

2. MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

2.1. OBJECTIUS DE LA PROPOSTA

Els objectius de la proposta són:

- El primer objectiu i dins el marc permès del planejament general MPG-Iveco-Renfe, es augmentar el percentatge de sostre terciari respecte el sostre residencial, puntualment en les illes 5, 7 i 9, reajustant als següents percentatges, en l'àmbit del PMU-11 vigent:

	PMU-11 Planejament vigent		MP PMU-11 Planejament proposat	
	m ²	%	m ²	%
Sostre residencial	60.020	86,33	52.735,5	75,86
Sostre terciari	9.500	13,67	16.784,5	24,14
TOTAL	69.520	100,00	69.520	100,00

Aquest objectiu forma part de la estratègia municipal de promocionar l'eix d'activitat que arrenca del TecnoCampus i que ens acompanya cap el centre de la ciutat, passant per els espais urbans del sector Iveco. Augmentar l'activitat en aquest eix es factor bàsic de la estratègia de ciutat i per reforçar les idees i iniciatives del Pla d'impuls del centre.

Això s'aconsegueix amb el consens dels propietaris afectats de l'àmbit de la Modificació.

- En segon lloc i centrant-nos en l'àmbit de les illes afectades per aquesta Modificació del PMU-11, establir el següent:
 - A les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 del PR PMU-11 es preveu transformar l'ús de 7.284,5 m² de sostre destinat a habitatge lliure en el planejament vigent i passar-lo a sostre terciari/comercial.
 - Reajustament entre usos terciaris i residencials per optimitzar la ubicació del sostre destinat a HPO i concertat dins les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1, el que suposarà concentrar l'HPO en les parcel·les 5.1, 5.2 i 9.1 i situar tot el sostre concertat en la 5.1.
- Modificar les condicions d'edificació de la parcel·la 7.2, augmentant el gàlib d'ocupació de l'edificació en planta baixa de la parcel·la 7.2. En el lateral oest, en el límit amb l'equipament es podrà edificar fins el llinar de la parcel·la.

Al suprimir l'ús de l'habitatge en planta baixa previst en el planejament vigent, no es necessari reservar espai pels patis posteriors i es pot ampliar l'ocupació en planta de l'edificació.
- Aquests reajustament no aniran en detriment dels valors d'aprofitament adjudicats a PUMSA, com administració actuant, en el marc de la Reparcel·lació. Per tant, la modificació del PMU serà neutra per a PUMSA ja que mantindrà els mateixos drets i aprofitaments que en la Reparcel·lació aprovada i en la gestió posterior que es tramiti en la OJC.
- La resta d'illes del PMU-11 vigent no queden afectades per les determinacions d'aquesta Modificació.

2.2. DESCRIPCIÓ GENERAL DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PMU-11

2.2.1. La modificació puntual preveu la transformació dels usos d'una part del sostre destinat a residencial lliure i passar-lo a sostre comercial/terciari, a les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1. En aquestes mateixes parcel·les també es preveuen una redistribució del l'habitatge protegit i concertat, quedant la distribució d'usos de la següent forma:

PARCEL·LA	TERCIARI	RESIDENCIAL			TOTAL
		Lliure	HPO	Concertat	
5.1	845 m ² st	1.109 m ² st	280 m ² st	2.487 m ² st	4.721 m ² st
5.2	868 m ² st	-	3.144 m ² st	-	4.012 m ² st
7.2	8.066 m ² st	-	-	-	8.066 m ² st
9.1	1.223,50 m ² st	1.681,56 m ² st	5.037,94 m ² st	-	7.943 m ² st
	11.002,50 m²st	2.790,56 m²st	8.461,94 m²st	2.487 m²st	24.742 m²st

Amb els nous usos assignats per la modificació del PMU, la valoració de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 s'ha reajustat d'acord amb els criteris del Projecte de Reparcel·lació aprovat. La seva justificació, s'incorpora a l'apartat 5. Avaluació econòmica i financera.

2.2.2. Es modificarà el gàlib màxim edificatori en planta baixa de la parcel·la 7.2, que s'amplia pel límit oest fins el llinar de la parcel·la, en el que limita amb l'equipament públic.

2.3. JUSTIFICACIÓ DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PMU-11

Als efectes del previst en l'article 97 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya, DL. 1/2010 de 3 d'agost, s'exposen seguidament els elements que justifiquen la necessitat de la iniciativa, l'oportunitat i conveniència, en relació als interessos públics i privats concurrents, així com la inexistència de cap dels elements que obliguin a una valoració negativa de la proposta.

1. La modificació proposada justifica la seva conveniència i oportunitat per les següents finalitats:
 - a) Amb l'objectiu de promocionar l'eix d'activitat que s'inicia en el TECNOCAMPUS i va fins el centre urbà, l'Ajuntament preveuen habilitar un nou sostre per a usos terciaris en l'àmbit de la IVECO-RENFE que pertany a aquest eix i que es situa en un entorn amb grans equipaments comunitaris (TECNOCAMPUS, Port,...) que requereixen disposar del complement d'un sostre destinat a activitats econòmiques, per poder desenvolupar adequadament la seva activitat.
 - b) Donar compliment al compromís assumit per MARESYTEREY davant PUMSA, en l'escriptura de compravenda de la finca aportada 4.3 del projecte de reparcel·lació per compravenda a la societat PORTA LAIETANA S.A., de que encara que el PMU dona dret a una edificabilitat d'un 84% d'ús industrial i un 16% d'ús terciari, es destinarà un 30% a ús terciari, el que equivaldrà a un increment del 14%.

És per això, que es considera d'interès públic rellevant per Mataró.

2. L'ordenació proposada no modifica la posició de les reserves de zones verdes i equipaments actuals.

2.4. DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La proposta continguda en el present document de modificació puntual es plenament conforme amb l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible que de conformitat amb l'article 3 del TRLU constitueix un dels principis generals de l'actuació urbanística.

En aquest sentit, cal destacar que els canvis proposats no alteren el model de desenvolupament social i econòmic del municipi previst en el planejament general, afavorint així mateix el compliment de l'objectiu de conjuntar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics i ambientals.

Aquests canvis s'emmarquen sens dubte en el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, en la mesura que afavoreixen el model de creixement urbanístic previst pel front marítim de Mataró.

2.5. JUSTIFICACIÓ DEL NO INCREMENT DE L'APROFITAMENT URBANÍSTIC

La Modificació Puntual no incrementa el sostre edificable total, únicament preveu el canvi d'ús d'una part del sostre residencial d'habitatge lliure que es transforma en sostre terciari/comercial, el que suposa una reducció del valor de l'aprofitament.

A l'apartat 3. Avaluació econòmica, es recull un estudi comparatiu del rendiment econòmic del planejament vigent i del que en resulta de la Modificació Puntual del PMU.

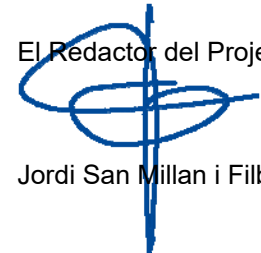
En el desenvolupament de la modificació, el valor de l'aprofitament urbanístic de les parcel·les 5.1, 5.2, 7.2 i 9.1 suposa una disminució de 3.346,61 UV que a raó de 990 €/UV representa una pèrdua de valor de 3.313.143,90 € respecte el valor que tenien aquestes mateixes parcel·les en el planejament vigent.

2.6. RESERVES PER L'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Es manté la reserva d'habitatge de protecció pública determinada en el PMU vigent però es resitua entre les diferents illes.

Mataró, maig de 2021

El Redactor del Projecte



Jordi San Millan i Filbà