



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

NORMATIVA

2. NORMATIVA

Art.1. Objecte de la Modificació

La Modificació de Pla general MPG-97A "Condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries", té com objecte abordar els següents aspectes:

- a. Adaptar els paràmetres definits en les condicions d'ús, per les zones i subzones inscrites a l'àmbit físic de la Modificació, agrupant dos blocs: les condicions d'ús de les illes industrials i les condicions d'ús de les illes terciàries.
- b. Modificar la densitat per parcel·la de les illes industrials qualificades clau 2e, 2f, 2d4 i subzones derivades.
- c. Crear una regla de densitat per les illes industrials i per les illes terciàries.
- d. Desvincular els usos complementaris de les activitats industrials.
- e. Restringir alguns usos i activitats no industrials que desfavoreixen la qualitat dels teixit productiu.
- f. Crear sòl per Sistema d'Equipaments i d'Infraestructures de Serveis Tècnics, clau E-I, per donar un Servei de ciutat en el tractament de residus, lligat al concepte d'economia circular de caràcter social, determinant alhora les condicions d'edificació específiques per la instal·lació.
- g. Identificar gràficament les franges de seguretat de les indústries d'alt risc.
- h. Creació d'una Disposició Transitòria per intervenir en l'autorització de les llicències d'obres i activitats.
- i. Mantenir totes les altres determinacions i paràmetres reguladors del planejament vigent de les subzones de l'àmbit afectat, a excepció dels aspectes tractats en l'apartat 1.3.2 de la Memòria.

Art.2. Àmbit de la Modificació

- a. La Modificació comprèn les illes incloses en el plànol d'informació I.2 "Àmbit de la Modificació" situades, majoritàriament, en els polígons industrials de la ciutat, afectant les condicions d'ús de les zones i subzones de l'àmbit, següents:



TAULA DESCRIPCIÓ DE SUBZONES DE L'ÀMBIT

Clau	Zona/Subzona	Polígon
2a1	Indústria Urbana entre mitgeres	La Bòbila
2c3	Indústria-terciari entre mitgeres	Vallveric
2d1	Indústria-terciari aïllada	Mata-Rocafonda+Pla d'en Boet I
2d2	Indústria-terciari aïllada	El Rengle I
2d3	Indústria-terciari aïllada	La Bòbila
2d4	Indústria-terciari aïllada	Hortes del Camí Ral
2d5	Indústria-terciari aïllada	Vallveric
2e1	Indústria entre mitgeres	Pla d'en Boet I
2e2	Indústria entre mitgeres	Mata-Rocafonda
2e3	Indústria entre mitgeres	Pla d'en Boet I+Pla d'en Boet II
2e4	Indústria entre mitgeres	Hortes del Camí Ral
2e4a	Indústria entre mitgeres	Hortes del Camí Ral
2f1	Indústria aïllada	Mata-Rocafonda+Pla d'en Boet II
2f2	Indústria aïllada	Pla d'en Boet I
2f3	Indústria aïllada	El Rengle I
2f4	Indústria aïllada	Hortes del Camí Ral
2f4a	Indústria aïllada	Hortes del Camí Ral

Art.3. Documentació

El document urbanístic d'aquesta Modificació consta de les següents parts:

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 INTRODUIXITS DES DE L'APROVACIÓ INICIAL

2. NORMATIVA

- Art.1. Objecte d'aquesta modificació puntual.
- Art.2. Àmbit de la Modificació puntual
- Art.3. Documentació d'aquesta modificació puntual.
- Art.4. Modificació comparativa del contingut de l'articulat de la Normativa vigent del Pla general d'ordenació.
- Art.5. Proposta de nou articulat normatiu de la Modificació
- Art.6. Disposició transitòria
- Art.7. Disposició final

3. PLÀNOLS

- I.1. Ortofoto 1/5000
- I.2. Àmbit de la Modificació: polígons 1/5000
- I.3. Planejament vigent: Qualificació en Zones i Subzones en el àmbit de Modificació 1/3500
- I.4. Anàlisi gràfic teixit industrial i terciari:
 - Localització dels usos
 - Densitat de les activitats
 - Consolidació de l'edificació
 - Zonificació teixits urbanísticament homogenis



Dimensionament teòric de la superfície d'activitat mitja per parcel·la

Incidència de l'activitat d'oci nocturn: bars musicals, sales de festes i bars, restaurants

O.1. Proposta d'ordenació per la localització de les condicions dels usos 1/3500

O.2. Planjament modificat: Zones i Subzones. Franges de seguretat industrial 1/3500

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

Tenen caràcter normatiu l'apartat 1.3 "Proposta de la Modificació", l'apartat 2 "Normativa" i els plànols d'ordenació O.1 i O.2

Art.4. Descripció comparativa dels articles afectats de la NU del Pla general

Primer. Descripció comparativa de l'article 300

- Les qualificacions de subzona, que estan presents en les dos àrees delimitades (terciària i industrial) de l'àmbit de Modificació, afegeixen un subíndex (t) o (i), terciari o industrial, per indicar la nova regulació dels usos de la subzona, en clau terciària o en clau industrial, d'acord a la homogeneïtzació del plànol d'ordenació O.1.
- La nomenclatura de la nova qualificació de subzones comparativament amb les subzones vigents s'estableix d'acord al quadre següent:

TAULA DESCRIPCIÓ COMPARATIVA DE SUBZONES DE L'ÀMBIT			
Clau vigent	Nova Clau	Zona/Subzona	Polígon
2a1	2a1	Indústria Urbana entre mitgeres	La Bòbila
2c3	2c3	Indústria-terciari entre mitgeres	Vallveric
2d1	2d1	Indústria-terciari aïllada	Mata-Rocafonda+Pla d'en Boet I
2d2	2d2	Indústria-terciari aïllada	El Rengle I
2d3	2d3	Indústria-terciari aïllada	La Bòbila
2d4	2d4	Indústria-terciari aïllada	Hortes del Camí Ral
2d5	2d5	Indústria-terciari aïllada	Vallveric
2e1	2e1(t)	Indústria entre mitgeres	Pla d'en Boet I
	2e1(i)		
2e2	2e2	Indústria entre mitgeres	Mata-Rocafonda
2e3	2e3(t)	Indústria entre mitgeres	Pla d'en Boet I+Pla d'en Boet II
	2e3(i)		
2e4	2e4	Indústria entre mitgeres	Hortes del Camí Ral
2e4a	2e4a	Indústria entre mitgeres	Hortes del Camí Ral
2f1	2f1(t)	Indústria aïllada	Mata-Rocafonda+Pla d'en Boet II
	2f1(i)		
2f2	2f2(t)	Indústria aïllada	Pla d'en Boet I
	2f2(i)		
2f3	2f3	Indústria aïllada	El Rengle I
2f4	2f4	Indústria aïllada	Hortes del Camí Ral
2f4a	2f4a	Indústria aïllada	Hortes del Camí Ral

- L'article 300 de la NU del Pla general 1996, defineix les zones genèriques pels sectors industrials. El desenvolupament i aprovació del planejament derivat del PG1996, així com les Modificacions de planejament general tramitades des de llavors, han anat creant subzones en cada sector delimitat, modificant l'article 300 comparativament de la següent manera:



Art. 300 vigent. Definició i zones

1. Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien entre sí segons dos criteris fonamentals: en primer lloc per la posició concreta de la zona dintre del sòl urbà i la seva proximitat o distància llunyana a teixits residencials; i en segon lloc atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 2.

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sols compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General.

3. S'estableixen les següents zones:

Zona d'indústria urbana entre mitgeres	clau 2a
Zona de gran indústria urbana	clau 2b
Zona d'indústria-terciari entre mitgeres	clau 2c
Zona d'indústria-terciari aïllada	clau 2d
Zona d'indústria entre mitgeres	clau 2e
Zona d'indústria aïllada	clau 2f

Art. 300 proposat. Definició i zones

En negreta el nou redactat

1. Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien entre sí segons dos criteris fonamentals: en primer lloc per la posició concreta de la zona dintre del sòl urbà i la seva proximitat o distància llunyana a teixits residencials; i en segon lloc atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

S'identifica en els plànols d'ordenació **del Pla general vigent i plànols d'ordenació del planejament derivat vigent**, amb la clau 2.

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sols compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General. **El desenvolupament del planejament derivat o en motiu de modificacions del planejament general aprovades, s'han anat generant canvis en els paràmetres de les zones genèriques, creant les següents subzones de les zones inicials.**



3. S'estableixen les següents zones:

Clau	Zona/Subzona	àmbit
2a	Indústria Urbana entre mitgeres	
2a1	Indústria Urbana entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	La Bòbila
2a1	Indústria Urbana entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	La Bòbila. Restaurant servei ràpid
2b	Gran Indústria urbana	
2c	Indústria-terciari entre mitgeres	
2c1	Indústria-terciari entre mitgeres	Cirera Industrial. Tanatori
2c3	Indústria-terciari entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Vallveric
2c4	Indústria-terciari entre mitgeres	Port de Mataró
2c5	Indústria-terciari entre mitgeres	El Rengle
2d	Indústria-terciari aïllada	
2d1	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2d2	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	El Rengle I
2d3	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	La Bòbila
2d4	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Hortes del Camí Ral
2d5	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Vallveric
2d6	Indústria-terciari aïllada	Port de Mataró
2e	Indústria entre mitgeres	
2e1(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2e1(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2e2	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Mata-Rocafonda
2e3(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2e3(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2e3(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet II
2e3(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet II
2e4	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2e4a	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2f1(t)	Indústria aïllada amb condicions d'ús terciari	Mata-Rocafonda
2f1(i)	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet II
2f2(t)	Indústria aïllada amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2f2(i)	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2f3	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	El Rengle I
2f4	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2f4a	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral



d. CONDICIONS D'ÚS VIGENT

Zona 2a1, 2c3, 2d1, 2d2, 2d3, 2d4, 2d5

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

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

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

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

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

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

Zona 2e1, 2e2, 2e3, 2e4, 2e4a, 2f1, 2f2, 2f3, 2f4, 2f4a

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

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

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

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)	Condic. (3)



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

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

e1. CONDICIONS D'ÚS PROPOSAT PER L'ÀREA TERCIÀRIA. SUBZONES:

2a1 2c3 2d1, 2d2, 2d3, 2d4, 2d5 2e1(t), 2e2, 2e3(t) 2f1(t), 2f2(t)

En negreta el nou redactat

El nombre d'establiments per parcel·la es regularà per la superfície mínima de local admesa en la zona. Superfície construïda mínima de local = 200 m². La divisió horitzontal de la propietat, haurà d'incloure com a mínim, la superfície mínima establerta del local i a més, la superfície que correspongui dels elements comuns de l'immoble.

L'autorització d'obres i activitats en les parcel·les afectades parcialment o totalment per les franges de seguretat industrial, estarà condicionada, si s'escau, a l'informe de l'Òrgan competent en matèria de seguretat industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible (2)	Compatible (2)	Condicionat (3)	Compatible (4)	Dominant (7)	Dominant (7)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Compatible (2)(6)	Compatible (2)	Compatible (2)	Compatible (2)(6)	Compatible (2)(6)	Compatible (2)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat. (5)

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) Ús comercial singular admès, i tal com es defineix i s'estableix a l'article 130 apartat 2.3.2 de les NU del Pla general vigent. S'admetrà en locals preexistents menors a 200 m2.
- (2) Usos compatibles. L'ús d'oficines i serveis s'admetrà en locals preexistents menors de 200 m2.
- (3) Condicionat al compliment del Pla especial de regulació de l'ús recreatiu, i també a que les noves activitats recreatives musicals en totes les seves modalitats, no superin els 600 m2 de superfície d'establiment.
- 4) Ús compatible excepte per emmagatzematge de productes afectats per la normativa d'accidents greus de seguretat industrial. Es permetrà l'ús de magatzematge en locals preexistents menors a 200 m2.
- 5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment
- 6) S'admeten activitats de superfície menor de 200 m2 en locals preexistents, si d'acord a l'ordenança de sorolls vigent són incompatibles amb l'habitatge.
- 7) Usos industrials dominants. S'admetran en locals preexistents menors de 200 m2.

(*) Les activitats i/o locals preexistents disconformes al nou planejament, a raó de les noves condicions establertes o de les noves regles de densitat de les parcel·les, es regularan per la Disposició Transitòria d'aquesta Modificació.

e2. CONDICIONS D'ÚS PROPOSAT PER L'ÀREA INDUSTRIAL. SUBZONES:

2e1(i), 2e3(i), 2e4, 2e4a **2f1(i), 2f2(i), 2f3, 2f4, 2f4a**

En negreta el nou redactat

El nombre d'establiments per parcel·la es regularà per la superfície mínima de local admesa en la zona. Superfície construïda mínima de local = 500 m2. La divisió horitzontal de la propietat, haurà d'incloure com a mínim, la superfície mínima establerta del local i a més, la superfície que correspongui dels elements comuns de l'immoble.

L'autorització d'obres i activitats en les parcel·les afectades parcialment o totalment per les franges de seguretat industrial, estarà condicionada, si s'escau, a l'informe de l'Òrgan competent en matèria de seguretat industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible (4)	Compatible (3)	Dominant (3)	Dominant (3)

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (5)



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) **Ús comercial singular admès, i tal com es defineix i s'estableix a l'article 130 apartat 2.3.2 de les NU del Pla general vigent.**
- (2) **Us compatible. S'admetrà en locals preexistents menors de 500 m2.**
- (3) **Usos industrials dominants i compatibles. S'admetrà en locals preexistents menors de 500 m2.**
- (4) **Les noves activitats afectades per la normativa d'accidents greus hauran de garantir la inscripció en la franja de seguretat que generin, sense afectar les activitats de l'entorn. Es permetrà l'ús de magatzematge en locals inferiors a la superfície mínima, si són locals preexistents (*)**
- (5) **Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment**

(*) Les activitats i/o locals preexistents disconformes al nou planejament, a raó de les noves condicions establertes o de les noves regles de densitat de les parcel·les, es regularan per la Disposició Transitòria d'aquesta Modificació.

Segon. Descripció comparativa de l'article 301

D'acord a lo establert en l'Objectiu de l'apartat 1.3.2 "Oportunitat d'introduir d'altres aspectes de contingut conceptual i normatiu vinculat a les autoritzacions de les activitats en els polígons", es fa una adaptació del paràmetre "Dimensions i mida de parcel·la" per la innecessarietat de tramitar un Estudi de Detall en les parcel·les més grans de 2000 m2 en la zona clau 2a i subzones clau 2a1 "La Bòbila" (PEMU LA BÒBILA) i clau 2a1 "Restaurant Servei Ràpid" (ED-169)

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.

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.

Comparativament el paràmetre "Dimensions i mida de parcel·la" de l'article 301 en la zona clau 2a i subzones clau 2a1 "La Bòbila" (PEMU LA BÒBILA) i clau 2a1 "Restaurant Servei Ràpid" (ED-169), es modificarà de la següent manera:



Paràmetre vigent: <i>Dimensions i mida de la parcel·la</i>	<i>art.89</i>	<i>Segons paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95) Qualsevol sol·licitud de llicències d'obra major (consolidació d'estructura, ampliacions i nova planta) en parcel·les de més de 2.000m2 haurà de tramitar prèviament un Estudi de Detall que demostrï la capacitat i desenvolupament de les noves activitats previstes i la seva compatibilitat amb el entorn. Els nous locals hauran de tenir accés directe des de els vials definits en el Pla General i preveure la zona de càrrega i descàrrega en el interior de la parcel·la.</i>
Paràmetre modificat: Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)

Art.5. Proposta de nou articulat de la NU del Pla general

Art. 300. Definició i zones

1. Inclou les zones destinades a acollir els sòls destinats específicament a les activitats industrials. Les zones industrials establertes en el Pla General es diferencien entre sí segons dos criteris fonamentals: en primer lloc per la posició concreta de la zona dintre del sòl urbà i la seva proximitat o distància llunyana a teixits residencials; i en segon lloc atenent a la pròpia forma edificatòria de l'edifici industrial, diferenciant l'edificació entre mitgeres de l'edificació aïllada. La resta de condicions: mida de parcel·la, edificabilitat, ocupació, alçada, etc. són paràmetres que serveixen per diferenciar subzones concretes dintre de les zones generals establertes.

S'identifica en els plànols d'ordenació del Pla general vigent i plànols d'ordenació del planejament derivat vigent, amb la clau 2.

2. L'ús general d'aquest sector és l'industrial. L'ús general terciari es considera sols compatible en aquelles zones que ho estableixi el Pla General. El desenvolupament del planejament derivat o en motiu de modificacions del planejament general aprovades, s'han anat generant canvis en els paràmetres de les zones genèriques, creant les següents subzones de les zones inicials.

3. S'estableixen les següents zones i subzones:

2a	Indústria Urbana entre mitgeres	
2a1	Indústria Urbana entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	La Bòbila
2a1	Indústria Urbana entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	La Bòbila. Restaurant servei ràpid



2b	Gran Indústria urbana	
2c	Indústria-terciari entre mitgeres	
2c1	Indústria-terciari entre mitgeres	Cirera Industrial. Tanatori
2c3	Indústria-terciari entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Vallveric
2c4	Indústria-terciari entre mitgeres	Port de Mataró
2c5	Indústria-terciari entre mitgeres	El Rengle
2d	Indústria-terciari aïllada	
2d1	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2d2	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	El Rengle I
2d3	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	La Bòbila
2d4	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Hortes del Camí Ral
2d5	Indústria-terciari aïllada amb condicions d'ús terciari	Vallveric
2d6	Indústria-terciari aïllada	Port de Mataró
2e	Indústria entre mitgeres	
2e1(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2e1(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2e2	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Mata-Rocafonda
2e3(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2e3(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2e3(t)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet II
2e3(i)	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet II
2e4	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2e4a	Indústria entre mitgeres amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2f1(t)	Indústria aïllada amb condicions d'ús terciari	Mata-Rocafonda
2f1(i)	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet II



2f2(t)	Indústria aïllada amb condicions d'ús terciari	Pla d'en Boet I
2f2(i)	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Pla d'en Boet I
2f3	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	El Rengle I
2f4	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral
2f4a	Indústria aïllada amb condicions d'ús industrial	Hortes del Camí Ral

4. A cada zona i subzona li correspon una normativa específica que estableix la normativa del Pla general 1996 i si s'escau, el planejament derivat aprovat.

No obstant això, s'estableixen les següents condicions d'ús globals, per les illes de l'àrea terciària i les illes de l'àrea industrial, delimitades en el plànol d'ordenació del Pla general vigent, pels àmbits dels polígons Pla d'en Boet, Les Hortes del Camí Ral, El Rengle I, Vallveric i Mata-Rocafonda. Aquestes noves condicions d'ús substitueixen les condicions vigents del quadre d'usos de cada zona i subzona específiques en els àmbits dels polígons.

5. Condicions d'ús Àrea terciària. Comprèn les subzones 2a1, 2c3, 2d1, 2d2, 2d3, 2d4, 2d5, 2e1(t), 2e2, 2e3(t), 2f1(t), 2f2(t):

El nombre d'establiments per parcel·la es regularà per la superfície mínima de local admesa en la zona. Superfície construïda mínima de local = 200 m². La divisió horitzontal de la propietat, haurà d'incloure com a mínim, la superfície mínima establerta del local i a més, la superfície que correspongui dels elements comuns de l'immoble.

L'autorització d'obres i activitats en les parcel·les afectades parcialment o totalment per les franges de seguretat industrial, estarà condicionada, si s'escau, a l'informe de l'Òrgan competent en matèria de seguretat industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible (2)	Compatible (2)	Condicionat (3)	Compatible (4)	Dominant (7)	Dominant (7)	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Compatible (2)(6)	Compatible (2)	Compatible (2)	Compatible (2)(6)	Compatible (2)(6)	Compatible (2)

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat. (5)



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) Ús comercial singular admès, i tal com es defineix i s'estableix a l'article 130 apartat 2.3.2 de les NU del Pla general vigent. S'admetrà en locals preexistents menors a 200 m2.
- (2) Usos compatibles. L'ús d'oficines i serveis s'admetrà en locals preexistents menors de 200 m2.
- (3) Condicionat al compliment del Pla especial de regulació de l'ús recreatiu, i també a que les noves activitats recreatives musicals en totes les seves modalitats, no superin els 600 m2 de superfície d'establiment.
- (4) Ús compatible excepte per emmagatzematge de productes afectats per la normativa d'accidents greus de seguretat industrial. Es permetrà l'ús de magatzematge en locals preexistents menors a 200 m2.
- (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment
- (6) S'admeten activitats de superfície menor de 200 m2 en locals preexistents, si d'acord a l'ordenança de sorolls vigent són incompatibles amb l'habitatge.
- (7) Usos industrials dominants. S'admetran en locals preexistents menors de 200 m2.

(*) Les activitats i/o locals preexistents disconformes al nou planejament, a raó de les noves condicions establertes o de les noves regles de densitat de les parcel·les, es regularan per la Disposició Transitòria d'aquesta Modificació.

6. Condicions d'ús Àrea industrial. Comprèn les subzones 2e1(i), 2e3(i), 2e4, 2e4a, 2f1(i),2f2(i), 2f3, 2f4, i 2f4a.

El nombre d'establiments per parcel·la es regularà per la superfície mínima de local admesa en la zona. Superfície construïda mínima de local = 500 m2. La divisió horitzontal de la propietat, haurà d'incloure com a mínim, la superfície mínima establerta del local i a més, la superfície que correspongui dels elements comuns de l'immoble.

L'autorització d'obres i activitats en les parcel·les afectades parcialment o totalment per les franges de seguretat industrial, estarà condicionada, si s'escau, a l'informe de l'Òrgan en matèria de seguretat industrial.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (1)	Condicionat (1)	Condicionat (1)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible (2)	Incompatible	Incompatible	Compatible (4)	Compatible (3)	Dominant (3)	Dominant (3)

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condicionat (5)

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) Ús comercial singular admès, i tal com es defineix i s'estableix a l'article 130 apartat 2.3.2 de les NU del Pla general vigent.
 - (2) Us compatible. S'admetrà en locals preexistents menors de 500 m2.
 - (3) Usos industrials dominants i compatibles. S'admetrà en locals preexistents menors de 500 m2.
 - (4) Les noves activitats afectades per la normativa d'accidents greus hauran de garantir la inscripció en la franja de seguretat que generin, sense afectar les activitats de l'entorn. Es permetrà l'ús de magatzematge en locals inferiors a la superfície mínima, si són locals preexistents (*).
 - (5) Condicionats a la definició general prèvia definida anteriorment
- (*) Les activitats i/o locals preexistents disconformes al nou planejament, a raó de les noves condicions establertes o de les noves regles de densitat de les parcel·les, es regularan per la Disposició Transitòria d'aquesta Modificació.

**Art. 301. Zona d'indústria urbana entre mitgeres Clau 2a:
La Bòbila, Clau 2a1.
La Bòbila "Restaurant Servei Ràpid", Clau 2a1.**

El paràmetre "Dimensions i mida de parcel·la" de l'article 301 de les zones especificades quedarà substituït pel següent literal:

Dimensions i mida de la parcel·la	art.89	Segons paràmetres de parcel·lació. S'admeten les parcel·les inferiors existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquest Pla General (12-1-95)
-----------------------------------	--------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Art. 285. Condicions d'ordenació i edificació
S'afegeix un nou subapartat a l'apartat 2:

apartat 2.f:



f. Parcel·la d'equipament i Serveis Tècnics. Clau E-I, "Parc Maresme Circular"

Superfície Clau E-I	Ús dominant: E-I	Altres Usos compatibles	Índex d'edificabilitat neta	Núm. màx plantes	Ocupació màxima
3.084 m ²	Usos d'Equipament comunitari d'interès públic i d'ús col·lectiu, amb l'objectiu de crear un procés d'economia circular sostenible de participació ciutadana, complementant amb activitats educatives, de formació, de gestió, reciclatge, aprofitament, comerç segona mà, transformació, conreu ecològic, reparació dels residus. Infraestructures de Serveis Tècnics de tractament i gestió de residus sòlids urbans.	Altres usos no descrits i necessaris i adequats pel correcte funcionament de la instal·lació pública dins el concepte d'economia circular.	Resultant de l'aplicació de les condicions d'edificació. La volumetria finalista s'integrarà a l'entorn immediat del polígon sense causar distorsions.	PB+1/2 Edificació de 2 plantes al carrer Foneria i 3 plantes a la façana posterior. La línia de canvi entre 2 i 3 plantes s'ajustarà a les necessitats projectuals. L'alçada màxima vindrà justificada per la pròpia activitat	Limitada per la separació a l'alineació de carrer de 12 m i a 3 m a límits de parcel·la. Aquesta franja podrà ser ocupada per estacionament, conreu i enjardinament. La separació de l'edificació en el canvi de qualificació es reduirà a 0 metres si és el mateix titular del sòl. La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la superfície de la parcel·la

L'edificació haurà de respectar els colors, tonalitats i materials de l'entorn on estan ubicats. Els espais lliures de l'entorn de les edificacions podran estar ocupats per pèrgoles o instal·lacions lleugeres i s'enjardinaran amb una proporció correcte d'arbrat per a donar bona imatge paisatgística.

El projecte d'edificació i d'activitat haurà d'adjuntar un estudi justificatiu de la mobilitat generada i dimensionar la reserva de places d'aparcament pel desenvolupament de l'activitat.

Els reajustaments de superfície qualificada de E-I, si fos necessari fer-los, per adaptació de l'activitat a un programa establert, caldrà l'aprovació d'un Pla especial.

Art.6. Disposició transitòria

Les activitats autoritzades i preexistents en locals, que en el moment de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació puntual es vegin afectades, per incompatibilitat amb els nous paràmetres ja sigui per el tipus d'ús o ja sigui per les dimensions del local, podran mantenir el seu funcionament sota el règim de disconformitat, permetent-se les reformes necessàries, canvi de nom i comunicació prèvia de canvi de rètol, mentre es mantingui en el local la mateixa activitat inicial.

Per l'ampliació de locals preexistents s'estarà en quant a superfície i usos, a allò establert en el nou planejament.

Art.7. Disposició final

Afegir al llistat de les figures de planejament vigent anteriors a l'aprovació del Pla general 1996, que consten en les DISPOSICIONS FINALS de les NU del PG1996, el següent Estudi de Detall:

24. Estudi de Detall de la parcel·la núm. 8 del Polígon industrial Mata-Rocafonda (ed-36)

Mataró, 19 de novembre de 2018

SERVEI D'URBANISME I PATRIMONI
SECCIÓ D'URBANISME

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