

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 0,8m²sòl/m²sostre.

- 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



lliures, puguin esdevenir una nova polaritat urbana d'escala intermunicipal o metropolitana

4. El SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral, es localitza en determinats àmbits del front costaner, a llevant de la ciutat consolidada.

La localització i destí d'aquests sectors de Sòl Urbanitzable No Programat ve directament relacionat amb l'estabilitat del sòl agrícola consolidat de l'àmbit de les Cinc Sèries on s'hi preveu un especial desenvolupament agrícola, reconeixent per una part el potencial natural del lloc en el front de mar, per acollir determinades iniciatives econòmiques, especialment de tipus turístic o anàleg (dintre dels usos compatibles amb el sector) i per l'altra part reforçant des de la mateixa iniciativa el model d'equilibri territorial del Pla General, en el sentit d'afavorir la condició d'espai lliure dels terrenys que es situen entre la ciutat consolidada i el límit del municipi amb Sant Andreu de Llavaneres.

Els diferents sectors es delimiten sobre sòls que, en gran part, es destinen actualment a activitats diverses i sobre les que els destí agrícola ha perdut fa temps la capacitat de regenerar-se. Altrament el desenvolupament d'aquests sectors aïllats, amb un model d'assentament territorial discontinuo, permetrà garantir el manteniment de l'alternància de buits i plens i evitar la formació d'un continuum urbà al llarg de tot el front del litoral.

El tipus de gestió establerta per aquests sectors garanteix l'oferta de determinats sòls d'alt valor posicional en el territori i a la vegada ha de facilitar l'estabilitat d'aquesta agricultura periurbana, fortament condicionada pel context en el que està ubicada, i millorar les condicions pel seu desenvolupament.

article 182. Determinacions

El Pla General estableix les limitacions que cal respectar i les determinacions a que els Programes d'Actuació Urbanística s'han de subjectar pel desenvolupament dels sectors. Aquestes determinacions són les següents:

1. L'àmbit de cadascun dels sectors a desenvolupar amb la superfície corresponent expressada en m² segons la delimitació que es grafia als corresponents plànols d'ordenació de la sèrie 3 d'aquest Pla General 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. La Unitat territorial mínima d'actuació.
 - b. El coeficient d'edificabilitat bruta expressat en m²sostre/m²sòl i el percentatge d'ocupació o densitat d'habitatges del sector.
 - c. Els percentatges mínims de cessió per a sistemes, així com el percentatge mínim total de sòl públic i el màxim de sòl d'aprofitament privat del sector.
 - d. Les determinacions fonamentals de l'ordenació que els corresponents PAU i posteriors Plans Parciais acabaran de definir.
 - e. La relació de zones per a ordenar el sòl d'aprofitament privat amb les seves condicions d'edificació i ús.
4. Les condicions de gestió, on es determina el sistema d'actuació preferent i les càrregues d'urbanització corresponents a cada sector.

article 183. Desenvolupament del pla en Sòl Urbanitzable No Programat.

1. Les determinacions establertes per aquest Pla General pel Sòl Urbanitzable No Programat es



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques

~~110~~
Direcció General d'Urbanisme
Comissió Territorial d'Urbanisme
de Barcelona

desenvoluparan necessàriament mitjançant el corresponent Programa d'Actuació Urbanística i posterior Pla Parcial, d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent. En tant aquest sòl no es programi, el seu règim serà el del sòl no urbanitzable

2. Els sectors que aquest Pla General delimita en el Sòl Urbanitzable No Programat susceptibles de ser desenvolupats d'acord amb les determinacions d'aquest Pla, són els següents:

a. En el SUNP de dotacions i serveis privats a l'àrea dels turons es delimiten els sectors:

- Sector Carretera de Cirera
- Sector Els Turons D
- Sector Els Turons E

b. En el SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral es delimiten els sectors:

- Sector El Pla del Castell
- Sector Torrent del Forcat
- Sector Riera de Mata

Aquests àmbits venen grafiats en el plànol d'ordenació de la Sèrie 3 a escala 1/2000.

3. Aquests sectors amb els objectius, superfícies i condicions particulars per a la redacció de cadascun dels programes d'actuació urbanística i amb les condicions d'ús i gestió previstos per a la regulació i desenvolupament dels mateixos, es recullen en els articles següents.

4. Els Programes d'Actuació Urbanística hauran de referir-se als àmbits que en cada cas assenyalava aquest Pla General, i en qualsevol cas, hauran de respectar les característiques tècniques i magnituds assenyalades en el Pla General, així com la previsió de les dotacions i equipaments que afectin a l'àmbit territorial del Programa.

5. Els Programes d'Actuació Urbanística que s'elaborin hauran de contenir totes les determinacions que estableix l'art. 28 del DL. 1/90, i 71 a 74 del R.P.U., així com les condicions específiques que aquest Pla General preveu per cada cas, i no podran alterar-se els usos previstos en el Pla General.

6. Els propietaris de Sòl Urbanitzable No Programat que sigui objecte d'un Programa d'Actuació Urbanística, hauran de subvenir a l'execució o suplement de les obres exteriors d'infraestructura sobre les quals es recolzi l'actuació urbanística, sense perjudici del compliment de les obligacions, limitacions i càrregues addicionals que s'assenyalin en el programa i en l'acord d'aprovació, d'acord amb el que assenyalava el número 2 de l'art. 127 del DL. 1/90

7. L'Ajuntament de Mataró podrà convocar, d'ofici o a instància de part, concursos per a la formulació i execució de Programes d'Actuació Urbanística, de conformitat amb les determinacions i els criteris que defineix aquest Pla General per a cada àmbit, i de conformitat amb el que estableix la legislació urbanística vigent i, en concret, l'art. 2, 5 i següents i 215 i següents del DL. 1/90, i l'art. 177 i següents del RDL. 1/92.

article 184. SUNP de dotacions i serveis privats a l'àrea dels turons

1. Àmbit

Inclou tres sectors situats entre la variant de la N-II i el Camí dels Contrabandistes:

a. Sector Carretera de Cirera, situat entre el límit del terme municipal amb Argentona i Ja



Carretera de Cirera per sota del nou cementiri municipal. La superfície d'aquest sector delimitat als plànols 3.4 i 3.5 a escala 1/2.000 és de 184.444m².

b. Sectors dels Turons D, situat entre el torrent de les Piques i la Riera de Figuera Major. La superfície d'aquest sectors delimitat al plànol 3.11 a escala 1/2.000 és de 201.803m².

b. Sectors dels Turons E, situat entre la Riera de Figuera Major i la Carretera de Valdeix. La superfície d'aquest sector delimitat al plànol 3.11 a escala 1/2.000 és de 284.254m².

2. Objectius

a. Ordenar una franja d'equipaments públics i privats de caràcter supramunicipal en una àrea que gaudeix de molt bones comunicacions amb la resta de la ciutat, del territori comarcal i de la Regió I, consolidant el desenvolupament territorial per sobre de la variant de la N-II a ambdós costats del sector anomenat de Cirera Nord -amb planejament ja definitivament aprovat-.

b. Consolidar un verd continu que actua com a dotació per a tot el conjunt urbà i que, organitza el límit amb el sòl no urbanitzable tot redefinint el Camí dels Contrabandistes com una via de caràcter paisatgístic.

3. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

a. Unitat territorial mínima d'actuació: L'àmbit dels sectors delimitat en els plànols d'ordenació sèrie 3, Qualificació, desenvolupament i gestió del sòl a escala 1/2.000 d'aquest Pla General.

b. Índex d'edificabilitat bruta: 0,25m²st/m²s (es comptabilitzaran només les dotacions i serveis privats).

c. Els estàndards del sector referents als percentatges corresponents a reserves de sòl públic i de sòl d'aprofitament privat s'assenyalen en les condicions particulars de cada sector.

d. Les càrregues de cessió i urbanització que corresponen a cada sector seran les incloses dintre de cada sector corresponents als diferents sistemes detallats. També es cedirà el 10% de l'aprofitament mitjà dels sectors d'acord amb la legislació vigent. La cessió del 10% d'aprofitament mitjà podrà ser substituïda per les majors obligacions urbanístiques d'acord amb el que s'estableix en l'article 215.4 del DL 1/90.

e. L'ús global del sector i la relació de zones amb les seves determinacions serà l'establert per a la zona de dotacions i serveis privats clau (6) d'aquest Pla General.

4. Condicions de gestió: S'executaran pel sistema de cooperació, excepte els dos polígons dels sectors Els Turons D i E, segons el que s'estableix a continuació.

5. Condicions particulars dels sectors de planejament:

- Sector Carretera de Cirera:

a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):

- Equipaments públics:	20%
- Viari:	13%
- Espais lliures:	37%
- Dotacions i serveis privats clau(6):	30%

b. Edificabilitat neta màxima: 1m²st/m²s

- c. Alçada reguladora màxima: 12mts
- d. Nombre de plantes màxim: Pb +2
- e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

- Sector els Turons D:

a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):

- Equipaments públics:	11%
- Viari:	23%
- Espais lliures:	44%
- Dotacions i serveis privats clau(6):	22%

b. Edificabilitat neta màxima: 1m2st/m2s

c. Alçada reguladora màxima: 12mts

d. Nombre de plantes màxim: Pb +2

e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

f. El Programa d'Actuació Urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema d'actuació serà: el d'expropiació per un dels polígons que afecta 4.050m2 del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon.

- Sector els Turons E:

a. Percentatges i estàndards urbanístics (mínims pels sòls públics i màxim pels sòls d'aprofitament privat):

- Equipaments públics:	13%
- Viari:	20%
- Espais lliures:	45%
- Dotacions i serveis privats clau(6):	22%

b. Edificabilitat neta màxima: 1m2st/m2s

c. Alçada reguladora màxima: 12mts

d. Nombre de plantes màxim: Pb +2

e. Ocupació màxima de la parcel·la: 50%

f. El Programa d'Actuació Urbanística, delimitarà dos polígons d'actuació dins del sector per tal de fer efectiva la justa distribució de beneficis i càrregues. El sistema d'actuació serà: el d'expropiació per un dels polígons que afecta 59.810m2 del total de l'àmbit delimitat, i el de cooperació per l'altre polígon.

article 185. SUNP de dotacions i serveis privats al front del litoral

1. Àmbit

a. Comprèn tres sectors situats al llarg del front costaner de llevant amb accés des de la N-II i que limiten al nord amb el sòl no urbanitzable de desenvolupament agrícola anomenat de



les Cinc Sènies.

b. Les superfícies d'aquests tres sectors delimitats al plànol 3.16 a escala 1/2.000 són les següents:

- Pla del Castell:	66.891 m ²
- Torrent del Forcat:	36.134 m ²
- Riera de Mata:	53.925 m ²

2. Objectius

a. Regular l'establiment de dotacions i serveis privats al llarg del front marítim de Llevant, ordenant aquests usos de caràcter supramunicipal, en els àmbits delimitats segons una ordenació de l'edificació singular i de promoció unitària, amb els corresponents serveis, mantenint el caràcter aïllat i obert de l'actuació sobre el territori, sense interferir l'activitat agrícola que l'envolta.

b. Definir unes condicions generals i particulars per a cadascun d'aquests sectors de desenvolupament compatibles amb les condicions del territori de l'entorn.

3. Condicions generals d'ordenació, edificació i ús

a. Unitat territorial mínima d'actuació: Cadascun dels Programes d'Actuació Urbanística es desenvoluparà sobre un dels sectors concrets definits pel Pla General, podent-se reduir la superfície del sector d'aprofitament fins un màxim del 80% del sòl delimitat.

La superfície total del sector serà la corresponent a l'àrea definida per a cadascun d'aquests plànols de la sèrie 3 a escala 1/2000.

b. Coeficient d'edificabilitat bruta: el coeficient d'edificabilitat bruta del sector del PAU es de 0,4 m²st/m²sòl.

El coeficient d'edificabilitat net màxim sobre parcel·la serà de 0,66 m²st/m²sòl.

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

- La cessió destinada a espais lliures, viari i proteccions de sistemes, quantificada en una superfície no inferior al 30% de la superfície del sector.
- La cessió del 10% d'aprofitament mitjà segons la legislació vigent. Aquesta cessió es podrà substituir, d'acord amb l'article 215.4 del DL 1/90 per les majors càrregues urbanístiques que fixi el Programa d'Actuació Urbanística.

d. Determinacions fonamentals de l'ordenació

- L'accés a la zona privada serà únic per a cada sector i es realitzarà des d'un vial de servei de la carretera N-II.
- Sobre la ubicació de les cessions de sòl dintre del sector:
- Cessió d'una franja verda lineal al llarg de la N-II lliure d'edificació i convenientment urbanitzada, de 25 metres d'amplada com a mínim.
- Cessió d'una franja aproximada de 10 metres a tot el voltant del sector i mínima de 10 metres d'amplada al llarg dels camins rurals i les rieres assenyalades als plànols d'ordenació de la sèrie 3 a escala 1/2.000 com a xarxa viària rural o sistema hidrològic, la qual podrà ser destinada a espai lliure o altre ús equivalent, que s'especifiqui en el PAU i Pla Parcial que es redacti al respecte, i que es justifiqui en base al tipus d'activitat



que es proposi i a la seva integració amb l'entorn en el que es situa.

- El desenvolupament de l'edificabilitat privada es realitzarà en un o com a màxim dos volums principals, que podrà tenir edificacions annexes separades no més de 15 metres del volum principal. Tant el volum principal com les edificacions annexes se separaran un mínim de 20 metres de qualsevol dels límits del sector. L'alçada màxima de qualsevol edificació no serà superior a planta baixa i tres plantes pis, i l'ocupació no serà superior al 30% del total de la superfície destinada al sòl privat.

- El PAU i el Pla Parcial definiran les mesures transitòries necessàries per aquelles edificacions que quedin fora d'ordenació o en volum disconforme, així com d'aquelles construccions situades dintre de la franja dels 100 metres delimitada des de la línia que defineix la zona marítimo-terrestre.

e. Relació de zones: el sòl d'aprofitament privat d'aquest sector s'ordenarà segons les disposicions de la Zona de dotacions i serveis privats Clau (6).

S'establiran les mesures necessàries per a garantir una correcta integració del nou volum edificat en l'entorn natural. Les edificacions existents no vinculades a la residència i incloses dintre del sector d'aprofitament seran enderrocades

Són considerats usos incompatibles tots aquells diferents dels destinats als usos específics de Hoteler, restauració, recreatiu, educatiu, sanitari, assistencial, sòcio-cultural i esportiu.

4. Condicions de gestió

a. El sistema d'actuació per als tres sectors serà el de compensació.

b. El desenvolupament d'aquests sectors comportarà que els propietaris inclosos dins els mateixos es faran càrrec dels costos d'urbanització dels Sistemes viari i d'espais lliures.

c. El Programa d'Actuació concretarà els criteris per determinar les majors càrregues urbanístiques d'acord amb els articles 215.4 i 127.2 i del DL 1/90 i en funció de les característiques de l'actuació concreta.

5. Condicions dels PAU destinats a dotacions i serveis privats al front del litoral:

Els Pau contindran les determinacions que disposa la legislació urbanística vigent i integraran les condicions establertes en l'apartat 3 del present article.

En el cas dels sectors del Pla del Castell i del Torrent del Forcat, hauran de contemplar a més, la regulació i ordenació d'aquelles edificacions d'ús unifamiliar ara existents i que no estan afectades per la servitud de la zona marítimo-terrestre (descomptant de l'edificabilitat bruta total del sector la corresponent a les esmentades edificacions).

