

## SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT. SUP

### article 169. Definició

Aquest Pla General classifica com a Sòl Urbanitzable Programat aquells sòls que han d'ésser objecte d'urbanització amb subjecció a la redacció i aprovació dels Plans Parcials corresponents.

### article 170. Determinacions

En el Sòl Urbanitzable Programat aquest Pla General conté les determinacions següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar mitjançant Pla Parcial, amb la superfície corresponent expressada en m<sup>2</sup> segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000.
2. Els objectius generals del desenvolupament de cada sector.
3. Les condicions d'ordenació, edificació i ús de cada sector amb les següents especificacions:
  - a. El coeficient d'edificabilitat brut expressat en m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
  - b. Els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat.
  - c. Les determinacions fonamentals de l'ordenació, quant a localització de zones i sistemes es refereix.
  - d. La localització i el traçat preferent dels sistemes locals adscrits al sector i de les diferents zones es delimiten als plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000 grafats entre parèntesi (N) amb valor indicatiu i es concretaran per tant en els Plans Parcials corresponents.
  - e. La relació de "zones preferents a detallar" per ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions de parcel·lació, edificació i ús, grafats també entre parèntesi (N).
4. Les condicions de gestió, on es determina els polígons d'execució, el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització que li corresponen de cada sector.

### article 171. Desenvolupament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

1. En el sòl urbanitzable programat, el Pla es desenvolupa necessàriament mitjançant Plans Parcials, l'executivitat dels quals serà condició indispensable per a la realització d'intervencions en el territori corresponent, llevat del supòsit dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors.
2. Els diferents sectors que aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable Programat són els següents:
  - Sector El Rengle
  - Sector Les Hortes del Camí Ral



- Sector El Sorrall
- Sector Can Serra
- Sector Vallveric
- Sector Can Quirze
- Sector Can Gener
- Sector El Pla de Sant Simó

3. Els objectius, superfícies i condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió previstos en el Pla General per aquests sectors a desenvolupar mitjançant el planejament derivat corresponent s'especifiquen en els articles 172 i següents d'aquest Pla General.

4. Els Plans Parcial podran completar les previsions establertes en aquest Pla General però no modificar-les.

5. Els Plans Parcial hauran de respectar i incorporar les determinacions sobre sistemes, estàndards urbanístics i altres precisions que per a cada Sector determini aquest Pla General. En cap cas els sòls destinats a finalitats públiques podran ser inferiors als assenyalats en aquest Pla i, en el seu defecte, a l'article 25 del DL. 1/90.

6. Les determinacions del planejament parcial hauran de tenir la precisió suficient per a permetre la seva immediata execució. Així mateix, i si és el cas, haurà de preveure la delimitació de Polígons i el Sistema d'Actuació aplicable a cadascun, així com fixar l'ordre de prioritats d'execució entre ells.

7. Quan els Plans Parcial siguin d'iniciativa privada, hauran de preveure a més de les determinacions establertes als articles 79 del DL. 1/90 i 46 i 64 del R.P.U., els compromisos requerits a l'article 80 del DL. 1/90 i la documentació prevista a l'article 6 del R.P.U.

8. Els Sectors de Planejament Parcial definits en aquest article poden ser objecte de desenvolupament parcial per subsectors, sempre que es compleixin les condicions establertes a l'article 63 del DL. 1/90.

9. En el supòsit que el Sòl Urbanitzable Programat definit per aquest Pla General es desprogrami - en tot o en part-, el seu desenvolupament es realitzarà necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i posterior Pla Parcial.

#### article 172. Execució del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

1. En el Sòl Urbanitzable Programat, l'execució del Sector amb Planejament Parcial, es realitzarà per Polígons complets. El nombre dels Polígons, així com l'àmbit territorial de cadascun, el determinarà el Pla Parcial corresponent.

Així mateix, l'àmbit territorial del Pla Parcial podrà ser coincident amb el del Polígon.

2. Els Plans Parcial hauran de determinar també el sistema d'actuació per a cadascun dels Polígons, que, en els d'iniciativa privada, serà el de compensació d'acord amb el que estableix l'art. 169.3 del DL. 1/90.

Malgrat això, si transcorreguts sis mesos des que l'Administració actuant hagi requerit els propietaris perquè constitueixin la corresponent Junta de Compensació, no s'ha complert l'esmentat requeriment, l'Administració podrà suspendre els efectes del Pla o canviar el sistema d'actuació.

3. Així mateix, l'incompliment de les obligacions concretes i de la realització de la urbanització



amb subjecció al Pla d'Etapes del Pla Parcial facultarà l'Administració per adoptar alguna de les mesures previstes a l'art. 80.3) i 4) del DL. 1/90.

4. Seran de cessió obligatòria i gratuïta tots aquells sòls reservats en el Planejament Parcial per a sistemes locals, com també tots els sistemes generals que el Pla General els atorga l'aprofitament mitjà del Sector al qual s'adscriuen.

Així mateix, serà de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració actuant el 10% de l'aprofitament mitjà del sector d'acord amb la legislació urbanística vigent.

5. Els propietaris dels terrenys inclosos dins del Sector o Polígon hauran de costejar les obres d'urbanització, i edificar els solars quan el Pla així ho estableixi en els terminis que aquest assenyali i en el seu defecte en els terminis establerts als arts. 223 i 224 del DL. 1/90.

L'incompliment d'alguna d'aquestes obligacions donarà lloc al que estableix l'apartat 3 del present article i al que preveuen els articles 225 i següents del DL. 1/90, respectivament.

6. Quan l'obtenció dels terrenys destinats a sistemes hagi de ser realitzada abans del desenvolupament del sector o aquests no estiguin adscrits en el Sector, aquests sòls seran objecte d'expropiació.

### article 173. SUP. Sector El Rengle

#### 1. Àmbit

- a. Comprèn els terrenys situats entre l'antiga carretera N-II i el ferrocarril, des del sector de desenvolupament industrial i terciari del Rengle I fins al futur pas soterrat al port coincidint amb la perllongació de l'Avinguda Lluís Companys.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.1, 3.2 i 3.8 a escala 1/2.000 és de 172.978m<sup>2</sup>.

#### 2. Objectius

- a. Ordenar aquest sector del front litoral en base a la ubicació d'usos terciaris que configuren una nova façana urbana per a l'accés a la ciutat des de l'antiga N-II.
- b. Determinar la cessió d'una àrea concentrada d'equipaments al final de l'Avinguda del President Lluís Companys, en una zona de molt bona accessibilitat propera ja a la ciutat consolidada.
- c. Creació d'un parc lineal al front de mar que relaciona directament el desenvolupament del sector amb el front marítim i el nou port de Mataró i que a la vegada ha de permetre facilitar la gestió del futur Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim previst per aquest Pla General.
- d. Millora del tractament dels marges del traçat ferroviari en aquesta franja i creació d'una zona d'aparcament de caràcter metropolità directament relacionada amb el futur nou baixador de ferrocarril que es preveu localitzar al final de l'autovia de Granollers.

#### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,4m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL  
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	15%
	SÒL PÚBLIC mínim	50%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	50%
	SÒL PRIVAT màxim	50%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La reserva d'equipament cal que es concentri en una única superfície contínua situada el més propera possible a la ciutat.
- Pel que fa als espais lliures, s'ordenarà una franja verda lineal que relacioni el sector amb el front de mar alhora que minori l'impacte del traçat ferroviari. El Pla defineix un àmbit de Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim que, inclou una part del sector del Rengle. Aquesta superfície, que coincideix amb el lloc on es preveu ubicar un nou baixador ferroviari i un aparcament de caràcter metropolità, s'ordenarà segons les determinacions del mencionat Pla Especial tot i que el sòl s'obtindrà per cessió en desenvolupar-se el sector.
- Cal mantenir la continuïtat del carrer Camí del Sant Crist fins al vial que, paral·lel al front de mar, delimita l'àmbit d'aprofitament privat del sector connectant el recentment desenvolupat sector terciari/industrial del Rengle I amb l'Avinguda del Maresme.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà, els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'Indústria Terciari aïllada Clau (2d)

El Pla parcial podrà determinar una subzona específica dintre de la zona 2d que admeti l'ús hotelier condicionat a una única parcel·la de 5.000 m2 de superfície màxima per la possible construcció d'un hotel, i/o una altra única parcel·la de 5.000 m2 de superfície màxima per a la possible construcció d'una residència d'estudiants.

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de cooperació.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del Sistemes viari i d'espais lliures, a excepció feta de:
  - L'execució del pas soterrat d'accés al port, tot i que la cessió del sòl , sí que és una





càrrega que haurà d'assumir el sector.

- L'ordenació del nou baixador de ferrocarril i el seu entorn amb l'aparcament de caràcter metropolità que s'executarà posteriorment amb el desenvolupament del Pla Especial d'Ordenació dels Sistemes del Front Marítim.

c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

#### article 174. SUP. Sector Les Hortes del Camí Ral

##### 1. Àmbit

a. Comprèn els terrenys situats entre l'accés a la part sud de la ciutat des de l'autopista i l'antiga carretera N-II, des de la riera d'Argentona fins a la Porta Laietana.

S'exclouen del sector els terrenys ja expropiats per a executar el tram final de l'autovia de Granollers i per tant no es comptabilitza aquesta superfície a cap efecte.

b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.1 i 3.2 a escala 1/2.000 és de 315.389m<sup>2</sup>.

##### 2. Objectius

a. Dotar a la ciutat d'una àrea d'usos mixtos capaç de resoldre la necessitat d'ubicar petites i mitjanes indústries, alhora que permeti la implantació d'usos terciaris al llarg de la nova secció que es defineix per a l'antiga carretera N-II en aquest tram.

b. Ordenar una zona d'activitats logístiques amb un front principal a l'entrada sud de la ciutat des de l'autopista.

c. Reestructurar el sistema d'espais lliures per tal de permetre una bona connexió tant amb el futur sector d'equipaments i espais lliures del Sorral al llarg de la riera d'Argentona com amb el nucli més urbà de la ciutat, tot recuperant algunes de les edificacions de caràcter rústic existents a la zona per acabar de definir l'ordenació d'aquest sector.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,6m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	20%
	Espais lliures	12%
	Equipaments	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	40%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Industrial	—
	Terciari	—
	SÒL PRIVAT màxim	60%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General

c. Determinacions fonamentals de l'ordenació



- La reserva d'equipament s'ha de concentrar en una única àrea contínua amb connexió directa des del lateral de l'autopista, que permeti la implantació d'un centre logístic de trencament de càrrega que serà de titularitat pública.
- L'ús d'indústria-terciari s'ubicarà preferentment al llarg de l'antiga carretera N-II.
- L'ús industrial es podrà ordenar amb diferents mides de parcel·la, essent l'oferta de sòl d'indústria aïllada amb parcel·la gran equilibrada respecte la reserva per a indústria entre mitgeres amb parcel·la petita.
- Cal mantenir la continuïtat del carrer Camí del Sant Crist amb la construcció del pont sobre l'autopista i la perllongació d'aquest fins a la cruïlla amb l'antiga carretera N-II.
- Per acabar de definir l'ordenació d'aquest sector és fonamental que es reservi una zona verda coincidint amb les terrasses naturals del terreny que, organitzada com un recorregut equipat estructuri una àrea de passeig i lleure des de la Porta Laietana cap al sector d'equipaments esportius del Sorral i el parc forestal periurbà de Cerdanyola. Aquesta zona verda s'assignarà a la categoria de Verd equipat, clau Ve d'aquest Pla General, segons el que s'estableix en l'article 247 d'aquestes normes
- El Pla Parcial, respectarà l'establert en l'apartat 7 de l'article 11 d'aquest Pla General, sobre determinacions en plans parcials industrials.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:

Zona d'indústria-terciari	Clau (2d)
Zona d'indústria entre mitgeres	Clau (2e)
Zona d'indústria aïllada	Clau (2f)

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

#### 4. Condicions de gestió

- a. El Pla Parcial establirà els polígons d'execució necessaris per l'execució del mateix.
- b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització del Sistema viari i d'espais lliures, incloent la construcció del pont que a continuació del carrer Camí del Sant Crist creua l'autopista.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

### article 175. SUP. Sector El Sorral

#### 1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats a la part de ponent de la ciutat, entre la riera d'Argentona i el barri de Cerdanyola.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.2 i 3.3 a escala 1/2.000 és de 165.307m<sup>2</sup>.

#### 2. Objectius

- a. Dotar a la ciutat de Mataró d'una zona amb capacitat suficient per acollir nous



equipaments esportius en una àrea de molt bona accessibilitat territorial i local en contacte amb una important superfície d'espais lliures.

b. Redefinir el traçat de la Ronda Bellavista per tal d'aconseguir una millor connexió d'aquesta ronda intermitja amb el nou enllaç que es proposa amb la carretera d'Argentona i l'autovia de Granollers així com amb la variant de la N-II en totes direccions.

c. Reordenar aquest important punt d'entrada a la ciutat, nus de connexió de l'autovia de Granollers amb la variant de la N-II, potenciant-hi la ubicació d'usos terciaris i de serveis privats.

d. Urbanitzar els voltants de Can Palauet per a posar a disposició de tota la ciutat i més concretament del barri de Cerdanyola una zona verda de gran amplitud, tot recuperant la masia com a edifici de serveis-equipament de caràcter més local.

### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl, que s'aplicarà només al polígon que s'executarà per cooperació.

b. El coeficient d'edificabilitat neta màxim de sòl privat serà de 1,3 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> sòl

c. Percentatges: els percentatges mínims de sòl per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	25%
	Espais lliures	29%
	Equipaments	27% (15,4% d'expropiació)
	SÒL PÚBLIC mínim	81%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Terciari	19%
	SÒL PRIVAT màxim	19%

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

#### d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Per a desenvolupar aquest àmbit és fonamental la perllongació de la Ronda Bellavista i la urbanització i/o especificació de rasants en relació amb el sistema viari del sector, així com la construcció del nus d'enllaç amb l'autovia de Granollers i connexió amb la carretera d'Argentona.

- En l'ordenació del sector cal disposar una zona verda al voltant de Can Palauet, ocupant aquells terrenys que, donat el seu pendent natural, no són aptes per a l'edificació d'instal·lacions esportives de caràcter ciutadà.

- S'haurà de solucionar l'accés a la zona esportiva des de l'autovia de Granollers amb un lateral convenientment urbanitzat que articuli alhora l'ordenació de la circulació rodada dins el sector i l'aparcament.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

Zona de dotacions i serveis privats Clau (6)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió

- a. El Pla Parcial delimita dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues, segons el plànol 3 de la sèrie 3 a escala 1/2.000.
- b. El sistema d'actuació serà el d'expropiació per un dels polígons que afecta el 15,4% (25.466m<sup>2</sup>) del total de l'àmbit, i el de l'altre polígon es desenvoluparà pel sistema de cooperació.
- c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 176. SUP. Sector Can Serra

1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats a la part sud de la Urbanització de les Sureres, per sobre del Camí dels Contrabandistes i entre la Urbanització de Can Vilardell i el carrer del Riu Ter.
- b. La superfície del sector delimitat al plànol 3.5 a escala 1/2.000 és de 161.088m<sup>2</sup>.

2. Objectius

- a. Ordenació d'una zona de caràcter residencial de baixa densitat entre dues urbanitzacions ja existents, Can Vilardell i les Sureres, amb la finalitat d'organitzar aquests terrenys de sutura entre dos sectors ja consolidats.
- b. Urbanització del sector donant continuïtat a alguns dels vials existents i protegint els tàlvegs i altres espais lliures d'interès.
- c. Manteniment dins del sector de les edificacions de caràcter rural existents amb el seu entorn de feixes cultivades i/o enjardinades.

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,20m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 6hab/Ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	15%
	Espais lliures	20%
	Equipaments	4%
	SÒL PÚBLIC mínim	45%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	55%
	SÒL PRIVAT màxim	55%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General.

Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona



d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Urbanitzar la continuació del vial que, adaptant-se a la topografia natural del terreny passant entre Ca l'Oliva i Can Bofarull, enllaça la Urbanització de Can Vilardell amb la part sud de la Urbanització de les Sureres i connecta amb el Camí dels Contrabandistes.

- Es mantindran els àmbits qualificats de zona de conservació de l'hàbitat rural, clau 4e1, que es delimiten als plànols i que es corresponen amb els entorns de les edificacions ara existents de Ca l'Oliva, Ca l'Arnau i Can Bofarull.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a les zones següents:

Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran      Clau (4d)

Zona de conservació de l'hàbitat rural      Clau (4e1)

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

4. Condicions de gestió

a. Es determina un únic polígon d'execució en el Pla Parcial, que s'executarà pel sistema de compensació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

article 177. SUP. Sector Vallveric

1. Àmbit

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

2. Objectius

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

3. Condicions d'ordenació, edificació i ús.

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



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

TÍTOL IV. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL  
CAPÍTOL SEGON. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀNITZABLE

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

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

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació.

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

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

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

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

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



4. Condicions de gestió.
  - a. El Pla Parcial delimitarà els polígons necessaris per a l'execució del sector tot aconseguint una distribució equitativa de càrregues i beneficis.
  - b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures, inclosa la construcció dels nus amb la carretera de Mata una part del pont sobre la riera de Valldeix, i la connexió amb el polígon de Mata Rocafonda Sud.
  - c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General».
  - d. Aquelles parcel·les on s'ha augmentat la densitat d'habitatges i que per tant tenen un increment de la valoració respecte el planejament aprovat, hauran d'assumir una càrrega urbanística pel pagament dels nous sistemes generals, que vindrà justificada en un estudi econòmic que s'incorpora en aquest document.

#### article 178. SUP. Sector Can Quirze

##### 1. Àmbit

- a. Inclou els terrenys situats per sota de la variant de la N-II entre el Torrent Forcat i el Torrent del Castell.
- b. La superfície del sector delimitat dins el sòl urbanitzable, excluint doncs la unitat d'actuació del sòl urbà, es reflexa en els plànols d'ordenació a escala 1/2.000, i és de 220.315 m<sup>2</sup>.

##### 2. Objectius

- Completar l'actual urbanització de Can Quirze, envoltant-la de serveis necessaris i millorar l'organització de la xarxa viària amb l'ampliació de l'àrea residencial de baixa densitat per augmentar l'oferta d'edificacions aïllades al municipi.
- Urbanitzar els camins d'accés al sòl no urbanitzable a través del Torrent d'en Forcat fins a connectar amb el Camí de les Cinc Sènies.
- Organització dels espais lliures del sector amb la creació d'una àrea de caràcter més local situada en una posició central i una àrea localitzada al llarg del Torrent del Castell en contacte amb el parc forestal periurbà del Turó d'Onofre Arnau.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús

Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,214m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl en resultes de mantenir l'edificabilitat neta del Pla parcial tramitat.

La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 6hab/Ha

- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:



Generalitat de Catalunya  
Departament de Política Territorial  
i Obres Públiques  
Direcció General d'Urbanisme  
Comissió Territorial d'Urbanisme  
de Barcelona

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	22,5%
	Espais lliures mínim	27,67%
		60.952 m2
	Equipaments mínim	5%
	Resta sistemes	( )
	SÒL PÚBLIC mínim	55%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	45%
	SÒL PRIVAT màxim	45%

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

#### Determinacions fonamentals de l'ordenació

- Manteniment de l'estructura general viària del sector determinada als plànols d'ordenació a escala 1/2.000.
- Ordenació de la zona verda situada al llarg del Torrent del Castell que permeti la connexió amb el parc forestal periurbà del Turó d'Onofre Arnau.
- Ordenació dels voltants del Torrent d'en Forcat de tal manera que es possibiliti el pas peatonal a tot el llarg fins a connectar amb el Camí de les Cinc Sènies.
- El Pla parcial establirà els criteris de sostenibilitat que puguin ser aplicats en el desenvolupament del sector

Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació O.2 "Qualificació" i O.4 "Ordenació indicativa", s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (4d). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran Clau (4d)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl de les NNUU del Pla General.

El Pla parcial podrà crear la subzona per determinar les seves condicions particulars

#### 4. Condicions de gestió

- . El Pla Parcial establirà la delimitació poligonal que garanteixi el desenvolupament del sector delimitat. Es determinarà com a sistema d'actuació el de cooperació.
- L'execució de la urbanització garantirà completar amb coherència la urbanització de contacte amb la unitat d'actuació.

La distribució de beneficis i càrregues es farà equitativament entre tots els propietaris inclosos dins del sector mitjançant una reparcel·lació física.

El desenvolupament d'aquest sector comportarà que tots els propietaris actuals inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer



quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

**article 179. SUP. Sector Can Gener**

**1. Àmbit**

- a. Compren els terrenys, de forma discontinua, ubicats en connexió a la riera de Can Gener i veïns a les instal·lacions de Cal Laru i de la Masia de Can Gener.
- b. La superfície del sector delimitat als plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000 és de 38.656m<sup>2</sup>.

**2. Objectius**

- a. Ordenar un sector de creixement residencial de baixa densitat amb un mínim impacte urbanitzador en el territori on s'ubica.
- b. Urbanitzar els accessos rodats i peatonals des de la riera de Can Gener a les edificacions d'acord amb els criteris que en aquest mateix conveni es detallen.
- c. Garantir la cessió dels terrenys destinats a equipaments i espais lliures necessaris, amb connexió amb el sistema d'equipaments i espais verds de Mataró a través de la riera de Can Gener, d'acord amb els estàndards de la legislació urbanística vigent i el que s'assenyala en el present conveni

**3. Condicions d'ordenació, edificació i ús**

- a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.
- b. La densitat màxima d'habitatges bruta no serà superior a 7hab/Ha
- c. Percentatges: els percentatges mínims de cessió per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	10%
	Espais lliures	10%
	Equipaments	9%
	SÒL PÚBLIC mínim	30%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Residencial	70%

A aquests sòls de cessió, caldrà afegir el 10% d'aprofitament mitjà establert per la corresponent legislació urbanística i d'acord amb aquest Pla General. La cessió del 10% d'aprofitament mitjà serà substituïda per la major cessió de sòls destinats a sistema d'espais lliures (Parc forestal periurbà, clau U) amb una superfície de 15,61Hes d'acord amb l'establert en el conveni de col·laboració urbanística.

**c. Determinacions fonamentals de l'ordenació**

- El nombre d'habitatges del sector serà de 25.
- El coeficient d'edificabilitat neta màxim sobre parcel·la serà de 0,35 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>sòl.
- Els sòls destinats a la cessió d'equipament i parcs i jardins urbans es localitzaran de forma conjunta en un sòl àmbit i localitzats en la part més baixa del sector delimitat



- L'ordenació final del Pla Parcial tindrà especial cura en la implantació dels edificis en el territori, de forma que, es vetllarà de forma particular per procurar una adequada integració de les construccions en el entorn paisatgístic en el que s'ubiquen. A aquest efecte s'admetrà l'aparellament de les construccions, si d'aquesta forma s'aconsegueix una millora en la integració paisatgística del conjunt edificable. Tanmateix les construccions que es realitzin en la part superior del nou vial, que es grafia en els plànols que s'adjunten, s'edificaran dintre d'una franja, d'amplada igual a la meitat de la fondària de les parcel·les, i situada en la cota topogràfica inferior de les mateixes parcel·les.

- L'accés rodat a la zona privada serà únic i es realitzarà des de la riera de Can Gener.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector, la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, les zones a detallar precisaran i ajustaran els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona d'edificació aïllada amb parcel·la gran      Clau (4d)

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl, del Pla General.

#### 4. Condicions de gestió

a. El sistema d'actuació serà el de compensació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els promotors es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures inclosos dintre del sector, i en aquest sentit es respectarà el següent:

- Respecte el sistema viari. S'urbanitzarà totalment el sòl destinat a viari, inclòs dintre del sector, que doni front a les parcel·les d'aprofitament privat, incloent en aquest concepte el cul de sac necessari al final del seu recorregut. El viari, de dintre del sector, que dona front al sòl destinat a l'equipament i espais lliures restarà tan sols condicionat i pendent de la urbanització definitiva que en el seu dia, en el projecte global i conjunt de l'accés des de la riera de Valldeix i la de Can Gener, decideixi l'Ajuntament de Mataró. El cost d'aquesta obra, en el seu moment, serà repercutit sobre el conjunt de propietaris de tot l'àmbit beneficiat, segons les corresponents quotes proporcionals d'urbanització.

- Respecte el sistema d'espais lliures i equipaments. Els terrenys es cediran lliures de càrregues i es realitzarà una urbanització bàsica consistent en la neteja i esbrossada de les possibles instal·lacions o construccions desajustades respecte la finalitat prevista en el planejament.

- Respecte les obres de sanejament. Els promotors es faran càrrec dels col·lectors locals del sector. A aquest efecte tindran la condició de col·lectors locals, tots els necessaris pel sanejament de l'urbanització, excepte el que s'haurà de realitzar, sobre la traça de la riera o carretera de Can Gener i de Valldeix, des de l'encreuament entre la mateixa i el vial que ascendeix a la urbanització de les Sureres fins la connexió amb la xarxa general. Des de aquest punt fins la connexió amb la xarxa de clavegueram, el col·lector tindrà la condició de col·lector general. Aquest col·lector serà executat per l'Ajuntament, sense termini prefixat, i repercutides les quotes proporcionals d'urbanització corresponents dintre de l'àmbit beneficiat per l'esmentada obra d'urbanització.





c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del primer quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

#### article 180. SUP. Sector El Pla de Sant Simó

##### 1. Àmbit

a. Sector al voltant de l'ermita de Sant Simó, al marge esquerre de la riera de Sant Simó per sobre la carretera NII i que inclou els terrenys del camp de futbol de Cal Pilé i el club de tennis Maresme.

b. La superfície del sector delimitat als plànols 3.9, 3.15 i 3.16 a escala 1/2.000 és de 107.059m<sup>2</sup>.

##### 2. Objectius

Desenvolupar una àrea destinada a acollir equipaments i serveis públics i privats, de tipus lúdic i esportiu, en una posició estratègica dins el conjunt de la ciutat al final de la Ronda de Cervantes, i en relació directa amb el front marítim.

##### 3. Condicions d'ordenació, edificació i ús:

a. Coeficient d'edificabilitat bruta i aprofitament mitjà del sector: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector serà de 0,25m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl.

b. Percentatges: els percentatges mínims de sòl per a cada tipus de sistema, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat d'aquest sector seran els següents:

RESERVES SÒL PÚBLIC	Viari	5%
	Espais lliures	12%
	Equipaments	30%
	SÒL PÚBLIC mínim	60%
SÒL D'APROFITAMENT PRIVAT	Equip i serveis privats	40%
	SÒL PRIVAT màxim	40%

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

##### c. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- La cessió de sòl per a equipaments públics se situarà dintre de l'àmbit assenyalat a tal efecte en els plànols de la sèrie 3 a escala 1/2.000, al voltant de l'ermita de Sant Simó i entre la Riera de Sant Simó i el camp de futbol de Cal Pilé.
- L'accés a la zona privada serà únic i es realitzarà des d'un vial de servei de l'actual N-II.
- Cal reservar una franja verda lineal al llarg de la NII lliure d'edificació i convenientment urbanitzada de 25 metres d'amplada com a mínim.
- En el sòl públic es consideren incompatibles tots els usos que no siguin els destinats a

les activitats esportives, lúdiques i de lleure.

- L'ocupació màxima de la superfície destinada a sòl privat serà del 40% i les separacions de l'edificació als camins, rieres i altres parcel·les serà de 20metres. L'edificabilitat neta màxima serà de 0,8m<sup>2</sup>sòl/m<sup>2</sup>sostre.

- El Pla Parcial establirà les determinacions urbanístiques necessàries per les edificacions existents dintre del sector de planejament, de forma que faciliti la gestió i execució del mateix.

d. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector , la posició indicativa del qual es determina en els plànols d'ordenació de la sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000, s'ordenarà segons el que el Pla General estableix per a les zones preferents a detallar, clau (). En aquest sector, la zona a detallar precisarà i ajustarà els paràmetres establerts a la zona següent:

Zona de dotacions i serveis privats Clau (6)

S'admetrà l'ús residencial únicament per les edificacions existents

Les condicions paramètriques d'edificació i ús de la mateixa es determinen al Títol V, Qualificació del Sòl d'aquest Pla General.

#### 4. Condicions de gestió.

a. El sistema d'actuació serà el de cooperació.

b. El desenvolupament d'aquest sector comportarà que els propietaris inclosos dins el mateix es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

Hauran també de fer els moviments de terres i les explanacions dels elements d'urbanització de la zona d'equipaments Clau E .

c. El desenvolupament d'aquest planejament s'haurà de portar a terme dintre del segon quadrienni, segons el Programa d'Actuació Urbanística d'aquest Pla General

### SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT. SUNP

#### article 181. Definició i tipus

1. El sòl urbanitzable no programat (SUNP) comprèn aquells sòls que són objecte d'incorporar-se al procés d'urbanització mitjançant l'aprovació de Programes d'Actuació Urbanística (PAU). El Pla General concreta els diferents àmbits susceptibles de ser desenvolupats a través dels corresponents PAU i Plans Parcial.

2. Atenent a la localització, condicions de desenvolupament i destí del sòl objecte de regulació, en el sòl urbanitzable no programat es diferencien dos tipus d'àmbits:

- El SUNP de dotacions i serveis privats dels turons.

- El SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral.

3. El SUNP de dotacions i serveis privats dels turons es localitza en una franja situada entre la variant de la N-II i les urbanitzacions que ocupen la part superior del municipi.

La posició estratègica dintre del conjunt del municipi de l'esmentada franja, amb un gran nivell d'accessibilitat territorial, accentua la idoneïtat del lloc per a la localització de determinats serveis i dotacions, públics i privats, que conjuntament amb un percentatge important d'espais

