



agrupació d'industrials
del baix vallès

ASUNTO: NUEVO PLAN DE ORDENACIÓN URBANA DE MOLLET DEL VALLÉS

Apreciado afiliado de Mollet:

Como les hemos informado en circulares anteriores:

- La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016 anuló la totalidad del POUM de Mollet aprobado en el año 2005

-Ante la desaparición del mismo, en el DOGC de 23 de marzo de 2017 se publicó el acuerdo de entrada en vigor de las Normas de planeamiento urbanístico de Mollet del Vallés, que tienen una vigencia máxima de tres años, a contar desde la publicación de esta resolución en el DOGC, durante los cuales teóricamente se deberá haber aprobado definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal de este municipio o las Normas de planeamiento urbanístico siguiendo la tramitación ordinaria.

Pues bien, hace ya varios meses el Ayuntamiento licitó y otorgó el encargo de elaborar el nuevo POUM al correspondiente despacho profesional.

Si bien, la tramitación del mismo será lenta, el Ayuntamiento nos ha informado que la aprobación definitiva puede tardar entre 3 a 4 años y que dentro de unos meses el Ayuntamiento abrirá un proceso de participación ciudadana en el que se recogerán las inquietudes de la población del municipio; **creemos conveniente hacer llegar ya al Ayuntamiento cuáles son las necesidades que tienen los afiliados del municipio al objeto de tratar que se tengan en cuenta en la elaboración del primer borrador de POUM.**

Por tanto, rogamos a los asociados que nos hagan llegar **en el plazo de 20 días** desde la recepción del presente correo electrónico aquellos cambios o mejoras que debe contemplar el nuevo POUM para que durante el mes de diciembre podamos entrar el correspondiente escrito al Ayuntamiento recogiendo sus peticiones, así como aquellos comentarios que crean oportunos sobre lo que se indicará a continuación:

Según nuestro entender y según nos ha comentado ya algún afiliado el escrito que se presente al Ayuntamiento debería contener lo siguiente:

1.- Que el nuevo POUM conserve el tejido empresarial existente, fomentando y permitiendo su crecimiento y defienda la permanencia de las actividades que se desarrollan en el municipio, así como también habilite la instalación de nuevas actividades, permitiendo cualquier tipo de usos y la construcción de nuevas naves.

En cuanto a las concretas zonas/polígonos/Paus actuales lo siguiente:

2.- Polígono Can Magarola: Actualmente, todo él es clave 6b salvo la parcela de la Damm / Disbet que es 6b-T5 y salvo las naves pequeñas de la calle Congost que son 6b-2. **Cespa GTR:** Tiene clave 6b también.

Las condiciones de parcela y edificación de la clave 6b son las siguientes:

La parcela mínima son 1.000 m² y la longitud de la fachada no puede ser inferior a 20 m. La ocupación es del 70% de la superficie y muy importante las distancias de los límites de parcela deben separarse a una distancia de sólo 5 metros, tanto a los partiones laterales, a la calle como al fondo de la parcela. La reducción de metros a calle es muy importante, el Ayuntamiento atendió, en su día, las peticiones de la AIBV, lo que comportó que muchas industrias ya no estén en situación de disconformidad, ya que muchas de ellas con anterioridad no cumplían con los 8/10 metros de distancia mínima, que exigía la normativa anterior. Edificabilidad máxima para el polígono se fijó en 0,90 m² techo/m² suelo. La altura en los 15 m. En cuanto a los usos, los de almacenaje y logística actualmente están limitados a 7000 m². Cabe recordar que en el POUM de 2005 el Ayuntamiento limitó estos usos a 400 m². La AIBV insistió hasta la saciedad hasta conseguir que el Ayuntamiento incrementara los metros que podían destinarse a estos usos de forma independiente hasta los 7.000 m².

Por lo tanto, creemos deberían mantenerse los mismos parámetros que existen en la actualidad, eliminando la reestricción existente actualmente para usos logísticos y de almacén. Si algún asociado entiende debe añadirse / modificarse algún parámetro rogamos nos los indique.

3.- PAUs 3 y 4, PMU 1 y PE-1 actuales:

El Pau 3 Merck afecta a la Merck, se ruega a la Merck nos indique si debemos realizar solicitar algún cambio en dicho Pau, pedir su eliminación o no indicar nada sobre el mismo.

El Pau-4 carrer dels Vimets afecta al afiliado Puig Oller SL., el mismo ya nos ha solicitado que la AIBV solicite la eliminación del mismo. Se entrará conjuntamente con el escrito que la AIBV presente al Ayuntamiento correspondiente informe elaborado por dicho afiliado.

El PM1 afecta a Molletauto, se ruega a Molletauto nos indique si debemos realizar solicitar algún cambio en dicho PM1, pedir su eliminación o no indicar nada sobre el mismo.

El PE-1 afecta a la Farinera Moretó, se ruega a Farinera Moretó nos indique si debemos solicitar algún cambio en dicho PM1, pedir su eliminación o no indicar nada sobre el mismo.

La zona de Can Prat Centro, de transformación inmediata, actualmente está partida en dos PM

EL PM2: afecta, a los terrenos donde estaba la Tenería. El PM7: afecta a Inmuebles Egren, Souto y terreno de delante de Souto.

Sobre esta zona, se solicitará al Ayuntamiento que no permita la construcción de viviendas, argumentando que en un polígono no pueden existir viviendas ya que las mismas son incompatibles con el desarrollo de una actividad industrial. En caso contrario, la construcción de viviendas ubicadas al lado de una industria comporta a la larga la desaparición de la industria por quejas de los nuevos vecinos. Si algún asociado cree que debe indicarse otra cosa, rogamos lo comunique a la Secretaría de la AIBV.

4.- Claves T

Todas las claves que llevan una T, según la normativa, comprende áreas especializadas industriales a transformar situadas dentro del suelo urbano que actualmente están ocupadas por industrias. Las presentes normas de planeamiento urbanístico definen las posibles mejoras, ampliaciones y otras obras de reforma, a la vez que regulan la potencial transformación de estos sectores y definen las condiciones de ordenación, edificación y uso que deben cumplir los futuros planes de mejora urbana como instrumento que establece la nueva ordenación de los sectores.

Entendemos que la principal petición sería solicitar que el nuevo POUM elimine las Clave T, de Transformación, referenciadas en las actuales normas transitorias. Ciertamente, se ha conseguido que las empresas actualmente ubicadas puedan continuar con su actividad, se puedan instalar actividades nuevas y realizar nuevas construcciones, si bien, el hecho de que conste en el planeamiento que son zona de transformación afectada por Planes de Mejora Urbana futuros está de hecho y en la actualidad limitando la instalación de nuevas actividades.

5.- Clave 6a

Naves comprendidas entre la calle Bilbao, Can Pere Gil y La Llagosta: clave 6a-T

En esta zona no queda espacio para construir más naves, todas ellas ocupan el 100% de la parcela, que es justamente lo que regula la normativa transitoria: que se puede ocupar la parcela un 100%, edificabilidad máxima de 1,52 m² techo/m² suelo, altura máxima de 7,55 m y se admite PB más 1. En cuanto a los usos, me permiten la mayoría, si bien, el comercio está limitado al por mayor y uso de almacén y logístico limitado a 400 metros.

Como se ha indicado, sería conveniente, salvo que nos indiquen lo contrario, solicitar que eliminen la clave T, manteniendo los parámetros urbanísticos actuales.

6.- Clave 6b-T

Permite la mayoría de usos incluso el almacenaje y logístico hasta 7.000 m². Cabe recordar que ello responde a un éxito de la AIBV, después que en el POUM de 2005 el Ayuntamiento decidiera limitar estos usos hasta los 400 m². La AIBV insistió hasta la saciedad hasta conseguir que el Ayuntamiento incrementara los metros que podían destinarse a estos usos de forma independiente hasta los 7.000 m².

Además de solicitar que se elimine la clave T, sería conveniente solicitar, como ya se ha indicado, que se elimine la restricción de los usos de almacén y logística.

Kao, naves recinto Mas Baga y Mipe: 6b-T4

Actualmente, la normativa transitoria establece las siguientes

Condiciones de parcelación:

La parcelación sólo se puede hacer mediante el desarrollo de un futuro plan de mejora urbana. Mientras no se redacte y se apruebe el plan de mejora urbana, las parcelas existentes se considerarán parcelas mínimas y no se permitirá hacer ninguna subdivisión o segregación parcelaria, salvo si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios de terrenos contiguos con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca.

Las naves pueden ser compartimentadas dividiendo en régimen de propiedad horizontal el contenedor volumétrico.

Condiciones de Edificación:

Ocupación del 70%, distancia mínima de 8 m del frente de parcela que dé a la calle y al espacio libre público y una distancia de 5 m de las particiones laterales y del fondo de parcela. Edificabilidad de 0,82 m² techo/m² suelo. Altura 15 m.

Sobre los usos, indica expresamente que la limitación de superficie para los usos de almacenaje y logísticos será de 10.000 m². Se consiguió hace tres años, después de una negociación con el Ayuntamiento ampliar dichos usos a 10.000 m².

Se indica expresamente que las actividades existentes se pueden mantener y pueden ser objeto de cambios de titularidad, y se autorizarán los cambios de uso, o la implantación de usos complementarios o adicionales a los existentes, de acuerdo con los usos admisibles. El uso industrial incluye la producción, almacenaje y distribución de energía.

El futuro plan de mejora urbana se iniciará cuando los propietarios que representen más del 80% de la superficie del sector lo soliciten. El futuro PMU contempla un 15% de oficinas, entre el 50% y máximo del 70% de industrial, 4% de comercial, entre un 8 y un 16% de hotelero y entre un mínimo de un 4 y un máximo del 8% de recreativo y espectáculos. Como carga destacable, contempla urbanizar los accesos desde la C-17 y construir dos pasarelas de peatones que unan el sector con el casco urbano de Mollet y el río Besós.

Además de solicitar que se elimine la clave T, sería conveniente solicitar, como ya se ha indicado, que se elimine la restricción de los usos de almacén y logística.

También se solicitará que se minore en los planos del POUM el ancho de la calle Bilbao a tenor de que el dibujo de la calle actual en los planos provoca que haya naves afectadas por dicho vial, extrayendo el Ayuntamiento de dicho hecho que haya fincas que no tengan la condición de solar, a tenor de que han de ceder una porción de terreno tendente a regularizar alineaciones, lo que ha provocado que afiliados actuales encuentren dificultades con las entidades bancarias a la hora de negociar sus condiciones derivadas del certificado emitido por el consistorio, que constata dicha afectación.

En cuanto a la falta de colector en la calle Bilbao, la petición que se incluya en el POUM su construcción, podría comportar que se imputara su construcción a los propietarios beneficiados por el mismo, por lo que rogamos nos indiquen si quieren que indiquemos dicha petición en el escrito o no.

Marcilla, Storopack y Miralles: clave 6b-T3

Actualmente, la normativa transitoria establece las siguientes

Condiciones de parcelación:

La parcelación sólo se puede hacer mediante el desarrollo de un futuro plan de mejora urbana. Mientras no se redacte y se apruebe el plan de mejora urbana, las parcelas existentes se considerarán parcelas mínimas y no se permitirá hacer ninguna subdivisión o segregación parcelaria, salvo si los lotes resultantes son adquiridos por los propietarios de terrenos contiguos con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca.

Las naves pueden ser compartimentadas dividiendo en régimen de propiedad horizontal el contenedor volumétrico.

Condiciones de Edificación:

Ocupación del 70%, distancia mínima de 8 m del frente de parcela que dé a la calle y al espacio libre público y una distancia de 5 m de las particiones laterales y del fondo de parcela. Edificabilidad de 0,72 m² techo/m² suelo. Altura 15 m.

Se indica expresamente que las actividades existentes se pueden mantener y pueden ser objeto de cambios de titularidad, y se autorizarán los cambios de uso, o la implantación de usos complementarios o adicionales a los existentes, de acuerdo con los usos admisibles. El uso industrial incluye la producción, almacenaje y distribución de energía.

El futuro plan de mejora urbana se iniciará cuando los propietarios que representen más del 80% de la superficie del sector lo soliciten. Su ámbito es el comprendido entre el puente de la Confluencia y el restaurante Can Prat. El futuro PMU contempla un 15% de oficinas, entre el 50% y máximo del 70% de industrial, 4% de comercial, entre un 8 y un 16% de hotelero y entre un mínimo de un 4 y un máximo del 8% de recreativo y espectáculos. Como carga destacable, contempla construir dos pasarelas de peatones que unan el sector con el casco urbano de Mollet y el río Besós.

Además de solicitar que se elimine la clave T, salvo que nos indiquen lo contrario, sería conveniente solicitar, como ya se ha indicado, que se elimine la restricción de los usos de almacén y logística.

Damm / Disbet clave 6b-T5

Condiciones de parcelación:

La posible parcelación sólo se puede hacer mediante el desarrollo del plan de mejora urbana.

Condiciones de edificación:

Ocupación del 50%. Distancia mínima de 10 m del frente de parcela que dé a la calle y al espacio público y del fondo de la parcela y a una distancia mínima de 5 metros de particiones laterales. Edificabilidad 0,70 m2 techo/m2 suelo. Altura 15 m.

Establece que la redacción del futuro plan de mejora debe iniciarse cuando el actual titular de la licencia de actividades existente deje de ejercerla, o antes, si el actual titular así lo decide.

Se ruega a Comercial Disbet que nos indique, si lo desea, qué cambios deberían solicitarse se incluyan en el nuevo POUM, si está conforme con la clave actual, etc.

Polígono Merk:

La parte no afectada por el Pau tiene clave de 6b-1 y otra zona 6b-T2

De la **clave 6b-1** "Gran Industria" cabe destacar la ocupación del 70% de la parcela, distancia de límites de 10 m2 y edificabilidad máxima 0,95 m2 techo/m2 suelo, estableciendo un uso preferente de industrial, en especial, las actividades químicas, farmacéuticas y alimentarias.

De la **clave 6b-T2** destacar que: No es posible la subdivisión o segregación parcelaria. Ocupación 50%. Edificabilidad 0,7 m2 techo/m2 suelo. Establece que la transformación de esta zona se producirá cuando cesen las actividades existentes (a excepción de la actividad de depuración de aguas residuales).

Se ruega a la Merk nos indique, si lo desea, qué cambios deberían solicitarse se incluyan en el nuevo POUM, si está conforme con la clave actual, etc.

Industrias Químicas de Vallés, clave 6b-T1

No es posible la subdivisión o segregación parcelaria. Ocupación 50%. Edificabilidad 0,7 m2 techo/m2 suelo.

Establece que la redacción del futuro plan de mejora debe indicarse cuando el actual titular de la licencia de actividades existente deje de ejercerla, o antes, si el actual titular así lo decide.

Se ruega a IQV nos indique, si lo desea, qué cambios deberían solicitarse se incluyan en el nuevo POUM, si está conforme con la clave actual, etc.

Clave 6c: Afecta a Farinera Moretó

Áreas destinadas a usos industriales en las que se determina la configuración geométrica de los volúmenes que pueden edificarse mediante la definición de alineaciones y líneas no excedibles por la edificación que no se relacionan necesariamente con la alineación de calles y mediante la definición precisa del número máximo de plantas edificables.

Las parcela mínima edificable es de 1.000 m² y las condiciones de edificación deben ajustarse al perímetro y al perfil regulador que se determina en los planos, con la edificabilidad detallada en la normativa.

Se ruega a Farinera Moretó nos indique, si lo desea, qué cambios deberían solicitarse se incluyan en el nuevo POUM, si está conforme con la clave actual, etc.

Común a todos: Se solicitará que el POUM delimite 4 zonas, Can Magarola, Can Prat zona nord (del Restaurant a Cespa), Can Prat zona sud (de la Kao a final de l calle) y la zona de IQV, Farinera Moretó y naves ubicadas en Rafael de Casanova en las que deba constituirse una entidad urbanística de conservación del polígono participada en un 49% por el Ayuntamiento y en un 51% por los propietarios.