

CAPÍTOL ONZÈ. SECTOR DE REMODELACIÓ. CLAU 5

article 316. Definició i zones

1. Comprèn aquelles zones que per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn es preveu que es transformin en el període de vigència del Pla General, segons els paràmetres i condicions establertes en el mateix.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

2. L'ús general d'aquest sector és el de remodelació d'ús al nou ús determinat pel Pla General que és el plurifamiliar.

3. S'estableix una única zona:

Zona de remodelació

clau 5



SECCIÓ PRIMERA. ZONA DE REMODELACIÓ

article 317. Zona de remodelació. Clau 5

1. Comprèn els sòls ocupats en la seva totalitat o en gran part per instal·lacions industrials, en relació a les quals, per la seva especial situació o desajust respecte l'entorn, el Pla General preveu la seva potencial remodelació per als usos que s'estableixen en cada cas, mitjançant la tramitació d'un Pla Especial de Reforma Interior.

S'identifica en els plànols d'ordenació amb la clau 5.

Els diferents sectors, que s'identifiquen amb un subíndex que s'afegeix a la clau numèrica, i que aquest Pla General delimita en els plànols de les sèries 3 i 4 d'aquest Pla General són els següents:

- 5-01 Sector Girona - Vallès
- 5-02 Sector Salesians - Ferrer Dalmau
- 5-04 Sector Colón - Toló
- 5-05 Sector Maresme - Toló
- 5-06 Sector carrer Ferrer Clariana
- 5-07 Sector Madoz - Antoni Puigblanc

3. Condicions generals i particulars de desenvolupament dels Sectors de Remodelació

Aquest Pla General conté una fitxa normativa per a cada Sector de Remodelació en l'Annex Normatiu 3 Desenvolupament Potencial del Sòl Urbà, Sectors de Remodelació (clau 5), on es detallen les condicions en base a les quals s'elaborarà el Pla Especial. La fitxa i el contingut de la mateixa s'estructura en base als següents apartats:

a. Àmbit. En aquest apartat es detalla el següent contingut:

- Descripció de la delimitació del sector que ha d'abarcàr el Pla Especial i localització en el plànol normatiu en el que es grafia la delimitació del sector.
- Quantificació numèrica de la superfície del sector de planejament expressada en metres quadrats (m²). Els diferents PERI a desenvolupar es redactaran sobre l'àmbit mínim delimitat en els plànols d'ordenació sèries 3 i 4 a escales 1/2.000 i 1/1.000.

b. Objectius. Es defineixen els objectius de cada sector diferenciant el següent:

- Objectius genèrics. Són comuns a tots els sectors i el motiu general de la seva delimitació.
- Objectius concrets. Descriu la finalitat particular de la delimitació de cada sector en concret.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús. Es defineix el següent contingut:

- El coeficient d'edificabilitat bruta del sector expressat en metres quadrats de sostre edificable per metre quadrat de sòl (m²sostre/m²sòl) que s'aplica sobre la superfície de l'àmbit del sector de planejament pel càlcul de l'aprofitament privat màxim. El coeficient d'edificabilitat brut de cada sector de planejament és d'1,5 m²sostre/m²sòl.

11192

- L'edificabilitat privada màxima expressada en metres quadrats de sostre d'aprofitament privat. L'edificabilitat privada màxima és el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat brut del sector per la superfície de l'àmbit de planejament.

Aquesta edificabilitat és la màxima que es pot destinar a usos d'habitatge (a aquest efecte, es considerarà ús d'habitatge tant l'espai pròpiament ocupat per l'habitatge com la seva projecció horitzontal en planta baixa encara que aquesta estigui destinada a un altre ús específic).

Únicament s'admetrà un coeficient complementari brut de 0,3 m² sostre/m² sòl, destinat exclusivament a usos diferents dels d'habitatge, amb l'objectiu de millorar la viabilitat econòmica del trasllat de l'ús que es vol remodelar, sempre i quan es compleixin totes i cadascuna de les condicions següents:

- Que existeixi un ús i activitat en funcionament i existeixi la garantia, mitjançant conveni urbanístic, del compromís de trasllat d'aquesta activitat en un sector adequat del terme municipal de Mataró, amb el corresponent manteniment dels llocs de treball existents.
- Que es justifiqui la major càrrega d'urbanització i cost del trasllat respecte d'altres actuacions realitzades en la mateixa zona. Aquesta major càrrega haurà de ser com a mínim superior a un 15% respecte les altres actuacions realitzades.
- Que existeixi declaració d'interès públic per part de l'administració pel trasllat de l'activitat mencionada.
- Que es justifiqui que l'increment de sostre potencial establert pel coeficient d'edificabilitat brut complementari no provoca distorsions i s'integra coherentment en el conjunt del paisatge urbà en el que està ubicat.

- Les superfícies i els percentatges de cessió per a cada tipus de sistema, així com la superfície i el percentatge total de sòl públic que li corresponen al sector amb caràcter de mínims, aplicada sobre la superfície del sector de planejament. Les cessions s'aplicaran sobre el conjunt del sòl privat inicial.

Els estàndards mínims de cessió, obligatòria i gratuïta, destinats als diferents sistemes que regula el Pla General, seran un 42% de la superfície de sòl privat inicial inclòs dintre de l'àmbit de planejament.

- Les superfícies i els percentatges de sòl d'aprofitament privat que li corresponen al sector, amb caràcter de màxim aplicats sobre la superfície del sector de planejament.

El percentatge màxim de sòl d'aprofitament privat serà un 58% de la superfície de sòl privat inicial inclòs dintre de l'àmbit de planejament.

- Les determinacions fonamentals de l'ordenació pel que fa referència a la localització de les zones zones i els sistemes dintre de l'àmbit de planejament.

Aquestes determinacions fonamentals, descrites en cadascuna de les fitxes, fan referència a condicions bàsiques de l'ordenació (en general destí i localització dels sistemes) que haurà de respectar el Pla Especial que es desenvolupi. Les determinacions fonamentals assenyalades en les corresponents fitxes tenen la consideració de condicions bàsiques i la seva modificació precisarà la tramitació prèvia o simultània a la redacció del PERI de la corresponent modificació puntual del Pla General.

Aquelles determinacions que no es consideren fonamentals venen identificades en els plànols de l'annex normatiu 3, desenvolupament potencial en sòl urbà, amb la clau

alfanumèrica entreparèntesi indicativa de sistemes indicatius o zones preferents a detallar

- La relació de zones preferents a detallar (amb la clau corresponent entreparèntesi) per ordenar el sòl d'aprofitament privat.

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 dels sectors residencials generals i d'edificació oberta, claus 1 i 3, d'aquest Pla General.

d. Condicions de gestió i execució. En aquest apartat es detalla el següent contingut:

- La divisió en una o varies unitats d'actuació.
- El sistema d'actuació preferent per a cada unitat d'actuació.
- Les càrregues d'urbanització que hauran de suportar els propietaris de cada sector.

e. El règim transitori particular d'edificació i usos.

- En cada sector es defineix el règim particular transitori referent a les edificacions i usos existents i futurs de cada sector de planejament mentrestant no es precedeixi a la tramitació del corresponent PERI

4. Condicions comunes a tots els Sectors de Remodelació

a. Subzones

El Pla General no estableix subzones. Els possibles Plans Especials, Estudis de Detall o Unitats d'Actuació que es redactin posteriorment podran establir subzones en la mesura que regulin de forma més precisa les condicions de parcel·lació, edificació i ús establerts en aquesta zona.

b. Condicions de parcel·lació de la zona 5

La possible parcel·lació de la zona 5 sòls es podrà realitzar mitjançant el desenvolupament del PERI corresponent. Les condicions de parcel·lació a les que s'haurà d'ajustar el PERI són les assenyalades en els sectors residencials, general i d'edificació oberta, claus 1 i 3 d'aquest Pla General.

c. Condicions de l'edificació de la zona 5

Mentrestant no es redactin els corresponents Plans Especials, tant sols s'admetran en les construccions les obres de consolidació i millora higiènica, i en els usos industrials les destinades al manteniment del procés productiu de l'actual establiment o les tendents a la millora ambiental, per incidir en la reducció dels seus efectes perjudicials, nocius, molestos, insalubres o motiu de perill. En l'apartat 5 d'aquest article s'estableix la normativa transitòria per la resta d'obres permeses.

d. Condicions d'ús de la zona 5

Les condicions d'ús de la zona 5, mentre no es redactin els corresponents PERI, queden restringits als directament vinculats a les activitats actuals. En l'apartat 5 d'aquest article s'estableix la normativa transitòria per la resta d'usos permeses.

La redacció dels PERI regularà els usos d'acord amb allò que s'assenyala en els sectors residencials, general i d'edificació oberta, claus 1 i 3 d'aquest Pla General.

e. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 5

En la redacció dels PERI es faran les reserves necessàries per tal de complir el que s'estableix de forma general en la regulació de les condicions de l'ús d'aparcament

d'aquest Pla General.

f. Condicions de gestió

- Es determina un polígon d'execució que es considera mínim i únic per a cada una de les illes regulades com a zona 5.
- 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 costos d'urbanització dels diferents sistemes determinats pel corresponent Pla Especial.

5. Règim transitori general mentre no es redactin els PERI

a. Sobre l'estructura de la propietat. Es considerarà parcel·la mínima la parcel·lació existent, no permetentse subdivisions ni segregacions de la mateixa. Es permet el canvi d'estructura únicament en el cas d'agrupacions o addicions amb l'objectiu d'aconseguir una parcel·la més gran.

b. Sobre les obres. En les activitats existents, que estiguin legalitzades amb anterioritat a aquest Pla General, es podran fer obres d'ampliació que s'ajustin a la normativa d'aquest Pla General definida en la zona 2a i a la vigent ordenança d'activitats industrials, fins l'edificabilitat màxima assenyalada en la zona 2a.

Les obres de reforma i rehabilitació seran permeses en les activitats legalitzades anteriorment o legalitzables segons els paràmetres de la zona 2a, i sempre i quan 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.

En el cas de substitució total de l'edificació serà obligatori la tramitació del PERI i la transformació de l'ús als permesos en aquest article.

c. Sobre l'ús i activitats. Les condicions d'ús de la zona 5 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, per nous usos i activitats segons la regulació d'usos de la zona 2a, sempre i quan la nova activitat ocupi la mateixa superfície de sòl i sostre que ocupava l'activitat legalitzada que pretén substituir, no permetentse 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.



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona