

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PMU-11 "IVECO-RENFE / FARINERA" A LES PARCEL·LES 5.1, 5.2, 7.2 I 9.1 MATARÓ MEMÒRIA

1. MEMÒRIA INFORMATIVA

1.1. ANTECEDENTS

La Segona Modificació Puntual del Pla General (2ª MPPG) de l'àmbit IVECO-RENFE- FARINERA / VALLDEIX es va aprovar definitivament el 10 de desembre de 2013 i delimita un polígon d'actuació UA-89d i dos sectors de Pla de Millora Urbana, el PMU-10 ISAAC PERAL – RENFE i el PMU-11 "IVECO-RENFE-FARINERA".

El PMU-11 IVECO-RENFE-FARINERA és un sector discontinu amb una superfície total de 45.526 m². Té com a objectiu la transformació de l'àmbit IVECO-RENFE en un sector mixt d'habitatge i terciari, per tal d'adequar al caràcter residencial de l'entorn en el que està ubicat, completant la remodelació del front marítim de Mataró.

El Pla de Millora Urbana PMU-11 "IVECO-RENFE-FARINERA" fou aprovat definitivament en data 29 de gener de 2015, per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

El Projecte de Reparcel·lació del PMU-11 "IVECO-RENFE-FARINERA" fou aprovat definitivament per Decret d'Alcaldia, en data 16 de desembre de 2019.

L'interès municipal en augmentar la dotació del sostre terciari a l'àmbit del PMU-11, va originar que s'acordés amb MARESYTEREY, propietari de la finca aportada 4.3 del projecte de reparcel·lació, per compravenda a la societat Porta Laietana S.A., que en l'escriptura de compravenda MARESYTEREY assumís el compromís davant PUMSA que malgrat que el planejament vigent li dona dret a una edificabilitat d'un 84% d'ús residencial i d'un 16% d'ús terciari, aquesta societat destinarà un 30% de l'aprofitament a ús terciari i un 70% a ús residencial, el que equival a un increment del 14% del sostre terciari respecte les previsions de planejament.

Als efectes de donar compliment als compromisos contrets davant PUMSA, MARESYTEREY redacta la present Modificació Puntual del PMU per dur a terme el canvi d'ús d'una part del sostre que està destinat actualment a habitatge lliure passi a ús comercial/terciari.

1.2. ÀMBIT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Els terrenys objecte de la Modificació Puntual són les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 del Pla de Millora Urbana.

L'illa 5 té una superfície d'aprofitament privat de 1.713 m². Llinda al nord, amb l'Avinguda Maresme i a la resta de llindars, amb la pròpia vialitat del PMU i amb l'equipament E1; i a través d'aquests sistemes, a l'oest, amb el PMU-10; al sud, amb l'illa 6; i a l'est, amb zona verda.

L'illa 5 té dues parcel·les: la 5.1 amb una superfície de 845 m² i la 5.2 de 868 m².

L'illa 7 té una superfície d'aprofitament privat de 3.412 m². Llinda al nord, amb l'Avinguda Maresme; a l'oest, part amb una zona verda i part amb un equipament; al sud, amb una zona verda; i a l'est, amb un vial del sector, i a través d'aquests sistemes, a l'est amb l'illa 5, al sud amb la prolongació del Passeig de la Marina, i a l'est amb l'illa 6.

L'illa 7 té dues parcel·les d'aprofitament privat: la 7.1 amb una superfície de 1.195 m² i la 7.2 de 2.220 m².

L'illa 9 té una superfície d'aprofitament privat de 2.353 m². Llinda al nord amb l'Avinguda Maresme, a l'est i a l'oest amb la vialitat del polígon, i al sud amb una zona verda, i a través d'aquests sistemes, a l'est amb l'illa 10, al sud amb la prolongació del Passeig de la Marina i a l'oest amb l'illa 8.

L'illa 9 té tres parcel·les d'aprofitament privat: la 9.1 amb una superfície de 1.467 m², la 9.2.a de 402 m² i la 9.2.b de 484 m².

Concretament la Modificació Puntual afecta a les parcel·les de resultat 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 del Projecte de Reparcel·lació del PMU-11 aprovat definitivament i que tenen les següents superfícies:

Parcel·la	Superfície sòl m²
5.1	845 m²
5.2	868 m²
7.2	2.220 m²
9.1	1.467 m²
TOTAL	5.400 m²

1.3. PLANEJAMENT URBANÍSTIC VIGENT

1.3.1. Planejament general vigent

El planejament general vigent és la Segona Modificació Puntual del Pla General (2ª MPPG) de l'àmbit IVECO-RENFE-FARINERA / VALLDEIX aprovada pel Conseller de Territori i Sostenibilitat el 10 de desembre de 2013.

Els objectius i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió de la 2a MPPG estan recollits en l'art.6 de les NNUU de la 2a MPPG que es transcriu a continuació:

Art. 6. Regulació del Sector de Millora Urbana PMU-11: "Iveco- RENFE / Farinera"

DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT. PLANS DE MILLORA URBANA (PMU)

PMU – 11 IVECO - RENFE / FARINERA

a. Àmbit:

Inclou el sòl del sector delimitat als plànols "O.3 Planejament Modificat", escala 1/2.000, del document de modificació puntual del Pla General dels àmbits d'IVECO-RENFE / Farinera. La superfície total del sector discontinu és de 45.526 m2.

b. Objectius:

Transformació de l'àmbit d'IVECO-RENFE a un sector mixt d'habitatge i terciari a fi d'adequar-se al caràcter residencial del conjunt de l'àrea en la que estan ubicats completant, d'aquesta manera, la remodelació del front marítim de Mataró.

Obtenció de la fàbrica de la Farinera com a equipament comunitari per la ciutat

Obtenció d'una part dels terrenys urbanitzats del Parc Lineal, corresponents al sistema d'espais lliures, situats al front de mar, i que actuaran com l'element públic de relació de les noves ordenacions proposades tant al sector, com a l'entorn: El Rengle, Ronda Barceló i el Port.

c. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

Condicions bàsiques de desenvolupament:

L'edificabilitat privada màxima del sector discontinu s'ubicarà exclusivament a l'àmbit d'IVECO-RENFE i serà de 71.556 m2st

El sostre màxim residencial serà de 60.020 m2st, (84 %).

El sostre terciari mínim serà de 11.536 m2st, (16 %).

Del sostre residencial es destinarà un mínim del 20% a habitatge protegit i un 10% addicional per a habitatge concertat.

S'estableix una densitat pel sostre destinat a habitatge d'acord als següents estàndards:

- o 85m2 / habitatge pels destinats a renda lliure
- o 80m2 / habitatge pels destinats a preu concertat
- o 75m2 / habitatge pels destinats a protecció pública

Cessió i ,en el seu cas, urbanització dels sistemes comunitaris atenent als següents criteris:

SISTEMA VIARI:

Disposició d'un vial a la banda de mar, paral·lel a les vies del tren, donant continuïtat, al passeig del sector del Rengle / Tecnocampus.

Disposició d'uns vials perpendiculars a mar de connexió entre l'avinguda Maresme i el nou vial del parc lineal, necessaris per estructurar i donar un correcte accés i servei a les diferents illes d'edificació privada.

SISTEMA D'ESPAIS LLIURES:

Els espais lliures es concentraran majoritàriament a la banda del front de mar per la potenciació del parc lineal, ja previst pel Pla General vigent, i així reforçar les connexions i continuïtats entre les noves ordenacions previstes al port, la ronda Barceló, Tecnocampus i el sector del Rengle.

SISTEMA D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS:

Preveure unes reserves mínimes de sòl per a equipaments de 7.562 m2. Dins d'aquests nous equipaments es garantirà, com a mínim, l'obtenció del conjunt de la Farinera i una reserva de sòl públic de dimensions i ubicació aptes per la implantació d'un altre equipament d'ús a determinar.

Les superfícies i els percentatges aplicats sobre la superfície del sector discontinu de sòl públic i sòl privat seran:

C. Sistema Viari	17.753 m2	39 %
V. Sistema d'Espais Lliures (mínim)	4.684 m2	10 %
E. Sistema d'Equipaments (mínim)	7.562 m2	17 %

RESERVES DE SÒL PÚBLIC 29.999 m2 66 %

SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT 15.527 m2 34 %

Determinacions fonamentals de l'ordenació:

Disposició de l'edificació a l'àmbit d'IVECO-RENFE preferentment en blocs lineals de 7 plantes que permetin la permeabilitat mar – muntanya., La situació de l'edificació de més alçada, 15 plantes, es situarà segons l'ordenació indicativa dels plànols d'ordenació. El nombre màxim de plantes les acabarà de definir el pla de millora urbana

En relació a les plantes baixes dels edificis residencials, és destinarà la major part de la seva superfície per a usos terciaris per tal de garantir la dinamització comercial, productiva i de serveis del nou barri, potenciant així els nous espais públics previstos.

En la previsió mínima de places d'aparcament, les promocions del sector queden exemptes d'incrementar en un 30% el nombre de places mínimes en funció del sostre i usos admesos.

El sòl d'aprofitament privat s'ordenarà preferentment segons les següents zones:

- o Zona d'edificació amb volumetria específica. Clau 3b.
- o Zona de dotacions i serveis privats. Clau 6b.

Les condicions d'edificació, parcel·lació i ús de les quals, es determinen al Títol V de les NN.UU. del Pla General.

El PMU podrà crear noves subzones amb la finalitat de concretar i adaptar els paràmetres d'ordenació a les diferents volumetries i usos que resultin, seguint els criteris bàsics que s'estableixen en aquesta modificació.

d. Condicions de gestió:

EL sector discontinu delimitat es desenvoluparà mitjançant un Pla de Millora Urbana d'acord els criteris bàsics establerts en la present modificació.

El Pla de Millora Urbana podrà delimitar els polígons d'actuació necessaris per a facilitar la gestió.

El sistema de gestió serà el de reparcel·lació en la modalitat cooperació.

El desenvolupament urbanístic del sector es preveu a curt termini un cop aprovada la present modificació.

Cessió obligatòria i gratuïta dels sòls públics dels sistemes viari, espais lliures i d'equipaments.

Cessió obligatòria i gratuïta a l'administració actuant del 10% de l'aprofitament privat previst a la modificació puntual aprovada i un 15% respecte l'increment de sostre previst.

Els propietaris inclosos dins el sector es faran càrrec dels següents costos d'urbanització:

- o Urbanització de la vialitat i zones verdes del sector.
- o Urbanització dels entorns, delimitats al plànol O.6, incloent la semaforització i dotació dels passos de vianants necessaris a l'avinguda Maresme per garantir la connexió del sector amb la ciutat.

En quant a la urbanització dels espais lliures privats del sector amb servitud d'ús públic que resultin del desenvolupament del PMU, serà aquest document qui estableixi qui assumeix el cost, sigui el promotor de la finca o bé la comunitat reparcel·latòria, en funció de la situació i funcionalitat d'aquest espais.

El Pla de Millora Urbana concretarà i distribuirà la reserva de sòl per a la construcció de Habitatge Protecció pública, que respecte al nou sostre per habitatge previst serà del 20% per habitatge protegit més el 10% per habitatge concertat. En aquest sentit, també preveurà els terminis obligatoris per a l'inici i per a l'acabament de la construcció d'aquests habitatges.

Totes les autoritzacions provisionals atorgades en l'àmbit dins el marc de la disposició transitòria (i la seva modificació) de l'àmbit de l'antic sector PMU-03d s'entenen automàticament traslladades al nou sector delimitat.

Les indemnitzacions per enderrocs, edificacions, trasllats d'activitats efectuats per l'administració en aquest àmbit actuant en el marc de l'anterior planejament corresponent al PMU-03d, es tindran en compte en el marc de la gestió del sector.

e. Règim transitori d'edificació i usos

S'estarà a les condicions establertes a la modificació puntual de la disposició transitòria (article 27 de la normativa) del Pla de Millora urbana PMU-d03 Iveco – Renfe / farinera / veïnat de Valldeix" aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona de 8 de març de 2012.

Per tal de garantir la seguretat i l'interès públic en els àmbits delimitats, i atès que una major part es troba amb edificacions, bàsicament industrials, obsoletes o en desús, si fora necessari efectuar el seu enderroc avançadament, aquest es podrà efectuar tenint en compte que les despeses de l'enderroc i les indemnitzacions que corresponguin s'inclouran en el projecte de Reparcel·lació.

1.3.2. Planejament derivat

El planejament derivat d'aplicació és el PMU-11 IVECO-RENFE / FARINERA, aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, el 29 de gener de 2015 i acordada la seva executivitat el 10 de juny de 2015.

Les determinacions del PMU per les illes 5 i 7 venen definides a l'article 8 de la normativa urbanística, que es transcriu a continuació:

Article 8. Subzona 3b40hpp Edificis Singulars a l'àmbit PMU-11 Iveco- Renfe

- Aquest article quedarà absorbit dins les Normes de PG com article 309. 11 bis. Subzona 3b40hpp, edificis singulars a PMU-11 Iveco- Renfe.
- Correspon a l'edificació privada residencial en volumetria específica de l'àmbit del sector de millora urbana PMU-11 a l'àmbit d'Iveco-Renfe.
- La disposició de l'edificació s'estableix en blocs lineals de 7 plantes i torres de 15 plantes tal com queda detallat als plànols d'ordenació.
- El règim dels habitatges d'aquesta subzona correspon als de renda lliure, als de protecció oficial de règim general i/o especial i als de preu concertat. En aquesta subzona també es preveuen usos terciaris-comercials en planta baixa o puntualment en planta pis tal com es determina als plànols d'ordenació.
- La distribució general del sostre per usos cada illa és la següent:

DISTRIBUCIÓ DEL SOL I SOSTRE PRIVAT per illes					
	QUALIFICACIÓ	m2 SOL	m2 st habitatge*	m2st terciari*	TOTAL m2st
ILLA 5	3b40hpp	1.713m2	7.020m2st	1.713m2st	8.733m2st
ILLA 6	3b40hpp	3.967m2	16.967m2st	980m2st	17.947m2st
ILLA 7	3b40hpp	3.412m2	14.004m2st	1.903m2st	15.907m2st
ILLA 8	3b40hpp	3.367m2	12.907m2st	2.622m2st	15.529m2st
ILLA 9	3b40hpp	2.353m2	9.122m2st	2.282m2st	11.404m2st
TOTAL privat		15.645 m2	60.020m2st	9.500m2st	69.520m2st

* La distribució i localització dels usos terciaris i d'habitatge en la planta baixa i en planta pis dels blocs residencials queda fixada als plànols d'ordenació.

- Els sostre destinat a l'ús d'habitatge és desglossa en les tres modalitats previstes de la següent manera:

6.1. A nivell general, la distribució de les tres modalitats d'habitatge és:

DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE PER HABITATGE PMU-11		
modalitat	m2 st	%
Habitatge de renda lliure	42.014m2st	70%
Habitatge de protecció oficial de règim general i/o especial	12.004m2st	20%
Habitatge protegit de preu concertat	6.002m2st	10%
total	60.020m2st	100%

6.2. La distribució de les tres modalitats d'habitatge per illes és la següent:

DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE HABITATGE RENDA LLIURE per illes			
	m2st	% total	%illa
ILLA 5	3.695 m2st	8,79%	52,64%
ILLA 6	13.976m2st	33,27%	82,37%
ILLA 7	12.828m2st	30,53%	91,60%
ILLA 8	8.841m2st	21,04%	68,49%
ILLA 9	2.674m2st	6,36%	29,31%
TOTAL privat	42.014m2st	100,00%	

DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE HABITATGE RÈGIM GENERAL I/O ESPECIAL per illes			
	m2st	% total	%illa
ILLA 5	1.237 m2st	10,30%	17,62%
ILLA 6	946m2st	7,88%	5,58%
ILLA 7	776m2st	6,46%	5,54%
ILLA 8	2.597m2st	21,63%	20,12%
ILLA 9	6.448m2st	53,72%	70,69%
TOTAL privat	12.004m2st	100,00%	

DISTRIBUCIÓ DEL SOSTRE HABITATGE PROTEGIT PREU CONCERTAT per illes			
	m2st	% total	%illa
ILLA 5	2.088 m2st	34,79%	29,74%
ILLA 6	2.045m2st	34,06%	12,05%
ILLA 7	400m2st	6,66%	2,86%
ILLA 8	1.470m2st	24,48%	11,39%
ILLA 9	-	-	-
TOTAL privat	6.002m2st	100,00%	

- S'estableix una densitat pel sostre destinat a habitatge d'acord als següents estàndards

- 85m2 / habitatge pels destinats a renda lliure
- 80m2 / habitatge pels destinats a preu concertat
- 75m2 / habitatge pels destinats a protecció pública

8. Disposicions generals per les condicions de parcel·lació, edificació, d'ús i aparcament de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Les condicions de parcel·lació, edificació, d'ús i aparcament venen regulades per les condicions particulars establertes en els quadres següents.

Els projectes d'edificació hauran d'aportar un estudi de sorolls i vibracions amb les mesures correctores corresponents, si són necessàries, prèviament a la concessió de les llicències, tal com estableix la legislació sectorial.

Per les qüestions no especificades, s'aplicaran les determinacions del Pla General que més s'adeqüin a l'ordenació del polígon d'actuació urbanística, i que no es contradiguin amb les condicions particulars definides en aquest annex normatiu.

9. Condicions de parcel·lació de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 58	-----
Parcel·la mínima	Art. 60	Les parcel·les que s'estableixin pel projecte de reparcel·lació, que continguin torres de 15p tindran la condició de parcel·la mínima i, per tant, indivisibles. Les parcel·les corresponents als blocs lineals de 7 plantes, en principi correspondran a una única parcel·la per bloc sencer, però s'admet subdividir en parcel·les de superfície mínima 215m ² . En aquest cas, a la sol·licitud de la primera llicència d'obra de les parcel·les procedents de la subdivisió, es precisarà de la tramitació d'una UMP del bloc per garantir la imatge de conjunt de les unitats edificatòries que en resultin i el correcte funcionament de l'aparcament.
Front mínim de parcel·la	Art. 61	A les parcel·les dels blocs lineals de 7 plantes s'admet un front mínim de parcel·la de 12m
Fons de parcel·la	Art. 62	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Fondària mínima de parcel·la	Art. 63	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació

10. Condicions de l'edificació de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

10.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art. 68	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 69	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Rasant de carrer	Art. 70	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Amplada de vial	Art. 71	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Alçada reguladora referida al carrer	Art. 73	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació Per sobre l'alçada reguladora es permeten els elements relacionats en les condicions particulars dels articles 103 i 105.
Punt aplic. AR referida al carrer	Art. 74	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 75	Segons configuració de l'ordenació detallada als plànols d'ordenació
Planta baixa referida al carrer	Art. 76	Per garantir la continuïtat dels sostres de planta baixa i els contactes entre els diferents edificis de cada illa es pren com a referència d'alçada reguladora de la planta baixa els punts d'aplicació que es grafien als plànols d'ordenació O.5, amb una alçada lliure de 4,5m. Aquesta alçada es pot ajustar de manera justificada mitjançant la tramitació d'una UMP ±0,25m. El paviment de les plantes baixes destinades a ús residencial o d'habitatge, es podrà situar a 1m. d'alçada per damunt de la rasant de la voravia en el punt més alt de la façana.

10.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	Art. 80	Segons condicions particulars establertes als art. 58, 60, 61, 62 i 63
Coefficient d'edificabilitat neta	Art. 81	---
Edificabilitat màxima de parcel·la	Art. 82	Es distribuirà dins els perímetres dels gàlils establerts als plànols d'ordenació. El projecte de reparcel·lació definirà les parcel·les i els corresponents sostres i usos segons les distribucions per illes establertes en els quadres dels punts 5 i 6 d'aquest article. En el còmput d'edificabilitat, es tindran en compte les superfícies de totes les plantes per sobre de la planta soterrània, incloent els cossos sortints tancats. No computen en el càlcul del sostre edificable: - les terrasses que tinguin consideració de cos obert o semitancat -els elements sortints -els elements tècnics de les instal·lacions - els patis de llums i ventilació que com a mínim tinguin una cara oberta a l'exterior
Densitat màxima d'habitatges neta	Art. 85	S'estableix una densitat pel sostre destinat a habitatge d'acord als següents estàndards: 85m ² / habitatge pels destinats a renda lliure 80m ² / habitatge pels destinats a preu concertat 75m ² / habitatge pels destinats a protecció pública.
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 86	Segons gàlils establerts als plànols d'ordenació detallada. No queden inclosos en la superfície ocupada de la parcel·la els cossos i els elements sortints. Les plantes soterrani podran ocupar el 100% de la parcel·la. 0a: als interiors d'illa l'espai lliure serà preferentment enjardinat. 0v:
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 87	-A l'espai privat amb servitud d'ús públic en superfície, allà on es plantegi plantació d'arbrat, es preveurà un gruix de 1m entre la cota de paviment i la cota superior del forjat sostre de la planta soterrani. En els àmbits on no es prevegi arbrat, el gruix es pot reduir fins a 50cm per garantir el pas d'instal·lacions. -No s'admeten tanques. -No s'admeten rampes d'accés a les plantes soterrànies
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 89	Segons condicions particulars establertes als art. 58, 60, 61, 62 i 63
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art. 90	Seràn d'aplicació les condicions particulars establertes a l'art 73 d'alçada reguladora referida al carrer
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art. 91	Seràn d'aplicació les condicions particulars establertes a l'art 74 de punt d'aplicació d'alçada reguladora referida al carrer
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art. 92	Seràn d'aplicació les condicions particulars establertes a l'art 75 de nombre de plantes referida al carrer.
Tanques	Art. 95	---
Adapt. tograf. i mov. de terres	Art. 96	El nivell del pati interior d'illa i/o posterior de parcel·la es situarà entre la cota del paviment de la planta baixa i 1m. per sota de la rasant del carrer en el punt d'aplicació de l'ARM
Unitat mínima de projecte	Art. 97	Es podran tramitar per ajustar les alineacions de forjats, voladissos, etc dins els gàlils admesos i per establir condicions de façana, aparcaments i altres necessàries per garantir la correcta imatge de l'illa i/o blocs lineals de 7 plantes. Es podran tramitar per illa o per blocs sencers Es obligatòria la seva tramitació en cas de subdivisió parcel·laria dels blocs lineals de 7 plantes. Aquesta s'efectuarà en el moment en què es sol·liciti la primera llicència municipal d'obres.

10.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art. 98	Dins dels gàlils establerts als plànols d'ordenació O.7.
Edificació principal i edificació auxiliar	Art. 99	Als patis d'illa i terrasses, no s'admet cap tipus de construcció auxiliar ni element afegit.
Planta baixa	Art. 100	L'ocupació i usos de la planta baixa queden establerts al plànol d'ordenació O.7a. En els gàlils i sostres previstos per l'ús terciari s'admeten els espais comunitaris necessaris pels edificis: vestíbuls d'accés i si s'escau rampes d'accés als soterranis. En cap cas s'admetrà l'ús d'habitatge. L'alçada màxima, punt d'aplicació i situació del forjat de PB per l'ús d'habitatge queden regulats segons les condicions particulars establertes a l'art. 76.
Planta soterrani	Art. 101	Es destinaran principalment a aparcament i podran albergar instal·lacions necessàries de l'edifici i espais per trasters. El nombre màxim de plantes podrà ser si fos necessari i les característiques del terreny ho permeten, superior a tres plantes. A les zones privades amb servitud d'ús públic en superfície, allà on es plantegi plantació d'arbrat, es preveurà un gruix de 1m entre la cota de paviment i la cota superior del forjat sostre de la planta soterrani. En els àmbits on no es prevegi arbrat, el gruix es pot reduir fins a 50cm per garantir el pas d'instal·lacions. Us mancomunat de les plantes soterrani: En les parcel·les que, complint les condicions de parcel·la mínima, sigui necessari per garantir el compliment del nombre mínim de places d'aparcament es mancomunaran les plantes soterrani per unificar els accessos rodats a l'aparcament.
Plantes pis	Art. 102	L'alçada lliure mínima de les plantes pis entre forjats serà de 2,70m. L'alçada màxima entre forjats de les plantes pis serà de 3,20 pels blocs de 7 plantes i 3,35 per les torres de 15 plantes.
Planta coberta	Art. 103	Les cobertes seran obligatòriament planes. Les instal·lacions de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales, etc) i s'inclouran dins un volum que, a efectes d'acabat, tindrà la consideració de façana.
Planta sotacoberta	Art. 104	---
Volum màxim d'un edifici	Art. 105	Els cossos d'escala d'accés al terrat es poden situar al pla de façana de l'edifici si les seves dimensions es redueixen a les mínimes necessàries per garantir la seva funcionalitat. Tant els elements tècnics de les instal·lacions com els cossos d'escala d'accés al terrat han d'estar integrats en la composició arquitectònica conjunta de l'edifici. Les seves dimensions seran les adequades als requeriments tècnics de cada instal·lació.
Regles sobre mitgeres	Art. 106	---
Cossos sortints	Art. 107	Cossos sortints oberts i semitancats: S'admeten terrasses que siguin cossos sortints volats oberts i/o semitancats en els perímetres de l'edifici i no computaran a efectes d'edificabilitat. Els vols màxims als espais públics i espais privats seran de 2m a excepció dels vols situats al nou carrer previst entre les illes 5 i 6 que seran de 1,2m. No s'admeten vols en les plantes pis P1 quan l'ús, determinat en el plànol O.7b, sigui terciari. Cossos tancats: No s'admeten cossos tancats volats a l'espai públic
Elements sortints	Art. 108	---
Patis de llum	Art. 109	---
Composició de façana	Art. 110	Es tramitaran UMPs en el cas de subdivisió parcel·laria dels blocs lineals de 7 plantes, per garantir la composició i materials unitaris per al conjunt d'unitats d'edificació de tot el bloc. La primera llicència d'obres marcarà la pauta en quant a composició i materials per garantir un context coherent pel conjunt.

11. Condicions d'ús de la zona zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç mitjà	Comerç gran
Incompatible	Dominant	Incompatible	Compatible	Compatible (5)	Compatible (5)	Compatible (5)

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condic. (1)	Condic. (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sòcio-cultural	Esportiu	Administratiu
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. i aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condic. (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Condic. (4)

Condicions generals:

- 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 i no crearà conflicte respecte de l'ús dominant establert pel Pla General per a cada polígon d'actuació urbanística, 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.
- En general es destinarà un 10% del sostre dels establiments a magatzem, a efectes de minorització del nombre d'operacions de càrrega i descàrrega. Només es dispensarà en aquelles activitats tipus oficines o similars que ho justifiquin degudament.

Condicions particulars:

(1) Condicionats al compliment de la corresponent ordenança municipal reguladora dels usos recreatius.

(2) Resten condicionats a la compatibilitat amb la residència establerta en l'ordenança municipal d'activitats segons la càrrega de foc del magatzem.

(3) Només s'admeten a les plantes soterrani i, justificadament, en la part interior d'illa de la planta baixa sense ocupar façana a carrer.

(4) Condicionats a les condicions generals definides anteriorment

(5) La superfície de venda comercial quedarà condicionada d'acord a la nova legislació sectorial d'equipaments comercials DLL 1/2009 al següent:

Fins menys de 800 m2 en petits establiments comercials (PEM)
Entre 800 i fins menys de 1300 m2 per mitjans establiments comercials (MEC)
Entre 1300 i fins menys de 2500 m2 per grans establiments comercials (GEC)
No s'admeten establiments comercials amb una superfície de venda igual o superior a 2.500 m2

11. Condicions de l'ús d'aparcament de la zona 3b40hpp "Iveco-Renfe":

Regulació particular de l'ús d'aparcament	<p>Es preveurà la reserva de places d'aparcament (cotxes, motos i bicicletes) derivada dels criteris d'aplicació de les NNUU del Pla general i del decret de mobilitat generada d'acord als paràmetres detallats al quadre següent.</p> <p>Per les condicions d'aparcament per l'ús comercial, s'estarà a les determinacions establertes a la legislació sectorial de Comerç, Decret 378/2006 o el que sigui vigent en el moment de la implantació de cada tipologia comercial.</p> <p>És causa d'exempció de les reserves de places de bicis i motos la necessitat d'efectuar un tercer soterrani per aquest motiu.</p> <p>No serà d'aplicació el increment del nombre de places mínimes previst a l'art 142.11.</p> <p>Allà on es permet la subdivisió parcel·laria (parcel·les dels blocs de 7 plantes), caldrà complir el que s'estableix a les condicions particulars de l'art 101 en relació a l'ús mancomanat de les plantes soterrani per garantir el nombre mínim de places d'aparcament i la correcta distribució dels accessos rodats.</p>
---	---

RESERVES APARCAMENT	COTXES	MOTOS	BICIS
Habitatge	*	0,5pl / hab.	2pl / hab.
Terciari comercial	*	-	1pl/ 100m2
Terciari oficines	1pl/ 100m2	-	1pl/ 100m2

* segons art. 141 i 142 de les NNUU del PG MATARÓ del 2 al 10 i 12

1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

En el plànol I.4 Estructura de la Propietat es grafien les finques incloses a l'àmbit de la Modificació Puntual del PMU que ocupen una superfície total de 5.400 m².

Són finques de resultat del projecte de reparcel·lació del PMU-11 aprovat definitivament en data 16 de desembre de 2019.

A continuació es relacionen les finques amb els seus titulars i la seva superfície:

Finca	Propietari	m ² sòl	m ² sostre
5.1	MARESYTEREY SL	845 m ²	4.721 m ² st
5.2	MARESYTEREY SL (11,21%) PUMSA (88,79%)	868 m ²	4.012 m ² st
7.2	MARESYTEREY SL (77,52%) PUMSA (22,48%)	2.220 m ²	8.066 m ² st
9.1	PUMSA (100%)	1.467 m ²	7.943 m ² st
TOTAL		5.400 m²	24.742 m² st

Amb posterioritat a l'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, MARESYTEREY SL ha adquirit a PUMSA el 22,48% de la parcel·la 7.2.

1.5. SITUACIÓ RESPECTE LES INFRAESTRUCTURES I SERVEIS

Al plànol I.5 s'inclou la informació relativa als serveis existents.

A l'actualitat existeixen serveis de:

- Abastament i aigua potable
- Clavegueram
- Xarxa elèctrica BT i MT
- Xarxa de gas natural
- Xarxa de telefonia i línia aèria de telègraf.

La major part d'aquests serveis s'han de substituir i ampliar.

1.6. MARC JURÍDIC

Aquesta modificació es conforme a les prescripcions del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU), aprovat pel Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

S'ha d'assenyalar que atenent al fet que la present modificació no modifica, respecte el planejament general, cap sistema urbanístic, ni comporta un increment del sostre edificable, ni de la densitat o intensitat dels usos, ni suposa una transformació global d'aquests usos, atès que el planejament general determina una forquilla de sostre mínim per ús terciari i sostre màxim per ús residencial i per tant no es necessari fer una Modificació puntual del planejament general, es poden efectuar directament els canvis i ajustaments en les illes o parcel·les del PMU vigent, i no li són aplicables els requeriments que s'estableixen en els articles 98 a 100 del TRLU en relació a la documentació, la cessió del 15% de l'increment de l'aprofitament urbanístic, ni la cessió de sòl per a sistemes urbanístics.

En aquest document es justifica la conveniència de la modificació, s'identifiquen les normes urbanístiques objecte de modificació i s'estableixen les determinacions que s'introdueixen i que substitueixen les precedents, com s'exigeix en els articles 97.1 del TRLU i 118.1.a del RLU.

1.6.1. Tipus del document

La present Modificació Puntual es redacta de conformitat amb el que estableix l'article 96 del TRLU, que subjecta les modificacions de les figures de planejament urbanístic a les mateixes disposicions que es regeixen la formació, amb les particularitats que estableix aquest precepte, així com l'article 117 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU), que fa referència a la modificació de les finques de planejament urbanístic.

1.6.2. Contingut del document

Els articles 65 i 66 del TRLU i l'article 118 del RLU fan referència a les determinacions i documentació dels Plans de Millora Urbana, així com de les seves modificacions puntuals.

En el cas de la Modificació Puntual del PMU-11 a les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 es tracta de transformar l'ús d'una part del sostre destinat a residencial lliure en sostre terciari, sense incrementar la superfície del sostre total de l'àmbit i optimitzar la ubicació del sostre d'habitatge protegit i del concertat dins les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1, tot mantenint la superfície total de sostre de cada tipologia.

1.6.3. Tramitació del document

El procediment de tramitació s'estableix a l'article 85 del TRLU.

1.7. SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

A l'àmbit objecte de modificació és d'aplicació l'article 73.2 de la Llei d'urbanisme, pel qual s'estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic, a adoptar l'acord de suspendre la tramitació de plans urbanístics derivats concrets i de projectes de gestió urbanística i d'urbanització, com també de suspendre l'atorgament de llicències de parcel·lació de terrenys, d'edificació, reforma, rehabilitació o enderrocament de construccions, d'instal·lació o ampliació d'activitats o usos concrets i d'altres autoritzacions municipals connexes establertes per la legislació sectorial.

S'adjunta el plànol de delimitació de l'àmbit de suspensió de llicències.