CONSORCI PORT DE MATARÓ
Ps Callao s/n, 08301 Mataró (Barcelona) CIF: Q5856419F
Telf.: 93 755 09 61 - Email: info.portmataro@gemcat.cat

INFORME SOBRE LAS CONSIDERACIONES DE

Respecto las consideraciones de la DIRECCIÓN GENERAL DE LA COSTA Y EL MAR a la SEGUNDA (2a) MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DEL PUERTO PARA LA ACTUALIZACIÓN A LOS REQUERIMIENTOS ACTUALES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE **MATARÓ** (BARCELONA)
REF: PLA01/24/08/0005
Registro entrada en Ayuntamiento de Mataró el 16/5/2025 E-08121-2025-038582

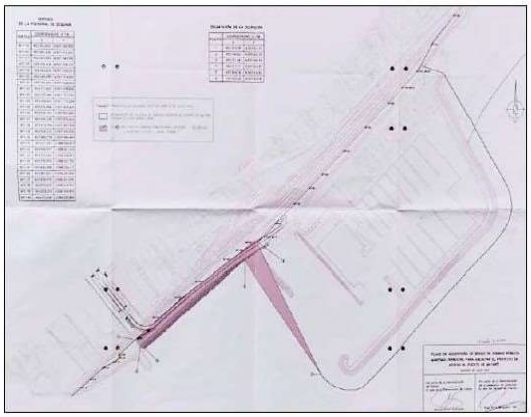
Metodología

Se transcriben enmarcadas las consideraciones del informe y a continuación se hacen las valoraciones correspondientes.

Valoración

1. *Al tratarse de un puerto ubicado en dominio público marítimo-terrestre, en parte traspasado y en parte adscrito, resulta directamente de aplicación la normativa de Costas, requiriendo cualquier actuación que se realice en el dominio público marítimo-terrestre adecuarse a lo especificado en el Título III de la Ley de Costas:*

La zona traspasada es la mayoría del puerto y tan solo hay de zona adscrita con 11.237 m2 correspondientes a accesos y 13998 de agua, zona más oscura del plano de adscripción de 26 de julio de 2001. Efectivamente en la parte adscrita resulta directamente de aplicación la normativa de Costas.



Extracto Plano de Adscripción de 26 de julio de 2001 (fuente: DGCM)

Líneas de deslinde

En *los planos aportados, en el segundo envío de documentación, se representan de forma sensiblemente correcta las líneas de ribera del mar, deslinde del dominio público marítimo- terrestre (DPMT) y su servidumbre de protección. Asimismo, se representa de forma parcial la servidumbre de tránsito, si bien:*

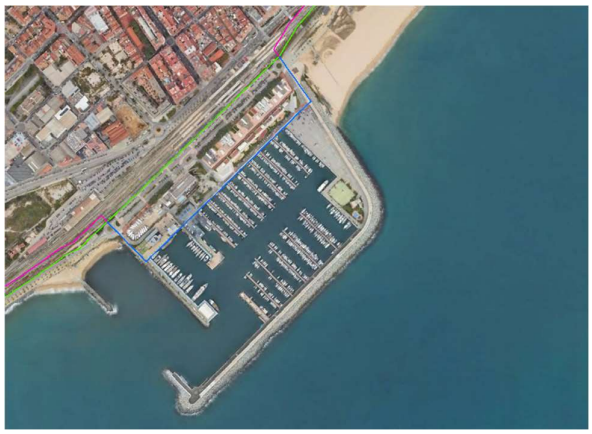
- *La **servidumbre de tránsito** se representa de forma incorrecta en aquellos tramos en los que no son coincidentes las líneas de ribera del mar y deslinde del DPMT, ya que la servidumbre de tránsito queda incluida en el DPMT, por lo que no debe reflejarse en los planos, mientras que en los tramos en los que si son coincidentes la ribera del mar y el DPMT dicha servidumbre no aparece reflejada en los planos cuando sí debería representarse al no quedar incluida en el DPMT. Este*

aspecto deberá subsanarse.

- *Si bien se representa la **servidumbre de protección**, esta línea aparece identificada erróneamente en la leyenda como "límite de la servidumbre pública aprobada". Esta Dirección General recuerda la conveniencia de nominar a las servidumbres legales con las denominaciones que la Ley de Costas ha dispuesto para ellas, debiéndose corregir adecuadamente para no inducir a error.*

En todo caso debe tenerse en cuenta que, ante cualquier desajuste en la representación de las citadas líneas de deslinde y servidumbres, son los planos de deslinde y no los reflejados en el planeamiento los que tienen validez en cuanto a la representación de la ribera del mar, el dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres.

En los planos se indica en línea discontinua azul el límite del dominio del puerto como LINEA DE ADSCRIPCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO. Si bien no todo el dominio es adscrito, la mayoría es traspasado. Se propone corregir esta leyenda como Zona de dominio público o bien indicar de forma separada la zona adscrita y la traspasada según el plano de 2001.
De acuerdo con el visor la línea rosa está fuera del dominio portuario.



Extracto del visor del DPMT

4.3 Justificación del cumplimento del artículo 105 del RGC:

En el apartado 2.5 de la Memoria se incluye la justificación del cumplimiento del artículo 105 del RGC Costas, aportando una tabla donde se incluye la totalidad de los usos del puerto, si bien se observan discrepancias entre los usos actuales y propuestos y lo reflejado en la misma: por ejemplo, el uso hotelero que resulta incompatible con la normativa de Costas y que se califica como subzona 6b14a en la isla VII, pero en la tabla justificativa se incluye como uso recreativo y comercial.

Se ha considerado uso recreativo y comercial a la superficie que ocupa el actual hotel considerando que dicha superficie, externa a la actual modificación, se reserva para usos otros que los portuarios en el cómputo global, lo que consume un 16,5% de espacio de uso comercial.

5. En relación con la compatibilidad de esta segunda modificación del Plan Especial del puerto con la normativa de Costas cabe señalar que:

En el ámbito A:

Existen ordenaciones propuestas ya ejecutadas:

- *La eliminación de la zona 6b14b frente a la zona de restauración 6b14a isla VI ya se ha ejecutado.*
- *La eliminación de esta zona se ha sustituido ya por la zona verde que se propone en la presente modificación y por la zona 6b14a (isla VI bis).*

– También se han eliminado las islas III, IV, V y IX y se ha configurado el actual aparcamiento que se propone. *Por lo expuesto, esta segunda modificación no plantea una nueva ordenación sino la regularización de lo ya ejecutado.*
A este respecto, existen más zonas de aparcamiento y zonas verdes no incluidas en el Plan, como la zona de aparcamiento situada junto a las zonas propuestas como 6b14a isla I y 6b14b isla III, la situada tras la nueva zona verde ejecutada junto con las terrazas o la zona verde frente al hotel.

Por lo que respeta a la eliminación de la zona 6b14b se ejecutó en 2020 considerando que la delimitación de la subzona, a efectos jurídicos no es vinculante como la parcelación jurídicamente entendida, y a tales efectos, la superficie ocupada objecto de concesión administrativa para la explotación de las actividades no es competencia del Planeamiento, sino que forma parte de la gestión concesionaria del Consorci del Port.

Por lo que respeta a la creación de jardines, implantación de juegos infantiles, fuente ornamental, se ejecutó en 2020 al ser usos permitidos dentro del suelo de dominio público calificado de Sistema Portuario. Actualmente hay zonas ajardinadas que no se han considerado zonas verdes puesto que son susceptibles de cambios de urbanización o usos portuarios.

Efectivamente algunas zonas edificables del planeamiento actual no se han desarrollado como las islas III, IV, V y IX o algunas edificaciones se han derribado como las de la isla VI. Este hecho es compatible con la ordenación actual y no requería regularización.

Del análisis de necesidades futuras se ha propuesto una redistribución de esta edificabilidad para adaptarla a las nuevas necesidades del puerto, compatibilidad ambiental y de movilidad, después de más de 20 años des de la última modificación.

Respecto al aparcamiento de las islas 6b14a isla I y 6b14b isla III correspondiente a la zona de las antiguas oficinas del puerto y exponáutica si que se han considerado 8 aparcamientos + 1 PMR en el estudio de movilidad, denominados como zona oficinas en el cuadro del apartado 6.

5.2. Con respecto a la ocupación de la zona 6b14a (isla VI bis), ocupada actualmente por las terrazas de la zona de restauración, de acuerdo a los datos obrantes en la Demarcación de Costas, en la documentación que se presentó para el cumplimiento del artículo 105 del RGC durante la tramitación del Estudio de Detalle del edificio del martillo (fecha de registro de entrada en Demarcación de Costas 26 de enero de 2024), se establecía una superficie de ocupación de unos 2.667,65 m^2, frente a los 2.044 m^2 que se computan actualmente.

En el Estudio de detalle se considera el rectángulo circunscrito de todas las pérgolas, mientras que en plan se hizo una medición de las pérgolas sin tener en cuenta los jardines. Actualmente hay 48 pérgolas de 40m2, 1920 m2. El rectángulo previsto incluye los espacios transversales.

Sin embargo, la superficie de la isla VI (restaurantes) se establecía en la documentación de enero de 2024 en 7.433,58 m2 frente a los 8.132 m2 que se establecen en esta modificación puntual.
Asimismo, si bien en la documentación presentada en enero de 2024 en el área de terrazas se incluía las terrazas de los restaurantes en la planta superior, no se mencionan estas en la documentación presentada en esta modificación puntual.

CONSORCI PORT DE MATARÓ
Ps Callao s/n, 08301 Mataró (Barcelona) CIF: Q5856419F
Telf.: 93 755 09 61 - Email: info.portmataro@gemcat.cat

En la presente modificación se recalculó todas las superficies . Justamente la diferencia se debe al hecho mencionado de incluir las terrazas de la zona superior por eso se incrementa la superficie.

5.3 *La nueva zona 6b14b isla III (aparcamientos antiguas oficinas) se menciona en la documentación presentada que actualmente se encuentra ocupado por la Exponáutica y que es necesario ampliar su ocupación al 100%, hasta unos 2.000 m^2 (1.000 m^2 en edificación cerrada en PB+1 o PB y otros 1.000 m^2 en terraza, todo destinado a uso comercial y de restauración). No obstante, de acuerdo la realidad física del puerto, esta parcela donde se pretende ubicar Exponáutica está ocupada únicamente por aparcamientos. Este aspecto deberá aclararse.*

La zona denominada exponáutica era una zona pavimentada para disponer embarcaciones en seco. En las vistas aéreas se asemeja a un aparcamiento pero las medidas de las divisiones pintadas son de 8x3, superiores a las de turismo, normalmente de 5x2,5. Tal y como se indica en la valoración de necesidades esta actividad tenía muy baja aceptación por eso se ha propuesto un cambio de uso.

Foto de la zona de exponáutica

En lo referente al ámbito B:

5.4La zona 6b14c (isla III de pañoles) con una edificación en PB de más de 1.095 m^2 y hasta una altura de 9 m ya se ha ejecutado.

En la modificación presentada no se especifica el uso que se le va a dar a la misma, señalándose en el cuadro justificativo del artículo 105 del RGC, como "otros usos". Por tanto, se deberá justificar el uso actual y su adecuación a la Ley 22/1988, de Costas.

Los pañoles están destinados principalmente a almacenamiento con 247 pañoles y aparcamientos. También se incluyen servicios como lavabos, vestuarios, lavandería, usos deportivos, etc. Estos no forman parte de la actual modificación de planeamiento.

5.5 En cuanto a la isla 2c4 que se pretende convertir en zona 6b14b isla II para la construcción de un edificio de PB+4 dedicado a "sala polivalente que debe integrar aquellas actividades emergentes de economía azul, como la innovación, la divulgación de sostenibilidad y el deporte con un edificio que ponga "el mar en valor" se deberá justificar y detallar que se considera "actividades emergentes de economía azul" a efectos de acreditar si se trata de usos necesarios para el desarrollo de la actividad portuaria.

En general la economía azul son actividades que principalmente han de desarrollarse en los puertos ya que estos son una Puerta al mar. El Plan de Puertos de la Generalitat y la estrategia marítima de Cataluña así lo recoge y la Unión Europea también tiene una línea de Desarrollo Blue growth

https://ec.europa.eu/maritimeaffairs/policy/blue_growth_e
Entre los distintos usos que recoge la economía azul en Mataró son especialmente compatibles los siguientes:

- los usos de formación, innovación y zona técnica ligada a las embarcaciones y ámbito marino. Actualmente el puerto ya colabora con el Tecnocampus, con grados universitarios de logística y gestión deportiva y con el Instituto Miquel Biada en el grado profesional de reparación de embarcaciones.
- la divulgación ambiental, especialmente por la proximidad al espacio protegido Costas del Maresme (ES5110017). Actualmente el puerto colabora con las siguientes entidades: Sociedad de Pesca y Actividades subacuáticas, Posidonia 2021, Centro de Recuperación de Animales Marinos, Bricbarca y asociación Thalassa.
- tecnificación deportiva. Actualmente la Federación Catalana de Vela gestiona una escuela de vela mediante con programas de interés como el de vela escolar, vela inclusiva y vela adaptada. También el Club de remo esta creciendo con unos 200 socios y a nivel de competición un importante palmarés a nivel nacional, especialmente en la sección femenina

5,6 Por último, se propone en la documentación presentada para la zona de la playa Pekín la sustitución de la isla 2d6 por la nueva 6b14b isla I, ya que, por cuestiones medioambientales y de sostenibilidad y por falta de demanda de usos técnicos, no tiene sentido destinarla a área técnica (en el apartado antecedentes ya se menciona que el Estudio de Detalle de esta nueva área no prosperó). *La nueva 6b14b (isla I), para la zona de la playa Pekín, donde se plantea un edificio PB+2 para una marina seca de vela y embarcaciones tradicionales sin motor y para acoger la asociación Playa Pekín ya existente, se le asigna hasta 400 m^2 de uso comercial y de restauración, de los 550 m^2 que componen la isla. Actualmente, en esta playa ya existen unos contenedores (tipo TEU) y embarcaciones varadas en la playa.* *A efectos de esta modificación propuesta se recuerda el cumplimiento de las condiciones señaladas por esta Dirección General en su informe de fecha 16 de julio de 2021 (ADS01/21/08/0001) donde se establecían, entre otras, la condición de que los establecimientos expendedores de comida y bebida que se autoricen cumplan con las superficies máximas y distancias mínima establecidas en el vigente Reglamento de Costas, y en general toda ocupación se someta a dicha normativa.*
Teniendo en cuenta el condicionado anterior, la edificación propuesta de hasta 500 m2 en dos plantas, incluyendo una zona de restauración de 400 m2 no da cumplimiento a los artículos 69 y 70 del RGC. Este aspecto deberá subsanarse.

El planeamiento vigente prevé el uso industrial y su pavimentación.
Actualmente la zona de Dársena de Poniente, es una zona de arena, donde está prohibido el baño y está ocupada por embarcaciones ligeras y instalaciones náuticas, por lo que no se ha considerado como playa.

En la modificación propuesta se plantea un edificio principalmente como base náutica y de soporte a las embarcaciones ligeras. Si bien se consideró una zona de 400m2 como usos comerciales, no todos tienen porque responder a restauración, también puede incluir una pequeña tienda de productos náuticos o de venta de servicios como base náutica. También hay que decir que como dotación máxima no tiene porqué agotarse.

Se trata de una zona del Puerto traspasada por lo que rige es la normativa de Puertos y no son de aplicación los artículos 69 y 70.

CONSORCI PORT DE MATARÓ
Ps Callao s/n, 08301 Mataró (Barcelona) CIF: Q5856419F
Telf.: 93 755 09 61 - Email: info.portmataro@gemcat.cat

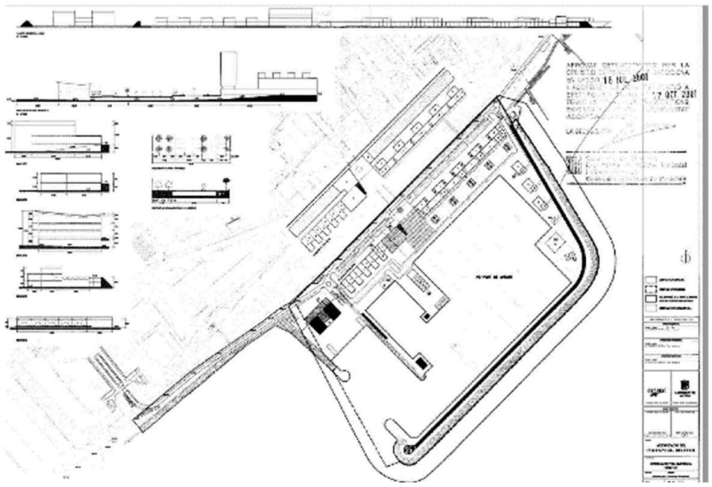
*5.7 En relación a la **ordenación volumétrica**, en la Normativa se remite a la ordenanza gráfica establecida en los planos O.2 y O.3, observándose que se proponen alturas entre 1 y 5 plantas.*
*En este sentido, deberá tenerse en cuenta, y así deberá hacerse constar expresamente en la documentación, que las construcciones deberán evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones propuestas se realice de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral, tal como se regula en la normativa de Costas para la **zona de influencia**. Por ello, este aspecto deberá **justificarse** aportando la documentación que se estime necesaria, preferiblemente **gráfica**, donde se muestre **la integración de la edificación propuesta con su entorno y su perspectiva desde el litoral y hacia el litoral**.*

Por lo que respeta al edificio "Mar en Valor":
Justo delante de la zona donde se ha proyectado el edificio del Mar en Valor está la bifurcación de vías de tren y edificios de talleres ferroviarios. Hay más de 200m de distancia a edificaciones. Por otro lado el impacto de una edificación de PS+4 alturas, como el hotel actual, frente a las 25 de la Torre Barceló queda minimizado. En la vista actual des del aparcamiento el impacto actual del hotel es compatible. El nuevo edificio no sería más alto y se mantienen 3 módulos de PS+1 equivalente a un hueco de 40m entre este nuevo edificio y el actual hotel (ver secciones comparadas a continuación).

Vista aérea de la zona y la distancia a zona residencial

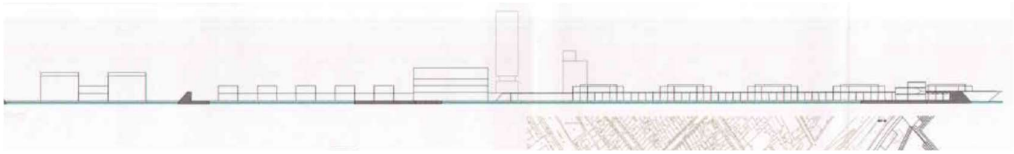
Vista actual des del aparcamiento de Renfe y hotel actual

Por lo que respeta al edificio "Escuela de Vela":
El edificio previsto en el Plan vigente de usos industriales (astilleros) se elimina y se propone un edifici considerablement más pequeño y más alejado del edifici "Mar en Valor" de lo que preveía el Plan vigente como puede verse en las secciones de los planos aprobados (ver secciones comparadas a continuación)..

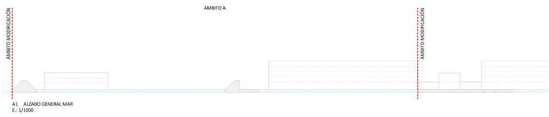


Plano O3 de usos y ordenación volumétrica

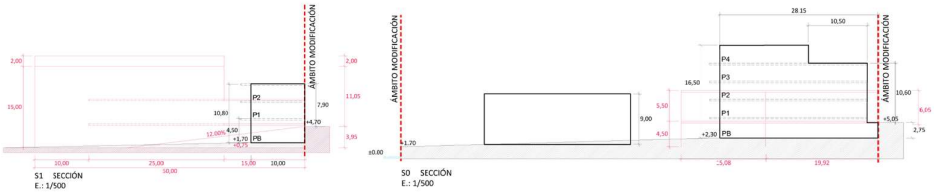
CONSORCI PORT DE MATARÓ
Ps Callao s/n, 08301 Mataró (Barcelona) CIF: Q5856419F
Telf.: 93 755 09 61 - Email: info.portmataro@gemcat.cat



Astilleros Comercial-Técnico Hotel T Barceló Módulos zona comercial



Escuela de vela "Mar en valor"



Astilleros/escuela de vela zona industrial/ "Mar en valor"

*5,8 En cuanto al cumplimiento de los usos permitidos en la zona de servicio portuaria de los bienes de dominio público marítimo-terrestre regulados en el **artículo 105 del RGC**:*
– Según el plano de justificación (plano O.5), la superficie de tierra del puerto asciende a 175.821 m2, siendo el 10% de esta superficie la limitante a efectos de cumplimiento del artículo 105 RGC. No obstante lo anterior, en la documentación presentada en enero de 2024 en la tramitación del ED del edificio del martillo, se establecía una superficie de tierra de 164.678,65 m2, sustancialmente menor a la actual. Este aspecto deberá aclararse.

El estudio de detalle de 2024 se realizó respecto la superficie de tierra existente en el año 2024, mientras que en la planificación se hace sobre el espacio futuro. Así hay zonas que susceptibles de rellanarse, tanto de forma artificial como el Varadero, como de forma natural por acumulación de arenas en la dársena de Poniente, de ahí la diferencia.

– La superficie destinada a uso comercial o de restauración del puerto se debe adecuar a la realidad existente y a la propuesta. Con los datos aportados no es posible verificar este extremo, ya que tal como se ha indicado anteriormente, el uso hotelero que resulta incompatible con la normativa de Costas y que se califica como subzona 6b14a, en la isla VII, en la tabla justificativa se incluye incorrectamente como uso recreativo y comercial. Asimismo, no queda justificado que los usos en las islas no destinadas a usos recreativos y comerciales se dediquen a usos ligados a la actividad portuaria.
Por lo expuesto deberán aportarse las superficies dedicadas tanto a los usos ligados a la actividad portuaria, como aquellos asignados a usos comerciales y de restauración, acreditando el cumplimiento del citado artículo 105 del RGC.

Los usos ligados a la actividad portuaria son:

6b14b			
nova	illa I	550 m²	escuela de vela
nova	illa II	2.571 m²	edificio "mar en valor"
nova	illa III		exponáutica

6b14c				
	illa I	6.107 m²		pañoles
	illa II	660 m²		pérgola fotovoltaica /marina seca
	illa lll	1.095 m²	591 m²	marina seca carpa
	illa IV	429 m²		watersport
2c4				
	illa I	982 m²		servicios y almacenesl
	illa II	550 m²		lonja
2d6				
	illa I	220 m²	1.670 m²	varadero
	illa II	100 m²		gasolinera
TOTAL		**13.264 m²**	**2.261 m²**	

5.9 A pesar de que no se encuentra dentro del ámbito de la presente segunda modificación del Plan Especial del Puerto de Mataró, es importante destacar que dos zonas del puerto, la 2c4 isla I y la 6b14a isla VII se destinan a uso hotelero, uso expresamente prohibido por el artículo 32.2. de la Ley 22/1988, de Costas. Tal y como se ha mencionado en los antecedentes, en reiteradas ocasiones se ha solicitado a la Generalitat de Cataluña y al Puerto de Mataró prueba documental de la legalidad de los usos hoteleros (Hotel Atenea Port Barcelona Mataró) sobre DPMT traspasado. Asimismo en estas dos islas, el Plan Especial establece un uso recreativo y comercial u "otros". Este aspecto deberá aclararse.

El uso hotelero fue aprobado por el Gobierno de la Generalitat de Catalunya de 01.08.2001 se autoriza la construcción de una instalación hotelera en el ámbito del puerto de Mataró que se ajuste a las prescripciones del Plan Especial del puerto aprobado definitivamente el 18.07.2001

La convocatoria del CONCURSO para la adjudicación del contrato para la construcción y posterior explotación de un centro hotelero 1 terciario en el puerto de Mataró mediante el correspondiente contrato de concesión administrativa fue publicada en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña número 4100, del día 26 de julio de 2004, y su prorroga mediante anuncio publicado en el Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña número 4133, de 14 de mayo de 2004.

Que por acuerdo del Consejo de Gobierno del Consorcio Puerto de Mataró de 17 de marzo de 2005 se resolvió el concurso por el procedimiento negociado y se acordó adjudicar el contrato a la Compañía INMO PENTA, S.L

El Ayuntamiento de Mataró otorgó la licencia de obra y de actividad con fecha 11/03/2009 y la licencia de primera ocupación con fecha 23.20.2012.

La presente modificación no puede modificar la normativa de partes ajenas a la presente.

6, Respecto a la regulación normativa deberá recogerse expresamente la aplicación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Se valora incluir en la normativa la normativa de Costas mencionada

CONSORCI PORT DE MATARÓ
Ps Callao s/n, 08301 Mataró (Barcelona) CIF: Q5856419F
Telf.: 93 755 09 61 - Email: info.portmataro@gemcat.cat

CONCLUSIÓN

Después de las aclaraciones, justificaciones y consideraciones realizadas se proponen los siguientes cambios:

En los planos la modificación de la leyenda para distinguir la zona adscrita y la zona traspasada según el plano de 2001 por la diferente normativa aplicable en cada zona.

Inclusión en el capítulo de Normativa la legislación referente a Costas:

- *Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas,*
- *la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*
- *el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.*

MARGARITA DIEZ RILOVA - DNI 43432926W (TCAT) Firmado digitalmente por MARGARITA DIEZ RILOVA - DNI 43432926W (TCAT) Fecha: 2025.07.30 18:07:20 +02'00'

CARLES FILLAT RIBERAS 36981449W (TCAT) Digitally signed by CARLES FILLAT RIBERAS 36981449W (TCAT) Date: 2025.11.28 17:04:49 +01'00'