

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

**ACORD CTUB DE DATA 21.12.2020**

**INFORME**

**OLESA DE MONTSERRAT**  
**Abril 2021**

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

## ACORD CTUB DE DATA 21.12.2020

### INFORME

Informe relatiu a l'acord de al Comissió territorial d'Urbanisme de l'Arc Metropolità de Barcelona de data 21 de desembre de 2020. Es procedeix seguint el mateix orde de la part dispositiva de l'acord.

#### **1. Planejament territorial**

##### **1.1. Recalculer l'extensió urbana màxima que d'acord amb les previsions del PTMB seria admesa al municipi d'Olesa de Montserrat d'acord amb la part valorativa.**

S'ha procedit a recalculer l'extensió urbana màxima sense comptabilitzar els barris de Ribes Blaves, Oasis, Mas de les Aigües i les Llumbres, modificant el text i els gràfics de l'apartat 4.11. de la memòria.

S'han recalculat les superfícies i esmenat els esquemes de l'apartat 4.1.1 de la memòria de l'ordenació.

##### **1.2. Refondre als plànols les qualificacions previstes al PDUI de sòl de reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària (SIF) i de sòl de reserva per al sistema d'infraestructura viària (SIV).**

La refosa dels plànols d'acord amb el PDUI, incloent les reserves de sòl per als sistemes viari, s'està fent de la següent manera:

Clau SIV en el PDUI = clau SX en el POUM (ratllat)

Clau SAV en el PDUI = no es modifica la clau i s'assenyala el límit SAV, excepte quan es considera necessari introduir la clau SXp en el POUM

Clau SIF en el PDUI = clau SF en el POUM

Clau SAF en el PDUI = no es modifica la clau i s'assenyala el límit SAF, excepte quan es considera necessari introduir la clau clau SFp en el POUM

Línia límit d'edificació en el PDUI igual en el POUM, sobre la qualificació urbanística corresponent, ajustant la que marca genèricament la Llei a la que defineix el PDUI

**Dibuixar les línies d'afectació del sistema ferroviari (SAF) i d'afectació del sistema viari (SAV) i el traçat de les vies integrades, les vies ciclistes i els camins.**

D'acord amb el criteri exposat en la nota anterior.

**I incorporar a la normativa les definicions i regulació que el PDUI estableix per a cadascuna de les tipologies de via previstes.**

S'han incorporat a la normativa les definicions i regulacions del PDUI

- 1.3. Refondre als plànols d'ordenació la qualificació de sistema viari Via Blava (Xvb) prevista al PDU VBB i incloure aquesta tipologia als tipus de vies del sistema viari.**

S'han refós els plànols d'acord amb el PDU VBB.

S'ha inclòs la tipologia SXvb en els articles 67 i 74.1.2 de les normes urbanístiques

## **2. Memòria social**

- 2.1. Incloure una anàlisi de les necessitats i mancances actuals del municipi en matèria social, explicant els mecanismes previstos al POUM per a donar-hi resposta**

La Memòria social calcula les necessitats d'habitatges amb protecció oficial que generen els nous desenvolupaments, als que és possible donar-hi resposta des del planejament urbanístic que els proposa. El dèficit històric és molt superior, segons es deriva del càlcul de la demanda exclosa efectuat, però el planejament urbanístic no podrà donar-hi una resposta directa i immediata amb els sectors de sòl urbanitzable delimitats, encara que pot preveure les vies alternatives per tal d'arribar a absorbir les necessitats estimades. Per a fer front a aquest dèficit acumulat al llarg dels anys caldrien altres mesures complementàries al planejament urbanístic general, i que un nou Pla municipal de l'habitatge podria proposar i articular per a la seva incorporació urbanística.

La previsió d'habitatges HPO en els sectors majoritàriament unifamiliars (PAU-1, PMU-1, SUD-9 i SUD-10) s'estima correcta, atesa la seva posició urbana central i en total continuïtat con la resta del teixit urbà consolidat, i és totalment necessària atea el dèficit global que cal afrontar.

En tot cas s'ha calculat en la Memòria social el dèficit global al costat del dèficit generat pels nous desenvolupaments urbanístics. El POUM absorbeix una gran part del dèficit global existent, i la resta podrà situar-se a partir d'altres mesures alternatives, com poden ser:

- a) Destinar a habitatges amb protecció oficial les cessions de sòl amb aprofitament que generen els sectors de sòl urbanitzable i la majoria de polígons d'actuació urbanística.
  - b) Implementar, mitjançant la política d'habitatge municipal, la obligatorietat de reserva d'habitatges amb protecció oficial, en un determinat percentatge, en determinades promocions residencials en sòl urbà consolidat, el que requereix una figura específica d'anàlisi i actuació.
  - c) Revisar el vigent Pla municipal de l'habitatge, avui ja obsolet, per tal d'incloure altres previsions específiques en aquest sentit que puguin incorporar-se al procés de desenvolupament del POUM.
- 2.2. Ajustar la proposta a les determinacions del Decret 75/2014 del Pla per al dret a l'habitatge pel que fa a la superfície màxima dels habitatges amb protecció oficial.**

S'ha introduït aquest ajust, proposant amb caràcter general habitatges de 90 m<sup>2</sup> útils (amb coeficient conversió 0,80 m<sup>2</sup>útil/m<sup>2</sup>construït) tot i que la reserva es fa en metres quadrats de sostre.

- 2.3. Concretar si el sòl qualificat d'habitatge de protecció oficial es destina a la qualificació genèrica o a la qualificació específica que permet només l'accés en règim d'arrendament d'acord amb l'article 57 del TRLU.**

Es preveu un sistema d'habitatges dotacionals públics en règim d'arrendament, que ara s'ha inclòs en el sistema d'equipaments. En principi la qualificació específica per arrendament es limita als habitatges dotacionals públics del sistema d'equipaments (SEhd).

### **3. Sistemes**

- 3.1. Al sistema viari refondre les determinacions normatives i d'ordenació del PDUI i el PDU VBB. Justificar si queda convenientment resolt l'accés al sector sud del polígon industrial de can Singla.**

S'han esmenat els articles 67 i 74 de les normes urbanístiques per tal d'incloure les zones de servitud dins del sistema viari, amb la clau SXp i s'han esmenat els plànols en consonància

S'han esmenat els plànols d'ordenació per tal d'introduir un segon accés al sector sud del polígon industrial de can Singla.

**Eliminar la tipologia de vials privats i qualificar aquests espais amb la clau zonal que correspongui a la parcel·la de la qual formen part.**

S'ha eliminat la tipologia de vial privats en els articles 67 i 74 de les normes urbanístiques.

S'han inclòs els vials privats en la corresponent clau zonal amb un ratllat que indica que es tracta d'espais no edificables.

**Al sistema ferroviari, refondre les determinacions normatives i d'ordenació del PDUI. Valorar la possibilitat de sol·licitar reduccions puntuals de la línia d'edificació en àmbits urbans amb un alt grau de consolidació que en tot ca hauran de ser validades per l'òrgan competent en la matèria mitjançant el corresponent informe.**

S'han esmenat els articles 67 i 87 de les normes urbanístiques per tal d'incloure les zones de domini públic i de protecció dins del sistema ferroviari, amb la clau SXp, i s'han esmenat els plànols en consonància.

- 3.2. Al sistema d'espais lliures i zones verdes, excloure les zones de protecció del sistema viari i del sistema ferroviari i incloure-les al sistema de comunicacions corresponent.**

S'ha introduït en els articles 5, 67, 74 i 87 de les normes urbanístiques una subclau de protecció de comunicacions dins dels sistemes viari (SXp) i ferroviari (SFp), que abasta la major entre la zona de servitud en el sistema viari i la de domini públic en el sistema ferroviari, o les SIV i SIF en el PDUI, però no la línia límit d'edificació, que s'indica a traces dins de la qualificació zonal corresponent, i s'han esmenat els plànols en consonància.

**Excloure tots aquells espais la configuració i dimensió dels quals no sigui adequada a llur funcionalitat (rotondes, illetes viàries o similars). Refer la quantificació i justificació del compliment de l'article 58 del TRLU d'acord amb la part valorativa.**

S'han modificat els articles 93 i 95 de les normes urbanístiques per tal d'excloure tota la subclau SV4 (altres espais lliures) del còmput per la justificació de l'estàndard mínim d'espais lliure segons l'article 58 TRLU, i s'han esmenat els plànols en consonància.

- 3.3. Al sistema d'equipaments, garantir normativament que mantindran la propietat privada en tant l'ajuntament no justifiqui i declari la necessitat que esdevinguin públics.**

S'ha modificat en aquest sentit l'article 70.3 de les normes urbanístiques

**Analitzar la possibilitat de flexibilitzar els paràmetres d'aplicació als equipaments públics per tal de millorar-ne la seva implantació i funcionalitat a través del corresponent pla especial.**

S'indica que l'article 104.2 de les normes urbanístiques ja preveu la possibilitat d'un pla especial

**Clarificar el règim de sòl i la delimitació del camp de tir i la zona verda de les Planes.**

S'ha incorporat la modificació 22 del PGOU referida al camp de tir i zona verda.

**Incloure els habitatges dotacionals, adequant les tipologies a les que preveu el TRLU i analitzant la necessitat d'obligar a una reserva mínima d'una plaça d'aparcament per habitatge.**

S'han ajustat els habitatges dotacionals a les tipologies previstes en la Llei i s'han inclòs en el sistema d'equipaments (clau SEhd), en el capítol 6 del Títol 3 de les normes urbanístiques, en els apartats 4.3.5, 4.3.7, 5.5.2 i 5.5.4 de la memòria de l'ordenació (i en els quadres numèrics corresponents), així com en l'apartat 6 de la memòria social i en els plànols d'ordenació, amb dues subcategories específiques que no contradiuen la tipologia general legalment definida dins del sistema d'equipaments públics.

La reserva mínima de 1 plaça d'aparcament per habitatge ja estava prevista en l'article 107.3 de les normes urbanístiques.

#### **4. Sòl urbà**

- 4.1. A la zona de nucli antic (R1) valorar que es pugui agregar parcel·les contigües fins assolir una façana màxima de 12 metres.**

S'ha modificat l'article 165.3 de les normes urbanístiques en aquest sentit.

- 4.2. A la zona de nucli d'eixample (R3) adequar les alçades dels plànols d'ordenació a les determinacions normatives en funció a l'amplada de carrer. Regular de forma detallada les intervencions admeses en els edificis que restin amb volumetria disconforme, en els quals no s'hi podrà implantar un nou habitatge en planta**

**baixa. Revisar l'alçada prevista de PB+4 al front edificat de la plaça del Doctor Fleming.**

- a) S'ha efectuat una comprovació al respecte, atès que en principi les altures d'edificació en l'Eixample es corresponen amb les amplades de carrer. L'informe no cita les errades detectades.
- b) S'introdueix la regulació relativa als habitatges en planta baixa, que es considera adequada.
- c) L'altura de PB+4P a la plaça Dr Fleming es correspon amb l'amplada de vial, si bé es pot reduir com a excepció, a la vista de l'estat actual del front edificat.

**4.3. A la zona en illa oberta (R4) assenyalar en els plànols d'ordenació l'alçada màxima de tots els edificis i replantejar la necessitat de tantes subclaus específiques.**

- a) S'ha procedit a completar les altures d'edificació els edificis situats en aquesta clau.
- b) Les subclaus són necessàries per regular les especificitats de cada illa d'acord amb el planejament vigent que es manté, i quin potencial en termes d'edificabilitat i densitat d'habitatges no es vol sobrepassar.

**4.4. A la zona de cases agrupades (R5b) eliminar els paràmetres que fan referència a illes senceres (edificabilitat i/o numero màxim d'habitatges) i regular els que són propis d'una zona unifamiliar (parcel.la mínima, índex d'edificabilitat, etc.**

Es tracta d'una zona de conjunts de cases amb ordenació específica. Els paràmetres que fan referència a illes senceres només apareixen a les subclaus corresponents a ordenacions específiques que es mantenen, però no a la regulació general. De la mateixa manera que en la clau anterior l'objectiu d'aquesta clau es regular les especificitat de cada illa d'acord amb el planejament anterior que es manté, i quin potencial en termes d'edificabilitat i densitat d'habitatges no es vol sobrepassar.

**4.5. A la zona industrial (A1) replantejar la qualificació d'algunes illes en base a la tipologia a implantar.**

L'informe no indica quines qualificacions en concret caldria replantejar en funció de la tipologia a implantar. S'han revisat i procedit a algun canvi puntual.

**Excloure l'ús educatiu i el d'habitatge per al guarda.**

S'ha exclòs l'ús educatiu i el d'habitatge del guarda en els articles 186.C.3 i 4 i 188.C.4 i 5 de les normes urbanístiques

**Replantejar la possibilitat d'admetre activitats independents en la planta primer dels edificis i la superfície mínima per a locals de restauració (100 m2).**

Es pot eliminar la possibilitat d'activitats independents en planta primera, que es condicionava a una sèrie d'obligacions, si l'ajuntament ho estima pertinent, tot i que afectarà a la viabilitat econòmica dels polígons industrials, al reduir notablement les condicions de la oferta d'activitats possibles en les naus industrials, i les seves potencialitats d'ús, en un moment en que moltes resten buides, poc ocupades o ocupades per usos amb poc valor afegit.

Quan a la superfície mínima dels locals de restauració no s'indica si es considera que cal reduir-la o ampliar-la.

**Assenyalar aquells polígons on s'admetria la implantació de l'ús logístic i amb quines condicions.**

La implantació de l'ús logístic s'admet amb caràcter general dins de l'industrial o de magatzem, sense que es consideri necessari indicar expressament els polígons, ja que per les seves pròpies limitacions funcionals només podrà implantar-se en un reduït nombre de parcel·les.

**Ajustar els límits de la parcel·la de la indústria Kao al sòl ja transformat.**

Els límits de la parcel·la Kao responen a l'al·legació presentada per aquesta indústria, que va ser acceptada. S'ha procedit a ajustar els límits d'acord amb els sòls ja transformades i les limitacions topogràfiques..

- 4.6. **Eliminar la zona de jardí privat i qualificar aquests sòls amb la mateixa clau que la parcel·la a la que pertanyen, indicant que han de quedar lliures d'edificació.**

S'han eliminat les zones de verd privat (clau VP) en els articles 5 i 158, i s'han eliminat els articles anteriors 195 i 196 i s'ha indicat en els plànols, en cada cas, amb un ratllat, els espais que han de quedar lliures d'edificació.

## **5. Polígons d'actuació**

- 5.1. **Especificar a la fitxa normativa de cadascun d'ells quin és l'objectiu principal de la seva delimitació.**

S'ha introduït a les fitxes un apartat amb l'objectiu principal.

- 5.2. **Al PAU-1 Les Rubiroles, ajustar la delimitació als límits de les parcel·les que hi estan incloses.**

S'han replantejat l'ordenació atenent als límits parcel·laris i a la coherència urbanística i viabilitat econòmica del polígon.

**Ajustar el carrer d'Àngel Guimerà als terrenys ja transformats i dissenyar el girador de manera que només afecti parcel·les urbanes.**

S'ha modificat el girador en el sentit exposat

**Replantejar el traçat del vial d'enllaç entre el carrer d'Àngel Guimerà i el de Francesc Monné.**

S'ha esmenat ampliant encara més la longitud, per tal d'aconseguir el pendent correcte. Caldrà en tot cas un projecte d'urbanització específic, condició que s'ha inclòs en la fitxa normativa.

**Preveure una zona plurifamiliar per als habitatges de protecció oficial.**

La clau 5a (habitatges en filera) és la prevista pels habitatges HPO, i es considera més adequada que una zona plurifamiliar, que és la dominant a la zona, i complementària a la ja existent en l'extrem sud del polígon, sense necessitat de definir una zona plurifamiliar que contrastaria amb ella tipologia majoritària en el sector..

**Ajustar el número màxim d'habitatges als que resultarien d'aplicar els paràmetres genèrics de les zones amb les quals es qualifica el sòl.**

Pel que fa a la densitat, atès que la unitat ha de fer front a les cessions de sòl i obres de millora de la urbanització, el Pla ha ampliat mínimament el nombre d'habitatges a un màxim de 23, inclosos els HPO, el que es considera imprescindible per assegurar la seva viabilitat econòmica.

**5.3. Al PAU-2 Vilapou, replantejar les qualificacions en base a la tipologia industrial implantada.**

S'ha reconvertida la subclau A1b-3 d'indústria aïllada, a subclau A1a-4 d'indústria entremitgeres, en els articles 188 i 190 de les normes urbanístiques, en les fitxes numèriques i gràfiques, i en els plànols d'ordenació

**Ajustar el límit zonal de l'illa situada a l'extrem oest a la línia de façana de les naus existents.**

S'ha ajustat el límit zonal a la línia de façana de les naus a les que es fa referència.

**Qualificar de sistema viari el talús actual.**

S'ha qualificat com a sistema viari (clau SX) el talús existent qualificat com a sistema d'espais lliures (clau SV)

**Analitzar les implicacions econòmiques derivades de l'afectació d'una parcel·la privada per a la constitució d'un vial perimetral i la possibilitat de garantir aquesta circulació pel camí existents.**

S'ha desafectat la parcel·la i esmenat el traçat del vial perimetral.

**Clarificar la diferència de la fitxa entre la superfície de sostre edificable (43.996,40 m<sup>2</sup>) i la de sostre per a altres usos (49.905,00 m<sup>2</sup>)**

S'ha esmenat la errada detectada en la fitxa numèrica.

**5.4. Al PAU-3 Càtex-Molí, reconèixer la vialitat existent a la part central i ajustar el límit zonal a les parcel·les actuals.**

Els espais de pas interiors, irregulars, no són vials existents sinó que formen part del recinte industrial i no es considera convenient ni justificat procedir a una difícil operació de delimitació de les naus i edificacions existents en relació als espais lliures amb diferents funcions, que a més no tenen les condicions adequades com a vials. Es considera millor opció mantenir el recinte industrial amb la qualificació prevista.

**Qualificar les illes dels dos extrems d'indústria aïllada o preveure nous vials que estructurin ambdós àmbits i donin accés a totes les possibles naus.**

S'ha qualificat l'illa de l'extrem est com a indústria aïllada (clau A1b).

Pel que fa a la de l'extrem oest, per les raons expressades en el punt anterior, a la vista de la seva configuració actual com a recinte industrial, amb dominància de naus entremitgeres, no es considera adient el canvi de qualificació.

**Clarificar la diferència de la fitxa entre la superfície de sostre edificable (16.329 m<sup>2</sup>s i la de sostre per a altres usos (112.541,80 m<sup>2</sup>).**

S'ha esmenat la errada detectada en la fitxa numèrica.



- 5.5. Al PAU-4 Margarida Biosca estudiar altres configuracions de la zona verda que en millorin la funcionalitat urbanística i social.**

Si es trasllada la zona verda, amb la mateixa superfície, al front del carrer Margarida Biosca, mantenint el sostre total edificable de la unitat d'actuació, es perdrà la relació amb la xemeneia protegida. Cal tenir en compte, però, que s'obliga a recular l'alineació de façana del bloc al nou carrer, ampliant així la visibilitat de la plaça, i que la façana posterior de la plaça és una planta baixa amb activitats comercials, que també es poden situar en els laterals, aportant activitat a la plaça.

- 5.6. Al PAU-6 Argelines eliminar de la fitxa normativa les referències a la cessió d'aprofitament i a la junta de conservació.**

S'han eliminat aquests extrems de la fitxa normativa.

**Ajustar el límit de la qualificació d'equipaments al de la parcel·la veïna.**

S'han ajustat els límits a la parcel·la veïna.

- 5.7. Al PAU-8 Carrer Hospital regularitzar la parcel·la d'equipaments fins obtenir unes dimensions i proporcions més adequades al seu funcionament i amb més façana per a edificar.**

La parcel·la d'equipaments cal contemplar-la com ampliació del l'equipament existent amb front al carrer de la Creu Reial (possible museu a cal Puigjaner) i no com un equipament independent. En aquest sentit, la façana al vial de nova obertura és secundària i addicional a la que l'equipament ja té amb front al carrer de la Creu Reial, i no es preveu més edificació amb front al carrer de nova obertura.

**Regularitzar el límit entre la zona verda del sud i la zona de casc antic, evitant l'aparició d'angles de mal edificar.**

S'ha regularitzat el límit indicat.

- 5.8. Al PAU-9 Riera d'Oromar incloure la nau del sud que també forma part del conjunt edificat.**

Aquesta nau no es va incloure per tractar-se d'una nau edificada en sòl no urbanitzable segons el pla general que es revisa. Ara s'ha situat dins del PAU, amb la qual cosa haurà de regularitzar la seva situació.

**Replantejar la tipologia industrial a implantar.**

La tipologia de naus entre mitgeres es considera correcta i ajustada a la realitat existent.

- 5.9. Al PAU-10 Les Llumbreres garantir que les dos parcel·les del sud no es podran subdividir en tant no tinguin façana mínima a vial públic.**

S'ha indicat aquesta condició en la fitxa normativa.

**Limitar usos com l'educatiu o el sanitari-assistencial.**

S'ha limitat l'ús educatiu, però es manté l'ús sanitari-assistencial atès que no es vol impedir un possible petit ambulatori o llar d'infants, tot i que el Pla preveu un àmbit d'equipament públic. L'ús sanitari-assistencial ja queda limitat amb caràcter general en l'article 185 i en tot cas hauria de complir la normativa sectorial que li sigui d'aplicació..

- 5.10. Al barri de Ribes Blaves, replantejar 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, havent d'establir la quota de participació en el seu cost que pertoca a cada polígon.**

Tal com està plantejat compleix ja aquestes condicions, atès que es proposa la redacció prèvia d'un pla especial, que ha de garantir precisament la cessió de les zones verdes i els equipaments, així com les infraestructures comunes (vial principal) i els serveis urbanístics. No sembla necessari afegir garanties addicionals, la que no es podran executar els polígons sense el pla especial previ.

La quota de participació que pertoca a cada polígon és també un element a precisar pel pla especial, atenent als diferents factors que incideixen en la seva definició. S'ha avançat en el POUM aquest percentatge en base a l'edificabilitat de cada polígon, amb la indicació de que el pla especial el precisi, si ho considera necessari, en funció d'altres elements que justifiquin la introducció de factors de ponderació.

**Plantejar un redimensionat més acurat del sòl de sistemes en base a les necessitats del barri i sempre garantint els estàndards mínims que fixa el TRLU. I**

Pel que fa al sòl destinat a sistemes, no s'indica en quin sentit es proposa el seu redimensionat. En tot cas, l'article 70.7 TRLU remet als articles 65 i 66, però n'exclou els estàndards aplicables dels plans parcials de l'article 65.3, raó per la qual no s'entén a quins estàndards mínims del TRLU es refereix l'informe.

**Intentar situar els culs de sac més limítrofs dins uns límits més clars del sòl urbà i evitar que afectin el sòl rústec.**

S'han revisat els culs de sac en els en el sentit indicat, si bé cal precisar que no se situen mai en sòl rústec, sinó sempre en sòl urbà, dins del perímetre del pla especial.

**Limitar usos com l'educatiu o el sanitari-assistencial.**

Atès que es tracta d'un barri d'Olesa de certa dimensió i densitat poblacional, no es veu perquè cal limitar els usos educatiu i sanitari-assistencial en els espais reservats per equipaments. D'altra banda, l'ús sanitari-assistencial ja queda limitat amb caràcter general en l'article 185, si es vol implantar en parcel.la privada.

## **6. Sòl urbanitzable**

- 6.1. Identificar quins aspectes de l'ordenació que s'assenyala a nivell gràfic són vinculants i quina merament indicatius.**

S'ha procedit a introduir les indicacions pertinents en les fitxes gràfiques.

- 6.2. Establir una cessió del 10% de l'aprofitament a tots els sectors.**

S'ha esmenat l'errada.

- 6.3. Eliminar la possibilitat de prorrogar el termini durant el qual la Junta de conservació té l'obligació de conservar les obres d'urbanització.**

S'ha esmenat aquest extrem.

- 6.4. **AI SUD-1 La Central, excloure la part de les parcel·les urbanes amb façana al camí de Vilapou.**

S'han exclòs les parcel·les, però no el vial.

- 6.5. **AI SUD-2 Can Vicentó, clarificar-ne l'ús principal.**

S'ha esmenat la descripció de l'apartat 4.4.2 de la memòria de l'ordenació, atès que l'ús principal és el d'equipaments públics.

**Establir com a condició de l'ordenació la millora de les connexions entre l'assentament de les Rubiroles i el nucli urbà d'Olesa.**

S'ha inclòs la condició indicada en la fitxa normativa del sector.

- 6.6. **AI SUD-3 Sector de serveis 1, assimilar l'ús hotel·ler a l'ús residencial pel que fa al còmput dels estàndards mínims per a zones verdes que fixa el TRLU.**

S'ha indicat aquesta assimilació en la fitxa normativa, als efectes oportuns en vista al càlcul dels estàndards mínims en el pla parcial.

**Eliminar la regulació específica per a les parcel·les centrals.**

La regulació específica de les parcel·les centrals respon a la voluntat de regular les activitats ja existents. Si se suprimeix quedaran amb ús disconforme.

- 6.7. **AI SUD-4 Sector de serveis 2, assimilar l'ús hotel·ler a l'ús residencial pel que fa al còmput dels estàndards mínims per a zones verdes que fixa el TRLU.**

S'ha indicat aquesta assimilació en la fitxa normativa, als efectes oportuns en vista al càlcul dels estàndards mínims en el pla parcial.

**Classificar de sòl no urbanitzable el subsector situat al sud de la C-55.**

La classificació com a sòl no urbanitzable de la franja situada als sud de la C-55, si bé és adequada des del punt de vista urbanístic i paisatgístic, tot i que incideix en l'aprofitament global del sector. Amb tot s'ha eliminat, considerant que no es tracta d'una modificació substancial que alteri el model urbanístic, sinó d'un ajust de delimitació i atès que el reestudi del sector sense aquesta franja edificable, mal posicionada per quedar desnepejada a l'altre costat de la carretera C-55, permet garantir la seva viabilitat econòmica.

- 6.8. **AI SUD-5 Carretera d'Esparreguera, especificar que li són d'aplicació les directrius per als planejaments urbanístics derivats que estableix el PDU VBB i l'obligació de preveure les actuacions que correspongui en relació a la porta d'entrada d'Olesa a la via Blava.**

S'introdueixen les especificacions derivades del PDU VBB i altres que s'indiquen, en la fitxa normativa del sector.

**Establir com a condicions de l'ordenació l'obligació de destinar la franja més propera al riu a espais lliures, que es garantirà la continuïtat d'aquests espais lliure en tot el front del sector, independentment que es qualifiqui la nau existent de sistema d'equipaments, i que les edificacions es situaran el més allunyades possible del riu.**

S'ha establert en la fitxa normativa.

S'ha introduït en els plànols i en la fitxa gràfica una alineació de façana reculada 10 metres com a mínim del vial sud.

**Especificar que l'estudi que el planejament derivat ha de contenir sobre els efectes directes o indirectes que el desenvolupament del sector produirà sobre l'espai natural protegit del riu Llobregat, serà valorat per l'òrgan competent en matèria de medi ambient.**

S'ha especificat en la fitxa normativa.

A tenor de la revisió d'edificabilitat bruta operada en els sectors SUD-7 i SUD-8, es proposa revisar també la del sector SUD-5, en base a una edificabilitat neta zonal de 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s, atenent en aquest cas al caràcter mixt del sector industrial-serveis.

- 6.9. Al SUD-6 Cal Candi, refondre la regulació i ordenació de la modificació que s'està tramitant.**

S'ha incorporat la refosa gràfica i normativa d'acord amb el pla parcial aprovat.

- 6.10. Al SUD-7 La Puda 1 i La Puda 2, justificar la compatibilitat del seu desenvolupament amb les restriccions que genera l'existència d'un establiment afectat per la normativa SEVESO.**

S'ha introduït aquesta limitació en la fitxa normativa del sector

**Revisar a la baixa l'índex d'edificabilitat bruta per tal d'ajustar-lo a les determinacions de la indústria aïllada.**

La edificabilitat bruta del sector dona índexs nets més alts que en la indústria aïllada en sòl urbà, degut a les importants càrregues de cessió de sòl incloses en els sectors, i en ares a la seva viabilitat econòmica. Es volen possibilitar tipologies industrials diferents, amb la inclusió de plantes altell o altres modalitats. S'ha redimensionat la edificabilitat bruta i neta en aquest sentit.

- 6.11. Al SUD-9 Can Carreras, establir com a condició per a l'ordenació el fet de situar el vial de ronda el més al nord possible del sector, per tal que esdevingui, en la mida del possible, el límit entre el sòl edificat i l'espai lliure i rústec.**

S'ha redefinit el traçat de la vial de ronda en el sentit indicat.

- 6.12. Al SUD-10 Les Planes, establir com a condició per a l'ordenació que la totalitat de la banda est s'ha de destinar a zones verdes i equipament i que cal garantir la continuïtat del camí rural que passa pel nord del sector.**

No s'entén la condició indicada, atès que la totalitat de la banda est del sector ja es destina a zones verdes i equipament.

El camí rural existent no es vol afectar amb la ordenació proposada, tret del tram que cal redreçar, i té garantida la seva continuïtat. S'ha clarificat el seu traçat entre l'equipament i la zona verda.

## **7. Sòl no urbanitzable**

- 7.1. Excloure en els plànols d'ordenació la qualificació de sòl rústic (N1) de qualsevol àmbit que el PTMB defineix com espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari o com espais amb protecció jurídica supramunicipal.**

S'ha procedit a efectuar la exclusió indicada.

- 7.2. Excloure del catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable els elements en ruïnes Mas Vilar i Mas Raguener , en conseqüència, replantejar la necessitat d'incloure el catàleg al POUM o, per contra, mantenir vigent el pla especial actual.**

S'ha procedit a efectuar la exclusió indicada.

## **8. Documentació i normativa**

- 8.1. Incloure el catàleg de protecció del patrimoni derivant la seva regulació al pla especial que s'està tramitant en paral·lel al POUM. Revisar si la catalogació sobre determinades parcel·les està generant situacions de vinculació singular.**

S'ha procedit a incloure el Catàleg derivant la seva regulació al pla especial aprovat.

- 8.2. Elaborar els plànols d'ordenació del sòl urbà a l'escala mínima d'1:1.000, utilitzant una base cartogràfica adequada a tal efecte.**

S'està utilitzant la nova cartografia municipal actualitzada amb el detall corresponent a l'escala 1:1.000, el que permet imprimir a l'escala que es precisi. No obstant, es considera que l'escala 1:2.000 és suficient per a reflectir el nivell de detall necessari i permet contenir tota la ordenació del sòl urbà en un nombre limitat de fulls.

**En el plànol de planejament vigent refondre les determinacions de la Modificació puntual 7 del PGOU.**

S'ha procedit a incloure la Modificació puntual 7

**I en els plànols d'ordenació repassar la zona de nucli antic, on apareixen alçades de l'edificació desplaçades o manca alguna línia de profunditat edificable.**

No s'indiquen les errades o omissions detectades. S'ha procedit a efectuar el repàs general i s'han esmenat les errades detectades.

- 8.3. A l'informe de sostenibilitat econòmica incloure la partida corresponent a l'obtenció de totes aquelles zones verdes no incloses en àmbits de gestió que no siguin de titularitat pública; el cost d'expropiació del sòl del PAU-6; i els quadres detallats de viabilitat econòmica de tots els polígons d'actuació que es delimiten. Pel que fa a les actuacions relatives a infraestructures viàries imputades a administracions territorials, s'estarà al que determini l'òrgan competent en la matèria.**

S'ha procedit a incloure aquestes partides en l'informe de sostenibilitat econòmica, si bé, en principi, totes les zones verdes no incloses en àmbits de gestió i que no són ja de titularitat pública estan ja contemplades en l'estudi econòmic.

- 8.4. Donar compliment a l'informe tècnic annex relatiu a l'esmena de detalls puntuals de la normativa.**

S'han esmenat les normes urbanístiques d'acord amb l'annex indicat.

**20.04.21**