



NOU PLA DE MILLORA URBANA PMU-05 "Àmbit illa 1a - Torre Barceló"

DETERMINACIONS NORMATIVES

Pel desenvolupament del Pla de millora urbana Pmu-05 Illa 1a "Torre Barceló", seran d'aplicació les normes següents:

3.1 DISPOSICIONS GENERALS

Article 1. Àmbit d'aplicació

L'aplicació d'aquestes normes comprèn l'àmbit del sector del Pmu-05 Illa 1a "Torre Barceló", tal i com queda grafiat en el plànol d'informació I.3 Planejament vigent.

Article 2. Marc legal

1. L'aprovació definitiva del present NOU Pla de millora urbana de la Torre Barceló PMU-05, deixarà sense efecte i anul·larà el Pmu-05 vigent en el mateix àmbit.
2. Aquest Pla de millora es redacta d'acord a les determinacions del planejament vigent d'aplicació recollit en el Pla de millora urbana Pmu-d01 dels àmbits discontinus "Rda. Barceló-Illa Fàbregas i Caralt" aprovat definitivament, i la legislació aplicable de la Llei d'urbanisme DL 1/2010 del 3 d'agost Text refós de la Llei d'urbanisme i llurs Modificacions i el Reglament de desplegament D 305/2006 de 18 de juliol.

Article 3. Documentació

El Pla de millora urbana Pmu-05, té el següent contingut, del qual tindrà caràcter normatiu l'apartat 3 "Determinacions normatives" i els "plànols d'ordenació O.1, O.2, O.3a, O.3b, O.4a, O.4b i O.5" :

1.- MEMÒRIA DE LA INFORMACIÓ URBANÍSTICA

I.0. Introducció

I.1. Antecedents. Marc legislatiu.

I.2. El planejament vigent: punt de partida.

I.3. Descripció de l'àmbit . Entorn urbà.

I.4. Abast del Pla de millora.

I.5. Estructura de la propietat.

2.- MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ URBANÍSTICA

2.1. Proposta general d'ordenació. Criteris i Objectius. Encaix a l'entorn de la Ronda Barceló i de l'avinguda Maresme.

2.2 Els paràmetres urbanístics de l'ordenació:

2.2.1 Els Sistemes

2.2.2 Ordenació del sòl privat : edificabilitat i usos, ocupació, volumetria. Reserva d'estacionament

2.2.3 Nombre d'habitatges

2.2.4 Quadre comparatiu de característiques

2.2.5 Compliment de la reserva de les cessions de sòl i d'altres obligacions

2.3 Criteris compositius i arquitectònics del conjunt. Estudi paisatgístic.

2.4 Avaluació i adopció de mesures per la mobilitat. El transport públic i privat.

2.5 La Gestió i Execució del sector.

2.5.1 Càrregues urbanístiques

2.5.2 Execució del sector

2.5.3 Execució de l'aparcament

2.6 Programa de Participació Ciutadana.

3.- DETERMINACIONS NORMATIVES

3.1 Disposicions generals.



Ajuntament de Mataró

3.2 Zona 6b. Subzona 6b21. Serveis de nova creació tipus 21 "Torre Barceló".

3.3 Zona 3b. Subzona 3b36. Edificis singulars tipus 36 "Torre Barceló".

4.- PLÀNOLS

Plànols d'Informació:

- I.1. Situació i Emplaçament
- I.2. Fotoplànol
- I.3. Planejament vigent. Pla de millora urbana Pmu-01d
- I.4. Planejament Refós vigent
- I.5. Estructura de la propietat

Plànols d'Ordenació:

- O.1. Encaix amb l'entorn. Ordenació general i proposta d'accés al Port
- O.2. Planejament proposat
- O.3a. Ordenació general: Zonificació i gèlids màxims
- O.3b. Ordenació de l'espai públic: Ocupació en PB i espai lliure d'edificació
- O.4a. Ordenança gràfica de l'edificació: Gèlids, Seccions
- O.4b. Ordenança gràfica de l'edificació: Gèlids, Plantes
- O.5. Parcel·lació: Cessions de sòl públic. Superfícies i servituds

Criteris urbanització espai públic (plànols orientatius, no normatius)

- EP.1 Criteris d'urbanització de l'espai públic. Planta
- EP.2 Criteris d'urbanització de l'espai públic. Seccions generals

ANNEXES (Plànols orientatius, no normatius)

Proposta Projecte d'edificació: plantes tipus

Article 4. Vigència

Aquest Pla entrarà en vigor el mateix dia de la publicació de l'acord de l'aprovació definitiva i es mantindrà la vigència mentre no es produeixi cap modificació ni del planejament general i derivat en el mateix àmbit.

Article 5. Interpretació

Les determinacions del Pla, que generin confusions o alternatives d'interpretació, s'atendran a aquelles que tinguin la informació gràfica més detallada i/o generin menys aprofitament.

Article 6. Sistema d'actuació

1. El sistema d'actuació es manté el mateix que el previst en el Pla de millora urbana de la Ronda Barceló; Reparcel·lació amb la modalitat de Cooperació.
2. La iniciativa del sector és pública, no obstant es permetran amb el procediment adequat, iniciatives privades puntuals per l'execució de la urbanització del sòl públic de l'àmbit d'aquest Pmu-05, que facilitin i agilitzin el procés urbanitzador i afavoreixin la coordinació amb l'edificació.

Article 7. Desenvolupament i Execució

1. El Pla es desenvoluparà a partir de les determinacions de la memòria i plànols d'ordenació, de les normes urbanístiques, del projecte d'urbanització i l'instrument per les cessions de sòl públic i regularització de les finques resultants.
2. El document de segregació de parcel·les contindrà la descripció i superfície de servituds de drets d'ús públic, tant en els espais lliures d'edificació de les parcel·les privades com en el subsòl públic per arribar a les places d'aparcament privades, per tal d'inscriure-les al registre de la propietat.
3. El Pla es podrà executar en una sola etapa on simultàniament, es realitzi la construcció de l'aparcament soterrat i el tractament i acabat de la urbanització a cel obert de l'espai públic.



Article 8. El projecte d'urbanització

1. L'Administració redactarà i tramitarà un projecte d'urbanització que contemplarà les obres necessàries per la urbanització del sòl públic de l'àmbit i inclourà el sòl privat d'utilització pública no ocupat per la planta baixa de l'edificació.
2. El tractament de superfície de l'àmbit d'urbanització serà continu per tot l'espai urbà i s'integrarà a les solucions constructives de la urbanització de la Ronda Barceló i la Farinera. Es tindran en compte les consideracions de l'informe del Servei de Mobilitat de l'Ajuntament.
3. Es preveurà un estacionament de bicicletes a l'exterior.
4. Es plantejarà un pas de vianants per creuar l'avinguda Maresme, en prolongació de l'espai lliure cap a l'Estació i el Port; el projecte d'urbanització estudiarà la possibilitat de crear en un futur, una plataforma única a l'encreuament de la Rda Barceló amb l'av. Maresme.
5. El cost de la urbanització del sòl públic inclòs dins l'àmbit del Pla de millora, anirà a càrrec dels propietaris del Sector del PMU-01d, el qual conté la despesa de la urbanització del sòl de cessió i de servituds de tot l'àmbit de la Rda. Barceló. El projecte d'urbanització desglossarà el cost del tractament del sòl públic, del cost de tractament de les superfícies de servitud d'ús públic.

Article 9. Càrregues urbanístiques

Es mantindrà la càrrega urbanística establerta en la parcel·la privada de l'àmbit, que fixi el quadre de liquidació de l'aprovació definitiva de la reparcel·lació vigent.

Article 10. Els Sistemes

1. El subsistema Ca situat en el subsòl públic de l'àmbit, es desenvoluparà en dues plantes, s'organitzarà funcionalment i físicament amb la superfície Ca situada dins l'àmbit del PMU i si fos necessari, en el subsòl Ca de la zona verda de l'entorn entre l'illa 1a i 1b.
2. La vialitat definida en el plànol d'ordenació O.2, queda integrada dins la xarxa viària urbana, com via urbana amb clau C/Ca. Els aparcaments amb clau Ca, situats en el subsòl públic V/Ca i C/Ca.
3. Els espais lliures de l'entorn de l'edifici, s'identifiquen en el plànol d'ordenació O.2, amb la clau V/Ca.
4. Pel que fa a la titularitat, règim general, condicions d'ús i publicitat, s'estarà al que estableixen els articles 225 a 227 i 248 a 250 del Pla general.

Article 11. Zones i Subzones

1. El sòl privat de l'àmbit del Pla de millora quedarà regulat per les determinacions de les següents zones:
Zona 3b, d'edificació amb volumetria específica
Zona 6b, de dotacions i serveis privats de nova creació
2. Aquest Pla de millora crea les subzones següents per tal d'adaptar solucions constructives i paràmetres secundaris de l'edificació que s'avinguin amb la normativa general de la zona. Les subzones són les següents:
Subzona 3b36. Edificis singulars tipus 36 "Torre Barceló"
Subzona 6b21. Serveis de nova creació tipus 21 "Torre Barceló"

Article 12. Doble qualificació de zones

S'aplica per interpretació de l'article 215.3 del Pla general i amb la finalitat d'albergar usos mixtes, la doble qualificació 6b21-3b36 que permet ubicar usos terciaris amb usos residencials. Els usos terciaris es localitzen en les plantes inferiors.



3.2. ZONA 6b. SUBZONA 6b21

Article 13. Subzona 6b21. Dotacions i Serveis privats tipus 21 "Torre Barceló"

1. Aquest article quedarà absorbit dins les Normes de PG com article 319bis 4, substituint l'actual, Subzona 6b21 "Torre Barceló".
2. Paràmetres coordinats amb els plànols del NOU Pla de millora urbana Pmu-05 "Illa 1a Torre Barceló".
3. Aquesta subzona comparteix qualificació amb la subzona 3b36. L'objectiu de la doble qualificació (3b-6b) de l'illa edificatòria és evidenciar uns usos globals mixtes i terciaris més enllà dels propis "altres usos compatibles" de les zones residencials del Pla general vigent i que en la majoria de les ordenacions plantejades es situen als baixos dels nous edificis previstos.
4. El sostre màxim terciari i que coincideix amb el total sostre de la subzona 6b21 és de 2.500 m²st.

5. Condicions de parcel·lació de la zona 6b21 Torre Barceló

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 58	Segons plànol O.5 Pmu-05
Parcel·la mínima	Art. 60	Coincident amb la totalitat del sòl privat.
Front mínim de parcel·la	Art. 61	---
Fons de parcel·la	Art. 62	---
Fondària mínima de parcel·la	Art. 63	---

6. Condicions de l'edificació de la zona 6b21 Torre Barceló

Es regirà pels mateixos paràmetres que la zona 3b36

6.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 6b21

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art. 68	Segons plànols d'ordenació del Pmu-05
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 69	---
Rasant de carrer	Art. 70	Les rasants de carrer són les indicades orientativament en el plànol O.3bo en qualsevol cas les definides en el Projecte d'Urbanització que s'aprovi
Amplada de vial	Art. 71	---
Alçada reguladora referida al carrer	Art. 73	Segons plànols d'ordenances gràfiques O.4a
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art. 74	Segons plànols d'ordenances gràfiques O.4a i b
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 75	Alçada d'edificació singular : PB+25 màxim
Planta baixa referida al carrer	Art. 76	---



Ajuntament de Mataró

6.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 6b21 Torre Barceló

Es regirà pels mateixos paràmetres que la zona 3b36

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	Art. 80	---
Coefficient d'edificabilitat neta	Art. 81	S'estableix en 8,5178 m ² st/m ² s resultat de dividir el sostre màxim per la superfície de sòl privat
Edificabilitat màxima del sector	Art. 67	El sostre màxim és de 18.799m ² , que es situaran en una parcel·la única del sòl privat, dels quals 16.299 m ² per usos residencials i complementàriament 2.500 m² són per usos comercials, d'oficines i serveis terciaris de la subzona 6b21 . D'acord a l'art. 67 de les NU vigents, l'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part de l'edifici es comptabilitza d'acord als paràmetres i condicions de la subzona 6b21 d'aquesta normativa i representada geomètricament en els plànols d'ordenança gràfica O4a i b.
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 86	La planta soterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la de sòl privat.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 87	El sòl lliure d'edificació especificat als plànols de qualificació i ordenances gràfiques tindrà consideració de sòl privat d'ús públic i s'urbanitzarà en continuïtat amb la vialitat i l'espai lliure de l'entorn. El manteniment i conservació de la superfície anirà a càrrec de l'ajuntament.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 89	Segons parcel·lari del plànol O.5
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art. 90	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a
Punt d'apli. alç. ref. a parcel·la	Art. 91	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art. 92	Segons plànols d'ordenació O.2, O.3 i O.4
Tanques	Art. 95	No es col·locaran tanques, excepte que per temes de seguretat sigui necessari
Adaptació togràfica i moviment de terres	Art. 96	---

6.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 6b21 Torre Barceló

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art. 98	Segons plànols d'ordenació O.3b
Planta baixa	Art. 100	Segons plànol d'ordenació O.3b i O.4b. La planta baixa es disposarà d'acord amb les alineacions i distàncies mínimes de l'ordenança gràfica establert en el plànol O.4b i amb una superfície màxima de 1.526 m ² En les plantes baixa i primera s'ubiquen els usos terciaris propis de la zona 6b21, d'acord als plànols d'ordenació



		<p>O.4a i b: PB i P1: terciari dominant. Opcionalment, també es podran situar a la P2 Els nuclis d'escala i tots els altres espais i serveis comunitaris comptabilitzaran en cada planta, com sostre terciari o residencial, en funció de l'ús majoritari de la planta on s'ubiquin. Els porxos es construïran formant voladís i únicament podran aparèixer pilars estructuralment indispensables en la base de la torre</p>
Planta soterrani	Art. 101	<p>Es destinaran a aparcament i podran albergar instal·lacions necessàries de l'edifici i espais per trasters. L'accés a l'aparcament de l'illa es produirà per una rampa situada dins la parcel·la des de la Ronda Barceló. El nombre mínim de plantes soterrani són 2 plantes.</p>
Plantes pis	Art. 102	<p>Es localitzaran usos terciaris, a les dues plantes inferiors, d'acord als plànols d'ordenances gràfiques, i opcionalment a la planta P2. Les alçades d'aquestes plantes s'ajustaran amb l'AR de l'edifici. L'espai per les instal·lacions de la piscina, si no reuneix les característiques d'espai habitable, no computarà edificabilitat. Els nuclis d'escala i tots els altres espais i serveis comunitaris comptabilitzaran en cada planta, com sostre terciari o residencial, en funció de l'ús majoritari de la planta on s'ubiquin.</p>
Volum màxim d'un edifici	Art. 105	<p>S'estableix en plànol d'ordenança gràfica O.4a i O.4b que coincideix amb el gàlib màxim exterior, que inclou els cossos sortints de la façana i l'espai d'instal·lacions pel vas de la piscina i maquinària al sòcol de l'edifici.</p>
Regles sobre mitgeres	Art. 106	---
Cossos sortints	Art. 107	<p>Els cossos sortints formalitzats per les terrasses exteriors de la façana es situaran indistintament en el projecte arquitectònic per crear dinamisme. El vol màxim és el del plànol O.4a, fixat pel gàlib exterior.</p>
Elements sortints	Art. 108	
Patis	Art. 109	---
Composició i aspectes estètics de la façana.	Art. 110	<p>Segons pautes establertes als plànols d'ordenances gràfiques, d'acord a la localització dels usos, porxos i cossos sortints oberts i semitancats. A l'atorgament de la llicència d'obres es vetllarà, amb l'objectiu de garantir una bona imatge arquitectònica. A les plantes baixes, pels usos terciaris, el disseny de façana ha de preveure l'espai per a la col·locació de rètols. Fora d'aquests espais no s'admetrà cap tipus de retolació.</p>

**7. Condicions d'ús de la zona 6b21**

A l'efecte del usos, al conviure en la mateixa parcel·la la subzona 3b36 amb la subzona 6b21, aquesta subzona regula tots els usos no residencials admesos per que es complementin millor amb l'ús d'habitatge de la subzona 3b36.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge Rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç Mitjà	Comerç Gran
Incompatible	Incompatible	Incompatible	Compatible	Compatible	Condicionat (1)	Incompatible

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Condicionat (2)	Condicionat (3)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible

Serveis tècnics	Estac. I aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condicionat (4)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	No es preveuen

(1) La superfície comercial quedarà condicionada a lo establert en la legislació sectorial d'equipaments comercials DLL 1/2009, en quant a la superfície màxima de venda comercial.

(2) Condicionat al compliment del Pla especial de regulació dels usos recreatius i ordenances.

(3) Sols permès quan tingui la consideració de servei de magatzematge de les activitats.

(4) Condicionat a ubicar-se en les plantes soterrani. Es destinaran 4 places adjacents de la primera planta soterrani a estacionament de càrrega i descàrrega.

7.1 Condicions d'ús d'aparcament de la zona 6b21.

1. La reserva d'aparcament de cotxes, en quant al sostre terciari de la subzona 6b21, es dimensionarà donant compliment als articles 140 a 143 de la NU del Pla general, d'acord als usos establerts i al projecte d'edificació per l'autorització de les obres.
2. La localització de les places quedarà repartida entre l'aparcament del subsòl de l'àmbit d'aquest Pla de millora i els aparcaments del subsòl de l'entorn.
3. El règim d'adquisició serà de concessió administrativa per les places situades en el subsòl públic.

3.3. ZONA 3b. SUBZONA 6b21-3b36**Article 14. Subzona 3b36. Edificis singulars tipus 36 "Torre Barceló"**

1. Aquest article quedarà absorbit dins les Normes de PG com article 309bis 11. Subzona 3b36 "Torre Barceló".
2. Paràmetres coordinats amb els plànols d'ordenació del NOU PMU-05 "Illa 1a Torre Barceló".
3. Els habitatges d'aquesta zona residencial són exclusivament de règim de renda lliure. El nombre màxim d'habitatges és de 192.
4. El sostre màxim residencial i que coincideix amb el total sostre de la subzona 3b36 és de 16.299 m²st.



5. Condicions de parcel·lació de la zona 3b36 Torre Barceló

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Parcel·lació i reparcel·lació	Art. 58	Segons plànol d'ordenació O.5
Parcel·la mínima	Art. 60	Coincident amb la totalitat del sòl privat.
Front mínim de parcel·la	Art. 61	---
Fons de parcel·la	Art. 62	---
Fondària mínima de parcel·la	Art. 63	---

6. Condicions de l'edificació de la zona 3b36 Torre Barceló

6.1. Paràmetres referits al carrer de la zona 3b36

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Alineació de carrer	Art. 68	Segons plànols d'ordenació del Pmu-05
Rasant de l'alineació de carrer	Art. 69	---
Rasant de carrer	Art. 70	Les rasants de carrer són les indicades orientativament en el plànol O.3b, però en qualsevol cas les definides en el Projecte d'Urbanització que s'aprovi
Amplada de vial	Art. 71	---
Alçada reguladora referida al carrer	Art. 73	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a, de 84 m d'alçada reguladora màxima des del punt d'aplicació PARM-1. Els espais destinats a instal·lacions que es situïn per damunt d'aquesta alçada reguladora aniran coberts per un forjat que no sobrepassarà els 5 metres.
Punt aplic. A.R. referida al carrer	Art. 74	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a i O.4b.
Nombre de plantes referit al carrer	Art. 75	Alçada d'edificació singular: PB+25. Veure seccions de plànols d'ordenança gràfica O.4a
Planta baixa referida al carrer	Art. 76	

6.2. Paràmetres referits a la parcel·la de la zona 3b36

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Solar	Art. 80	---
Coefficient d'edificabilitat neta	Art. 81	S'estableix en 8,5178 m ² st/m ² s resultat de dividir el sostre màxim per la superfície de sòl privat
Edificabilitat màxima del sector	Art. 67	El sostre màxim és de 18.799m ² , que es situaran en una parcel·la única del sòl privat, dels quals 16.299 m² per usos residencials d'aquesta subzona 3b36 i complementàriament 2.500 m ² són per usos



		comercials, d'oficines i serveis terciaris de la subzona 6b21. D'acord a l'art. 67 de les NU vigents, l'edificabilitat de cadascun dels elements que formen part de l'edifici es comptabilitza d'acord als paràmetres i condicions de la subzona 3b36 d'aquesta normativa i representada geomètricament en els plànols d'ordenança gràfica O.4a i b. Els cossos sortints oberts i semitancats no comptabilitzaran en la superfície de sostre edificable.
Densitat màxima d'habitatges neta	Art. 85	El nombre màxim d'habitatges és de 192 localitzats a les plantes indicades en el plànol d'ordenança gràfica O.4a.
Ocupació màxima de la parcel·la	Art. 86	La planta sotterrani podrà ocupar el 100% de la parcel·la de sòl privat.
Sòl de parcel·la lliure d'edificació	Art. 87	El sòl lliure d'edificació especificat als plànols de qualificació i ordenances gràfiques, tindrà consideració de sòl privat d'ús públic i s'urbanitzarà en continuïtat amb la vialitat i l'espai lliure de l'entorn. El manteniment i conservació de la superfície anirà a càrrec de l'ajuntament.
Dimensions i mida de la parcel·la	Art. 89	Segons parcel·lari del plànol O.5
Alçada reguladora ref. a parcel·la	Art. 90	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a, de 84 m. d'alçada reguladora màxima des del punt d'aplicació PARM. Els espais destinats a instal·lacions que es situïn per damunt d'aquesta alçada reguladora aniran coberts per un forjat lleuger que no sobrepassarà els 5 metres d'alçada.
Punt d'apli. alçada ref. a parcel·la	Art. 91	Segons plànol d'ordenança gràfica O.4a i O4.b
Nombre de pl. referit a parcel·la	Art. 92	Segons plànols d'ordenació

6.3. Paràmetres referits a l'edificació de la zona 3b36

Paràmetre	Cond. Gral.	Condicions particulars
Posició de l'edificació	Art. 98	Segons plànols d'ordenances gràfiques i plànols de qualificació
Planta baixa	Art. 100	Segons plànol d'ordenació O.4b L'ús residencial s'ubica a partir de la planta segona d'acord als plànols d'ordenació O.4a i b: PB. Terciari dominant P1. Terciari dominant P2 a P25. Residencial (opcionalment a la P2 es podrà situar sostre terciari). Els nuclis d'escala i tots els altres espais i serveis comunitaris comptabilitzaran en cada planta, com sostre terciari o residencial, en funció de l'ús majoritari de la planta on s'ubiquin.
Plantes pis	Art. 102	Es localitzaran usos residencials a les plantes pis d'acord als plànols d'ordenances gràfiques des de la planta P2 a la P25 (opcionalment a la P2 es podrà situar sostre terciari).
Planta coberta	Art. 103	La singularitat de la torre obliga a destinar molt d'espai per instal·lacions de l'edifici, molts d'ells ubicats per sobre de la planta coberta de l'ús residencial.



		<p>Els elements de coberta (badalots d'ascensor, aire condicionat, escales, etc) s'inclouran dins un volum que, a efectes d'acabat, tindrà la consideració de façana i la coberta haurà de garantir bon aspecte.</p> <p>L'espai per instal·lacions podrà assolir una alçada de 5 metres per sobre de l'alçada reguladora màxima de l'edifici.</p> <p>La superfície ocupada per instal·lacions s'inscriu dins el volum màxim de l'edifici i no és computable a efectes d'edificabilitat. Veure plànol O.4a</p>
Planta sotacoberta	Art. 104	
Volum màxim d'un edifici	Art. 105	S'estableix en plànol d'ordenança gràfica O.4a i O.4b que coincideix amb el gàlib màxim exterior, que inclou els cossos sortints de la façana i l'espai d'instal·lacions sobre coberta.
Regles sobre mitgeres	Art. 106	---
Cossos sortints	Art. 107	<p>S'admeten cossos sortints oberts i semitancats a totes les façanes de les plantes pis, que no podran superar el gàlib màxim de cossos sortints definits als plànols d'ordenació O.4a i O.4b.</p> <p>L'ocupació màxima dels cossos sortints oberts i semitancats es delimita en el plànol d'ordenació O.4b d'acord a la projecció en planta del gàlib exterior.</p> <p>Els cossos sortints oberts i semitancats s'utilitzaran únicament com espais exteriors i s'inscriuran com a tals en l'acord de la llicència urbanística, tal com s'estableix a l'art. 107.10 de les NU vigents.</p>
Elements sortints	Art. 108	---
Patis	Art. 109	Els únics patis previstos són els patis tècnics per instal·lacions situats junt al nucli. Aquests patis són accessibles només per manteniment.
Composició i aspectes estètics de la façana.	Art. 110	<p>Segons pautes establertes als plànols d'ordenances gràfiques, d'acord a la localització dels usos i cossos sortints.</p> <p>A l'atorgament de la llicència d'obres es vetllarà, amb l'objectiu de garantir seguretat i una bona imatge arquitectònica i de qualitat permanent, pels aspectes d'integració dels espais de planta baixa amb l'espai urbà, amb el tractament dels materials, disseny de terrasses, baranes i colors.</p> <p>Estan prohibits els rètols publicitaris en tota la torre per damunt de la planta baixa.</p>

7. Condicions d'ús de la zona 3b36

A l'efecte del usos, al conviure en la mateixa parcel·la la subzona 3b36 amb la subzona 6b21, es restringeixen en part els usos de la subzona 3b36 per a que es complementin millor amb els usos terciaris de la subzona 6b21.

Habitatge Unifamiliar	Habitatge Plurifamiliar	Habitatge Rural	Hoteler	Comerç petit	Comerç Mitjà	Comerç Gran
Incompatible	Dominant	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible



Ajuntament de Mataró

Oficines i serveis	Restauració	Recreatiu	Magatzems	Indústria I	Indústria II	Indústria III
Compatible	Compatible	Incompatible	Condicionat (2)	Incompatible	Incompatible	Incompatible

Educatiu	Assistencial	Sanitari	Sociocultural	Esportiu	Administrat.
Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Incompatible	Incompatible

Serveis tècnics	Estac. I aparcament	Agrícola	Pecuari	Forestal	Altres usos
Incompatible	Condicionat (1)	Incompatible	Incompatible	Incompatible	Incompatible

- (1) Condicionat a ubicar-se en les plantes soterrani
(2) Sols permès quan tingui la consideració de servei de traster als habitatges

7.1. Condicions d'ús d'aparcament de la zona 3b36.

1. La reserva d'aparcament de cotxes, en quant al sostre residencial de la subzona 3b36, es dimensionarà donant compliment als articles 140 a 143 de la NU del Pla general, d'acord al nombre i superfície dels habitatges i usos del projecte d'edificació per l'autorització de les obres.
2. La localització de les places quedarà repartida entre l'aparcament del subsòl de l'àmbit d'aquest Pla de millora i els aparcaments del subsòl de l'entorn.
3. Es farà la reserva d'aparcament de bicicletes i de tomes per cotxes elèctrics d'acord al estudi de mobilitat generada de l'apartat 2.4 de la Memòria.
4. El règim d'adquisició de les places de cotxe situades en el subsòl públic serà de concessió administrativa, si es gestionen privadament.

Mataró, 10 de juny de 2020

SERVEI D'URBANISME I PATRIMONI
SECCIÓ D'URBANISME

Margarita Bertran i Serra
Arquitecta