parcel·lació que es vulguin o es necessitin modificar.

Ens centrem en una Modificació de planejament que incidirà en la regulació i la intensitat dels usos; és a dir que únicament es donarà **més o menys permissibilitat dels usos** establerts en el planejament, en les zones i subzones industrials i terciàries, i incidirem en la seva densitat **suprimint la prohibició de fer més d'un establiment per parcel·la** en les zones que el Pla general ho fixa, per passar a regular-ho per **limitacions de superfície de local**.

La variació del canvi del **paràmetre de densitat** de les activitats per parcel·la s'entén com un **canvi substancial** vinculat a una qualificació mare "2e i 2f" Indústria entre mitgeres i Indústria aïllada, definit en el Pla general 1996 i que el planejament derivat ha anat arrastrant en les condicions d'ús dels Plans parcials aprovats. Així mateix, el Pla parcial "Les Hortes del Camí Ral" també reforça aquesta proposta traslladant aquest paràmetre, per primera vegada, a la subzona 2d4 "Indústria-terciària aïllada". Tanmateix s'actualitzaran els **quadres d'usos de les zones i subzones** en clau industrial i terciària, d'una manera global, **unificant dos blocs en quant als usos**; els usos industrials i els usos terciaris i definint les noves condicions dels usos i les seves permissibilitats. Qüestió que obligarà d'acord al llenguatge i nomenclatures del Pla general, a crear les subzones necessàries afegint un subíndex (i)industrial o (t)terciari, que es diferenciaran de les originàries únicament pel nou quadre d'usos.

Estem davant d'una **Modificació de rang de Pla general**, entesa com a global en el marc dels paràmetres de regulació dels usos industrials i terciaris de la Normativa



Urbanística del Pla general vigent, i que es pot atribuir físicament la seva aplicació, a tots **els àmbits dels polígons de llevant i de ponent de la ciutat.**

S'afegeix a l'àmbit de Modificació, les dues illes industrials amb façana a la N-II, qualificades amb 2f3 Blue Sun (abans Procter&Gamble) i l'illa terciària 2d2 Auto d'Ara, inscrites al sector Rengle I. S'exclou el polígon Balançó i Boter i les illes terciàries del Rengle II, que per la seva ubicació estratègica entre l'àmbit tecnològic, la ciutat residencial i el Centre de la ciutat, és objecte d'una oportunitat vinculada a d'altres iniciatives urbanístiques.

S'ha considerat oportú, en el marc d'aquest tràmit de Modificació del planejament general en l'àmbit industrial-terciari, **actualitzar el planejament per l'adaptació gràfica i normativa de les franges de seguretat** d'acord a les determinacions de la Instrucció 8/2007 SIE Secretaria de Seguretat Industrial "Creixements urbans als voltants d'establiments afectats per la legislació d'accidents greus existents"

L'aplicació del nou règim dels canvis plantejats, amb la finalitat de que l'adaptació de les activitats sigui de caràcter gradual, les autoritzacions es faran d'acord a lo establert en la **Disposició Transitòria** de la Normativa d'aquesta Modificació.

1.2 PLANEJAMENT VIGENT. MARC LEGAL. JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

PLANEJAMENT VIGENT

Els àmbits objecte de la Modificació són sòls classificats pel Planejament vigent d'urbans consolidats, provinents la major part d'un desenvolupament del planejament derivat del PG1996.

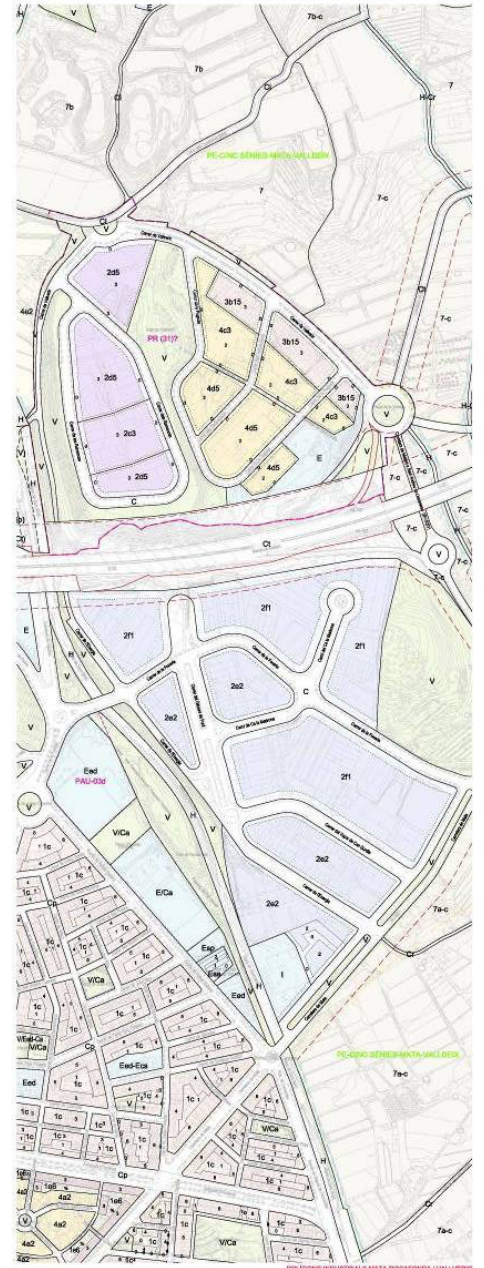
En la imatge adjunta del planejament refós es dibuixen els sectors de desenvolupament, les figures de planejament derivat i les figures de gestió aprovades en el transcurs des de l'any 1996 fins l'actualitat.

El Pla parcial **Mata-Rocafonda** és anterior al Pla general 1996, i les determinacions i nomenclatures van ser adaptades en el planejament nou.

Els polígons **Pla d'en Boet I i Pla d'en Boet II** es desenvoluparen solapadament amb la tramitació del Pla general 1996, amb execució com sector d'urbanització prioritària i de taxació conjunta. No s'ha efectuat cap modificació del planejament substancial pel que fa a les determinacions d'edificació i d'usos en aquests polígons.

El sector de **Les Hortes del Camí Ral**, caracteritzat pel seu teixit terciari d'aparador en la façana de la N-II i amb voluntat més industrial entre aquesta franja i l'Autopista. Polígon provinent d'un sector de planejament derivat del PG1996, el Pla parcial "Les Hortes del Camí Ral". No s'ha dut a terme cap Modificació del planejament aprovat.

El sector **Vallveric** té dues vessants; la residencial i la industrial; ambdós desenvolupades amb el Pla parcial i la reparcel·lació del sector. Posteriorment es va modificar alguns aspectes com la densitat residencial i d'altres qüestions de caire econòmic, amb una Modificació puntual del Pla general i tramitació de nova reparcel·lació econòmica.



PLÀNOL PLANEJAMENT REFÓS DELS POLÍGONS

NORMES URBANÍSTIQUES DEL PLA GENERAL

La Normativa vigent d'aplicació actual també es veurà afectada per la Modificació, d'una manera transversal, en les **condicions d'ús de totes les zones i subzones industrials i industrial-terciàries, entre mitgeres i aïllada**, situades dins els àmbits discontinus de la Modificació. Les zones afectades són:

Condicions d'ús de la zona 2a1, 2c3, 2d1, 2d2, 2d3, 2d4, 2d5

A cada parcel·la de la zona 2d4, s'admetrà només un establiment industrial



<i>Habitatge Unifamiliar</i>	<i>Habitatge Plurifamiliar</i>	<i>Habitatge rural</i>	<i>Hoteler</i>	<i>Comerç petit</i>	<i>Comerç mitjà</i>	<i>Comerç gran</i>
<i>Condic. (1)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (2)</i> <i>Incompatible a 2d4</i> <i>Incompatible a 2a1</i>	<i>Condic. (2)</i>	<i>Condic. (2)</i>

<i>Oficines i serveis</i>	<i>Restauració</i>	<i>Recreatiu</i>	<i>Magatzems</i>	<i>Indústria I</i>	<i>Indústria II</i>	<i>Indústria III</i>
<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Compatible</i>	<i>Dominant</i>	<i>Dominant</i>	<i>Incompatible</i>

<i>Educatiu</i>	<i>Assistencial</i>	<i>Sanitari</i>	<i>Sociocultural</i>	<i>Esportiu</i>	<i>Administrat.</i>
<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>

<i>Serveis tècnics</i>	<i>Estac. i aparcament</i>	<i>Agrícola</i>	<i>Pecuari</i>	<i>Forestal</i>	<i>Altres usos</i>
<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (4)</i>

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:

- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i, en general, aquells productes que per les seves dimensions o naturalesa precisen de grans superfícies (vehicles, mobiliari, piscines...) i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (4) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

Condicionaments d'ús de la zona 2e1, 2e2, 2e3, 2e4, 2e4a, 2f1, 2f2, 2f3, 2f4, 2f4a

A cada parcel·la s'admetrà només un establiment industrial.

<i>Habitatge Unifamiliar</i>	<i>Habitatge Plurifamiliar</i>	<i>Habitatge rural</i>	<i>Hoteler</i>	<i>Comerç petit</i>	<i>Comerç mitjà</i>	<i>Comerç gran</i>
<i>Condic. (1)</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (2)</i> <i>Incompatible a 2e4,</i> <i>2e4a, 2f4</i>	<i>Condic. (2)</i>	<i>Condic. (2)</i>

<i>Oficines i serveis</i>	<i>Restauració</i>	<i>Recreatiu</i>	<i>Magatzems</i>	<i>Indústria I</i>	<i>Indústria II</i>	<i>Indústria III</i>
<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (4)</i>	<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Dominant</i>	<i>Dominant</i>

<i>Educatiu</i>	<i>Assistencial</i>	<i>Sanitari</i>	<i>Sociocultural</i>	<i>Esportiu</i>	<i>Administrat.</i>
<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>	<i>Condic. (3)</i>

<i>Serveis tècnics</i>	<i>Estac. i aparcament</i>	<i>Agrícola</i>	<i>Pecuari</i>	<i>Forestal</i>	<i>Altres usos</i>
<i>Compatible</i>	<i>Compatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Incompatible</i>	<i>Condic. (5)</i>

Els diferents condicionants per a cadascun dels usos responen a la necessitat prèvia de justificar que l'ús no crearà distorsions en el teixit edificat, s'integrarà en el conjunt urbà consolidat i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada sector, zona o subzona. La justificació de que l'ús condicionat és compatible amb la zona o subzona corresponent es realitzarà mitjançant sol·licitud, llicència, Pla Especial o qualsevol altre document que estableixi l'ordenança corresponent:



- (1) S'admet tan sols l'ús de vivenda pel personal de vigilància conservació o guarda de l'establiment
- (2) Es consideren compatibles els destinats a la venda al detall de maquinària, elements auxiliars a la indústria i la venda a l'engròs excepte del sector alimentari
- (3) S'admeten sols aquells vinculats al servei de l'activitat industrial pròpia de la parcel·la
- (4) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment

MARC LEGAL I JUSTIFICACIÓ JURÍDICA

L'autorització per les obres i les activitats queden regulades per les determinacions del Pla general vigent amb el refós de les ordenacions dels planejaments derivats, la normativa Refosa (2005) del Pla general i de les normatives dels Plans parcials corresponents, de l'Ordenança d'intervenció municipal d'Activitats, de l'Ordenança municipal de Llicències Urbanístiques, de l'Ordenança reguladora del soroll i les vibracions i de la Modificació puntual del Pla especial de regulació dels usos recreatius.

D'acord al Text Refós de la Llei d'Urbanisme, als articles 96, 97, 99 i 100, es pot resumir i justificar el següent:

Art. 96; *Les modificacions d'instruments de planejament urbanístic que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos ja establerts, resten subjectes a les particularitats que estableixen els **articles 99 i 100.***

Art. 99; *Les modificacions d'instruments de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat dels usos, o la transformació dels usos establerts anteriorment han d'incloure en la documentació: la identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació; la previsió de l'agenda o del programa d'actuació del pla; Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació.*

No estem en una transformació cap a usos residencials, no obstant això, l'informe previ de la Comissió d'Urbanisme de data 24 de juliol de 2018, ha manifestat que amb aquesta Modificació de planejament es produeix una transformació dels usos globals dels polígons industrials que dona resposta a l'evolució de les activitats industrials principals, admetent la terciarització dels àmbits.

Art. 100; *Les Modificacions de planejament general que requereixen un increment de les reserves per a sistemes urbanístics que poden incidir sobre el cas concret, són:*
En sòl urbà, quan la modificació del planejament té per objecte la reordenació general d'un àmbit que comporta la transformació global dels usos previstos pel planejament i quan la modificació del planejament comporta l'augment de la densitat de l'ús residencial, sense increment de l'edificabilitat, s'ha de preveure una reserva complementària de terrenys per a sistemes d'espais lliures i equipaments.
100.3; ...per a usos no residencials s'ha d'incorporar una reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre. Aquestes reserves s'aplicaran sobre la totalitat del sostre edificable de l'àmbit. Als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior.



L'article 100 li és d'aplicació, en quant s'identifica amb una reordenació dels usos de l'àmbit, tot i que no hi hagi increment de sostre.

Art.97; *Les propostes de modificació d'una figura de planejament urbanístic han de raonar i justificar la necessitat de la iniciativa, i l'oportunitat i la conveniència amb relació als interessos públics i privats concurrents. L'òrgan competent per aprovar la modificació ha de valorar adequadament la justificació de la proposta i, en el cas de fer-ne una valoració negativa, ha de denegar-la.*

Precisament, les raons per tirar endavant la Modificació dels paràmetres de les condicions d'ús d'aquest planejament dels polígons, està motivat per posar solucions sobre de la taula davant la incongruència i dificultat que representa no poder autoritzar llicències d'obres i activitats adaptades al mercat de l'activitat econòmica de la ciutat.

L'evidència del sostre de locals i solars sense activitat, es fa palesa en el Estudi i Anàlisi realitzat, sense poder afavorir la implantació de les activitats de mitjanes empreses que responen a la demanda real de Mataró.

Des de les iniciatives i voluntats de l'any 1996 amb una ordenació en la que es pretenia afavorir a la gran indústria amb parcel·les grans i amb la implantació d'una fàbrica o una activitat per parcel·la; això ha passat a la història, el territori del Maresme ofereix altres oportunitats i avantatges vinculades a la tecnologia i a la indústria neta i terciària comercial amb un dimensionat d'empresa de teixit mixt i de superfícies no massa generoses.

Des del punt de vista socioeconòmic la Modificació d'aquest paràmetres representa un impuls i dinamització a l'activitat econòmica de la ciutat; completarà el teixit productiu dels polígons edificant-se en solars i ocupant locals buits, a la vegada afavorirà la implantació de les activitats de petita dimensió en els baixos dels eixos comercials del centre de la ciutat, generarà llocs de treball i una millor ocupació en general; en definitiva representa una millora per la ciutat i per tant es considera que el interès públic d'aquesta Modificació queda ben justificat. Així mateix es dona una concurrència d'interessos en el sector privat, al facilitar que la demanda actual s'apropi a la oferta de la ciutat, equilibrant ambdós interessos, el públic i el privat.

Art. 59; Documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal.

La documentació d'una Modificació puntual s'ha de justificar a partir dels requeriments documentals del POUM. Hi ha molts diferents tipus, rangs i dimensionats de modificacions puntuals, i per tant, la documentació necessària per a cada una pot ser molt diversa. Per aquest motiu es justifica a continuació cada un dels documents necessaris, d'acord amb el contingut d'aquest article 59.:



- **Memòria descriptiva i justificativa**, amb els estudis complementaris que s'escaiguin, i que haurà de contenir a més dels continguts propis, el següent:
 - a.1. El programa de participació ciutadana. D'acord amb l'article 105 del Reglament de la Llei d'Urbanisme D 305/2006, no és d'obligat compliment aprovar un Programa de participació ciutadana per una modificació puntual, però sí fer la participació adequada al contingut del document.
 - a.2. Justificació d'un desenvolupament sostenible tenint en compte la mobilitat generada i el transport públic. D'acord amb l'article 3 "Àmbit d'aplicació" del D 344/2006 no requereix cap estudi d'avaluació de la mobilitat generada, doncs no s'està classificant nou sòl, ni implantant nous usos residencials.
 - a.3. Informe de sostenibilitat econòmica relacionat amb la suficiència d'usos productius i de les finances públiques. Com que s'afavorirà l'autorització de llicències es generarà més activitat econòmica i s'estimularà l'ocupació dels locals buits, i per tant no es produeix cap manca d'usos productius; i com que no es generen nous sistemes públics, tampoc hi haurà efectes a la sostenibilitat econòmica de les finances públiques.
- **Plànols d'informació i ordenació**
- **Normes urbanístiques.**

L'Agenda i avaluació econòmica de les actuacions. No procedeix per la naturalesa i abast d'aquesta MPGO, que no requereix cap instrument de gestió urbanística.

Documentació mediambiental adequada i com a mínim l'informe ambiental. No procedeix perquè no hi ha cap augment de sostre edificable ni de volums.

El programa d'actuació urbanística. No s'escau.

La memòria social. No s'escau, per no tractar temes d'habitatge.

1.3 PROPOSTA DE LA MODIFICACIÓ:

1.3.1 Criteris i Objectius per la intervenció en la Normativa dels polígons d'àmbit industrial de la ciutat

Vista la necessitat i la oportunitat de resoldre el conflicte actual, per la incompatibilitat entre l'adequació de les activitats que es volen implantar en els àmbits afectats amb el planejament vigent, es procedeix a fer un canvi de ruta, afrontant aquesta problemàtica que esdevé una part important de la dinàmica econòmica de la ciutat.

La proposta de la Modificació del teixit productiu, tal com s'ha expressat en els apartats anteriors, 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 pot entendre aquesta Modificació com un reajustament, en els paràmetres de les condicions d'ús, que per la seva condició de "transversal" li dona caràcter de "global". Però no s'intervé en els paràmetres bàsics com són l'índex d'edificabilitat, el nombre de plantes o la superfície d'ocupació, ni es pretén la transformació dels usos globals. No obstant això, si que s'augmenta la intensitat permesa de les activitats, referit al nombre d'establiment per parcel·la de les zones i subzones industrials 2e, 2f i la subzona terciària 2d4.

En el quadre adjunt es pot observar **els paràmetres vigents associats a cada subzona i que es mantindran:**

ZONA 2c INDÚSTRIA-TERCIÀRIA ENTRE MITGERES		ZONA 2e INDÚSTRIA ENTRE MITGERES	
2a1	La Bòbila	2e1	Pla d'en Boet I
		2e2	Mata-Rocafonda
ZONA 2c INDÚSTRIA-TERCIÀRIA ENTRE MITGERES		2e3	Pla d'en Boet I i II
2c3	Vallveric	2e4	Les Hortes del Camí Ral
		2e4a	Les Hortes del Camí Ral
ZONA 2d INDÚSTRIA-TRECIÀRIA AÏLLADA		ZONA 2f INDÚSTRIA AÏLLADA	
2d1	Pla d'en Boet I	2f1	Pla d'en Boet II
2d1	Mata-Rocafonda	2f1	Mata-Rocafonda
2d2	El Rengle I	2f2	Pla d'en Boet I
2d3	La Bòbila	2f3	El Rengle I
2d4	Les Hortes del Camí Ral	2f4	Les Hortes del Camí Ral
2d5	Vallveric	2f4a	Les Hortes del Camí Ral

Superfície mínima parcel·la (m2)

400	2a1 2e4	600	2c3 2d3 2e1 2e2 2e3	975	2e4a	2000	2d5	2500	2d1 2d2 2d4 2f1 2f2 2f3 2f4	3900	2f4a
-----	------------	-----	---------------------------------	-----	------	------	-----	------	-----------------------------------------------	------	------

Índex d'edificabilitat neta (m2st/m2s)

0,598	2f4a	0,85	2f4	0,9	2f1	1,00	2d1 2e1 2f2 2f3	1,05	2d4	1,1553	2d5	1,2	2d2 2c3 2e2	1,4	2e3 2e4	1,8	2a1 2d3
-------	------	------	-----	-----	-----	------	--------------------------	------	-----	--------	-----	-----	-------------------	-----	------------	-----	------------

Nombre d'establiments per parcel·la

amb LÍMIT	1 ut. xparcel·la	2d4-2e1-2e2-2e3-2e4-2e4a-2f1-2f2-2f3-2f4-2f4a
sense LÍMIT	no regulat	2a1-2c3-2d1-2d2-2d3-2d5

Els Objectius de la Modificació es van formalitzant, a la vegada, tan en el Estudi realitzat "Anàlisi del Teixit productiu dels polígons industrials" com en el desenvolupament del debat tècnic realitzat amb coordinació amb el Servei de Llicències i Activitats, que han aportat una visió més jurídica en la descripció i definició d'una nova normativa que ha de servir per poder **autoritzar les llicències d'obres i activitats**.

A continuació 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 m² en l'àmbit terciari i la Indústria I, II, III, a partir de 500 m² 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 m² o superior, o aquelles educatives i culturals que essent menors de 200 m² 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 m² per l'àmbit terciari i 500 m² 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 m² 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 m² els establiments de restauració de l'àmbit terciari. Pels restaurants i bars existents que no arribin a 200 m², 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 m2; àmbit industrial 500 m2.**
- **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**; que en el cas de Mataró, en l'actualitat, es generen en l'illa de Blue Sun i l'illa de la empresa DHL.

La Modificació aportarà un plànol amb la delimitació de les franges de seguretat vigent; Blue Sun i DHL, i la normativa d'aplicació per les activitats afectades, d'acord a la normativa transitòria establerta.

- **Intervenir amb una normativa de transitorietat que porti solucions a les casuístiques derivades del nou planejament**

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.

1.3.2 Oportunitat d'introduir d'altres aspectes de contingut conceptual i normatiu vinculat a les autoritzacions de les activitats en els polígons.

- **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"**

El Consorci per al Tractament de Residus Sòlids Urbans del Maresme, ha adquirit sòl al carrer Foneria del polígon Mata-Rocafonda amb la finalitat de desplaçar, no d'ampliar, una part de la Planta de Tractament actual en aquest nou emplaçament,



concretament la línia de tractament de voluminosos i matalassos i les transferències d'envasos i vidre.

Tot i que s'ha aprovat el Pla Territorial Sectorial d'Infraestructures de Gestió de Residus Municipals de Catalunya 2020 PINFRECAT20, la instal·lació de la Planta actual de Mataró com a Centre Integral de Valorització de Residus del Maresme i les seves activitats i línia de finançament, es recollien en el Pla territorial precedent.

La finalitat és de crear un nou programa 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.

- **Incorporar la correcció d'errada per la vigència d'un Estudi de Detall de reordenació volumètrica aprovat en el 1989, de la parcel·la núm. 8 del Pla Parcial del polígon industrial Mata-Rocafonda**

L'illa triangular entre els carrers Energia, Foneria i Gènere de Punt del polígon Mata-Rocafonda, va ser objecte de l'aprovació d'un Estudi de Detall a l'any 1989, anterior al Pla general 1996, per la reordenació volumètrica de tota l'illa motivat per l'afectació de les línies elèctriques d'Alta que transcorren adjacents al carrer Energia.

L'afectació obligà al desplaçament de 6 metres de l'alineació de l'edificació del carrer Energia, tot traslladant la volumetria de l'illa, 6 metres cap enrere, envaint doncs els patis de parcel·la del carrer Foneria.

El Pla general 1996 no va recollir l'ordenació proposada i vigent de l'Estudi de Detall i tampoc es va recollir com a figura de planejament vigent en la Disposició Final Primera de les NNUU del Pla general, per tant les autoritzacions en aquesta illa han quedat sense cobertura legal.

L'objectiu es incorporar en el llistat de vigència de figures de planejament anterior a l'aprovació del Pla general 1996, l'Estudi de Detall "ED-36 ordenació volumètrica de la parcel·la núm. 8 del PP Mata-Rocafonda" i a més refondre aquesta ordenació en el plànol d'ordenació per evitar confusions. En aquest sentit, s'ha afegit un article normatiu per afegir l'ED-36 a la llista de figures de planejament vigents de la Disposició Final de les NU del Pla general.

- **Adequar normativament la innecessarietat de tramitar un Estudi de Detall pel desenvolupament de les activitats en parcel·les de més de 2000 m2 en la "Zona Indústria urbana entre mitgeres", clau 2a i subzones amb clau 2a1.**

La implantació d'activitats en les subzones 2a1, queden condicionades pel Pla general a la tramitació prèvia d'un Estudi de Detall, en les parcel·les superiors a 2000 m2 per justificar la capacitat i desenvolupament de les activitats, és a dir garantir una fragmentació de locals viable, un accés des del carrer, una àrea de càrrega i descàrrega si escau, pel tipus d'activitat i donar compliment als requeriments per l'accessibilitat i seguretat d'incendis. Aquesta condició s'estableix a l'art 301 NU del PG, en el paràmetre "Dimensions i mida de la parcel·la" en la zona clau 2a i subzones



clau 2a1 "La Bòbila" (PEMU LA BÒBILA) i clau 2a1 "Restaurant Servei Ràpid" (ED-169)

Actualment, aquests condicionats estan regulats per diverses normatives i legislacions que fan innecessari tenir de controlar-ho mitjançant la figura de l'Estudi de Detall que a més ja ha quedat fora de circulació:

La densitat de locals per controlar-ne la fragmentació es determina per la creació de la nova regla de densitat a partir de la superfície mínima de local de 200 m² en la zona terciària.

L'article 135 de les NU vigents del Pla general, "Conceptes i paràmetres relacionats amb la intensitat dels usos en les zones terciàries i industrials d'activitat econòmica" fa una definició d'establiment o local independent, de cara a la segregació i a l'exercici d'una activitat, quan el local disposa d'accés independent.

El Reglament d'Activitats requereix accés de les activitats independents i des del carrer i d'un espai per càrrega i descàrrega d'acord a la tipologia de l'activitat.

Les edificacions hauran de donar compliment al Codi Tècnic de l'Edificació en quant a seguretat d'incendis i de condicions d'accessibilitat.

Tanmateix, l'autorització d'obres i les activitats hauran de complir aquests aspectes anteriors i per tant, es podrà suprimir la necessitat de la tramitació de l'Estudi de Detall.

1.4 JUSTIFICACIÓ DE RESERVES MÍNIMES DE SISTEMES DERIVATS DE LA TRANSFORMACIÓ GLOBAL DELS USOS

NECESSITAT DE L'ESTUDI

La present MPG preveu canvis en els paràmetres de regulació dels usos i les activitats en les zones i subzones industrials i terciàries presents en els polígons industrials de Mataró de El Rengle, Les Hortes del Camí Ral, Pla d'en Boet 1 i 2, Mata-Rocafonda i Vallveric.

Aquesta modificació s'interpreta com una transformació global dels usos (TGU) d'acord a allò previst al TRLUC, pel qual s'ha de justificar el compliment de les reserves obligatòries de sòl per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5m² de sòl per cada 100m² de sostre destinat a altres usos, tal i com estableix l'article 100.3 del TRLUC. Així mateix, l'article estableix que "als efectes anteriors, computen les reserves que s'han obtingut o s'han previst per a qualsevol ús per raó de la destinació de l'àmbit en qüestió d'acord amb el planejament anterior".

A més de les reserves obligatòries de sòl esmentades derivades de la transformació global dels usos, es considera pertinent, com a anàlisi previ, comprovar si els sectors de planejament que conformen l'àmbit d'aquesta MPG, desenvolupats anteriorment, compleixen amb els estàndards previstos a l'article 65.4 del TRLUC, relatiu als plans parcials urbanístics pel qual "en els sectors d'ús no residencial els plans parcials han de reservar per a zona verda un mínim del 10% de la superfície de l'àmbit d'actuació urbanística i han de reservar per a equipaments un mínim del 5% de la dita superfície, a més del sòl destinat a serveis tècnics, si s'escau".

METODOLOGIA DE CàLCUL

L'objectiu principal de l'estudi és comprovar el compliment o no de les cessions d'espais lliures i equipaments establertes als articles 65.4 i 100.3 del TRLUC. Per fer-ho, es consideren els àmbits de planejament derivat que inclouen els polígons industrials



objecte d'aquesta modificació. Aquests són: el PP-23 "El Rengle-Riera d'Argentona", PP-26 "Les Hortes del Camí Ral", PP-20 "Pla d'en Boet II" i PP-1 "Pla d'en Boet I", el sector "Mata-Rocafonda", el sector Vallveric i el PEMU-01 "La Bòvila". Es tracta de planejaments derivats del Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Mataró de 1977 (PG77) i del Pla General d'ordenació de Mataró de 1996 (PG96). Concretament a efectes de càlcul es computa:

- Pel que fa al compliment de les reserves obligatòries del 15% del sòl destinat a zona verda i equipaments que han de realitzar els plans parcials en els sectors d'ús no residencial d'acord a l'article 65.4 del TRLUC, s'analitzen les reserves de Sistema de Parcs i Jardins Urbans (V) i Sistema d'Equipaments comunitaris (E) previstes en els planejaments corresponents.
- Pel que fa al compliment de les reserves obligatòries per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics de 7,5m² de sòl per cada 100m² de sostre destinat a altres usos que estableix l'article 100.3 del TRLUC: a efectes de sostre, es computa l'edificabilitat total dels plans parcials que inclouen aquelles illes objecte de TGU; a efectes de superfície de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics es computa la superfície de Sistema de Parcs i Jardins Urbans (V) i Sistema d'Equipaments comunitaris i Serveis tècnics (E i I) dins els àmbits dels plans parcials esmentats anteriorment.



A la imatge adjunta es mostren els límits dels àmbits de planejament, les illes d'ús terciari i industrial que el conformen, així com les superfícies de zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics que s'identifiquen i computen a efectes de càlcul.



D'acord a això, s'avalua el compliment de les cessions obligatòries en base al procediment següent:

1. Comprovació de les reserves del 15% de sòl destinades a zones verdes i equipaments als àmbits de planejament vinculats als polígons industrials afectats per la MPG
 - a. Càlcul de la superfície de cessió obligatòria a *Sistema de Parcs i Jardins Urbans (V)* i *Sistema d'Equipaments Comunitaris (E)* corresponent al 15% de la superfície dels àmbits de planejament
 - b. Càlcul de la superfície de V+E real, prevista en els àmbits de planejament
 - c. Càlcul de la diferència entre ambdues superfícies, per a comprovar el compliment o no de les reserves esmentades, i identificació del possible excedent de superfície de V+E
2. Comprovació de les reserves del 7,5m²s per cada 100m²st d'altres usos destinat zones verdes, espai lliure públic i equipaments públics
 - d. Càlcul del sostre edificable màxim (m²st) prevista en els àmbits de planejament
 - e. Càlcul de la superfície de cessió obligatòria de *Sistema de Parcs i Jardins (V)* i *Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics (E i I)*, d'acord al rati 7,5m² de sòl per cada 100m²st, en base al sostre edificable màxim
 - f. Càlcul de la superfície de sòl corresponent a la suma de la superfície excedent de Sistema de Parcs i Jardins Urbans (V) i Sistema d'Equipaments Comunitaris (E) calculada en el punt c, i Serveis Tècnics (I)
 - g. Càlcul de la diferència entre la superfície de cessió obligatòria calculada en el punt e i la superfície de sòl calculada en el punt f per a comprovar el compliment o no de les reserves esmentades
3. Valoració dels resultats
 - h. Si la diferència és positiva, es considera que es dona compliment als estàndards previstos als articles 65.4 i 100.3 del TRLUC. Per contra, si la diferència és negativa, caldrà generar nou sòl amb aquest destí o implementar els mecanismes de compensació econòmica pertinents

RESULTATS

Tal i com s'observa a les taules adjuntes, la diferència de superfície -descrita en el punt h- és positiva, i es situa en 9.165m² amb un rati real de 8,5m² de V+E+I per cada 100 m²st de sostre. D'acord a això, es dona compliment als estàndards previstos a l'article 100.3 del TRLUC considerant, a més, les reserves mínimes establertes a l'article 65.4 per als plans parcials urbanístics.



Quadre de comprovació del compliment de les reserves obligatòries del 15% de sòl destinat a Sistema de Parcs i Jardins Urbans i Sistema d'Equipaments Comunitaris (V+E) en els àmbits de planejament vinculats als polígons afectats per la MPG-97

Àmbits	Sup. del sector de PP	Sup. mínima V+E (15%)	Sup. de V+ E en l'àmbit		Sup. excedent de V+E respecte 15% de sòl
PP-023 "El Rengle - Riera d'Argentona"	122.863	18.429	30.800	25,1%	12.371
PP-026 "Les Hortes del Camí Ral"	321.319	48.198	49.986	15,6%	1.788
PP-020 "Pla d'En Boet 2"	300.314	45.047	57.308	19,1%	12.261
PP-01 "Pla d'En Boet 1"	290.796	43.619	43.900	15,1%	281
PEMU-01 "La Bòvila"	48.307	7.246	2.757	5,7%	-4.489
PP "Mata-Rocafonda Sud"	308.300	46.245	65.286	21,2%	19.041
PP-24 "Vallveric"*	199.597	29.940	47.702	23,9%	17.762
	1.391.899	208.785	297.738	21,4%	59.014

*Al ser un sector amb ús industrial i residencial es considera com a superfície mínima: el 15% de la superfície del sector ponderada segons la superfície d'ús industrial respecte la superfície total de zones, més la superfície derivada dels estandars descrits a l'article 65.3 del TRLUC relatiu a l'ús residencial

Quadre de comprovació del compliment de les reserves obligatòries del 7,5m2s/100m2st d'altres usos destinat a Sistema de Parcs i Jardins Urbans i Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics (V+E+I) en els àmbits de planejament vinculats als polígons afectats per la MPG-97

	MPG-97					Balanç	
	Sup. excedent de V+E respecte 15% de sòl	Sup. de I en els àmbits de PP (m2)	Sup. resultant de E+V+I (m2)	ST edificable als àmbits dels polígons on es produeix (m2st)	Reserva obligatòria de V+E+I segons rati TGU 7,5m2/100 m2st (m2)	Diferència entre sup. V+E+I i requerida per MPG-97 (m2)	Rati real entre sup. actual de V+E+I i sostre edificable als àmbits dels polígons on es produeix TGU (m2/m2st)
PP-023 "El Rengle - Riera d'Argentona"	12371	0	12.371	89.041	6.678	5.693	13,9
PP-026 "Les Hortes del Camí Ral"	1788	3.044	4.832	181.959	13.647	-8.814	2,7
PP-020 "Pla d'En Boet 2"	12261	0	12.261	167.501	12.563	-302	7,3
PP-01 "Pla d'En Boet 1"	281	5.696	5.977	184.353	13.826	-7.850	3,2
PEMU-01 "La Bòvila"	-4489	0	-4.489	62.696	4.702	-9.191	-7,2
PP "Mata-Rocafonda Sud"	19041	6.783	25.824	140.844	10.563	15.261	18,3
PP-24 "Vallveric"	17762	0	17.762	45.242	3.393	14.369	39,3
	59014	15.523	74.538	871.636	65.373	9.165	8,6

Balanç

Diferència entre el rati real i rati requerit **1,1 m2s/100m2st d'altres usos**

Es conclou per tant, en la **innecessarietat de compensar monetàriament sòl per reserva de sistemes**, en tot l'àmbit de la Modificació de Pla general.



1.5 CANVIS INTRODUI TS DES DE L'APROVACIÓ INICIAL

Des de l'aprovació inicial del document de la Sessió del Ple municipal de data 12 d'abril de 2018 fins el moment actual abans de l'aprovació provisional, s'han introduït en el document de la Modificació de Pla general, alguns canvis produïts o per estimació d'al·legacions, o per consideracions i prescripcions dels informes sectorials, o pel contingut de l'informe previ emès per la DGU, o per revisió de detalls d'última hora i alguna errada material.

Els canvis incorporats són els següents:

1. Per estimació d'al·legacions:

-Canvi de qualificació a Sistema d'Equipament Comunitari i d'infraestructures de Serveis Tècnics, clau E-I, d'una part de la parcel·la amb front dels carrers Vapor Gordils, Camí de Ca La Madrona i carrer Foneria del polígon de Mata-Rocafonda, en virtut de l'al·legació presentada pel Consorci per al Tractament de Residus Sòlids i Urbans del Maresme per a la creació d'una instal·lació d'àmbit comarcal per la gestió, tractament i reciclatge de residus urbans en un marc d'economia circular sostenible. L'ordenació inclou les condicions de l'edificació.

-Es suprimeix la Disposició Transitòria Segona referida a la regulació directa dels usos de les parcel·les afectades per les franges de seguretat industrial. Si més no, les autoritzacions d'obres i activitats en el sòl afectat, serà objecte d'informació prèvia per l'Òrgan competent en matèria de seguretat industrial.

-En conseqüència s'afegeix el segon paràgraf de l'article 300.5 i 300.6 de les NU del PG

2. Per informes sectorials

Dels informes sectorials demanats hem tingut resposta de :

-**Direcció General d'Energia, Mines i Seguretat Industrial**_FAVORABLE

-**Comerç**_FAVORABLE

-**Servei Gestió del Litoral**_FAVORABLE amb la prescripció de grafiar en els plànols les línies de ribera de mar. Es grafien els plànols O.1 i O.2

-**Direcció General de Sostenibilitat de la Costa i del Mar**_amb PRESCRIPCIONS de grafiar en els plànols les línies de ribera de mar i tornar a sol·licitar informe abans de l'aprovació definitiva. Es grafien els plànols O.1 i O.2

-**Mobilitat** de l'Ajuntament_FAVORABLE

-Informe Previ Direcció General d'Urbanisme:

S'afegeix a la Memòria l'apartat 1.4 relatiu a la justificació de reserves mínimes de sistemes derivats de la transformació global dels usos. S'elimina el tercer paràgraf de la Disposició Transitòria Primera referint-se a autoritzacions de nova edificació en parcel·les que no han esgotat l'edificabilitat.

S'afegeix en el quadre d'usos de l'àrea terciària (per errada material), el text condicionant d'ús industrial I i II: (7) Usos industrials dominants. S'admetran en locals preexistents menors de 200 m2.



Ajuntament de Mataró

-De la Direcció General de Carreteres no hem tingut resposta. En previsió es grafien les línies d'edificació de les carreteres afectades en els plànols O.1 i O.2.

3. Per les noves incorporacions explicades a l'apartat 1.3.2 de la Memòria

Motivant modificació a l'articulat de la normativa d'aquest document:

Article 1.f i 1.i

Article 5. article 301(NUPG) i article 285(NUPG)

Article 7. Disposició Final

Mataró, 19 de novembre de 2018

SERVEI D'URBANISME I PATRIMONI
SECCIÓ D'URBANISME

Margarita Bertran i Serra
arquitecta, Cap de Secció d'Urbanisme