



## Servei d'Urbanisme i Patrimoni

### INSTRUCCIÓ DE SERVEI 1/2019

**ÀMBIT:** Modificació puntual del Pla general d'ordenació relatiu als paràmetres de condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries.

**ASSUMPTE:** Valors aplicables pel càlcul del valor econòmic del 10% de l'increment urbanístic per a la implantació de nous usos admesos per la modificació del planejament

**APROVACIÓ:** Decret núm. 7993/2019 de 10 d'octubre, del regidor delegat d'Urbanisme, Educació i Formació Professional

#### 1. Antecedent

La Modificació puntual del Pla general d'ordenació relatiu als paràmetres de condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries, aprovada definitivament ple conseller de Territori i Sostenibilitat, el 17 de maig de 2019, i publicada al DOGC el 3 de juny de 2019, estableix en les seves Normes urbanístiques:

*Article 6. Condicions de la concessió de llicència comunes a l'àmbit industrial afectat per aquesta Modificació.*

*a. La concessió de la llicència que impliqui transformació d'usos respecte al planejament anterior es condicionarà a la cessió del 10% de l'increment de l'aprofitament urbanístic generat.*

*b. Si resulta materialment impossible individualitzar en una parcel·la urbanística l'aprofitament que s'ha de cedir, aquesta cessió pot ésser substituïda per l'equivalent del seu valor econòmic que en aquest cas, el 10% s'aplicarà en el moment de l'atorgament de la corresponent llicència, a la diferència entre el valor de taxació de la parcel·la en aplicació de les condicions d'aprofitament del planejament general i el valor de taxació de la parcel·la en aplicació de les condicions d'aprofitament de la modificació.*

*c. El valor de taxació s'haurà de calcular per cada cas, d'acord a la fórmula i criteris de l'article 22 del Reglament de valoracions del sol.*

CSV (Codi segur de verificació)	IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4	Data i hora	11/10/2019 13:00:33
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
Signat per	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
URL de verificació	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4</a>	Pàgina	1/4



## 2. Objecte

L'objecte d'aquesta instrucció és establir uns valors pel càlcul de l'increment urbanístic per a la implantació de nous usos admesos per la Modificació puntual del Pla general d'ordenació relatiu als paràmetres de condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries, que cal obtenir abans de la concessió de les llicències urbanístiques afectades, i evitar la diversificació de criteris valoratius que poguessin significar desigualtat de tracte entre els afectats.

Els valors han estat obtinguts després d'un acurat estudi tècnic del valor del sòl destinat a l'ús industrial dominant abans de la modificació i del valor del sòl destinat a ús terciari compatible actual.

Ha estat recollida una àmplia mostra dels valors de venda que interessin, per a cada zona de les afectades. Pel valor de construcció s'ha consultat el document *Valors bàsics immobles urbans 2019* publicat per l'Agència Tributària de la Generalitat de Catalunya. I pel valor de repercussió del sòl s'ha aplicat el mètode residual estàtic previst a l'article 22.2 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de sòl, tal com preveu el planejament urbanístic.

## 3. Fonaments jurídics

Article 6 de les Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació relatiu als paràmetres de condicions d'ús de les activitats industrials i terciàries.

Disposició Addicional Segona, punt 4 del Decret Legislatiu 1/2010, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Articles 19, 20, 22.2 i 26 del Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei de Sòl.

Article 6 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del Sector Públic.

Article 124.4.g) de la Llei de bases de règim local.

## 4. Àmbit

L'àmbit d'aplicació són les finques situades dins l'àmbit territorial de la Modificació puntual del Pla general indicada i per les zones, subzones i claus que han passat de l'ús industrial dominant a l'ús terciari compatible.

<b>CSV (Codi segur de verificació)</b>	IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4	<b>Data i hora</b>	11/10/2019 13:00:33
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
<b>Signat per</b>	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4</a>	<b>Pàgina</b>	2/4





L'àmbit territorial és el següent:

 IL·LES AFECTADES PER LA MODIFICACIÓ



Polígons industrials de Pla d'en Boet I i II, La Bòbila, Hortes del Camí Ral i El Rengle I



Polígons industrials de Vallveric i Mata-Rocafonda

L'àmbit per zones, subzones i claus és de les parcel·les amb les claus següents:

- Clau 2e1:** subzona d'indústria entre mitgeres tipus 1 (pol. ind. Pla d'en Boet I).
- Clau 2e2:** subzona d'indústria entre mitgeres tipus 2 (pol. ind. Mata-Rocafonda).
- Clau 2e3:** subzona d'indústria entre mitgeres tipus 3 (pol. ind. Pla d'en Boet I i II).
- Clau 2e4:** zona d'indústria entre mitgeres del polígon industrial Les Hortes del Camí Ral.
- Clau 2e4a:** subzona d'indústria entre mitgeres del pol. ind. Les Hortes del Camí Ral.
- Clau 2f1:** subzona d'indústria aïllada tipus 1 (Pla d'en Boet II i Mata-Rocafonda).
- Clau 2f2:** subzona d'indústria aïllada tipus 2 (Pla d'en Boet I).
- Clau 2f3:** subzona d'indústria aïllada tipus 3 (El Rengle I).
- Clau 2f4:** zona d'indústria aïllada del polígon industrial Les Hortes del Camí Ral.
- Clau 2f4a:** subzona d'indústria aïllada del pol. ind. Les Hortes del Camí Ral.

CSV (Codi segur de verificació)	IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4	Data i hora	11/10/2019 13:00:33
Normativa	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
Signat per	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
Signat per	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
URL de verificació	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4</a>	Pàgina	3/4



## 5. Valors de repercussió del sòl

Els valors de repercussió del sòl que resulten de l'informe tècnic de comprovació de l'increment de l'aprofitament urbanístic per transformació d'usos, dels terrenys afectats per la modificació puntual del planejament urbanístic indicada, són els següents:

POLÍGON INDUSTRIAL	CLAU URB. ABANS de la MPG	VRS ús INDUSTRIAL
<b>PLA D'EN BOET I i II</b>	<b>CLAUS 2e1 i 2e3</b>	<b>194 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>LES HORTES DEL CAMÍ RAL</b>	<b>CLAUS 2e4 i 2e4a</b>	<b>177 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>MATA-ROCAFONDA</b>	<b>CLAU 2e2</b>	<b>161 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>PLA D'EN BOET I i II</b>	<b>CLAUS 2f1 i 2f2</b>	<b>143 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>EL RENGLÉ I</b>	<b>CLAU 2f3</b>	<b>132 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>LES HORTES DEL CAMÍ RAL</b>	<b>CLAUS 2f4 i 2f4a</b>	<b>170 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>MATA-ROCAFONDA</b>	<b>CLAU 2f1</b>	<b>107 €/m<sup>2</sup>st.</b>

POLÍGON INDUSTRIAL	CLAU URB. segons la MPG	VRS ús d'OFICINES 500 m <sup>2</sup> st./establ.
<b>PLA D'EN BOET I i II</b>	<b>CLAUS 2e1(i), 2e3(i), 2f1(i) i 2f2(i)</b>	<b>67 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>LES HORTES DEL CAMÍ RAL</b>	<b>CLAUS 2e4, 2e4a, 2f4 i 2f4a</b>	<b>67 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>EL RENGLÉ I</b>	<b>CLAU 2f3</b>	<b>67 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>MATA-ROCAFONDA</b>	<b>CLAU 2f1(i)</b>	<b>20 €/m<sup>2</sup>st.</b>

POLÍGON INDUSTRIAL	CLAU URB. segons la MPG	VRS ús d'OFICINES 200 m <sup>2</sup> st./establ.
<b>PLA D'EN BOET I i II</b>	<b>CLAUS 2e1(t), 2e3(t), 2f1(t) i 2f2(t)</b>	<b>117 €/m<sup>2</sup>st.</b>
<b>MATA-ROCAFONDA</b>	<b>CLAU 2e2</b>	<b>68 €/m<sup>2</sup>st.</b>

## 6. Increment de valor negatiu per transformació d'ús industrial a terciari

La transformació d'usos afectats per la MPG-97 d'ús industrial a ús terciari no ha comportat increment d'aprofitament urbanístic de les finques, amb la qual cosa tampoc hi ha obligació dels propietaris, a l'obtenir llicència urbanística, de cedir el 10 per cent de l'increment d'aquest aprofitament urbanístic inexistent, ni en terrenys ni en el pagament substitutori del seu valor econòmic.

El regidor delegat d'Urbanisme, Educació i Formació Professional  
Miguel Àngel Vadell Torres

<b>CSV (Codi segur de verificació)</b>	IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4	<b>Data i hora</b>	11/10/2019 13:00:33
<b>Normativa</b>	Aquest document incorpora signatura electrònica reconeguda d'acord amb la Llei 59/2003, 19 de desembre, de signatura electrònica		
<b>Signat per</b>	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
<b>Signat per</b>	MIQUEL ÀNGEL VADELL TORRES (Regidor Delegat D'Urbanisme, Educació I Formació Professional)		
<b>URL de verificació</b>	<a href="https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4">https://seu.mataro.cat/verifirma/code/IV6RUP74DAFPVGX5DTX5EAJ7F4</a>	<b>Pàgina</b>	4/4

