

SECCIÓ SEGONA. ZONA DE GRAN INDÚSTRIA URBANA

article 302. Zona de gran indústria urbana. Clau 2b

1. Comprèn els sòls industrials situats dintre del nucli urbà consolidat que en l'actualitat estan ocupats per indústries de gran dimensió o un conjunt d'indústries grans, tant pel que fa al sostre edificat com al tamany de la parcel·la. En general són indústries o conjunts industrials amb una forta tradició dintre del context de la ciutat de Mataró, però que la seva mateixa ubicació i accessibilitat restringeixen la seva capacitat d'ampliació, modernització o simplement d'actualització.

El Pla General defineix les possibles millores, ampliacions i d'altres obres de reforma, a la vegada que regula la potencial reindustrialització d'aquests sectors definint les condicions d'ordenació, edificació i ús, que han de complir els futurs PERI com a instrument urbanístic que establirà la nova ordenació dels sectors delimitats.

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

2. Subzones

El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin en posterioritat podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa els paràmetres establerts en aquesta zona.

3. Condicions de parcel·lació de la zona 2b

La possible parcel·lació o reparcel·lació de la zona 2b solament es podrà realitzar mitjançant el desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior corresponent.

Mentre no es redactin els corresponents PERI es considerarà com a parcel·la mínima les parcel·les existents en l'actualitat no permetent-se cap subdivisió, segregació o altra modificació de l'estructura parcel·laria, fins l'aprovació dels esmentats Plans Especials de Reforma Interior.

4. Condicions de l'edificació de la zona 2b

Les condicions d'edificació, pel que fa a obres de reforma, rehabilitació o ampliació de les activitats actuals de la zona 2b, mentre no es redacti el PERI assenyalat pel Pla General, s'ajustarà al que s'assenyala per a la zona 2a.

Les obres d'ampliació seran permeses sempre i quan les activitats existents i les ampliacions compleixin les normes establertes en aquest Pla General per la zona 2a i la vigent ordenança d'activitats industrials de l'Ajuntament de Mataró.

Les obres de reforma i rehabilitació seran permeses tan sols en activitats legalitzades anteriorment i que malgrat estiguin en desajust respecte la normativa d'aquest planejament, suposin una millora en les condicions de compatibilitat dels usos i activitats actuals respecte l'ús dominant de l'entorn en el que estan ubicades les activitats.

5. Condicions d'ús de la zona 2b

Les condicions d'ús de la zona 2b mentre no es redactin els corresponents PERI, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals. La redacció dels PERI regularà els usos d'acord amb allò que s'assenyala en la zona 2a.

Malgrat això, transitòriament mentre no es redactin els PERI, es permetran substituir les actuals activitats legalitzades, per nous usos i activitats segons la regulació d'usos de la zona 2a,



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

Direcció General d'Urbanisme

Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

sempre i quan la nova activitat ocupi la mateixa superfície de sòl i sostre que ocupava l'activitat que pretén substituir, no permetent-se un major fraccionament de les superfícies que ocupen les actuals activitats. L'ocupació de les noves activitats que es sol·licitin demostrarà documentalment l'ocupació de l'activitat que es proposa substituir.

6. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 2b

En la redacció dels PERI es faran les reserves necessàries per tal de complir el que s'assenyala en la zona 2a.

7. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el plànol de regulació del sòl urbà són els següents:

- 2b - 01. Sector Isaac Peral
- 2b - 02. Sector PEGASO
- 2b - 03. Sector Fàbregas i de Caralt
- 2b - 04. Sector Prim - Goya
- 2b - 05. Sector Can Clement - Marot
- 2b - 06. Sector Can Gassol

8. Condicions generals de desenvolupament dels PERI.

a. Àmbit mínim per la redacció dels PERI.

- Per tramitar el corresponent PERI de reindustrialització serà precís un avanç de proposta d'ordenació global de tot el àmbit definit com a sector de planejament, en cada illa qualificada de zona 2b. D'aquesta ordenació global es podran tramitar diferents PERI de reindustrialització amb la condició de cadascun d'ells inclogui com a mínim una superfície igual o superior al 40% de tot l'àmbit delimitat en l'ordenació global descrita anteriorment
- El conjunt dels diferents PERI a desenvolupar, ja sigui en dos sectors de planejament o en un sòl sector, inclouran la totalitat del sòl qualificat de zona 2b.

b. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús per la redacció dels PERI

- L'edificabilitat bruta de cada sector de planejament és la que resulta de multiplicar el coeficient d'edificabilitat bruta de $2 \text{ m}^2\text{sostre}/\text{m}^2\text{sòl}$ per la superfície delimitada com a sector de planejament, en el plànol d'ordenació sèrie 4, a escala 1/1.000.
- L'ordenació dels diferents Plans Especials garantirà un mínim de cessió obligatòria i gratuïta del 30% del àmbit de referència destinat a sistema d'espais lliures i equipaments. Tant mateix serà de cessió, sense determinar una superfície mínima, la vialitat necessària en cada cas per ordenar la nova edificabilitat resultant de l'ordenació del PERI. En el cas concret del sector 2b-02 Pegaso, tot i que es manté l'edificabilitat de $2\text{m}^2\text{st}/\text{m}^2$ sòl, es garantirà una superfície mínima de cessió destinada a equipaments i espais lliures mínima del 20%, a més la cessió del 30% destinada al viari perimetral, necessari pel desenvolupament del sector
- El Pla Especial establirà la posició dels sòls d'aprofitament privat així com el destí i percentatges de sòl destinats a cadascun dels sistemes possibles en aquest Pla General, segons el que s'estableix en l'Annex Normatiu 4 Desenvolupament potencial del Sòl Urbà Sectors de reindustrialització (clau 2b).
- El PERI establirà les condicions de parcel·lació, edificació i ús del sòl privat, definint de forma precisa els nous paràmetres d'ordenació del conjunt, d'acord amb els



paràmetres generals de la zona 2a (excepte en el que fa referència a la nova edificabilitat privada que serà el resultat d'acumular l'edificabilitat inicial del conjunt del sector sobre el sòl privat final resultant de la nova ordenació. Les alçades de la nova ordenació respectaran la relació establerta en el paràmetre d'alçada respecte al carrer

c. Condicions generals de gestió per la redacció dels PERI

- Per la tramitació dels possibles PERI parcials serà necessari aprovar prèviament l'avanç d'ordenació global del conjunt.
- El conjunt d'una illa qualificada de zona 2b podrà ser desenvolupada, prèvia ordenació global, per un nombre màxim de dos PERI.
- El sistema d'actuació serà el de compensació.
- El desenvolupament de cada sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec de les cessions i dels costos d'urbanització del sistema viari i d'espais lliures.

8. Condicions particulars de desenvolupament dels diferents PERI

En l'annex normatiu 4 s'adjunten les fitxes normatives corresponents a cadascun dels àmbits sobre els que caldrà redactar un primer avanç d'ordenació global i el posterior desenvolupament mitjançant els PERI corresponents. Les determinacions a les que s'haurà d'ajustar la redacció de cada PERI, es detallen en les esmentades fitxes segons els següents apartats

- a. Àmbit: Es defineixen els límits i la superfície
- b. Objectius: S'estableix la finalitat de cada PERI
- c. Condicions d'ordenació, edificació i ús: S'estableixen en cada cas les condicions bàsiques de cessions de sòl, les determinacions fonamentals de l'ordenació i les condicions de desenvolupament del sòl d'aprofitament privat
- d. Condicions de gestió. S'estableix en cada cas el sistema d'actuació del PERI i la resta de condicions de gestió del mateix
- e. Règim transitori d'edificació i usos: Es defineix el règim transitori aplicable a l'àmbit inclòs dintre de cada PERI

