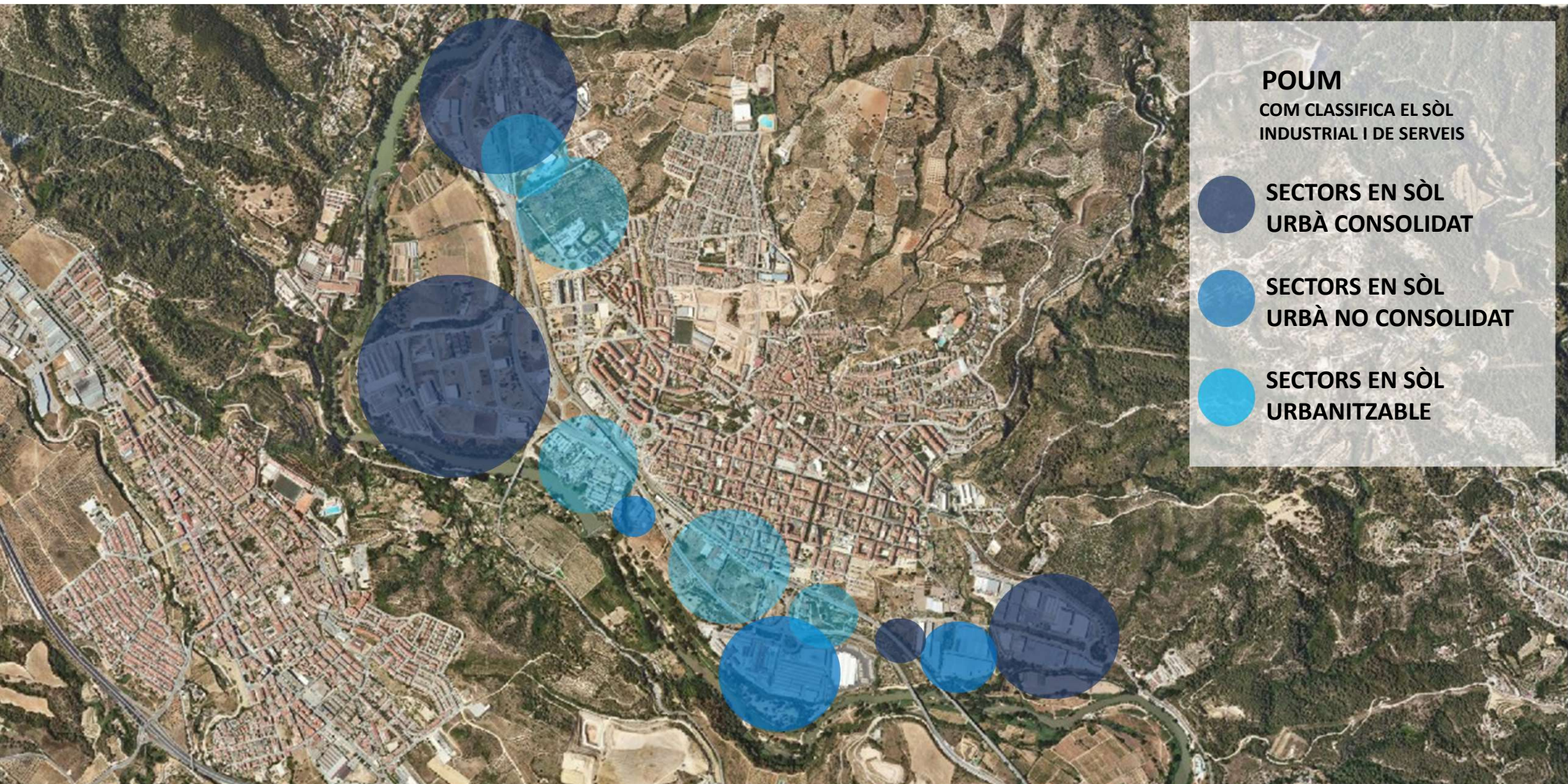


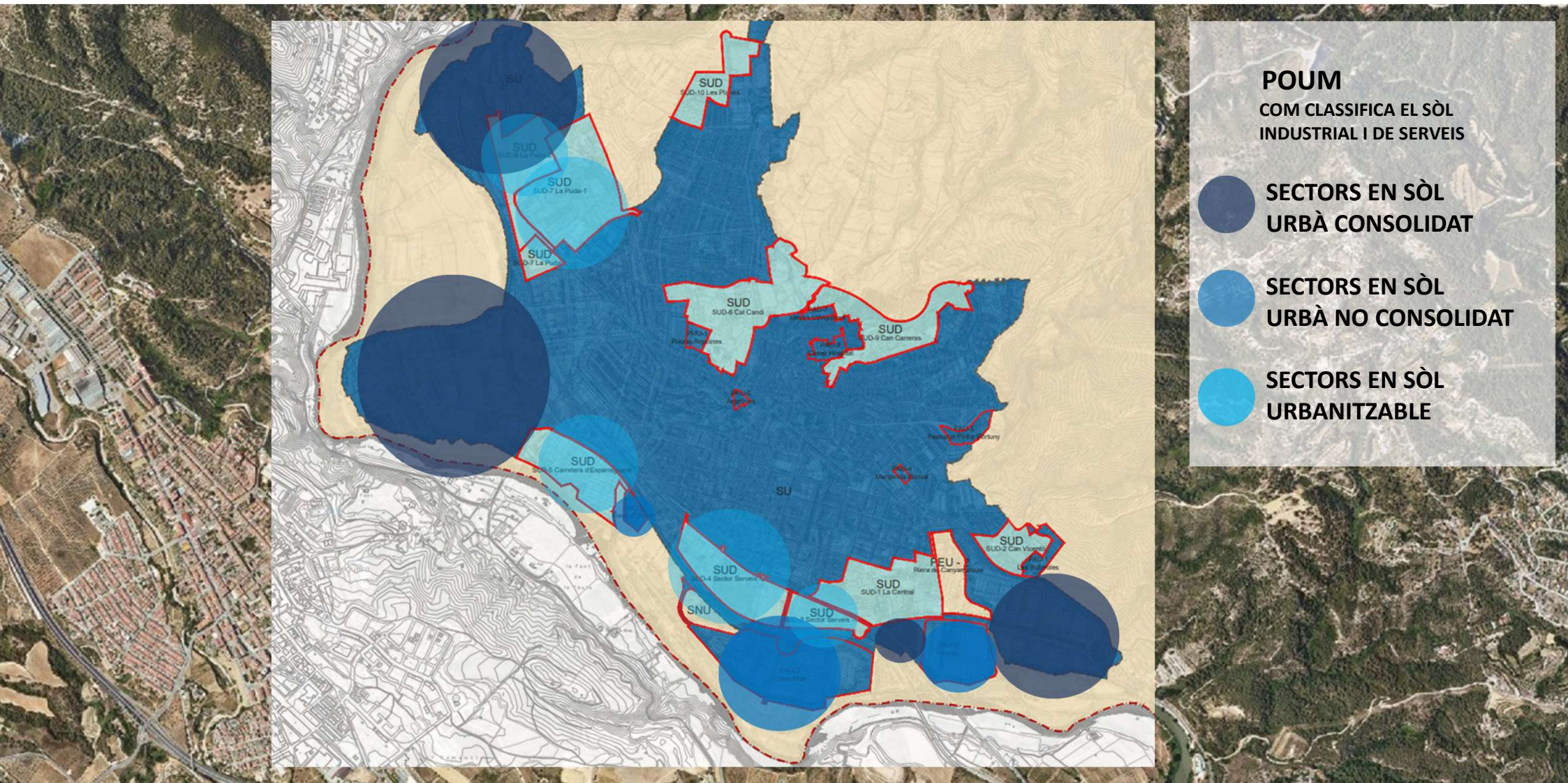
Ajuntament
d'Olesa de Montserrat

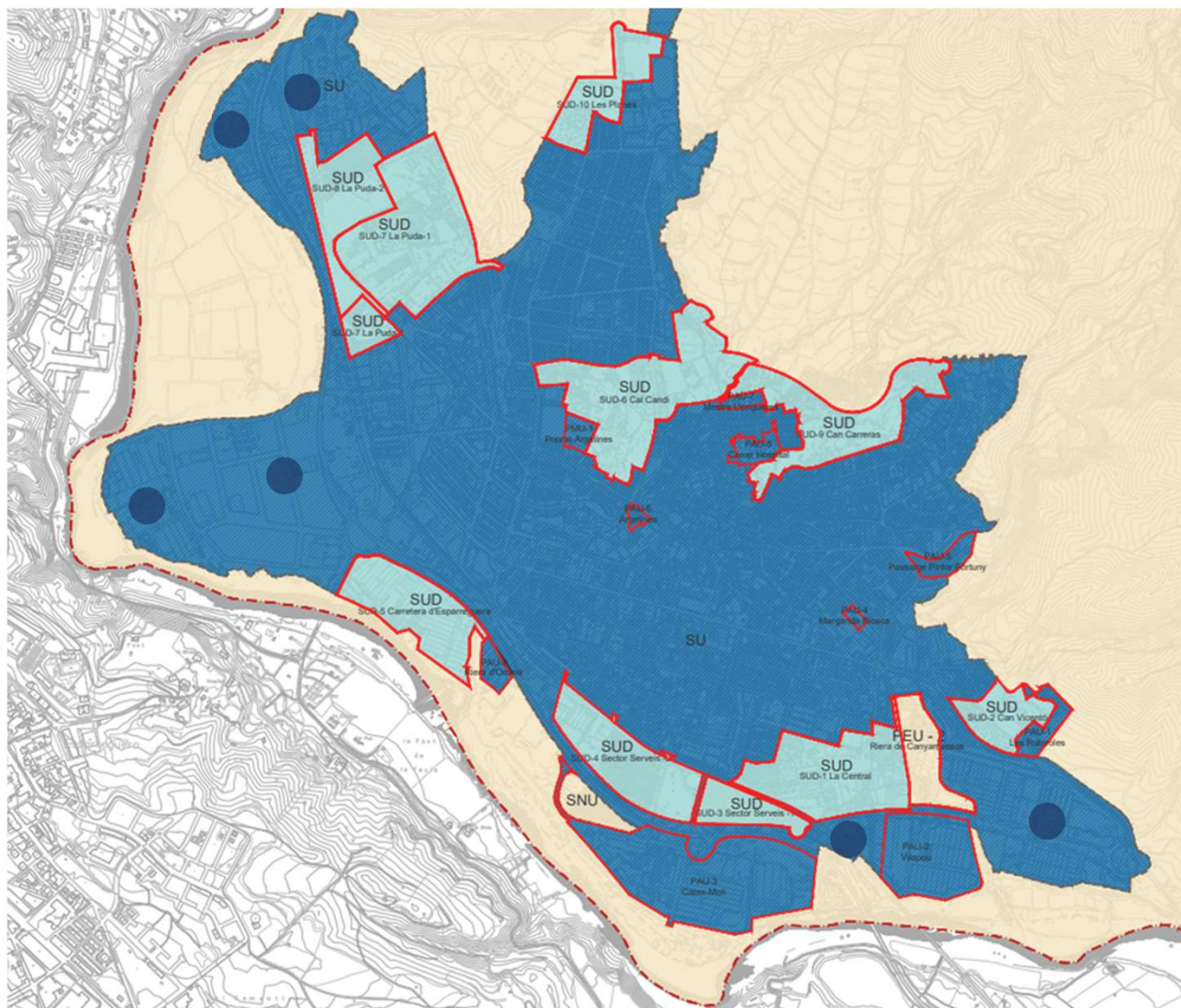
ésurbanisme



POUM
COM CLASSIFICA EL SÒL
INDUSTRIAL I DE SERVEIS

-  **SECTORS EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT**
-  **SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT**
-  **SECTORS EN SÒL URBANITZABLE**



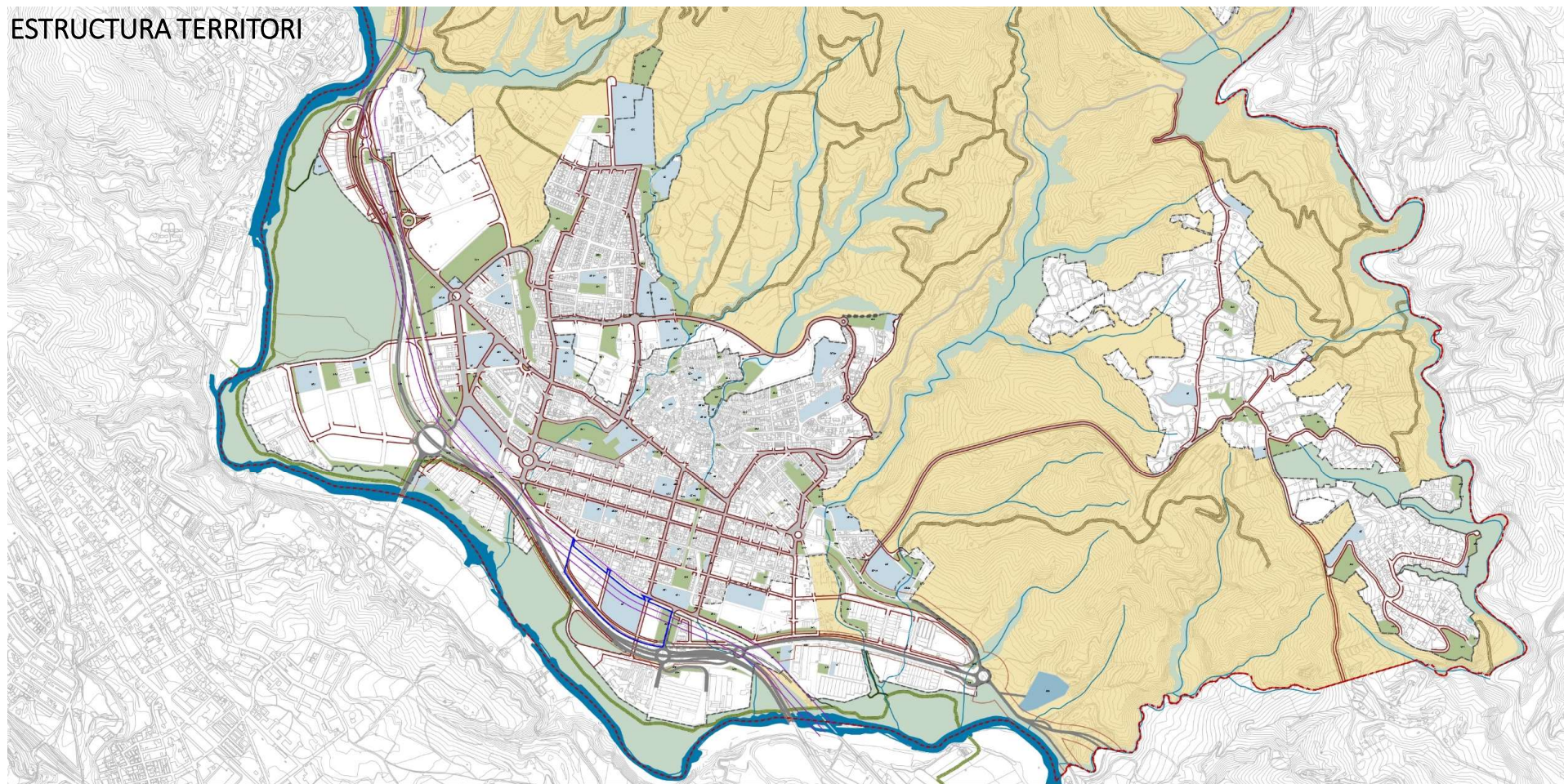


POUM
COM CLASSIFICA EL SÒL
INDUSTRIAL I DE SERVEIS

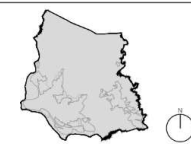
- SECTORS EN SÒL URBÀ CONSOLIDAT
- SECTORS EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
- SECTORS EN SÒL URBANITZABLE

Plànol classificació del sòl

ESTRUCTURA TERRITORI



<ul style="list-style-type: none"> — Límit terme municipal - - - Límit del sòl urbà — Límit de sector o àmbit de gestió 	<p>SISTEMES URBANÍSTICS DE COMUNICACIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> — Xarxa ferroviària — Xarxa viària territorial bàsica — Xarxa viària local bàsica — Xarxa viària de camins rurals — Xarxa viària PDU via blava 	<ul style="list-style-type: none"> - - - Línia d'edificació del sistema ferroviari - - - Línia d'edificació del xarxa bàsica - - - Línia d'edificació camins rurals 	<p>SISTEMES URBANÍSTICS D'EQUIPAMENTS COMUNITARIS</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ SE Equipaments SE1 Docent SE2 Sanitari-assistencial SE3 Administratiu i proveïment SE4 Cultural, social i religiós SE5 Esportiu SE6 Funerari i cementiri SE7 Edificis d'habitatges dotacionals públics SE8r Equipament privat 	<p>SISTEMES URBANÍSTICS D'ESPAIS LLIBRES I ZONES VERDES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ SV Espais lliures i zones verdes SV1 Parcs SV2 Places i passeigs SV3 Jardins urbans SV4 Altres espais lliures 	<p>SISTEMA HIDROLÒGIC</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ SH Sistema hidrològic — Rieres ■ ST Sistema de serveis tècnics i ambientals 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sòl no urbanitzable ■ Àrea paisatgística i ecològica de valor
---	--	--	--	---	--	---



Sectors PAU / sòl urbà no consolidat

PAU-02 VILAPOU

PAU-03 CÀTEX-MOLÍ

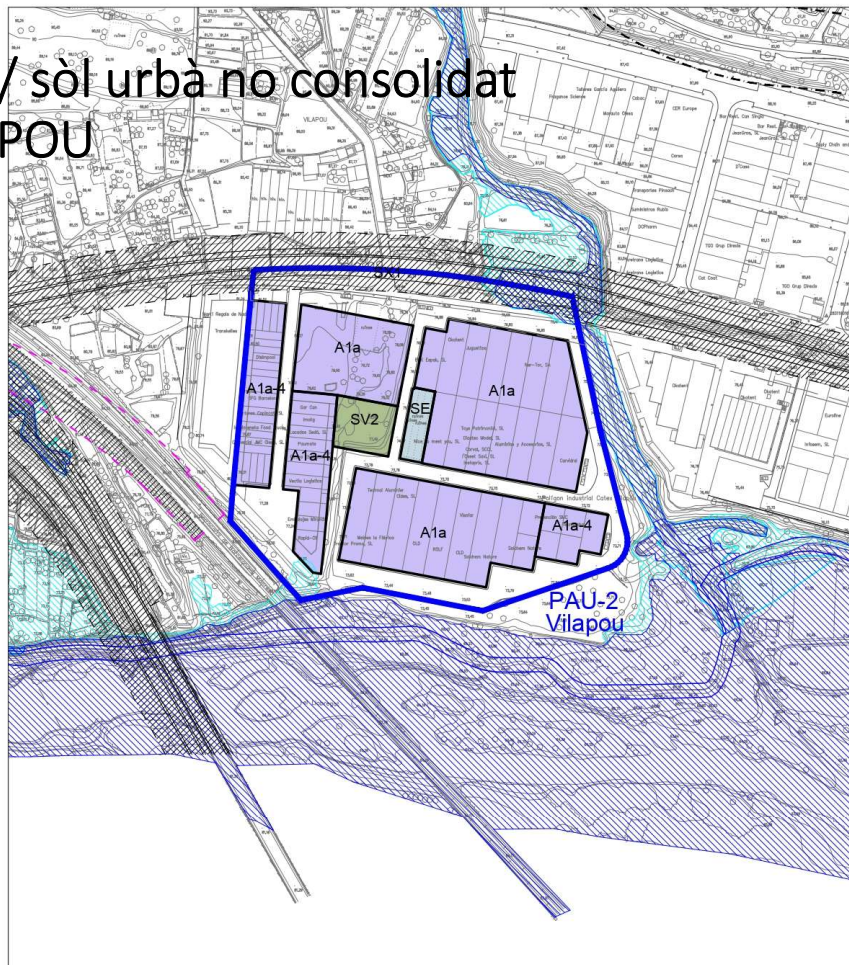
PAU-09 RIERA D'OROMIR

FITXES DESENVOLUPAMENT



Sectors PAU / sòl urbà no consolidat

PAU-02 VILAPOU



PAU-2 Vilapou
Superfície: 55.881 m²

SOL URBÀ CONSOLIDAT
E. 1/3000

- Limit terme
- Limit qualificació
- Limit sector
- Reserva per afectació del sistema viari
- Q100 Inundabilitat límit 100 anys
- Q500 Inundabilitat límit 500 anys
- A1a Industrial entre mitgeres
- A1a-4 Industrial aïllat
- SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
- Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
- SV2 Places i passeigs
- SE Equipament sense ús assignat

PAU-2 Vilapou SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT
L'ARTICLE 198.4 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA EXECUCIÓ DEL PAU (en requadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	55.881	Ús principal	Industrial
Sostre edificable (m ² st)	42.907,20	Sector	Continu
Sostre residencial (m ² st)	0,00	Sistema ordenació	Alineació de via/Aïllada
Sostre residencial nova implantació (m ² st)	0,00		
Sostre mínim. Habitatges amb protecció oficial	0,00		
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Sostre altres usos (m ² st)	42.907,20		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges protecció pública	0		
Habitatges lliures	0		

Quadre de superfícies

Claus	Superfície (m ²)	Edificabilitat (%)	Edificabilitat (m ² st/m ²)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Nombre habitatges		
						Protegts (hbtges)	Lliures (hbtges)	Total (hbtges)
A1a	24.213	43,33	1,40	33.898,20				
A1a-4	8.190	14,66	1,10	9.009,00				
Total zones	32.403	57,99		42.907,20				
SX2-SX3	21.171	37,89						
SV2	1.498	2,68						
SE	809	1,45						
Total sistemes	23.478	42,01						
TOTAL SECTOR	55.881	100,00	0,77	42.907,20	0	0	0	0

Objectius

L'objectiu principal del polígon d'actuació és el de facilitar l'execució de l'ordenació establerta pel POUM, per tal de millorar la circulació irillem, construir el vial perimetral, completar la urbanització i obtenir una plaça pública i espais per aparcaments.

Altres condicions

Els vials i espais lliures destinats a sistemes locals se cediran una vegada totalment urbanitzats.

Se cedirà també el sòl destinat al sistema general viari.

Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

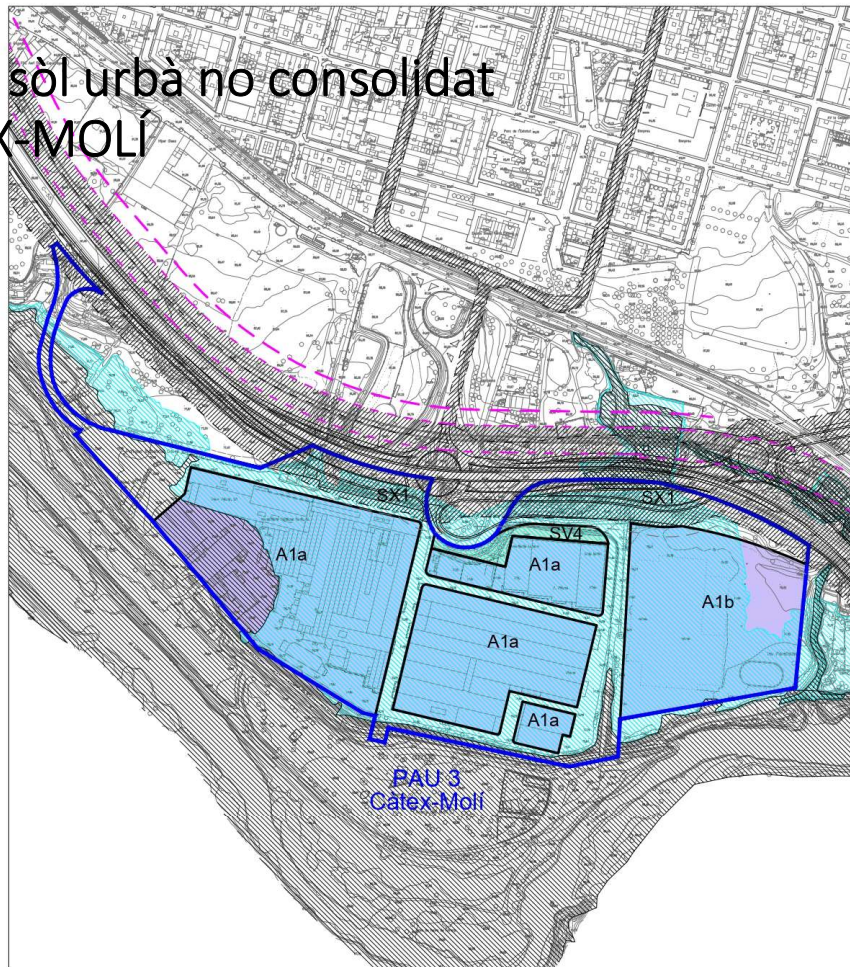
Reparcel·lació, modalitat cooperació

Quadrienni

Primer

Sectors PAU / sòl urbà no consolidat

PAU-03 CÀTEX-MOLÍ



PAU-3 Càtex Molí

Superfície: 127.570 m²

SOL URBÀ NO CONSOLIDAT

E. 1/4000

Límit qualificació	Q100 Inundabilitat Límit 100 anys	SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
Límit sector	Q500 Inundabilitat Límit 500 anys	SX2-SX3 Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
Reserva per afectació del sistema viari	A1a Industrial entre mitgeres	SV4 Altres espais lliures
Reserva per afectació del sistema viari	A1b Industrial aïllada	

PAU-3 Càtex-Molí

SOL URBÀ NO CONSOLIDAT

L'ARTICLE 198.4 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA EXECUCIÓ DEL PAU (en quadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	127.570	Ús principal	Industrial
Sostre edificable (m ² st)	104.439,40	Sector	Continu
Sostre residencial (m ² st)	0,00	Sistema ordenació	Alineació de vial/Aïllada
Sostre residencial nova implantació (m ² st)	0,00		
Sostre mínim. Habitatges amb protecció oficial	0,00		
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Sostre altres usos (m ² st)	104.439,40		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges protecció pública	0		
Habitatges lliures	0		

Quadre de superfícies

Clau		Superfície		Edificabilitat	Sostre	Densitat	Nombre habitatges			
		(m ² s)	(%)				(m ² st/m ² s)	(m ² st)	Protegits (hbtges/ha)	Lliures (hbtges)
A1a	Industrial entremitgeres	59.871	46,93	1,40	83.819,40					
A1b	Industrial aïllada	25.775	20,20	0,80	20.620,00					
Total zones		85.646	67,14		104.439,40					
SX1	Xarxa viària territorial	834	0,65							
SX2-SX3	Xarxa viària bàsica i complementària	38.826	30,44							
SV4	Altres espais lliures	2.264	1,77							
Total sistemes		41.924	32,86							
TOTAL SECTOR		127.570	100,00	0,82	104.439,40	0	0	0	0	0

Objectius

L'objectiu principal del polígon d'actuació és el de facilitar l'execució de l'ordenació establerta pel POUM, per tal de millorar els accessos des del nucli urbà i la C-55, assegurar les connexions amb l'àrea ed. lliure de l'Areny del Molí, i completar l'urbanització.

Altres condicions

Els vials i espais lliures se cediran una vegada totalment urbanitzats. S'inclouen els ponts d'accés a la zona lúdica del parc lliure. Se cedirà també el sòl destinat al sistema general viari.

El polígon d'actuació ha de sufragar el cost del tram de la via lateral a la carretera C-55 situat en el seu front, des del nou accés al polígon venint de Manresa fins a la rampa de sortida direcció Barcelona, així com el cost de la calçada lateral al marge esquerra de la C-55, juntament amb els sectors SUD-4 i SUD-5, en proporció a l'aprofitament urbanístic de cada sector (PAU3=42,71%).

Tots els establiments admesos han d'afrontar a vial públic. A tal efecte es podrà delimitar un àmbit subjecte a pla de millora urbana amb l'objecte d'ordenar la viabilitat interna del polígon industrial.

El polígon d'actuació ha d'adoptar les mesures necessàries per tal d'evitar els risc d'inundació, atenent als criteris establerts per la IRP/97/1/2010 en relació als àmbits inclosos en els períodes de retorn de 50, 100 ó 500 anys delimitats als plans, elaborant a aquests efectes els estudis de detall previs a qualsevol actuació.

Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

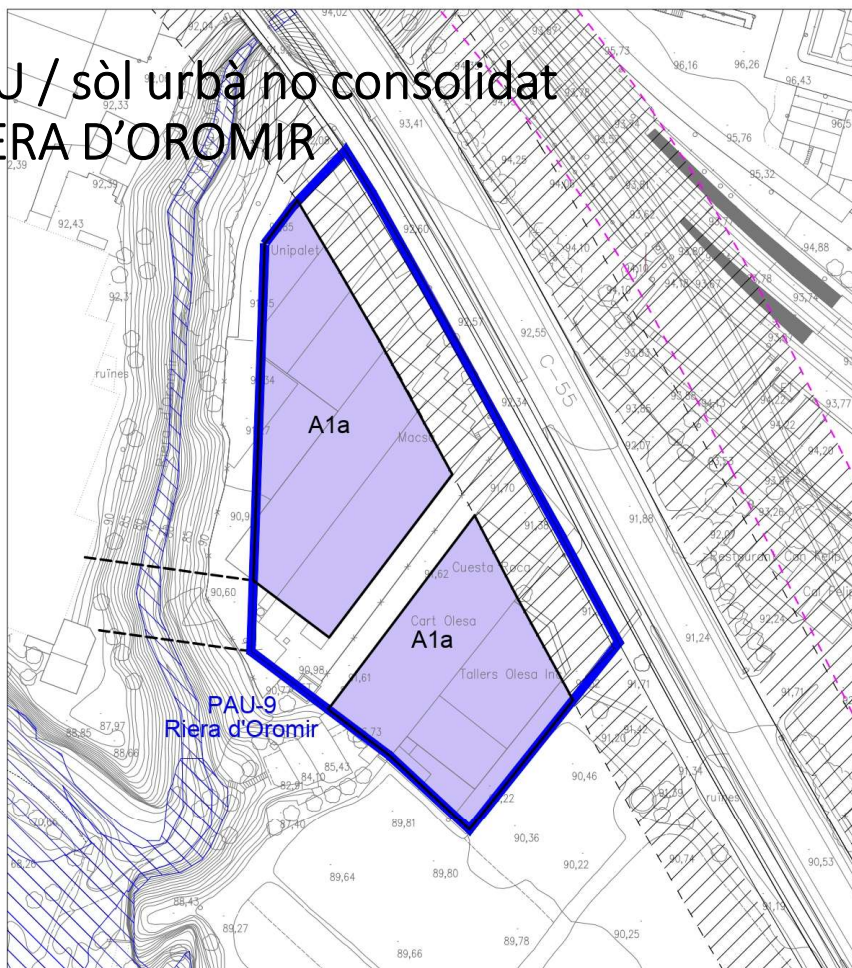
Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Quadrienni

Primer

Sectors PAU / sòl urbà no consolidat

PAU-09 RIERA D'OROMIR



PAU-9 Riera d'Oromir

Superfície: 7.808 m²

SOL URBÀ NO CONSOLIDAT

E.1/1000

—	Limit qualificació		Q100	Inundabilitat límit 100 anys		SX1	Reserva per al sistema d'infraestructura viari
	Limit sector		Q500	Inundabilitat límit 500 anys		SX2-SX3	Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
			A1a	Industrial entre mitgeres			

PAU-9 Riera d'Oromir

SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT

L'ARTICLE 198.4 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA EXECUCIÓ DEL PAU (en requadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	7.808	Ús principal	Industrial
Sostre edificable (m ² st)	6.848,80	Sector	Continu
Sostre residencial (m ² st)	0,00	Sistema ordenació	Alineació de vial
Sostre residencial nova implantació (m ² st)	0,00		
Sostre mínim. Habitatges amb protecció oficial	0,00		
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Sostre altres usos (m ² st)	6.848,80		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges protecció pública	0		
Habitatges lliures	0		

Quadre de superfícies

Clau		Superfície		Edificabilitat (m ² st/m ² s)	Sostre (m ² st)	Densitat (hbtges/ha)	Nombre habitatges		
		(m ² s)	(%)				Protegits (hbtges)	Lliures (hbtges)	Total (hbtges)
A1a	Industrial entre mitgeres	4.892	62,65	1,40	6.848,80				
	Total zones	4.892	62,65		6.848,80				
SX1	Xarxa viària territorial	1.500	19,21						
SX2-SX3	Xarxa viària bàsica i complementària	1.416	18,14						
	Total sistemes	2.916	37,35						
	TOTAL SECTOR	7.808	100,00	0,88	6.848,80	0	0	0	0

Objectius

L'objectiu principal del polígon d'actuació és el de facilitar l'execució de l'ordenació establerta pel POUM, per tal de millorar els accessos i completar la urbanització.

Altres condicions

Els vials i espais lliures se cediran una vegada totalment urbanitzats.
 El polígon d'actuació ha de sufragar el cost de la part corresponent de la via lateral a la carretera C-55.
 El vial intern acollirà el pas sobre la riera d'Oromir per connectar amb el sector SUD-5 Carretera d'Esparreguera
 Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic.
 Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica.

Quadrienni

Tercer

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-3 SECTOR SEVEIS-1

SUD-4 SECTOR SEVEIS-2

SUD-5 CARRETERA D'ESPARREGUERA

SUD-7 LA PUDA 1

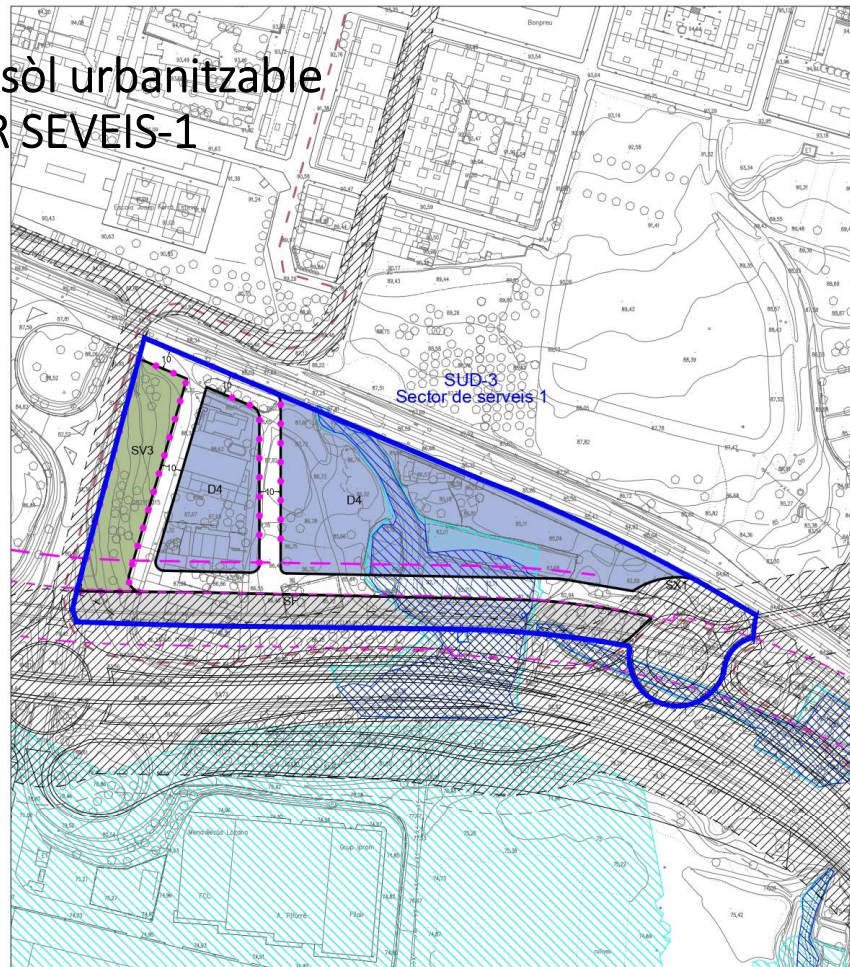
SUD-8 LA PUDA 2

FITXES DESENVOLUPAMENT



Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-3 SECTOR SEVEIS-1



SUD-3 Sector de serveis 1

Superfície: 25.634 m²

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

E. 1/2000

Límit qualificació	Q100 Inundabilitat límit 100 anys	SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
Límit sector	Q500 Inundabilitat límit 500 anys	Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
Reserva per afectació del sistema viari	D4 Desenvolupament serveis	SV3 Jardins urbans
Reserva per afectació del sistema ferroviari		SF Sistema ferroviari
Delimitacions optatives		

SUD-3 Sector de serveis-1

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

L'ARTICLE 206 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA REDACCIÓ DEL PPU (en requadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	25.634	Ús principal	Serveis
Edificabilitat bruta (m ² /m ² s)	0,350	Sector	Continu
Serveis	0,350	Sistema ordenació	Alliada
Sostre edificable (m ² st)	8.971,90		
Sostre serveis (m ² st)	8.971,90		100%
Sostre resid de nova implantació (m ² st)	0,00		0%
Sostre mínim. Habitatge protegit	0,00		0%
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges amb protecció oficial	0		
Habitatges lliures	0		
Densitat (hab/ges/ha)	0		

Quadre de superfícies

Ciut		Superfície (m ²)	(%)
D4	Zones de serveis	11.787	45,98
	Total zones	11.787	45,98
SX1	Vian: xarxa territorial	2.602	10,15
SF	Ferrovian	4.015	15,66
SX2-SX3	Xarxa viària bàsica i complementària	4.734	18,47
SV3	Jardins urbans	2.496	9,74
	Total sistemes	13.847	54,02
TOTAL SECTOR		25.634	100,00

Objectius

L'objectiu principal del pla parcial urbanístic és el de definir l'ordenació detallada de l'àmbit, destinat a serveis, d'acord amb l'ordenació dibuixada indicativament pel POUm en relació a l'obertura dels nous vials i les reserves de sòl per zones verdes. Són d'obligat compliment les "Altres condicions" fixades en aquesta fitxa normativa.

Altres condicions

Els vials i espais lliures destinats a sistemes locals se cediran una vegada totalment urbanitzats.

També se cediran els sòls destinats a sistema general viari i ferroviari i zones de protecció.

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

La proposta d'ordenació és compatible amb la permanència del tram de la riera de can Carreres que travessa el sector, ja que es reserva l'espai no edificable, amb la previsió de mantenir aquest tram de la riera a l'aire lliure i degudament protegit. Les zones inundables que apareixen en la fitxa gràfica no seran edificables.

Usos admesos: terciari: oficines i serveis (of); centres de recerca i tecnologia (rt); hotelers (h); establiment hotelers (ht); restauració (r); i estació de serveis (es).

En el cas de preveure ús hotelers, aquest s'assimilarà a l'ús residencial pel que fa al còmput dels estàndards mínims per a zones verdes que fixa la llei d'urbanisme.

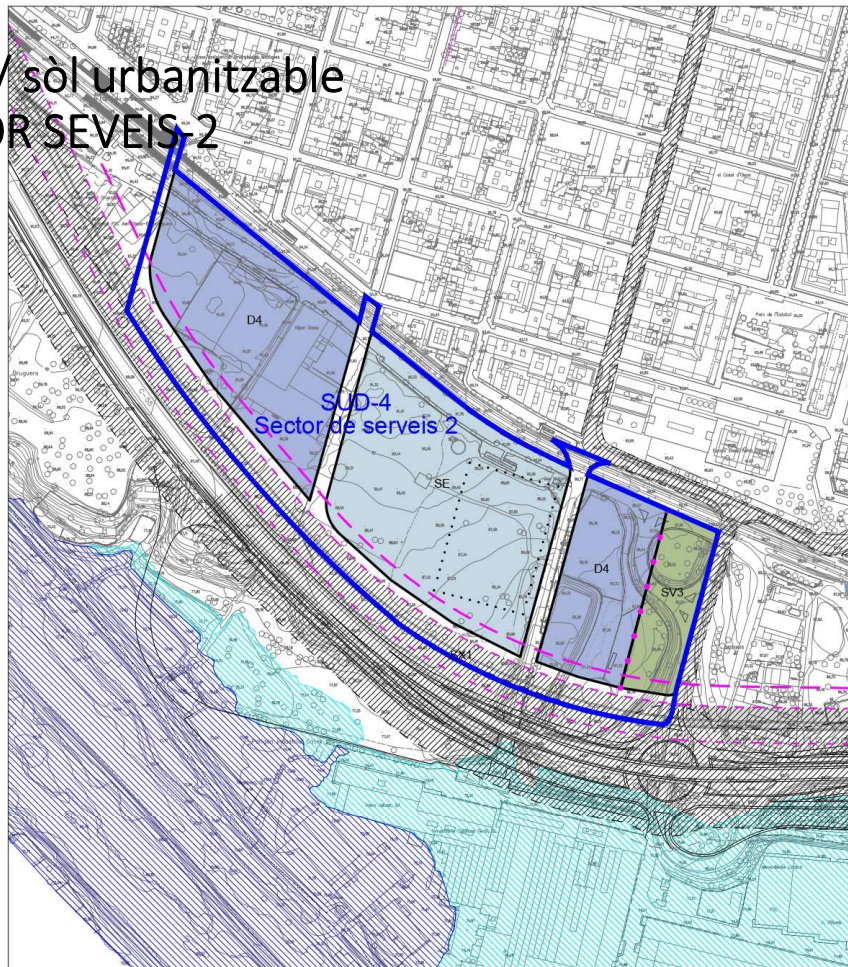
El sector ha de complir els estàndards mínims per a sistemes locals establerts en la Llei d'urbanisme i, específicament, incloure la reserva mínima d'equipaments locals, en la posició que fixi el pla parcial.

El sector ha d'adoptar les mesures necessàries per tal d'evitar el risc d'inundació, atenent als criteris establerts per la IRP/971/2010 en relació als àmbits inclosos en els períodes de retorn de 50, 100 ó 500 anys delimitats als plànols, elaborant a aquests efectes els estudis de detall previs a qualsevol actuació.

Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-4 SECTOR SEVEIS-2



SUD-4 Sector de serveis 2 SOL URBANITZABLE DELIMITAT
Superfície: 67.000 m² E.1/3000

— Limit qualificació	Q100 Inundabilitat límit 100 anys	SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
— Limit sector	Q500 Inundabilitat límit 500 anys	Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
— Reserva per afectació del sistema viari	D4 Desenvolupament serveis	SV3 Jardins urbans
— Reserva per afectació del sistema ferroviari		SE Equipament sense ús assignat
••• Delimitacions optatives		

SUD-4 Sector de serveis-2 SOL URBANITZABLE DELIMITAT
L'ARTICLE 206 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA REDACCIÓ DEL PLU (en requadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	67.000	Ús principal	Serveis/Equipaments
Edificabilitat bruta (m ² /m ² s)	0,400	Sector	Discontinuu
Serveis	0,400	Sistema ordenació	Allada
Sòstre edificable (m ² st)	26.800,00		
Sòstre serveis (m ² s)	26.800,00		
Sòstre resid de nova implantació (m ² st)	0,00		
Sòstre mínim. Habitatge protegit	0,00		
Sòstre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges amb protecció oficial	0		
Habitatges lliures	0		
Densitat (hab/ges/ha)	0		

Quadre de superfícies

Clau	Superfície	
	(m ²)	(%)
D4 Zones de serveis	25.109	37,48
Total zones	25.109	37,48
SX1 Viari: xarxa territorial	7.565	11,29
SX2,SX3 Xarxa viària bàsica i complementària	7.295	10,89
SV3 Jardins urbans	4.820	7,19
SE Equipaments	22.211	33,15
Total sistemes	41.891	62,52
TOTAL SECTOR	67.000	100,00

Objectius

L'objectiu principal del pla parcial urbanístic és el de definir l'ordenació detallada de l'àmbit, destinat a servei i equipaments, d'acord amb l'ordenació dibuixada indicativament pel POUM en relació a l'obertura dels nous vials i les reserves de sòl per zones verdes. Són d'obligat compliment les "Altres condicions" fixades en aquesta fitxa normativa.

Altres condicions

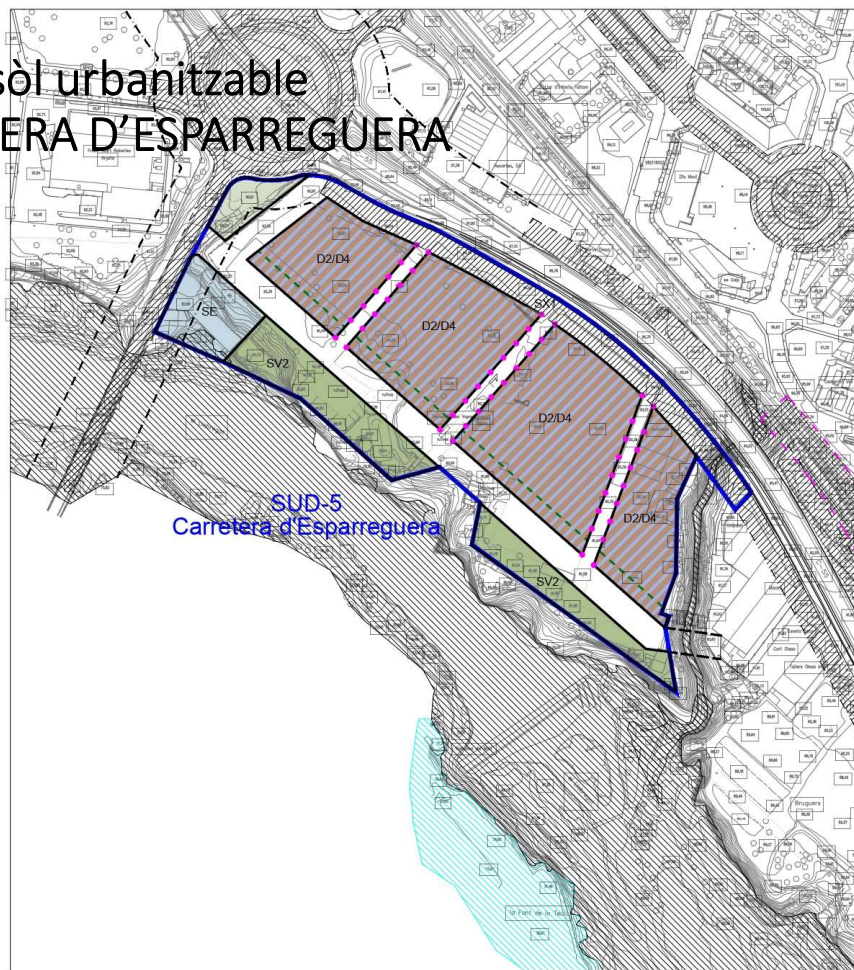
Els vials i espais lliures destinats a sistemes locals se cediran una vegada totalment urbanitzats. També se cediran els sòls destinats a sistema general viari i ferroviari i zones de protecció. S'inclou l'execució dels passos sota el traçat ferroviari, en tant aquest es mantingui en la seva posició actual. Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector. El sector ha de sufragar el cost de la calçada lateral al marge esquerra de la C-55, juntament amb el PAU-3 i el SUD-5, en proporció a l'aprofitament urbanístic de cada sector (SUD4=20,83%). Usos admesos: comercial (c); terciari: oficines i serveis (of), centres de recerca i tecnologia (rt); hotelers (h); establiment hotelers (ht); restauració (r), i estació de serveis (es). L'ús comercial queda supeditat a la delimitació del perímetre de la TUC comercial. En el cas de preveure ús hotelers, aquest s'assimilarà a l'ús residencial pel que fa al còmput dels estàndards mínims per a zones verdes que fixa la llei d'urbanisme. El pla parcial ha d'incorporar un estudi previ que garanteixi que el seu desenvolupament no produirà efectes directes o indirectes sobre l'espai natural protegit del riu Llobregat. Caldrà evitar expressament la intrusió lumínica a les façanes del sector respecte el sòl no urbanitzable confrontant ja que està classificat com a zona E1. El sector ha de complir els estàndards mínims per a sistemes locals establerts en la Llei d'urbanisme. El sector ha d'adoptar les mesures necessàries per tal d'evitar els risc d'inundació, atenent als criteris establerts per la IRP/97/12/2010 en relació als àmbits inclosos en els períodes de retorn de 50, 100 o 500 anys delimitats als plànols, elaborant a aquests efectes els estudis de detall previs a qualsevol actuació. Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-5 CARRETERA D'ESPARREGUERA



SUD-5 Carretera d'Esparreguera

Superfície: 63.993 m²

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

E.1/3000

Límit qualificació	Q100 Inundabilitat límit 100 anys	SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
Límit sector	Q500 Inundabilitat límit 500 anys	Reserva per al sistema d'infraestructura ferroviària
Reserva per afectació del sistema viari	Xemenieia	SXp Zones de protecció viària
Límit línia d'edificació	D2 Desenvolupament activitats econòmiques	SV2 Places i passeigs
Profunditat edificable	D2/D4 Desenvolupament serveis	SE Equipament sense ús assignat
Delimitacions optatives	D2/D4 Desenvolupament activitats econòmiques	

SUD-5 Carretera d'Esparreguera

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

L'ARTICLE 206 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA REDACCIÓ DEL PPU (en requadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	63.993	Ús principal	Industrial/Serveis
Edificabilitat bruta (m ² /m ²)	0,750	Sector	Continu
Industrial	0,375	Sistema ordenació	Allada
Serveis	0,375		
Soste edificable (m ² st)	47.994,75		
Soste industrial (m ² st)	23.997,38		50%
Soste serveis (m ² st)	23.997,38		50%
Soste resid de nova implantació (m ² st)	0,00		0%
Soste mínim. Habitatge protegit	0,00		0%
Soste màxim. Habitatge lliure	0,00		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges amb protecció oficial	0		
Habitatges lliures	0		
Densitat (hab/ha)	0		

Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m ²)	(%)
D2/D4	Zones mixtes industrials/serveis	31.444	49,14
	Total zones	31.444	49,14
SX1	Xarxa viària territorial	6.095	9,52
SX2-SX3	Xarxa viària bàsica i complementària	13.701	21,41
SXp	Zones de protecció viària	1.397	2,18
SV2	Places i passeigs	8.184	12,79
SE	Equipaments	3.172	4,96
	Total sistemes	32.549	50,86
TOTAL SECTOR		63.993	100,00

Objectius

L'objectiu principal del pla parcial urbanístic és el de definir l'ordenació detallada de l'àmbit, destinat a activitats econòmiques, d'acord amb l'ordenació dibuixada indicativament pel POUIM en relació a l'obertura dels nous vials i les reserves de sòl per equipaments i zones verdes, així com el passeig sobre el riu Llobregat. Són obligat complir les "Altres condicions" fixades en aquesta llista normativa.

Altres condicions

Els vials i espais lliures se cediran una vegada totalment urbanitzats.

S'inclou, com a càrrega externa, la integració de l'itinerari fluvial, des de la cota del riu fins al passeig situat en la cota superior i connectat amb la carretera d'Esparreguera.

La reserva de sòl (a traçats en el pla) indica l'àmbit on se situarà l'itinerari rodat l'ú de vianants i bicicletes, que caldrà dissenyar adequadament en el pla parcial, definint la seva secció, alimetria i característiques, per tal de travessar el barranc.

El camí del riu (via blava) podrà pujar des del barranc fins a l'avinguda de cornisa i proseguir fins a la carretera d'Esparreguera. La connexió a la C-1414 només es pot autoritzar a dretes i d'acord al Reglament general de carreteres.

El sector ha de sufragar el cost de la càrrega lateral al marge esquerre de la C-55, junament amb el PAU-3 i el SUD-4, en proporció alaprofitament urbanístic de cada sector (SUD5=36,46%).

Se cedirà a l'Ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

S'indica l'alineació de façanes de les edificacions regulada un mínim de 10 metres del passig del riu, d'obligat compliment.

El pla parcial ha d'incorporar un estudi previ que garanteixi que el seu desenvolupament no produirà efectes directes o indirectes sobre l'espai natural protegit del riu Llobregat, el qual serà valorat per l'òrgan competent en matèria de medi ambient.

Caldrà evitar expressament la intrusió lumínica a les façanes del sector respecte el sòl no urbanitzable contornant ja que està classificat com a zona E1.

El sector ha de complir els estàndards mínims per a sistemes locals establerts en la Llei d'urbanisme.

El sector ha d'adoptar les mesures necessàries per tal d'evitar els risc d'inundació, atenint als críters establerts per la IRP/97/1/2010 en relació als àmbits inclosos en els períodes de retorn de 50, 100 ó 500 anys delimitats als plànols, elaborant a aquests efectes els estudis de detall previs a qualsevol actuació.

Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

A aquest sector li són d'aplicació les directrius per als planejaments urbanístics derivats que 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. Cal garantir la continuïtat dels espais lliures en tot el front del sector al riu Llobregat, fins i tot pe dins la parcel·la d'equipaments.

Sistema d'actuació

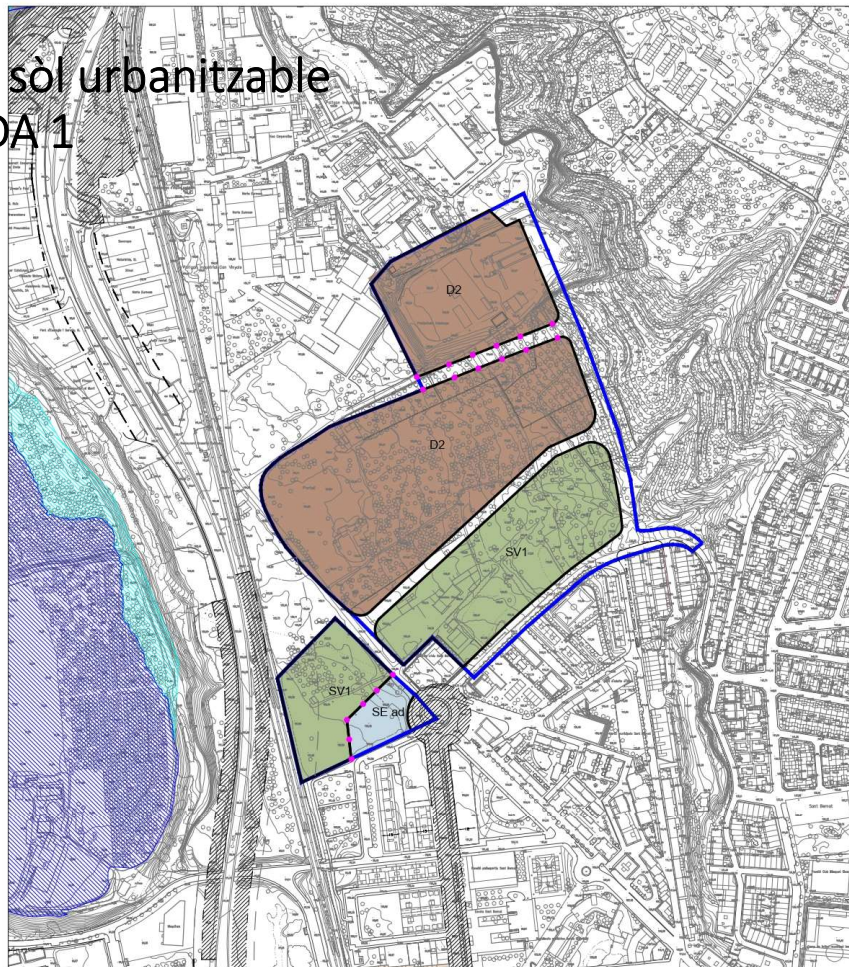
Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Quadrienni

Tercer

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-7 LA PUDA 1



SUD-7 La Puda-1

Superfície: 133.289 m²

SOL URBANITZABLE DELIMITAT

E. 1/4500

— Limit qualificació	▨ Q100 Inundabilitat limit 100 anys	▨ SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
— Limit sector	▨ Q500 Inundabilitat limit 500 anys	▨ SV1 Parcs urbans
— Reserva per afectació del sistema viari	▨ SE ad Sistema d'allotjaments dotacionals	
• • • Delimitacions optatives	▨ D2 Desenvolupament activitats econòmiques	

SUD-7 La Puda-1 SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

L'ARTICLE 206 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA REDACCIÓ DEL PPU (en quadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	133.289	Ús principal	Industrial
Edificabilitat bruta (m ² st/m ² s)	0,650	Sector	Continu
Industrial	0,650	Sistema ordenació	Aïllada
Sostre edificable (m ² st)	86.637,85		
Sostre industrial (m ² st)	86.637,85	100%	
Sostre resid de nova implantació (m ² st)	0,00	0%	
Sostre mínim. Habitatge protegit	0,00	0%	
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges amb protecció oficial	0		
Habitatges lliures	0		
Densitat (habitatges/ha)	0		

Quadre de superfícies

Clau		Superfície (m ²)	(%)
D2	Zones industrials	72.593	54,46
	Total zones	72.593	54,46
SX1	Xarxa viària territorial	80	0,06
SX2-SX3	Xarxa viària bàsica i complementària	18.998	14,25
SV1	Parc urbà	38.184	28,65
SEad	Habitatges dotacionals	3.434	2,58
	Total sistemes	60.696	45,54
TOTAL SECTOR		133.289	100,00

Objectius

L'objectiu principal del pla parcial urbanístic és el de definir l'ordenació detallada de l'àmbit, destinat a activitat econòmiques, d'acord amb l'ordenació dibuixada indicativament pel POUm en relació a l'obertura dels nous vials i la reserva de sòl pel corredor verd. Són d'obligat compliment les "Altres condicions" fixades en aquesta fitxa normativa.

Altres condicions

Els vials i espais lliures se cediran una vegada totalment urbanitzats.
 Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.
 Caldrà assegurar, amb caràcter previ a la redacció del pla parcial, la compatibilitat dels usos proposats amb les restriccions que genera l'existència de l'establiment de KAO Corporation, S.A., afectat per la normativa SEVESO.
 S'ha incorporat una franja verda de connexió entre l'entorn de la muntanya de Montserrat i el riu Llobregat, que cal respectar. Cal palesar quina part d'aquests terrenys es troben ocupats per les instal·lacions d'una activitat de venda de materials per a la construcció, que caldrà eliminar i restaurar convenientment.
 L'alçada màxima de les edificacions s'estableix en 15 metres.
 El sector ha de sufragar, juntament amb els sectors SUD-8 (La Puda-2) i KAO Corporation la part proporcional del cost de construcció del nus d'accés des de la carretera C-55 que no sigui assumida pel sector públic. Inclou els passos sobre la C-55 i el ferrocarril. Aquests percentatges, reduïts respecte dels fixats en el planejament general fins ara vigent, es concreten en: SUD-7 (La Puda-1): 27,1852%; SUD-8 (La Puda-2): 10,9440% i KAO Corporation: 27,1016%.
 El sector ha de complir els estàndards mínims per a sistemes locals establerts en la Llei d'urbanisme.
 Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

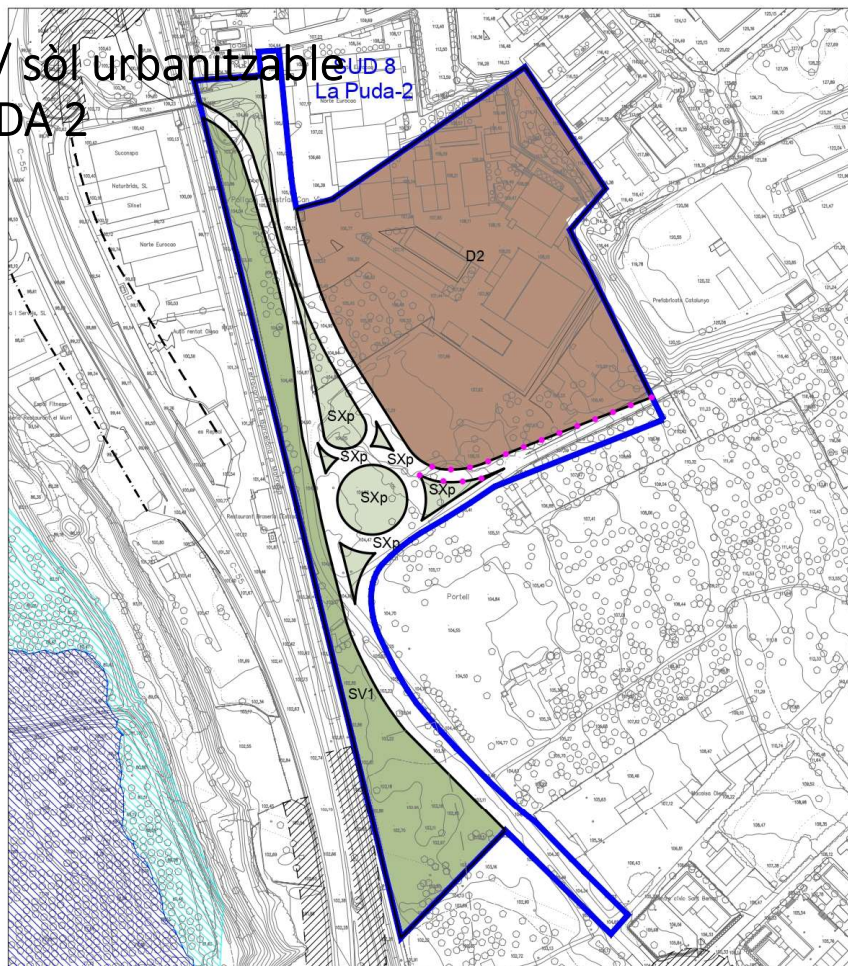
Reparcel·lació, modalitat compensació bàsica

Quadrienni

Tercer

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-8 LA PUDA 2



SUD-8 La Puda-2

Superfície: 59.227 m²

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

E. 1/2.500

Limit terme	Q100 Inundabilitat limit 100 anys	SX1 Reserva per al sistema d'infraestructura viari
Limit qualificació	Q500 Inundabilitat limit 500 anys	SXp Zones de protecció viària
Limit sector	SD Sistema d'habitatge dotacional públic	SV1 Parcs urbans
Reserva per afectació del sistema viari	D2 Desenvolupament activitats econòmiques	
Delimitacions optatives		

SUD-8 La Puda-2

SÒL URBANITZABLE DELIMITAT

L'ARTICLE 206 DE LES NORMES DETERMINA ELS PARÀMETRES VINCULANTS A EFECTES DE LA REDACCIÓ DEL PPU (en quadres)

Dades sectorials

Superfície (m ²)	59.227	Ús principal	Industrial
Edificabilitat bruta (m ² st/m ²)	0,650	Sector	Continu
Industrial	0,650	Sistema ordenació	Aïllada
Sostre edificable (m ² st)	38.497,55		
Sostre industrial (m ² st)	38.497,55	100%	
Sostre resid de nova implantació (m ² st)	0,00	0%	
Sostre mínim. Habitatge protegit	0,00	0%	
Sostre màxim. Habitatge lliure	0,00		
Nombre d'habitatges	0		
Habitatges amb protecció oficial	0		
Habitatges lliures	0		
Densitat (habitatges/ha)	0		

Quadre de superfícies

Clau	Superfície	
	(m ²)	(%)
D2 Zones industrials	29.235	49,36
Total zones	29.235	49,36
SX2-SX3 Xarxa viària bàsica i complementària	13.640	23,03
SXp Zones de protecció viària	4.805	8,11
SV1 Parc urbà	11.547	19,50
Total sistemes	29.992	50,64
TOTAL SECTOR	59.227	100,00

Objectius

L'objectiu principal del pla parcial urbanístic és el de definir l'ordenació detallada de l'àmbit, destinat a activitat econòmiques, d'acord amb l'ordenació dibuixada indicativament pel POUm en relació a l'obertura dels vials d'accés i zones verdes de protecció. Són d'obligat compliment les "Altres condicions" fixades en aquesta fitxa normativa.

Altres condicions

Els vials i espais lliures se cediran una vegada totalment urbanitzats.

Se cedirà a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament del sector.

Caldrà assegurar, amb caràcter previ a la redacció del pla parcial, la compatibilitat dels usos proposats amb les restriccions que genera l'existència de l'establiment de KAO Corporation, S.A., afectat per la normativa SEVESO.

L'altura màxima de les edificacions s'estableix en 15 metres.

El sector ha de sufragar, juntament amb els sectors SUD-7 (La Puda-1) i KAO Corporation la part proporcional del cost de construcció del nus d'accés des de la carretera C-55 que no sigui assumida pel sector públic. Inclou els passos sobre la C-55 i el ferrocarril. Aquests percentatges, reduïts respecte dels fixats en el planejament general fins ara vigent, es concreten en: SUD-7 (La Puda-1): 27,1852%; SUD-8 (La Puda-2): 10,9440%; i KAO Corporation: 27,1016%.

El sector ha de complir els estàndards mínims per a sistemes locals establerts en la Llei d'urbanisme.

Un cop rebudes les obres d'urbanització es constituirà la Junta de Conservació que, durant un termini de 5 anys, tindrà l'obligació de conservar-les.

Sistema d'actuació

Parcel·lació, modalitat compensació bàsica

Quadrienni

Primer

Sectors SUD / sòl urbanitzable

SUD-3 SECTOR SEVEIS-1

SUD-4 SECTOR SEVEIS-2

SUD-5 CARRETERA D'ESPARREGUERA

SUD-7 LA PUDA 1

SUD-8 LA PUDA 2



Sectors no desenvolupats

QUINS USOS ES PODEN DUR A TERME MENTRE NO ES DENVOLUPEN ELS SECTORS?
COM S'HA DE TRAMITAR?

Articles 53, 54 i 108 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost)

Article 53

Usos i obres de caràcter provisional

1. En els terrenys compresos en sectors de planejament urbanístic derivat o en polígons d'actuació urbanística i, fora d'aquests àmbits, en els terrenys destinats a sistemes urbanístics, **es poden autoritzar usos i obres de caràcter provisional** que no siguin prohibits per la legislació i el planejament sectorials o pel planejament territorial o urbanístic, **mentre no s'hi hagi iniciat** el procediment de reparcel·lació, d'ocupació directa o d'expropiació corresponent per a l'execució de l'actuació urbanística que els afecta.

1 bis. En el cas que en els terrenys a què fa referència l'apartat 1 hi hagi prevista la gestió del planejament pel sistema d'actuació urbanística de reparcel·lació, es poden autoritzar nous usos de caràcter provisional a partir de la inscripció en el Registre de la propietat del projecte de reparcel·lació. Els usos autoritzats no poden tenir un termini de vigència superior als set anys a comptar de la data d'inscripció del projecte de reparcel·lació, i només es poden autoritzar en les finques edificades abans de l'inici del projecte de reparcel·lació, de conformitat amb el planejament que s'executa, i sempre que no impedeixin la futura execució de les previsions. Les obres necessàries per al desenvolupament dels usos autoritzats amb caràcter provisional se sotmeten al règim establert per a les construccions i instal·lacions que estan fora d'ordenació.

2. Els usos provisionals autoritzats han de cessar i les obres provisionals autoritzades s'han de desmuntar o enderrocar quan ho acordi l'administració actuant, o quan hagi transcorregut el termini de vigència establert en l'acord d'autorització, sense que en cap cas els afectats tinguin dret a percebre indemnització.

3. **Només es poden autoritzar com a usos provisionals:**

a) L'emmagatzematge o el dipòsit simple i de mercaderies o de béns mobles.

b) La prestació de serveis particulars als ciutadans.

c) Les activitats del sector primari i les activitats comercials que hi estiguin relacionades.

d) Les activitats de lleure, esportives, recreatives i culturals.

e) L'exhibició d'anuncis publicitaris mitjançant panells.

f) En les construccions i les instal·lacions preexistents en sòl urbà, els usos admesos en la zona urbanística en què estiguin inclosos els terrenys que ocupen. Si aquestes construccions i instal·lacions estan en situació de fora d'ordenació, l'autorització pertinent d'usos i obres provisionals se subjecta a les determinacions d'aquest article amb les limitacions que estableix l'article 108.

4. No es pot autoritzar en cap cas com a ús provisional el residencial ni, en sòl no urbanitzable, els usos disconformes amb aquest règim de sòl.

5. Només es poden autoritzar com a **obres provisionals les vinculades als usos provisionals** a què fa referència l'apartat 3 i **les vinculades a activitats econòmiques preexistents**. Aquestes obres han d'ésser les mínimes necessàries per a desenvolupar l'ús sense ometre cap de les normes de seguretat i higiene establertes per la legislació sectorial, i han d'ésser fàcilment desmuntables i traslladables.

Sectors no desenvolupats

QUINS USOS ES PODEN DUR A TERME MENTRE NO ES DENVOLUPEN ELS SECTORS?
COM S'HA DE TRAMITAR?

Articles 53, 54 i 108 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost)

Article 54

Procediment per a l'autorització d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

1. Les sol·licituds d'autorització d'usos i obres provisionals a què fa referència l'article 53.1, 2, 3, 4 i 5 han de contenir, a més dels requisits exigits per la legislació aplicable en matèria de procediment administratiu comú i en matèria de règim local, els documents següents:

a) La **memòria justificativa del caràcter provisional dels usos i les obres**.

b) L'**acceptació pels propietaris i els gestors o explotadors dels usos i les obres** en virtut del contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic **de cessar els usos i de desmuntar o enderrocar les obres quan ho acordi l'administració actuant, sense dret a percebre indemnització** per aquest concepte ni per la finalització del contracte d'arrendament o de qualsevol altre negoci jurídic.

c) **El compromís de les persones esmentades de reposar la situació alterada pels usos i obres sol·licitats al seu estat originari**.

2. Si la sol·licitud presentada compleix els requisits a què fa referència l'apartat 1, l'ajuntament que pertorqui l'ha de sotmetre al **tràmit d'informació pública pel termini de vint dies i, simultàniament, ha de sol·licitar l'informe corresponent a la comissió territorial d'urbanisme** que pertorqui, que **l'ha d'emetre en el termini màxim de dos mesos**. L'ajuntament no pot autoritzar els usos i les obres provisionals sol·licitats si aquest informe és desfavorable.

3. L'autorització d'usos i obres provisionals resta supeditada a:

a) La constitució de les garanties necessàries per a assegurar la reposició de la situació alterada al seu estat originari.

b) La condició resolutòria que els compromisos acceptats pels interessats siguin també acceptats expressament pels nous propietaris i pels nous gestors o explotadors dels usos i les obres en virtut de contracte d'arrendament o qualsevol altre negoci jurídic que els succeeixin.

4. Les condicions sota les quals s'atorga l'autorització d'usos i obres provisionals, acceptades expressament pels destinataris, s'han de fer constar en el Registre de la Propietat, de conformitat amb la legislació hipotecària. L'eficàcia de l'autorització resta supeditada a aquesta constància registral.



Sectors no desenvolupats

QUINS USOS ES PODEN DUR A TERME MENTRE NO ES DENVOLUPEN ELS SECTORS?
COM S'HA DE TRAMITAR?

Articles 53, 54 i 108 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost)

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

1. Queden **fora d'ordenació**, amb les limitacions assenyalades pels apartats 2 i 3, les construccions, les **instal·lacions i els usos** que, per raó de l'aprovació del planejament urbanístic, **quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta, enderrocament o cessament**.
2. **En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació** no es **poden autoritzar obres** de consolidació ni d'augment de volum, llevat de les **reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat de les persones o la bona conservació de les dites construccions i instal·lacions, com també les obres destinades a facilitar l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques de conformitat amb la legislació sectorial en aquesta matèria**. Les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.
3. **Els canvis d'ús de les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació es poden autoritzar en els supòsits i les condicions regulats per l'article 53.3.f.**
4. Les construccions i les instal·lacions que tinguin un **volum d'edificació disconforme** amb els paràmetres imperatius d'un nou planejament urbanístic, però que no quedin fora d'ordenació, se subjecten al règim següent, sempre que no estiguin situades en espais naturals protegits, en què no es poden autoritzar aquestes actuacions:
 - a) **S'hi han d'autoritzar obres de consolidació i obres de rehabilitació, incloses les de gran rehabilitació**, sempre que el planejament urbanístic no les limiti d'acord amb el que estableix la lletra c.
 - b) **S'hi han d'autoritzar els usos i les activitats que siguin conformes amb el nou planejament**.
 - c) En tots els casos, els plans urbanístics regulen en quins supòsits el grau de disconformitat amb els paràmetres d'ocupació i profunditat edificable, alçada màxima o edificabilitat màxima comporta vulneració de les condicions bàsiques de la nova ordenació, i poden limitar, en aquests supòsits, les obres de rehabilitació autoritzables. També poden subjectar l'autorització de les obres de gran rehabilitació a l'adequació de l'edifici a la totalitat o algunes de les determinacions del planejament.
 - d) S'hi han d'autoritzar les obres d'increment del volum o del sostre construït d'acord amb els nous paràmetres reguladors del planejament urbanístic, sempre que no comportin un major grau de disconformitat.
 - e) S'hi han d'autoritzar els increments d'habitatges o establiments sempre d'acord amb les determinacions del planejament urbanístic sobre densitat o nombre màxim d'habitatges o d'establiments aplicables als edificis disconformes.
- 4 bis. En les construccions i les instal·lacions que estan fora d'ordenació o que tenen un volum disconforme també s'hi han d'autoritzar les obres necessàries per a enretirar elements perillosos per a la salut pública i substituir-los per altres de condicions funcionals similars. Amb relació a les construccions i instal·lacions fora d'ordenació, les obres que s'hi autoritzin no comporten augment del valor ni en el cas d'expropiació ni en el cas de reparcel·lació.



Sectors no desenvolupats

QUINS USOS ES PODEN DUR A TERME MENTRE NO ES DENVOLUPEN ELS SECTORS? COM S'HA DE TRAMITAR?

Articles 53, 54 i 108 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 1/2010, de 3 d'agost)

Article 108

Edificis i usos fora d'ordenació o amb volum disconforme

4 ter. Si la construcció està fora d'ordenació perquè està afectada parcialment per una nova alineació de vial subjecte a cessió gratuïta, però no està inclosa en cap sector de planejament derivat ni en cap polígon d'actuació urbanística, se li aplica el règim que estableix l'apartat 4.

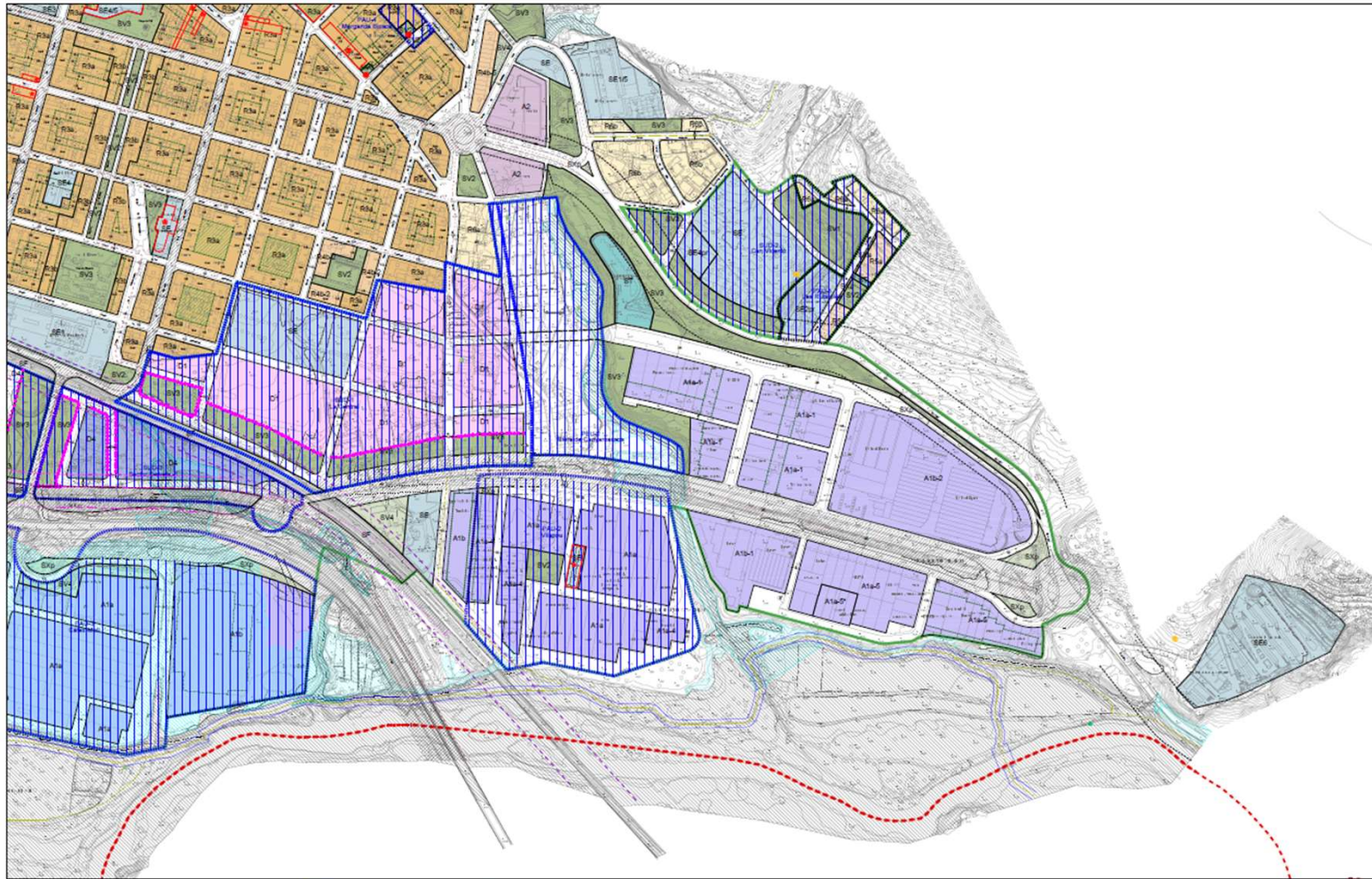
5. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic es poden mantenir sempre que no estiguin situats en espais naturals protegits i mentre no esdevinguin incompatibles amb aquest, i sempre que s'adaptin als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que estableixi per a cada zona la nova reglamentació. Els usos preexistents a un nou planejament urbanístic que no siguin conformes amb el règim d'usos que aquest estableix es consideren en situació de fora d'ordenació quan el nou planejament els declari incompatibles i els subjecti a cessament de forma expressa. Els usos en situació de fora d'ordenació no poden ésser objecte de canvis de titularitat ni de renovació de les llicències d'ús o altres autoritzacions sotmeses a termini, i se n'ha d'acordar, en aquests supòsits, el cessament immediat. Quan l'autorització d'aquests usos no està sotmesa a termini, es poden revocar les autoritzacions corresponents, sens perjudici de les indemnitzacions que corresponguin d'acord amb la legislació aplicable. En la resta de casos de disconformitat, excepte les construccions i instal·lacions situades en espais naturals protegits, els usos preexistents es poden mantenir i poden ésser objecte de canvis de titularitat.

6. Les figures del planejament urbanístic han de contenir les disposicions pertinents per resoldre totes les qüestions que les noves determinacions urbanístiques plantegin amb relació a les preexistents.

7. Les construccions i les instal·lacions a les quals no es puguin aplicar les mesures de restauració regulades pel capítol II del títol setè i que no s'ajustin al planejament resten en situació de fora d'ordenació o de disconformitat, segons que correspongui en aplicació dels apartats de l'1 al 6. En tots els casos, queden fora d'ordenació les edificacions implantades il·legalment en sòl no urbanitzable.







AFAC **AFAC** **AFAC**

1 Línia de terme municipal	10000 Sòl rústic	01 Medià antic	05 Cascos agrupats	02 Sòl rústic	03 Sòl rústic	04 Sòl rústic	05 Sòl rústic	06 Sòl rústic	07 Sòl rústic	08 Sòl rústic	09 Sòl rústic	10 Sòl rústic	11 Sòl rústic	12 Sòl rústic	13 Sòl rústic	14 Sòl rústic	15 Sòl rústic	16 Sòl rústic	17 Sòl rústic	18 Sòl rústic	19 Sòl rústic	20 Sòl rústic	21 Sòl rústic	22 Sòl rústic	23 Sòl rústic	24 Sòl rústic	25 Sòl rústic	26 Sòl rústic	27 Sòl rústic	28 Sòl rústic	29 Sòl rústic	30 Sòl rústic	31 Sòl rústic	32 Sòl rústic	33 Sòl rústic	34 Sòl rústic	35 Sòl rústic	36 Sòl rústic	37 Sòl rústic	38 Sòl rústic	39 Sòl rústic	40 Sòl rústic	41 Sòl rústic	42 Sòl rústic	43 Sòl rústic	44 Sòl rústic	45 Sòl rústic	46 Sòl rústic	47 Sòl rústic	48 Sòl rústic	49 Sòl rústic	50 Sòl rústic	51 Sòl rústic	52 Sòl rústic	53 Sòl rústic	54 Sòl rústic	55 Sòl rústic	56 Sòl rústic	57 Sòl rústic	58 Sòl rústic	59 Sòl rústic	60 Sòl rústic	61 Sòl rústic	62 Sòl rústic	63 Sòl rústic	64 Sòl rústic	65 Sòl rústic	66 Sòl rústic	67 Sòl rústic	68 Sòl rústic	69 Sòl rústic	70 Sòl rústic	71 Sòl rústic	72 Sòl rústic	73 Sòl rústic	74 Sòl rústic	75 Sòl rústic	76 Sòl rústic	77 Sòl rústic	78 Sòl rústic	79 Sòl rústic	80 Sòl rústic	81 Sòl rústic	82 Sòl rústic	83 Sòl rústic	84 Sòl rústic	85 Sòl rústic	86 Sòl rústic	87 Sòl rústic	88 Sòl rústic	89 Sòl rústic	90 Sòl rústic	91 Sòl rústic	92 Sòl rústic	93 Sòl rústic	94 Sòl rústic	95 Sòl rústic	96 Sòl rústic	97 Sòl rústic	98 Sòl rústic	99 Sòl rústic	100 Sòl rústic
-----------------------------------	-------------------------	-----------------------	---------------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-----------------------

AFAC **AFAC** **AFAC**

QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES / CONDICIONS EDIFICACIÓ GENERALS

ZONA A1 INDUSTRIAL / A1a ENTREMITGERES – A1b AÏLLADA

ZONA A2 SERVEIS /

Art. 186 Subzona A1a: Industrial entremitgeres: regulació general

A. Condicions de parcel·la

1. La línia d'edificació es defineix expressament en els plànols d'ordenació en els casos en que no coincideix amb l'alineació de vial.
2. Parcel·la mínima: 450 m²s.
3. Façana mínima a vial: 15 m.

B. Condicions d'edificació

- a) Ocupació màxima: segons gàlils en els plànols d'ordenació.
- b) Distàncies a llindars: segons definició en plànols d'ordenació
- c) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P)
- d) Edificabilitat màxima: 1,40 m²st/m²s
- e) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes i s'han d'inscriure dins dels gàlils definits en els plànols d'ordenació.
- f) Els espais lliures entre l'edifici i els límits de la parcel·la es destinaran a jardí arbrat, pati de maniobres o aparcament propi. En el projecte d'edificació hauran d'assenyalar-se el tipus, nombre i ubicació dels arbres, així com de les places d'aparcament. No s'admet l'emmagatzematge.

Art. 192 Zona A2. Serveis: regulació general

Els paràmetres aplicables a la ordenació són els següents:

1. Condicions de parcel·la

- 1.1. La parcel·la mínima edificable s'estableix en 1.500 m²s. per a noves parcel·lacions i de 800 m²s per les parcel·les amb serveis ja existents o amb projecte aprovat.
- 1.2. La façana mínima de parcel·la s'estableix en 50 m. per a noves parcel·lacions i de 25 m. per les parcel·les amb serveis ja existents o amb projecte aprovat.

2. Condicions d'edificació

2.1. Alineacions

Les alineacions de vial no necessàriament coincideixen amb les de l'edificació.

2.2. Edificabilitat

Es fixa un coeficient d'edificabilitat net sobre parcel·la de 0,70 m²st/m²s

2.3. Ocupació màxima:

La ocupació màxima de parcel·la serà del 50%.

2.4. Altura d'edificació:

L'altura es fixa en 12,50 metres, corresponents a planta baixa i tres plantes pis (PB+3P), excepte quan en els plànols s'indiqui altrament. L'altura mínima lliure de la planta baixa es fixa en 4 metres. No s'admeten altells en planta baixa.

2.5. El règim de previsió de places d'aparcament s'estableix la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques.

Art. 188 Subzona A1b: Industrial aïllada: regulació general

A. Condicions de parcel·la

1. Parcel·la mínima: 1.500 m²s.
2. Façana mínima a vial: 30 m.

B. Condicions d'edificació

- a) Ocupació: 70%.
- b) Edificabilitat màxima: 0,80 m²st/m²s.
- c) Altura màxima: 12,50 m (PB+1P)
- d) Distància a front de parcel·la: 8 m.
- e) Distàncies a resta llindars: 5 m.
- f) Edificacions auxiliars: tenen la mateixa consideració que les principals a tots efectes.
- g) Els espais lliures de l'interior de la parcel·la es destinaran a jardí arbrat, pati de maniobres, moll de càrrega i descàrrega o aparcament propi. En el projecte d'edificació hauran d'assenyalar-se el tipus, nombre i ubicació dels arbres, així com de les places d'aparcament. S'admet l'emmagatzematge controlat i ordenat, amb una ocupació màxima del 35% de l'espai lliure de la parcel·la.



QUALIFICACIONS URBANÍSTIQUES / CONDICIONS D'ÚS

ZONA A1 INDUSTRIAL / A1a ENTREMITGERES – A1b AÏLLADA

ZONA A2 SERVEIS /

Art. 186 Subzona A1a: Industrial entremitgeres: regulació general

C. Condicions d'ús

- Ús principal: industrial (i), en les categories 1ª, 2ª, 3ª i 4ª, i en les situacions relatives 4, 5 i 7.
- S'admeten les activitats en planta pis, independents de les de la planta baixa, quan es compleixin les següents condicions:
 - Els usos es limiten als de les categories 1ª i 2ª.
 - Tots els locals tindran façana a vial, amb un mínim de façana de 15 metres per local en qualsevol cas.
 - Han de disposar d'accés per a vianants i muntacàrregues.
 - Els locals en planta pis disposaran d'un accés independent del de la planta baixa.
 - Han de complimentar les places d'aparcament per a planta pis en un entorn situat a una distància inferior a 100 metres.
- Usos específics:
 - recerca i tecnologia (rt);
 - magatzem (m)
 - restauració (r)
 - taller mecànic (tm)
 - taller artesanal (ta)
 - estació de serveis (es)
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - administratiu (ad)
- Usos complementaris:
 - comercial (c), només a l'engròs o relacionat amb la producció pròpia, d'acord amb els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, i atesa la seva Disposició Addicional tretzena.
 - terciari: oficines i serveis (of), només quan està associat i forma part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - restauració (r), en unitats no inferiors a 200 m2st.
 - magatzem (m), en planta baixa o soterrani, quan estigui associat o formi part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - aparcament (pk), en planta baixa o soterrani.
- Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 188 Subzona A1b: Industrial aïllada: regulació general

C. Condicions d'ús

- Ús principal: industrial (i), en les categories 1ª, 2ª, 3ª i 4ª, i en les situacions relatives 4, 5, 8 i 9.
- S'admet la subdivisió en diferents locals o establiments únicament quan la parcel·la sigui coincident amb una illa sencera o tingui una superfície mínima de 5.000 m2s, en quin cas aquesta passarà a ser la parcel·la mínima indivisible. Tots els locals o establiments tindran un mínim de 450 m2s de superfície i un mínim de 15 metres de façana a vial públic.
- S'admeten les activitats en planta pis, independents de les de la planta baixa, quan es compleixin, a més, les següents condicions:
 - Els usos es limiten als de les categories 1ª i 2ª.
 - Tots els locals tindran façana a vial, amb un mínim de façana de 15 metres per local en qualsevol cas.
 - Han de disposar d'accés per a vianants i muntacàrregues.
 - Els locals en planta pis disposaran d'un accés independent del de la planta baixa.
 - Han de complimentar les places d'aparcament per a planta pis en un entorn situat a una distància inferior a 100 metres.
- Usos específics:
 - recerca i tecnologia (rt)
 - restauració (r)
 - magatzem (m)
 - restauració (r)
 - taller mecànic (tm)
 - taller artesanal (ta)
 - estació de serveis (es)
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - administratiu (ad)
- Usos complementaris:
 - comercial (c), només a l'engròs o relacionat amb la producció pròpia, d'acord amb els articles 6.1 i 9.5 del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent, i atesa la seva Disposició Addicional tretzena.
 - terciari: oficines i serveis (of), només quan està associat i forma part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - restauració (r), en unitats no inferiors a 100 m2st.
 - magatzem (m), en planta baixa o soterrani, quan estigui associat o formi part de l'activitat principal de la parcel·la.
 - aparcament (pk), en planta baixa o soterrani.
- Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Art. 192 Zona A2. Serveis: regulació general

3. Condicions d'ús

- Els usos principals són el comercial (c), el terciari d'oficines i serveis (of) i l'hotelier (h). Pel que fa a l'ús comercial són d'aplicació els articles 6.1 i 9.5 i Disposició Addicional tretzena del Decret Llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació d'equipaments comercials o normativa sectorial que el substitueixi i sigui vigent.
- Els usos específics són els següents:
 - serveis professionals (pr)
 - establiments hotelier (ha)
 - restauració (r)
 - estació de serveis (es)
 - restauració (r); i,
 - aparcament (pk).
- Són usos complementaris els següents:
 - educatiu (e), només quan estigui relacionat amb les activitats de recerca i tecnologia pròpies d'altres usos terciaris.
 - recreatiu (rc)
 - esportiu (sp)
 - cultural (cu)
 - administratiu (ad).
- Els usos admesos han d'adaptar-se necessàriament a les limitacions imposades en la normativa que els sigui d'aplicació.
- Es disposaran les places d'aparcament i les àrees de càrrega i descàrrega previstes en la regulació específica de l'ús d'aparcament continguda en el Títol VIII, capítol 5, d'aquestes normes urbanístiques, sens perjudici del compliment de la normativa sectorial vigent per a cada activitat.





**Ajuntament
d'Olesa de Montserrat**