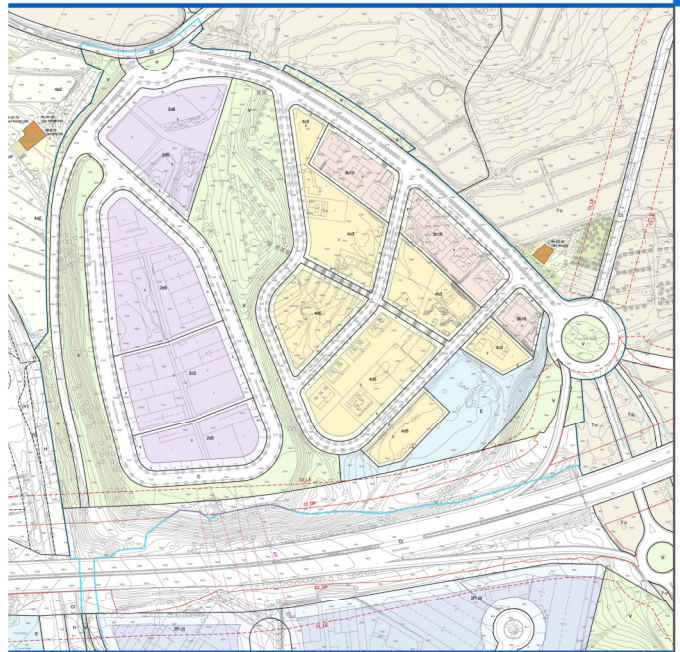


2a MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
SECTOR VALLVERIC



Ajuntament de Mataró  
Servei d'Urbanisme i Patrimoni  
Secció d'Urbanisme

## NORMATIVA

MPG-109

GTM 2020 / 36084

Aprovació Inicial

febrer 2021



## **2. DETERMINACIONS NORMATIVES**



### **Article 1. Àmbit i objecte de la modificació**

1. La 2ª Modificació de Pla General d'Ordenació Sector Vallveric (MPG-109) afecta l'àmbit del sector Vallveric, previst pel Pla General d'Ordenació de Mataró de 1996, si bé amb la delimitació que resulta dels plànols d'ordenació de la present Modificació.
2. Els objectius principals són:
  - a) Restaurar el planejament en la part anul·lada per la sentència 353/2008, de 8 de maig, del TSJC que afecta especialment la regulació de l'article 177 de les NNUU del PGO de Mataró
  - b) Fixar quines son les obres de connexió necessàries i amb càrrec al sector i alliberar l'obligació de participar econòmicament en d'altres obres que no es consideren ja oportunes.
  - c) Permetre el desenvolupament del planejament i la seva gestió.
3. La MPG-109 modifica l'anterior MPG-23, anul·lada parcialment per la sentència del TSJ de Catalunya 353/2008, de 8 de maig, però es mantenen com a vigents els motius generals que la justificaven i els compliment dels estàndards urbanístics, fruit de l'increment de densitat d'habitatges descrits en el punt 7 de la memòria.
4. Aquesta Modificació estableix per tot l'àmbit la regulació següent:
  - a) La regulació necessària per desenvolupar el sector Vallveric mitjançant la tramitació del corresponent planejament parcial derivat i posterior gestió. L'ordenació descrita en el plànol d'ordenació O.1 s'ha de concretar mitjançant el Pla parcial (PP-24a.II), que es tramita de manera simultània en coherència amb aquesta MPG, i modifica l'anterior PP-24a.I.
  - b) L'ordenació directa dels sòls afectats fora del sector, d'acord al plànol d'ordenació O.1.



- c) Les condicions de gestió necessàries de l'àmbit de Modificació identificades gràficament en el plànol d'ordenació O.2, què identifica el sector reparcel·lable i l'àmbit d'urbanització pendent dins i fora del sector.

## **Article 2. Modificació de l'article 177. SUP. Sector Vallveric**

1. Mitjançant la present modificació de planejament es modifica l'article 177 SUP. Sector Vallveric queda redactat de la manera següent:

*Article 177. SUP. Sector Vallveric*

1. «Àmbit

- c. *Inclou els terrenys situats al marge dret del Torrent de Vallveric fins al Camí de la Lorita, entre la variant de la N-II i el Camí dels Contrabandistes.*
- d. *La superfície del sector delimitat al plànol 3.11 a escala 1/1.000 és de 200.176,1 m<sup>2</sup>.*

2. Objectius

- c. *Dotar a la ciutat d'un sector d'usos mixtos urbanitzat per a la implantació d'edificacions industrials i residencials ordenat de tal manera que no es produeixin interferències entre les dues activitats.*
- d. *Millorar l'accessibilitat general a la zona nord del terme municipal.*

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

- f. *Coefficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,38 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.*
- g. *La densitat màxima d'habitatges bruta del sector residencial, no serà superior a 16,3 hab/Ha.*
- h. *Percentatge: Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:*



<i>RESERVES DE SÒL PÚBLIC:</i>	<i>Viari:</i>	29,14 %
	<i>Espais lliures:</i>	20,95 %
	<i>Equipaments:</i>	4,91 %
	<i>SÒL PÚBLIC mínim:</i>	55,00 %
<i>SOL D'APROFITAMENT PRIVAT:</i>	<i>Indústria / terciari:</i>	20,0 %
	<i>Residencial:</i>	25,0 %
	<i>SOL PRIVAT màxim:</i>	45,0 %

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10 % d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística.

*i. Determinacions fonamentals de l'ordenació.*

- *Mantenir lliure d'edificació el turó de la part nord del sector i urbanitzar un recorregut verd, que connecti aquesta plataforma amb la zona d'equipaments que cal reservar amb front a la variant de la N-II a l'accés sud del sector.*
- *L'edificació plurifamiliar s'ubicarà preferentment al llarg del vial perimetral de llevant i el percentatge màxim serà del 25 % del total del sòl d'aprofitament privat residencial. El coeficient d'edificabilitat neta màxim serà de 0,9 m<sup>2</sup> de sòl/ m<sup>2</sup> sostre.*
- *La resta del sòl d'aprofitament privat residencial es destinarà a parcel·les bifamiliars i trifamiliars. El coeficient d'edificabilitat neta màxim serà de 0,7 m<sup>2</sup> sòl / m<sup>2</sup> sostre.*
- *Del sòl destinat a indústria / terciari, el d'ordenació entre mitgeres no podrà ser superior al 25 % del total.*

*j. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió, del sòl a escala 1/2000, s'ordena segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:*

<i>Zona d'indústria – terciari</i>	<i>Clau (2d)</i>
<i>Zona d'indústria – terciari entre mitgeres</i>	<i>Clau (2c)</i>
<i>Zona d'edificació aïllada amb parcel·la mitja</i>	<i>Clau (4c)</i>
<i>Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran</i>	<i>Clau (4d)</i>
<i>Zona d'edificació amb volumetria específica</i>	<i>Clau (3b)</i>

*Les condicions paramètriques d'edificació i ús de cadascuna d'elles es determinen al Títol IV, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.*



*En el cas de la zona d'indústria-terciari Clau (2d) li són d'aplicació les condicions paramètriques d'edificació i ús establertes a l'article 304 de les Normes del Pla General, amb les següents singularitats: l'ocupació màxima de la parcel·la serà del 70% i l'alçada reguladora màxima serà de 12 mts. En cap cas, però, l'aplicació d'aquests paràmetres podrà comportar un augment de la superfície edificable de la parcel·la.*

4. *Condicions de gestió.*

- d. *El Pla Parcial delimitarà els polígons necessaris per a l'execució del sector tot aconseguint una distribució equitativa de càrregues i beneficis.*
- e. *El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, inclosa la construcció del nus amb la carretera de Mata, la segona calçada de la Ronda de Vallveric, i la connexió amb el polígon de Mata Rocafonda Sud mitjançant la perllongació del carrer Energia.*
- f. *El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General».*

### **Article 3. Modificacions o ajustos de planejament fora del sector de Pla Parcial**

1. Els límits dels sòls de sistema viari i sistema de parcs i jardins urbans que se situen al voltant de la traça del carrer Energia i queden compresos entre el vessant sud de l'Autopista C-32 i el carrer Foneria, i el sistema hidràulic de la riera de Sant Simó i les parcel·les d'ús industrial del polígon Mata-Rodafonda s'adaptin al traçat del vial de connexió pel marge esquerra de la riera, del carrer Energia fins al carrer Foneria.
2. Com a conseqüència del nou traçat del vial, la parcel·la contigua del sòl privat industrial del polígon Mata-Rocafonda, clau 2f1(i), queda lleugerament majorada en 58,50 m2 de superfície, a la vegada que minora l'afectació de vial determinada pel PG96. Aquest augment de sòl industrial per alinear-se al traçat final, no suposarà canvis en les condicions d'ordenació ni d'edificabilitat de la parcel·la del carrer Energia 54.
3. Els sòls afectats estaran subjectes al a la redacció, tramitació i aprovació del projecte d'urbanització que s'ha d'executar en el marc de la present MPG-109 i

el corresponent PP-24a.II i quedaran regulats per aquestes normes i pel Pla General.

#### **Article 4. Desenvolupament del Pla i gestió**

1. El desenvolupament del sector Vallveric requereix de la tramitació i aprovació del PP-24a.II, que modifica puntualment l'anterior PP-24a.I i l'adapta a les noves determinació. El PP-24a.II es tramita en paral·lel a la present modificació de Pla general.
2. La gestió del sector Vallveric es durà a termes a través del sistema d'actuació de reparcel·lació, modalitat cooperació.
3. Es tramitarà el corresponent projecte de reparcel·lació en el marc del qual s'adeqüi la distribució de càrregues d'acord a la sentència i a les noves determinacions, i s'ajusti els límits de les parcel·les de sòl de sistema d'acord als canvis plantejats. Aquest instrument de gestió tindrà en consideració les despeses que s'hagin realitzat per part dels propietaris del sector en el marc de la gestió duta a terme al Sector Vallveric conforme al Pla parcial de 21 de juliol de 1999 i del projecte de reparcel·lació de 17 de juliol de 2001 i del projecte de reparcel·lació econòmica de 17 de febrer de 2012.
4. Es tramitarà el projecte d'urbanització, que partirà i tindrà en consideració el projecte d'urbanització de la prolongació del carrer de Vallveric fins el carrer de la Foneria, aprovat el 2012, que inclourà exclusivament la superfície corresponent a l'obra de connexió pel marge esquerra de la riera.
5. Les càrregues imputables al sector Vallveric seran les corresponents a les obres de la 2<sup>a</sup> calçada de la Ronda Vallveric, ja efectuada però que s'incorporarà al compte de liquidació provisional de l'instrument de gestió que es tramiti, i del nou vial de connexió del pel marge esquerra de la Riera de Valldeix amb el carrer de l'Energia del polígon industrial Mata-Rocafonda, fins el límit del sector.



**Ajuntament  
de Mataró**

6. Les obres d'urbanització fora del sector així com l'adquisició o expropiació en actuació aïllada d'una porció de sòl situada al carrer Energia 54 necessària per al desenvolupament del vial, aniran a càrrec de l'Ajuntament de Mataró.

Mataró, febrer de 2021

Ajuntament de Mataró  
Servei d'Urbanisme i Patrimoni  
Secció d'Urbanisme

Arnau Andrés Gallart  
Arquitecte

Vist-i-plau  
Margarita Bertran Serra  
Arquitecta, Cap de Secció