

CAPÍTOL CINQUÈ. PARÀMETRES REGULADORS D'USOS I ACTIVITATS

SECCIÓ PRIMERA. CLASSIFICACIÓ URBANÍSTICA DELS USOS

article 128. Classificació dels usos

A efectes d'aquest Pla General i del que el desenvolupi posteriorment, s'estableixen els següents criteris de classificació d'usos.

- a. Segons la seva funció urbanística. El Pla General atenent a la diferent funció urbanística classifica els usos com a: generals o específics.
- b. Segons la permissibilitat. El Pla General atenent al diferent grau de permissibilitat classifica els usos com a: dominants, compatibles, condicionats i incompatibles.
- c. Segons la seva activitat. El Pla General atenent a les diferents activitats classifica els usos d'acord amb l'ordenança municipal corresponent d'activitats mercantils, industrials i econòmiques de l'Ajuntament de Mataró.
- d. Segons el domini. El Pla General segons aquest criteri diferencia entre usos públics, privats i col·lectius.

article 129. Classificació segons la funció urbanística: usos generals

Els usos generals són aquells que el Pla General estableix genèricament pels sectors, entès com àmbit de planejament (Pla Parcial, Pla Especial, etc...) o com agrupació d'un conjunt de zones (sector residencial general, sector industrial, sector residencial amb edificació oberta, sector residencial amb edificació aïllada, etc...) i pels sistemes en el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Residencial: és aquell referit a l'allotjament perllongat de les persones en edificis condicionats per aquesta funció, anomenats habitatges. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Habitatge.
2. Terciari: comprèn les activitats de tipus comercial i de servei. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Hotel·ler, comercial, Oficines i serveis, restauració i recreatiu.
3. Industrial: comprèn les activitats de tipus industrial i de magatzem. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Magatzems i industrial.
4. Agrari: comprèn les activitats que són pròpies del medi rural destinades a l'explotació del camp, el bestiar o els boscos, incloses les petites activitats de caràcter familiar o artesanal derivades del mateix. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Habitatge rural, agrícola, pecuari i forestal.
5. Comunicacions: comprèn aquells usos destinats al transport de les persones i mercaderies en les serves diferents modalitats: viari, ferroviari, aeri i marítim.
6. Equipaments i serveis tècnics: comprèn els usos o activitats al servei directe dels ciutadans: educació, assistència, sanitat, cultura, esport, religió..., i aquells relacionats amb les infraestructures de serveis tècnics. Inclou els usos específics, definits en l'article que segueix a continuació, següents: Educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural, esportiu, administratiu,

serveis tècnics, estacionament i aparcament.

7. Espais lliures: comprèn aquelles activitats destinades a l'esbarjo, esplai o repòs dels ciutadans a l'aire lliure, en espais no edificats.

article 130. Classificació segons la funció urbanística: usos específics

Els usos específics són aquells que el Pla General estableix genèricament per a les zones i sistemes en què es divideix el Sòl Urbà, Urbanitzable i No Urbanitzable:

1. Habitatge: són els que es refereixen a l'allotjament familiar distingint entre unifamiliar i plurifamiliar.

a. Habitatge unifamiliar: és el situat en una parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment amb un altre habitatge, amb accés exclusiu o independent.

b. Habitatge plurifamiliar: és l'edifici constituït per diferents habitatges amb accés i elements comuns.

2. Habitatge rural: per les seves particulars condicions es distingeix l'habitatge rural com aquell lligat a l'explotació del Sòl No Urbanitzable en el qual està ubicat. Per la seva permissibilitat es demostrarà documentalment l'activitat de l'usuari d'acord amb els usos permesos en el Sòl No Urbanitzable. En el cas de l'ús d'habitatge rural s'admetrà sempre la condició de bifamiliar (dos habitatges unifamiliars en una mateixa finca o unitat mínima).

3. Hotel·ler: el destinat a l'allotjament temporal de persones amb les modalitats diferents permeses a la legislació sectorial corresponent.

4. Comercial: comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis: inclou botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i tamany de la superfície comercial el Pla General estableix la següent classificació:

a. Comerç petit: és aquell destinat a la venda o prestació de serveis en detall i que la seva superfície total construïda no supera els 600 m².

b. Comerç mitjà: és aquell, destinat a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs i que la seva superfície total construïda és major de 600 m² i menor de 3.000m², amb una superfície destinada a la venda inferior a 2.500m².

c. Comerç gran: és aquell destinat a la venda o prestació de serveis en detall i a l'engròs i que la seva superfície total construïda es superior a 3.000m² i una superfície destinada a la venda superior a 2.500m².

5. Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives o burocràtiques i de gestió privada.

6. Restauració: comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu.

7. Recreatiu: comprèn els serveis relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i de l'espectacle, no compreses en cap altra qualificació, que poden generar molèsties tant a l'interior com a l'exterior de l'establiment. Comprèn els locals com discoteques, bars-musicals, pubs, wiskeries, sales de festes, bingos, salons recreatius, esportius i similars.

8. Magatzems: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.

9. Industrial: comprèn les activitats manufacturades i de transformació, i els tallers de reparació

que, per la seva condició, necessiten instal·lacions adequades, i tots aquells que per a les seves especials característiques puguin ocasionar perill, molèstia o incomoditat a les persones o veïns. L'ús industrial, a més de complir les condicions urbanístiques establertes en el Pla General, s'ajustarà al que estableix la "ordenança municipal de les activitats mercantils, industrials i econòmiques", pel que fa a les categories i classes d'indústria i la seva compatibilitat respecte als altres usos i en especial respecte l'ús industrial. Dintre de la regulació general de l'ús industrial el Pla General estableix la següent diferenciació

- a. Indústria tipus I: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús residencial i que no produeixin efectes molestos sobre l'entorn.
- b. Indústria tipus II: comprèn aquelles indústries condicionades a l'ús dominant de l'entorn i que poden produir efectes molestos sobre l'entorn. Comprèn en general la petita i mitjana indústria, excepte aquelles que per a les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries.
- c. Indústria tipus III: comprèn aquelles indústries que per a les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.

10. Educatiu: el destinat a l'ensenyament i formació.

11. Sanitari: és el corresponent al tractament o allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, centres d'assistència primària, dispensaris i similars. Inclou també les clíniques veterinàries i establiments similars.

12. Assistencial: comprèn les activitats destinades a l'assistència i cobertura de les necessitats de la població i que en general no estan incloses en els altres usos: inclou les diferents tipologies d'ús residencial assistit, els centres geriàtrics, els centres de serveis assistencials (drogodependència, atenció al menor), els centres d'acollida, etc.

13. Sòcio-cultural: comprèn les activitats relacionades amb la cultura, la política i d'altres activitats de tipus social o religió, no incloses en l'ús educatiu.

14. Esportiu: comprèn les activitats relacionades amb la pràctica i formació de l'educació física i l'esport en general.

15. Administratiu: comprèn els centres o edificis destinats a l'Administració pública.

16. Serveis tècnics: Comprèn els centres o instal·lacions destinades al servei públic d'abastament de la xarxa d'infraestructures i similars (aigua, energia elèctrica, sanejament, gas, tractament dels residus sòlids), etc.

17. Estacionament i aparcament: és el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla General estableix una regulació específica per aquest tipus d'ús en la secció quarta d'aquest mateix capítol.

18. Agrícola: inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.

19. Pecuari: comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia i custòdia de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera. Donades les reduïdes condicions físiques del terme municipal de Mataró, els únics usos pecuaris admesos són el propis d'una explotació de tipus familiar.

20. Forestal: comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la Llei Forestal de Catalunya i disposicions que la desenvolupen, així com, d'acord amb el que estableix la Llei 12/1985, de 13 de juny,

d'Espais Naturals en aquells àmbits en que li és d'aplicació.

21. Altres usos: la resta d'usos no assenyalats en la classificació anterior, o que presentin situacions dubtoses respecte a la seva classificació, sempre i quan es justifiqui que la seva permissibilitat no és contrària als objectius definits per a cada zona i la seva implantació no suposarà cap situació conflictiva respecte dels altres usos i activitats permeses en la zona i en el conjunt del municipi.

article 131. Classificació d'usos segons la permissibilitat

D'acord amb el grau de permissibilitat dels usos el Pla General estableix la següent classificació:

1. Usos dominants. S'entén per ús dominant aquell ús general o específic que caracteritza una zona, subzona o sistema, que el Pla General estableix com a majoritari respecte els altres usos específics que puguin establir-s'hi.
2. Usos compatibles. S'entén per ús compatible aquell ús general o específic que s'admet en una zona, subzona o sistema per no ésser contradictori amb l'ús dominant.
3. Usos condicionats. S'entén per ús condicionat aquell ús general o específic pel que el Pla General estableix una sèrie de condicions per a ser admès en una zona, subzona o sistema.
4. Usos incompatibles. S'entén per ús incompatible aquell ús general o específic que es prohibeix explícitament emplaçar en una zona, subzona o sistema per ésser contradictori amb l'ús dominant.

article 132. Classificació dels usos segons la seva activitat

1. El Pla General, atenent a les diferents activitats dels usos, els classifica d'acord amb la ordenança municipal corresponent d'activitats mercantils, industrials i econòmiques de l'Ajuntament de Mataró.
2. En general es consideren compatibles amb totes les zones del Sòl Urbà totes aquelles activitats que l' "Ordenança municipal sobre activitats mercantils, industrials i econòmiques" de l'Ajuntament de Mataró defineix com a activitats no classificades, sempre i quan no siguin contradictòries amb l'ús dominant i específic establert pel Pla General per a cada zona, subzona o sistema.
3. La regulació més detallada dels usos segons la seva activitat es realitza en la secció tercera d'aquest mateix capítol de les Normes.

article 133. Classificació d'usos segons el domini

1. D'acord amb aquest criteri es diferencien usos públics, privats i col·lectius.
2. Són usos públics els referits als serveis prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre els béns de domini públic. També inclouen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.
3. Usos privats són aquells que es realitzen per particulars en propietat privada i que no estan compresos a l'apartat que segueix.



4. Usos col·lectius són els usos privats destinats al públic: es caracteritzen per pertànyer a una associació, agrupació, societat, club o organització similar, per l'abonament d'una quota o d'un preu o alguna altra contraprestació.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ GENERAL DELS USOS

article 134. Regulació general dels usos segons el règim jurídic del sòl

El present Pla General regula els usos en els diferents tipus de sòl d'acord amb el següent:

1. En Sòl Urbà, aquestes Normes regulen detalladament la localització i característiques dels usos atenent a la diferent classificació que s'ha establert en els articles anteriors.
2. En el Sòl Urbanitzable, els Plans Parcials o Especials precisaran i detallaran els usos que el Pla General defineix segons la seva funció urbanística i la seva permissibilitat.
3. En el Sòl No Urbanitzable el Pla General regula els usos atenent a la funció urbanística i la permissibilitat dels mateixos, d'acord amb la definició i objectius de cada zona en les que es divideix el Sòl No Urbanitzable.

article 135. Desenvolupament de la regulació dels usos

1. La determinació d'un ús general per a cada sector, zona o sistema serà competència del Pla General. La seva alteració representarà la revisió o modificació del Pla General.
2. La determinació d'un o diversos usos dominants per a cada zona subzona o sistema serà competència del Pla General. L'alteració d'aquests usos dominants suposarà la modificació del Pla General. Malgrat això, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es podran variar o restringir els usos dominants d'una zona o sistema sempre i quan la variació no suposi una contradicció amb l'ús general definit pel Pla General.
3. La determinació dels usos compatibles, condicionats i incompatibles, es podrà modificar amb les següents condicions:
 - a. En el Sòl Urbà, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial d'iniciativa pública o el desenvolupament de l'ordenança corresponent, es podrà:
 - Restringir la localització i característiques de qualsevol d'aquests usos.
 - Prohibir usos compatibles amb el Pla General.
 - Admetre usos no contemplats pel Pla General, sempre i quan siguin compatibles amb l'ús general de cada zona.
 - b. En el Sòl Urbanitzable, mitjançant l'aprovació del planejament derivat corresponent que el desenvolupi, es regularan detalladament les diferents classes d'usos.
 - c. En el Sòl No Urbanitzable, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial es justificarà la necessitat i idoneïtat dels usos condicionats en aquesta classe de sòl. En cap cas un Pla Especial podrà admetre un ús declarat incompatible per aquest Pla General.