



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL OLESA DE MONTSERRAT

DOCUMENT PER PUBLICACIÓ DOGC

Aprovació inicial Ple de l'Ajuntament de 12.11.2018 (DOGC 19.11.2018)

Aprovació provisional Ple de l'Ajuntament de 27.05.2021

Aprovació definitiva Acord CTUAMB 27.09.2021

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

OLESA DE MONTSERRAT

Febrer 2022

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLESA DE MONTSERRAT

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

INDEX

1. Antecedents, contingut i determinacions legals

- 1.1. Antecedents urbanístics
- 1.2. Tràmit del document
- 1.3. Contingut
- 1.4. Determinacions legals

2. Objectius i estratègies generals

- 2.1. La preservació de la identitat del territori municipal
- 2.2. L'ajust de les demandes al model general
- 2.3. El programa de participació ciutadana
- 2.4. L'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible
- 2.5. L'assoliment d'una mobilitat sostenible
- 2.6. L'auditoria de gènere i salut

3. Alternatives, escenaris i criteris adoptats

- 3.1. L'anàlisi DAFO i el diagnòstic urbanístic
- 3.2. Les alternatives d'ordenació.
- 3.3. Els escenaris d'estructura i dimensió urbana
- 3.4. Justificació de l'escenari adoptat
- 3.5. Informació pública i tramitació del Pla

4. Ordenació i regulació urbanística

- 4.1. Congruència amb el planejament de rang superior
 - 4.1.1. Planejament territorial
 - 4.1.2. Planejament director urbanístic
- 4.2. Integració de les infraestructures territorials
- 4.3. Ordenació dels sistemes urbanístics
 - 4.3.1. Sistema viari
 - 4.3.2. Sistema ferroviari
 - 4.3.3. Sistema hidrogràfic
 - 4.3.4. Sistema d'espais lliures i zones verdes
 - 4.3.5. Sistema d'equipaments
 - 4.3.6. Sistema de serveis tècnics i ambientals
- 4.4. Ordenació del sòl
 - 4.4.1. Ordenació del sòl no urbanitzable

- 4.4.2. Ordenació del sòl urbanitzable
- 4.4.3. Ordenació del sòl urbà
- 4.5. Regulació dels teixits urbans
 - 4.5.1. Regulació de les trames residencials
 - 4.5.2. Regulació de les activitats econòmiques
- 4.6. Catàleg de béns protegits
- 4.7. Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable
- 4.8. Protecció del paisatge
- 4.9. Justificació de la previsió de recursos hídrics i energètics
- 4.10. Mapa acústic

5. Usos i intensitats del sòl

- 5.1. Classificació del sòl
- 5.2. Sòl no urbanitzable
- 5.3. Sòl urbanitzable
- 5.4. Sòl urbà
- 5.5. Sistemes urbanístics
- 5.6. Justificació de la previsió de sòl per a sistema d'espais lliures
- 5.7. Potencials urbanístics

ANNEX I. Memòria de la participació ciutadana

ANNEX II. Informe relatiu als suggeriments rebuts a l'Avanç de Pla

ANNEX III. Informes relatius a les al·legacions i informes oficials rebuts en relació al POUM aprovat inicialment

ANNEX IV. Auditoria urbana de gènere i salut (AUGiS) per l'elaboració de propostes i criteris al Pla d'ordenació urbanística municipal

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O.1.	Estructura general i orgànica del territori	1:5.000
O.2	Classificació del sòl	1:5.000
O.3	Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable	1:5.000
O.4.	Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable. Sèrie O.4a - O.4g	1:1.000
O.5a	Catàleg de béns protegits: sòl no urbanitzable	1:10.000
O.5b	Catàleg de béns protegits: nucli urbà	1:2.000
O.6	Catàleg de construccions i camins en sòl no urbanitzable	1:10.000
O.7a	Serveis urbans. Xarxa elèctrica	1:7.500
O.7b	Serveis urbans. Clavegueram	1:7.500
O.7c	Serveis urbans. Abastament d'aigua	1:7.500
O.7d	Serveis urbans. Xarxa de gas	1:7.500
O.7e	Serveis urbans. Xarxa de telecomunicacions	1:7.500
O.7f	Serveis urbans. Gestió de residus	1:7.500
O.8.	Avaluació econòmica i agenda	1:8.000

MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ

1. Antecedents, contingut i determinacions legals

1.1. Antecedents urbanístics

El Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) d'Olesa de Montserrat revisa el vigent Pla general d'ordenació urbana (PGOU), aprovat definitivament amb data de 9 de juny de 1993 (DOGC 23.07.1993) i les normes publicades en el DOGC de 11.12.2007. Aquest PGOU que ara es revisa havia estat precedit per un Avanç de Pla general aprovat en 1990, el qual no va tenir continuïtat.

Anteriorment el municipi havia disposat d'unes Normes subsidiàries de planejament aprovades definitivament amb data de 6 de maig de 1980, les quals van quedar desbordades pel ràpid creixement del municipi al llarg de la dècada dels anys vuitanta i següents, que va suposar una ampliació molt important del sòl urbà i la densificació de l'eixample de 1932.

D'altra banda, la revisió del PGOU de 1993 es va iniciar ja l'any 2011, amb l'aprovació municipal d'un Avanç de Pla que, a l'igual que el de 1990, tampoc no va tenir continuïtat. Amb l'aprovació d'un nou document d'Avanç de Pla, amb data de 26 d'octubre de 2017 es reinicia, finalment, el procés de revisió del Pla general de 1993.

Des de la seva entrada en vigor, el Pla de 1993 ha estat objecte de desenvolupament a través de nombroses modificacions puntuals i figures de planejament derivat, estudis de detall i unitats d'actuació urbanística, les quals apareixen minuciosament descrites i quantificades en el capítol 6 de la Memòria de l'Ordenació de l'Avanç de Pla, i que han estat total o parcialment incorporades, o revisades, en el nou POUM.

1.2. Tràmit del document

El document que ara es tramita correspon al document aprovat inicialment degudament revisat d'acord amb el resultat de la informació pública. S'han incorporat les determinacions establertes pels diferents departaments i organismes públics consultats, així com de les al·legacions que han estat acceptades per l'ajuntament d'Olesa de Montserrat.

L'Avanç de Pla va establir les directrius municipals sobre ordenació urbanística, les previsions de creixement, les reserves de sòl per a

sistemes urbanístics, les possibles operacions de millora urbana, i les alternatives de delimitació de sectors de nou desenvolupament i regulació urbanística segons classes de sòl i qualificacions urbanístiques. L'Avanç de Pla es va redactar a partir d'una anàlisi DAFO (Debitats-Amenaces-Fortaleses-Oportunitats) i de la diagnosi urbanística que poden consultar-se en el capítol 10 de la memòria de la Informació de l'Avanç

Les principals propostes inicials, amb les esmenes derivades d'un primer procés de participació ciutadana, amb tallers informatius, es varen sintetitzar en els diferents apartats de la Memòria de la Informació i la Memòria de l'Ordenació, així com en els plànols d'Informació i Diagnosi (sèrie I) i en els de Proposta (sèrie P) de l'Avanç de Pla i del document aprovat inicialment, i apareixen ara també en el present document que ha de ser sotmès a aprovació provisional municipal.

L'aprovació de l'Avanç de Pla el 27 d'octubre de 2017 va ser seguida d'un segon procés de participació ciutadana, amb la celebració de tallers d'estudi i avaluació de les propostes formulades, i la formulació d'alternatives. A la vegada, l'Avanç de Pla va ser sotmès a informació pública, període en el que es varen recollir suggeriments d'entitats i particulars, propostes i comentaris, en gran part canalitzats per la web municipal. Els informes oficials i els suggeriments entrats al registre municipal varen ser objecte d'un informe tècnic. Després de l'aprovació inicial el Pla va ser sotmès novament a informació pública, que va incloure la consulta als departaments i organismes oficials

L'Annex III a aquesta Memòria recull ordenadament els continguts i els resultats de les diferents fases del procés de participació ciutadana.

La propera aprovació inicial del present document donarà lloc a una nova informació pública i a una tercera fase del procés de participació ciutadana, que permetrà avaluar el contingut dels diferents documents del Pla i elaborar un document refós per a la seva aprovació provisional municipal, previ informe de la documentació mediambiental, per passar després als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a l'aprovació definitiva. .

1.3. Contingut

El document del Pla d'ordenació urbanística municipal està integrat per:

A. Documentació escrita:

1. Memòria de la Informació
2. Memòria de l'Ordenació
3. Memòria de l'Ordenació. Annexes
4. Normes urbanístiques
5. Catàleg dels béns protegits

6. Catàleg d'edificacions en sòl no urbanitzable
7. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
8. Document resum dels aspectes ambientals
9. Memòria social
10. Estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG)
11. Informe de sostenibilitat econòmica (ISE)
12. Agenda i avaluació econòmico-financera
13. Informe de riscos geològics

B. Documentació gràfica

O.1.	Estructura general i orgànica del territori	1:5.000
O.2	Classificació del sòl	1:5.000
O.3	Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable	1:5.000
O.4.	Qualificacions urbanístiques: sòl urbà i urbanitzable. Sèrie O.4a - O.4g	1:2.000
O.5a	Catàleg de béns protegits: sòl no urbanitzable	1:10.000
O.5b	Catàleg de béns protegits: nucli urbà	1:2.000
O.6	Catàleg de construccions i camins en sòl no urbanitzable	1:10.000
O.7a	Serveis urbans. Xarxa elèctrica	1:7.500
O.7b	Serveis urbans. Clavegueram	1:7.500
O.7c	Serveis urbans. Abastament d'aigua	1:7.500
O.7d	Serveis urbans. Xarxa de gas	1:7.500
O.7e	Serveis urbans. Xarxa de telecomunicacions	1:7.500
O.8.	Avaluació econòmica i agenda	1:8.000

1.4. Determinacions legals

El Pla d'ordenació urbanística municipal s'ajusta al contingut especificat en la Llei d'urbanisme (LU), especialment en el seu article 57, quin abast és el següent:

- a) Classificar el sòl, amb vista a l'establiment del règim jurídic corresponent.
- b) Definir el model d'implantació urbana i les determinacions per al desenvolupament urbanístic sostenible, d'acord amb el que estableix l'article 3 LU.
- c) Definir l'estructura general que cal adoptar per a l'ordenació urbanística del territori i establir les pautes per a fer-ne el desenvolupament.
- d) Determinar les circumstàncies que en poden produir la modificació o la revisió.

És important subratllar que el mateix article 57 LU estableix que els plans han de reservar per a la construcció d'habitatges amb protecció

oficial, com a mínim, el 30% del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable (dels quals un mínim del 20% per habitatges amb protecció oficial de règim general i/o especial), i que cal emplaçar aquests habitatges evitant la seva concentració excessiva, d'acord amb l'article 3,2 LU, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Les determinacions del Pla d'ordenació urbanística municipal són les que apareixen en l'article 58 LU i concordants del Reglament, algunes de les quals són de caràcter general per a tot el municipi i altres específiques per a cada classe de sòl.

El resum és el següent:

1. Determinacions de caràcter general:
 - a) Classifiquen el territori en les classes de sòl definides per la Llei i en els àmbits o les superfícies que resultin necessaris en funció dels objectius de desenvolupament i de la complexitat urbanística del municipi.
 - b) Estableixen les determinacions que corresponen a cada classe de sòl per a aconseguir la plena efectivitat del règim respectiu.
 - c) Desenvolupen per a cada classe de sòl l'estructura general i el model del territori, d'acord amb els articles 3 i 9 de la Llei.
 - d) Determinen els indicadors de creixement, població, recursos i desenvolupament econòmic i social del sistema urbà que hagin d'ésser considerats per a decidir l'oportunitat i la conveniència de cada actuació, d'acord amb els interessos públics derivats de l'imperatiu d'utilització racional del territori.
 - e) Incorporen previsions sobre la disponibilitat dels recursos hídrics i energètics.
 - f) Defineixen el sistema general d'espais lliures públics, que ha de respondre, com a mínim, a la proporció de 20 m² per cada 100 m² de sostre admès pel planejament urbanístic per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic.
 - g) Poden definir el sistema urbanístic d'habitatges dotacionals públics, segons l'article 34,3 LU i preveure reserves d'aquest tipus d'acord amb la Disposició addicional segona de la Llei 5/2019, de 5 de març, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge
 - h) Estableixen les determinacions necessàries per a assolir una mobilitat sostenible en el municipi.
 - i) Estableixen, per mitjà de l'agenda, quan no tenen cap programa d'actuació urbanística, les determinacions pròpies d'aquests pel que fa a les prioritats i a les previsions temporals de l'execució del pla d'ordenació urbanística municipal.

2. Determinacions en sòl urbà (consolidat i no consolidat):
 - a) Apliquen les tècniques de qualificació o zonificació del sòl i de reserva o afectació d'aquest per a sistemes urbanístics generals i locals, respectant sempre la proporció adequada a les necessitats de la població.
 - b) Assignen usos detallats per a cada zona.
 - c) Regulen els paràmetres i els criteris d'harmonització formal i compositiva de les edificacions.
 - d) Determinen quins valors arquitectònics, arqueològics, paisatgístics i mediambientals hi han d'ésser protegits.
 - e) Regulen l'ús del subsòl, d'acord amb l'article 39 LU, per fer factibles la prestació dels serveis i la implantació de les infraestructures necessàries per a la col·lectivitat, respectant sempre els aprofitaments privats que hi siguin compatibles.
3. Determinacions en sòl urbà consolidat:
 - a) Detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.
 - b) Precisen les rasants i les característiques i el traçat de les obres d'urbanització.
 - c) Estableixen quins són els elements d'urbanització que cal completar o acabar perquè els terrenys adquireixin la condició de solar.
4. Determinacions en sòl urbà no consolidat:
 - a) En els àmbits del sòl urbà no consolidat per als quals delimitin sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal fixen els índexs d'edificabilitat bruta, les densitats, els usos principals i compatibles, i els estàndards per a determinar les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments. Aquests sectors poden ésser físicament discontinus.
 - b) En els àmbits del sòl urbà no consolidat no inclosos en sectors subjectes a un pla de millora urbana, els plans d'ordenació urbanística municipal detallen l'ordenació urbanística del sòl, fixen els paràmetres urbanístics necessaris per a l'atorgament de llicències d'edificació i assenyalen les alineacions. Pel que fa a l'ordenació de volums, el pla en pot preveure una amb caràcter obligatori o diverses d'alternatives. En aquest darrer supòsit, el pla pot especificar gràficament les dites alternatives, o bé concretar els

paràmetres de l'edificació que, sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variació.

- c) En els àmbits de sòl urbà no consolidat per als quals els plans delimitin polígons d'actuació, les obres d'urbanització i les rasants s'han de definir i concretar mitjançant un projecte d'urbanització, que ha de comprendre totes les obres d'urbanització i que s'ha de tramitar simultàniament amb el projecte de reparcel·lació o amb el de taxació conjunta.

5. Determinacions en sòl urbanitzable delimitat:

- a) Concreten la delimitació dels sectors, que poden ésser físicament discontinus.
- b) Estableixen per a cada sector els índexs d'edificabilitat bruta; la densitat màxima, que no pot superar en cap cas els cent habitatges per hectàrea; els usos principals i compatibles, i els estàndards que determinen les reserves mínimes per al sistema local d'espais lliures i equipaments..

6. Determinacions en sòl urbanitzable no delimitat:

- a) Estableixen les magnituds màximes o mínimes de les actuacions urbanístiques que hi són permeses, en funció dels diferents usos.
- b) Estableixen les intensitats màximes dels usos urbanístics.
- c) Estableixen les connexions amb les infraestructures exteriors.
- d) Estableixen els nivells o percentatges de sòl de cessió obligatòria i gratuïta.

7. Determinacions en sòl no urbanitzable:

- a) Regulen cadascuna de les qualificacions possibles, en coherència amb el grau de conservació i protecció pretesos.
- b) Regulen els paràmetres bàsics de les edificacions admissibles.
- c) Estableixen els llinars a què es refereix l'article 49,a LU.
- d) Contenen, si escau, el catàleg a què es refereix l'article 50,2 LU.

Quan a la justificació de la conveniència de procedir a la redacció del present Pla d'ordenació urbanística municipal, cal indicar que deriva, en primer lloc, del mandat legal expressat en la disposició transitòria tercera de la Llei, segons la qual es preceptiva l'adaptació del planejament urbanístic municipal vigent a la Llei, en el moment de la seva entrada en vigor.

D'altra banda, i sens perjudici de l'expressat mandat legal, es considera que l'abast de les transformacions urbanes a Olesa de Montserrat, a més de les que afecten als aspectes demogràfiques, socials i econòmics, al llarg dels més de vint-i-cinc anys transcorreguts des de l'aprovació de l'anterior planejament general municipal de l'any 1993,

justifica per sí mateixa la redacció del nou Pla. Cal tenir en compte que les normes publicades en 2007 no constitueixen per sí mateixes una revisió ni un refós, donat que es varen limitar a consolidar una regulació normativa actualitzada.

Finalment, l'aprovació definitiva amb data de 20 d'abril de 2010, i entrada en vigor, del Pla territorial parcial de l'àrea metropolitana de Barcelona (o Pla territorial metropolitana), amb propostes d'ordenació territorial que afecten significativament al municipi, afegeix un factor més que justifica la revisió del planejament general municipal.

Més encara, la recent aprovació inicial del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) de la ròtula Martorell-Abrera, que inclou el municipi d'Olesa de Montserrat, afegeix un factor més en la necessitat de revisar el planejament municipal, amb congruència amb el planejament director i deixant les reserves de sòl necessàries per a la seva adaptació, garantint que s'inclouran les seves determinacions i reserves de sòl per a infraestructures territorials, tal com quedin definitivament aprovades.

2. Objectius i estratègies generals

2.1. La preservació de la identitat del territori municipal

La posició inicial d'Olesa de Montserrat sobre un turó elevat, dominant la vall del Llobregat des de la sortida del congost del Cairat i fins la cubeta d'Abrera no hauria de perdre el seu caràcter de referència principal de la població, assenyalada encara avui per la presència i visibilitat de la torre del Rellotge en el punt més alt. Això implica també el manteniment del nucli antic en la seva doble faceta de centre històric i barri urbà actiu.

És cert, això no obstant, que el desenvolupament de la vila al llarg del segle passat, amb el projecte i execució de l'eixample, primer, i el desenvolupament de nous barris com a extensió d'aquell, després, han desplaçat el centre urbà als nous espais, situats en una cota més baixa, en l'entorn de l'avinguda Francesc Macià, la rambla Catalunya i el carrer Josep Anselm Clavé. Un nou centre urbà constituït per diversos eixos, sense un punt focal clar. Segurament una de les operacions urbanes pendents de major importància és, precisament, la reforma de l'eix Francesc Macià, per tal de elevar-lo a la categoria d'eix cívic principal de la vila

El territori municipal s'articula en tres àmbits clarament diferenciats: el definit pel riu Llobregat i les seves terrasses –avui en la seva major part ocupades per indústries, la plana central ocupada per la vila, i la muntanya –que toca directament el nucli antic i s'estén fins a la sèrie de pics de considerable altura que tanquen el territori municipal per darrera.

El pas de les infraestructures territorials principals (carretera C-55 i ferrocarril) pel corredor que delimita els dos primers àmbits, ha suposat un trencament clar de la relació entre la vila i el riu, que només es podrà reconstruir a partir de la selecció de punts de pas que el Pla proposa ampliar i millorar per tal de garantir l'accessibilitat de vianants i bicicletes al parc fluvial (via blava).

Per la banda nord, la proposta d'una via de circumval·lació, ajustada a la topografia i tractada com a via paisatgística, no hauria de suposar una barrera en la relació vila-muntanya, sinó més aviat una oportunitat per millorar la relació entre barris –descarregant el pas per l'avinguda Francesc Macià i carrer Josep Anselm Clavé- i per qualificar els punts d'inici dels camins i itineraris de muntanya (portals equipats amb espais de lleure, petits aparcaments, senyalització, etc.). Requereix un projecte sensible a aquests condicionants.,

Tots aquests elements caracteritzen el municipi d'Olesa de Montserrat, quina identitat geogràfica i paisatgística, clarament reconeixible, s'ha mantingut a pesar de la gran extensió urbanitzada i edificada. Cal

assenyalar que la seqüència nucli antic-eixample-barris, s'ha produït històricament ha partir d'extensions en continuïtat urbana, formant finalment un nucli urbà extens però compacte (amb quasi la única excepció dels barris de Ribes Blaves i Oasis), tot i que pot assolir encara una major cohesió urbanística i social., el que és un dels objectius principals d'aquest Pla.

Els objectius del present Pla d'ordenació urbanística municipal estan en aquesta línia i, partint d'aquesta realitat territorial i urbana, proposa les actuacions i regulacions normatives necessàries per a reforçar aquesta factors d'identitat i per a assegurar la compacitat, equipament, millora i cohesió dels diferents barris urbans.

2.2. L'ajust de les demandes al model general

L'anàlisi DAFO i conseqüent diagnòstic de la situació urbanística d'Olesa de Montserrat va assenyalar les principals demandes que el Pla ha d'afrontar per tal d'assegurar la vitalitat urbana d'acord amb els objectius apuntats en el paràgraf anterior.

Resulten especialment importants, des d'una perspectiva estratègica, les opcions sobre les infraestructures generals i sobre les activitats econòmiques (polígons industrials i de serveis, comerç urbà, diversificació econòmica), que cal considerar conjuntament amb la millora de la oferta d'habitatge assequible, la resolució dels dèficits d'espais lliures i zones verdes en posició urbana central, la millora dels itineraris de vianants i bicicletes (tant en el nucli urbà com en les connexions amb el riu i la muntanya), aspectes de gènere i salut, i altres temes de caràcter general. Però, en el context d'un nou planejament general, les aportacions urbanístiques (que, per sí soles, no poden quasi mai resoldre totalment els problemes), acaben concretant-se en dos esferes: la de les operacions d'ordenació o reordenació amb efectes estratègics generals, i la de l'ajust de les demandes al model general.

Les operacions estratègiques proposades pel Pla –com poden ser el soterrament o trasllat del ferrocarril (a mig-llarg terme), o el trasllat del camp de futbol i la reordenació dels espais entre l'actual traçat del ferrocarril i la carretera, o la proposta de la via de circumval·lació nord (ambdues a mig-curt terme)- apareixen definides de forma precisa i articulades de manera que una iniciativa municipal, o públic-provada, les pugui fer efectives en el moment en que es disposin els mitjans econòmics necessaris.

En relació a les demandes existents, resulta clara la importància que s'ha d'atorgar a la política quantitativa del Pla. Està clar que el planejament urbanístic no pot sempre donar resposta a la suma de demandes locals sovint poc situades en una perspectiva més general. Ben al contrari, el planejament urbanístic de caràcter general ha de

fonamentar-se en una visió global del municipi –i del territori del que forma part-, i ha d'assegurar la coherència dels diferents desenvolupaments parcials, cercant uns bons resultats globals.

Per aquest motiu resulta especialment important controlar l'ajust de les diferents demandes particulars a un model general. Això té conseqüències immediates sobre la ordenació física, que cal entendre en una perspectiva de futur, sovint inexistent en el puzzle de les ordenacions parcials i dels interessos particulars. També té conseqüències quan es tracta de definir les quantitats (en nombre d'habitatges, capacitat poblacional, llocs de treball o usos del sòl), en coherència amb les aptituds dels sòls i amb la capacitat dels serveis i les infraestructures, per tal que, finalment, es faci visible el camí des del model actual a un altre més sostenible.

En coherència amb els premisses i objectius descrits en els estudis previs i en el document d'Avanç de Pla, actualitzats en la Memòria Social, el present Pla opta per un creixement limitat de la població (a partir dels 23.904 habitants empadronats en 2019), d'uns 727 habitants en 12 anys i uns 974 habitants en 16 anys, el que suposa una població censada prevista de 24.631 habitants a 2031 i de 24.878 habitants a 2035, que atén prioritàriament a les demandes derivades del primer habitatge i dels habitatges assequibles als diferents segments de les rendes familiars, sense oblidar les capes socials més desfavorides.

Les qualificacions urbanístiques i els paràmetres definits per a cada àmbit garanteixen sobradament a aquesta previsió i deixen ampli marge per a altres creixements que puguin derivar de la dinamització dels polígons industrials i de serveis i conseqüent augment dels llocs de treballs localitzats. Així, la capacitat de població teòrica màxima derivada dels potencials previstos segons les normes urbanístiques (sobre el total potencial de 10.191 habitatges teòricament possibles entre el sòl urbà directe, els polígons d'actuació urbanística i els sectors de planejament derivat) és d'uns 25.987 habitants (veure Quadre 11a), aplicant el nivell mitjà d'ocupació local mig per als propers anys, que es pot establir en uns 2,55 hab./hbtge, tenint en compte la tendència a la baixa des del corresponent al cens de 2011. Cal tenir en compte que en la actualitat els habitatges tenen un nivell mig d'ocupació superior al que estimem a l'horitzó del Pla.

La capacitat de població teòrica, en la hipòtesis d'un descens de l'índex NMO a 2,55 és de 25.987 habitants, capacitat que supera lleugerament la població real empadronada prevista a l'horitzó del Pla en 2031, en la hipòtesi de projecció d'un creixement mig anual acumulatiu del 0,25%.

Els aproximadament 1.311 habitatges de nova construcció en sectors de sòl urbanitzable (Quadre 10b), més altres 35 en plans de millora urbana i

152 en polígons d'actuació urbanística (Quadre 10a), representen uns 1.498 habitatges, equivalents a uns 3.820 habitants, que sumats als 23.904 habitants actualment empadronats (2019), donarien –cas de edificar-se i ocupar-se totalment en el període de vigència del Pla) un total de 27.724 habitants, xifra que expressa un màxim a patir de les hipòtesis extremes exposades.

2.3. El programa de participació ciutadana

En consonància amb les determinacions legalment establertes en l'article 59,3,a de la Llei d'urbanisme, l'ajuntament d'Olesa de Montserrat va aprovar, a l'inici dels treballs de redacció del Pla d'ordenació, el Programa de participació ciutadana. Aquest programa s'ha desenvolupat en dues fases –una primera celebrada quasi immediatament després de l'inici dels treballs previs, i una segona posterior a l'aprovació del document d'Avanç de Pla- que apareixen detalladament descrites, tant en la seva execució com en els seus resultats, en l'Annex I a aquesta Memòria.

El Programa de participació ciutadana ha tingut com a objectiu principal, en la primera fase, la divulgació i la comprensió dels continguts i els objectius del planejament i la recopilació d'informació i, en la segona fase, el foment de la participació en la formulació i discussió de les propostes de l'Avanç de Pla prèviament aprovat per l'Ajuntament.

La informació pública legalment preceptiva que va seguir a l'aprovació i publicació del document d'Avanç de Pla, va donar lloc, a la seva vegada, a l'aportació de suggeriments i informes dels diferents organismes públics competents en cada sector, que es detallen en l'Annex II.

Finalment, els informes rebuts de distintes administracions, departaments de la Generalitat de Catalunya i altres organismes oficials consultats, així com les al·legacions d'entitats i particulars, han estat objecte d'anàlisi i informe particularitzat, tal com es detalla en l'Annex III.

Aquests són elements del procés als que s'ha atorgat una màxima importància, tant en la fase prèvia deliberativa com en la més recent derivada de les aportacions en la informació pública del Pla aprovat inicialment.

2.4. L'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible

L'afavoriment d'un desenvolupament urbanístic sostenible és una condició establerta des de la pròpia Llei d'urbanisme, en el seu article 3, i constitueix un objectiu que impregna totes les propostes d'ordenació i regulació normativa del Pla.

Els estudis i informes ambientals realitzats dins el marc de la redacció del Pla varen tenir ja una primera concreció en el document d'Avanç, amb els estudis preliminars i el Document inicial estratègic (DIE) com a

referència per a les fases subsegüents del Pla. El document de Pla per aprovació inicial inclou la documentació ambiental corresponent a aquesta fase de treball, que ha comportat una paral·lela avaluació de les propostes fins arribar a la seva formulació actual.

Aquests criteris generals es resumeixen en enunciats que es transcriuen a continuació i que apareixen explicats en el citat text.

1. Compactació de l'assentament urbà i optimització dels teixits urbans existents.
2. Adopció de densitats raonablement altes.
3. Preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.
4. Ordenar adequadament el sòl no urbanitzable, preservant els espais i elements naturals de valor rellevant del territori.
5. Fomentar l'estalvi, la reutilització de l'aigua.
6. Prevenció i correcció de totes les formes de contaminació.
7. Mobilitat sostenible i integrada amb els usos del sòl.
8. Protegir, millorar i recuperar els elements naturals i els ambients paisatgístics d'interès.
9. Conservació de la biodiversitat i el patrimoni en general.
10. Foment de l'eficiència energètica i de l'ús d'energies renovables i la construcció sostenible.
11. Reducció i valorització dels residus.

A la vegada, donades les característiques del territori municipal, l'informe posa especial èmfasi en els espais naturals protegits i les zones forestals amb hàbitats d'interès comunitari continus o envoltades de trama urbana arribant a enunciar uns criteris específics, que també es transcriuen sintèticament, als efectes d'emmarcar les determinacions de l'ordenació i regulació normativa del Pla.

1. Garantir la integració dels sòls urbans i urbanitzables respecte el sòl no urbanitzable adjacent.
2. Millorar les zones verdes, garantint el manteniment del sentit natural de la vegetació autòctona existent, i evitant una excessiva artificialització de les mateixes.
3. Garantir la preservació de l'espai del PEIN i la Xarxa Natura 2000 de la muntanya de Montserrat i del riu Llobregat, d'acord amb la legislació sectorial i el planejament especial vigent, així com la seva connectivitat ecològica i paisatgística.

4. Preveure una ordenació adient per aquells terrenys susceptibles d'incorporar-se en el PEIN, a fi i efecte de garantir-ne la seva futura compatibilitat.
5. Establir una zonificació i una regulació adequades en relació amb els terrenys forestals del municipi, d'acord amb la legislació sectorial aplicable.
6. Evitar l'afectació dels hàbitats catalogats d'interès comunitari per la delimitació de nous àmbits de gestió i planejament en sòl urbà i urbanitzable.
7. Ordenar i gestionar amb especial cura els sòls ocupats per ecosistemes fràgils i escassos, així com per hàbitats d'espècies d'interès i espais d'interès geològic.
8. Garantir la protecció dels arbres monumentals i d'interès local i comarcal del municipi.
9. Promoure la preservació de la vegetació arbòria autòctona preexistent en l'espai lliure de parcel·la de les edificacions existents o previstes en sòl urbà, llevat que es justifiqui el contrari per motius de prevenció d'incendis o raons fitosanitàries.

Conseqüentment amb aquests plantejaments, el Pla que es presenta a aprovació inicial ha integrat en els seus plànols i documents normatius les solucions de planejament que atenen a aquests principis. La labor coordinada dels tècnics integrants de l'equip redactor ha sintetitzat les propostes en la perspectiva diversa de les consideracions urbanístiques i arquitectòniques, mediambientals, jurídiques i socio-econòmiques, entre d'altres.

2.5. L'assoliment d'una mobilitat sostenible

La millora de la mobilitat en l'àmbit local és un objectiu també formulat per la legislació urbanística. Un dels principals aspectes radica en promoure una ordenació urbana que permeti que les distàncies dels desplaçaments quotidians siguin curtes, per la qual cosa cal garantir una determinada densitat de població en els barris. La densitat de població és tanmateix un factor necessari per poder oferir un transport públic competitiu.

El Pla que ara es presenta propugna un centre urbà compacte i accessible i una millor articulació territorial dels diferents barris, inclosos els queden destacats del nucli central –amb la situació singular dels de Ribes Blaves i Oasis, per als que es proposa un nou accés directe al centre urbà. S'afavoreixen també algunes polaritats secundàries que estructurin el municipi. Totes les noves implantacions urbanes previstes responen a aquest model: continuïtat urbans i dels eixos comercials i

distribució dels equipaments escolars, cívics i esportius per donar servei a tots els barris..

Es posa també especial atenció als desplaçaments interns a peu i en bicicleta, a través del nucli urbà i en determinats itineraris del territori municipal, especialment en relació als accessos al parc fluvial del riu Llobregat i al parc natural.

El Pla preveu el manteniment i ampliació dels carrers del nucli antic com a carrers amb prioritat invertida, i assenjala específicament els principals itineraris urbans on cal millorar els espais pels vianants.

La dotació excessiva d'aparcament gratuït al centre urbà del municipi així com altres centres d'atracció de viatges (equipaments, zones comercials, etc.) és un factor que cal limitar per tal de no afavorir en excés els desplaçaments en vehicle privat.

L'estudi d'avaluació de la mobilitat generada (EAMG) analitza tots aquests aspectes, conté una avaluació de las propostes del Pla en termes de la mobilitat que se genera i proposa una sèrie de mesures sectorials necessàries per a la seva millora o regulació, sempre amb l'objectiu d'afavorir una mobilitat més sostenible.

2.6. L'auditoria de gènere i salut

L'Auditoria Urbana de Gènere i Salut (AUGiS), per l'elaboració de propostes i criteris al POUM, realitzada pel col·lectiu Punt6 SCCL, en la seva versió final (febrer 2018), a partir del document d'Avanç de Pla i amb caràcter previ a la seva aprovació inicial, elabora una diagnosi de la situació del municipi en relació als usos del sòl, la mobilitat, el context social i econòmic, la seguretat i la salut, enumera els factors que el planejament ha de tenir en compte a l'hora de formular les seves propostes i estableix un seguit de criteris en relació a:

- Model urbà i entorn natural
- Espais públics i espais oberts/verds/l·liures
- Equipaments
- Habitatge
- Mobilitat
- Activitats econòmiques

Davant la evidència de que molts d'aquests criteris es refereixen a propostes i actuacions referides al moment del planejament derivat i/o dels projectes executius, i altres corresponen a polítiques municipals generals, situades al marge del planejament urbanístic, l'equip redactor va seleccionar les accions a introduir en el Pla segons la seva ubicació com:

- a) Determinacions de caràcter normatiu en el POUM
- b) Determinacions del POUM pel planejament derivat i projectes executius

- c) Polítiques municipals generals
- d) Recomanacions

En un ulterior document s'assignen les propostes i recomanacions, ja siguin de caràcter positiu o negatiu, a una d'aquestes categories i, en el cas de accions a integrar en el POUM, es concreta la seva ubicació en el mateix. Pot consultar-se tita la documentació generada en el volum de l'auditoria de gènere i salut.

La Memòria Social conté el llistat d'accions directes, propostes a desenvolupar pel planejament derivat i recomanacions que han estat incorporades al Pla.

3. Alternatives, escenaris i criteris adoptats

3.1. L'anàlisi DAFO i el diagnòstic urbanístic

La Memòria de l'Ordenació del document d'Avanç de Pla conté una anàlisi DAFO: Debilitats (D), Amenaces (A), Fortaleses (F) i Oportunitats (O), com a pas preliminar per a la formulació del diagnòstic urbanístic. Convé tenir presents aquella primera descripció sintètica de la situació urbanística del municipi, així com els dotze apartats del diagnòstic, que expressen bé les motivacions i prioritats del Pla que ara es porta a aprovació inicial municipal.

L'apartat corresponent als escenaris de la població aportava diverses consideracions de futur, en base a l'anàlisi de la piràmide d'edats i de la evolució de l'índex NMO, que varen permetre fer unes primeres estimacions en termes de necessitats de nous habitatges i la seva tipologia. Aquestes primeres estimacions s'han vist corroborades amb les dades de població dels darrers anys, tal com es mostra a la Memòria Social. Es confirma –provisionalment, la hipòtesis de creixement mig (un 0,25% interanual) o lleugerament per sota del mig.

El ralentiment del creixement poblacional no implica necessàriament un ralentiment en la demanda d'habitatges, ja que aquesta no procedeix únicament del creixement vegetatiu, sinó que també és funció del desdoblament de les llars familiars, la edat d'emancipació i la immigració, entre altres factors. I, a més, es produeixen demandes específiques no cobertes, com són les d'habitatges amb protecció oficial o habitatges dotacionals públics, de manera que pot haver superàvit en un segment del mercat, essent altres deficitaris.

El diagnòstic posava també èmfasi en la gestió dels polígons industrials i de serveis, com a factor dinamitzador del mercat de treball, i en la necessària diversificació de l'activitat econòmica i creació de llocs de treball localitzats, per tal d'augmentar l'índex d'autosuficiència.

També s'incidia en una sèrie de factors que es refereixen de manera conjunta a la necessitat de millorar els aspectes qualitatius dels teixit urbà municipal, tant pel que fa al nucli urbà central com als barris externs. I s'assenyalava la escassa visibilitat de l'important patrimoni històric, cultural i arquitectònic d'Olesa de Montserrat.

El diagnòstic incorporava també una primera avaluació dels aspectes ambientals i un altre de la mobilitat.

Són temes que no han deixat d'estar presents al llarg del procés de redacció del Pla, que han estat abordats i que, d'una manera o altra, troben resposta en el document de Pla, que aquesta Memòria descriu.

3.2. Les alternatives d'ordenació

La metodologia emprada ha consistit en donar prioritat, a efectes de l'estudi de la ordenació urbanística, als àmbits urbans estratègics, la resolució dels quals anava més enllà del propi perímetre, involucrant al conjunt del nucli urbà i del territori municipal.

Així, es varen seleccionar els següents àmbits:

- Nucli antic-nord
- Eixample-sud
- Industrial-ponent
- Sector de llevant
- Sector Ribes Blaves-Oasis

L'Avanç de Pla va aportar uns primers criteris d'ordenació i una primera quantificació. Cada un d'aquests àmbits ha estat objecte d'un llarg procés d'avaluació de les diferents opcions d'ordenació i regulació urbanística, fins arribar a la proposta que s'integra en el Pla i que apareix descrita en altres apartats d'aquesta mateixa Memòria.

S'ha mantingut, en tot cas, la rellevància d'aquests àmbits en la ordenació general proposada, tot i els canvis introduïts com a conseqüència de la incidència d'altres factors i del procés de participació ciutadana.

3.3. Els escenaris d'estructura i dimensió urbana

Els escenaris d'estructura i dimensió urbana, referits bàsicament als sectors de sòl urbanitzable classificats per l'anterior planejament, avaluats en funció de la dimensió de la oferta de sòl residencial i d'activitat econòmica, i de la infraestructura de suport necessària, apareixien en el document d'Avanç de Pla definits com:

Escenari A

Programa de mínims: reestructuració sense creixement.

Escenari B

Reactivació econòmica i foment del nucli urbà: creixement qualitatiu.

Escenari C

Optimització d'infraestructures: redimensionament urbà

Aquests tres escenaris prenen com a referència la classificació del sòl en el planejament urbanístic vigent, objecte de la revisió.

L'Avanç de Pla incorporava una anàlisi comparativa dels tres escenaris en termes de potencials de sòl i sostre, amb un resultat en termes de capacitat de població (calculada amb un índex NMO=2,61) que no

s'allunya gaire respecte de les previsions de població projectades a l'horitzó del Pla una vegada actualitzades amb les dades més recents.

Amb tot, el Pla adopta finalment l'escenari B, tot i que s'incorporen alguns sectors inicialment delimitats com a pertanyents a l'escenari C, amb un augment de la capacitat residencial en sòl urbanitzable delimitat.

3.4. Justificació de l'escenari adoptat

S'ha adoptat l'Escenari B d'acord amb el raonament establert en el document d'Avanç de Pla, amb la incorporació de dos nous sectors que abans s'havien situat en l'Escenari C.

Es tracta, per un costat, del sector SUD-2 Can Vicentó (que forma part de l'antic sector de la carretera de Martorell, molt més extens) i que només apareixia en l'Escenari C, ja que en els Escenaris A i B apareixia com a sòl no urbanitzable. La part més propera al nucli urbà, entre aquest i el polígon d'actuació PAU-1 Les Rubiroles, és la que ara es proposa classificar com a sòl urbanitzable delimitat, si bé amb destí exclusiu a equipaments.

L'altre sector és el sector SUD-9 Les Planes, situat en l'extrem nord del nucli urbà, que apareixia en l'escenari C de l'Avanç, ja que en els Escenaris A i B també apareixia com a sòl no urbanitzable. En la proposta del Pla es classifica com a sòl urbanitzable delimitat, atesos els antecedents urbanístics i la ocupació anticipada dels sòls destinats a equipaments públics municipals, i atesa també la necessitat de completar la ordenació d'aquest extrem nord del barri de les Planes, on cal donar continuïtat als carrers tallats i un final apropiat al sòl urbà. La seva classificació implica un augment de 85 habitatges, el que suposa una escassa incidència quantitativa en relació a la prefiguració de l'Escenari B establerta en el document d'Avanç de Pla.

3.5. Informació pública i tramitació del Pla

El resultat de la informació pública del Pla aprovat inicialment amb data de 11 de novembre de 2018 es mostra en l'Annex III d'aquesta Memòria, que complementa la resta d'Annexes referits al programa de participació ciutadana que s'ha portat a terme en les diferents fases de la seva tramitació.

Aquest Annex III conté els informes de l'equip redactor corresponents a les al·legacions, juntament amb la proposta d'estimació o no de cada una de les demandes i les esmenes introduïdes en la documentació del POUM, així com les respostes rebudes dels diferents organismes i departaments oficials consultats i la introducció de les corresponents prescripcions.

També s'inclou l'informe més específic derivat de l'acord de la Comissió territorial d'urbanisme de l'arc metropolità de Barcelona de data 21 de desembre de 2020.

No s'ha rebut resposta de cap dels municipis veïns als que s'havia sol.licitat informe.

L'article 112 del RLUC preveu obrir un nou termini d'informació pública i si s'escau, d'audiència, en la tramitació del planejament, per la introducció de canvis substancials en el pla aprovat inicialment i exposat al públic, tant si aquestes són d'ofici o bé per l'estimació d'al·legacions formulades en el decurs de la primera informació pública o d'informes sectorials.

El mateix article considera que són canvis substancials l'adopció de nous criteris respecte a l'estructura general o al model d'ordenació del territori i/o l'adopció de nous criteris respecte a la classificació del sòl.

Així mateix els canvis en la classificació del sòl, en les previsions sobre sistemes urbanístics generals, en les qualificacions urbanístiques o en altres determinacions dels plans urbanístics que no s'inclouen en els casos indicats abans no comporten l'exigència d'un nou termini d'informació pública però s'han de fer constar en l'acord d'aprovació.

Ens trobem en aquest darrer cas. Fruit de l'estimació d'algunes al·legacions i la incorporació de les prescripcions introduïdes per la Comissió territorial d'urbanisme s'han produït canvis de classificació i o qualificació en alguns àmbits, però que en cap cas suposen un canvi de model de l'estructura general o l'adopció de nous criteris generals en quant a la classificació del sòl.

La doctrina del Tribunal Suprem, amb nombrosos exemples similars, confirma la innecessarietat d'un nou període d'exposició pública. A tall d'exemple la sentència de 7 de juliol de 2011 (Recurs de Cassació 868/2008) sobre modificacions no substancials indica clarament que els canvis introduïts durant la tramitació han de suposar l'alteració del model del planejament escollit, a l'extrem de fer-lo diferent i no solament en aspectes puntuals o accessoris, constituint una alteració de l'estructura fonamental del planejament elaborat. També la sentència de 28 d'octubre de 2011 (Recurs de Cassació 5311/2007), on específicament conclou que la perspectiva de modificació "substancial" es contempla d'examinar el Pla en el seu conjunt. El fet que una modificació concreta i específica de planejament, com un canvi de classificació, sigui molt important i substancial per els propietaris dels terrenys afectats és irrellevant des de la perspectiva del Pla considerat en el seu conjunt.

En el cas que ens ocupa no sols no s'ha modificat substancialment el POUM aprovat inicialment, sinó que els canvis prescrits per la Comissió i

introduïts en l'aprovació provisional en reforcen encara més els criteris plantejats en la Memòria de l'ordenació de l'aprovació inicial i no afecten en cap manera l'estructura general proposada per el Pla i per tant es procedent la seva aprovació provisional sense iniciar un nou tràmit d'exposició pública.

Als efectes que en l'acord d'aprovació constin els canvis de classificació, qualificació i sistemes, que en cap cas han modificat ni els criteris ni el model proposat relacionem aquí les principals prescripcions introduïdes:

1. Canvis en la classificació del sòl:

- S'ha classificat com a sòl no urbanitzable el subsector del SUD-4 ("Sector de serveis-2"), situat al sud de la carretera C-55, i part del sector SUD-5 ("Carretera d'Esparreguera"), introduint una nau ja construïda ha passat a integrar-se en el sòl urbanitzable.
- S'ha reduït el SUD-9 ("Can Carreras"), suprimint part dels terrenys situats sobre l'eix cívic de ronda i ajustant el traçat d'aquest de forma que pugui relligar-se amb la trama urbana existent. Els terrenys exclosos s'han classificat com sòl no urbanitzable.
- S'ha classificat com sòl no urbanitzable l'àmbit del Mas de les Aigües per el seu caràcter inundable i proximitat al sector industrial de KAO Corporation..
- S'ha ajustat lleugerament, incrementant l'àmbit del polígon d'actuació PAU-10 ("Les Llumbres") com a conseqüència d'haver estimat les al·legacions que proposaven un perímetre més congruent i acord amb delimitació del sòl urbà en el planejament general anterior.
- S'ha ajustat lleugerament, reduint l'àmbit de determinats polígons d'actuació urbanística del sector Ribes Blaves per tal d'ampliar i millorar el corredor natural i paisatgístic previst en el vigent Pla territorial metropolitana de Barcelona (PTMB) entre els barris de Ribes Blaves i Oasis.

2. Canvis en les previsions sobre sistemes urbanístics generals:

- S'han adaptat lleugerament els traçats dels sistemes viari i ferroviari d'acord amb les determinacions del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) recentment aprovat i que es troben en consonància amb les previsions apuntades en l'aprovació inicial.
- S'han incorporat les previsions del Pla director urbanístic Vies Blaves (PDUVBB), en sòl no urbanitzable.
- S'ha incorporat una reserva de sòl per a una subestació elèctrica en sòl no urbanitzable.

- S'ha incorporat el sector d'equipaments i zones verdes corresponent al Camp de Tir, d'acord amb el planejament urbanístic aprovat.
- S'ha ajustat la ordenació i regulació urbanística del sector de sòl urbanitzable destinat enterament a equipaments SUD-2 ("Can Vicentó").
- 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.

3. Canvis en les qualificacions urbanístiques

- S'han unificat les qualificacions urbanístiques dels àmbits de sòl no urbanitzable que el Pla territorial urbanístic de Barcelona (PTMB) defineix com espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari o com espais amb protecció jurídica supramunicipal, sota la qualificació de zona d'especial protecció.

Una descripció més detallada dels canvis introduïts es pot trobar en l'informe de l'equip redactor de data 14 d'abril de 2021, inclòs en l'Annex III d'aquesta Memòria.

4. L'ordenació del territori municipal

4.1. Congruència amb el planejament de rang superior

4.1.1. Planejament territorial

El capítol 6.1 de la Memòria de la Informació del document d'Avanç de Pla recull les indicacions del Pla territorial parcial de l'àrea metropolitana de Barcelona (o Pla territorial metropolità) per al municipi d'Olesa de Montserrat, especialment en tot allò que es refereix a l'estratègia municipal. Aquest Pla territorial parcial va ser aprovat inicialment i publicat al DOGC amb data de 2 de juny de 2009, i definitivament en maig de 2010, i és actualment vigent. El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Olesa de Montserrat és coherent amb el mateix, tant pel que fa als objectius i directrius generals com a les determinacions concretes. Aquesta coherència es resumeix en els següents aspectes principals:

a) Sistema d'espais oberts

El Pla territorial organitza el sistema d'espais oberts a partir de les categories de protecció especial i la protecció preventiva, que han quedat classificats en sòl no urbanitzable en el POUM, distingint els diferents valors i nivells de protecció, traslladant al plànol d'ordenació de les delimitacions dels espais naturals protegits del parc natural de la muntanya de Montserrat i el seu entorn, i del parc fluvial del riu Llobregat.

Les claus són les següents:

Clau N1. Rústic

Clau N2a. Agrícola de valor

Clau N2b. Forestal de valor

Clau N2c. Paisatgístic i ecològic de valor

Clau N2d. Espais naturals protegits

Clau N3. Zona de protecció d'interès geològic

b) Estratègia de creixement

La estratègia de creixement que correspon a Olesa de Montserrat és la de creixement moderat. El municipi queda en el límit de l'àrea de desenvolupament nodal de la denominada cubeta d'Abrera.

El POUM assumeix aquesta estratègia de creixement i no sobrepassa la extensió urbana màxima orientativa que s'expressa per mitjà de la fórmula:

$$\text{Moderat } E = 30 \cdot A \cdot f / 100$$

$$\text{Mitjà } E = 60 \cdot A / 100$$

E: superfície de l'extensió urbana admissible

A: superfície de càlcul de l'àrea urbana existent

f: factor de correcció per a nuclis de petita dimensió

La superfície de càlcul de l'àrea urbana existent (A) a Olesa de Montserrat, constituïda pel sòl urbà edificat i/o urbanitzat (353,09 ha), al qual es dedueix la superfície dels polígons industrials en sòl urbà (80,65 ha) i de les extensions urbanes destacades de Ribes Blaves (57,70 ha), Oasis (24,30 ha) i Llumbres 2,07 ha), dona un total de:

$$353,09 - 80,65 - 57,70 - 24,30 - 2,07 = 188,37 \text{ ha.}$$

(veure esquema adjunt).

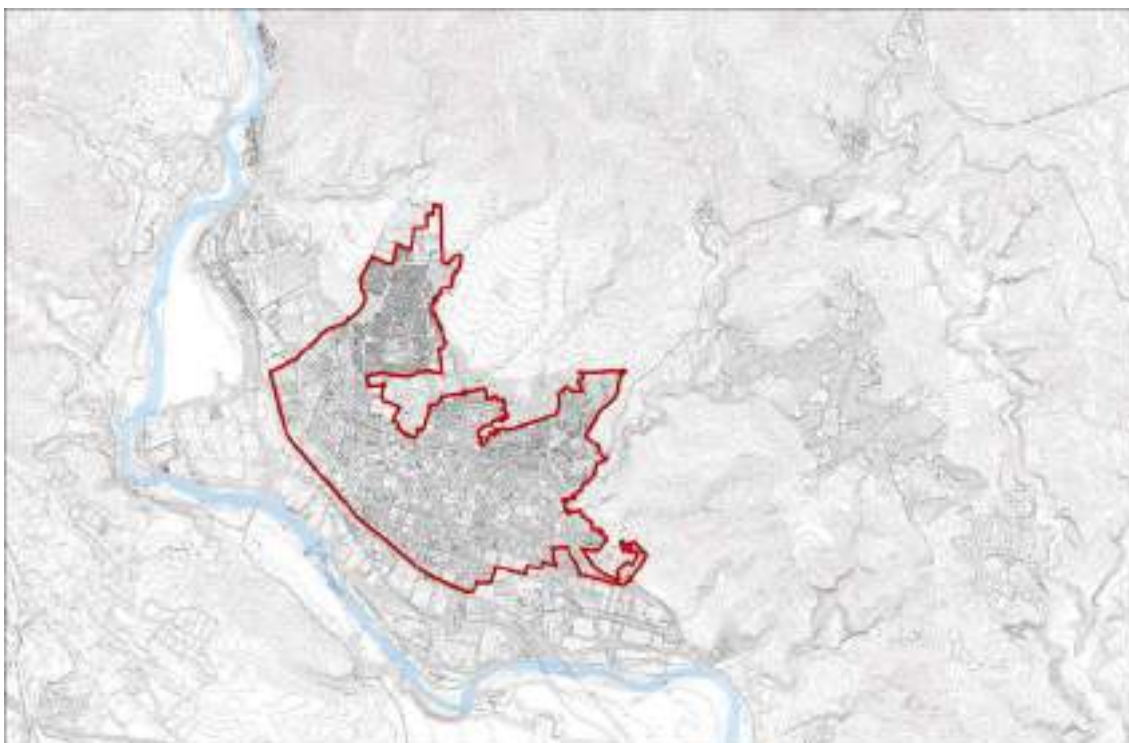
La superfície de l'extensió urbana admissible (E), és doncs de:

$$E = 30 \cdot A \cdot f / 100 = 30 \cdot 188,37 \cdot 1 / 100 = 56,51 \text{ ha} > 35,72 \text{ ha}$$

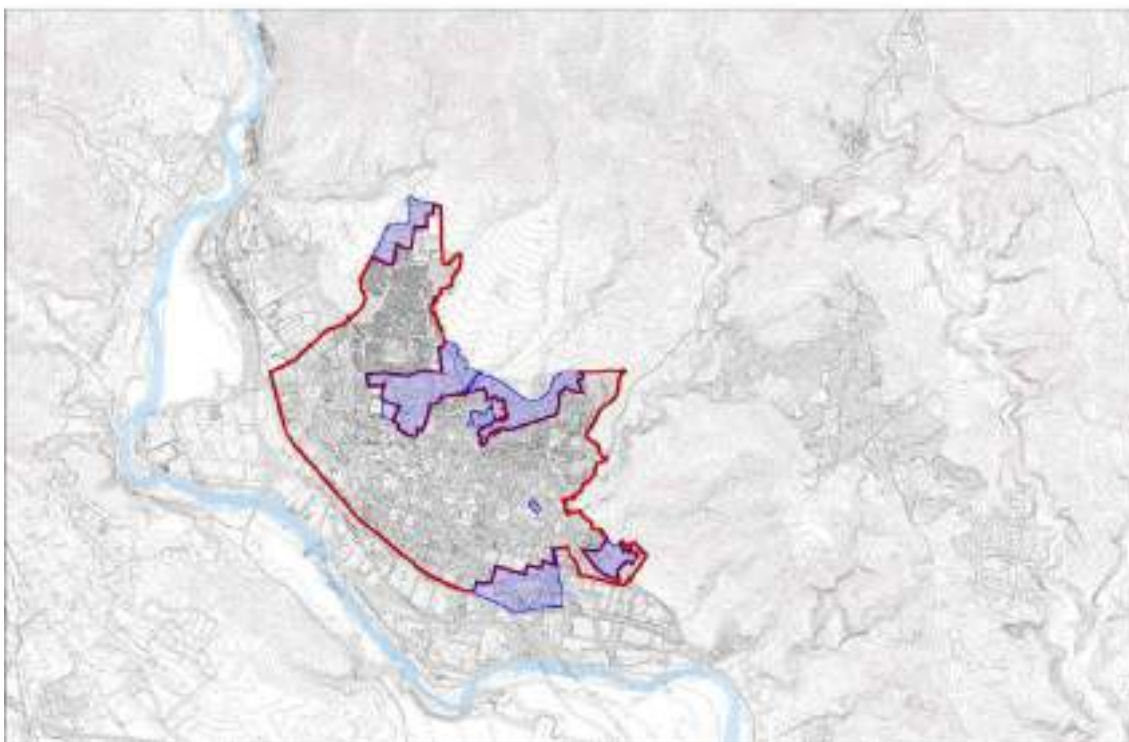
La extensió urbana proposada, constituïda pels sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD 1, 6, 9 i 10), el sector subjecte a millora urbana (PMU 1) i els polígons d'actuació no executats (PAU 1, 4, i 8), suma un total de 35,72 ha), equivalents a un 18,96% de l'àrea urbana existent (A), i és molt inferior a l'extensió urbana admissible E.

c) Sistema d'infraestructures de mobilitat

El POUM és congruent amb l'esquema d'infraestructures de mobilitat –viària i ferroviària- proposat en el planejament territorial. Atès que aquest de mobilitat ha quedat concretat en el planejament director urbanístic, actualment en tràmit, es descriu la seva adopció en el apartat següent.



Superfície de càlcul de l'àrea urbana existent (A)



Superfície de l'extensió urbana admissible (E)

4.1.2. Planejament director urbanístic

L'Avanç del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) de la ròtula de Martorell-Abrera proposa diverses alternatives pels traçats viaris i ferroviaris –descrites en la memòria de la Informació del document d'Avanç de Pla- que han estat també avaluades a efectes de la present versió del POUM per aprovació provisional, i que incorpora les opcions finalment concretades en l'aprovació definitiva de 24 de juliol de 2020, publicada en el DOGC núm. 2020, de 28 d'agost de 2020.

En tot cas, la ordenació viària i ferroviària proposada pel POUM és compatible amb qualsevol de les alternatives que es varen incloure en l'Avanç del PDUI, ja que –independentment de la solució concreta que es dona als traçats i enllaços- el sòl que s'ocupa apareix reservat quasi íntegrament per al sistema viari i ferroviari o bé –en alguns espais de menor importància- classificat com a sòl urbanitzable, aspecte que s'ha mantingut en la versió del POUM per aprovació provisional.

Les solucions adoptades pel POUM parteixen de l'acceptació de la variant de la carretera C-55 des de l'autovia A-2, amb un traçat que travessa soterrat el nucli urbà d'Abrera, per unir-se a la actual C-55 una vegada travessat el riu Llobregat, a Olesa de Montserrat.

Pel que fa a l'accés al nucli urbà des de la autovia B-40, per can Singla, la solució adoptada és la prevista en el PDUI, amb una rotonda a l'entrada al polígon industrial que facilita tots els moviments, també les connexions amb les importants vies laterals de servei i l'accés al cementiri municipal. Aquesta connexió amb la autovia B-40, al haver optat per la variant de la C-55 des d'Abrera, perd importància territorial; però resulta bàsica per facilitar una sortida des d'Olesa al Vallès. Les vies laterals es connecten a la xarxa viària local i la via mor en la rotonda on conflueix també, com a via principal, la variant de la carretera C-55.

S'inclou el trasllat del traçat ferroviari a una posició paral·lela a la carretera C-55, obrint així la possibilitat d'incorporar els terrenys intermitjos, avui sense accés, a l'eixample, amb destí a activitats terciàries i equipaments, donant també solució al trasllat del camp de futbol des de la seva actual ubicació obsoleta. Això no obstant es manté la qualificació de sistema ferroviari pels terrenys actualment ocupats pels traçats i instal·lacions ferroviàries. S'entén aquest possible trasllat del traçat com una opció millor en

relació al soterrament, que era la opció contemplada en l'Avanç de Pla –tant pel seu cost inferior com per la major facilitat de gestió que comporta, al fer innecessari el traçat provisional que implica de forma obligada el soterrament. Això no obstant, ambdues opcions han de ser avaluades mitjançant estudis específics i més aprofundits, i es contemplen en el POUM com a opcions estratègiques de la màxima rellevància per a Olesa de Montserrat, però amb una previsió d'execució en el mig-llarg termini.

La present versió el POUM també incorpora l'anomenada via blava, segons el traçat definit en el Pla director urbanístic de les vies blaves de Barcelona, aprovat definitivament amb data de 24 de juliol de 2020, publicada en el DOGC núm. 8225, de 15 de setembre de 2020 i en el DOGC núm. 8248, de 16 d'octubre de 2020.

4.2. Integració de les infraestructures territorials

El Pla ha posat especial atenció a la disposició actual dels accessos en relació a la geografia municipal i a les seves característiques topogràfiques, complementant les principals infraestructures territorials amb altres vies secundàries, de servei o de caràcter urbà que faciliten la seva correspondència amb la xarxa de carrers i avingudes urbanes. També s'han situat franges de protecció arbrades i enjardinades en la majoria d'aquestes vies territorials, cercant garantir unes distàncies suficients respecte de les zones residencials i urbanes, per tal de mitigar sorolls i impactes ambientals.

L'actual accés des de la carretera C-55 al nucli urbà es realitza a través dels enllaços situats a l'altura dels polígons industrials Càtex-Molí, la Flora i can Vinyals. L'únic accés resolt de manera acceptable és el corresponent al polígon industrial la Flora, amb una gran rotonda sota la via que permet tots els moviments, i dona entrada per ponent al nucli urbà, a través del barri de els Closos. L'accés des del polígon Càtex-Molí, si bé més proper al centre urbà no està enterament resolt, degut a les dificultats del pas sota la via del tren i la connexió amb la rama viària de l'eixample, a més de la confluència de l'accés al polígon industrial. El tercer punt d'accés, a l'altura de can Vinyals, és molt precari, amb una estructura provisional de pas per sobre de la via del tren.

Aquests són actualment els accessos a la vila, si fem abstracció de la carretera BV-1201, que segueix la riba esquerra del riu Llobregat des de la derivació de la autovia A-2, la qual connecta directament amb l'avinguda Francesc Macià, i de la carretera B-120, des de Terrassa, pel nord.

El Pla proposa importants millores pel que fa als accessos i a les connexions amb la xarxa local de carrers, així com en relació a la integració urbana i paisatgística de les vies.

Ja s'han explicat en l'apartat anterior les propostes relatives als traçats i enllaços, que caldrà adaptar al que finalment resulti de l'aprovació definitiva del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI). Cal indicar, a més, les millores relatives a la integració urbana i paisatgística.

- En primer lloc, la previsió de vies laterals de servei a costat i costat de la carretera C-55, imprescindibles per a donar accés als polígons industrials i e serveis previstos i per a connectar amb la xarxa de carrers. La via lateral nord permet recollir les vies que baixaran des de l'eixample i que ordenaran els espais destinats al nou camp de futbol i les activitats terciàries, comercials i esportives complementàries. La via lateral sud resol la connexió entre els polígons Càtex-Molí i la Flora, avui inexistent.
- Aquestes vies laterals deixen espais de protecció suficients per a franges arbrades a tot el llarg de la via. També s'han deixat amplis espais destinats a zones verdes en l'entorn dels nous enllaços i rotondes, especialment a ambdós costats de l'accés principal a la vila des de la rotonda de Càtex-Molí.
- La proposta d'ordenació inclou els passos sota la carretera i la via del tren que faciliten l'accés al parc fluvial del riu Llobregat des del nucli urbà, tal com es va indicar en el document d'avanç de Pla:
 - a) A l'altura de la Roca de la Mona, des de la carretera BV-1201, connectant amb el sender que segueix en paral·lel al riu fins a la riera de Canyamassos i el polígon industrial Vilapou.
 - b) Des de la rotonda de l'avinguda Francesc Macià, pel camí de ca l'Isard i la riera de Canyamassos, fins al sector de les Riberes.
 - c) Millorant el pas sota el ferrocarril i travessant el polígon industrial Càtex-Molí, per arribar al riu i accedir a l'àrea de lleure de l'Areny del Molí.
 - d) Obrint i urbanitzant els actuals punts de pas de la riera d'Oromir sota el ferrocarril i la carretera, a l'altura del cementiri vell.
 - e) Millorant l'antic camí de la Flora, avui convertit en un carrer del polígon industrial, per arribar al riu en el sector de la Colònia Sedó, reconstruint també la palanca.
- Pel que fa a l'accés des de la carretera BV-1201, de Martorell, dissenyada, com s'ha explicat més amunt, com a accés a la autovia B-40, sense prolongació al llarg del marge esquerra del riu

(on ja té continuïtat a través de la carretera BV-1201), s'inclouen les vies laterals de servei a partir de la rotonda situada a l'entrada del polígon industrial can Singla, per tal de facilitar les connexions amb la xarxa local de carrers. Aquestes vies laterals moren en carrers locals, sense arribar a la rotonda d'unió d'aquesta via amb la C-55.

4.3. Ordenació dels sistemes urbanístics

4.3.1. Sistema viari

El sistema viari és un conjunt de xarxes de comunicació de diferents naturalesa, per la seva funció i característiques. Integra vies de caràcter territorial, quina funció va més enllà del terme municipal i sobre les quals graviten decisions que ultrapassin les competències municipals, i vies de caràcter local de diferents tipus, que el Pla distingeix a efectes de regulació i projecte.

Formen part del sistema viari:

- a) Les vies de la xarxa territorial (clau SX1), formada per les autopistes i carreteres, les seves vies de servei i els seus enllaços.
- b) La via blava (clau SXvb) del riu Llobregat
- c) La xarxa bàsica local de carrers (clau SX2), formada per les vies que tenen com a funció principal la de relacionar els diferents barris i espais urbans.
- d) La xarxa complementària de carrers (clau SX3), formada pels carrers i passatges que completen la xarxa bàsica, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
- e) La xarxa de carrers de trànsit restringit (clau SXr), formada pels carrers de prioritat invertida, reservats total o parcialment pels desplaçaments dels vianants.
- f) La xarxa principal de camins rurals (clau SXc) formada pels camins que conformen els principals itineraris en sòl no urbanitzable.
- g) També s'inclouen les zones de protecció del sistema viari (clau SXp).

El sistema viari inclou també les àrees destinades a estacionament (clau SXa), situades prioritàriament en llocs adjacents o propers als principals equipaments de concurrència pública (centres escolars, centres socials, instal·lacions esportives, etc) i accessos al transport públic.

El sòl qualificat com a sistema viari és de titularitat pública, amb la única excepció dels vials privats. El Títol III, capítol 2, regulen les condicions relatives a les competències, limitacions, ús i disseny dels elements del sistema viari.

4.3.2. Sistema ferroviari

El sistema ferroviari, a Olesa de Montserrat, està format pels traçats, estació i instal·lacions del carrilet (Ferrocarrils Catalans) i per les reserves de sòl per a futurs traçats i instal·lacions, tant les relatives al trasllat de les actuals com a les previstes en el planejament territorial o director.

El Pla proposa un traçat alternatiu per al ferrocarril, situant-lo al costat de la carretera C-55 i evitant així la doble barrera viària i ferroviària actual, que dificulta les connexions entre el nucli urbà i el parc fluvial del riu Llobregat. Aquesta alternativa es concreta en una reserva de sòl amb qualificació de sistema ferroviari, que no impedeix el manteniment de la traça actual ni suposa la eliminació de la seva qualificació urbanística.

S'inclouen les zones de protecció del sistema ferroviari (clau SFp).

Les normes urbanístiques regulen les condicions d'ús, proteccions i demés aspectes de l'activitat ferroviària.

4.3.3. Sistema hidrogràfic

Està compostat pel riu Llobregat i pel conjunt de rieres, barrancs i escorrenties existents en el territori municipal, les quals han estat descrites en la Memòria de la Informació del document d'Avanç de Pla. Les normes urbanístiques regulen les servituds, d'acord amb la legislació sectorial vigent, i les condicions d'ordenació i protecció que cal observar acuradament, per tractar-se d'un sistema fràgil i sotmès a impactes amb fortes repercussions ambientals.

El Pla recull les directrius del planejament urbanístic director en tràmit d'ordenació i regulació del riu Llobregat i la seva àrea d'influència, així com la reserva de sòl per a la via blava o itinerari fluvial.

4.3.4. Sistema d'espais lliures i zones verdes

El Pla distingeix diverses categories d'espais lliures i zones verdes:

- a) Els parcs urbans (clau SV1), pensats per al servei del conjunt e la població. S'inclouen, a més de l'actual parc urbà municipal situat en l'entorn de l'ajuntament, un nou parc urbà a la riera de can Carreras, adjacent al nucli antic, i un altre parc urbà i esportiu situat al sector de serveis adjacent a l'eixample.
- b) Les places i passeigs (clau SV2) que conformen espais de lleure i trobada en els barris.
- c) Els jardins urbans (calau SV3), de menor dimensió que els parcs urbans, al servei dels diferents sectors urbans.
- d) Els altres espais lliures i zones verdes (clau SV4) que obeeixen a diferents funcions de protecció d'infraestructures o serveis urbanístics, o que tenen un valor paisatgístic o ornamental, les quals no computen a efectes de la justificació de l'estàndard urbanístic de zones verdes.

En tot cas, el criteri general que informa la posició i condicions dels espais qualificats com a sistema d'espais lliures són els següents:

- a) Tots els espais del sistema d'espais lliures i zones verdes, en les categories SV1, SV2 i SV3, ha de ser fàcilment accessibles per a tots els col·lectius (criatures, gent gran i persones amb discapacitat), especialment a peu i en bicicleta.
- b) També han de ser accessibles en transport públic, garantint una parada de bus en un radi inferior a 300 metres. Cal prendre nota d'aquesta condició, especialment en el cas dels parca urbans (clau SV1) a efectes de la gestió municipal dels transports públics.
- c) Cal garantir un espai d'aparcament públic adjacent als parcs i jardins urbans. Quan el POUM no el preveu de forma expressa, cal incloure aquesta condició a efectes de la gestió urbanística i els programes d'actuació municipals.
- d) El Pla indica uns itineraris a peu i en bicicleta que relacionen els principals equipaments (especialment els docents, socials, assistencials i esportius) amb els parcs i jardins urbans i la estació del ferrocarril. Aquesta previsió s'ha de concretar en un projecte executiu de la xarxa de vies amb prioritat pels vianants i la xarxa de carril-bici.
- e) Les façanes urbanes als parcs i jardins urbans (claus SV1 i SV3), han de preveure prioritàriament usos comercials, socials o de restauració, o altres de concurrència pública, per tal d'establir una relació biunívoca de correspondència amb les funcions de lleure i socials dels espais lliures.

- f) La seguretat urbans dels espais lliures, en totes les seves modalitats, és una condició necessària que el POUM no pot, per sí mateix, garantir totalment (si bé la localització urbana i la relació amb les activitats de l'entorn i amb les xarxes d'accés són ja de per sí elements favorables). Hauran de ser els projectes executius de cada parc o jardí els que introdueixin els factors complementaris imprescindibles (il·luminació pública, disseny dels espais, facilitat de vigilància, etc.)
- g) Finalment, el POUM dona algunes indicacions pel planejament derivat i pels projectes que han de concretar el disseny final de cada espai. És fonamental que els projectes segueixin els criteris aquí resumits.

4.3.5. Sistema d'equipaments

El sistema d'equipaments inclou tots aquells espais, edificis o instal·lacions necessàries per a donar suport a la funció residencial i a la convivència social. Poden ser de titularitat pública o privada. El Pla, en tot cas, només té en compte els de titularitat pública a efectes del compliment dels estàndards urbanístics mínims legalment establerts.

Quan es tracta d'equipaments ja existents o d'espais ja reservats per a un ús específic, el Pla indica aquest ús mitjançant un subíndex:

- SE1 Docent
- SE2 Sanitari-assistencial
- SE3 Administratiu i proveïment
- SE4 Cultural-social-religiós , r
- SE5 Esportiu
- SE6 Funerari i cementiri
- SEad Allotjaments dotacionals

Quan es tracta de reserves de sòl per a futurs equipaments, el Pla ha optat per no condicionar aquest ús futur, que pot ser qualsevol dels indicats, o també dos o més en un mateix espai. En aquest cas la clau és la següent:

- SE Sense ús assignat

El Pla admet els equipaments ja existents de titularitat privada en qualsevol de les categories, d'acord amb el que s'estableix en l'article 69 de les normes urbanístiques. S'indica expressament aquesta condició mitjançant el subíndex SEpr.

Els allotjaments dotacionals són de titularitat pública i en règim de lloguer, destinats als col·lectius relacionats en la Memòria Social, d'acord amb l'article 34 LU.. S'entén que estem parlant sempre de persones en risc d'exclusió social. En tots els casos, s'admeten també altres col·lectius amb problemes (dones que han sofert agressions, persones amb discapacitat, famílies amb dificultats o d'altres, dins de la problemàtica general de les demandes per exclusió social que s'analitzen a la Memòria Social d'aquest Pla). Els serveis socials de l'ajuntament han de definir les prioritats.

El nombre total d'allotjaments dotacionals públics de lloguer expressament previst en el Pla és, aproximadament, d'uns 85 habitatges en els àmbits SEad1 i SEad2, més altres 80 en la clau general SEad, una xifra que supera la quantificació calculada en la Memòria Social per a aquesta component de les demandes per exclusió social. Es tracta en tot cas d'una xifra ampliable amb la inclusió d'allotjaments dotacionals en altres espais del sistema d'equipaments.

4.3.6. Sistema de serveis tècnics i ambientals

Inclou tots els elements necessaris per a la protecció i manteniment del medi ambient, així com les infraestructures urbanes i serveis tècnics. S'indiquen en els plànols amb la clau ST i es regulen les condicions d'ordenació, edificació i ús en les normes urbanístiques corresponents a aquesta clau.

4.4. Ordenació del sòl

4.4.1. Ordenació del sòl no urbanitzable

L'objectiu principal en l'ordenació del sòl no urbanitzable és de la protecció dels valors agropecuaris, paisatgístics i forestals, identificant i potenciant els usos predominants en cada part del territori i les especificitats corresponents a la seva posició. La introducció d'usos alternatius compatibles en les edificacions existents busca garantir la seva permanència i manteniment.

La ordenació proposada es concreta en les qualificacions urbanístiques que apareixen en els plànols d'ordenació, i en la seva regulació a través de les normes urbanístiques. Les claus corresponents a les distintes zones són les següents:

- Zona N1. Rústic
- Zona N2a. Agrícola de valor
- Zona N2b. Forestal de valor.
- Zona N2c. Paisatgístic i ecològic de valor
- Zona N2d. Espais naturals protegits
- Zona N3. Zona de protecció d'interès geològic

El Pla inclou els espais naturals especialment protegits (Parc natural de Montserrat i zona d'influència i parc natural del riu Llobregat) segons les delimitacions aprovades.

Les zones N1 (Rústic), N2a (Agrícola de valor), N2b (Forestal de valor), N2c (Paisatgístic i ecològic de valor) i N3 (Zona de protecció d'interès geològic) es limiten als sòls situats fora dels esmentats perímetres de màxima protecció (N2d). Tanmateix, el Pla qualifica els sistemes hidrogràfic (clau SH) i la xarxa principal de camins rurals (clau SXc)

La regulació normativa presenta uns apartats generals per a tot el sòl no urbanitzable i altres específics per a cada qualificació zonal. Els usos agropecuaris es complementen amb altres usos complementaris o alternatius que ajudin a mantenir l'activitat en les masies i cases de pagès i evitin el seu abandó o degradació.

El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable és, en aquest sentit, un instrument important del Pla, tot i la reduïda extensió del sòl no urbanitzable de caràcter agrícola i el nombre limitat de masies i construccions incorporades, en la mesura en que destaca no només el seu interès històric-arquitectònic, sinó també econòmic, social, o cultural, tal com ho preveu la Llei d'urbanisme.

El POUM efectua un tractament d'anàlisi del sòl no urbanitzable del municipi als efectes de garantir-ne millor la seva protecció i manteniment. Ha inclòs en aquest tipus de sòl les àrees que identifica pel seu interès agrícola, forestal, ecològic, paisatgístic, patrimonial, de connector biològic o ja reconeguts pel planejament territorial o la normativa sectorial. També s'inclouen aquells entorns necessaris per preservar i atorgar homogeneïtat i coherència al sòl no urbanitzable o, que per la seva inadequació s'han de preservar del desenvolupament urbà, garantint així un creixement sostenible per el municipi.

La seva regulació s'adequa a les determinacions contingudes als articles 47 i següents del TRLU i els corresponents del seu reglament.

La delimitació dels àmbits inclosos en les diverses categories de sòl no urbanitzable es realitza en el plànol O.3 "Qualificacions urbanístiques: sòl no urbanitzable", a escala 1:10.000.

L'ordenació del sòl no urbanitzable té cura de recollir la continuïtat dels espais oberts i els corredors biològics que determina el Pla territorial parcial metropolità de Barcelona mitjançant els connectors especificats. També s'ha previst una acurada delimitació dels límits dels dos tipus de sòl, l'urbà i el no urbanitzable, d'acord amb límits reconeixibles i clars, no preveien sols no delimitats, donant idea clara d'un municipi que ha culminat pràcticament el seu creixement i atorga valor al sòl no urbanitzable com un espai rellevant i definidor.

Els criteris, espais, zones i sistemes que s'han identificat en el sòl no urbanitzable, determinant la proposta de qualificació i tractament particularitzat, es concreten a continuació.

Morfologia del sòl no urbanitzable

Els aspectes més significatiu de l'entorn no urbanitzat del municipi d'Olesa de Montserrat son la imponent visual que atorga la muntanya de Montserrat sobre el municipi, amb una conca visual oberta i reconeixible, especialment des d'Abrera amb les seves vessants en sentit nord - sud suavitzant la seva pendent a mesura que arriba els àmbits urbans i el límit que imposa el riu Llobregat per la seva banda sud, caracteritzat pel pas de la C-55, que acompanya aquest i la línia de ferrocarril a Monistrol. Els meandres que es conformen, van creant bosses de sòl tradicionalment riques en vegetació i conreus, però a la vegada acompanyades pels polígons industrials històrics que cercaven aquest enclavaments per aprofitar-ne els recursos hídrics i energètics que han distorsionat la seva imatge natural.

És per tant essencial el manteniment dels hàbitats i el paisatge dels connectors de l'espai natural, especialment del conjunt de boscos situats a nord i est del municipi així com els entorns fluvials, excessivament acotats per el creixement urbanístic i als quals es cerca el manteniment de les condicions de connectivitat ecològica. Respecte dels primers s'identifiquen les masses boscoses de pi blanc, alzina i roure emplaçats en cotes altes, combinats amb la garriga situada a la carena del Puig Ventós i el solell de l'Orpina mentre que les planes properes al nucli es caracteritzen per els cultius amb arbres fruiters i conreus herbacis. Finalment les zones humides properes al Llobregat i rieres amb la típica vegetació de ribera amb un domini de les salzedes i les alberedes.

El territori ha gaudit d'un important nivell de protecció tant per part de la legislació territorial com per planejament anteriors, que al ordenar els creixements urbans en forma d'eixamples més o menys compactes, han atorgat una certa treva a l'ús del sòl no urbanitzable. A pesar de que aquest vast territori resta prou inalterat no es pot ignorar la munió de múltiples construccions i habitatges que s'han emplaçat en punts estratègicament accessibles als quals el present POUM ha de plantejar un punt i final amb una correcta aplicació de la disciplina urbanística i aturant els processos de construcció que res tenen a veure amb l'ús característic que correspon al sòl no urbanitzable.

El present POUM regula aquests àmbits d'acord amb les figures de planejament territorial i urbanístic vigents i regula l'adequat ús de la resta per preservar la unitat territorial que conformen i la seva connectivitat, així com els valors propis que en disposa avui dia.

Espai PEIN de la Muntanya de Montserrat

Bona part del sòl no urbanitzable del terme municipal d'Olesa de Montserrat es troba inclòs en el Pla Especial d'Interès Natural (PEIN) de la Muntanya de Montserrat, aprovat l'any 1992 amb una extensió de 537,71 ha. Tot i que Olesa de Montserrat no està inclòs en el Parc Natural de Montserrat, si disposa dels espais d'interès natural corresponen al de la Xarxa Natura 2000 Montserrat-Roques Blanques-Riu Llobregat, que és considerat espai LIC (Lloc d'Importància Comunitària) i ZEPA (Zones d'Especial Protecció per a les Aus).

Cal tenir en compte que la iniciativa d'ampliació del citat PEIN, que portava els nivells de protecció al terme d'Olesa de Montserrat pràcticament fins a les zones urbanes, malauradament va restar arxivada, no culminant el procés de protecció previst i que el POUM ara a tràmit pretén assumir en part, des del seu àmbit competencial,

incrementant la protecció d'aquells àmbits de sòl no urbanitzable que cal preservar en el seu estat actual, sense perjudici que aquesta adequada iniciativa territorial es pugui reprendre en un futur.

El POUM d'acord amb la legislació territorial delimita aquest àmbit i el qualifica d'acord amb el nivell de protecció al qual se subjecta com a Zona N2d: Espais naturals protegits quin objectiu és la protecció dels esmentats espais, que es regeixen per la normativa específica dels Espais d'Interès Natural (EIN) vigents.

Qualsevol iniciativa d'ús, activitat o edificació haurà de ser sotmesa a informe previ del Departament de la Generalitat de Catalunya competent en la matèria.

Espai PEIN del riu Llobregat

El riu Llobregat al seu pas per Olesa es troba inclòs dins del Pla Especial d'Interès Natural (PEIN) del riu Llobregat, amb una extensió de 34,16 ha dins del municipi. Aquest territori també està inclòs dins de la Xarxa Natura 2000 i va ser inclòs, a l'any 2003, dins del "Projecte marc de recuperació mediambiental de l'espai fluvial del Llobregat". L'àmbit concret d'afectació del municipi era al tram 2, la Cubeta d'Abrera (I), comptant amb la recuperació a Olesa de 26,95 ha de llera i 27,75 ha de marges fluvials.

El riu Llobregat comporta un element de risc natural avaluat en els diferents períodes de retorn de 10, 50, 100 i 500 anys (factor Q) i que ha de ser objecte d'estudi particularitzat en els desenvolupaments previstos i les activitats que es preveuen en edificacions existents en aquests àmbits, especialment els arenys, amb un alt valor ambiental i que el POUM atorga caràcter d'espai lliure per el gaudi de les zones urbanes per la seva relativa proximitat.

La incidència del riu i els riscos que comporta sobre el seu entorn urbà queda mitigat per el salt de topogràfic que emplaça les zones urbanes a un nivell molt superior als àmbits d'afecció, amb les úniques excepcions dels petits nuclis de Casa Blanca i Mas de les Aigües, així com una part de l'àmbit industrial de can Vinyals. El POUM identifica aquetes àrees d'acord amb els estudis recollits en el mapa de protecció civil de Catalunya, elaborats per l'agència catalana de l'aigua.

El POUM qualifica de forma homogènia tot aquest àmbit que acompanya les part protegides pel PEIN, com sols paisatgístic i ecològic de valor (codi N2c) incloent la totalitat de la cota baixa, inundable o no així com l'entorn dels nombrosos torrents i rieres que

hi desguassen generant un amplíssim corredor protegit i que s'associa al projecte de vies blaves en curs.

Inclou aquelles àrees del terme municipal, que completant els connectors territorials definits en el planejament territorial vigent i delimitats pel POUM, preserva i salvaguarda els valors associats a aquests àmbits.

La riera de Sant Jaume

Es qualifica de la mateixa manera com a sòl paisatgístic de valor (codi N2c), tot i no tenir la importància i potència estructurant del riu Llobregat aquesta riera que es correspon amb el límit est del municipi és significant com un paratge de força potencia visual en tot el tram municipal.

Desvirtuat en part en el seu tram central per la presència de la urbanització de Ribes Blaves, la seva fondària, riquesa natural el seu entorn boscos li atorga un caràcter unitari que el POUM reconeix i qualifica intencionadament amb l'objectiu que mereix dotar aquest indret especial de protecció adequada.

El sistema hidrològic d'Olesa de Montserrat

Conjuntament amb el riu Llobregat i la riera de Sant Jaume el territori disposi d'una vasta xarxa de rieres, torrents i desguassos naturals que travessen la pràctica totalitat del territori, destacant el torrent de la Creu de Beca, la riera d'Oromir (o de can Llimona), la riera de Bellver (o de can Carreras), la riera dels Canyamassos i el torrent de les Rubiroles, generant un teixit ric i divers de corredors ecològic naturals que el POUM reconeix e identifica en el territori. Juntament amb la seva funció de desguàs, els torrents han configurat la morfologia territorial i la seva accessibilitat. Molts d'ells però s'han desdibuixat al arribar a les trames urbanes on a través de la seva canalització o encaixonament perden molts dels valors que li son propis.

En canvi en els entorns naturals, els talussos formats pel pas de l'aigua i la riquesa que conforma la vegetació de ribera i els seus entorns com font de riquesa ecològica i ambiental.



Imatge sistema hidrològic

D'acord amb la legislació d'aigua els terrenys gaudeixen d'especial protecció de caràcter sectorial amb les corresponents zones de servituds de 5 metres qualificades com a zona de protecció de sistemes. La legislació sectorial delimita també una distància de policia, que s'estén fins a una distància de 100 m des del límit del sistema. Que estaran sotmeses a les limitacions establertes per la

legislació aplicable, amb independència de la zona en què quedin incloses.

Així tots aquests àmbits completen la zona paisatgística i de valor en coherència al fet diferencial que suposen per el paisatge, junt amb el riu Llobregat, que com hem dit disposa d'instruments de protecció i la riera de Sant Jaume per les causes explicades, protegint la vegetació de ribera i la seva zona d'influència, exercint a la vegada d'accessos als rius i separadors funcionals d'àmbits residencials i industrials.

El POUM reconeix també l'existència i protecció de les aigües subterrànies, donat que el territori municipal d'Olesa de Montserrat es troba situat sobre l'aqüífer protegit de la Cubeta d'Abrera, constituïda pels dipòsits al·luvials del riu Llobregat. Aquest aquífer abasta la pràctica totalitat del subsòl de les zones urbanes en una ampla franja a preservar de la contaminació i drenatge sense control. L'actuació més important per la incidència que pot provocar de contaminació dels sols és la conducció de salmorres identificada en els plànols de clavegueram.

S' inclou la delimitació dels períodes de retorn de 10, 50, 100 i 500 anys, pel que fa a la inundabilitat, així com de l'aqüífer, a més dels eixos dels principals torrents i rieres.

Les Ribes Blaves

Amb una antiguitat de 30 milions d'anys i objecte d'estudi de geòlegs de tot el món, El POUM posa en valor aquest espai únic de gran valor per la seva singularitat i interès científic. Es tracta d'un aflorament excepcional per la seva dimensió i visibilitat de roques de falla de tipus farina de falla (fault gouge). La seva falla determina la vora nord de la depressió del Vallès - Penedès, que respon a una fossa tectònica. Aquest tipus de falla es produeix per la deformació de les pissarres resultant una roca argilosa de color blavós en forma de petits pinacles. Així aquest indret té un valor patrimonial essencial en la història geològica del territori i la seva visió des de la carretera B-120 de Viladecavalls és imponent. Curiosament aquest espai va ser un abocador incontrolat fins fa poques dècades, avui clausurat gràcies a una acció conjunta entre el Centre Muntanyenc i de Recerques Olesà i la Universitat de Barcelona. Cal afegir que sobre l'aflorament es va construir el vial d'accés a la urbanització amb el mateix nom.

Vista la importància d'aquest indret es qualifica en el POUM com un una zona específica d'especial interès paisatgístic i de valor, havent de fomentar la seva protecció i facilitar-ne el manteniment i posada en valor (zona N3).



Font: Centre Muntanyec i de Recerques Olesà

Els teixits agrícoles

L'agricultura es troba en franca recessió al territori d'Olesa de Montserrat en un procés viscut en la segona meitat del segle XX i que encara avui dia es manté. Especialment significativa és l'abundància d'oliveres de varietat autòctona anomenada Palomar o olesana, tant en l'àmbit de can Llimona com les vessants de la seves muntanyes que limiten el municipi per la seva banda nord, produint una varietat d'oli propi del municipi.

L'existència d'una xarxa de masies, algunes d'elles encara dempeus, dona testimoni del tradicional lligam del municipi a les activitats agrícoles, tot i que la proporció de terreny conreat ha minvat tant pels processos urbanitzadors com per la pèrdua de valor d'aquesta activitat. Junt als ja citats arenys junt al riu Llobregat el POUM preserva aquests espais reconeixibles entre l'eixample i el sector de la Puda i les vessants més costaneres de difícil mecanització i treball per tal de mantenir i preservar l'activitat agrícola al municipi i mantenir els espais encara existents en una adequada dimensió mantenint un equilibri entre els usos urbans i agrícoles i mantenint unitats de paisatge característics del municipi

D'aquesta forma es crea una seqüència de protecció que neix en els límits urbans actuals que el POUM delimita per obtenir un correcte final i límit de la ciutat amb transició a unes zones homogènies i de certa entitat de caràcter agrícola a nord, fins les zones més costerudes de caràcter rural amb matoll característic i parts més àrides per finalitzar en les parts més altes protegides per l'espai PEIN de forma equilibrada i reconeixible territorialment.

Es recull així en certa manera l'anterior clau del PGOU, "agrícola de valor" que abastava l'entorn proper al nucli urbà, els terrenys del Plans i l'entorn del torrent de la Beca, però considera l'especificitat entre aquells terrenys específicament agrícoles d'aquells de caire clarament forestal.

Com element singular s'incorpora el teixit d'horts junt a la riera dels Canyamassos, únic torrent no canalitzat en arribar a la trama urbana i que es caracteritza per les seves terrasses d'horta i fruiters fins arribar a l'eixample existent. Tot i estar pràcticament rodejat per polígons industrials, equipaments i trames urbanes, té una superfície i característiques suficients per proposar el seu manteniment, preveient un Pla Especial en SNU per garantir-ne la seva viabilitat i posada en valor.

Així els espais agrícoles es qualifiquen Zona N2a, Agrícola de valor d'acord amb la seva especificitat i incorpora tots aquells àmbits que reuneixen condicions favorables per un òptim desenvolupament de l'activitat agrícola o ramadera i quin principal objectiu és la preservació dels sòls de major capacitat agrològica, mantenint alhora els valors paisatgístics tradicionalment associats a aquest àmbit del territori municipal.

Els usos que es preveuen són els propis d'aquesta funció tenint com a vectors principals l'activitat tradicional agrícola i el manteniment del paisatge. El POUM regula els usos i construccions associades a aquests vectors i les seves condicions d'implantació vetllant per la seva minimització de l'impacte i prohibint els usos que en poder causar un perjudici a la seva funció territorial.

En aquest sentit s'eviten aquelles activitats que puguin alterar la topografia del terreny com les activitats extractives i la obertura de nous camins que han fomentat l'aparició de construccions no desitjades al territori.

La xarxa de carreteres, vies locals i camins rurals

S'incorpora al POUM aquells camins i vials que completen una vasta xarxa que relaciona les masies, els camps, les poblacions veïnes amb els camins de gran recorregut que atorguen una alta component lúdica i turística per la forta influència del senderisme en l'entorn de les muntanyes de Montserrat, hereves de processos de peregrinació antics que han evolucionat cap al lleure i el gaudi dels entorns naturals.

Aquesta xarxa en sí mateixa configura els espais naturals que transiten i té un alt valor que permetrà potenciar l'activitat turística en

les construccions reconegudes en sòl no urbanitzable i a les que es preveu puguin desenvolupar aquestes activitats.

Es preveu un nou accés a la urbanització de Ribes Blaves, que ha de permetre unes condicions més adequades a aquest àmbit, que tot i la seva amplitud, resta molt localitzat, especialment pel fet que el POUM desclassifica bona part dels plans especials de reforma interior que preveia en àmbits clarament no urbans, de forma que es reduirà la dispersió de les àrees urbanitzades i la pressió sobre l'entorn. Aquest nou accés configurarà l'únic i necessari element de la xarxa general viària en sòl no urbanitzable, ja que la resta s'ha conformat sobre les carreteres existents aprofitant la seva infraestructura.

Per la resta de camins es proposa mantenir-los amb el seu traçat i tractament als efectes de la seva preservació, considerant-se en sí mateix un sistema general de xarxa de camins rurals constituint un element singular i representatiu del municipi. Pel seu perfil estructurador de l'accessibilitat a les diverses àrees agrícoles i forestals s'han identificat en el plànol d'Estructura General i Orgànica del territori.

Menció apart té el projecte de Vies Blaves, de camins parcialment executat que segueix el curs del riu Llobregat, al llarg del les poblacions que travessa i que també s'han incorporat al POUM, proposant noves traces i punts de connexió en els nous sectors que es desenvolupen junt a aquestes.



Xarxa de camins en SNU

Les masses forestals

Olesa de Montserrat disposa d'una important superfície boscosa que s'emplaça entre el torrent de Sant Jaume i la carretera d'Olesa a Viladecavalls, que per la seva complexa orografia i abruptes torrents no ha estat objecte d'una acció de transformació per part de l'ésser humà. Curiosament és en aquest àmbit, en les crestes superiors d'aquest espai en que es varen implantar la urbanització de Ribes Blaves i Oasis, tant per les seves vistes com per ser considerat espais de poc valor.

Així aquestes urbanitzacions es troben rodejades d'importants masses arbrades, principalment de pi blanc, però també vegetació de ribera junt als torrents. Es recull i adequa la zonificació a la que disposava el planejament anterior de Forestal, ampliant lleugerament els seus límits per fer-lo coherent amb límits naturals i el creixement sostingut natural del bosc al llarg dels darrers anys que s'ha produït per abandonament de terres de conreu amb major densitat de bosc. Aquesta lògica, justifica també en part que la demanda de sistemes d'espais lliures en la urbanització de Ribes Blaves no sigui tant específica al trobar-se envoltat d'una autèntica anella verda natural, que ambientalment mitiga els efectes d'aquesta urbanització dispersa.

També s'incorpora a aquesta zonificació la roureda a l'entorn de la riera dels Canyamassos i l'àmbit de l'entorn de can Marató, singular per l'existència del viaducte del ferrocarril salvant la riera de Sant Jaume.

Aquests entorns qualificats per unitats de paisatge coherents es troben afectats al pas de línies elèctriques i infraestructures viàries que en trenquen lleugerament la seva continuïtat, però configuren autèntiques reserves forestals que convé preservar en els seus diferents estats vista la seva posició rellevant en el territori.

Aquest espai es qualifiquen Zona N2b: Forestal de valor que s'inclouen per llur interès natural, ecològic o paisatgístic quedant subjectes a intervencions de conservació i millora, preservant la conservació de les àrees forestals i els seus recursos naturals; la seva estructura física i els valors paisatgístics associats; i fomentar la reforestació dels espais actualment sense massa arbòria.

La normativa contempla i regula les activitats admissibles relacionades amb la gestió forestal i aquelles altres que relacionades amb el lleure no en perjudiquin el seu manteniment d'acord amb la normativa sectorial que els sigui d'aplicació.

Les construccions en sòl no urbanitzable

En el planejament vigent s'utilitzava una tècnica específica de considerar una qualificació pròpia per les edificacions a les que anomenava amb la clau 14, ("Masies"). La legislació vigent ha conformat un nou marc procedimental que interpreta adequadament la naturalesa única del sòl no urbanitzable amb independència o no de l'existència d'edificacions.

El que resta regulat és per un costat des d'una vessant zonal que en funció dels usos admesos es preveu la possibilitat i les condicions de construcció o manteniment d'aquelles edificacions que han de permetre el desenvolupament de les activitats pròpies del SNU.

Dos instruments més s'afegeixen a aquesta regulació: el catàleg de construccions en sòl no urbanitzable que forma part del present POUM i incorpora a la vegada el Pla Especial amb una vigència relativament curta i el catàleg de Patrimoni, que es tramita en paral·lel a aquest POUM i que en molts casos incorpora elements patrimonials i masies que es troben en SNU.

Les construccions a que fem referència se situen principalment entre els espadats situats a nord i el nucli urbà, en el tram de camps de conreu que resta i cal preservar, relacionats pels camins que transcorren entre les traces dels torrents com el camí al Collet de Sant Joan, el de Vacarisses o les Escaleres. D'aquestes molt poques masies, tot i que la seva importància històrica i d'ordenació del camp sembla clara, aquesta funció s'ha desdibuixat i les pròpies masies presenten un aspecte alterat respecte de les seves tipologies habituals amb ampliacions o arranjaments maldestres.

Es plantegen usos en aquestes masies que les facin compatibles tant a mb les explotacions agrícoles a que van associades com d'altres complementàries admeses per la legislació vigent, amb l'admissió d'activitats complementàries, depenent de la morfologia del lloc en que s'emplacen, la seva accessibilitat, els riscos naturals que tenen o la incidència que poden tenir les activitats proposades en l'entorn en que s'ubiquen.

Per altre banda el Pla Especial afegeix nivells de protecció sobre edificacions o elements específics històrics, natural i arqueològics d'interès, coordinant-se amb el POUM i assignant el nivell de protecció corresponent, d'acord amb la legislació sectorial vigent, llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català.

El sòl rústic

Ultra els valors expressats anteriorment Olesa de Montserrat disposa d'un ampli territori muntanyós, amb matollar i sense les característiques expressades anteriorment, però que cohesiona i caracteritza tots els anteriors. S'inclouen dins d'aquesta zona aquells sòls no subjectes a especial protecció qualificant-se com a zona de sòl rústic (codi N1).

Es compatibilitza els seus usos amb els agrícoles, ramaders i forestals, en sintonia amb el seu entorn i ús que disposen en l'actualitat, formant part del paisatge que l'anterior planejament anomenava muntanya baixa i que ocupa l'espai entre les planes eminentment agrícoles i els careners d'especial protecció.

Espais lliures i equipaments en sòl no urbanitzable

Dins del Sol no urbanitzable, s'incorpora l'equipament esportiu del Camp de tir, situat a la dreta del barri de les Planes, que forma part del Complex Municipal Esportiu d'aquest barri, però que està separat del nucli urbà per la riera d'Oromir.

També, s'inclou en el sistema general d'equipaments el cementiri municipal que per la seva lògica territorial queda integrat en el SNU, i es proposa una nova via d'accés, tot cercant una correcta connexió també per a vianants.

4.4.2. Ordenació del sòl urbanitzable

D'acord amb l'article 33 del TRLUC constitueix el sòl urbanitzable els terrenys que es consideren necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica amb criteris de desenvolupament sostenible.

La proposta del POUM preveu l'escenari B contemplat en la fase d'Avanç de planejament, lleugerament ampliat, cosa que permetrà la obtenció de dotacions i sistemes imprescindibles per el municipi i esmenar algunes deficiències detectades en els desenvolupament precedents a aquest pla.

Atenent a la prudència en el creixement que es proposa en quant als nous desenvolupaments, es preveu que tots els sectors tinguin caràcter delimitat, ja que són sectors estratègics per diferents raons i que en cada cas han de permetre millorar les dotacions i desenvolupament del municipi. A més tenen una coherència territorial i uns límits clars, cosa que permet ajustar-ne aspectes essencials per el seu futur disseny i compliment de les necessitats internes i de conjunt per a la resta del municipi.

En el document d'Avanç resta plenament justificat l'equilibri quantitatiu i proporcionat, tant dels creixements residencials com d'activitats i en aquest apartat es concreta per a cada sector quins són els objectius a assolir i els principis que n'han de regir el disseny en el moment en que es redactin els corresponents plans parcials urbanístics. A més es preveu que els sistemes urbanístics generals que fonamenten en bona part la inclusió de nous sectors restin incorporats en aquest a efectes de llur obtenció i execució, ja que en donen coherència i, a la vegada, en potencien el seu desenvolupament.

Els propietaris de sòl urbanitzable delimitat tenen dret al 85% de l'aprofitament urbanístic del sector, referit a llurs finques, amb la única excepció del sector SUD-6 Cal Candi, atenent a la proposta d'ordenació proposada, que consisteix únicament en el reajustament de la continguda en el seu pla parcial aprovat, principalment amb la introducció d'un nou parc urbà en posició central, sense major aprofitament urbanístic.

Els deures dels propietaris en sòl urbanitzable delimitat són els previstos a l'article 44 i 45 del TRLUC així com la legislació estatal vigent en matèria de propietat del sòl.

El Pla d'ordenació urbanística municipal delimita 4 sectors d'us prioritari residencial i altres 5 sectors amb usos prioritaris de caràcter industrial, de serveis o d'equipaments:

Sectors residencials:

SUD-1. La Central
SUD-6. Cal Candi
SUD-9. Can Carreras
SUD-10. Les Planes

Sectors industrials:

SUD-5. Carretera d'Esparreguera
SUD-7. La Puda-1
SUD-8. La Puda-2

Sectors de serveis:

SUD-3. Sector de serveis-1
SUD-4. Sector de serveis-2

Sectors d'equipaments:

SUD-2. Can Vicentó

Els objectius i continguts urbanística de cada sector apareixen definits en els plànols d'ordenació i en les fitxes de característiques tècniques de caràcter normatiu elaborades.

El Pla no classifica sòl urbanitzable no delimitat.

La previsió dels sectors delimitats per al desenvolupament del Pla en sòl urbanitzable obeeix als objectius generals d'ordenació urbanística que s'han establert en el document d'Avanç de Pla i que apareixen definits en la Memòria de la Informació de dit document. . Podem agrupar els sectors en funció dels següents objectius generals:

A. Compleció i dotació del sòl urbà

El sector **la Central (SUD-1)**, previst en planejaments anteriors del municipi ha estat objecte de diferents iniciatives per al seu desenvolupament, incloent la fusió dels dos sectors originals per a la seva inclusió en l'ARE del Baix Llobregat, desqualificat posteriorment a petició del propi Ajuntament, en un moment en que la profunda crisi que arrenca l'any 2007, amb un estancament de l'activitat i el creixement de població, obliga a replantejar la estratègia per aquest sector, que es considera un espai essencial d'oportunitat.

Situat al sud-est del municipi, es correspon en un àmbit emmarcat per l'eixample, els horts de Vilapou i la carretera de Martorell.

El nou desenvolupament ocuparà el buit existent i permetrà donar continuïtat a la trama urbana existent relligant-la amb el nucli urbà i el sector de can Singla, deixalleria i cementiri, i crear una nova imatge d'Olesa en aquest punt.

La seva delimitació respon a criteris que tenen a veure amb la ciutat consolidada, a la que aquest sector ha de contribuir en els següents aspectes:

- Resoldre adequadament els límits de l'eixample històric:.

La imatge que es veu del municipi des de la carretera de Martorell i que té en primera línia els terrenys d'aquest sector mostren un desordre i manca d'homogeneïtat que no respon a l'estructura rígida i ordenada que manifesta en planta. En bona part es deu a la irregularitat del límit del sòl urbà amb illes d'eixample que actualment estan inacabades i amb testers visibles. El pla parcial que desenvolupi el sector ha de tenir especial cura en aquest front urbà amb la incidència paisatgística i la potència de disposar del fons monumental de la muntanya de Montserrat i així assolir una nova ordenació de les edificacions amb una posició més

permeable per tal de donar una imatge singular d'Olesa de Montserrat.

A més cal consolidar i donar continuïtat a la trama urbana existent amb una malla ortogonal que assegura la continuïtat urbana dels carrers en sectors ja urbanitzats i edificats.

En l'esquema es preveu que l'ordenació pugui combinar edificacions aïllades i puntuals acompanyant el passeig per la banda sud i d'altres més lineals tapant testers indesitjables i més similars a l'eixample existent.

- Reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris.

Especialment important és la obtenció d'espais lliures i dotacions que serveixen no sols al sector sinó que han de permetre alleujar l'excessiva densificació de l'eixample històric i la manca peremptòria d'espais en aquesta destinació. Es preveu que la reserva l'espai per a equipaments i espais verds de caràcter comunitari tingui caràcter de centralitat i relació amb la trama existent, així com reservar una franja d'espai verd en la part sud del sector, tot creant un passeig pels vianants relacionat amb la nova façana del nucli d'Olesa.



Esquema analític d'objectius, no vinculant. SUD.1 La Central

- Relació amb els horts de Vilapou

El Pla exclou expressament i reclassifica com a sòl no urbanitzable la zona d'horta de Vilapou, determinant un límit clar i definit que permet una correcta transició entre la zona residencial i

els polígons industrials de can Singla. La protecció d'aquest teixit agrícola d'interès junt a la riera, conforma una unitat característica del municipi i per tant una façana adequada amb al límit urbà.

El pla parcial ha de tenir especial cura d'aquest límit i la seva relació de transició respectant els aterraments existents amb marges de pedra seca.

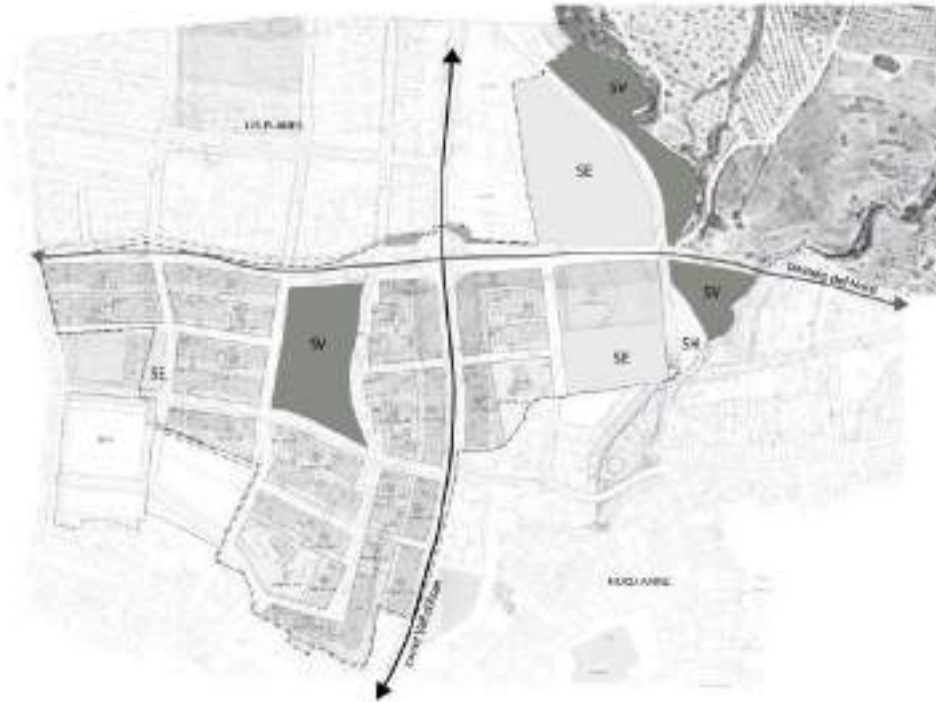
Especialment important ha de ser la connexió proposada amb la zona industrial de can Singla que ara finalitza amb un cul de sac. L'ordenació preveu un nou accés al polígon industrial possibilitant la connexió amb el carrer de Barcelona, passant per sobre de la riera i els horts de Vilapou, millorant sensiblement la mobilitat i possibilitant l'accés per vianants o bicicletes amb el que suposa a efectes de mobilitat sostenible. La obertura i urbanització d'aquest vial correspon lògicament al nou sector de sòl urbanitzable, que així completa la seva inserció en el sòl urbà consolidat, garantint els desplaçaments dels residents al sector industrial de can Singla, la deixalleria i el cementiri, i creant un nou vial alternatiu d'accés a la carretera del marge esquerra del Llobregat i a la B-40.

El sector **cal Candi (SUD-6)** omple el buit existent al costat esquerra del carrer Vall d'Aran, entre Argelines i Empordà, i que connecta el nucli urbà d'Olesa amb el barri residencial de les Planes, al nord del municipi.

Anteriorment formava part d'un sector urbanitzable programat que va aprovar el seu pla parcial, amb projectes d'urbanització i reparcel·lació formulats. Sector amb una llarga litigiositat històrica, que a pesar que ha transcorregut el termini per a la seva execució, el POUM pretén tancar, vist que és un buit que ha de relligar el teixit urbà i és necessari per l'adequada connexió de diferents barris del municipi i la seva centralitat.

El POUM no renuncia a millorar la ordenació, assolir un important espai lliure central, articulador de l'ordenació i introduint els ajustos necessaris al nou esquema propugnat.

El sector de can Candi representa una important reserva de creixement urbà que cal integrar en el conjunt de l'àmbit nord d'Olesa, atenent al nou traçat i caràcter de la via de connexió i a les propostes per al nucli antic.



Esquema no vinculant. SUD.6 Cal Candi

L'ordenació d'aquest resolrà els següents aspectes.

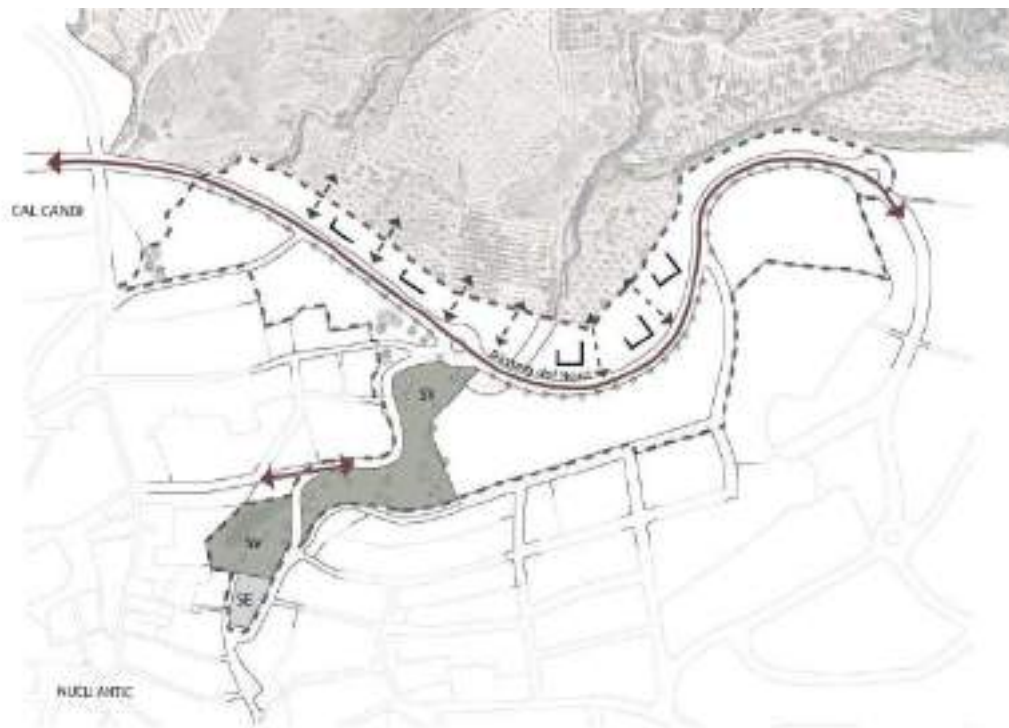
- Millora de connectivitat amb el barri de les Planes.
- Previsió de continuïtat del passeig de circumval·lació nord.
- Resolució de passos per sobre de la riera de can Llimona.
- Generació d'una malla viària interna que afavoreix la continuïtat dels carrers que provenen del barri de les Planes pel nord, i que connecten amb el carrer de les Argelines pel sud, donant accés al nucli antic.
- Oferta d'habitatges. L'ús principal del sector és residencial, s'ordena l'àmbit amb habitatges de tipologies arquitectòniques unifamiliars agrupades i plurifamiliars de baixa altura, reduint ocupació i densificant tipologies residencials.
- Reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris. Es reserva un àrea d'equipament escolar per a l'ampliació del IES Daniel Blanxart, part, actualment, ja executada, i es preveu una àmplia zona d'espai lliure al centre de l'àmbit com esponjament d'aquest barri i com a espai més accessible i utilitzable pels residents.

El sector **Can Carreras (SUD-9)**, situat al nord-est d'Olesa, en els entorns de la riera de can Carreras, entre el nucli antic i la plana agrícola de can Llimona.

L'objectiu principal dels sector és la limitació de la extensió urbana cap el nord d'Olesa mitjançant una via de circumval·lació nord que connecti els barris de Sant Bernat - les Planes - cal Candi - Nucli Antic - Collet de Sant Joan.

El sector suposa també la obtenció d'importants peces de sòl destinades a espais lliures en l'àmbit de la riera de can Carreras per tal de millorar el dèficit actual de zones verdes, molt perceptible tant al nucli antic com a l'eixample.

La franja de desenvolupament residencial situada a la part nord de la via de circumval·lació s'ordenarà de tal manera que eviti un front continu i afavoreixi la permeabilitat i la visió als camps de can Llimona.



Esquema no vinculant. SUD.8 Nucli antic

El sector **Les Planes (SUD-10)**, anteriorment classificat com a sòl urbanitzable no programat, ha estat ara delimitat per tal de facilitar el compliment de la urbanització de les Planes. Tot i no estar previst en l'escenari que es desenvolupa de l'Avanç, s'estima convenient completar els traçats de la vialitat i delimitar adequadament la transició amb el sòl no urbanitzable.

El seu objectiu és l'obertura dels carrers que provenen del barri residencial, i que actualment es troben en cul-de-sac, per tal d'acabar de completar la seva trama urbana. També es proposa consolidar i millorar l'accés als camins rurals des de el carrer de l'Urgell i determinar la reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris. A més, l'àmbit permetrà desenvolupar polítiques d'habitatge.

El sector fa possible l'ampliació del Club Esportiu de les Planes reservant un espai d'equipament que actualment ja és propietat municipal per cessió anticipada i, a més, reservar un àrea d'espai lliure per tal d'esponjar el teixit residencial i millorar l'accés al Club.

L'ordenació donarà continuïtat als habitatges unifamiliars que provenen del barri situat a la banda inferior i es permetrà la ubicació de cases agrupades en filera fent façana a l'espai verd central.



Esquema no vinculant. SUD.9 Les Planes

B. Introducció de noves activitats econòmiques

El sector de la **carretera d'Esparreguera (SUD-5)**, situat al sud-oest del municipi en una franja compresa entre la carretera C-55 i el riu Llobregat, just a la vora de la rotonda d'entrada a Olesa en direcció a Esparreguera. La majoria de les seves naus es troben enderrocades en la quasi totalitat.

L'objectiu d'aquest àmbit és regularitzar i ordenar un àmbit mixt industrial i terciari, i la resolució del seu accés des de la carretera d'Esparreguera.

Internament és proposa una malla viària ortogonal que afavoreix l'ordenació de les edificacions fent façana al riu Llobregat. Es proposa el pas de la Via Blava al llarg d'aquest passeig-mirador de cornisa, que deixa una zona verda fins al límit del penya-segat, pujant des de les terrasses del riu, donat que no és possible la continuïtat en la cota baixa.

Es proposa també un pas de vianants i de bicicletes sobre la riera d'Oromir.



Esquema no vinculant. SUD.5 Carretera d'Esparreguera

Els dos sectors **La Puda-1 (SUD-7)** i **La Puda-2 (SUD-8)**, situats a nord-oest del municipi, estan situats entre els barris de Sant Bernat i els closos, i el sector industrial de la Kao Corporation.

Els objectius principals són, fonamentalment:

- La millora de la connectivitat.

L'ordenació afavoreix la connexió del municipi amb la Kao Corporation i realitza un nou accés directe amb el sector de can Vinyals per sobre de la carretera C-55.

- La reordenació del sector industrial.

És delimita el creixement de l'àmbit industrial i es consolida el traçat viari de connexió amb la KAO. En funció de l'ordenació urbanística és possibilita un nou viari local intern.

- Reserva d'espai lliure

El sector determina un franja d'espai lliure per afavorir el corredor verd que connecta la part superior agrícola d'Olesa amb el parc fluvial del riu Llobregat.



Esquema no vinculant. SUD.7 La Puda

C. Foment de les activitats de serveis

El **sector de Serveis-1 (SUD-3)**, juntament amb el següent, situat al sud de del municipi, delimitat al nord pel ferrocarril, al sud per la carretera C-55 i a l'oest pel viari d'accés d'Olesa, han de conformar un nou front amb activitats comercials i econòmiques per el municipi, rebent una doble influència: la territorial atenent a la visibilitat que atorga la carretera C-55; i la local, com a àmbit que es relaciona amb l'eixample i que allibera la seva densificació i promou la creació de llocs de treball.

Aquest àmbit, que també formava part de l'antic Àrea Residencial Estratègica (ARE) i va ser desqualificat a petició de l'ajuntament, es proposa per a la seva integració en la trama urbana consolidada mitjançant la continuïtat del traçat viari existent i la disposició d'un àrea de serveis relacionada amb el sector SUD-4.

Cal indicar que a pesar que s'exclouï l'ús residencial en aquest àmbit, la seva forta relació amb el densificat eixample amb el que dona front és criteri suficient per entendre la seva relació amb la ciutat.

A més la proposta de desviar la línia de ferrocarril ha de permetre en el futur una relació de recorregut per vianants, potenciada per el nou accés i connectivitat que es planteja en aquest punt i la completa renovació de les obsoletes construccions que existeixen en aquest punt.

El **sector de serveis-2 (SUD-4)**, discontinu, se situa al sud del municipi i a ambdós costats de la carretera C-55. La franja nord està conformada per el buit urbà delimitat per l'actual via ferroviària i la carretera i la franja sud està compresa entre aquesta i el riu Llobregat. Es determina com sòl urbanitzable delimitat amb ús principal de serveis i equipaments.

Igual que el sector anterior, el seu potencial i importància és transcendent per donar resposta a un eixample sobre dimensionat en densitat i manca d'espais per l'esbarjo i l'activitat, però en aquest sector la transcendència encara és major. Els plantejaments inicials del POUM de soterrar un tram del ferrocarril o la alternativa del seu desviament en paral·lel a la carretera ha de permetre una adequada connectivitat amb l'eixample amb la que s'assimilarà, però aquí incorporant un important equipament esportiu i una important reserva d'espais lliures.



Esquema no vinculant. SUD.4 Sector de serveis 2

La ordenació d'aquest àmbit permetrà:

- Millorar la connectivitat amb l'eixample

La ordenació afavoreix les connexions amb la retícula urbana donant continuïtat a alguns dels carrers principals del nucli com és el passeig del Progrés o el carrer Mallorca.

- Preveure un àmbit d'activitats comercials i de serveis.

El desenvolupament del sector preveurà la ubicació d'un àrea de serveis per ampliar l'oferta de restauració, comercial i hotelera d'Olesa. Es proposarà una nova ordenació que generi una dinàmica de transformació d'usos, relacions i activitats.

- Nova imatge del conjunt

S'incorporaran edificacions singulars d'ús terciari que donin una certa imatge del municipi des de la carretera.

- Reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris.

La ordenació del sector permet assegurar la reserva de sòl per a espais lliures i equipaments comunitaris corresponent als sistemes generals al servei de tota la població. Es determina una franja verda al costat de la sortida de la carretera C-55 per donar una nova imatge d'entrada a Olesa en aquest punt. També es

reserva part de sòl per a equipament esportiu amb certes dimensions per a la possible ubicació del camp de futbol municipal, a traslladar des de la seva ubicació actual.

- Connexió amb el parc fluvial

Finalment és facilitarà la connexió de l'eixample amb el camí fluvial del riu Llobregat.

D. Compleció de buits urbans amb nous equipaments

El sector de **can Vicentó (SUD-2)**, tot i que en l'avanç de Pla no es considerava en l'escenari B, la proposta de crear un espai exclusivament destinat a equipaments públics. Aquest espai pot facilitar la reubicació d'equipaments o instal·lacions avui situats en zones congestionades del centre urbà, amb dificultats d'accés o amb impossibilitat d'ampliació.

El sector SUD-2 es situa en el buit urbà situat entre la urbanització de Can Vicentó i el torrent de les Rubiroles.

Es determina una franja verda per fer front a la carretera i es reserven àrees d'espai lliure lligades als equipaments escolars i a garantir la continuïtat del corriol de les Roviroles.



Esquema no vinculant. SUD.2 Can Vicentó

4.4.3. Ordenació del sòl urbà

La ordenació del nucli urbà d'Olesa de Montserrat, parteix de l'objectiu doble de:

a) de millorar, fins on sigui possible, les condicions actuals, facilitant la seva potenciació com a pol principal de serveis, comerç de proximitat, equipaments i espais de lleure, en relació als diferents barris, i

b) augmentar la cohesió urbanística i social dels diferents barris, per mitjà d'una millora de l'accessibilitat a peu i en bicicleta i del transport públic, augmentant la percepció de proximitat, veïnatge, interrelació, seguretat i intensitat urbana en tot el nucli urbà compacte.

Altres objectius es refereixen específicament a la resolució dels problemes urbanístics dels nuclis externs, i molt especialment del barri de Ribes Blaves, sempre amb l'objectiu de contribuir a millorar la qualitat de vida.

Algunes operacions coordinades en espais centrals, en alguns casos ja insinuades per l'anterior planejament i represes o ampliades ara, des de la seva primera formulació en el document d'Avanç de Pla, són en aquest sentit significatives.

Són d'especial importància, entre d'altres:

a) La remodelació dels accessos generals a la vila, en base a les propostes inicialment plantejades per l'equip redactor del Pla director urbanístic d'infraestructures (PDUI) i que finalment resultin incorporades a dit PDUI, les quals milloren substancialment l'accessibilitat des de l'àrea metropolitana de Barcelona (a través de la carretera C-55) i amb el Vallès (mitjançant la M-40). Aquesta remodelació es completa amb la previsió de vies laterals de serveis i nous enllaços viaris, coordinats amb la xarxa local de carrers.

b) La previsió de trasllat del traçat ferroviari a una posició paral·lela a la carretera C-55, eliminant així la barrera física més important, al quedar unificada amb la que implica la carretera. Aquest trasllat permetrà una extensió de l'eixampla al sud, incorporant els sectors de serveis, en els qual es preveu situar la nova ciutat esportiva (amb el trasllat del camp de futbol), i ampliar les activitats d'equipaments, parc urbà, comerç, hostaleria i restauració, i altres activitats terciàries.

- c) La millora dels accessos als espais de sòl no urbanitzable situats al nord del nucli urbà, en coordinació amb les propostes d'ordenació en sòl urbanitzable en aquest àmbit, especialment pel que fa al passeig de circumval·lació nord, previst per facilitar la connexió entre els barris de Sant Bernat, els Closos, cal Candi, les Planes, Collet de Sant Joan i Poble Sec, i també com a límit nord a la expansió urbana i punt de partida dels camins rurals..
- d) La previsió d'un pla d'itineraris preferents per als vianants i un altre de carril bicicleta en el nucli urbà, facilitant la connexió entre els punts d'accés al transport públic, els equipaments docents, esportius i socials, i els parcs i jardins urbans.
- e) La concreció dels corredors ecològics i paisatgístics previstos en el planejament territorial i en l'Avanç de Pla. És d'espacial importància el corredor verd d'unió del parc natural de Montserrat, al nord, amb el parc natural del riu Llobregat, al sud, establint una ampla zona verda que, a més, serveix de separació entre el sector industrial de Kao Corporation i el nucli urbà.
- f) La previsió de dos nous parcs urbans, un situat en posició adjacent al nucli antic (parc de can Carreras) i un altre en posició adjacent a l'eixample (parc esportiu), que complementen el ja existent a l'entorn de la casa de la vila.
- g) La xarxa de jardins urbans, places i avingudes que complementa els parcs urbans.
- h) La previsió del trasllat del camp de futbol actual al sector de serveis SUD-3, adjacent a l'eixample, en una posició en la que gaudirà de molt bons accessos territorials i urbans, i possibilitarà la implantació d'altres activitats esportives, comercials i terciàries complementàries.
- i) La resolució dels buits urbans, on s'han situat els sectors de sòl urbanitzable, a efectes de garantir la continuïtat física entre els diferents barris i de contribuir a una millora general en matèria d'espais lliures i equipaments. Els sectors SUD-6 (Cal Candi) i SUD-2 (Can Vicentó) ocupen dos d'aquests buits en espai central. Al seu torn, els sectors SUD-1 (La Central), SUD-9 (Can Carreras) i SUD-10 (Les Planes), se situen en posició adjacent del nucli urbà construït, com a extensió del mateix, contribuint a donar continuïtat a carrers que quedaven tallats i a facilitar importants reserves de sòl pe a equipaments i espais lliures.

- j) La regulació de la edificació en es àmbits del nucli antic i l'eixample, cercant un nou equilibri urbà. En el primer cas facilitant un augment controlat de densitat que faciliti la vitalitat urbana i la permanència del comerç de proximitat. En el segon cas, al contrari, limitant la excessiva densitat i redefinint alguns dels paràmetres urbanístics per tal de fer-los coherents amb la xarxa de carrers de 10 i 12 metres d'amplada.

El Pla ha tingut molt en compte els antecedents urbanístics com es pot observar en la Memòria de la Informació del document d'Avanç, on es fa un examen exhaustiu del planejament anterior i del seu desplegament mitjançant plans derivats i petites unitats d'actuació i estudis de detall.

La ordenació proposada integra com a sòl urbà tots aquells àmbits que han culminat tant la concreció urbanística com la gestió, de forma que s'incorporen els paràmetres urbanístics resultants per cada finca ja urbanitzada.

Altrament, el POUM en la seva aprovació inicial, desenvolupa l'escenari B proposat en l'Avanç, preveient un creixement moderat i sostenible que ha de donar resposta a les demandes que requereix el municipi.

S'ha delimitat un pla de millora urbana corresponent al sector Priorat-Argelines (PMU 1), que correspon a l'antic PERI.1 (camí de Can Candi). La descripció detallada d'aquest sector apareix en la normativa i les fitxes característiques i la seva funció és la reconversió del sòl industrial existent a residencial, encaixant i millorant l'accessibilitat del sector de cal Candi.

També s'han definit uns polígons d'actuació en sòl urbà que responen a criteris de distinta naturalesa pel seu estat d'execució o pels seus antecedents urbanístics. Alguns provenen de planejaments urbanístics anteriors i que es troben en diferents moments de la seva execució. D'altres, són sectors delimitats expressament per tal d'assolir algun objectiu determinat, com es l'apertura d'un carrer, el complimentament d'alguna urbanització inacabada o d'altres similars.

Les determinacions i objectius de cada polígon d'actuació es defineixen en les fitxes de característiques que es troben a les normes urbanístiques del present POUM.

Els polígons d'actuació responen a motivacions ben diverses:

El PAU-1 (Les Rubiroles) correspon a un sector situat sud-est del municipi, a la dreta del torrent de les Rubiroles, entre la urbanització

de can Vicentó i el cementiri municipal, amb accés des de la carretera de Martorell (BV-1201).

És un petit àmbit amb diferents construccions d'habitatges existents, quina urbanització està pendent de completar. L'existència d'una residència de gent gran en funcionament i la seva necessitat motiva que amb una senzilla intervenció es pugui integrar adequadament en la xarxa urbana. Els criteris fixats son garantir un bon accés amb la carretera i una alternativa per el seu costat nord, factible a pesar del pendent. Es generen espais lliures i zones d'aparcament que han de servir a la comunitat.

El **PAU-2 (Vilapou)** es refereix al sector industrial situat al sud-est del municipi, entre les vies ferroviàries i el camí de Vilapou.

El polígon d'actuació cerca regularitzar la situació urbanística de les indústries assentades en el sector i relligar adequadament les circulacions internes i la relació amb els seus límits, així com generar zones d'aparcament de les quals es troba mancada.

El **PAU-3 (Càtex-Molí)** correspon al sector industrial situat al sud del municipi, fent façana a la carretera C-55. Té dues parts diferenciades, una molt consolidada de marcat caràcter històric a la banda de ponent i un altre a llevant, recentment enderrocada i que es pot reordenar adequadament, entenent aquest àmbit com una unitat que ha de solucionar els seus accessos actuals, molt deficitaris, permetre una permeabilitat cap a la Via Blava al costat del riu Llobregat i els seus espais lliures associats i permetre un nou accés al carril lateral previst que resolgui la totalitat de circulacions.

Aquest polígon d'actuació busca regularitzar la situació urbanística de les indústries assentades, acabar d'urbanitzar el sector i millorar les comunicacions amb el nucli urbà.

El **PAU-4 (Margarida Biosca)** correspon al sector situat a prop del nucli antic d'Olesa, al carrer de Margarida Biosca, en l'illa es localitzen les naus de cal Pons i cal Montané.

El polígon pretén completar l'obertura i urbanització del carrer que ha de relligar el carrer Calvari amb el de Margarida Biosca, i completar la edificació de l'illa, una vegada que la xemeneia (que la ordenació respecta i situa en un jardí) i la nau catalogada amb front al carrer Calvari han quedat ja protegides.

El **PAU-5 (Passatge Pintor Fortuny)** correspon a l'àmbit situat a l'est del municipi, amb accés des del carrer Pintor Fortuny. L'àmbit es troba completament edificat, però presenta greus problemes d'urbanització que ha de resoldre, com l'enllumenat i l'accessibilitat principalment, per poder garantir la recepció municipal.

El **PAU-6 (Argelines)**, correspon a les edificacions de la policia municipal i altres en situació disconforme, amb front al carrer d'Anselm Clavé, a l'altura de Coscoll-can Mané, que es regularitzen amb una ordenació volumètrica específica. que té en compte les irregularitats topogràfiques del lloc.

El **PAU-7 (Mestre Joan Llongueras)** correspon al límit nord-est del nucli antic d'Olesa que ha de permetre d'urbanitzar el carrer de Mestre Joan Llongueras, amb una major amplada, i completar la connectivitat amb la placeta de Santa Oliva.

El **PAU-8 (Carrer Hospital)** es delimita per resoldre el problema de la ordenació indefinida d'un important buit urbà en el nucli antic. La prolongació del carrer Hospital permetrà connectar el sector amb la riera de can Carreras, si bé e projecte d'urbanització haurà de resoldre el traçat i caràcter del viari, degut el pendent existent.

El **PAU-9 (Riera d'Oromir)** correspon a la part edificada del sector industrial de la carretera d'Esparreguera, que es manté i regularitza d'acord amb la nova infraestructura viària projectada (carretera C-55 i laterals).

El **PAU-10 (Les Llumbres)** és el polígon situat en la intersecció de les carreteres de Viladecavalls (B-120) i Vacarisses (B-121) amb accés des d'aquesta darrera. Consta d'una quinzena de cases assentades en un terreny amb pendent pronunciada, totes accessibles des de dos únics vials parcialment urbanitzats i prové d'un antic pla de millora urbana sense executar. El polígon concreta la seva ordenació, les cessions de sistemes i la millora i seguretat de la seva connectivitat, per poder regularitzar l'àmbit.

Els **PAU-11 a PAU-22**, corresponen a un conjunt de polígons delimitats atenent a la seva estructura interna, a la seva mida, a la coherència territorial, a la facilitat de gestió i a la unitat d'urbanització. Amb la delimitació d'aquests polígons d'actuació es cerca resoldre adequadament, i de la forma més senzilla possible, els problemes urbanístics del barri de Ribes Blaves, facilitant la gestió urbanística i ordenant directament des del POUM la seva estructura urbana i conformació. Aquests polígons queden subjectes a la prèvia redacció i aprovació del Pla especial d'infraestructures que ha de quantificar i coordinar la participació de cadascun dels polígons a la execució dels sistemes urbans comuns (vialitat general, zones verdes, equipaments i infraestructures i serveis urbanístics), en la proporció que correspongui a cada polígon d'acord amb el que preveu la legislació urbanística vigent.

4.5. Regulació dels teixits urbans

La definició dels paràmetres urbanístics de l'edificació, a través de la normativa urbanística que correspon a cada zona, atén a les diferents situacions, antecedents i particularitats existents. Els codis zonals s'han adaptat a la nomenclatura aprovada pel govern català a efectes d'uniformar les diferents categories zonals, el que fa que algunes claus siguin inexistents a Olesa de Montserrat i, per tant, la numeració no sigui continua.

S'han tingut especialment en compte els antecedents urbanístics derivats de l'anterior planejament general i les seves modificacions puntuals, el planejament derivat i els instruments de gestió urbanística, acuradament analitzats en la Memòria de la Informació del document d'Avanç de Pla, així com les antigues unitats d'actuació urbanística i els projectes de reparcel·lació o urbanització definitivament aprovats.

El POUM integra tot aquest planejament anterior i ajusta les ordenacions i regulacions d'acord amb els nous criteris generals, completant en molts casos actuacions que ja havien estat formulades o fins i tot iniciades. La majoria d'aquestes actuacions es vehiculen mitjançant els instruments de planejament derivat, en sòl urbà o en sòl urbanitzable, i els polígons d'actuació urbanística delimitats pel propi Pla. En alguns casos, això no obstant, s'han introduït reserves de sòl per a espais lliures, equipaments o altres sistemes urbanístics que no han pogut ser incloses en sectors o polígons i hauran de ser executades en tant que actuacions urbanístiques aïllades en sòl urbà, d'acord amb les especificacions de l'agenda i avaluació econòmica.

Veure Quadres sintètics de la regulació normativa de cada clau en Annex IV.

4.5.1. Regulació dels teixits residencials

S'ha delimitat un únic sector a desenvolupar a través de pla de millora urbana (PMU), mantenint la delimitació i els paràmetres urbanístics del planejament anterior.

Els polígons d'actuació urbanística (PAU) delimitats directament pel Pla responen a motivacions ben diverses, en molts casos de caràcter puntual. En alguns casos corresponen a antics sectors delimitats com a plans de millora urbana no desenvolupats. Els quals

han estat reformulats com a polígons d'actuació urbanística en sòl urbà no consolidat o a antigues unitats d'actuació no executades o parcialment executades.

Menció apart mereix el Pla especial (PE-1 Ribes Blaves) delimitat per a desenvolupar el sector de Ribes Blaves, definint la manera d'obtenir els sistemes urbanístics comuns necessaris per a la execució, mitjançant polígons d'actuació urbanística d'extensió reduïda, coincidents amb els diferents barris existents, de les previsions del planejament general.

Les normes urbanístiques regulen tant el sòl urbà sectoritzat com el no sectoritzat, mitjançant zones i sistemes urbanístics. S'adjunta una quadre-resum amb alguns dels principals paràmetres urbanístics zonals que defineix aquesta normativa (Quadres 1a i 1b).

Les normes urbanístiques integren els paràmetres urbanístics corresponents a l'anterior planejament ja executat, el que ha comportat la especificació, mitjançant subclaus, d'aquests paràmetres diferencials, especialment en les zones d'ordenació en blocs aïllats (clau R4, subclau R4a) i de volumetria específica (clau R4, subclau R4b), així com en el cas dels conjunts de cases amb ordenació específica (clau R5, subclau R5b), on la casuística és molt ampla.

Pel que fa als sectors en sòl urbanitzable el Pla es limita a definir els paràmetres bàsics (coeficient d'edificabilitat sectorial, densitat en nombre d'habitatges per hectàrea, proporció de sostre a destinar a habitatges amb protecció oficial i ús principal del sector. També s'indica la posició i grandària dels sistemes generals, que poden computar com a locals, que els plans parcials hauran de mantenir o - si és el cas, ajustar justificadament. Els estàndards mínims legalment establerts per a sistemes locals apareixen calculats a la fitxa normativa corresponents a cada sector.

4.5.2. Regulació dels teixits industrials i de serveis

Les normes urbanístiques regulen els sòls quin ús principal és l'industrial o els serveis. La regulació ha tingut en compte la complexitat d'aquests teixits i els canvis en la seva orientació ja iniciats amb la crisi del tèxtil i prolongada més tard amb la crisi econòmica general.

La casuística és molt ampla. Juntament amb sectors com el polígon La Flora, amb molt bona accessibilitat, totalment urbanitzat i en situació d'acollir empreses i activitats, però relativament buit, trobem altres sectors que no han pogut completar la urbanització o les

cessions de sòl per a sistemes, d'altres amb les naus industrials en desús o enderrocades (com és el cas del polígon industrial de la carretera d'Esparreguera o de part del polígon industrial Càtex-Molí.

Altres sectors es troben en ple funcionament, com és el cas del polígon industrial de can Singla o el de Kao-Corporation –aquest últim amb activitats que comporten risc per a la salut.

Finalment, en altres casos, la adaptació a les demandes de noves activitats –molt diferents en els seus requeriments del tèxtil inicial- ha comportant el fraccionament de fet de les parcel·les originals en altres menors –de 450 m²s o de 300 m²s- que admeten amb més facilitat aquestes noves activitats. És el cas dels polígons de can Singla, Vilapou i Càtex-Molí.

La regulació normativa del POUM ha analitzat les diferents situacions, l'estat del parcel·lari i de l'edificació, l'estat de la urbanització i les necessitats d'accessibilitat, aparcament públic i serveis dels polígons industrials i, atenent a l'interès públic i al caràcter estratègic de les activitats econòmiques que aquests polígons contenen o poden arribar a contenir, proposa vies de solució, ja sigui mitjançant una regulació urbanística ajustada a cada cas –admetent en uns casos parcel·les de menor grandària o, fins i tot, d'agrupació d'activitats en locals en distintes plantes d'un mateix edifici, amb les condicions de seguretat i confort necessàries- , o delimitant, en d'altres, polígons d'actuació urbanística per tal d'obtenir els sòls necessaris per vialitat, aparcament, verd i equipament, i redistribuir les càrregues, per mitjà de reparcel·lacions econòmiques, sens perjudici dels ajuts que puguin obtenir-se a través de la implicació de l'ajuntament o d'altres organismes oficials. L'objectiu del Pla és el de preservar les activitats econòmiques, garantir la seva viabilitat en el mig-llarg termini i fomentar la seva modernització i ampliació.

Clau	Nom	Edificabilitat (m2st/m2s)	Parc.mín (m2s)	Faç.mín (ml)	Prof. (m)	Ocup. (%)	Altura (m)	Sep. (m-m-m)	Articles
R1a	Nucli antic: nucli compacte		existent		gràfic	gràfic	9,50	PB+2P	162-168
R1b	Nucli antic: ravals		existent		gràfic	gràfic	9,50	PB+2P	162-168
R3a	Eixample. illa tancada		existent	7,50	gràfic	gràfic	segons ample carrer		169-171
R3b	Eixample: Rambla Catalunya		existent	10,00	gràfic	gràfic	18,50	PB+5P	169-172
R4a	Illa oberta: ordenació de blocs aïllats	3,00	200	10,00	gràfic	gràfic	15,50	PB+4P	173-175
R4b	Illa oberta: volumetria específica		Segons ordenació específica expressament definida per a cada subzona						173-176
R5a	Cases en filera	1,00	200	5,50	14	60	6,50	PB+1P	177-178
R5b	Conjunts de cases amb ord específica	1,60	200	5,50	14	60	9,50	PB+2P	177-180
R6a	Cases aïllades: 250 m2	0,70	250	10		40	6,50	PB+1P	2,50-2-2
R6b	Cases aïllades: 400 m2	0,50	400	14		30	6,50	PB+1P	3-2,50-2,50
R6c-1	Cases aïllades: 800 m2	0,30	800	20		25	6,50	PB+1P	5-3-3
R6c-2	Cases aïllades: 800 m2	0,30	800	18		25	6,50	PB+1P	5-3-3
R6d	Cases aïllades: 1.500 m2	0,20	1.500	20		20	6,50	PB+1P	6-5-5
A1a	Industrial entremitgeres	1,40	450	15		gràfic	12,50	PB+1P	185-187
A1b	Industrial aïllada	0,80	1.500	30		70	12,50	PB+1P	5-5-8
A2	Serveis	0,70	1.500-800	50-25		50	12,00	PB+3P	6-4-4

Quadre 1a. Resum normativa segons qualificacions urbanístiques. Sòl urbà

Font: elaboració pròpia a partir del planejament urbanístic vigent

Nota: Quadre-resum dels principals paràmetres. No és exhaustiu. No s'indiquen els paràmetres particulars de les subzones. Consultar normativa

N	Clau	Usos
1	u	Habitatge unifamiliar
2	p	Habitatge bifamiliar/plurifamiliar/familiar
3	c	Comercial
4	of	Terciari: oficines i serveis
5	pr	Serveis professionals
6	rt	Recerca i tecnologia
7	h	Hoteler
8	ha	Establiment hotelier
9	r	Restauració
10	i	Industrial
11	m	Magatzem
12	tm	Tallers mecànics
13	ta	Tallers artesans
14	pk	Aparcament o estacionament
15	es	Estació de servei
16	ag	Agrícola
17	rm	Ramader
18	fo	Forestal
19	v	Viari
20	sm	Serveis tècnics i mediambientals
21	e	Educatiu
22	rc	Recreatiu
23	sa	Sanitari-assistencial
24	sp	Esportiu
25	cu	Cultural
26	as	Associatiu
27	rl	Religiós
28	ad	Administratiu
29	f	Funerari
30	ll	Lleure
31	camp	Càmping
32	rt	Residència temporal
33	ext	Extractiu

Quadre 1b. Usos

Font: elaboració pròpia

4.6. El Catàleg de béns protegits

En paral·lel a la redacció d'aquest POUM la Diputació de Barcelona ha redactat el Catàleg de Patrimoni que identifica, en document independent, els elements patrimonials del municipi, arqueològics, arquitectònics, naturals i específics, seguint la classificació prevista a la normativa sectorial relativa a la protecció de patrimoni.

Ambdós equips redactors s'han coordinat per tal que els documents siguin coherents i s'efectuarà l'aprovació definitiva al mateix temps, de forma que constituïran un cos únic.

El Catàleg regula la protecció patrimonial d'acord amb la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i s'identifica en els plànols d'ordenació els àmbits i elements catalogats per tal de dotar de seguretat jurídica i advertir dels condicionants addicionals que emanen dels valors propis de cada conjunt.

Així mateix la normativa, les alineacions, les especificacions ambientals de cada zona modulen la normativa directament des de l'articulat, havent tingut en compte els àmbits homogenis de protecció.

També les ordenacions proposades en sectors i polígons han contemplat l'existència d'elements protegits, preveient la seva incorporació al planejament com un element organitzador i potenciador dels espais.

4.7. El Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable

La Memòria del Catàleg de construccions en sòl no urbanitzable, que forma part del present Pla, conté l'explicació més detallada dels criteris emprats i la metodologia adoptada.

En el document s'assenyalen els criteris d'ordenació i identificació de les masies catalogades, susceptibles de reconstrucció o rehabilitació, amb les condicions específiques per cada element indicant el que cal preservar pels seus valors històrics, arquitectònics, socials, mediambientals i paisatgístics. S'incorpora, a més, un inventari de masies, cases i altres construccions en sòl no urbanitzable als efectes de fixar quin és l'estat en que el territori ha estat objecte d'edificacions en el moment de l'aprovació del POUM, sense valorar si aquestes construccions han disposat en el seu moment del preceptiu títol habilitant per a la seva formalització.

Aquest Catàleg integra una fitxa de característiques tècniques de cada element, on queden definit els criteris d'intervenció i, molt especialment, d'acord amb el que estableix la legislació vigent, els usos permesos.

Respecte de l'aprovació inicial s'ha procurat una correcta integració del Catàleg de Patrimoni, que es tramita en paral·lel amb aquest POUM als efectes de que existeixi una concordança plena entre els dos documents i existeixi una adequada seguretat jurídica respecte del seu tractament.

La relació d'elements protegits inclosos en el POUM resultant del Catàleg aprovat és la següent :

- M.01.1. MAS DE LES ILLES
- M.01.2. MASOVERIA DE LES ILLES
- M.02. CAN LLIMONA
- M.03. SANT JAUME
- M.04. CAN PUIG VENTÓS
- M.05. CAN MATETES
- M.06. CAN MARCETÓ
- M.07. MAS VILAR
- M.08. MAS RAGUENER

La resta d'element construïts en sòl no urbanitzable fa referència a una sèrie de cases i altres construccions en sòl no urbanitzable que, en major o menor grau, poden ser susceptibles de rehabilitació o reconstrucció, corresponents a edificacions existents habitades o no, dipòsits i elements tècnics fora de sòl urbà. Molt sovint es tracta de construccions situades en indrets no reconeguts com a sòl urbà o urbanitzable, o bé de construccions que, per diverses determinacions explicades prèviament en el document, han quedat en situació de fora d'ordenació o disconformitat, com és el cas de les construccions existents en els àmbits delimitats per l'anterior planejament general a Mas de les Aigües, Casablanca, torrent del Reganer i camí de Sant Pere, pendents d'un pla especial que mai es va redactar, i que no han assolit la suficient consolidació per la urbanització o edificació, o que per raons ambientals han de quedar forçosament en situació de sòl no urbanitzable, tal i com es deriva de determinats informes sectorials, en especial de medi ambient i protecció civil que preserven aquests àmbits de noves construccions, tot i que es factible pressuposar que algunes d'elles es varen construir amb el títol habilitant corresponent. Especialment significativa és l'afecció que el polígon de la KAO provoca sobre la llera del riu i que obliga a un canvi de la classificació proposada en l'aprovació inicial per el Mas de les Aigües.

L'inventari inclou dades per a la seva ubicació geogràfica i cadastral, la superfície de la finca i el sostre existent i una representació esquemàtica de cobertes i fotografies de l'estat actual.

4.8. Protecció del paisatge

Tal i com s'expressava en el document d'Avanç del POUM, el present document respecta les recomanacions i criteris derivats de la delimitació de les Unitats de Paisatge incloses en el Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, aprovat definitivament el 11 de desembre de 2014.

El municipi d'Olesa està inclòs en tres Unitats de Paisatge:

Respecte de la unitat de Sant Llorenç d'Amunt i l'Obac i el Cairat, el POUM preveu que el creixement del municipi molt moderat que compacta i ordena a l'entorn del nucli urbà existent. En quant als barris externs, destacats del nucli urbà, en preveu exclusivament la finalització de la urbanització, sense efectuar nous creixements; i, en alguns casos, retornant al sòl no urbanitzable àmbits no consolidats. Així mateix, la normativa de sòl no urbanitzable preveu la preservació dels entorns propers al nucli urbà protegint els sòls agrícoles amb unes entrades als nuclis de qualitat i amb respecte als valors del paisatge que es promou.

Respecte a la proposta de l'elaboració d'un instrument supramunicipal que faciliti la connexió ecològica i paisatgística entre els parcs naturals de Montserrat i de Sant Llorenç del Munt i l'Obac, és una iniciativa que el POUM entén adequada i que és factible, atesos els plantejaments que es fan en la normativa del sòl no urbanitzable, que reconeix els elements territorials, els corredors ecològics, la xarxa de camins rurals i les tipologies característiques del territori.

Respecte de la unitat de Xaragalls del Vallès, inclou bona part oriental del municipi amb especial incidència en el ja esmentat aflorament de Ribes Blaves i la riera de Sant Jaume, als que el POUM atorga alts nivells de protecció pel seu interès paisatgístic, així com la incorporació de la xarxa de camins rurals i el senders de gran recorregut que comuniquen amb aquesta unitat de paisatge. El POUM coincideix en la importància estratègica de la riera de Sant Jaume i la necessitat de la seva recuperació i dels interessants indrets que travessa. La unitat fa menció específica en relació a la reculada d'activitats molt dominants del sòl no urbanitzable, com eren la vinya i la producció d'oli a Olesa de Montserrat. El POUM protegeix adequadament els sòls agrícoles per tal que aquestes activitats puguin recuperar la seva fortalesa atenent a la revifada del sector per un sentit d'interès del producte autòcton de qualitat i diferenciat, però que ha d'anar reforçat per polítiques actives que en posin èmfasi i suport com ja ha ocorregut en determinades comarques productores.

Finalment, el Pla de Montserrat inclou la major part del terme municipal, amb aspectes d'intervenció similars als anteriors, posa en èmfasi la importància dels cursos fluvials com un element clau del paisatge del Pla de Montserrat, estructurats pel Llobregat i que el POUM assumeix com a propi per la capacitat de resoldre dèficits estructurals dels àmbits urbans, preservant tots els cursos fluvials i la seva àrea d'influència immediata com a àmbits de conservació prioritària pel valor ecològic i connector dels seus hàbitats i per l'interès paisatgístic.

El POUM per altre banda no té la capacitat per establir criteris de gestió proposats com la D.O. de l'Oli d'Olesa, però la protecció que fa sobre els cultius conservats a dia d'avui en facilita la posada en valor i la possibilitat de promoure la ciutadania iniciativa.

També planteja accions de restitució i millora de les masies tradicionals que queda integrat en el catàleg de construccions en sòl no urbanitzable integrat al POUM.

4.9. Justificació de la previsió de recursos hídrics i energètics

Les previsions sobre recursos hídrics i energètics a que fa referència l'article 58,1,e TRLU, són les que corresponen a la disponibilitat del municipi, les quals s'especifiquen en aquest apartat.

La distribució de l'aigua a Olesa es gestiona per la Comunitat Minera Olesana, cooperativa nascuda en 1868 amb l'objecte de subministrar aigua potable a la vila d'Olesa de Montserrat. La companyia s'ha anat actualitzant i adaptant a les possibilitats de cada moment per tal d'aplicar la tecnologia i els mitjans per assegurar la qualitat sanitària de l'aigua.

L'abastament d'aigua del municipi d'Olesa de Montserrat s'efectua a partir de l'estació de tractament d'aigua potable ETAP "Mas de les Aigües", situada al marge esquerra del riu Llobregat, que potabilitza les aigües provinents de tres pous d'extracció i d'una mina d'aigua que recull l'aigua del torrent de la Creu de la Beca.

La ubicació de l'estació de tractament d'aigua afavoreix i garanteix una explotació molt eficient dels pous a causa de la seva configuració geològica que aporta una qualitat de filtració natural molt dinàmica. Dos dels tres pous tenen una mina a la seva base que permet millorar-ne el rendiment i captar aigua de millor qualitat de la base de l'aqüífer.

Un cop tractada, l'aigua arriba als dipòsits que es troben repartits pel municipi, quin nom i capacitat es relaciona a continuació.

- Dipòsit de les Torrades, 30 m³. Petit dipòsit al nord del municipi en sòl no urbanitzable per a distribució d'aigua de la xarxa d'ús agrícola.

- Dipòsit del Conflent, 1.325 m³. És el dipòsit general situat al barri de les Planes. Emmagatzema l'aigua sobrant del subministrament que envia a la xarxa l'ETAP.
- Dipòsit de reserva, 5.000 m³. Recull l'aigua sobrant del Dipòsit del Conflent.
- Dipòsit Creu de la Beca vell, 720 m³.
- Dipòsit Creu de la Beca nou, 1.250 m³.
- Dipòsit de la Balconada, 10 m³. Es a la estació de bombeig de la Balconada.
- Dipòsit de les Comes, 500 m³. Dipòsit en sòl no urbanitzable per a la distribució d'aigua a diverses xarxes agrícoles.
- Dipòsit de les Pujades, 21 m³. Situat en l'estació de Bombeig de les Pujades, per a les urbanitzacions de Ribes Blaves, Oasis i les Llumbres.

Per al subministrament d'aigua als barris externs trobem els següents:

- Dipòsit urbanització Oasis, 125 m³.
- Dipòsit Vell Oasis, 125 m³.
- Dipòsit urbanització Ribes Blaves, 1.000 m³.
- Dipòsit Humet
- Dipòsit les Llumbres, 20 m³.

La seva localització i xarxa de distribució es troba recollida en el plànol de "Serveis urbans. Abastament d'aigua" (clau O.7c) , a escala 1:7.500.

Pel que fa als recursos energètics, en el plànol de "Serveis urbans. Xarxa elèctrica" (clau O.7a), a escala 1:7.500, s'indica el traçat de la xarxa de subministrament elèctric.

No existeix cap línia d'alta tensió que travessi el municipi. La subestació elèctrica d'Abrera, que rep una línia elèctrica d'alta tensió (220 KV), és el punt de partida de la xarxa municipal d'Olesa.

Les línies són de mitja i baixa tensió, majoritàriament aèries en el sòl no urbanitzable i soterrades en el sòl urbà.

Les estacions transformadores –sempre de mitja a baixa tensió– s'ubiquen en diferents punts del nucli urbà, però no hi ha estacions registrades en els barris externs.

Les instal·lacions existents asseguren el servei als nuclis urbans i a les ampliacions previstes. En tot cas, les necessitats addicionals, connexions, extensions de la xarxa o millora de la mateixa que el desenvolupament dels sectors de planejament derivat en sòl

urbanitzable puguin comportar, hauran de ser resoltes per la respectiva promoció.

4.10. Mapa acústic

En l'actualitat el municipi disposa d'una l'Ordenança reguladora del soroll i les vibracions, aprovada el 24 d'octubre de 2013 i publicada al BOPB el 10 de febrer de 2014.

L'Ordenança estableix les zones de sensibilitat acústica delimitades segons la capacitat acústica del territori i establertes en el mapa de capacitat acústica d'Olesa de Montserrat.



Font: BOPB. 10/2/2014. Ordenança reguladora del soroll i les vibracions i el mapa de capacitat acústica. Ajuntament d'Olesa de Montserrat.

Les zones de sensibilitat acústica establertes resten subjectes a revisió periòdica, que s'ha de fer com a màxim cada 10 anys, des de la data de la seva aprovació. Així mateix, la zonificació acústica del territori s'ha de revisar, quan es produeixin canvis en el planejament territorial i urbanístic que afectin els usos del sòl, i quan es trametin plans urbanístics de desenvolupament que estableixin usos pormenoritzats del sòl.

5. Usos i intensitats del sòl

5.1. Classificació del sòl

El Quadre 2 presenta les superfícies de sòl corresponents als règims de sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable, d'acord amb la classificació realitzada pel Pla. S'han afegit al Quadre, a efectes comparatius, les mateixes superfícies corresponents a les mateixes, o equivalents, classes de sòl del planejament general municipal de 1993 que es revisa.

Tal com es pot veure, el POUM classifica en sòl urbà consolidat un total de 270,47 ha (equivalents a un 16,29% de la superfície municipal total), i altres 82,61 ha. en sòl urbà no consolidat (un 4,98%). El total del sòl urbà, consolidat o no consolidat) augmenta de 274,34 ha. a 353,08 ha. Aquest augment és degut a la incorporació al sòl urbà d'un cert nombre d'anteriors sectors de sòl urbanitzable que ja han completat la seva urbanització.

Com a conseqüència, la superfície de sòl classificada com a sòl urbanitzable disminueix notablement substancialment, passant de 147,38 ha a només 70,69 ha. El Pla classifica el total de 70,69 ha (un 4,26% del sòl municipal), com a sòl urbanitzable delimitat, i no classifica sòl urbanitzable no delimitat, a comparar amb les 147,38 ha (un 8,88%) de sòl urbanitzable, programat o no programat, de l'anterior Pla de l'any 1993.

La suma de sòl urbà i sòl urbanitzable, passa de 421,72 ha (25,41% del sòl total) a 423,77% (un 25,53% del total), mantenint així, pràcticament, la quantitat total delimitada des del planejament general de 1993.

El sòl no urbanitzable, tot i que ha minvat lleugerament, perdent un total de 2,05 ha (ja que passa de 1.238,27 ha. en el Pla de 1993 a 1.236,22 ha en el Pla de 2022), es manté en un 74,47% de la superfície total municipal (a comparar amb el 74,59% anterior), tot i que ara amb un major nivell de protecció, per efecte dels espais naturals protegits i de les proteccions provinents del planejament territorial i director, que queden incorporats al present POUM.

	PGOU 1993		POUM 2022	
	(m2s)	%	(m2s)	%
Sòl urbà consolidat	1.278.571	7,70	2.704.733	16,29
Sòl urbà no consolidat	1.464.884	8,82	826.126	4,98
Sòl urbanitzable delimitat	1.304.995	7,86	706.924	4,26
Sòl urbanitzable no delimitat	168.840	1,02	0	0,00
Sòl no urbanitzable	12.382.710	74,59	12.362.217	74,47
TOTAL MUNICIPI	16.600.000	100,00	16.600.000	100,00

Quadre 2. Classificació del sòl. Superfícies totals (PGOU 1993 i POUM 2022)

Font: elaboració pròpia

5.2. Sòl no urbanitzable

El Quadre 3 presenta les qualificacions urbanístiques proposades per al sòl no urbanitzable, quina extensió total és de 1.237,78 ha. Aquesta superfície es reparteix entre 2,40 ha. de sòl rústic (clau N1) les 172,76 ha. de sòl agrícola de valor (clau N2a), les 351,13 ha de sòl forestal de valor (clau N2b), les 116,32 ha de sòl paisatgístic i ecològic de valor (clau N2c), les 557,52 ha d'espais naturals protegits (clau N2d) -que inclouen el parc natural (PEIN i Xarxa Natura 2000) i la seva zona d'influència, el parc natural del Llobregat i l'àmbit de la riera de Sant Jaume-, i les 14,14 ha de la zona d'interès geològic de Ribes Blaves (clau N3), així com les hortes urbanes (Clau N2e), delimitades a efectes de la redacció d'un Pla especial d'ordenació i regulació de l'activitat.

Clau	Nom	SNU	%
N1	Rústic	24.022,00	0,19
N2a	Agrícola de valor	1.725.679,00	13,94
N2b	Forestal de valor	3.513.130,00	28,38
N2c	Paisatgístic i ecològic de valor	1.163.274,00	9,40
N2d	Espais naturals protegits	5.575.219,00	45,04
N2e	Hortes urbanes	32.110,00	0,26
N3	Zona d'interès geològic	141.409,16	1,14
Total zones		12.174.843,16	98,36
SX	Sistema viari	166.927,28	1,35
SE	Sistema d'equipaments	16.900,00	0,14
ST	Sistema de serveis tècnics i ambientals	19.151,56	0,15
Total sistemes		183.827,28	1,49
TOTAL		12.377.822,00	100,00

Quadre 3. Superfícies totals de zones i sistemes en sòl no urbanitzable

Font: elaboració pròpia

Els sistemes urbanístics sumen altres 12,37 ha, distribuïdes entre 16,69 ha de sistema viari, 1,69 ha de sistema d'equipaments i 1,91 del sistema de serveis tècnic i ambientals. El sistema hidrogràfic és una afecció inclosa en les diferents zones.

5.3. Sòl urbanitzable

Les qualificacions urbanístiques corresponents a cada un dels sectors en sòl urbanitzable delimitat apareixen en el Quadre 4. En total representen una superfície de 70,69 ha. El POUM no classifica sòl urbanitzable no delimitat.

El Quadre ofereix el detall de les qualificacions urbanístiques en zones i sistemes, tenint en compte que s'han definit zones diferenciades per als desenvolupaments residencials (clau D1), per als desenvolupaments industrials (clau D2) i per als desenvolupaments de serveis (clau D4).

En relació al sector SUD-6 ("Cal Candi"), que es classifica com a sòl urbanitzable delimitat amb pla parcial aprovat, els paràmetres urbanístics es corresponen amb el pla parcial aprovat, sens perjudici de les esmenes en l'ordenació introduïdes pel POUM.

	SUD-1	SUD-2	SUD-3	SUD-4	SUD-5	SUD-6	SUD-7	SUD-8	SUD-9	SUD-10	Total	%
D1	41.887					51.163			46.495	13.241	152.786	21,61
D2					15.722		72.593	29.235			117.550	16,63
D4			11.787	25.109	15.722						52.618	7,44
Zones	41.887	0	11.787	25.109	31.444	51.163	72.593	29.235	46.495	13.241	322.954	45,68
SX	25.710	4.342	11.351	15.284	21.193	32.021	19.078	18.445	17.379	12.188	176.991	25,04
SH									3.099		3.099	0,44
SV	10.031	10.227	2.496	4.396	8.184	19.962	38.184	11.547	11.728	3.260	120.015	16,98
SE	10.800	15.925		22.211	3.172	13.207	3.434		1.032	14.085	83.866	11,86
Sistemes	46.541	30.494	13.847	41.891	32.549	65.189	60.696	29.992	33.238	29.533	383.970	54,32
Total												
SUD	88.428	30.494	25.634	67.000	63.993	116.352	133.289	59.227	79.733	42.774	706.924	100,00

Quadre 4. Qualificació del sòl en els sectors de sòl urbanitzable delimitat (SUD)

Font: elaboració pròpia

Nota: el quadre expressa únicament els sistemes, generals o locals, indicats en els plànols d'ordenació.

Cal en qualsevol cas complir les reserves mínimes de sòl per a sistemes locals segons la Llei d'urbanisme.

Les zones representen un total de 32,29 ha, és a dir, un 45,68% dels sectors, i els sistemes, un total de 38,39 ha, corresponents al restant 54,32% de la superfície total. Cal tenir en compte que el sòl adscrit a sistemes directament des del planejament general pot correspondre indistintament a sistemes generals (computables com a sistemes locals a efectes de compliment dels estàndards legals) i a sistemes locals directament definits en els plànols. Els plans parcials han de complir en tot cas els estàndards urbanístics mínims establerts en la Llei d'urbanisme, quin càlcul apareix en les fitxes de característiques de cada sector.

En qualsevol cas, el POUM determina directament un 25,04% dels sectors per a sistema viari, en les seves distintes modalitats, incloses les àrees d'aparcament; un 16,98% per a sistema d'espais lliures, en les seves distintes modalitats, els quals són sempre computables a efectes del compliment dels estàndards per a sistemes locals; i un 11,86% per a equipaments comunitaris.

5.4. Sòl urbà

La quantificació global del sòl urbà i urbanitzable, establerta a partir de la suma dels sòls situats en sectors de planejament derivat (PMU i SUD) i els que s'inclouen en polígons d'actuació urbanística (PAU), a quines quantitats s'han afegit les superfícies de sòl urbà de qualificació directa, és a dir, situades en àmbits no sectoritzats, apareix en el Quadre 7.

Prèviament, el Quadre 5 conté les superfícies de sòl incloses en els sectors de millora urbana (PMU-1) i el Pla especial urbanístic (PEU-1) en sòl urbà. El sector PMU-1, al que s'ha fet referència anteriorment, suma un total de 0,62 ha, de les quals 0,48 ha es destinen a zones i 0,27 ha a sistemes.

El Pla especial (PEU-1) és el sector Ribes Blaves, de redacció prèvia i obligada per poder executar els polígons d'actuació urbanística. La superfície aquí indicada no inclou els polígons d'actuació urbanística situats dins del perímetre del pla especial.

En el Quadre apareix també el sector PEU-2 relat a la riera de Canyamassos, en sòl no urbanitzable.

	(SNC) PMU-1	(SNC) PEU-1	(SNU) PEU-2	Total	%
R6b	3.485			3.485	0,57
R6d		438.647		438.647	71,28
Altres SNU			32.110	32.110	5,22
Zones	3.485	438.647	32.110	474.242	77,07
SX	1.490	94.484		95.974	15,60
SV	1.293	25.400		26.693	4,34
SE		14.738		14.738	2,40
ST		3.712		3.712	0,60
Sistemes	2.783	138.334		141.117	22,93
Total	6.268	576.981	32.110	615.359	100,00
<i>Sense PAU</i>		<i>68.642</i>			

Quadre 5. Qualificació del sòl en els sectors PMU i PEU

El Quadre 6a conté el mateix resum, ara per les superfícies destinades a zones i sistemes en a cada un dels polígons d'actuació urbanística (PAU) definits directament pel Pla d'ordenació urbanística municipal, i que corresponen a sòls urbans pendents d'execució totalment o parcial; en alguns casos només hi manca executar les cessions de sòl o el completament de la urbanització. El Quadre 6b conté el detall dels polígons d'actuació urbanística corresponents al sector de Ribes Blaves

El total corresponent a aquests polígons d'actuació representa 76,15 ha de sòl. Lògicament, els sòls destinats a sistemes és inferior al corresponent als sectors pendents de planejament derivat en sòl urbà o urbanitzable (mitjançant plans de millora urbana o plans parcials urbanístics, respectivament), donat que es tracta de sòls ja ordenats i pendents únicament d'execució. El total de sòls destinats a sistemes representa 16,26 ha (un 21,36% de la superfície total dels polígons) i el sòl destinat a zones 59,89 ha (el 78,64% restant).

Molts d'aquests polígons d'actuació corresponen, com ja s'ha explicat en altres apartats, a anteriors sectors delimitats com a plans de millora urbana no redactats o no desenvolupats, o a antigues unitats d'actuació, ja delimitades en el planejament general que es revisa, i que han de completar la seva execució, i que han estat formulats de nou en el POUM ja sigui en relació a la seva delimitació o a la definició dels paràmetres urbanístics.

	PAU1	PAU2	PAU3	PAU4	PAU5	PAU6	PAU7	PAU8	PAU9	PAU10	PAU11-22	Total	%
R1a								1.116				1.116	0,15
R1b								2.915				2.915	0,38
R3a				1.339								1.339	0,18
R5a	2.260											2.260	0,30
R5b					6.861		2.675					9.536	1,25
R6a	2.092											2.092	0,27
R6b					2.130					15.981		18.111	2,38
R6d											438.647	438.647	57,60
A1a		24.213	59.871						4.892			88.976	11,68
A1a-4		8.190										8.190	1,08
A1b			25.775									25.775	3,38
Zones	4.352	32.403	85.646	1.339	8.991	0	2.675	4.031	4.892	15.981	438.647	598.957	78,64
SX	3.729	21.171	39.660	326	1.391	339	1.581	1.932	2.916	3.197	67.871	144.113	18,92
SV	683	1.498	2.264	395				1.356		1.582		7.778	1,02
SE	3.833	809				2.258		1.843				8.743	1,15
ST	164			22							1.821	2.007	0,26
Sist	8.409	23.478	41.924	743	1.391	2.597	1.581	5.131	2.916	4.779	69.692	162.641	21,36
Total	12.761	55.881	127.570	2.082	10.382	2.597	4.256	9.162	7.808	20.760	508.339	761.598	100,00

Quadre 6a. Qualificació de sòl en els polígons d'actuació (PAU). Superfícies totals

Font: elaboració pròpia

	PAU11	PAU12	PAU13	PAU14	PAU15	PAU16	PAU17	PAU18	PAU19	PAU20	PAU21	PAU22	Total	%
R6d	22.209	44.086	55.127	61.362	41.744	50.289	36.416	28.651	14.197	36.279	30.837	17.450	438.647	86,29
Zones	22.209	44.086	55.127	61.362	41.744	50.289	36.416	28.651	14.197	36.279	30.837	17.450	438.647	86,29
SX	2.484	4.415	14.173	11.761	6.929	6.581	2.268	4.855	1.178	5.368	6.254	1.605	67.871	13,35
ST				473			204			931		213	1.821	0,36
Sist	2.484	4.415	14.173	12.234	6.929	6.581	2.472	4.855	1.178	6.299	6.254	1.818	69.692	13,71
Total	24.693	48.501	69.300	73.596	48.673	56.870	38.888	33.506	15.375	42.578	37.091	19.268	508.339	100,00

Quadre 6b. Detall de la qualificació de sòl en els polígons d'actuació (PAU) del sector Ribes Blaves

Font: elaboració pròpia

Tal com s'ha explicat a l'inici d'aquest apartat, el Quadre 7 presenta les superfícies totals que corresponen a les qualificacions urbanístiques (zones i sistemes), tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable. Aquest quadre quantifica els sòls que es destinen als diferents usos i tipologies d'ordenació urbana, que reflecteixen evidentment el pes de la situació preexistent, que queda alterada, encara que no significativament en la majoria de zones, per les intervencions d'aquest Pla. Incorpora els sòls no sectoritzats i els sòls sectoritzats (en PAU, PMU i SUD).

Pel que fa a les zones, destaca el pes dels sòls destinats a habitatges unifamiliars, en les diferents modalitats de ciutat jardí, --molt especialment el corresponent a les claus R6a (parcel·la mínima de 250 m²) i R6c (parcel·la mínima de 800 m²). El total de zones amb habitatges unifamiliars, en les seves diferents modalitats (en filera, agrupades o aïllades), representa un total de 109,03 ha, és a dir un 25,73% del total del sòl urbà i urbanitzable classificat en el municipi. Aquest percentatge és encara més alt si tenim en compte els vials i altres sistemes associats a les zones d'habitatges unifamiliars.

Els sistemes qualificats pel Pla representen una superfície total de 187,84 ha, és a dir el 44,33% de la superfície total classificada com a sòl urbà i urbanitzable.

En relació als sistemes, la qualificació d'espais lliures suma 28,16 ha (7,98%) en sòl urbà i altres 12,00 ha (16,98%) en sòl urbanitzable, amb un total de 40,16 ha. que suposa un percentatge total del 9,48% de la superfície total de sòl urbà i urbanitzable.

La qualificació de sòl per a equipaments representa un total de 35,93 ha, que representa un percentatge total del 8,48% de la superfície total del sòl urbà i urbanitzable.

Clau	Nom	SU	PAU	PMU-1	PEU-1	Total SU	%	SUD	%	Total SU+SUD	%
R1a	Nucli compacte	69.834	1.116	0		70.950	2,01	0	0,00	70.950	1,67
R1b	Ravals	43.652	2.915	0		46.567	1,32	0	0,00	46.567	1,10
R3a	Illa tancada	275.255	1.339	0		276.594	7,83	0	0,00	276.594	6,53
R3b	Rambla Catalunya	11.664	0	0		11.664	0,33	0	0,00	11.664	0,28
R4a	Ordenació de blocs aïllats	62.793	0	0		62.793	1,78	0	0,00	62.793	1,48
R4b	Volumetria específica	12.399	0	0		12.399	0,35	0	0,00	12.399	0,29
R5a	Cases en filera	24.716	2.260	0		26.976	0,76	0	0,00	26.976	0,64
R5b	Conjunts de cases amb ord def	96.562	9.536	3.485		109.583	3,10	0	0,00	109.583	2,59
R6a	Cases aïllades: 200 m2	151.380	2.092	0		153.472	4,35	0	0,00	153.472	3,62
R6b	Cases aïllades: 400 m2	53.396	18.111	0		71.507	2,03	0	0,00	71.507	1,69
R6c	Cases aïllades: 800 m2	207.577	0	0		207.577	5,88	0	0,00	207.577	4,90
R6d	Cases aïllades: 1.500 m2	0	438.647	0		438.647	12,42	0	0,00	438.647	10,35
A1a	Industrial entremetgeres	77.520	97.166	0		174.686	4,95	0	0,00	174.686	4,12
A1b	Industrial: aïllada	298.266	25.775	0		324.041	9,18	0	0,00	324.041	7,65
A2	Serveis	48.897	0	0		48.897	1,38	0	0,00	48.897	1,15
D1	Desenvolupament residencial	0	0	0		0	0,00	152.786	21,61	152.786	3,61
D2	Desenvolupament act. econòmica	0	0	0		0	0,00	117.550	16,63	117.550	2,77
D4	Desenvolupament serveis	0	0	0		0	0,00	52.618	7,44	52.618	1,24
Total zones		1.433.911	598.957	3.485	0	2.036.353	57,67	322.954	45,68	2.359.307	55,67
SX	Sistema viari	665.074	144.113	1.490	24.792	835.469	23,66	176.991	25,04	1.012.460	23,89
SF	Sistema ferroviari	78.739	0	0	0	78.739	2,23	0	0,00	78.739	4,19
SH	Sistema hidrogràfic	2.223	0	0	0	2.223	0,06	3.099	0,44	5.322	0,13
SV	Sistema d'esp. lliures i zon verdes	247.213	7.778	1.293	25.400	281.684	7,98	120.015	16,98	401.699	9,48
SE	Sistema d'equipaments	252.000	8.743	0	14.738	275.481	7,80	83.866	11,86	359.347	8,48
ST	Sistema de serveis tècnics i amb	15.191	2.007	0	3.712	20.910	0,59	0	0,00	20.910	0,49
Total sistemes		1.260.440	162.641	2.783	68.642	1.494.506	42,33	383.971	54,32	1.878.477	44,33
TOTAL		2.694.351	761.598	6.268	68.642	3.530.859	100,00	706.925	100,00	4.237.784	100,00

Quadre 7. Superfícies totals de zones i sistemes en sòl urbà i urbanitzable delimitat

Font: elaboració pròpia

5.5. Sistemes

5.5.1. Sistema viari

El conjunt dels espais destinats a aquest sistema urbanístic suposa un total de 101,24 ha, és a dir, un considerable 23,89% del sòl urbà i urbanitzable del municipi (Quadre 7), ja que inclou tota la xarxa territorial constituïda per les carreteres i vies existents i també les reserves de sòl previstes en el planejament territorial i director, que aquest Pla ha complementat amb vies laterals de serveis i reserves de sòl per enllaços. Cal afegir-hi altres 16,69 ha en sòl no urbanitzable (Quadre 3).

5.5.2. Sistema d'equipaments comunitaris

a) Quantificació general

El Pla qualifica directament, en sòl urbà, els espais reservats per a sistema d'equipaments comunitaris i dotacions de barri. En sòl urbanitzable, es delimiten els espais reservats per al sistema general d'equipaments i també, encara que no sempre, per a sistemes locals (quins mínims venen definits a partir del compliment dels estàndards legals), establint les reserves de sòl suficients per a cobrir les necessitats previstes en el període de vigència del Pla. El Pla ha partit, per a la delimitació dels espais, del Pla d'equipaments municipal, extensament descrit i comentat en la Memòria de la Informació del document d'Avanç de Pla.

El plànol d'Estructura general i orgànica del territori (clau O.1), especifica els espais adscrits al sistema general d'equipaments.

Aquestes reserves de sòl directes sumen un total de 35,93 ha (Quadre 7). Cal afegir-hi les reserves indirectes, no indicades en els plànols d'ordenació, que generarà el desenvolupament dels sectors de planejament derivat, tant en sòl urbà (plans de millora urbana) com en sòl urbanitzable (plans parcials urbanístics). Cal tenir en compte, això no obstant, que les reserves de sòl delimitades en els plànols per a sistemes generals computen a efectes de sistemes locals.

D'acord amb les previsions del Pla, aquestes reserves de sòl són suficients per afrontar les necessitats d'equipaments existents i les que sorgiran en un futur immediat, fins a l'horitzó del Pla. El Pla ha prioritzat la delimitació de peces de sòl de certa extensió, evitant el

fraccionament dels sòls reservats per a equipaments, com a mesura per a optimitzar les possibilitats d'ús i idoneïtat de les reserves.

La major part dels sòls reservats a sistema d'equipaments públics s'adquireixen per cessió dins del corresponent sector de planejament derivat o polígon d'actuació. La resta, inclosos els situats en sòl no urbanitzable, s'han d'adquirir, si és el cas, directament per l'ens actuant, per qualsevol dels sistemes legalment establerts.

b) Equipaments esportius

Els equipaments esportius públics existents inclouen les instal·lacions que es relacionen en el Quadre A adjunt. Les instal·lacions esportives públiques es concentren en les zones esportives municipals. En total sumen 124.503 m²s. No es comptabilitzen les instal·lacions esportives privades, que sumen altres 28.941 m²s. Aquestes xifres es refereixen exclusivament als equipaments esportius qualificats com a sistemes. S'exclouen els existents en zones residencials o destinades a altres usos principals.

Adicionalment, el POUM qualifica altres 51.381 m²s com a equipaments esportius (clau SE5), encara que actualment en terrenys buits o amb altres usos. Cal també tenir en compte la qualificació de zona esportiva sense ús (clau SE) i el potencial que deriva del desenvolupament del Pla en els sectors pendents de planejament derivat, part de quina reserva de sòl per a equipaments pública pot ser destinada a equipaments esportius.

La superfície total destinada a equipaments esportius de titularitat pública o privada, existents o de nova implantació, qualificada com a sistema, apareix en el Quadre B.

	Superfície (m²s)
Equipaments esportius públics existents	124.503
Equipaments esportius públics proposats	51.381
Total equipaments esportius públics	175.884
Total equipaments privats	28.941
TOTAL EQUIPAMENTS ESPORTIUS	204.825

Quadre B. Superfícies destinades a equipaments esportius

La població empadronada prevista a l'horitzó del Pla se situa en una forquilla de 24.221 habitants a 29.263 per a 2031, i en una forquilla de 21.390 a 29.887 habitants per a 2035, amb una població mitjana de 24.328 i 31.304 habitants, respectivament. La capacitat màxima teòrica del Pla és de 26.656 habitants. Per tant, la provisió d'equipaments esportius satisfà, segons aplicació dels estàndards orientatius, les necessitats de la població estimada.

Població Municipi	PTGC	PIEC	
	m ² /hab	m ² /h. Vial	m ² /h.Aïllada
10.001 a 25.000 habitants	3,5	3,5	4
Estàndards orientatius per a les instal·lacions de la xarxa bàsica			
Quadre 8.2.2.2.1 del PIEC			

Si apliquem l'estàndard orientatiu de 3,5 m²s/habitant sobre la població mitjana prevista pel POUM a l'horitzó de 2031 (24.631 habitants), resulten unes necessitats orientatives de 86.208,50 m²s (8,62 ha) a destinar a equipaments esportius (Quadre C). Aplicant l'estàndard de 4 m²s/habitant, la xifra augmenta a 98.524,00 m²s (9,85ha).

Considerant únicament a les superfícies qualificades per a equipaments esportius de titularitat pública, resulta una superfície molt superior a la que resulta de l'aplicació de l'estàndard del PIEC.

Si atenem a la totalitat del sòl qualificat per a equipaments esportius, de titularitat pública o privada, el total de 204.825 m²s sobrepassa encara més àmpliament la xifra de necessitats estimades (de entre 86.208,50 m²s i 98.524,00 m²s).

Potencial de població (2031):	24.631 hab
Estàndard orientatiu:	3,5 m ² s/hab
Superfície necessària:	86.208 m²s
Equipaments esportius públics existents:	124.503 m ² s
Equipaments esportius públics proposats:	51.381 m ² s
Equipaments esportius privats existents:	28.941 m ² s
Equipaments esportius públics i privats qualificats:	204.825 m²s

Quadre C. Previsió de sòl destinada a equipaments esportius

EQUIPAMENTS ESPORTIUS EXISTENTS

N	Clau	Nom	Superfície (m2s)
1	SE5	CEIP Sant Bernat	8.762
2	SE5	Pavelló municipal Sant Bernat	2.439
3	SE5	Pista poliesportiva barri de Sant Bernat	2.649
4	SE5	Pista poliesportiva barri de les Planes	2.599
5	SE5	Club de petanca ACER	1.483
6	SE5	Complex Esportiu municipal de les Planes	34.957
7	SE5	Complex municipal de tir a l'arc	7.036
8	SE5	IES D. Blanxart i Pedrals	9.592
9	SE5	IES D. Blanxart i Pedrals	8.120
10	SE5pr	Club de bàsquet Olesa	3.376
11	SE5	Camp de futbol municipal	7.554
12	SE5	IES Creu de Saba	8.363
13	SE5	Escola Mare de Déu de Montserrat	4.963
14	SE5	CEIP Josep Ferrà i Esteve	9.118
15	SE5pr	Unió Excursionista d'Olesa	2.130
16	SE5pr	Col·legi Ntra Sra de Montserrat	1.583
17	SE5pr	Club de tennis Olesa	12.227
18	SE5pr	Escola Daina Isard	9.625
19	SE5	CEIP Puigventós	7.490
20	SE5	Pista poliesportiva Ribes Blaves	8.089
21	SE5	Skateparc	1.289
TOTAL			153.444
<i>Total titularitat pública (clau SE5)</i>			<i>124.503</i>
<i>Total titularitat privada (clau SE5pr)</i>			<i>28.941</i>

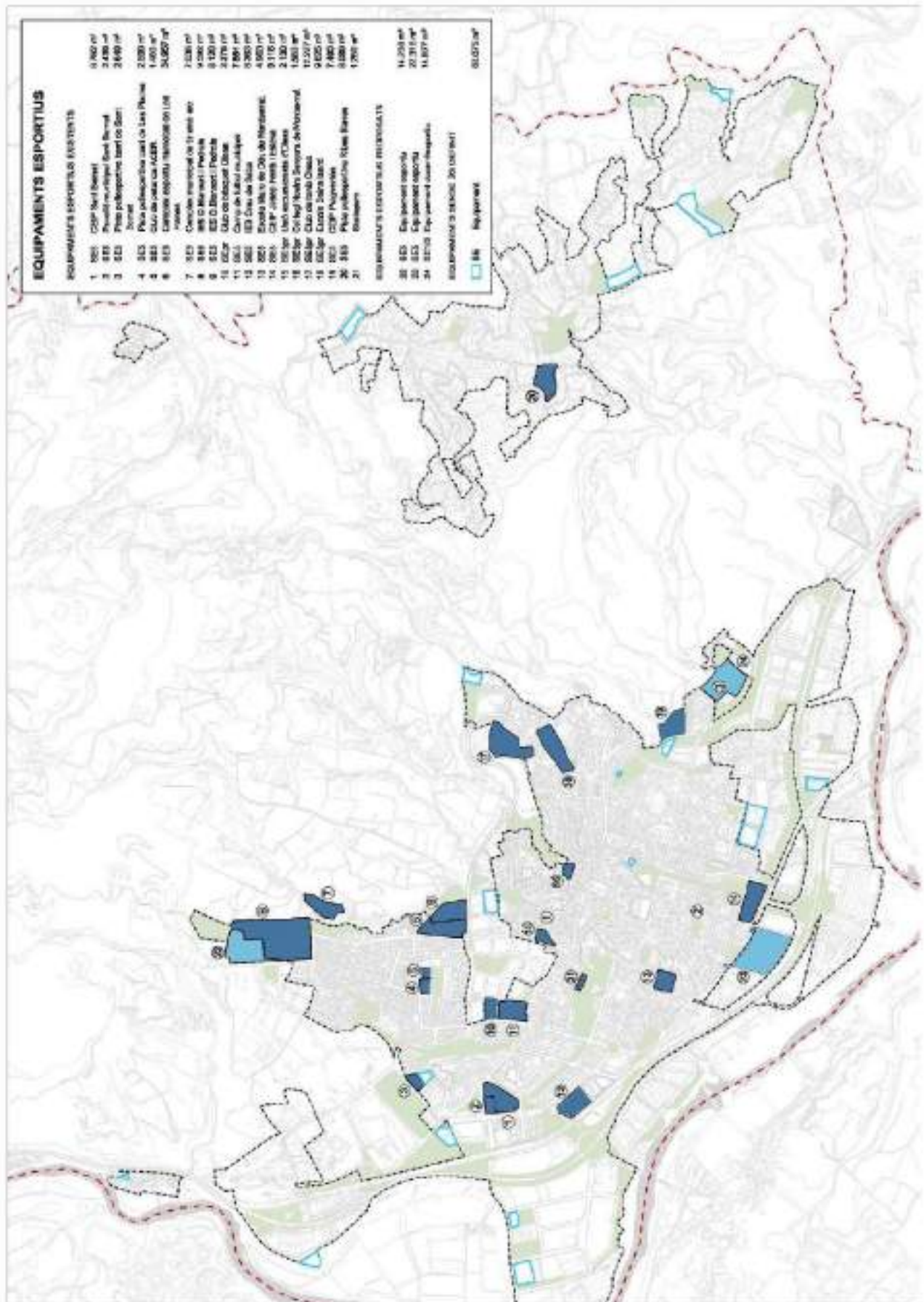
EQUIPAMENTS ESPORTIUS PROPOSATS

N	Clau	Nom	Superfície (m2s)
22	SE5	Equipament esportiu	14.238
23	SE5	Equipament esportiu	22.316
24	SE1/5	Equipament docent/esportiu	14.827
TOTAL			51.381

EQUIPAMENTS SENSE ÚS DEFINIT

SE	Equipaments sense ús definit	60.075
----	------------------------------	---------------

Quadre A. Quantificació equipaments existents i proposats



c) Equipaments religiosos

Pel que fa als equipaments destinats a ús religiós i centres de culte, les dades rellevants a consignar són les següents:

- El nombre d'estrangers ha anat a la baixa a Olesa de Montserrat en els darrers 10 anys, tant en xifres absolutes com en percentatge sobre la població total, el que suposa una situació d'estabilitat pel que fa a les possibles necessitats de centres de culte.
- Es pot comprovar com el percentatge de població estrangera, que era del 9,57% l'any 2008, ha disminuït fins a un 7,99% l'any 2017.
- Les dades de població total i població estrangera són les següents.

2017: 23.552 habitants dels quals 1.837 estrangers
2016: 23.645 habitants dels quals 1.975 estrangers
2015: 23.536 habitants dels quals 2.000 estrangers
2014: 23.543 habitants dels quals 2.110 estrangers
2013: 23.742 habitants dels quals 2.403 estrangers
2012: 23.980 habitants dels quals 2.608 estrangers
2011: 23.924 habitants dels quals 2.576 estrangers
2010: 23.646 habitants dels quals 2.517 estrangers
2009: 23.301 habitants dels quals 2.369 estrangers
2008: 22.914 habitants dels quals 2.194 estrangers

- Les reserves de sòl per a equipaments comunitaris d'ús religiós o sense ús específic són suficients per a cobrir possibles demandes futures.

S'adjunta esquema de localització.

Les superfícies són les següents:

Equipaments d'ús religiós: 4.979 m2s

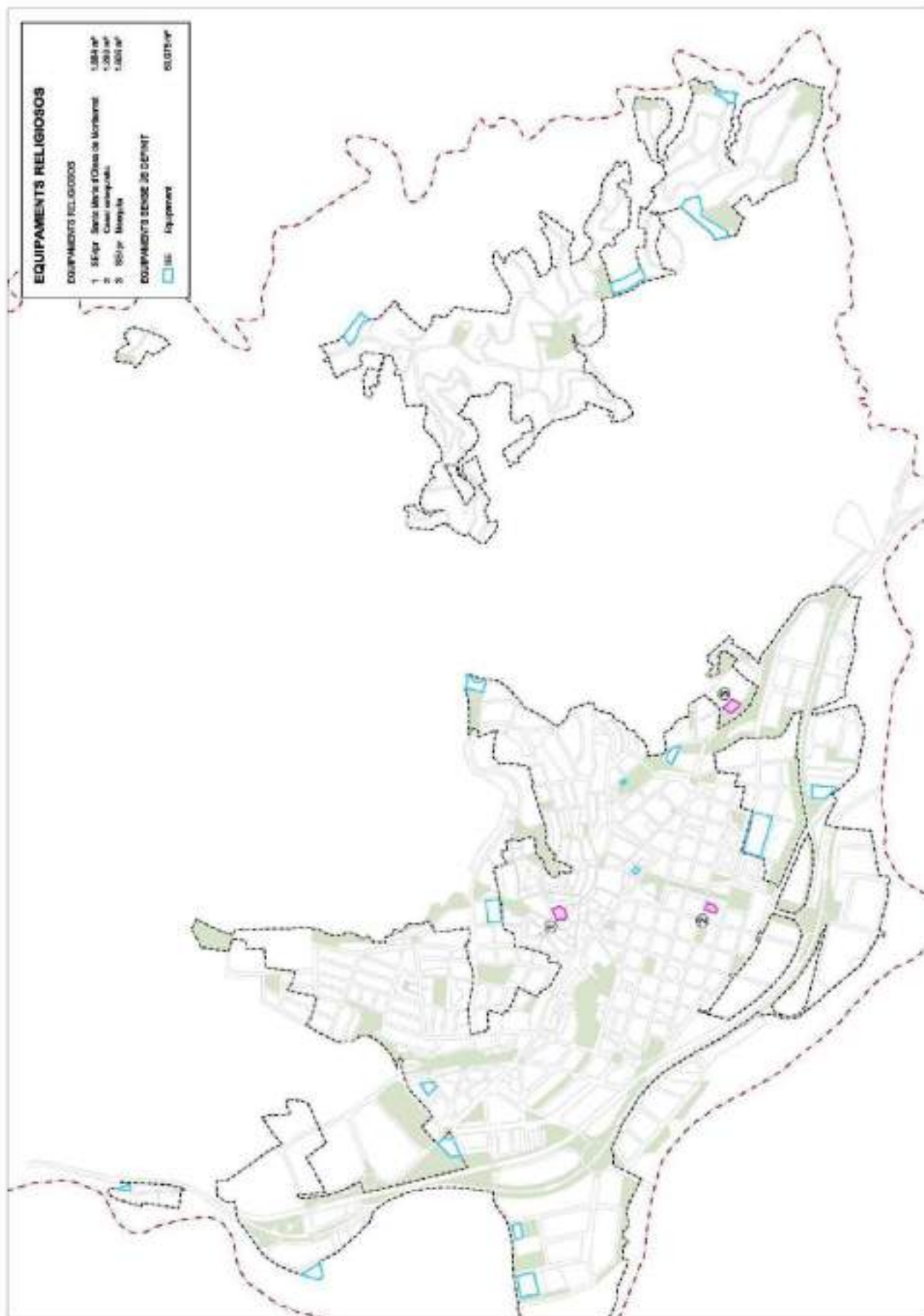
Equipaments sense ús específic: 60.075 m2s

- Les claus urbanístiques que admeten aquest ús, són (a més de la clau específica de sistema d'equipaments) la clau R1-nucli antic, en seves dues subclaus (R1a i R1b), la clau Reixample, també en les dues subclaus (R3a i R3b), la clau R4-illa oberta (en les dues subclaus R4a i R4b), la clau R5-cases agrupades (en les dues subclaus R5a i R5b) i la clau R6-cases aïllades (en totes les subclaus), així com en les zones industrials i de serveis (clau A).

- No hi ha hagut peticions específiques en relació al tema en el període d'informació pública del document d'Avanç de Pla, ni en el procés de participació ciutadana celebrat en dues fases: una primera prèvia a l'aprovació de l'Avanç de Pla i una segona posterior. Tampoc varen entrar suggeriments amb aquesta temàtica.
- Totes les peticions anteriors relatives a qüestions relacionades amb els centres de culte han estat ateses satisfactòriament i no n'hi ha de pendents.

d) Allotjaments dotacionals

Aquest Pla d'ordenació urbanística municipal preveu expressament dos espais del sistema d'equipaments destinats a allotjaments dotacionals públics (clau SEad), quina regulació apareix a les normes urbanístiques, sens perjudici de la possibilitat d'incloure altres reserves addicionals mitjançant la corresponent modificació puntual o pla especial, o a través del planejament derivat. La memòria social inclou la especificació detallada dels terrenys adscrits. La superfície total de sòl amb aquesta qualificació urbanística és de 0,35 ha.



5.5.3. Sistema d'espais lliures i zones verdes

Com ja s'ha explicat en l'apartat relatiu a la ordenació, el sistema general d'espais lliures i zones verdes ha de distingir-se clarament, per imperatiu legal, del sistema local d'espais lliures.

El plànol d'Estructura general i orgànica del territori (clau O.1), especifica els espais adscrits al sistema general d'espais lliures. Aquests espais, quan estan dins d'un sector de planejament derivat o polígon d'actuació, s'obtenen per cessió a càrrec del sector o polígon d'actuació, i computen a efectes de la reserva per a sistemes locals d'acord amb els estàndards urbanístics legalment establerts per als plans parcials.

El sistema d'espais lliures representa un total de 40,16 ha en sòl urbà i urbanitzable (9,48%), dels quals 28,16 ha en sòl urbà, més altres 12,00 ha en sòl urbanitzable (Quadre 7). En aquesta xifra no s'inclouen espais lliures que computen a efectes de l'estàndard d'espais lliures locals en sectors de planejament parcial, quan aquests no queden coberts per la reserva efectuada pel POUM, ni els que puguin aportar els plans de millora que es desenvolupin.

La major part dels sòls reservats a sistema d'espais lliures i zones verdes s'adquireixen per cessió dins del corresponent sector de planejament derivat o polígon d'actuació. La resta, inclosos els situats en sòl no urbanitzable, s'han d'adquirir directament per l'ens actuant, per qualsevol dels sistemes legalment establerts, i apareixen relacionats en l'avaluació econòmica que acompanya aquesta Memòria.

5.6. Justificació de la previsió de sòl per a sistema d'espais lliures

Les reserves de sòl per a sistema general d'espais lliures públics, en la totalitat del territori municipal, han de ser equivalents a 20 m² de sòl per cada 100 m² de sostre previst pel planejament urbanístic per a ús residencial, no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, d'acord amb el vigent article 58 LU.

El Quadre 8 conté el càlcul de la edificabilitat potencial assignada per a ús residencial no inclòs en cap sector de planejament urbanístic, la qual és equivalent a 1.230.311 m²st.

Aplicant l'estàndard legal de 20 m²s/100 m²st, resulten unes necessitats de sòl per a sistema general d'espais lliures de 246.062 m²s. Aquesta xifra és inferior a la prevista per el Pla per a sistema general d'espais lliures, tal com apareix detallat en el mateix quadre, que resulta ser de 331.034 m²s, la qual no inclou els sistemes locals

d'espais lliures que són legalment exigibles en polígons o sectors de planejament derivat.

Clau	Zona	Sup. total	Sostre resid.	Sist.gen.esp.lliures	
		(m2s)	(m2st)	(m2s)	(m2s)
R1a	Nucli compacte	69.834	109.988,55		
R1b	Ravals	43.652	68.751,90		
R3a	Illa tancada	275.255	433.526,63		
R3b	Rambla Catalunya	11.664	44.614,80		
R4a	Ordenació de blocs aïllats	62.793	170.441,40		
R4b	Volumetria definida	12.399	36.262,25		
R5a	Cases en filera	24.716	24.716,00		
R5b	Conjunts de cases amb ord específica	96.562	147.072,23		
R6a	Cases aïllades: 200 m2	151.380	105.966,00		
R6b	Cases aïllades: 400 m2	53.396	26.698,00		
R6c	Cases aïllades: 800 m2	207.577	62.273,10		
R6d	Cases aïllades: 1.500 m2	0	0,00		
A1a	Industrial entremetgeres	77.520			
A1b	Industrial: aïllada	298.266			
A2	Serveis	48.897			
	Total zones	1.433.911			
	Total sistemes	1.260.440			
	Total sòl no sectoritzat	2.694.351	1.230.311	247.240	> 246.062
	Sectors PAU	761.598		7.778	
	Sectors PMU-1 i PEU-1	74.910		26.693	
	Sectors SUD (excés 10%)	706.925		49.323	
	Total sòl sectoritzat	1.543.433		83.794	
	TOTAL SU+SUD	4.237.784	1.230.311	331.034	> 246.062

Quadre 8. Compliment estàndard sistema general d'espais lliures

Font: elaboració pròpia

5.7. Potencials urbanístics

La quantificació dels potencials urbanístics, en termes de sostre edificable, densitat d'habitatges i capacitat teòrica de població, resulta de la regulació normativa de les distintes zones en sòl urbà i urbanitzable, aplicant els corresponents paràmetres urbanístics relatius a la parcel·lació i edificació a les superfícies de sòl qualificades.

Per tal de comptabilitzar d'aquests potencials, es calculen en primer lloc els corresponents als polígons d'actuació urbanística (PAU) i als sectors de planejament derivat delimitats en sòl urbà (PMU) i en sòl urbanitzable delimitat (SUD). El Quadres 9a i 9b presenten aquests potencials per a polígons i sectors, com a resum de les fitxes de

característiques elaborades per a cada sector i polígon d'actuació. En aquests quadres, el denominat sòl residencial inclou sempre els usos comercials en planta baixa o altres usos mesclats amb el residencial.

Resulta un total de 125.690,90 m²st residencial, per a 464 habitatges i 1.183 habitants en polígons d'actuació (Quadre 9a); altres 5.360 m²st, per a 35 habitatges i 89 habitants en el sector de pla de millora urbana (Quadre 9a); i altres 162.298,23 m²st residencial, per a 1.322 habitatges i 3.371 habitants en sectors de sòl urbanitzable delimitat amb o sense pla parcial urbanístic aprovat (Quadre 9b).

Els totals en sòl sectoritzat (urbà i urbanitzable) són, així doncs, de 293.349,13 m²st residencial, amb una capacitat de 1.821 habitatges i 4.643 habitants.

Això no obstant, els habitatges de nova construcció que el Pla admet en sectors i polígons d'actuació (Quadre 10a) i en sòl urbanitzable (Quadre 10b), representa un total de 187 habitatges en sòl urbà sectoritzat (PAU i PMU), i de 1.322 habitatges en sòl urbanitzable delimitat, amb un total global de 1.509 habitatges de nova construcció (sense comptar, per tant, els que el sòl urbà consolidat pot encara absorbir).

Cal no confondre el concepte de habitatges de nova construcció (aquells actualment inexistents), amb el d'habitatges de nova implantació (aquella part dels inexistents ja consolidats pel planejament urbanístic vigent i que són legalment comptabilitzable a efectes de la reserva d'habitatges amb protecció oficial).

Els potencials urbanístics totals per al municipi apareix finalment, en el Quadre 11a, amb detall de les dades corresponents al sòl urbà, sectoritzat i no sectoritzat, amb detall de les que resulten dels sectors de millora urbana i polígons d'actuació, així com dels plans parcials a redactar en sòl urbanitzable delimitat.

Els totals per al sòl urbà donen 1.361.361,83 m²st amb destí residencial i 773.924,83 m²st amb destí a altres usos (industrial, comercial, terciari, habitatges dotacionals), amb un potencial teòric màxim de 8.868 habitatges i 22.614 habitants.

El sòl urbanitzable representa 162.298,23 m²st residencial (que inclou altres usos secundaris) i 230.478,94 m²st per a altres usos no residencials, amb 1.322 habitatges i 3.371 nous habitants potencials.

La capacitat total màxima derivada de l'aplicació dels paràmetres normatius del POUM és, així doncs, de 1.523.660,06 m²st per a ús

residencial i 1.004.403,77 m²st per a altres usos, amb un màxim teòric de capacitat de 10.190 habitatges i 25.985 habitants.

Convé recordar, com ja s'ha explicat en altres llocs d'aquesta Memòria i també en altres documents del Pla, que aquestes xifres es refereixen a la capacitat de població màxima de les edificacions segons la regulació urbanística zonal, en la hipòtesis d'edificació total i exhaustiva de les capacitats permeses tant en sòl urbà (edificació de tots els solars edificables amb la màxima ocupació i nombre de plantes), com en sòl urbanitzable, i suposant un 100% de població resident en el municipi. No es corresponen, en conseqüència, amb les previsions relatives al parc d'habitatges o a la població censada o empadronada previsible a l'horitzó del Pla, que apareix actualitzada a partir de 2019 en el Quadre 2 de la Memòria Social.

La població censada o empadronada sol representar de l'ordre, com a mínim, d'un 60%-80% de la xifra corresponent a la capacitat de població, segons la tipologia municipal relativa a població flotant o turística.

En aquest sentit, si tenim en compte que la població empadronada a l'any horitzó del Pla (2031) s'ha calculat en una mitjana de 24.631 habitants, la població màxima teòrica de 25.985 habitants de capacitat de població ens dona un ròssec aproximat del 95%, el que indica que la capacitat total no serà exhaurida en almenys un 5% del seu potencial teòric. Per a l'any 2035, amb una població estimada mitjana de 24.878 habitants, el ròssec seria del 95%, i encara quedaria marge per un 5% del potencial total.

Tenint en compte els ròssecs (habitatges possibles que no es construiran per raons diverses), que afecten tant al sòl sectoritzat com al no sectoritzat, la població màxima teòrica de 25.985 habitants calculada pel Pla, es traduirà probablement en un nombre inferior d'habitants empadronats. Ara bé, l'empadronament en habitatges de segona residència, fenomen present a Olesa en la dècada passada (especialment als sectors de Ribes Blaves i Oasis), i que encara es mantindrà, amb menor intensitat, pot contrarestar aquests ròssecs, encara que no de forma significativa. La població empadronada previsible se situaria, així doncs, dins de les forquilles calculades per a 2031 i 2035.

Els Quadres 11b, 11c i 11d presenten el detall del potencial urbanístic en les zones de Ordenació de blocs aïllats (clau R4a), de volumetria específica (clau R4b) i de conjunts de cases amb ordenació específica (clau 11d), que corresponen a sectors ja colmatats en la seva gran majoria, que el POUM manté en les seves

característiques específiques i regula d'acord amb el planejament urbanística anterior.

Finalment, el Quadre 12 ens permet comparar els potencials teòrics corresponents al Pla general d'ordenació urbana (PGOU) de 1993 i el present POUM 2022. Tot i que el PGOU no va aportar dades relatives a la proposta de sostre edificable en sòl urbà i, per tant, no es pot disposar del sostre total previst per aquell Pla, es pot comprovar el desplaçament existent entre els potencials dels sòls urbans en antigues unitats d'actuació i plans especials, i de plans parcials, previstos en 1993, cap el sòl urbà no sectoritzat en 2022, per raó de l'execució d'aquells instruments de planejament. En canvi el potencial residencial del sòl urbanitzable disminueix radicalment.

Els potencials teòrics totals del POUM 2022 (amb un horitzó de 16 anys) són només lleugerament superiors als de 1993, d'acord amb la política d'estabilització residencial fixada com a directriu ja des de la fase d'Avanç de Pla.

		Sostre edificable			Habitatges (hbtges)	Població (hab)
		Residencial (m2st)	Altres usos (m2st)	Total (m2st)		
PAU-1	Les Rubirols	3.724,40	2.240,00	5.964,40	20	51
PAU-2	Vilapou		42.907,20	42.907,20		
PAU-3	Càtex-Molí		104.439,40	104.439,40		
PAU-4	Margarida Biosca	2.040,00		2.040,00	23	59
PAU-5	Ptge Pintor Fortuny	12.042,60		12.042,60	43	110
PAU-6	Argelines		2.258,00	2.258,00		
PAU-7	Mestre J. Llongueras	4.280,00		4.280,00	16	41
PAU-8	Carrer Hospital	7.884,00		7.884,00	58	148
PAU-9	Riera d'Oromir		6.848,80	6.848,80		
PAU-10	Les Llumbres	7.990,50		7.990,50	18	46
PAU-11	Ribes Blaves-1	4.441,80		4.441,80	16	41
PAU-12	Ribes Blaves-2	8.817,20		8.817,20	34	87
PAU-13	Ribes Blaves-3	11.025,40		11.025,40	35	89
PAU-14	Ribes Blaves-4	12.272,40		12.272,40	40	102
PAU-15	Ribes Blaves-5	8.348,80		8.348,80	27	69
PAU-16	Ribes Blaves-6	10.057,80		10.057,80	28	71
PAU-17	Ribes Blaves-7	7.283,20		7.283,20	20	51
PAU-18	Ribes Blaves-8	5.730,20		5.730,20	18	46
PAU-19	Ribes Blaves-9	2.839,40		2.839,40	9	23
PAU-20	Ribes Blaves-10	7.255,80		7.255,80	21	54
PAU-21	Ribes Blaves-11	6.167,40		6.167,40	26	66
PAU-22	Ribes Blaves-12	3.490,00		3.490,00	12	31
Total PAU		125.690,90	158.693,40	284.384,30	464	1.183
PMU-1	Priorat-Argelines	5.360,00		5.360,00	35	89
PEU-1	Ribes Blaves					
Total PMU		5.360,00	0,00	5.360,00	35	89
TOTAL PAU+PMU		131.050,90	158.693,40	289.744,30	499	1.272

Quadre 9a. Potencials urbanístics en sòl urbà: PAU i PMU

Font: elaboració pròpia

		Sostre edificable					Habitatges	Població	
		Residencial (m2st)	Terciari (m2st)	Industrial (m2st)	Serveis (m2st)	Equipaments (m2st)	Total (m2st)	(hbtges)	(hab)
SUD-1	La Central	55.709,64	6.189,96				61.899,60	531	1.354
SUD-6	Cal Candi	62.913,81					62.913,81	454	1.158
SUD-9	Can Carreras	28.703,88	3.189,32				31.893,20	239	609
SUD-10	Les Planes	14.970,90					14.970,90	98	250
Total residencial		162.298,23	9.379,28	0,00	0,00	0,00	171.677,51	1.322	3.371
SUD-2	Can Vicentó					12.197,60	12.197,60		
SUD-3	Sector serveis-1				8.971,90		8.971,90		
SUD-4	Sector serveis-2				21.247,25	5.552,75	26.800,00		
SUD 5	Carretera d'Esparreguera			23.997,38	23.997,38		47.994,76		
SUD-7	La Puda-1			86.637,85			86.637,85		
SUD-8	La Puda-2			38.497,55			38.497,55		
Total altres usos		0,00	0,00	149.132,78	54.216,53	17.750,35	221.099,66		
TOTAL SUD		162.298,23	9.379,28	149.132,78	54.216,53	17.750,35	392.777,17	1.322	3.371

Quadre 9b. Potencials urbanístics en sòl urbanitzable: SUD

Font: elaboració pròpia

Nota: no es comptabilitzen els equipaments locals

		Sostre edificable de nova construcció			Habitatges	Població
		Residencial	Altres usos	Total		
		(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(hab)
PAU-1	Les Rubiroles	1.152,90		1.152,90	10	26
PAU-2	Vilapou		6.382,60	6.382,60		
PAU-3	Càtex-Molí		20.604,00	20.604,00		
PAU-4	Margarida Biosca	2.040,00		2.040,00	23	59
PAU-5	Ptge Pintor Fortuny			0,00		
PAU-6	Argelines		2.258,00	2.258,00		
PAU-7	Mestre J. Llongueras			0,00		
PAU-8	Carrer Hospital	7.884,00		7.884,00	58	148
PAU-9	Riera d'Oromir					
PAU-10	Les Llumbres					
PAU-11	Ribes Blaves-1	1.227,31		1.227,31	4	10
PAU-12	Ribes Blaves-2					
PAU-13	Ribes Blaves-3	2.870,29		2.870,29	8	20
PAU-14	Ribes Blaves-4	1.382,35		1.382,35	4	10
PAU-15	Ribes Blaves-5	4.289,60		4.289,60	10	26
PAU-16	Ribes Blaves-6	3.815,79		3.815,79	9	23
PAU-17	Ribes Blaves-7	3.062,45		3.062,45	9	23
PAU-18	Ribes Blaves-8	2.233,18		2.233,18	7	18
PAU-19	Ribes Blaves-9	940,06		940,06	2	5
PAU-20	Ribes Blaves-10	1.716,61		1.716,61	5	13
PAU-21	Ribes Blaves-11	341,41		341,41	1	3
PAU-22	Ribes Blaves-12	812,45		812,45	2	5
Total PAU		33.768,41	29.244,60	63.013,01	152	388
PMU-1	Priorat-Argelines	5.360,00		5.360,00	35	89
PEU-1	Ribes Blaves					
Total PMU		5.360,00	0,00	5.360,00	35	89
TOTAL PAU+PMU		39.128,41	29.244,60	68.373,01	187	477

Quadre 10a. Sostre edificable i habitatges de nova construcció en PAU, PMU i PE

Font: elaboració pròpia

Nota: sostre de nova construcció (no necessàriament de nova implantació)

		Sostre edificable de nova construcció			Habitatges	Població
		Residencial	Altres usos	Total		
		(m2st)	(m2st)	(m2st)	(hbtges)	(hab)
SUD-1	La Central	55.709,64	6.189,96	61.899,60	531	1.354
SUD-6	Cal Candi	62.913,81		62.913,81	454	1.158
SUD-9	Can Carreras	28.703,88	3.189,32	31.893,20	239	609
SUD-10	Les Planes	14.970,90		14.970,90	98	250
Total residencial		162.298,23	9.379,28	171.677,51	1.322	3.371
SUD-2	Can Vicentó		12.197,60	12.197,60		
SUD-3	Sector serveis-1		8.971,90	8.971,90		
SUD-4	Sector serveis-2		26.800,00	26.800,00		
SUD 5	Carretera d'Esparreguera		47.994,75	47.994,75		
SUD-7	La Puda-1		86.637,85	86.637,85		
SUD-8	La Puda-2		38.497,55	38.497,55		
Total altres usos			221.099,65	221.099,65		
TOTAL SUD		162.298,23	230.478,93	392.777,16	1.322	3.371

Quadre 10b. Sostre edificable i habitatges de nova construcció en SUD

Font: elaboració pròpia

Nota: sostre de nova construcció (no necessàriament de nova implantació)

Clau	Nom	Sostre edificable				Població (hab)
		Sup.zones (m2s)	Residencial (m2st)	Altres usos (m2st)	Hbtges (n)	
R1a	Nucli compacte	69.834	109.988,55	36.662,85	733	1.870
R1b	Ravals	43.652	68.751,90	22.917,30	458	1.169
R3a	Illa tancada	275.255	433.526,63	144.508,88	3.335	8.504
R3b	Rambla Catalunya	11.664	44.614,80	14.871,60	343	875
R4a	Ordenació de blocs aïllats	62.793	170.441,40		1.297	3.307
R4b	Volumetria específica	12.399	36.262,25	233,00	312	796
R5a	Cases en filera	24.716	24.716,00		124	315
R5b	Conjunts de cases amb ord específica	96.562	147.072,30		617	1.573
R6a	Cases aïllades: 200 m2	151.380	105.966,00		757	1.930
R6b	Cases aïllades: 400 m2	53.396	26.698,00		133	340
R6c	Cases aïllades: 800 m2	207.577	62.273,10		259	662
R6d	Cases aïllades: 1.500 m2	0	0,00		0	0
A1a	Industrial entremetgeres	77.520		108.528,00		
A1b	Industrial: aïllada	298.266		238.612,80		
A2	Serveis	48.897		48.897,00		
Total sòl urbà no sectoritzat		1.433.911	1.230.310,93	615.231,43	8.369	21.341
Total sòl urbà en PAU			125.690,90	158.693,40	464	1.183
Total sòl urbà en PMU i PEU-1			5.360,00	0,00	35	89
Total sòl urbà (SU)			1.361.361,83	773.924,83	8.868	22.614
Total sòl urbanitzable (SUD)			162.298,23	230.478,94	1.322	3.371
TOTAL SÒL URBÀ+SÒL URBANITZABLE			1.523.660,06	1.004.403,77	10.190	25.985

Quadre 11a. Potencials urbanístics totals

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	Superfície zones (m2s)	Sostre residencial (m2st)	Sostre altres		Població (hab)
				usos (m2st)	Hbtges (n)	
R4a	Regulació general	28.989,00	86.967,00		870	2.218
R4a-1	Els Closos-Illa D	7.596,00	19.640,00		128	326
R4a-2	Els Closos-Illa F	7.830,00	20.280,00		133	339
R4a-3	Els Closos-Illa J	4.685,00	11.703,00		79	201
R4a-4	Els Closos-Illa L	5.423,00	13.550,00		90	230
R4a-5	Els Closos-Illes P-P'-Q-Q'	6.109,00	15.945,20		68	173
R4a-6	Mod 7-Antiga UAr-6	2.161,00	2.356,20		25	64
Total zona R4a		62.793,00	170.441,40	0,00	1.393	3.551

Quadre 11b. Potencials urbanístics. Detall zona R4a: Ordenació de bloc aïllats

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	Superfície zones (m2s)	Sostre residencial (m2st)	Sostre altres		Població (hab)
				usos (m2st)	Hbtges (n)	
R4b-1	ED Anselm Clavé	6.210,00	16.127,50		134	343
R4b-2	Antiga UAr-8	2.657,00	11.198,00		93	238
R4b-3	ED Illa Lluís Puigjaner	1.313,00	3.360,00		34	86
R4b-4	Antiga UAr-8, àmbit 1	291,00	1.472,00	233,00	15	38
R4b-5	ED Pintor Fortuny	1.928,00	4.104,75		36	92
Total zona R4b		12.399,00	36.262,25	233,00	312	796

Quadre 11c. Potencials urbanístics. Detall zona R4b: Volumetria específica

Font: elaboració pròpia

Clau	Nom	Superfície zones (m2s)	Sostre residencial (m2st)	Sostre altres usos (m2st)	Hbtges (n)	Població (hab)
R5b	Regulació general	46.734,00	74.774,40		234	596
R5b-1a	Antic SUNPr-6 Carrer Indústria-1	3.430,00	5.880,00		21	54
R5b-1b	Antic SUNPr-6 Carrer Indústria-2	6.203,00	11.700,00		84	213
R5b-1c	Antic SUNPr-6 Carrer Indústria-3	7.959,00	13.200,00		94	240
R5b-2	Els Closos-IIIa C	6.264,00	9.432,00		35	89
R5b-3	Els Closos-IIIa H	417,00	1.041,00		5	13
R5b-4	Els Closos-IIIa I	7.683,00	11.673,00		46	117
R5b-5	Els Closos-IIIa N	5.459,00	7.770,00		30	77
R5b-6	Terrassa	2.050,00	2.491,90		5	13
R5b-7	Passatge Fortuny		Inclòs en PAU-5			
R5b-8	Passatge Sor Lucia Sanchidrian	3.837,00	5.910,00		40	102
R5b-9	Conjunt residencial de Flora-Fou	6.237,00	3.200,00		32	82
R5b-10	IIIa passatge Figueres	289,00	794,00		1	3
	Total zona R5b	96.562,00	147.072,30		626	1.595

Quadre 11d. Potencials urbanístics. Detall zona R5b: Conjunts d'habitatges amb ordenació específica

Font: elaboració pròpia

	Sostre total (m2st)		Habitatges (n)		Població (hab)	
	PGOU 1993	POUM 2022	PGOU 1993	POUM 2022	PGOU 1993	POUM 2022
Sòl urbà no sectoritzat		1.845.542,35		8.369		21.341
Unitats/Polígons d'actuació		284.384,30		464		1.183
Plans especials/PMU		5.360,00		35		89
TOTAL SÒL URBÀ		2.135.286,65		8.868		22.613
Plans parcials residencials	386.300,00	171.677,51	2.861	1.322	7.612	3.371
Plans parcials industrials	344.737,00	173.130,15				
Plans parcials serveis i altres	95.567,00	47.969,50				
TOTAL SÒL URBANITZABLE	826.604,00	392.777,16	2.861	1.322	7.612	3.371
TOTAL SÒL URBÀ+SÒL URBANITZABLE		2.528.063,81		10.190		25.985

Quadre 12. Potencials urbanístics comparats PGOU 1993 i POUM 2022

Sòl urbà i urbanitzable

Font: Pla general d'ordenació urbana vigent i elaboració pròpia

Nota: el PGOU de 1993 no conté dades relatives al sostre potencial en sòl urbà