

# **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLESA DE MONTSERRAT**

## **PRINCIPALS ESMENES INTRODUÏDES EN EL DOCUMENT PER APROVACIÓ PROVISIONAL**

### **1. Planejament territorial**

- 1.1. S'ha recalculat l'extensió urbana màxima d'acord amb les previsions del PTMB a efectes de l'aplicació d'estàndards urbanístics (esquemes apartat 4.1.1. memòria de l'Ordenació)
- 1.2. S'han introduït les determinacions del Pla Director Urbanístic d'Infraestructures (PDU) aprovat en els plànols d'ordenació, pel que fa a la reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària (SIF) i per al sistema d'infraestructura viària (SIV), amb les modificacions corresponents en la memòria i normativa.
- 1.3. S'han introduït en els plànols d'ordenació de reserves de sòl amb la qualificació de sistema viari Via Blava (Xvb) prevista al PDU VBB amb les modificacions corresponents en la memòria i normativa.

### **2. Memòria social**

- 2.1. S'ha refet l'anàlisi de les necessitats i mancances actuals del municipi en matèria social, recalculant les necessitats d'habitatge assequible i/o amb protecció oficial atenent al definit històric d'Olesa i no únicament en relació al general pels nous sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació, amb un resultat teòric, amb les hipòtesis exposades a la Memòria Social, d'uns 1.158 habitatges assequibles necessaris a 2031 i 1.188 a 2035, dels quals el POUM en situa 645 -incloent-hi els habitatges dotacionals. La resta hauran d'obtenir-se dedicant a aquest objectiu els percentatges de sòl amb aprofitament urbanística que han de cedir els sectors de sòl urbanitzable i unitats d'actuació, o bé per adquisició directa de sòl urbà o urbanitzable destinat a aquesta finalitat, o d'altre mesures que pugui incloure la revisió actualitzada del Pla municipal d'habitatge.

### **3. Sistemes**

- 3.1. S'ha millorat l'accés al sector sud del polígon industrial de can Singla.
- 3.2. S'ha eliminat la tipologia de vials privats i s'han qualificat aquests espais amb la clau zonal que correspon a la parcel·la de la qual formen part.

- 3.3. S'han exclòs les zones de protecció del sistema viari i del sistema ferroviari en tant que sistema d'espais lliures i zones verdes, que han quedat incloses en el sistema de comunicacions corresponent.
- 3.4. S'han exclòs tots aquells espais no adequats a llur funcionalitat com a zona verda (rotondes, illetes viàries o similars), que han quedat o bé inclosos en el sistema de comunicacions o en la qualificació SV4 no computable a efectes del compliment dels estàndards urbanístics.
- 3.5. S'ha garantit que els equipaments privats mantindran normativament la titularitat en tant l'ajuntament no justifiqui i declari la necessitat que esdevinguin públics (art 70.3 de les normes urbanístiques).
- 3.6. S'ha inclòs el camp de tir i la zona verda de els Planes que no havien estat incorporades en el document per aprovació inicial.
- 3.7. S'han precisat els percentatges de participació en els costos d'execució del nus viari nord d'accés a Olesa de Montserrat, en la carretera C-55, modificant els actualment vigents, per tal de facilitar la seva execució i la dels sectors de sòl urbanitzable involucrats.

#### **4. Sòl urbà**

- 4.1. S'han esmenat petits errors en les delimitacions, contradiccions en l'assenyalament d'amples de carrer i omissions en les altures d'edificació o altres determinacions gràfiques.
- 4.2. A la zona de nucli antic (R1) s'ha admès agregar parcel·les contigües fins assolir una façana màxima de 12 metres (art 165.3 de les normes urbanístiques)
- 4.3. A la zona d'eixample (R3) s'han adequar les altures d'edificació en els plànols d'ordenació en funció de l'amplada de carrer, i s'han esmenat les errades i omissions detectades en els plànols.
- 4.4. A la zona en illa oberta (R4) s'ha assenyalat en els plànols d'ordenació l'altura d'edificació màxima de tots els edificis.
- 4.5. A la zona industrial (A1) s'ha replantejat la qualificació d'algunes illes en base a la tipologia a implantar i s'ha exclòs l'ús educatiu i el d'habitatge per al guarda. També s'ha regulat l'ús logístic en funció de les condicions funcionals necessàries.
- 4.6. S'han ajustat els límits de la parcel·la de la indústria Kao al sòl ja realment transformat.
- 4.7. S'ha eliminat la zona de jardí privat i s'ha qualificat amb la mateixa clau que la parcel·la a la que pertanyen, indicant que han de quedar lliures d'edificació.

#### **5. Polígons d'actuació**

- 5.1. S'ha redissenyat la fitxa normativa per tal d'especificar quin és l'objectiu principal de la seva delimitació i quins són els paràmetres d'obligat compliment.
- 5.2. Al PAU-1 Les Rubiroles, s'han ajustat tant la delimitació als límits parcel·laris com algun traçat viari, de forma coherent urbanísticament i tenint en compte la viabilitat econòmica del polígon.

- 5.3. Al PAU-2 Vilapou, s'han replantejat les qualificacions en base a la tipologia industrial implantada, i s'han ajustat els límits zonals a la realitat existent.
- 5.4. Al PAU-3 Càtex-Molí, s'han ajustat el límits zonal a les parcel·les actuals. .
- 5.5. Al PAU-6 Argelines s'han eliminat de la fitxa normativa les referències a la cessió d'aprofitament i a la junta de conservació, i s'ha ajustat la delimitació als límits parcel·laris.
- 5.6. Al PAU-8 Carrer Hospital s'ha regularitzat el límit entre la zona verda del sud i la zona de casc antic, evitant l'aparició d'angles de mal edificar.
- 5.7. Al PAU-9 Riera d'Oromar s'ha inclòs la nau del sud edificada en sòl no urbanitzable.
- 5.8. Al PAU-10 Les Llumbreres es garanteix que les dos parcel·les del sud no es podran subdividir en tant no tinguin façana mínima a vial públic, i s'ha limitat l'ús educatiu.
- 5.9. Al barri de Ribes Blaves, s'han replantejat els mecanismes de gestió de les actuacions proposades, garantint la cessió de les zones verdes i els equipaments i podent considerar com a infraestructures comunes a efectes de l'article 118 bis del TRLU la urbanització del vial principal i l'execució dels serveis urbanístics, i s'ha definit inicialment -a precisar en el pla especial- la quota de participació en el seu cost que pertoca a cada polígon, i s'han introduït diversos ajustos de delimitació.
- 5.10. Cas de no formalitzar abans de l'aprovació provisional del POUM el Conveni Urbanístic relatiu a la PAU-4 Calvari (segons numeració del document aprovat inicialment), aquest serà eliminat, mantenint l'ordenació anterior en sòl urbà.

## **6. Sòl urbanitzable**

- 6.1. S'ha redissenyat la fitxa normativa per tal d'especificar quin és l'objectiu principal de la seva delimitació i quins són els paràmetres d'obligat compliment, els quals s'han indicat també en els i plànols d'ordenació.
- 6.2. S'ha esmenat el percentatge de cessió de sòl amb aprofitament, que és del 10% de l'aprofitament total en tots els sectors.
- 6.3. S'ha eliminat la possibilitat de prorrogar el termini durant el qual la Junta de conservació té l'obligació de conservar les obres d'urbanització.
- 6.4. Al SUD-1 La Central, s'han exclòs part de les parcel·les urbanes amb façana al camí de Vilapou.
- 6.5. Al SUD-2 Can Vicentó, s'ha clarificat que l'ús principal és el d'equipaments públics i s'ha introduït una nova connexió viària entre l'assentament de les Rubiroles i el nucli urbà d'Olesa.
- 6.6. Als sectors SUD-3 Sector de serveis 1 i SUD-4 Sector de serveis 2, s'ha assimilat l'ús hotel·ler a l'ús residencial pel que fa al còmput dels estàndards mínims per a zones verdes, i s'han classificat com a sòl no urbanitzable tots els sòls situats al sud de la C-55.
- 6.7. Al SUD-5 Carretera d'Esparreguera, s'ha especificat que li són d'aplicació les directrius del PDU VBB i l'obligació de preveure les actuacions que correspongui en relació a la porta d'entrada d'Olesa a la via Blava, i s'han introduït ajustos en

la delimitació i qualificacions urbanístiques, incorporant també la nau existent junt a la carretera d'esparreguera com equipament públic.

- 6.8. Al SUD-6 Cal Candi, s'ha refós la regulació i ordenació de la modificació aprovada.
- 6.9. Al SUD-7 La Puda 1 i La Puda 2, s'ha justificat la compatibilitat del seu desenvolupament amb les restriccions que genera l'existència d'un establiment afectat per la normativa SEVESO (Kao), i s'ha redimensionat la relació entre edificabilitat bruta i neta.
- 6.10. Al SUD-9 Can Carreras, s'ha situat el vial de ronda en el límit nord del sector, per tal que esdevingui el límit entre el sòl edificat i l'espai lliure i rústec, i s'ha redefinit el traçat en conseqüència.
- 6.11. Al SUD-10 Les Planes, s'ha garantit la continuïtat del camí rural que passa pel nord del sector.

## **7. Sòl no urbanitzable**

- 7.1. S'ha exclòs la qualificació de sòl rústic (N1) dels àmbits definits pel PTMB com espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari o com espais amb protecció jurídica supramunicipal.
- 7.2. S'han exclòs del catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable els elements en ruïnes Mas Vilar i Mas Raguener

## **8. Documentació i normativa**

- 8.1. S'ha derivat la normativa al pla especial del catàleg de protecció del patrimoni aprovat provisionalment i s'ha actualitzat el llistat d'elements protegits d'acord amb el mateix.
- 8.2. S'han revisat i refós les determinacions del planejament urbanístic vigent que es manté.
- 8.3. Als estudis econòmics s'han inclòs les partides corresponents a l'obtenció de totes aquelles zones verdes no incloses en àmbits de gestió que no són de titularitat pública, el cost d'expropiació del sòl del PAU-6, així com altres partides derivades de les modificacions introduïdes. S'han elaborat quadres detallats de viabilitat econòmica de tots els polígons d'actuació que es delimiten
- 8.4. S'ha donat compliment a l'informe tècnic de la CTUB relatiu a l'esmena de detalls puntuals de la normativa.
- 8.5. S'ha revisat i actualitzat el conjunt de documents del POU en consonància amb les esmenes introduïdes en els plànols d'ordenació i normativa urbanística.
- 8.6. S'ha incorporat la documentació ambiental corresponent a aquesta fase del procés de planejament i l'Estudi de Riscos Geològics.
- 8.7. S'ha adequat el document al logo i normes de la imatge corporativa municipal

## **9. Al·legacions i informes oficials**

- 9.1. Es van presentar un total de 92 al·legacions (3 fora de termini) en el període d'informació pública posterior a l'aprovació inicial municipal de 12 de novembre de 2018, les quals van ser informades, amb proposta de resolució, per l'equip redactor (última versió de l'informe amb data de 19

de juny de 2020), i presentades al Consell Assessor Urbanístic en un moment previ i un altre posterior a la introducció de les corresponents esmenes, les més importants de les quals apareixen també relacionades en aquest informe.

9.2. Pel que fa als 20 informes oficials rebuts, també l'informe de 19 de juny de 2020 conté un major detall en les consideracions i propostes d'esmena de l'equip redactor. El resum és el següent:

**1) DG de Qualitat ambiental i canvi climàtic. DEP de Territori i Sostenibilitat. GENCAT**

S'han introduït les esmenes relatives a risc d'incendis forestals i esmenat l'error en la quantificació de les emissions de CO2 quantificades en l'estudi de mobilitat en la documentació ambiental i EAMG

**2) Servei d'aeroports i transport aeri. DG de Transports i Mobilitat. DEP de Territori i Sostenibilitat. GENCAT**

Confirma que no hi ha incidències en infraestructures aeroportuàries.

**3) DG d'Afers religiosos. DEP de Justícia. GENCAT**

Informe favorable.

**4) Institut Cartogràfic de Catalunya (ICGC)**

S'ha incorporat al POUM l'informe de riscos geològics.

**5) DG de Qualitat ambiental i canvi climàtic. DEP de Territori i Sostenibilitat. GENCAT**

S'han introduït les esmenes en la documentació ambiental i documents afectats les esmenes relatives a qualitat acústica i qualitat lumínica (Vector Llum en Memòria de la Informació i Annex a les normes urbanístiques).

**6) DG de Qualitat ambiental i canvi climàtic. DEP de Territori i Sostenibilitat. GENCAT**

S'han introduït les esmenes relatives a la qualitat de l'aire en la documentació ambiental.

**7) DG de Comerç. DEP d'Empresa i coneixement. GENCAT**

S'han introduït les esmenes relatives a la regulació segons la normativa sectorial vigent, en les normes urbanístiques.

**8) DG de Turisme. DEP d'Empresa i coneixement. GENCAT**

S'han introduït les referències legals corresponents en les normes urbanístiques.

**9) Secretaria de Salut pública. DEP de Salut. GENCAT**

Informe favorable.

**10) Secretaria de Telecomunicacions, ciberseguretat i societat digital. DEP de Polítiques digitals i administració pública. GENCAT**

S'han introduït les esmenes relatives a la regulació del sistema de serveis tècnics i a les reserves de sòl per a infraestructures de telecomunicacions

**11) Autoritat del transport metropolità**

S'han introduït les prescripcions tècniques, reserves per aparcament de bicicletes i motocicletes, i places per càrrega i descàrrega, en l'Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG).

**12) Departament de Cultura. GENCAT**

S'han introduït les esmenes relatives al catàleg de Béns Protegits, que el POUM deriva al Pla especial aprovat per l'Ajuntament en expedient separat.

**13) Direcció General de Protecció Civil. GENCAT**

En la reunió mantinguda amb els representants de la Direcció General de Protecció Civil es va aclarir que, pel que fa a la delimitació de la zona d'indefensió envers l'autoprotecció, de 500 metres, cal delimitar-la des de l'edifici que genera el risc químic i que, en aquest cas, el sector SUD-9 (Les Planes) queda fora. El sector PAU-11 (Mas de les Aigües), en canvi, s'ha de classificar com a sòl no urbanitzable i el sector SUD-7 (La Puda), en no admetre l'ús residencial, es manté, subjecte a la normativa que li sigui d'aplicació.

En conseqüència, s'ha eliminat el PAU-11 (Mas de les Aigües) i s'han incorporat els terrenys al sòl no urbanitzable, introduint al mateix temps les edificacions existents en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable i s'ha introduït en la fitxa normativa del PAU-3 (Càtex-Molí) la obligatorietat d'elaborar els estudis previs relatius al risc d'inundació, d'acord amb els criteris de la IRP/971/2010.

**14) Agència de Residus de Catalunya**

S'han introduït a les normes urbanístiques les prescripcions de l'informe de l'Agència de Residus de Catalunya.

**15) ENDESA**

L'informe indica les noves instal·lacions a desenvolupar en les subestacions d'Abrera i Pierola, així com en les xarxes de transport, per tal d'atendre a la demanda de potencia resultant de la ordenació urbanística prevista en el POUM, que calcula en 120.872 kW.

S'ha reservat el sòl necessari per a la construcció d'una nova subestació, en una posició adjacent al polígon industrial Càtex-Molí (plànol de qualificacions urbanístiques en sòl no urbanitzable, full O.3b), amb la qualificació de sistema de serveis tècnics i ambientals. (clau ST)

**16) Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya (FGC)**

S'ha introduït la proposta relativa a les infraestructures viàries i ferroviàries facilitada per la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat de la Generalitat de Catalunya.

**17) Consell català de l'esport. GENCAT**

Informe favorable.

**18) Direcció General de Prevenció, Extinció d'Incendis i Salvaments. GENCAT.**

S'han introduït en la documentació del POUM les determinacions relatives als hidrants per incendis, als carrers acabats en cul-de-sac i a les franges de seguretat i protecció respecte de la forest.

**19) Oficina Tècnica d'Acció i Avaluació Ambiental. Departament de Territori i Sostenibilitat. GENCAT**

S'ha incorporat al POUM el dictamen preliminar de riscos geològics de l'ICGC de data maig de 2010, amb la identificació de les zones de risc en el municipi.

S'ha incorporat en la fitxa normativa del sector de sòl urbanitzable SUD-9 ("Can Carreras"), abans SUD-8, als efectes del corresponent projecte d'urbanització, la necessitat d'ajustar o introduir les mesures necessàries en el projecte del vial perimetral per tal d'evitar els solapaments amb la riera d'Oromir i la riera de Bellver, respectivament, garantint en tot cas la preservació d'aquests cursos fluvials.

S'ha incorporat en la fitxa normativa del polígon d'actuació urbanística PAU-3 ("Càtex-Mol") la necessitat d'adoptar les mesures necessàries per tal d'evitar el risc d'inundació elaborant els estudis de detall previs a les actuacions.

S'ha reordenat el sector SUD-3 ("Sector de serveis-1") i s'ha incorporat a la fitxa normativa la necessitat de justificar de la compatibilitat amb el risc d'inundació dels terrenys, derivat del torrent que el travessa.

S'ha afegit a la fitxa normativa del sector SUD-10 ("Les Planes"), abans SUD-9, la necessitat d'incorporar al pla parcial un estudi d'impacte i integració paisatgística per tal de garantir la inserció de les edificacions en l'entorn.

S'ha afegit a les fitxes normatives dels sectors de sòl urbanitzable SUD-4 ("Sector de serveis-1") i SUD-5 ("Carretera d'Esparreguera") la necessitat d'incorporar al pla parcial un estudi previ que garanteixi que el seu desenvolupament no produirà efectes directes o indirectes sobre l'espai natural protegit del riu Llobregat.

S'ha eliminat el PAU-2 ("Mas de les Aigües") i s'ha classificar l'àmbit com a sòl no urbanitzable amb la qualificació urbanística de Rústic (clau N1)., qualificant tanmateix les instal·lacions de la Comunitat Minera Olesana com a sistema de serveis tècnics en sòl no urbanitzable, i s'han incorporat la resta d'edificacions en el Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable.

S'ha reubicat l'equipament del sector Ribes Blaves afectat pel connector territorial situat entre els barris de Ribes Blaves i Oasis, establert pel PTMB, a que fa referència l'informe i s'han reajustat els límits del sòl urbà a fi de preservar el connector territorial, que ha estat classificat com a sòl no urbanitzable, dins de la zona clau N2c ("Paisatgístic i ecològic de valor").

S'han incorporat les observacions relatives als Catàlegs de béns protegits i de construccions en sòl no urbanitzable.

**20) Agència Catalana de l'Aigua (ACA)**

Afeccions al domini públic hidràulic: informe favorable

Abastament: informe favorable

Sanejament: informe favorable

Inundabilitat: informe favorable

S'ha esmenat la documentació ambiental, les normes urbanístiques i les fitxes dels sectors de planejament derivats i unitats d'actuació amb les observacions contingudes en els diferents informes favorables.

**14.04.21**