

parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.

El pla especial ha de regular les condicions, accés i aparcament per evitar possibles interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i evitar molèsties perilloses pels usuaris dels establiments esportius que s'autoritzen. La present MPPGM regula, com si fos el pla especial, aquestes condicions establint distàncies entre establiments i mida màxima per evitar concentració d'establiments i les seves repercussions a l'entorn.

Tal com s'especifica en el punt 10 de la memòria informativa les parcel·les perimetrals on s'admet l'ús esportiu tenen bona accessibilitat a nivell peatonal, bicicletes i motoritzat i ben comunicat peatonalment des dels barris residencials properes i amb el transport públic.

L'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM estableix les places mínimes d'aparcament en els edificis. En el cas de l'ús industrial estableix la reserva 1 plaça per cada local de superfície superior a 100 m2 amb el mínim d'una plaça per cada 100 m2 de superfície útil, d'acord amb l'apartat 2.d..

En el cas usos recreatius i esportius estableix una plaça per cada 15 localitats i el que superi a 15 localitats, una plaça per cada localitat de més, d'acord amb l'apartat 2.e. i per tant, es garanteix l'aparcament en el cas de canvi d'ús sense produir interferències amb l'ús industrial.

Per tant, es garanteix l'aparcament pels nous usos sense interferir amb l'activitat industrial amb la regulació establert actualment en el PGM i l'aparcament actual en els carrers quan no hi ha activitat industrial.

En aquests casos l'ús esportiu situades en les parcel·les perimetrals està permès pel PGM, mitjançant el pla especial, i es considera que no hi ha una transformació d'usos i la MPPGM estableix la regulació equivalent al pla especial.

Per contra, les parcel·les industrials que no són contigües al sòl residencial l'article 311.1 del PGM sols admet instal·lacions esportives per personal de les empreses de la zona o sector. Per tant, la implantació de l'ús esportiu en general en aquestes parcel·les es considera que hi ha una transformació d'usos, actuació de transformació urbanística de dotació, i caldrà preveure l'augment d'aprofitament urbanístic que impliqui la implantació del nou ús respecte l'ús del planejament anterior, d'acord amb el que disposa el punt 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (veure punt 4 de la memòria justificativa).

c.- Limitació ús habitatge en eixos comercials:

Per últim en aquest document s'afronta la regulació de l'ús habitatge en planta baixa, en determinats fronts de carrers, amb la premissa de garantir el manteniment de l'equilibri entre la llibertat en la prestació de serveis i la preservació d'un teixit comercial consolidat, per una banda i la convivència ciutadana, l'ús equilibrat dels espais públics, la mobilitat, el paisatge urbà i el medi ambient, per l'altra

Per tal de potenciar el teixit comercial tradicional dins la trama urbana consolidada de Montcada i Reixac i assolir un model urbanístic més compacte i cohesionat, es prohibiran els usos d'habitatge a les plantes baixes en el cas de parcel·les d'habitatges plurifamiliars amb front als carrers definits com a eixos comercials a la última MPPEU, aprovada en data 13.12.2021, excloent els sòls de sistemes (eixos comercials recollits en els plànols B1 a B4).

S'adjunta l'Annex II que recullen fotografies dels diferents àmbits.



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

4) Cessió de sòl amb aprofitament urbanístic

L'establiment de nous usos en el sòl urbà consolidat, transformació d'usos sense comportar una reordenació general de l'àmbit, es considera una actuació de transformació urbanística de dotació i comporta l'exigència de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic d'acord amb la disposició addicional segona (en endavant, DA 2a) punt 3 i 4 del TRLU.

"3. Són actuacions de transformació urbanística de dotació les previstes en modificacions del planejament sobre terrenys que, en origen, tenen la condició de sòl urbà consolidat, i que, sense comportar una reordenació general d'un àmbit, comporten la transformació dels usos preexistents o l'augment de l'edificabilitat o de la densitat de determinades parcel·les i la correlativa exigència de majors reserves per a sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris d'acord amb l'article 100.4.

4. En les actuacions de dotació a què fa referència l'apartat 3, els propietaris han de cedir el sòl amb aprofitament urbanístic i el sòl destinat a majors reserves de sistemes urbanístics d'acord amb els articles 43.1.b i 100.4. El compliment d'aquests deures s'ha de fer efectiu mitjançant el sistema i la modalitat d'actuació que s'estableixin per a l'execució del polígon d'actuació urbanística que a aquest efecte s'ha de delimitar, el qual es pot referir a una única finca.

Tanmateix, si la modificació de planejament determina que el compliment dels deures de cessió de sòl se substitueix pel seu equivalent en metàl·lic d'acord amb els articles 46.2.b i 100.4.c.2n, ha d'incloure el càlcul del valor total de les càrregues imputables a l'actuació de dotació. En aquest cas, els propietaris poden complir el deure substitutori de pagament en metàl·lic, sense necessitat de delimitar cap polígon ni aplicar cap sistema d'actuació urbanística, en el moment d'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti una edificabilitat o densitat superior o l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència."

L'apartat 1 de l'article 311 *Zona industrial* del PGM regula els usos admesos en la zona industrial, admeten els usos recreatius i esportius exclusivament per al personal de les empreses de la zona o del sector. La MPPGM admet en els 5 àmbits, anteriorment descrits, els usos recreatius i esportius eliminant la limitació de que sigui pel personal i es considera una actuació de transformació urbanística de dotació i comporta l'exigència de cedir el 10% d'aprofitament urbanístic, d'acord amb l'article 43.1.b del TRLU.

Aquesta cessió es substituirà en el present cas pel seu equivalent en metàl·lic que ha de destinar-se a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic del sòl i es farà efectiu en el moment de l'atorgament de la llicència d'obra nova o de rehabilitació que habiliti l'establiment del nou ús atribuït per l'ordenació i com a condició prèvia a la concessió de la llicència, d'acord amb el que disposa la DA 2a.4 abans esmentada.

Tot i així, en l'apartat 2 de l'article 311 *Zona industrial* del PGM estableix que mitjançant un pla especial es pot autoritzar els usos recreatius i esportius en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des l'exterior d'aquesta i que siguin contigües a zones residencials.

Per tant, en el cas de les parcel·les perifèriques on s'admet l'ús esportiu, indicades en els plànols de l'A1 al A5 en color taronja, els usos estan admesos i no comporta una actuació de transformació urbanística de dotació i en elles no els correspon la cessió del 10 % d'aprofitament.

En conclusió, en el cas de les noves implantacions d'activitats recreatives musicals i esportives en les zones industrials no perifèriques indicades en els plànols A1 al A5 amb un ratllat i color granate, s'exigirà com a condició prèvia a l'atorgament de les llicències o a la



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

presentació de la comunicació prèvia que habiliti per a l'exercici d'aquestes activitats el pagament en metàl·lic del valor del 10% de l'augment d'aprofitament urbanístic que impliqui la implantació del nou ús respecte l'ús del planejament urbanístic vigent (veure càlcul punt 13.1 Avaluació de la rentabilitat econòmica de la MPPGM).

En el cas de la limitació de la implantació d'habitatge en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars no hi ha una transformació d'usos, ni de sostre ni densitat i per tant no hi ha augment d'aprofitament urbanístic.

5) Justificació de les reserves per a sistemes urbanístics

La present MPPGM no altera la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els equipaments esportius i per tant no li és d'aplicació l'article 98 del TRLU.

La MPPGM tampoc comporta un increment de sostre edificable (es manté l'existent actualment en el PGM), ni de densitat de l'ús residencial ni una comporta una transformació d'usos amb reordenació general de l'àmbit previstos pel planejament urbanístic però sí que comporta una actuació de dotació, en el cas de parcel·les no perifèriques per l'ús recreatiu i esportiu (no aplicable article 311.2 del PGM), que d'acord amb l'article 100.4, s'ha d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments.

4. Quan la modificació del planejament té per objecte una actuació de dotació s'han d'incrementar les reserves per a zones verdes, espais lliures i equipaments d'acord amb les regles següents:

a) Si la modificació comporta transformació dels usos preexistents, s'han de complir les reserves mínimes que estableix l'apartat 3.

b) Si la modificació comporta únicament un increment de sostre edificable o de la densitat, s'han d'incrementar les reserves d'acord amb el que estableixen els apartats 1 i 2 respectivament.

c) Les majors reserves exigides d'acord amb les lletres a i b s'han de situar a la parcel·la o parcel·les a les quals la modificació de planejament assigni el major aprofitament urbanístic. Si això no és possible, les noves reserves es poden:

1r. Situar en un àmbit d'actuació discontinu o, fora de l'àmbit d'actuació, adscriure-les per a obtenir els terrenys afectats en una classe distinta de sòl, sempre que siguin accessibles a una distància no superior a cinc-cents metres des de les parcel·les on se situï el major aprofitament urbanístic.

2n. Substituir per l'equivalent en sostre edificat o edificable en les parcel·les a les quals s'assigni el major aprofitament amb destinació al sistema urbanístic d'equipament comunitari de titularitat pública o pel seu valor en metàl·lic amb destinació a conservar, administrar o ampliar el patrimoni públic de sòl i d'habitatge".

Com la transformació d'usos no és a residencial el comput de les reserves seria el mateix per l'ús industrial que per l'ús recreatiu o esportiu, 7,5 m² de sòl per cada 100 m² de sostre. La MPPGM no incrementa el sostre i per tant cal considerar que no suposa un increment de les reserves de sistemes perquè els planejaments urbanístics previs donen compliment a aquests estàndards.

En el cas de la limitació de la implantació d'habitatge en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars no hi ha una transformació d'usos, ni de sostre ni densitat i per tant no hi ha augment de reserves de sistemes ni en la implantació d'ús esportiu en les parcel·les perifèriques (previst l'ús d'acord article 311.2 del PGM).



6) Justificació de l'article 99 per comportar la transformació d'usos

L'article 99 del TRLU estableix que les modificació d'instruments de planejament urbanístic general que comportin la transformació dels usos establerts anteriorment ha d'incloure en la documentació:

"a) La identitat de tots els propietaris o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades, públiques o privades, durant els cinc anys anteriors a l'inici del procediment de modificació, i els títols en virtut dels quals han adquirit els terrenys. Aquesta especificació es duu a terme mitjançant la incorporació a la memòria d'una relació d'aquestes persones i de les certificacions pertinents expedides pel Registre de la Propietat i, si s'escau, pel Registre Mercantil. En el cas de manca d'identificació del propietari en el Registre de la Propietat s'han de fer constar les dades del cadastre. També s'ha de fer constar a la memòria si hi ha un adjudicatari de la concessió de la gestió urbanística, i la seva identitat.

b) La previsió, en el document de l'agenda o del programa d'actuació del pla, de l'execució immediata del planejament i l'establiment del termini concret per a aquesta execució, el qual ha d'ésser proporcionat a la magnitud de l'actuació.

c) Una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Aquesta avaluació s'ha d'incloure en el document de l'avaluació econòmica i financera, com a separata."

A continuació es relacionen els propietaris, segons cadastre, dels últims cinc anys de les parcel·les afectades per la transformació d'usos recreatius o esportius indicats en els plànols A1 a A5 amb un ratllat i color granate (la resta no hi ha transformació d'usos):

Ref. catastral	Propietari	Direcció
2143704DF3924C0001IT	AUGUSTA HOSPITALET SA	CL GAIA 2
2143705DF3924C0001JT	AUGUSTA HOSPITALET SA	CL GAIA 4
2143706DF3924C0001ET	CARNS PRION SL	CL GAIA 6
2143707DF3924C0001ST	RAIMUNDO HDEZ SILES	CL GAIA 8
2143708DF3924C0001ZT	GESTIÓ I EQUIP X CENTRALITZAT SL	CL GAIA 10
2143702DF3924C0001DT	INVERSIONS BERNAT	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0002FY	JOSÉ MIGUEL NAVARRO	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0003GU	URBANIZACIONES TORINO SL	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0004HI	JOSE BENITO PONCELAS GUTIÉRREZ	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0005JO	MAPRUASPA SL	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0006KP	DINACBA SL	CL MIG DEL 13
2143702DF3924C0007LA	DINACBA SL	CL MIG DEL 13
2143701DF3924C0001RT	CARNS PRIOR SL	CL SEGRE 8 N2-22
2143701DF3924C0002TY	CARNS PRIOR SL	CL SEGRE 10 Es:1 Pl:00 Pt:02
2143701DF3924C0003YU	INMONAU SL	CL SEGRE 12 Es:1 Pl:00 Pt:03
2143701DF3924C0004UI	INMONAU SL	CL SEGRE 14 Es:1 Pl:00 Pt:04
2143701DF3924C0005IO	MIRALLES I PLANA SL	CL SEGRE 16 Es:1 Pl:00 Pt:05
2143701DF3924C0006OP	MIRALLES I PLANA SL	CL SEGRE 18 Es:1 Pl:00 Pt:06
2143701DF3924C0007PA	BON LLOC 86 SL	CL SEGRE 20 Es:1 Pl:00 Pt:07



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

2143701DF3924C0008AS	BON LLOC 86 SL	CL SEGRE 22 Es:1 Pl:00 Pt:08
2143206DF3924C0001YT	NEXE SA	CL GAIA 1
2143211DF3924C0001QT	JUAN ARCHE ROCA	CL GAIA 9
2143212DF3924C0001PT	ARBERST SL	CL GAIA 13
2143203DF3924C0001WT	LLADOLC SL	CL GAIA 17
2143204DF3924C0001AT	CASTELLS 1 SL	CL GAIA 19
2143207DF3924C0001GT	PABLO GARCÍA SANTOS	CL GAIA 21
2143208DF3924C0001QT	MODESTA SALVATELLA REBOLLEDA	CL GAIA 23
2143209DF3924C0001PT	ARTOS SL	CL GAIA 25
2143210DF3924C0001GT	BANCO SANTANDER SA	CL GAIA 27
2143202DF3924C0001HT	VOIVOLAN EUROPEA SL	CL GAIA 29 N2-35
2245803DF3924C0001TT	GONZALO GARCIA AMÁS	CL SEGRE 7
2245804DF3924C0001FT	EDUARDO SANS MTIN	CL GAIA 26
2245805DF3924C0001MT	DINACBA SL	CL GAIA 28
2245806DF3924C0001OT	ZARTOR SL	CL GAIA 30
2245822DF3924E0001UM	DINACBA SL	CL GAIA 38
2245823DF3924E0001HM	DINACBA SL	CL GAIA 40
2245824DF3924E0001WM	FCO AMADO TOBIAS	CL GAIA 42
2245825DF3924E0001AM	ANCOMAR SL	CL GAIA 44
2245826DF3924E0001BM	FCO SOLE SUGRANÉS CL TAOAM 6	CL GAIA 46
2245808DF3924E0001RM	JLB JUNIOR SL	CL GAIA 48-50
2245801DF3924E0001PM	TORO CONSTRUCCIONES Y OBRAS SL	CL TORRENT DE PAYAS 8
2145904DF3924E0001EM	HERMANOS SANS CB	CL GAIA 37 Es:0 Pl:00 Pt:01
2145904DF3924E0002RQ	HERMANOS SANS CB	CL GAIA 39 Es:0 Pl:00 Pt:01
2145904DF3924E0003TW	PRIOR Y CASTELL SL	CL GAIA 41 (A) Es:0 Pl:00 Pt:01
2145904DF3924E0004YE	ANTONIO FITE BOIXADOS	CL GAIA 41 (B) Es:0 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0011GU	MADERAS SANTA COLOMA SA	CL GAIA 43 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0010FY	ABANCA CORPORACIÓN BANCARIA SA	CL GAIA 45 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0009HI	NEWTOR ALQUILERES SL	CL GAIA 47 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0008GU	NEWTOR ALQUILERES SL	CL GAIA 49 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0007FY	JOSE SAURA ORTIZ	CL GAIA 51 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0006DT	ARMADAS ALBIÑANA JUAN Y CIA	CL GAIA 53 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0005SR	MUNS PINENT FULCRAN	CL GAIA 55 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0004AE	DE VAL-LERIN SL	CL GAIA 57 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0003PW	DE VAL-LERIN SL	CL GAIA 59 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0002OQ	INVERSIONES SAN ANDRÉS SL	CL GAIA 61 Pl:00 Pt:01
2145902DF3924E0001IM	INVERSIONES SAN ANDRÉS SL	CL GAIA 63 Pl:00 Pt:01
0028505DF3902G0001GX	EMSA SL	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:01
0028505DF3902G0002HM	RAMON PIJUAN TERRE	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:02
0028505DF3902G0003JQ	RAMON PIJUAN TERRE	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:03
0028505DF3902G0004KW	RAMON PIJUAN TERRE	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:04
0028505DF3902G0005LE	CAIXA BANC SA	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:05



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

0028505DF3902G0006BR	BANCO DE SABADELL SA	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:06
0028505DF3902G0007ZT	SANTIAGO BARTOLIN BERTOLIN	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:07
0028505DF3902G0008XY	MUDANZAS DELINAS EN CONST.	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:08
0028505DF3902G0009MU	FUSTERIA ALUMINI CAN CUIÀS	PJ FARIGOLA 9 Es:9 Pl:00 Pt:01
0028505DF3902G0010ZT	RAMON PIJUAN TERRE	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:10
0028505DF3902G0011XY	STIL CONDAL SL	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:11
0028505DF3902G0012MU	CALVO FORNIERS SL	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:12
0028505DF3902G0013QI	JUAN HUMANES GAMEZ	CR SABADELL N-150 Es:1 Pl:00 Pt:13
0028505DF3902G0014WO	RAMON PIJUAN TERRE	PJ FARIGOLA 14 Es:14 Pl:00 Pt:01
1636310DF3913F0002HS	BENMAYOR SA	CL BACH 30
1636310DF3913F0003JD	BENMAYOR SA	CL BACH 32
1636301DF3913F0001UA	BBVA SA	BEAT ORiol DE 19 Es:08 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0002IS	BBVA SA	CL BEAT ORiol DE 21 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0003OD	RIUCLA SL	CL BEAT ORiol DE 23 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0004PF	TEIGEAN SL	CL BEAT ORiol DE 25 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0005AG	NEW BUILDING S.XXI SL	CL BEAT ORiol DE 27 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0006SH	NEKIR SL	CL BEAT ORiol DE 29 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0007DJ	PURIFICACIÓN BIBIAN LUIS	CL BEAT ORiol DE 31 Pl:00 Pt:01
1636301DF3913F0008FK	BANCO SABADELL SA	CL BEAT ORiol DE 33 Pl:00 Pt:01
1636311DF3913F0001QA	FEBELSA BADALONA SA	CL ENRIC MORERA 2-4
1636302DF3913F0007XJ	PINTURAS Y SUMINISTROS MONCADA SL	CL BEAT ORiol DE 5 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0006ZH	ALMANSA CAPITAL GROUP SL	CL BEAT ORiol DE 7 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0005BG	ALMANSA CAPITAL GROUP SL	CL BEAT ORiol DE 9 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0004LF	ALMANSA CAPITAL GROUP SL	CL BEAT ORiol DE 11 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0003KD	CONSTRUCCIONS I SERVEIS SISTRES SL	CL BEAT ORiol DE 13 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0002JS	LAMECHU SL	CL BEAT ORiol DE 15 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0001HA	DIONISIO ÁLVAREZ PÉREZ	CL BEAT ORiol DE 17
1636302DF3913F0010XJ	DANIEL CASADO GARCIA	CL NARCIS MONTURIOL 21
1636302DF3913F0009QL	INCREMENT MIX SL	CL NARCIS MONTURIOL 23 Pl:00 Pt:01
1636302DF3913F0008MK	BANCO SABADELL SA	CL NARCIS MONTURIOL 25 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0017UL	COANKO SL	CL BEAT ORiol DE 42
1638301DF3913H0016YK	ROSA ESCUDERO ALARCON	CL BEAT ORiol DE 44 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0015TJ	CANDIDO MAÑES PERTEGAZ	CL BEAT ORiol DE 46 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0014RH	POMAFIRTS SL	CL BEAT ORiol DE 48 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0013EG	PELEGRIN CASTRO CASTRO	CL BEAT ORiol DE 50 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0012WF	JOSÉ RUBIO TROYANO	CL BEAT ORiol DE 52 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0011QD	JESUS MARTÍN MATAS	CL BEAT ORiol DE 54 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0010MS	ALMANSA CAPITAL GROUP SL	CL BEAT ORiol DE 56 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0009WF	CARVIMON SL	CL INDUSTRIA 27 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0008QD	JOSEFA MOYA MONTALBAN	CL INDUSTRIA 29 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0007MS	PILAR MARGARIT CASALS	CL INDUSTRIA 31 Pl:00 Pt:01



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

1638301DF3913H0006XA	MANUEL PLUMED MELENDEZ	CL INDUSTRIA 33 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0005ZP	ROSA ESCUDERO ALARCON	CL INDUSTRIA 35 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0004BO	TAKMA PARTNER SLU	CL INDUSTRIA 37 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0003LI	LEÓN LÓPEZ CIA CB	CL INDUSTRIA 39 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0002KU	JAVIER FERNÁNDEZ DíEZ	CL INDUSTRIA 41 Pl:00 Pt:01
1638301DF3913H0001JY	Mª ROSA VIAPLANA VIAPLANA	CL INDUSTRIA 43 Pl:00 Pt:01
1638303DF3913H0001SY	ESTHER DONZEL MARTÍNEZ	CL INDUSTRIA 25 Pl:00 Pt:01
1638303DF3913H0002DU	BANCO SANTANDER SA	CL INDUSTRIA 23 Pl:00 Pt:01
1638303DF3913H0003FI	HERMANOSA SL	CL INDUSTRIA 21 Pl:00 Pt:01
1638303DF3913H0004GO	PARAES SL	CL INDUSTRIA 19 Pl:00 Pt:01
1638303DF3913H0005HP	DRYDER BIANCA SL	CL INDUSTRIA 17 Pl:00 Pt:01
1638304DF3913H0001ZY	PEDRO PERICHE ESCAMILLA	CL INDUSTRIA 13
1638307DF3913H0001WY	PEDRO PERICHE ESCAMILLA	CL INDUSTRIA 11
0907509DF3900H0001LB	ERPIL INVEST SL	CL CAN CUIAS 5
0907502DF3900H0001WB	SANTANDER DE LEASING SA EFG	CL TAPISSERS DELS 6 Es:A Pl:00 Pt:01
0907502DF3900H0002EZ	TOP GRANTISA SA	CL TAPISSERS DELS 6 Es:B Pl:00 Pt:01
1432402DF3913C0011MF	INVERBAU SL	CL TREBALL DEL 22 Es:0 Pl:00 Pt:01
1432402DF3913C0001HU	CAMPSTORE SL	CL TREBALL DEL 20 Es:0 Pl:00 Pt:02
1432402DF3913C0002JI	Mª ASUNCIÓN VALLS ARNELLA	CL TREBALL DEL 18 Es:0 Pl:00 Pt:03
1432402DF3913C0003KO	FRANCISCA PASCUCHI GORNES	CL TREBALL DEL 16 Es:0 Pl:00 Pt:04
1432402DF3913C0004LP	ANTONIO SÁNCHEZ RODRÍGUEZ	CL TREBALL DEL 14 Es:0 Pl:00 Pt:05
1432402DF3913C0005BA	REVOCOS MODERNOS SL	CL TREBALL DEL 12 Es:0 Pl:00 Pt:06
1432402DF3913C0006ZS	REVOCOS MODERNOS SL	CL TREBALL DEL 10 Es:0 Pl:00 Pt:07
1432402DF3913C0007XD	Mª DEL CARMEN RODRÍGUEZ DURBAN	CL TREBALL DEL 8 Pl:00 Pt:08
1432402DF3913C0008MF	STIL CONDAL SA	CL TREBALL DEL 6 Es:0 Pl:00 Pt:09
1432402DF3913C0009QG	STIL CONDAL SA	CL TREBALL DEL 4 Es:0 Pl:00 Pt:10
1432402DF3913C0010XD	JULIAN ANTONIO REQUENA ROJAS	CL TREBALL DEL 2 Es:0 Pl:00 Pt:11
1432404DF3913C0001AU	CAMPSTORE SL	CL VAPOR DEL 54 Es:1 Pl:00 Pt:01
1432404DF3913C0002SI	FINCAS Y SERVICIOS AMELIA SL	CL VAPOR DEL 56 Es:1 Pl:00 Pt:01
1432404DF3913C0003DO	JAIME ISENT FONT	CL VAPOR DEL 60 Es:3 Pl:00 Pt:01
1432403DF3913C0001WU	RETO A LA ESPERANZA	CL DE LA QUÍMICA 1 N2-7
1432401DF3913C0001UU	GALA GARCÍA MIGUEL Y CIA CB	CL QUIMICA DE LA 9 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0002II	GALA GARCÍA MIGUEL Y CIA CB	CL QUIMICA DE LA 11 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0003OO	ALEJANDRO VILA MARTÍNEZ	AV FERRERIA 77 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0004PP	STIL CONDAL SA	AV FERRERIA 79 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0005AA	EUROEMBALAJE SA	AV FERRERIA 81 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0006SS	EUROEMBALAJE SA	AV FERRERIA 83 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0007DD	PEDRO GARCÍA GIMÉNEZ	AV FERRERIA 85 Pl:00 Pt:01
1432401DF3913C0008FF	PEDRO GARCÍA GIMÉNEZ	AV FERRERIA 87 Pl:00 Pt:01

L'agenda i l'avaluació econòmica de la rentabilitat de l'operació es recull en el punt 13
Avaluació econòmica de la MPPGM i agenda.



**MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i
d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.**

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

7) Justificació de les reserves d'aparcament

L'article 298 de les Normes urbanístiques del PGM estableix les places mínimes d'aparcament en els edificis. En el cas de l'ús industrial estableix la reserva 1 plaça per cada local de superfície superior a 100 m² amb el mínim d'una plaça per cada 100 m² de superfície útil, d'acord amb l'apartat 2.d..

En el cas usos recreatius i esportius estableix una plaça per cada 15 localitats i el que superi a 15 localitats, una plaça per cada localitat de més, d'acord amb l'apartat 2.e. i per tant, es garanteix l'aparcament en el cas de canvi d'ús sense produir interferències amb l'ús industrial.

Per tant, en cas de nous usos recreatius o esportius han de donar compliment a la previsió que estableix l'apartat 2.e. o el que el substitueixi.

8) Justificació de la proposta ús activitats recreatives conforme a la Directiva de serveis

Les activitats recreatives estan subjectes a la Directiva de Serveis estableix a l'article 16 la lliure prestació de serveis, però que també permet una certa regulació de les activitats per raons de seguretat pública, salut pública i protecció del medi ambient i estableix que la regulació ha de ser proporcional, sense que vagi més enllà del necessari per obtenir l'objectiu.

La implantació de les activitats ha de respectar els drets reconeguts constitucionalment, com són el dret a la intimitat personal i familiar recollit a l'article 18.1, el dret a la protecció de la infància i a la salut prevista als articles 39.4 i 43, així com la seguretat i la pau pública. La jurisprudència, entre d'altres en la sentència dictada pel Tribunal Superior de Justícia de Catalunya de data 29 de desembre de 2014 va reconèixer que la mesura de prohibició de la colindància es pot apreciar proporcionada a les finalitats de la Llei, de seguretat i convivència entre els ciutadans, y la protecció del drets fonamentals.

L'article 39 bis de la Llei de Bases de Règim Local estableix que les Administracions Públiques que en el exercici de les seves respectives competències estableixin mesures que limitin l'exercici de drets individuals o col·lectius o exigeixen el compliment dels requisits per al desenvolupament d'una activitat, han de triar la mesura menys restrictiva, motivar la seva necessitat per a la protecció de l'interès públic, així com justificar la seva adequació per assolir els fins que es persegueixen, sense que, en cap cas, es produeixin diferències de tracte discriminatòries.

La MPPGM s'ajusta a aquests criteris atès que proposa un canvi d'ubicació d'algunes activitats recreatives que per les seves característiques poden ser perjudicials per a la salut pública, que poden generar problemes de convivència ciutadana (discoteques i sales de festes amb espectacle) i estableix condicions en el cas de la resta d'activitats recreatives musicals que és d'abast la MPPGM. Aquestes activitats es duen a terme normalment en horari nocturn quan la major part de la població ja descansa. Els seus horaris dificulten el descans dels veïns i repercuten negativament en la qualitat de vida de la ciutadania, atès que es produeixen sorolls en hores en que es recomana un nivell de qualitat acústica més elevat per poder descansar. Aquest fet, i els desordres que en algunes ocasions es generen a les sortides d'aquestes activitats, fan que sigui aconsellable situar-les en àmbits allunyats dels sòl urbà residencial. Cal afegir també que aquest tipus d'oci està fortament vinculat al consum d'alcohol i altres estupefaents.

També es pretén evitar que es generi una gran concentració d'aquestes activitats en un àmbit concret, que suposi un reclam d'aquest tipus d'oci a nivell comarcal. A aquests efectes,



s'establiran distàncies mínimes entre activitats per motius estrictament urbanístics per evitar l'excessiva concentració d'aquestes.

9) Informe ambiental

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLU, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, d'acord amb l'article 70 del RLU, han d'incorporar l'informe ambiental corresponent les modificacions de plans urbanístics que se sotmetin a avaluació ambiental o aquelles altres que tinguin alguna repercussió ambiental.

L'avaluació ambiental de plans i programes, que emana de la Directiva europea 2001/42/CE sobre avaluació ambiental de plans i programes, que té com objectiu assolir un elevat nivell de protecció del medi ambient i contribuir a la integració dels aspectes ambientals en la preparació i adaptació de plans i programes amb el fi de promoure un desenvolupament sostenible.

El 2014, va entrar en vigor la Llei 21/2013 de 9 de desembre, d'avaluació ambiental que transposa en l'ordenament jurídic de l'Estat espanyol la Directiva 2001/42/CE, relativa a plans i programes i la Directiva 2011/92/UE, de 13 de desembre d'avaluació de les repercussions de determinats projectes públics i privats sobre el medi ambient. Aquesta llei recull en un únic text el règim jurídic de l'avaluació de plans, programes i projectes, i estableix un conjunt de disposicions comunes que aproximen l'aplicació de les dues regulacions. Així, s'unifiquen en una sola norma: la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, i el Reial decret legislatiu 1/2008, d'11 de gener, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'avaluació de l'impacte ambiental de projectes i modificacions posteriors a aquest text refós. Aquestes dues darreres lleis queden derogades des de l'entrada en vigor de la Llei 21/2013. D'altra banda, la Llei 21/2013 va preveure un termini d'un any perquè les comunitats autònomes puguin adaptar la seva normativa. En aquest sentit, Catalunya disposa de la Llei 6/2009, del 28 d'abril d'avaluació ambiental de plans i programes, que és anterior a la llei estatal de referència.

Entre altres raons, per fer front a aquesta situació normativa, a Catalunya posteriorment es va aprovar la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica. Així, mentre no es produeixi l'adaptació a la llei bàsica estatal, cal adoptar les regles establertes per la disposició addicional 8a d'aquesta llei, segons la qual es mantenen totes les prescripcions de la Llei 6/2009 que no entrin en contradicció amb la normativa estatal bàsica. A més de canviar algunes denominacions i terminis també defineix els supòsits d'avaluació ambiental estratègica per plans i programes. En el punt 6c de la disposició addicional vuitena s'estableix que si una modificació de planejament *"no inclosa en le 6.a quart* (que estableixen el marc de projectes i activitats sotmesos a AIA o que pugui tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o PEIN) *que es refereixen només a sòl urbà"*, no està sotmesa a avaluació ambiental estratègica.

La present MPPGM és de caràcter normatiu, modificant l'articulat de les normes urbanístiques del PGM en el terme municipal de Montcada i Reixac, mitjançant una nova secció normativa de disposicions específiques sobre els usos urbanístics recreatiu, esportiu, industrial i d'habitatge. En aquest sentit, cal posar de manifest que la proposta no modifica els usos del sòl existents en l'actualitat, és manté l'ús industrial o comercial segons escau, així com tampoc incrementa l'edificabilitat de les zones existents, ni introdueix canvis en la classificació



del sòl. En canvi, l'objectiu principal de la MPPGM proposada suposa una major compatibilitat entre els usos residencial i industrials principals amb els usos recreatius musicals i esportius per gaudi de la població. Aquesta MPPGM permet amb aquesta compatibilitat esmentada una mobilitat més sostenible en situar els usos nous proposats en les àrees adjacents directament vinculades amb els usos residencials, alhora que permet una potenciació dels eixos comercials dins la trama urbana consolidada, per tal d'assolir un model social més compacte i cohesionat.

L'adequació de l'edificació existent implica la inexistència de transformacions físiques en el context urbà i l'impliació d'usos recreatius o esportius en àmbits industrials no ha de comportar cap transcendència en les condicions mediambientals preexistent.

Així doncs, aquesta MPPGM és neutre respecte els aspectes ambientals, i en atenció al seu abast, i a l'establert a la disposició addicional vuitena, punt 6c. de la Llei 16/2015, del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica, no se subjecta a avaluació ambiental estratègica i per tant tampoc requereix d'informe ambiental establert a l'article 70 del RLU.

10) Estudi d'avaluació de la mobilitat generada

La legislació urbanística, en l'article 118.4 del RLU, estableix que les modificacions dels plans urbanístics han d'estar integrades per la documentació adequada a la finalitat, contingut i abast de la modificació. En tot cas, s'ha d'incorporar un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, quan així ho estableixi la legislació vigent.

La regulació de la mobilitat a Catalunya emana de La Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat, que té com a objectius bàsics integrar les polítiques de desenvolupament urbà i econòmic amb les de mobilitat per a aprofitar al màxim els transports col·lectius, prioritzar el transport públic i la mobilitat sostenible, fomentar la intermodalitat, ajustar els sistemes de transport a la demanda en zones de baixa densitat de població, disminuir la congestió de les zones urbanes, augmentar la seguretat viària, reduir la contaminació i afavorir els sistemes de transport a la demanda dels polígons d'activitat econòmica.

Tal com s'explicita en el seu article 3.1, els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

- a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.
- b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.
- c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

La present MPPGM modifica l'articulat de les normes urbanístiques del PGM en el terme municipal de Montcada i Reixac, afegint una secció normativa de disposicions específiques sobre els usos urbanístics recreatiu, esportiu, industrial i d'habitatge. Així doncs, atès el caràcter normatiu de la present MPPGM, que no comporta nova classificació de sòl, d'acord amb la legislació no requereix d'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

De fet, l'objectiu principal de la MPPGM és facilitar un model urbanístic que permeti la compatibilitat dels usos residencials i industrials, amb els usos recreatius i esportius per un major gaudi de la població, en uns àmbits directament colindants amb les zones residencials



de Montcada i Reixac. Alhora es tracta de potenciar una mobilitat sostenible també per als eixos comercials del municipi, que permeti una accessibilitat peatonal i directament vinculada amb els principals accessos de transport públic, com són les estacions de Rodalies del municipi de Montcada i Reixac de la línia R2, Montcada Bifurcació i Montcada-Manresa de la línia R4 i Montcada-Ripollet de la línia R3.

La MPPGM implica dins dels seus objectius l'assoliment d'una mobilitat sostenible en tant que procura l'assoliment d'un model urbanístic compacte amb el nucli urbà del municipi, tant en els usos proposats com en els usos comercials que busca potenciar. Per aquest motiu, un dels criteris per determinar els àmbits d'implantació dels usos recreatius i esportius ha sigut la el fàcil accés peatonal i propers a nodes de comunicació de transport públic ben comunicats i concurreguts.

11) Criteris per un urbanisme inclusiu i de gènere

Pel què fa a la perspectiva de gènere, es considera que aquesta MPPGM proposa un urbanisme inclusiu, en tant es proposen els nous usos recreatius i esportius en zones perimetrals al sòl urbà residencial, fàcilment accessible peatonalment i properes a nodes de comunicació de transport públic ben comunicades i concurregudes.

La MPPGM planteja un model urbanístic compacte i cohesionat, apostant per un model de barri de proximitat, atorgant una funció social, ambiental i de salut comunitària a les zones amb mixticitat d'usos, consolidant els eixos comercials actuals i prioritzant un urbanisme inclusiu, sense permetre usos de pública concurrència en àrees allunyades al centre dels barris.

Amb les actuacions previstes en aquesta MPPGM s'incrementen i es potencien els espais de caminabilitat dels eixos comercials i els carrers perimetrals al sòl urbà residencial, i es connecten amb la xarxa de carrers del centre urbà on s'ubiquen els equipaments de proximitat. La localització dels nous usos recreatius i esportius són importants elements de millora per a la salut física i mental de les persones.

Finalment, quan parlem dels impactes socials i amb perspectiva de gènere de les transformacions urbanes, cal avaluar els efectes produïts sobre les xarxes de veïnatge i comunitàries de l'entorn urbà. Aquesta MPPGM preveu un establiment de nous usos en zones de sòl urbà consolidat de proximitat, fomentant així l'arrelament al barri.

12) Compliment de la Llei de canvi climàtic

La Llei 16/2017, de l'1 d'agost del canvi climàtic, determina que s'han de prendre mesures encaminades a la mitigació dels efectes i l'adaptació al canvi climàtic. Aquesta concreta la necessitat que en les noves figures de planejament i llurs modificacions i revisions incorporin una anàlisi quantitativa i una valoració descriptiva de l'impacte sobre les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle i dels impactes del canvi climàtic sobre el nou planejament, i també mesures per a mitigar-lo i adaptar-s'hi.

Aquesta MPPGM proposa limitar la implantació d'alguns usos en el sòl urbà, discoteques, sales de festes amb espectacle i l'habitatge i admetre les activitats recreatives musicals i les esportives en sòl industrial que es podien desenvolupar pels treballadors de la zona. Aquests ajustos normatius no suposa un impacte en el canvi climàtic limitat en relació al planejament urbanístic vigent. No obstant, en aquest punt es fan algunes recomanacions, especialment, sobre l'eficiència energètica:



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

- Considerar les condicions d'emplaçament i orientació de les edificacions, així com, materials, aïllaments i solucions constructives en façanes i cobertes.
 - Aplicar criteris de màxim estalvi energètic, afavorint l'ús de les energies renovables.
 - Per als projectes de nova construcció aplicar les directrius establertes al Codi Tècnic de l'Edificació i al Decret d'ecoeficiència.
- Rehabilitació d'edificis amb criteris d'eficiència energètica: millorar els aïllaments, instal·lació de bombes de calor, permetre la possibilitat de ventilació creuada, instal·lació de proteccions solars.

13) Avaluació econòmica de la MPPGM i agenda

13.1 Avaluació de la rendibilitat econòmica

El planejament urbanístic vigent preveu una zonificació privada a l'àmbit de la MPPGM, la zona d'Indústria clau 22a, amb l'aprofitament urbanístic previst per a cada zona en funció del planejament urbanístic general i derivat vigents.

Per donar compliment a l'article 99.1.c del TRLUC, cal realitzar una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació, per tal d'establir el valor de l'augment de l'aprofitament urbanístic i, per extensió, l'estimació de la cessió d'aprofitament a favor de l'administració actuant (article 43.1.b del TRLUC).

S'analitza el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació proposada, mitjançant la metodologia del valor residual estàtic que ha emprat l'Agència tributària de Catalunya (calculat d'acord amb el que es disposa al Reial Decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del Sòl, en concret a l'article 22), que diu que els valors de repercussió del sòl per cadascun dels usos considerats es determinaran pel mètode residual estàtic, d'acord amb la següent expressió:

$$V_{rs} = \frac{V_v}{K} - V_c$$

- V_{rs} = Valor de repercussió del sòl urbanitzat no edificat, en €/m² sostre edificable de l'ús considerat.
- V_v = Valor en venda del m² edificat de l'ús considerat en base a un estudi de mercat.
- K = Coeficient que pondera la totalitat de les despeses generades, incloses les de finançament, gestió i promoció, així com el benefici empresarial normal de l'activitat de promoció immobiliària.
- V_c = Valor de la construcció en €/m² edificable de l'ús considerat.

podem indicar que el valor de repercussió per m² del sostre industrial que correspondria a la zona 22a de **345 €/m²sostre**, d'acord amb els taules de zona A7 i categoria d'ubicació 3a establertes per l'Agència tributària de Catalunya.

El planejament urbanístic proposat preveu dins la mateixa zonificació privada, la zona industrial clau 22a, amb la incorporació de nous usos recreatius musicals i esportius, que a nivell indicatius s'indiquen uns valors de repercussió per m² de sostre dels nous usos, d'acord amb els valors establerts per l'Agència tributària de Catalunya en :

- Recreatius musicals de **481 €/m²sostre** (assimilat com a ús terciari comercial)
- Esportius de **345 €/m²sostre**



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

La modificació no afecta al valor del sostre que no canvia el seu ús, únicament afecta al sostre que es destina als nous usos. Així, amb la nova ordenació, com es preveu que una part del sostre, o tot ell, es destinarà als nous usos, globalment tindrà un valor superior al derivat de l'aprofitament vigent en el cas de les activitats recreatives musicals. En termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació urbanística vigent és inferior que el rendiment que en resulta de la nova ordenació de l'ús recreatiu musical en zona industrial. En el cas de l'ús esportiu el rendiment econòmic seria el mateix.

El Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLUC), determina en l'article 99.1, lletra c, que les modificacions de planejament general que comportin un increment del sostre edificable, de la densitat de l'ús residencial o de la intensitat de l'ús comercial, o la transformació dels usos anteriorment establerts han d'incloure en la documentació una avaluació econòmica de la rendibilitat de l'operació, en la qual s'ha de justificar, en termes comparatius, el rendiment econòmic derivat de l'ordenació vigent i el que resulta de la nova ordenació. Atesa la poca complexitat de la MPPGM que es proposa i tenint en compte l'abast i els usos proposats es considera ajustada la present justificació, i serà en fase de llicència urbanística que es justificarà en el cas de noves implantacions d'activitats recreatives musicals en les zones industrials assenyalades en els plànols A1 a A5, i com a condició prèvia a l'atorgament de les llicències o a la presentació de la comunicació prèvia que habiliti per a l'exercici d'aquestes activitats, el pagament en metàl·lic del valor del 10% de l'augment d'aprofitament urbanístic que impliqui la implantació del nou ús respecte l'ús del planejament anterior, d'acord amb el que disposa el punt 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Canvi d'ús d'un edifici existent o nou al sol·licitar la corresponent autorització administrativa:

El càlcul del l'augment de l'aprofitament urbanístic en cas de canvi d'ús d'un edifici existent o nou, es realitzarà a partir del càlcul de l'increment de valor de l'immoble sobre la superfície construïda que es planteja fer el nou ús recreatiu musical.

Així, s'obté el valor del sol de l'immoble existent amb ús industrial (V_i ús industrial) i el valor de l'immoble amb l'ús recreatiu (V_i recreatiu), calculant el valor en cada cas com a resultat d'aplicar a la superfície construïda de l'immoble el valor de repercussió de l'ús anterior i proposat.

La diferència entre aquests dos valors constitueix l'increment d'aprofitament, de la qual s'haurà de cedir el 10%.

$$\text{Increment d'aprofitament} = V_i \text{ ús recreatiu} - V_i \text{ ús industrial}$$

$$V_i \text{ ús recreatiu} = V_{rep} \text{ recreatiu} \times \text{sup. construïda edifici}$$

$$V_i \text{ ús industrial} = V_{rep} \text{ industrial} \times \text{sup. construïda edifici}$$

$$\text{Cessió} = 10 \% \text{ increment d'aprofitament}$$

Aquests imports es liquidaran abans de l'inici de les obres de nova construcció o canvi d'ús a recreatiu. La destinació d'aquests imports compliran les determinacions establertes a la normativa vigent.

S'haurà de preveure la revisió anual dels increments d'aprofitament.

13.2 Informe de sostenibilitat econòmica

Atès que l'actuació no té efectes sobre les previsions d'infraestructures i els serveis a càrrec de l'Ajuntament, no es modifiquen els costos de manteniment. D'altra banda la MPPGM ajusta



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

la regulació i les condicions d'edificació modificant l'aprofitament urbanístic (usos recreatius musicals) que estableix el planejament urbanístic general vigent i incentivar una possible transformació dels àmbits permetent recaptar una part de les cessions d'aprofitament. Com a conseqüència, les propostes de la MPPGM comportaran un increment del valor de les edificacions, així com un increment dels ingressos corrents de l'Ajuntament (derivats dels diversos impostos sobre béns immobles, construccions, obres i activitats), i per tant afavorint una major sostenibilitat de la hisenda municipal a curt/mitjà termini.

13.3 Agenda

La present MPPGM serà de vigència immediata a partir de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva. No es pot establir un calendari per l'implantació dels diferents usos perquè depenen dels interessos de particulars.

14) Modificacions normatives proposades

Per tal d'assolir una major convivència entre els usos recreatius musicals i els usos existents residencials i industrials, alhora per tal d'afavorir la pràctica esportiva en algunes modalitats que tenen dificultat d'implantació en el sòl residencial, i per tal de potenciar el teixit comercial en els eixos comercials del municipi, es proposa la modificació dels articles, 302, 303, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 i 313 de les Normes urbanístiques del PGM amb aquestes finalitats:

- Es modifica els articles 302.5, 303.5, 305.5, 306.5, 307.7, 308.7, 309.6, 310, 312.7 i 313.7 corresponents a l'ús recreatiu admès en les diferents zones, per tal de regular que els usos recreatius de discoteques i sales de festes estiguin prohibits en el sòl urbà, a excepció dels àmbit industrials definits, i establir que la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – han de tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m tant amb les existents com amb les de nova implantació

“Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric

En aquesta zona es permeten els usos següents:

(...)

5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)”



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

“Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semi intensiva)

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

(...)

5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...).

“Article 305. Zona de conservació de la estructura urbana y edificatoria

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

(...)

5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...).

“Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

(...)

5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)”

“Article 307. Subzones unifamiliars VI, VII, VIII, IX d'ordenació en edificació aïllada



En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

(...)

7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lació a excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)"

"Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada

Les condicions d'ús seran les següents:

(...)

7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)"

"Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada

En aquesta subzona s'admet els usos següents:

(...)

6. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)"



“Article 310. Zona de verd privat protegit

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

- 1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.*
- 2. S'admeten, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, els usos culturals, recreatius, docents o assistencials que siguin compatibles amb les característiques de la zona i les particulars de l'edifici.”*

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.”

“Article 312. Zones de remodelació

A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:

(...)

- 7. Recreatiu. Es permet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.*

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)”

“Article 313. Zones de remodelació

A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:

(...)

- 7. Recreatiu. A àrees d'habitatge plurifamiliar s'admeten instal·lacions fins a 2.500m² de superfície per establiment i sales amb una cabuda de 250 places com a màxim. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions en parcel·les fins a 1.600m² i sales amb una cabuda que no passi de 100 places. Podran autoritzar-se instal·lacions i sales de superfície o cabuda majors en una parcel·la de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de trànsit i de separació de les àrees d'habitatge.*

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

(...)”



- Es modifica l'article 311.1.7 per tal d'admetre la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – en les parcel·les de sòl industrial establertes en els plànols A1 al A5 les quals hauran de tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i s'han de situar a una distància mínima entre elles de 100 m tant amb les existents com amb les de nova implantació. La implantació de noves activitats recreatives musicals en aquests sòls industrials hauran de fer la cessió corresponent al 10% de l'increment d'aprofitament urbanístic que suposa el canvi d'ús. S'estableix que com a condició prèvia a l'atorgament de les llicències o a la presentació de la comunicació prèvia que habiliti per a l'exercici d'aquestes activitats el pagament en metàl·lic del valor del 10% de l'augment d'aprofitament urbanístic que impliqui la implantació del nou ús respecte l'ús del planejament urbanístic vigent.

“Article 311. Zona industrial

1. Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

(...)

7. **Recreatiu:** *S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector. S'admeten les activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció d'establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – als àmbits de les zones industrials definides en els plànols B1 a B5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació. També hauran de fer la cessió corresponent al 10% d'aprofitament.*

(...).”

- Es modifica l'article 311.1.8 per tal d'admetre la implantació de noves activitats esportives, en les parcel·les de sòl industrial establertes en els plànols A1 al A5 les quals hauran de tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i s'han de situar a una distància mínima entre elles de 100 m tant amb les existents com amb les de nova implantació. La implantació de noves activitats esportives no situades en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial i no siguin contigües al sòl residencial, indicades en els plànols A1 al A5.

“Article 311. Zona industrial

1. Els usos permesos a la zona industrial són els següents:

(...)

8. **Esportiu.** *Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.*



A més, s'admeten les instal·lacions, locals i edificis destinats a activitats esportives, als àmbits de les zones industrials definides en els plànols A1 al A5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació.

(...)"

- Es modifica els articles 303.1 i 306.1 d, relatiu a l'ús d'habitatge admès a les zones en densificació urbana (intensiva i semi intensiva) i zona subjecte a ordenació volumètrica específica, per tal de regular que en els edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits com eixos comercials en els plànols de B1 a B4 que corresponen als establerts a la Modificació puntual del Pla especial d'usos, aprovada en data 13.12.2021, no s'admeti l'ús d'habitatge en planta baixa.

"Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semi intensiva)

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. *Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.*

Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

(...)."

"Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica

1. Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:

1. *Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.*

Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

(...).

A continuació s'adjunta quadre amb el redactat de l'articulat vigent i el proposat:

REGULACIÓ VIGENT PGM	REGULACIÓ PROPOSADA
<i>Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric</i>	<i>Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric</i>
<i>En aquesta zona es permeten els usos</i>	<i>En aquesta zona es permeten els usos</i>



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

següents: (...) 5. Recreatiu. S'admet. (...)	següents: (...) 5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació. (...)
Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semi intensiva) En aquesta zona s'admeten els usos següents: 1. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació. (...) 5. Recreatiu. S'admet (...)	Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semi intensiva) En aquesta zona s'admeten els usos següents: 1. Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació. Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa. (...) 5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels



	establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.
Article 305. Zona de conservació de la estructura urbana y edificatòria En aquesta zona s'admeten els usos següents: (...) 5. Recreatiu. S'admet (...)	Article 305. Zona de conservació de la estructura urbana y edificatòria En aquesta zona s'admeten els usos següents: (...) 5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació. (...)
Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica En aquesta zona s'admeten els usos següents: En aquesta zona s'admeten els usos següents: 1. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.	Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica En aquesta zona s'admeten els usos següents: 1. Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge. Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta



(...) 5. Recreatiu. S'admet (...)	baixa. (...) 5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació. (...)
Article 307. Subzones unifamiliars VI, VII, VIII, IX d'ordenació en edificació aïllada En aquestes subzones s'admeten els usos següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lació. (...)	Article 307. Subzones unifamiliars VI, VII, VIII, IX d'ordenació en edificació aïllada En aquestes subzones s'admeten els usos següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lació a excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació. (...)
Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada	Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada



Les condicions d'ús seran les següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places. (...)	Les condicions d'ús seran les següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places. Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m tant amb les existents com amb les de nova implantació. (...)
Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada En aquesta subzona s'admet els usos següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places. (...)	Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada En aquesta subzona s'admet els usos següents: (...) 7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places. Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle. Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova



	implantació. (...)
<i>Article 310. Zona de verd privat protegit</i> <i>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</i> <i>1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.</i> <i>2. S'admeten mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, els usos culturals, recreatius, docents o assistencials que siguin compatibles amb les característiques de la zona i les particulars de l'edifici.</i>	<i>Article 310. Zona de verd privat protegit</i> <i>En aquesta zona s'admeten els usos següents:</i> <i>1. Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.</i> <i>2. S'admeten mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, els usos culturals, recreatius, docents o assistencials que siguin compatibles amb les característiques de la zona i les particulars de l'edifici.</i> <i>Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.</i>
<i>Article 311. Zona industrial</i> <i>Els usos permesos a la zona industrial són els següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.</i>	<i>Article 311. Zona industrial</i> <i>Els usos permesos a la zona industrial són els següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu: S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.</i> <i>S'admeten les activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – als àmbits de les zones industrials definides en els plànols B1 a B5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació. També hauran de fer la cessió corresponent al 10% d'aprofitament.</i> <i>8. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.</i>



(...)	A més, s'admeten les instal·lacions, locals i edificis destinats a activitats esportives, als àmbits de les zones industrials definides en els plànols A1 al A5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació. (...)
<i>Article 312. Zones de remodelació</i> <i>A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu. Es permet.</i> (...)	<i>Article 312. Zones de remodelació</i> <i>A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu. Es permet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.</i> <i>Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.</i> (...)
<i>Article 313. Zones de remodelació</i> <i>A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu. A àrees d'habitatge plurifamiliar s'admeten instal·lacions fins a 2.500m² de superfície per establiment i sales amb una cabuda de 250 places com a màxim. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions en parcel·les fins a 1.600m² i sales amb una cabuda que no passi de 100</i>	<i>Article 313. Zones de remodelació</i> <i>A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:</i> (...) <i>7. Recreatiu. A àrees d'habitatge plurifamiliar s'admeten instal·lacions fins a 2.500m² de superfície per establiment i sales amb una cabuda de 250 places com a màxim. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions en parcel·les fins a 1.600m² i sales amb una cabuda que no passi de 100 places. Podran autoritzar-se instal·lacions i</i>



<i>places. Podran autoritzar-se instal·lacions i sales de superfície o cabuda majors en una parcel·la de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de trànsit i de separació de les àrees d'habitatge.</i> (...)	<i>sales de superfície o cabuda majors en una parcel·la de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de trànsit i de separació de les àrees d'habitatge.</i> <i>Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle..</i> <i>Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.</i> (...)
---	--



III. NORMES URBANÍSTIQUES

Article 1. Objecte de la Modificació puntual de PGM (MPPGM)

La finalitat d'aquesta Modificació puntual del Pla General Metropolità (en endavant, MPPGM) és:

- Regular l'ús de les activitats recreatives musicals (de l'Annex I, apartat III, punt 2 de REPAR) i la seva situació amb l'objectiu d'evitar les molèsties i la mobilitat que generen en entorns urbans i fer-les compatibles amb altres activitats com les industrials en àmbits ben comunicats amb el transport públic.
- Admetre i regular l'ús esportiu en alguns àmbits perimetrals del sòl industrial del municipi per potenciar la pràctica esportiva en altres àmbits del municipi.
- Prioritzar l'activitat econòmica en les plantes baixes dels edificis plurifamiliars situats en eixos comercials del municipi en vers l'ús d'habitatge. per assegurar el caràcter comercial d'aquests carrers.

Article 2. Àmbit territorial

Els àmbits de la MPPGM són:

- Pel què fa a la regulació dels usos recreatius per activitats recreatives musicals inclou tot el sòl classificats com a sòl urbà del municipi on s'admet l'ús recreatiu i comprèn 5 àrees industrials perimetrals al sòl urbà residencial recollits en els plànols A1 a A5.
- Pel que fa a la regulació dels usos esportius comprèn 5 àrees industrials perimetrals al sòl urbà residencial recollits en els plànols A1 a A5.
- Pel que fa a la regulació d'habitatge en planta baixa comprèn els edificis plurifamiliars que donen front a 4 eixos comercials de a Montcada i Reixac i carrers adjacents a ells, d'acord amb la Modificació puntual del Pla especial d'usos aprovada definitivament per la Comissió Territorial d'urbanisme d'àmbit Metropolità de Barcelona el 13.12.21 eliminant els sòls de sistemes, recollits als plànols B1 a B4.

Article 3. Marc legal

1. Aquesta MPPGM s'ha redactat a l'empara del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme (TRLU) i llurs modificacions successives, del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme i llurs modificacions posteriors, Decret 64/2014 de 13 de maig pel qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística i llurs modificacions posteriors, i altres preceptes concordants d'aquelles disposicions reglamentàries vigents en el moment de l'aprovació definitiva d'aquest MPPGM, així com de conformitat amb el Reial Decret Legislatiu 7/2015, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl i rehabilitació urbana.

2. En tot allò no previst expressament en aquestes Normes, seran d'aplicació supletòria les Normes urbanístiques del PGM, sens perjudici de l'aplicació directa de les previsions de la legislació de sòl, urbanística i sectorial vigent.



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

Article 4

Es modifica els articles 303 i 306 de les Normes urbanístiques del PGM en referència al punt 1 relatiu a l'ús d'habitatge i el punt 5 relatiu a l'ús recreatiu:

“Article 303. Zones en densificació urbana (intensiva i semiintensiva)

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. *Habitatge. Plurifamiliar i apartaments. S'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar aquest no pugui aprofitar-se per a l'habitatge plurifamiliar, per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, celoberts i patis de ventilació.*

Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

2. *Residencial. S'admet.*

3. *Comercial. S'admet.*

4. *Sanitari. S'admet.*

5. ***Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.***

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m2 i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

6. *Esportiu. S'admet.*

7. *Religió i cultural. S'admet.*

8. *Oficines. S'admet.*

9. *Indústria. S'admet l'ús industrial en la categoria primera, situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3 i 4 i categoria segona, en situacions 2a, 2b, 2c, 3 i 4b. A les zones de densificació urbana, a què es refereix el gràfic adjunt a aquestes Normes, s'admetrà, a més, la indústria de tercera categoria en situacions 2c, 3 i 4b.”*

“Article 306. Zona subjecta a ordenació volumètrica específica

1. *Les condicions d'ús en aquesta zona són les següents:*

1. *Habitatge. S'admet l'ús d'habitatge plurifamiliar. Quan en virtut del planejament anterior, l'habitatge hagi de ser unifamiliar, només es podrà admetre aquest ús d'habitatge.*

Als edificis plurifamiliars situats fent front als carrers definits en els plànols B1 a B4, no s'admet l'ús d'habitatge en planta baixa.

2. *Residencial. S'admet.*

3. *Comercial. S'admet.*

4. *Sanitari. S'admet.*

5. ***Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.***

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats



recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

6. Esportiu. S'admet.

7. Religiós i cultural. S'admet

8. Oficines. S'admet.

9. Industrial. S'admeten els usos industrials de la primera i segona categoria. També s'admet l'ús industrial de categoria tercera, en edificacions separades d'habitatges i situades a sectors industrials precisats a l'anterior planejament.

2. Quan el planejament anterior no permeti algun dels usos anteriors o els permeti de manera restringida, s'haurà d'aplicar preferentment les normes del planejament esmentat.

3. És aplicable a aquesta zona el que disposa l'article 304 sobre usos col·lectius i usos públics en grans superfícies, de la reglamentació d'usos en la zona de densificació urbana.”

Article 5

Es modifica els article 302.5, 305.5, 307.7, 308.7, 309.6, 310, 312.7 i 313.7 de les Normes urbanístiques del PGM corresponents a l'ús recreatiu admès en les diferents zones

“Article 302. Zona de nucli antic: de substitució de l'edificació antiga i de conservació del Centre històric

En aquesta zona es permeten els usos següents:

1. *Habitatge. Es permet en totes les seves categories. Serà obligatori l'ús d'habitatge unifamiliar als sectors que s'han desenvolupat amb anterioritat a aquest Pla General d'acord amb aquesta modalitat d'habitatge, excepte als solars que donen a carrers o places de més de 18m d'amplada en què s'admeten tots els usos d'habitatge.*

També s'admet l'habitatge unifamiliar quan per la disposició o superfície del solar no pugui aprofitar-se aquest per a l'habitatge plurifamiliar per la impossibilitat de complir condicions sobre façana mínima, profunditat edificable, patis de ventilació i celoberts.

2. *Residencial. S'admet.*

3. *Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i a la planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície del local de 600m². A àrees d'habitatge unifamiliar, s'admeten locals fins a 250m².*

4. *Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres sanitaris especialitzats amb el límit de 150 llits de capacitat màxima.*

5. Recreatiu. S'admet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

6. *Esportiu. S'admeten instal·lacions cobertes fins a 1.500m² i instal·lacions a l'aire lliure fins a 2.000m².*

7. *Religiós i cultural. S'admet.*



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

8. Oficines. S'admet.
9. Industrial. Es regula pel que disposa l'article següent.
10. Estacionament i aparcament. Es permetrà en edifici d'ús exclusiu amb façana al carrer sempre que atesa la seva capacitat i l'amplada del carrer on tingui façana no produeixi molèsties o obstruccions de trànsit. Als altres casos s'ajustarà a la regulació de l'ús industrial."

"Article 305. Zona de conservació de l'estructura urbana i edificatòria

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. Habitatge unifamiliar i plurifamiliar. El tipus unifamiliar és obligatori als sectors on predomini aquesta modalitat.
2. Residencial. S'admeten les residències comunitàries i els establiments hotelers.
3. Comercial. S'admet en edificis exclusius sense limitació i en planta baixa dels edificis d'habitatge plurifamiliar, fins a un màxim de superfície de local de 250m². A les àrees d'habitatges unifamiliars s'admeten locals de fins a 250m², per a modalitats comercials d'articles o serveis quotidians.

Els locals per a la prestació de serveis particulars, en els quals no es generin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills, podran ubicar-se en plantes pisos.

4. Sanitari. S'admeten els dispensaris i consultoris i els centres especialitzats que no depassin la capacitat de cinquanta llits.

5. Recreatiu. S'admet **en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.**

Es condiona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

6. Religiós i cultural. S'admet.
7. Esportiu. S'admet en instal·lacions cobertes fins a 400m² i a l'aire lliure fins a 600m² per establiment.
8. Oficines. S'admet sense limitació excepte als edificis d'habitatge unifamiliar, que s'admet fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professionals liberals sense limitació.
9. Industrial. S'admet en categories primera, situacions 1a, 2a, 2b i 2c i categoria segona, situacions 2a, 2b i 2c."

"Article 307. Subzones unifamiliars VI, VII, VIII i IX d'ordenació en edificació aïllada

En aquestes subzones s'admeten els usos següents:

1. Habitatge. Només es permet l'habitatge unifamiliar.
2. Residencial. S'admet l'ús residencial, però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.



3. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250m².
4. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten els despatxos de professions liberals sense limitacions.
5. Sanitari. S'admet amb un límit màxim de 50 llits per establiment.
6. Religios i cultural. S'admet.
7. Recreatiu. S'admet amb el límit màxim de 400m² per establiment o instal·lació a excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m tant amb les existents com amb les de nova implantació.

8. Esportiu. S'admet.
9. Industrial. Només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 2a, 2b i 2c. S'admeten les estacions de serveis i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300m².

“Article 308. Subzones plurifamiliars I, II, III i IV d'ordenació en edificació aïllada

Les condicions d'ús seran les següents:

1. Habitatge. Es permet el plurifamiliar i l'unifamiliar. Aquest darrer serà obligatori quan no s'assoleixin els mínims de parcel·la.
2. Residencial. S'admet l'ús residencial, però limitat a una superfície de sostre de l'edificació que ha de ser, com a màxim, equivalent a la superfície de sostre edificable corresponent a sis parcel·les mínimes.
3. Comercial. Podran autoritzar-se comerços i locals de serveis destinats a cobrir necessitats quotidianes, fins a una superfície per local de 250m².
4. Oficines. S'admeten fins a un màxim del 25% de la superfície de sostre edificable en cada parcel·la. S'admeten sense limitació els despatxos de professionals liberals.
5. Sanitari. S'admet l'ús sanitari d'establiments amb capacitat superior a cinquanta llits en edificacions en parcel·les de més de 12.000m² de superfície. En parcel·les inferiors s'admet l'ús sanitari sense cap altra limitació que el d'una capacitat màxima de 50 llits.
6. Religios i cultural. S'admet.
7. Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 1.600m² per establiment i amb prohibició de destinar diverses parcel·les al servei d'un sol establiment. S'admeten sales fins a una cabuda de cent places.

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

8. Esportiu. S'admet sense restriccions.



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

9. *Industrial. S'admeten únicament les indústries de categoria primera, en situacions 2a, 2b i 2c. S'admeten les estacions de servei i els tallers de reparació de vehicles, amb superfície que no superi els 300m² i separats, com a mínim, 25m de qualsevol habitatge o solar dedicat a edificació per a habitatge.*"

"Article 309. Subzona plurifamiliar V d'ordenació en edificació aïllada

Les condicions d'ús d'aquesta subzona són les següents:

1. *Habitatge. S'admet. En parcel·les de superfície inferior a 400m² edificable només s'admet l'habitatge unifamiliar.*
2. *Residencial. S'admet.*
3. *Comercial. S'admet en planta baixa amb un límit màxim de superfície de 600m². S'admeten els destinats a prestació de serveis a particulars que no causin molèsties, incomoditats, insalubritats o perills en plantes pisos, fins a una superfície màxima per local de 250m².*
4. *Oficines. S'admeten en locals que no excedeixin de 400m².*
5. *Sanitari. S'admet amb el mateix límit que a l'article anterior.*
6. *Recreatiu. S'admet en parcel·les fins a 2.500m² per establiment i sales amb una cabuda que no passi de 250 places.*

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.

Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

7. *Esportiu. S'admet.*
8. *Religiós i cultural. S'admet.*
9. *Industrial. L'ús industrial s'admet en categoria primera, situacions 1a, 1b, 2a, 2b, 2c, 3 i 4, i categoria segona en situacions 2a, 2b, 2c, 3 i 4b. A les zones de densificació urbana 13a i 13b s'admetran, a més, les indústries de categoria tercera, en situacions 2c, 3 i 4b."*

"Article 310. Zona de verd privat protegit

En aquesta zona s'admeten els usos següents:

1. *Habitatge. S'admet l'habitatge unifamiliar.*
2. *S'admeten, mitjançant l'aprovació d'un Pla Especial, els usos culturals, recreatius, docents o assistencials que siguin compatibles amb les característiques de la zona i les particulars de l'edifici.*

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle."

"Article 312. Zones de remodelació

A les zones de remodelació, tant públiques com privades, s'admeten els usos següents:



MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

1. *Habitatge. S'admet el plurifamiliar.*
2. *Residencial. Es permet.*
3. *Comercial. Es permet.*
4. *Oficines. Es permet.*
5. *Sanitari. Es permet.*
6. *Religió i cultural. Es permet.*
7. **Recreatiu. Es permet en general amb l'excepció de les discoteques i les sales de festes amb espectacle que queden prohibides.**

Es condiona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

8. *Esportiu. Es permet.*
9. *Industrial. Es permet en categoria primera i segona, en totes les situacions i tercera en situació 4, tret que en un pla de reforma interior s'estableixi un criteri més restrictiu.*
10. *Els usos públics i els usos col·lectius en grans superfícies s'hauran d'ajustar al que disposa l'article 304.*

Article 313. Zona de renovació urbana

A la zona de renovació urbana rehabilitació s'admetran els usos següents:

1. *Habitatge. S'admet. Serà obligatori l'habitatge unifamiliar als sectors desenvolupats, actualment, amb aquest tipus d'habitatge i als terrenys amb pendents superiors al 20%.*
2. *Residencial. S'admet.*
3. *Comercial. S'admet a les plantes baixes d'edificis d'habitatge plurifamiliar. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten locals independents fins a 250m², destinats a comerços i serveis quotidians. Als Plans Especials podran preveure's centres comercials en edificis independents en les àrees d'habitatge plurifamiliar.*
4. *Oficines. S'admet. Això no obstant, a les àrees d'habitatge unifamiliar no podrà destinar-se a aquest ús més del 25% de la superfície de sostre edificable a cada parcel·la.*
5. *Religió i cultural. S'admet.*
6. *Sanitari. S'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris i el de clíniques, sanatoris i anàlegs fins a una capacitat màxima de 50 llits en parcel·la fins a 2.000m². S'admet sense límit de capacitat en parcel·les més grans.*
7. *Recreatiu. A àrees d'habitatge plurifamiliar s'admeten instal·lacions fins a 2.500m² de superfície per establiment i sales amb una cabuda de 250 places com a màxim. A les àrees d'habitatge unifamiliar s'admeten instal·lacions en parcel·les fins a 1.600m² i sales amb una cabuda que no passi de 100 places. Podran autoritzar-se instal·lacions i sales de superfície o cabuda majors en una parcel·la de més de quatre hectàrees, sempre que es resolguin els problemes de trànsit i de separació de les àrees d'habitatge.*

Es prohibeixen les discoteques i les sales de festes amb espectacle.



Es condiciona la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – a tenir una superfície màxima construïda de 1.000 m² i a situar-se a una distància mínima entre elles de 100 m, tant amb les existents com amb les de nova implantació.

8. *Esportiu. S'admet.*

9. *Industrial. A les àrees d'habitatge unifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en situació 1-a, 1-b, 2-a, 2-b i 2-c. A les àrees d'habitatge plurifamiliar només s'admeten les indústries de categoria primera en qualsevol situació i les de la categoria segona en situacions 2-a, 2-b i 2-c.*"

Article 6.

Es modifica el punt 7 de l'article 311.1 per tal d'admetre la implantació de noves activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció dels establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos - i el punt 8 per tal d'admetre la implantació de noves activitats esportives:

Article 311. Zona industrial

1. *Els usos permesos a la zona industrial són els següents:*

1. *Industrial. S'admeten els usos d'indústries en categories primera, segona, tercera i quarta. S'admet, així mateix, la categoria cinquena en situació 5 b. S'admeten els comerços a l'engròs i els parcs de vehicles i maquinària.*
2. *Habitatge. Es permet, només, l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó de dos habitatges com a màxim per indústria, comerç o magatzem, sempre que s'ocupin i tinguin en ús exclusiu una parcel·la que compleixi els requisits mínims del grup de què es tracti. Quan el Pla Parcial aprovat permeti un nombre d'habitatges major per a aquesta finalitat, s'ha de respectar la previsió del Pla Parcial.*
3. *Comercial. Es permeten els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. S'admeten les cafeteries, restaurants, bars i similars.*
4. *Oficines. Només s'admeten les oficines i despatxos propis de cada establiment comercial o industrial.*
5. *Sanitari. Només s'admet el de dispensaris, consultoris i ambulatoris. No s'admeten els centres sanitaris d'internament prolongat com hospitals, sanatoris o clíniques.*
6. *Religió i cultural. Només s'admeten els dedicats a la formació professional relacionats amb l'activitat industrial de la zona. S'admeten els centres socials i de caràcter associatiu i reunió, al servei del personal adscrit a les indústries.*
7. *Recreatiu. S'admeten les sales d'espectacles per al personal de les empreses de la zona o del sector.*

S'admeten les activitats recreatives musicals, incloses en l'Annex I apartat III punt 2 del Reglament d'espectacles públics i activitats recreatives - a excepció d'establiments de règim especial i els establiments públics amb reservats annexos – als àmbits de les zones industrials definides en els plànols B1 a B5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran



de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació. També hauran de fer la cessió corresponent al 10% d'aprofitament

8. Esportiu. Només s'admeten les instal·lacions esportives per al personal de les empreses de la zona o del sector i les que se situen a les àrees destinades específicament a dotacions esportives.

A més, s'admeten les instal·lacions, locals i edificis destinats a activitats esportives, als àmbits de les zones industrials definides en els plànols A1 al A5, les quals hauran de tenir una superfície construïda inferior a 1.000 m² i hauran de complir una distància mínima de 100 m entre elles, ja siguin existents o de nova implantació.

2. Mitjançant un Pla Especial podrà autoritzar-se l'establiment dels usos següents, en les situacions que s'assenyalen:

a. Podran admetre's els usos comercials, d'oficines, religiós i cultural, recreatiu i esportiu en parcel·les perifèriques de l'àrea industrial, accessibles des de l'exterior d'aquesta, que siguin contigües a zones l'ús principal de les quals sigui el residencial.

b. S'admetrà la ubicació d'establiments comercial en grans superfícies en parcel·les que constitueixin illes completes enfront de carrers de capacitat suficient. El Pla Especial regularà les condicions, accés i aparcament de manera que no puguin produir interferències a l'activitat industrial pròpia de la zona i que d'aquesta no s'hagin de derivar molèsties perilloses als usuaris dels establiments que s'autoritzin.

3. Es prohibeix l'ús residencial i els no expressament admesos a les condicions anteriors, amb excepció de l'ús d'estacionament i garatge aparcament.

4. Quan, a fi de facilitar la relocalització de petites indústries situades als nuclis urbans de les poblacions, es justifiqui, podran aprovar-se plans especials amb els mateixos objectius i condicions que els regulats a l'article 129.5."

Article 7.

En el cas de noves implantacions d'activitats recreatives musicals en les zones industrials assenyalades en els plànols A1 a A5, s'exigirà com a condició prèvia a l'atorgament de la corresponent autorització urbanística que habiliti per a l'exercici d'aquestes activitats, el pagament en metàl·lic del valor del 10% de l'augment d'aprofitament urbanístic que impliqui la implantació del nou ús respecte l'ús del planejament urbanístic vigent, d'acord amb el que disposa el punt 4 de la Disposició Addicional Segona del Decret legislatiu 1/2010 de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme o el que el substitueixi.

Disposició transitòria.

Les activitats o usos d'habitatge implantats amb anterioritat a aquesta MPPGM que contravinguin les noves determinacions quedaran en situació de disconformitat i seran regulades per la normativa urbanística aplicable corresponent.



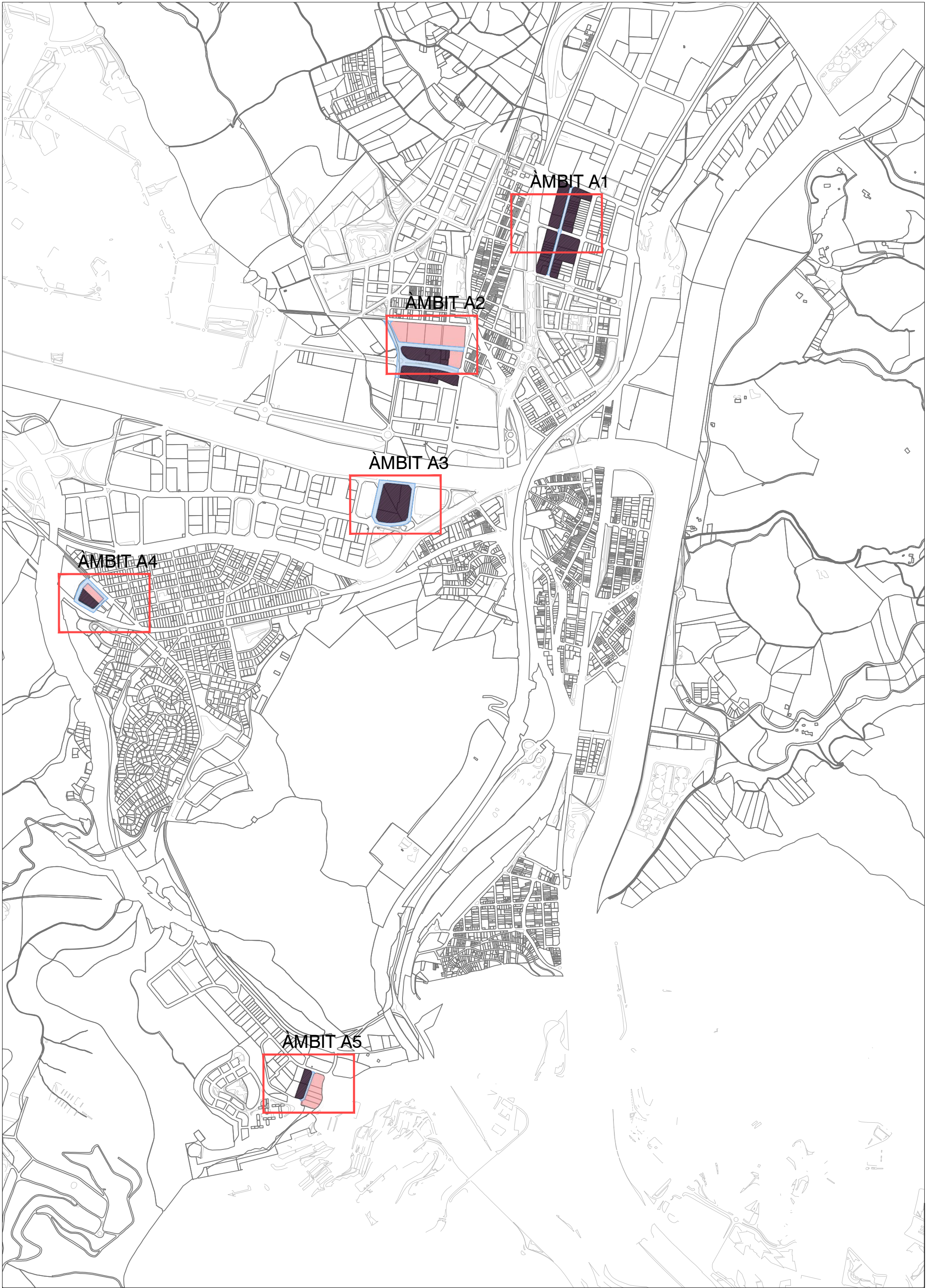
MPPGM per la regulació d'usos recreatius, esportius i d'habitatge a planta baixa en eixos comercials.

Servei d'Urbanisme
Ajuntament de Montcada i Reixac

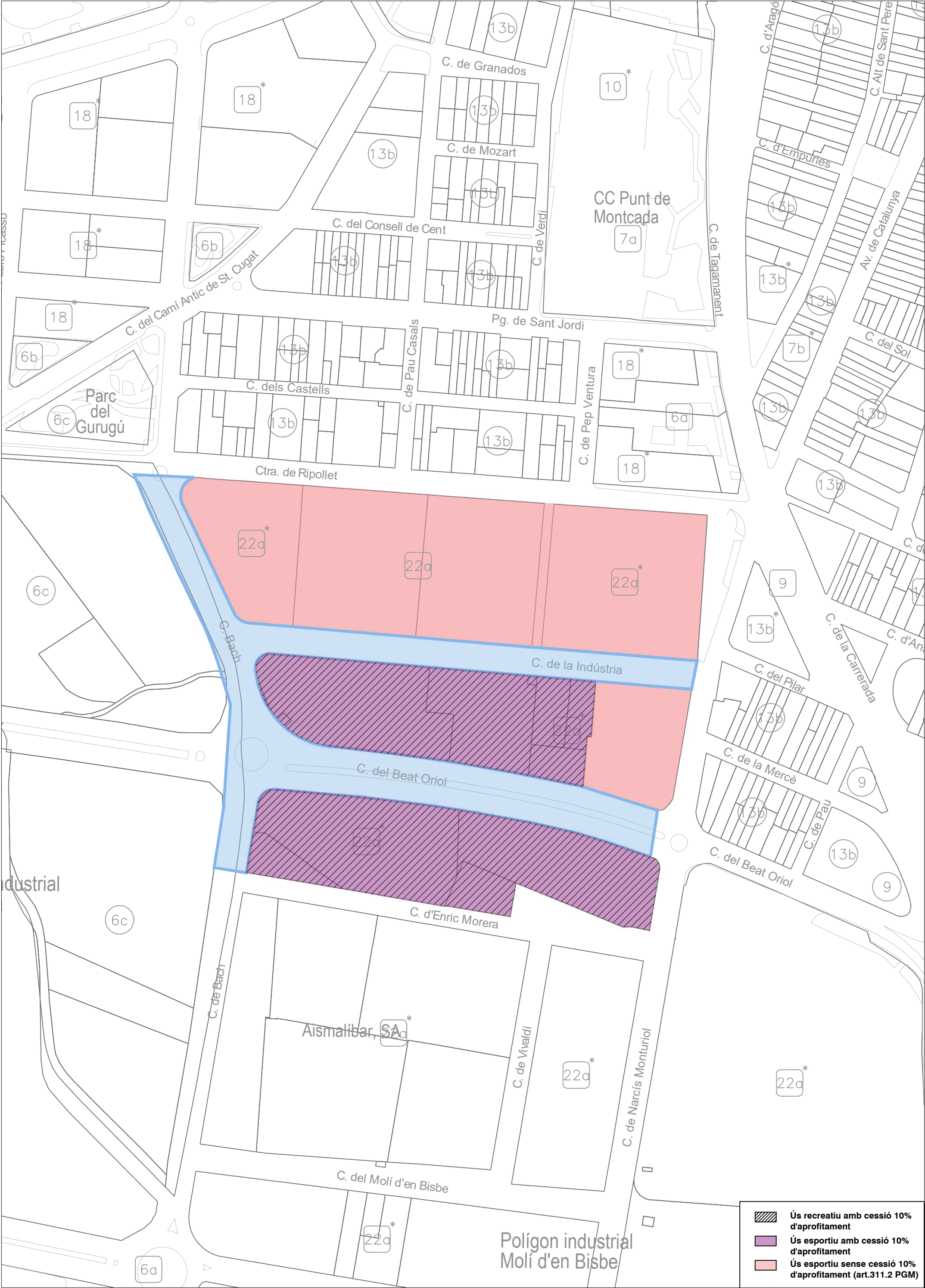
IV DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

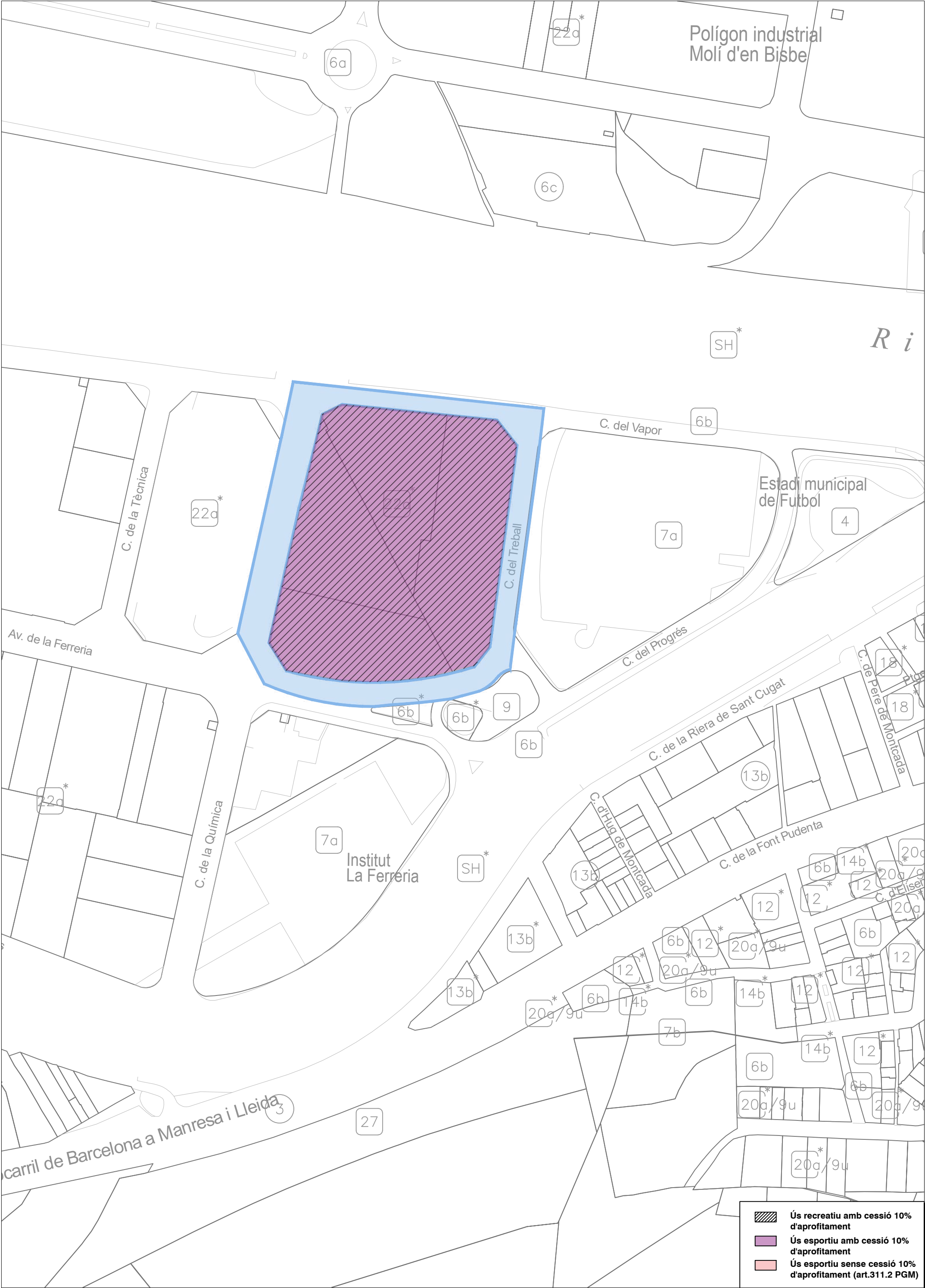
ÍNDEX:

- **O-1** PLÀNOL GENERAL ÀMBITS D'ÚS RECREATIU I ESPORTIU
- **O-1.1** ÀMBIT A1: ÚS RECREATIU I ESPORTIU POLÍGON INDUSTRIAL PLA D'EN COLL-CARRER GAIÀ
- **O-1.2** ÀMBIT A2: ÚS RECREATIU I ESPORTIU POLÍGON INDUSTRIAL FOINVASA-CARRERS DE LA INDÚSTRIA, DEL BEAT ORIOL I BACH
- **O-1.3** ÀMBIT A3: ÚS INDUSTRIAL FERRERIA-ILLA DELIMITADA PELS CARRERS DEL TREBALL, DEL VAPOR, DE LA QUÍMICA I L'AV. DE LA FERRERIA
- **O-1.4** ÀMBIT A4: ÚS RECREATIU I ESPORTIU POLÍGON HERMES-ILLA DELIMITADA PEL CARRER DE LA FARIGOLA
- **O-1.5** ÀMBIT A5: ÚS RECREATIU I ESPORTIU POLÍGON CAN CUIÀS-PARCEL·LES INDICADES CARRER DELS TAPISSERS
- **O-2** PLÀNOL GENERAL ÀMBITS D'ÚS HABITATGE EN PLANTA BAIXA EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS
- **O-2.1** ÀMBIT B1-CARRER MAJOR, ENTORN I CARRERS ADJACENTS
- **O-2.2** ÀMBIT B2-PASSEIG DE JAUME I I ALGÚN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-2.3** ÀMBIT B3-RAMBLA DELS PAÏSOS CATALANS I ALGUN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-2.4** ÀMBIT B4-CARRER DE REIXAGÓ I ALGUN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-3** PLÀNOL GENERAL ÀMBITS D'ÚS HABITATGE EN PLANTA BAIXA EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS
- **O-3.1** ÀMBIT B1-CARRER MAJOR, ENTORN I CARRERS ADJACENTS
- **O-3.2** ÀMBIT B2-PASSEIG DE JAUME I I ALGÚN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-3.3** ÀMBIT B3-RAMBLA DELS PAÏSOS CATALANS I ALGUN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-3.4** ÀMBIT B4-CARRER DE REIXAGÓ I ALGUN CARRER ADJACENT DE L'ENTORN
- **O-4** QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA D'EDIFICIS EN EIXOS COMERCIALS
- **O-4.1** ÀMBIT B1-CARRER MAJOR,QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA D'EDIFICIS EN EIXOS COMERCIALS
- **O-4.2** ÀMBIT B2-PASSEIG DE JAUME I, QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA D'EDIFICIS EN EIXOS COMERCIALS
- **O-4.3** ÀMBIT B3-RAMBLA DELS PAÏSOS CATALANS. QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA D'EDIFICIS EN EIXOS COMERCIALS
- **O-4.4** ÀMBIT B4-CARRER DE REIXAGÓ. QUALIFICACIONS DEL SÒL EN EIXOS COMERCIALS





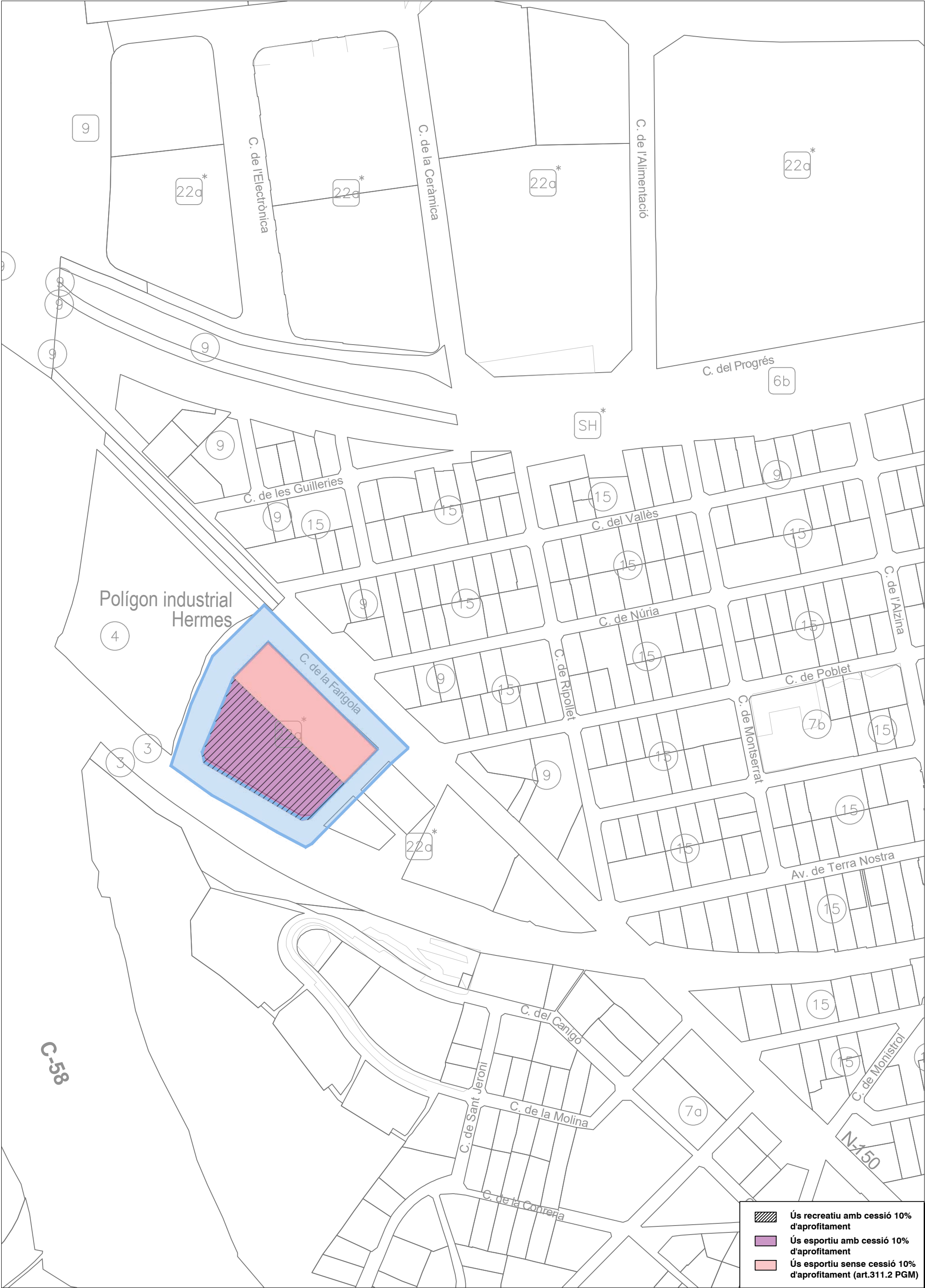


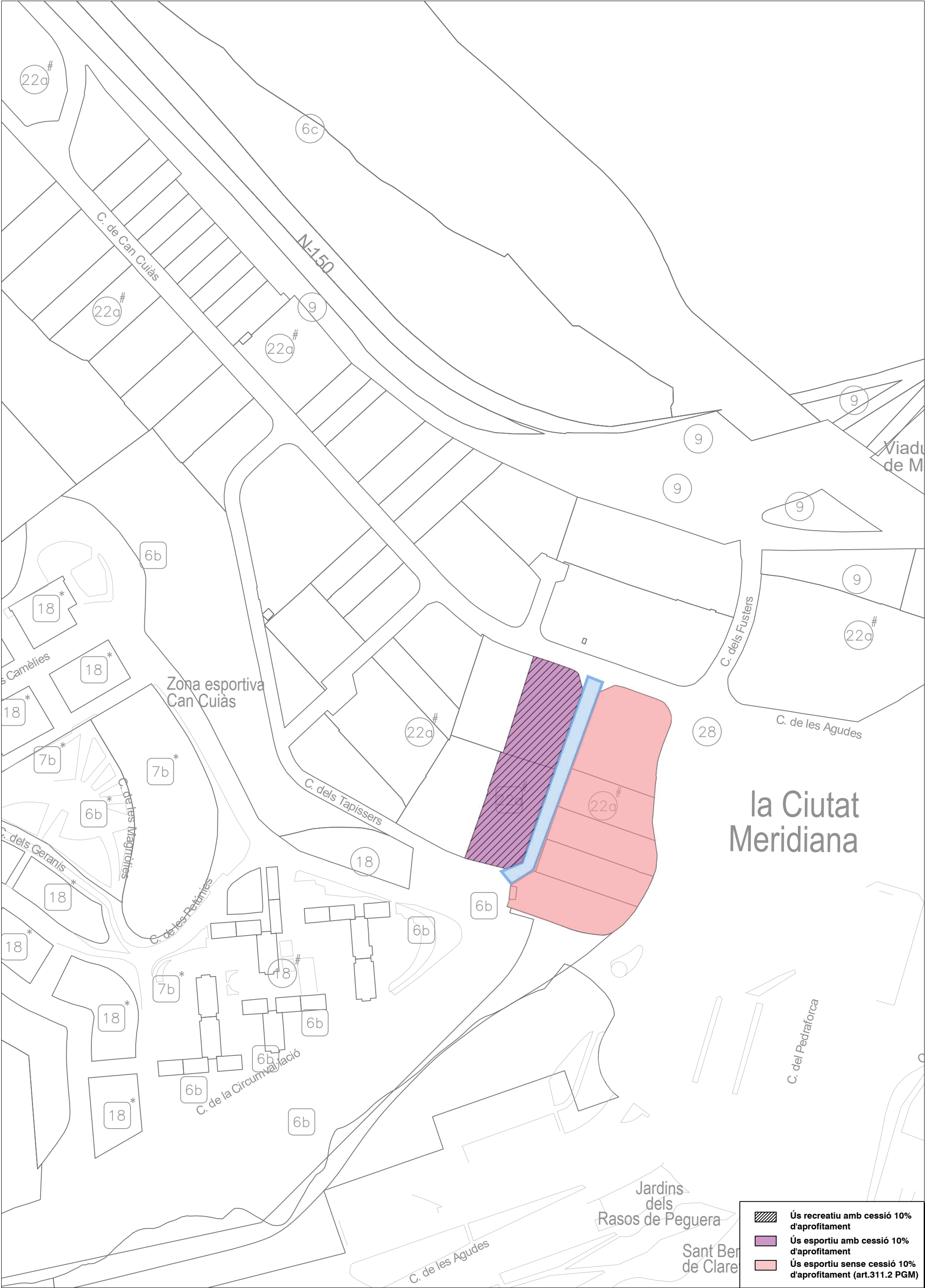


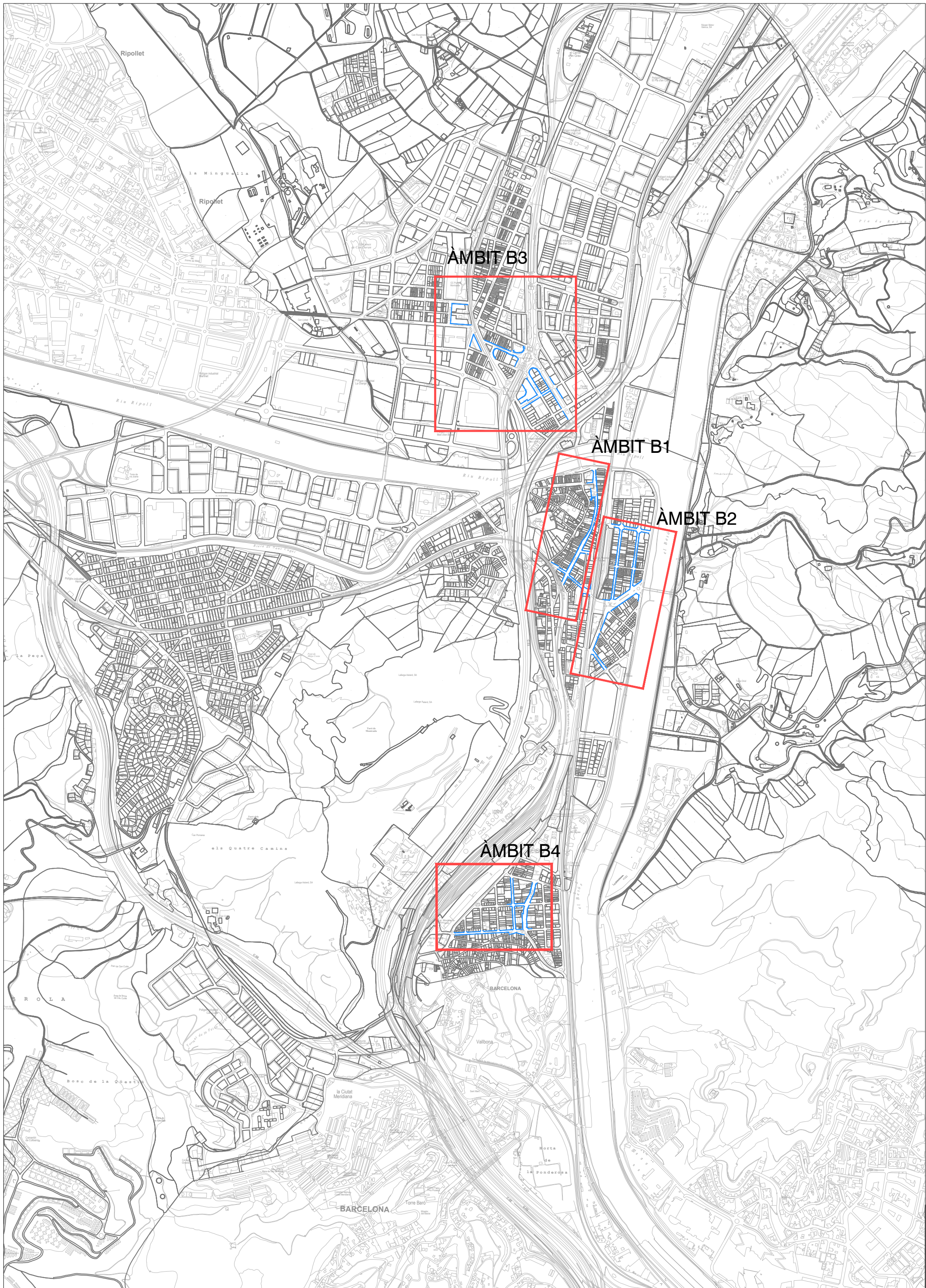
Ús recreatiu amb cessió 10% d'aprofitament

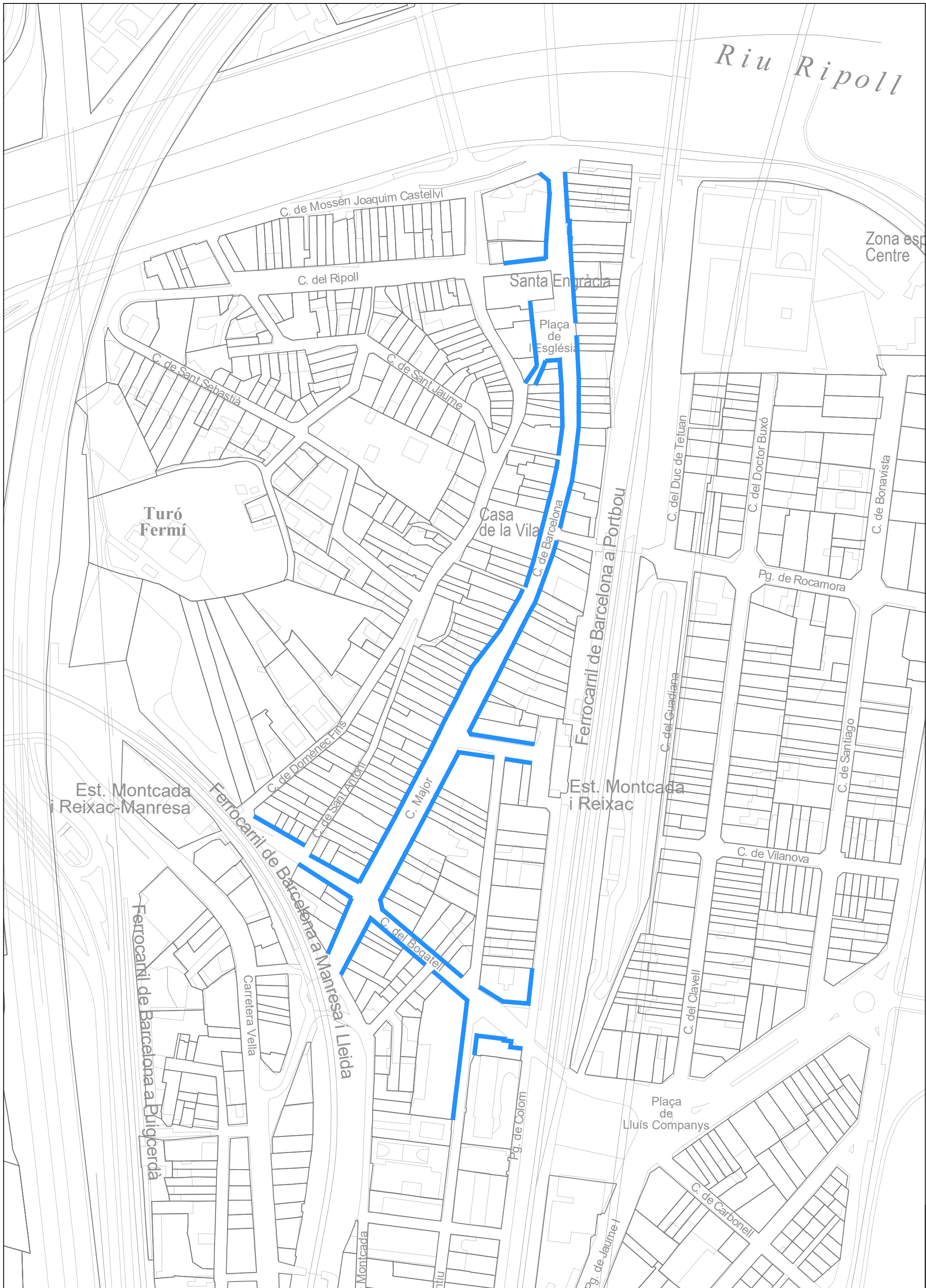
Ús esportiu amb cessió 10% d'aprofitament

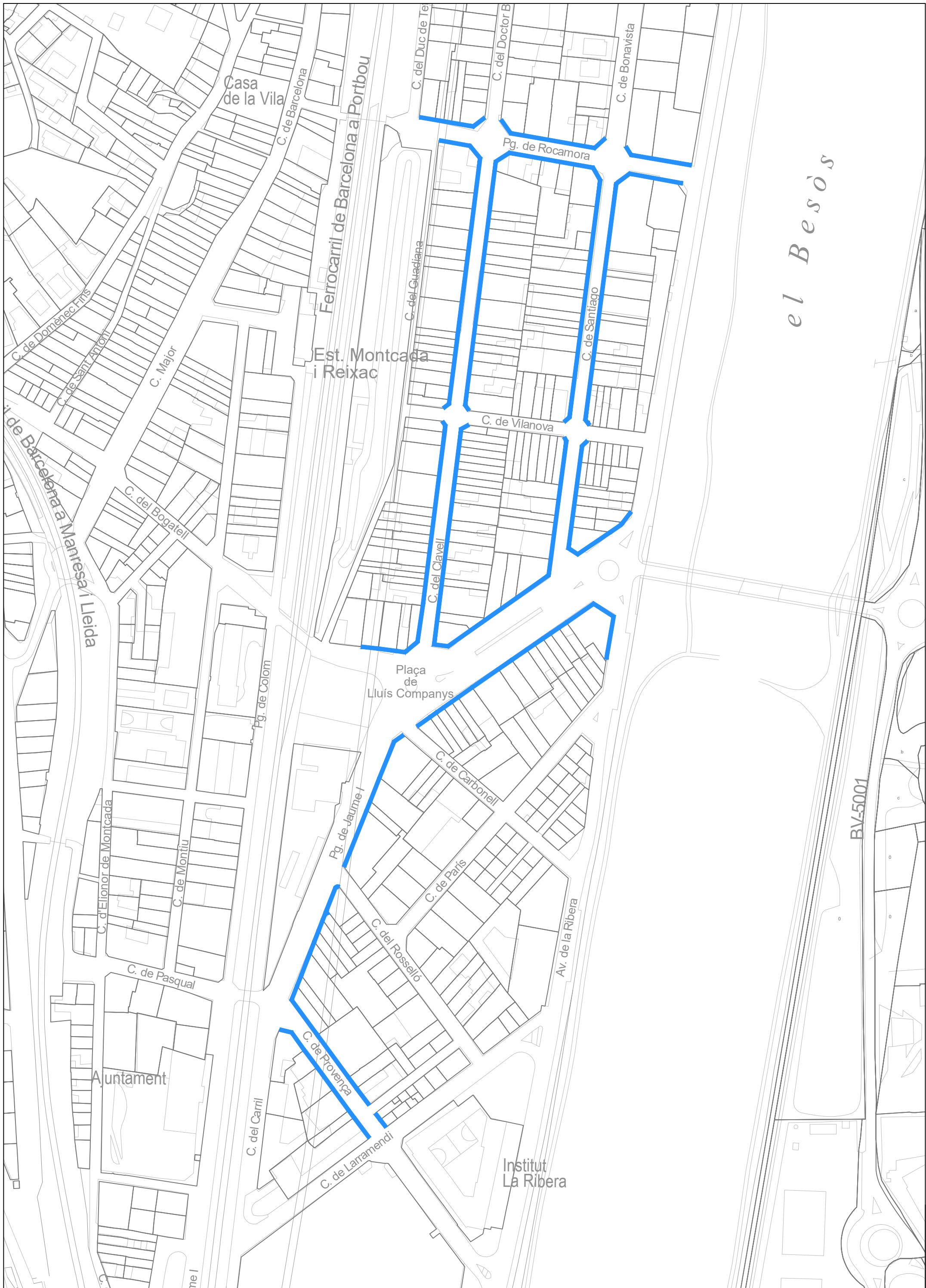
Ús esportiu sense cessió 10% d'aprofitament (art.311.2 PGM)

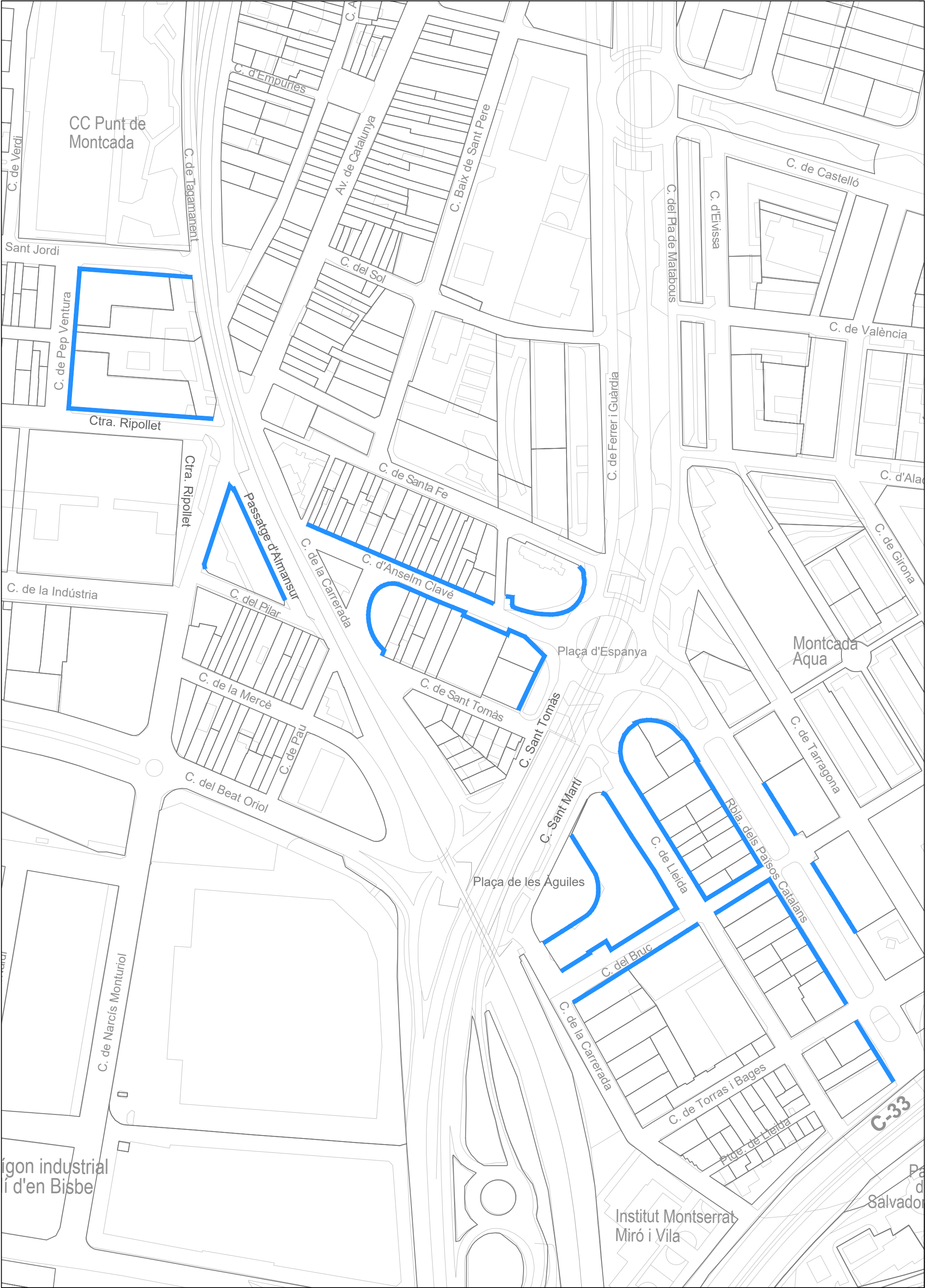


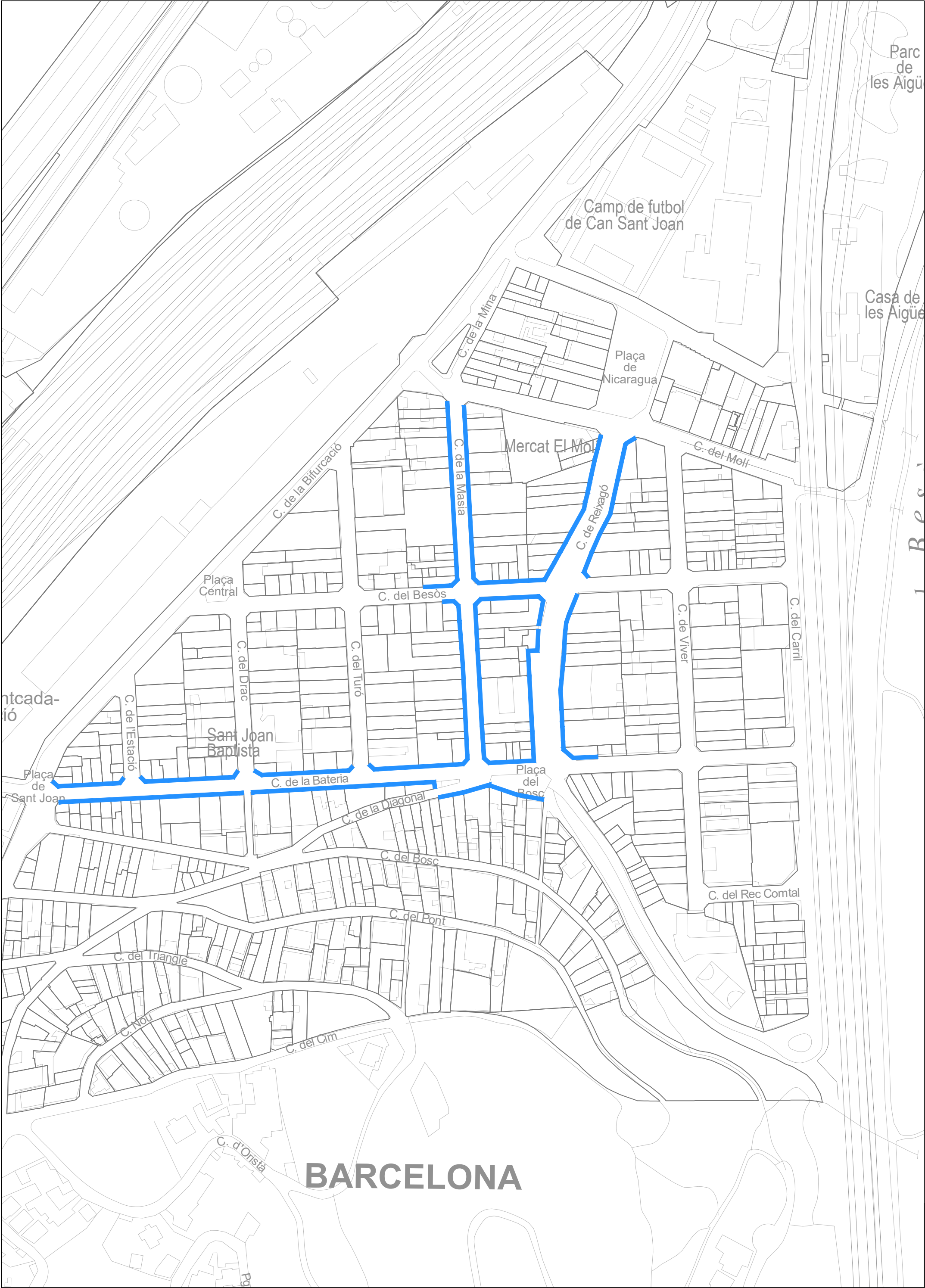














	Edificació habitatge unifamiliar amb comerç existent		Edificació habitatge plurifamiliar sense comerç.		Amb pàrquing
	Edificació habitatge unifamiliar sense comerç.		Edificació sense ús d'habitatge.		
	Edificació habitatge plurifamiliar amb comerç existent		No edificat.		



	Edificació habitatge unifamiliar amb comerç existent		Edificació habitatge plurifamiliar sense comerç.		Amb pàrquing
	Edificació habitatge unifamiliar sense comerç.		Edificació sense ús d'habitatge.		
	Edificació habitatge plurifamiliar amb comerç existent		No edificat.		



BV-5001

Edificació habitatge unifamiliar amb comerç existent
 Edificació habitatge unifamiliar sense comerç.
 Edificació habitatge plurifamiliar amb comerç existent
 Edificació habitatge plurifamiliar sense comerç.
 Edificació sense ús d'habitatge.
 No edificat.
 Amb pàrquing