



PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA
MUNICIPAL D'ESPARREGUERA



DOCUMENT COMPRESIU

Aprovació inicial

Febrer 2026

Promotor:

Ajuntament d'Esparreguera
Plaça de l'Ajuntament, 1
08292 Esparreguera

Servei d'Urbanisme i Via Pública

Servei de Sostenibilitat i Benestar

Servei d'Assessoria Jurídica de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat

Oficina Administrativa de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat

Juan Jurado Bracero, Alcalde

Nativitat Sanchez Garcia, Coordinadora de l'Àrea de Territori i Sostenibilitat

Alfons Puche Amigues, Regidor de Seguretat Ciutadana, Mobilitat i accessibilitat, Protecció civil

Equip redactor:



OUA-GAMMA, s.l.
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Direcció tècnica

Jordi Artigas Masdeu Arquitecte

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Núria Noguer Pujadas, Arquitecta

Direcció i coordinació de processos GIS

Carles Cabellos Pruna, Arquitecte

Coordinació

Mauro Mas Pujó, Arquitecte

Equip

Alba Tierz Puyuelo, Arquitecta

Adrià Mas Baurier, Arquitecte

Anna Juvinyà Jordà, Arquitecta

Mitra G. Modarressi, Arquitecta

Ferran del Pulgar Edo, Arquitecte

Anna Galea Colón, Arquitecta

Col·laboradors:

Estudi Ambiental Estratègic

ANTHESIS GROUP, Enginyeria i Consultoria ambiental

Aleix Calsamiglia Reguant, consultor sènior

Alba Daranas Llopart, mànager de projectes

Memòria social i perspectiva de gènere

Montserrat Mercadé i Marimon, geògrafa

Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

MCRIT, Multicriteria

Víctor Agulló, geògraf i consultor

Carla Pons, ambientòloga i consultora

Marc Torrent Solà, tècnic i consultor

Avaluació econòmica i financera, Informe de sostenibilitat econòmica

VIA, viabilitat econòmica aplicada a l'Urbanisme, SLP

Enric González Duran, arquitecte

Georgina Vázquez Utzet, arquitecta

Participació ciutadana

INDIC, Iniciatives i dinàmiques comunitàries

Marc Majós Cullell, polític

CONTINGUT DEL PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPARREGUERA
APROVACIÓ INICIAL – Febrer 2026

doc 0 DOCUMENT COMPRENSIU

doc1 MEMÒRIA

doc2 PLÀNOLS INFORMACIÓ

doc3 PLÀNOLS ORDENACIÓ

doc4 NORMES URBANÍSTIQUES

doc5 AGENDA I AVALUACIÓ ECONÒMICA. NFORME DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA (ISE)

doc6 MEMÒRIA SOCIAL I PERSPECTIVA DE GÈNERE

doc7 ESTUDI AMBIENTAL ESTRATÈGIC

doc8 ESTUDI AVALUACIÓ DE LA MOBILITAT GENERADA (EAMG)

doc9 CATÀLEG DE BÉNS A PROTEGIR

doc10 CATÀLEG DE MASIES I CASES RURALS

doc11 ANNEXES

11.1 ESTUDI D'INUNDABILITAT AL MUNICIPI D'ESPARREGUERA

11.2 ESTUDI PER A LA IDENTIFICACIÓ DE RISCOS GEOLÒGICS A ESPARREGUERA

11.3 ESTUDI DE L'ESTAT URBANÍSTIC I POSSIBLES ESTRATÈGIES D'ACTUACIÓ A CAN VINYALS

CONTINGUT

El document comprensiu de l'Aprovació Inicial del **PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'ESPARREGUERA**, té el següent contingut:

ÍNDEX

DOCUMENT COMPRENSIU.....	2
1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA	4
1.1 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA.....	4
1.2 ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM	5
1.3 descripció i anàlisi de les alternatives de l'avanç	5
2 Model de desenvolupament	7
2.1 Línies estratègiques del Pla.....	7
2.2 BASES PROGRAMÀTIQUES I LÍNIES PROJECTUALS	7
3 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL.....	9
3.1 EL SÒL URBÀ I LES SEVES CATEGORIES	10
3.1.1 Delimitació del sòl urbà consolidat i no consolidat	10
3.2 el sòl urbanitzable	11
3.2.1 DELIMITACIÓ DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE.....	11
3.3 SUPERFÍCIES SOL URBÀ I URBANITZABLE	13
3.4 El sòl no urbanitzable	14
3.5 SUPERFÍCIES DEL RÈGIM DEL SÒL.....	14
4 QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ NORMATIVA DEL PLA	14
4.1 SISTEMES URBANÍSTICS	15
4.1.1 Sistema viari	15
4.1.2. Sistema ferroviari	16
4.1.3 Sistema hidrogràfic.....	17
4.1.4 Sistema d'espais lliures.....	17
4.1.5 Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris	18
4.1.6 Sistema de serveis tècnics	20
4.2 ZONES	20
4.2.1 Zones en sòl urbà.....	20
4.2.2 Zones en sòl no urbanitzable.....	22
5 Proposta de model d'ordenació per als barris de Mas d'en Gall, Can Rial i Can Vinyals.....	23
6 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL POUM.....	24
6.1 RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA	25
7 POTENCIAL D'ACTIVITAT ECONÒMICA DEL POUM.....	26

Aquest document es una síntesi resumida dels criteris i propostes contingudes en el POUM d'Esparreguera, per tal de facilitar-ne una visió ràpida del seu contingut, però que en cap cas substitueix la documentació del propi Pla

1 OBJECTE I JUSTIFICACIÓ DEL PLA

1.1 CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA

El Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, és l'instrument legal i tècnic que regula l'acció urbanística: el creixement, la millora i transformació dels nuclis, les activitats en el sòl urbà i en el rústic, les infraestructures locals i d'àmbit territorial i la protecció del patrimoni natural, arquitectònic i cultural del municipi.

Aquesta Tercera Aprovació Inicial parteix del document d'Avanç de POUM publicat al BOPB del 7 de gener de 2015, on es configurà com un document estratègic i programàtic, preliminar i obligatori per a la redacció del futur POUM, que ha servit per a definir les línies estratègiques i el model de municipi i de desenvolupament que es vol assolir. Els treballs abastaren la redacció de tots els documents de l'Avanç de POUM previstos en el vigent règim legal. Va incloure el Document inicial estratègic adequat a la fase i la valoració dels informes i suggeriments que es van presentar el període d'informació pública de l'Avanç de POUM.

La redacció del POUM d'Esparreguera, com a revisió del Pla General d'Ordenació de 1983 (publicat en el DOCG en data 27 de gener de 1984) i el posterior Text Refós del 1996, està justificada donat que com es determina a l'Article 3.2 de les normes del PGOU, ha sobrepassat la periodificació establerta per la seva execució.

S'entén que procedeix abordar una revisió del Pla General, mitjançant la formulació d'un nou POUM, pels següents motius:

A l'any 1996 Esparreguera comptava amb una població de 14.501 habitants (font Idescat), mentre que en l'actualitat és de 22.499 habitants, és a dir un increment de població del 55% respecte la població del moment d'executivitat del Pla General.

D'altra banda, cal significar que el marc normatiu del Pla General vigent ha estat depassat per la promulgació d'importantes i bàsiques normes d'abast urbanístic tant autonòmiques com disposicions bàsiques estatals que incideixen fortament en la matèria.

- L'adaptació a la Llei d'urbanisme Decret Legislatiu 1/2010, del 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei, i el Reglament de la Llei d'Urbanisme (Decret 305/2006, de 18 de juliol). Així com el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (Decret 64/2014, de 13 de maig)
- La necessitat i l'obligació jurídica d'incorporar i adaptar els instruments d'ordenació urbanístics no només a les determinacions sinó també a les noves reflexions contingudes als recents instruments d'ordenació sectorial o territorial aprovats, i més en particular al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB, aprovat definitivament el 20 d'abril de 2010), tot l'anterior, per aplicació dels principis d'eficàcia i de coordinació de l'actuació de les administracions públiques.
- L'actualització del planejament general vigent al municipi d'Esparreguera, reconduint el procés de desenvolupament urbanístic del municipi, a partir de l'anàlisi i valoració del resultat que el planejament general de l'any 1983 ha tingut. En aquest sentit, la revisió del planejament general vigent és plenament justificada en:
 - La modificació substancial de les previsions sobre el creixement urbà del municipi.
 - Les disposicions urbanístiques de rang superior que així ho determinin.

Especialment important la legislació urbanística catalana, que, amb la modificació de l'article 57.3 per l'article 17 de la llei 11/2025, de 29 de desembre, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge i urbanisme, estableix l'obligació de la reserva del 40% del sostre residencial de nova implantació per a la construcció d'habitatge protegit, en sòl urbà no consolidat i 50% al sòl no urbanitzable.

- Les indefinicions i mancances del planejament vigent.

Ateses les consideracions anteriors l'Ajuntament d'Esparreguera es proposa la revisió de les Normes urbanístiques vigents mitjançant la redacció del Pla d'ordenació urbanística municipal, com l'instrument d'ordenació urbanística integral del municipi, convenient i oportú per a la determinació del desenvolupament urbanístic en els propers anys.

1.2 ESTRUCTURA I CONTINGUT DEL POUM

El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Esparreguera està integrat pels documents següents:

- Document 1. Memòria del Pla d'ordenació urbanística municipal
 - a. Memòria de la informació.
 - b. Punt de partida de la Tercera Aprovació inicial
 - c. Memòria de l'ordenació.
- Document 2. Plànols d'informació
- Document 3. Plànols d'ordenació
- Document 4. Normes urbanístiques
 1. Normes urbanístiques
 2. Annexes:
 - Croquis explicatius d'alguns aspectes d'aquestes normes
 - Fitxes normatives dels polígons i sectors previstos pel POUM
- Document 5. Agenda i Avaluació econòmica. Informe de sostenibilitat econòmica (ISE)
- Document 6. Memòria social i perspectiva de gènere
- Document 7. Estudi Ambiental Estratègic (EAE)
- Document 8. Estudi Avaluació de la Mobilitat Generada (EAMG)
- Document 9. Catàleg de Béns protegits
- Document 10. Catàleg de Masies i Cases rurals

El Pla d'ordenació urbanística municipal d'Esparreguera també incorpora els documents complementaris següents:

- Estudi d'inundabilitat al municipi d'Esparreguera
- Estudi per a la identificació de riscos geològics a Esparreguera
- Estudi de l'estat urbanístic i possibles estratègies d'actuació a Can Vinyals

1.3 DESCRIPCIÓ I ANÀLISIS DE LES ALTERNATIVES DE L'AVANÇ

La nova proposta per al model d'ordenació del municipi d'Esparreguera es planteja a partir de les conclusions de l'anàlisi i diagnòstic, realitzades a la primera part de la memòria, i prenent com a punt de partida l'Avanç del POUM, redactat per URBANISME INTEGRAL I MEDIAMBIENT,S.L.P que després d'un procés de participació ciutadana recollit a la mateixa memòria de l'avanç, va ser publicat al BOPB del 7 de gener de 2015, estant a informació pública durant un mes

L'Avanç, a més d'una sistemàtica recopilació de la informació urbanística, planteja a nivell propositiu tres alternatives que persegueixen les línies estratègiques següents:

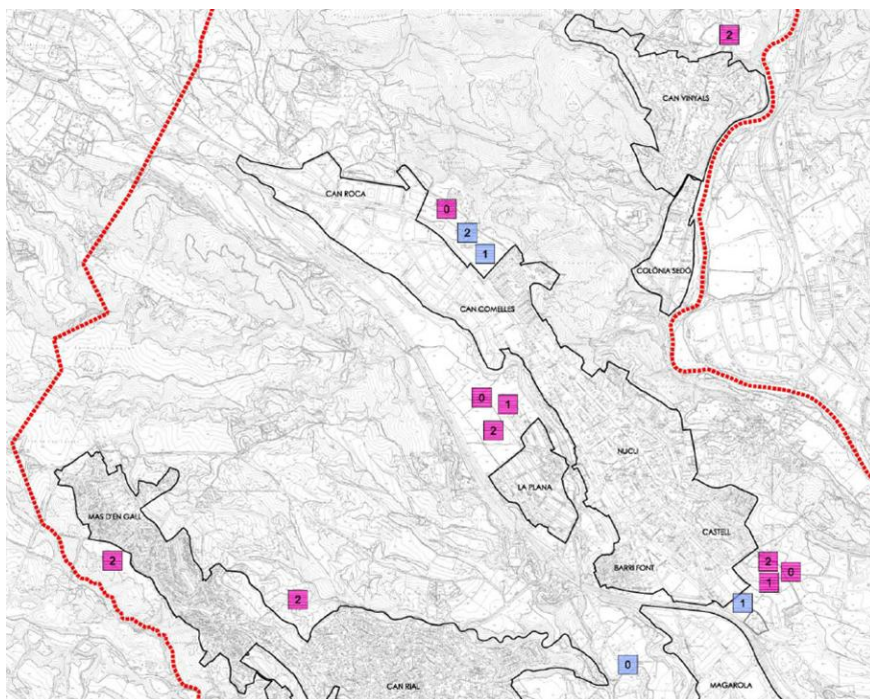
- La solució dels desajustos entre els diferents planejaments desenvolupats, com a conseqüència de la suspensió de l'anterior POUM.
- El reforç de la protecció dels elements naturals del municipi i el seu entorn territorial, sobretot dels no inclosos al PEIN de la Muntanya de Montserrat ni del Llobregat, com podria ser tot l'Espai de Protecció especial de Vinya.
- La regulació amb criteris paisatgístics i ambientals del Sòl No Urbanitzable.
- La concreció d'un model de creixement per al municipi mitjançant l'estudi d'alternatives.
- L'ordenació de la vialitat interna del municipi i la seva relació amb la vialitat general.
- La connexió entre els diversos barris de la ciutat.
- La possible reorientació del teixit residencial adequant-lo als nous temps.
- L'avaluació exacta de les manques d'equipaments i zones verdes del municipi per potenciar-ne el seu paper com a estructurador d'activitat urbana.
- La protecció i foment de la utilització dels espais lliures de l'entorn més immediat.
- El reforç i la difusió dels valors arquitectònics, patrimonials i turístics del municipi.
- La contenció del creixement a les urbanitzacions desvinculades del nucli.
- La millora de la connexió del nucli amb el sòl no urbanitzable.
- La potenciació dels centres de barris per assolir l'equilibri d'activitats en tot el sòl urbà.
- L'estudi de la façana del municipi des del riu Llobregat i des del torrent Mal.

Possibilitar la implantació d'activitats de valor afegit per al municipi reestudiant les zones industrials i de serveis tant les existents com les que es puguin crear.

Es limitaria el creixement dels nuclis aïllats per evitar la dispersió de la població, reestudiant-ne els límits físics en base a les preexistències i a les propietats.

Aquesta alternativa portaria implícit un menor creixement físic, residencial i industrial/serveis, del previst actualment.

A la imatge següent es mostren els diferents creixements proposats per les tres alternatives,



Alternatives de creixement – rosa residencial/blau industrial

L'Avanç opta per escollir l'**alternativa 1**, considerant que no fa una ocupació extensiva del sòl, soluciona les mancances actuals i futures del municipi, possibilita la implantació d'activitats de valor afegit i té un menor cost econòmic pel municipi.

2 MODEL DE DESENVOLUPAMENT

2.1 LÍNIES ESTRATÈGIQUES DEL PLA

Les propostes que es plantegen en aquest document de planejament es fonamenten en el conjunt de raonaments que es deriven del procés de reflexió tècnica i institucional, amb la voluntat de pensar Esparreguera des d'una perspectiva estratègica, on els projectes d'àmbits claus determinin la ciutat-territori del segle XXI.

En aquest sentit, el Pla ha de servir per establir les bases que prevegin, anticipin i configurin el model de desenvolupament urbanístic per l'ordenació i el projecte territorial i de ciutat que esdevindrà, després de les successives fases d'informació i debat públic, el referent consensuat per la norma urbanística del municipi, en coordinació amb les previsions dels planejaments territorials i urbanístics de rang superior, així com els sectorials concurrents.

Els diversos treballs efectuats en el procés de redacció del nou Pla representen una aportació dialèctica, però precisa, de les diverses opinions i postures sobre l'avaluació del model urbanístic que es revisa i, al mateix temps, permeten l'elaboració d'un nou conjunt de directrius, accions i propostes concretes per un nou horitzó per al futur de la ciutat en el context del seu territori d'abast i influència real. Una revisió fonamentada en l'anàlisi del model vigent, del seu reorientament, a partir d'una disposició que recull la força transformadora de la gestió de l'urbanisme dut a terme en aquests anys precedents, apostant per la renovació de la qualitat urbana, per una ciutat estructurada i per un territori gestionat amb cura.

Aquests treballs han donat forma a un document de síntesi que formula i proposa el conjunt de bases programàtiques, directrius estratègiques i línies projectuals que constitueixen el model urbanístic del POUM d'Esparreguera.

2.2 BASES PROGRAMÀTIQUES I LÍNIES PROJECTUALS

Les propostes del nou POUM es recolzen en un conjunt de bases programàtiques que engloben els principals potencials que aquesta ciutat pot desenvolupar en un nou futur:

- L'estratègica posició del municipi, en paral·lel a l'A2, conjuntament amb el desenvolupament proper de la millora d'aquesta infraestructura, situa la ciutat d'Esparreguera en un marc geoestratègic preferencial.
- El patrimoni arquitectònic de la ciutat és un dels referents més clars del conjunt de les realitats i les potencialitats que defineixen un dels seus trets més característics i pels quals és més coneguda arreu. La potenciació del valuós patrimoni arquitectònic de la ciutat i la millora i protecció del mateix en serà un dels eixos principals d'aquest nou planejament.
- El barri antic, els perfils determinants de l'skyline del campanar de la ciutat, amb vistes a Montserrat. La plana agrícola i, de forma especial i caracteritzant, els torrents, així com les masies, constitueixen els elements vertebradors del patrimoni-paisatge que el Pla ha d'ajudar a articular per tal de facilitar la seva gestió, com a paisatge cultural singular i identitari dins els diversos paisatges específics de Catalunya.
- El caràcter industrial de la ciutat, en el seu passat i en el moment actual, defineix un element de base sobre el que definir un escenari de futur que potenciï, encara més i amb majors graus d'intensitat i especialització, el pes industrial de la ciutat amb la incorporació de nous sectors productius emergents.
- La sostenibilitat ha de ser, en el nou urbanisme del segle XXI, un referent permanent sobre el que ordenar el futur de la ciutat d'Esparreguera, una ciutat sostenible que ha de sustentar el seu desenvolupament sobre tres pilars fonamentals en la definició del seu futur immediat i a llarg termini: la cohesió social, la viabilitat econòmica i la integració ambiental.

La revisió del Pla general d'Esparreguera parteix de les consideracions següents, fonamentals per emmarcar el context socio-cultural en el que es produeix la seva discussió:

- La constància de la vigència de les propostes respecte el dimensionat general de la ciutat que s'inclouen en els diferents plans territorials (Pla territorial general de Catalunya i Pla territorial metropolità de Barcelona) i que el present POUM, dins de la seva capacitat i legitimitat, ha de concretar i ajustar, sobre el desenvolupament demogràfic previsible en l'horitzó dels quinze o vint anys a venir.
- El context de la revisió del Pla es situa en l'interès de desenvolupar una actualització de l'ordenació integral del territori, de manera que l'urbanisme a desenvolupar es basi en principis de sostenibilitat i de qualitat ambiental, per tal que la qualitat territorial repercuteixi, significativament, en la qualitat de vida dels ciutadans i en el reforçament de l'equilibri social pel que fa a l'accés als serveis de la ciutat, i de la preocupació per el manteniment i desenvolupament dels valors del medi natural que l'envolten.
- La consideració que la realitat municipal d'Esparreguera presenta una característica plurinuclear pròpia, amb un centre urbà consolidat entorn del nucli d'Esparreguera, i un conjunt de realitats urbanes diferenciades que constitueixen els assentaments de Can Vinyals i Colònia Sedó al nord, i Mas d'en Gall i Can Rial al sud.

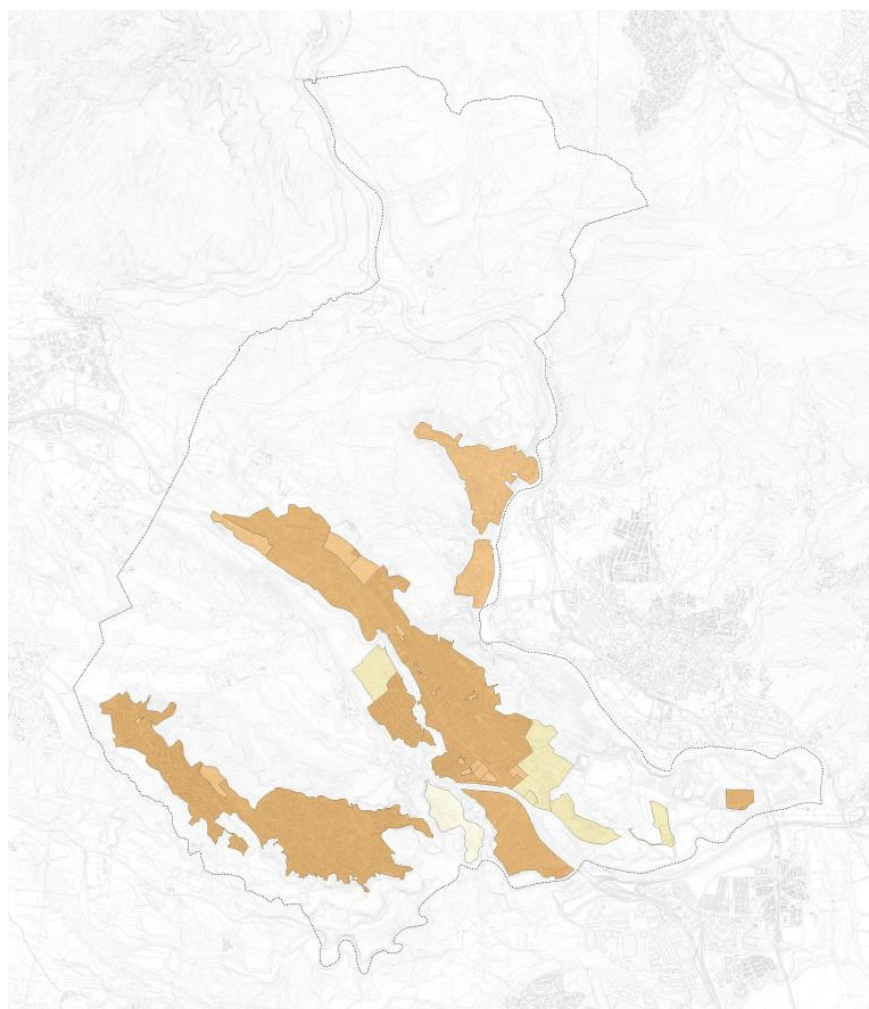
Les opcions del Pla es concreten dintre de cinc directrius estratègiques:

- La reorientació del model de creixement i del projecte de ciutat que tendeixi al reequilibri de les parts i al reforçament de la qualitat urbana de l'àrea central del seu centre històric. El Pla fa una aposta ferma per la distribució estratègica de les principals peces que s'han d'incorporar al procés urbà dels propers anys, a la vegada que posa una atenció particular als projectes concrets del centre de la ciutat. Al mateix temps, la reorientació del model té una aplicació concreta en els nuclis urbans que formen aquesta ciutat polinuclear, en el sentit de definir i concretar, en cada nucli, els àmbits de creixement i compleció que responen a les condicions particulars de cada cas.
- La diversificació de les activitats productives que inclogui tant la localització com la tipologia de les mateixes. L'aposta passa per una definició dels espais productius i per la xarxa de comunicacions, viària i ferroviària que han de servir a les mateixes i al conjunt del territori.
- La potenciació dels espais lliures i del sòl no urbanitzat. La quantitat i qualitat del terme municipal i la presència rica d'espais i unitats de paisatge, han de fer d'aquesta component un element de qualitat del conjunt, tot incorporant un doble nivell de criteris: per una part, la definició dels elements estructurants d'aquest conjunt d'espais (els torrents, els espais d'interès natural i els connectors) i, per l'altra, la classificació i regulació de la resta d'àrees que conformen el conjunt del terme municipal.
- La incorporació del patrimoni arquitectònic i ambiental de la ciutat com un element clau de la nova ordenació del Pla d'ordenació urbanística municipal. La preservació i conservació del conjunt patrimonial de la ciutat ha de passar a tenir un protagonisme singular en l'ordenació que emani del nou planejament general. Això ha comportat una atenció especial a la revisió del catàleg d'edificis i conjunts urbans de caràcter històric, artístic i ambiental de la ciutat d'Esparreguera.
- L'adequació del sòl no urbanitzable al Pla territorial metropolità de Barcelona, protegint àrees amb valor ecològic, agrícola, ramaders o forestals, evitant l'expansió descontrolat de zones urbanes. Protegint els recursos naturals, així com corredors ecològics i la biodiversitat. Permetent usos compatibles amb la seva naturalesa rústica sense alterar l'entorn natural, com poden ser explotacions agrícoles, ramaderes, forestals, instal·lacions d'energies renovables (en àrees específiques) o cert equipaments públics d'interès social.

3 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

D'acord amb l'article 25 de la Llei d'Urbanisme, els plans d'ordenació urbanística classifiquen tot el sòl del seu territori municipal en tres classes de sòl: sòl urbà (consolidat i no consolidat); sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable (delimitat i no delimitat). Tenint en compte aquestes categories, la totalitat del territori del municipi d'Esparreguera està classificat per tant en una o altra classe de sòl:

SÒL URBÀ CONSOLIDAT	SUC
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	SUNC
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	SUD
SÒL URBANITZABLE NO DELIMITAT	SUND
SÒL NO URBANITZABLE	SNU



3.1 EL SÒL URBÀ I LES SEVES CATEGORIES

3.1.1 DELIMITACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT I NO CONSOLIDAT

Delimitació del sòl urbà

Atenent a l'article 26 del TRLU, aquest POUM classifica com a sòl urbà els terrenys que han estat sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, que compten amb tots els serveis urbanístics bàsics o bé són compresos en àrees consolidades per l'edificació, i aquells altres terrenys que, en execució del planejament urbanístic, assolixen el grau d'urbanització que aquest determina.

Delimitació del sol urbà consolidat i no consolidat

En la sèrie de plànols d'ordenació a o03.4 Qualificació del sòl 1k escala 1/1.000 es delimita el sòl urbà, distingint el sòl urbà consolidat del no consolidat.

Dins el sòl urbà, i en compliment dels articles 30 i 31 del TRLU, el pla distingeix el sòl urbà consolidat, i el sòl urbà no consolidat.

Constitueixen el **sòl urbà consolidat**, els terrenys que tenen la condició de solar, d'acord amb l'article 29 del TRLU, i els terrenys als quals només manca, per a assolir la condició de solar, completar o acabar la urbanització en els termes assenyalats per l'article 29.a) del TRLU, tant si han estat inclosos amb aquesta finalitat en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana com si no ho han estat.

Constitueixen el **sòl urbà no consolidat**, el sòl urbà altre que el consolidat, que ha estat inclòs en un polígon d'actuació urbanística o en un pla de millora urbana.

Es preveuen quinze Polígons d'Actuació Urbanística (PAU), tots ells residencials i quatre Plans de Millora Urbana (PMU), dos residencials i dos d'activitat econòmica.

		Ús principal	Superfície	Sostre residencial	Sostre Industrial	Sostre comercial	Habitatges Lliures	Habitatges HPP	Habitatges TOTAL
Sòl urbà no consolidat (SUNC)			857.627 m²	111.580 m²	76.622 m²	8.218 m²	658 hab	389 hab	1.047 hab
PAU1	Cap d'Amunt de la Vila	Residencial	7.130	7.773	0	2.900	44	26	70
PAU2	Antic teatre l'Estrella	Residencial	2.286	1.954	0	0	14	6	20
PAU3	Av. Francesc Macià / C. de la Gorgonçana	Residencial	5.737	8.182	0	1.071	51	34	85
PAU4	Fàbrica de Tovallols	Residencial	2.014	3.898	0	0	26	14	40
PAU5	Lluís Auguet - Porta Sud	Residencial	7.553	7.757	0	626	53	28	81
PAU6	Camí Rai - Porta Sud	Residencial	7.838	5.334	0	0	36	20	56
PAU7	CAMAC - Porta Sud	Residencial	12.522	9.120	0	798	63	32	95
PAU8	Porta Sud	Res - Act econ	9.678	7.120	3.200	1.780	54	19	73
PAU9	Carrer dels Paraires	Residencial	13.102	7.825	0	0	48	24	72
PAU10	Pavelló Ramon Martí	Residencial	901	1.478	0	0	7	8	15
PAU11	Pau Font	Residencial	3.397	4.091	0	0	28	14	42
PAU12	Vinya del Flamenc	Residencial	37.879	21.766	0	0	60	76	136
PAU13	Continuació C. Margarida	Residencial	2.461	1.615	0	0	9	5	14
PAU14	Can Vinyals	Residencial	429.300	77.278	0	0	260	0	260
PAU15	Av. Francesc Macià	Residencial	1.268	2.040	0	892	14	7	21
TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			543.066 m²	89.953 m²	3.200 m²	8.067 m²	507 hab	313 hab	820 hab
PMU1	Can Comelles I	Residencial	43.254	21.627	0	151	151	76	227
PMU2	Can Comelles II	Activitat econòmica	55.245	0	33.147	0	0	0	0
PMU3	Colònia Sedó	Res - Act econ	148.937	11.512	54.683	0	80	40	120
PMU4	Industrial Nord	Activitat econòmica	67.124	0	40.275	0	0	0	0
TOTAL PLANS DE MILLORA URBANA			314.562 m²	21.627 m²	73.422 m²	151 m²	151 hab	76 hab	227 hab

El sòstre i els habitatges del PAU14 Can Vinyals i el PMU03 Colònia Sedó, no s'han inclòs en el sumatori total

Desenvolupament i gestió urbanística del sòl urbà consolidat i no consolidat

En el **sòl urbà consolidat**, no inclòs en polígons d'actuació o en sectors de millora urbana, el seu desenvolupament és directe mitjançant les llicències d'edificació en els terrenys que tenen la condició jurídica de solar, no afectats pel sistema viari o altres i urbanitzats, és a dir, amb tots els carrers oberts a que afronta el solar, i amb els serveis i la pavimentació, o si no es troba urbanitzat, assegurant la seva urbanització simultània a l'edificació.

En el **sòl urbà no consolidat** inclòs en polígons d'actuació urbanística o en sectors de pla de millora urbana, el seu desenvolupament es realitza mitjançant el sistema de reparcel·lació en les modalitats de compensació bàsica o de cooperació, amb la redacció dels projectes de reparcel·lació, i la

posterior urbanització dels mateixos. En aquests àmbits no es pot edificar fins que no està aprovada la reparcel·lació, que defineix els nous solars edificables, i els assigna equitativament entre els propietaris de l'àmbit en proporció al sòl aportat. També es distribueixen les càrregues d'urbanització entre els solars en proporció al seu valor.

En conjunt, la superfície de sòl urbà no consolidat prevista al POUM és de 85,76 Ha, que es distribueix en 54,31 Ha de polígons d'actuació urbanística i 31,45 Ha de plans de millora urbana. El nombre màxim d'habitatges previst en aquests sectors és de 1.047 habitatges, dels quals 389 han de ser de protecció pública (sense tenir en compte el PAU 14 Can Vinyals i el PMU 03 Colònia Sedó). I un sostre industrial de 76.622 m².

3.2 EL SÒL URBANITZABLE

3.2.1 DELIMITACIÓ DELS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Delimitació dels sectors de sòl urbanitzable delimitat

Aquest Pla d'ordenació urbanística classifica com a sòl urbanitzable els terrenys que considera necessaris i adequats per a garantir el creixement de la població i de l'activitat econòmica, d'acord amb una utilització racional del territori i del medi ambient, condicionant el creixement urbà a la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals del municipi, i seguint uns models d'ocupació del sòl per ampliació dels nuclis urbans tradicionals.

Els sectors de sòl urbanitzable delimitat són els que el Pla d'ordenació urbanística declara que poden ser transformats d'una situació rústica, a unes condicions urbanes. El Pla estableix i delimita els diferents sectors en que es divideix el sòl urbanitzable delimitat a l'objecte del seu desenvolupament parcial.

La determinació d'aquest sòls es fa als plànols d'ordenació mitjançant la delimitació de sectors.

A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable delimitat, el Pla descriu els objectius del seu desenvolupament i en determina les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

La nova proposta del POUM delimita quatre sectors de sòl urbanitzable delimitat amb una superfície total de 52,8512 ha. El creixement previst s'ajusta pràcticament a les previsions del PTMB, que limita el creixement d'Esparreguera a 56,85 ha segons l'estratègia de creixement moderat.

		Superfície	Coefficient edificabilitat bruta	Sostre residencial	Sostre Industrial	Habitatges Lliures	Habitatges HPP	Habitatges TOTAL
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)		528.512 m²		178.926 m²	70.956 m²	1.073 hab	814 hab	1.887 hab
Àrees de creixement residencial								
SUD1	El Castell II	237.845	0,600	142.707		856	670	1.526
SUD2	La Creueta	120.729	0,300	36.219		217	144	361
Àrees de creixement d'activitats								
SUD3	Ca n'Estruc	46.709	0,200		9.342			
SUD4	Magarola Nord	123.228	0,500		61.614			

Delimitació dels sectors de sòl urbanitzable no delimitat

El SUND 01 l'Olana, prové d'un sector del POUM 2004 amb Pla parcial aprovat definitivament per la CTUB el 21 de febrer de 2008 i publicat al BOPB el 3 de febrer de 2009, amb el projecte d'urbanització redactat adjunt al pla parcial. aquest sector s'hagi arribat a desenvolupar.

En el marc d'aquest nou POUM i a l'empara del "ius variandi", es redueix l'àmbit del sector exclouent-lo parcialment de qualsevol desenvolupament urbanístic, així com deixar-lo en sòl urbanitzable no delimitat, a l'espera de tenir una proposta en ferm del traçat de la variant de la B-231, per tal de comprovar la incidència que tindrà aquesta infraestructura sobre el sector previst.

Aquesta modificació no ha de generar cap lesió de bens o drets indemnitzable derivada del canvi d'ordenació en produir-se amb posterioritat al transcurs dels terminis previstos pel seu desenvolupament.

Les raons objectives que justifiquen la modificació del sector deriven de la pròpia prescripció establerta en el Document d'Abast de l'OTAAA, en el que es desaconsella la transformació urbanística de la meitat sud del sector per l'existència de cursos fluvials amb diversa vegetació de ribera associada. D'aquesta manera es redueix l'àmbit del sector per evitar una major ocupació del sòl al sud i facilitar-ne la gestió, mantenint la reserva de la variant de la B-231.

	Superfície	Coefficient edificabilitat bruta	Sòstre residencial	Sòstre industrial	Sòstre comercial	Habitatges lliures	Habitatges HPP lloguer	Habitatges HPP venda	Habitatges TOTAL
Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)	164.027 m²			114.819 m²	0 m²	0 hab	0 hab	0 hab	0 hab
SND1 L'Olanda	164,027	0,700		114,819		0	0		0

En conjunt, la superfície de sòl urbanitzable prevista al POUM és de 104,6016 Ha, que es distribueix en 52,8512 Ha de sòl urbanitzable delimitat i 16,4027 Ha de sòl urbanitzable no delimitat. El nombre màxim d'habitatges previst en aquests sectors és de 1.887 habitatges, dels quals 814 han de ser de protecció pública. I un sostre industrial de 70.956 m2.

Desenvolupament i gestió urbanística dels sectors de sòl urbanitzable

En **sòl urbanitzable delimitat** el Pla es desplega necessàriament per mitjà de plans parcials urbanístics. El seu àmbit territorial s'haurà de correspondre amb els sectors de planejament delimitats per aquest Pla en els plànols d'ordenació.

El desenvolupament parcial dels sectors en subsectors es podrà dur a terme si es fa d'acord amb allò que estableix l'article 91 del Text refós de la Llei d'urbanisme.

Atenent a l'apartat 7 de l'article 58 de la TRLUC i a l'apartat 4 de l'article 68 del RLUC, en els àmbits del sòl urbanitzable delimitat per als quals es delimiten sectors subjectes a un pla parcial urbanístic (PPU) el Pla d'ordenació urbanística:

- Concreta la delimitació dels sectors, que poden ser discontinus
- Determina la inclusió en el sector de terrenys destinats a sistemes generals o la vinculació al sector, a efectes de gestió, de terrenys destinats a sistemes generals d'acord amb el que estableix l'article 35.2 del RLUC, i preveu, si s'escau, les connexions amb les infraestructures exteriors a càrrec del sector.
- Fixa l'índex d'edificabilitat bruta, els usos principals i els compatibles, i les densitats o intensitats dels usos.
- Fixa els estàndards que determinen les reserves mínimes per als sistemes urbanístics d'espais lliures i d'equipaments comunitaris de titularitat pública.
- Determina, si s'escau, la participació del sector en els costos d'implantació de les infraestructures de transport públic, d'acord amb el que estableix la legislació sectorial.
- Estableix els terminis per a la formulació i tramitació del planejament derivat i per a l'execució del planejament.

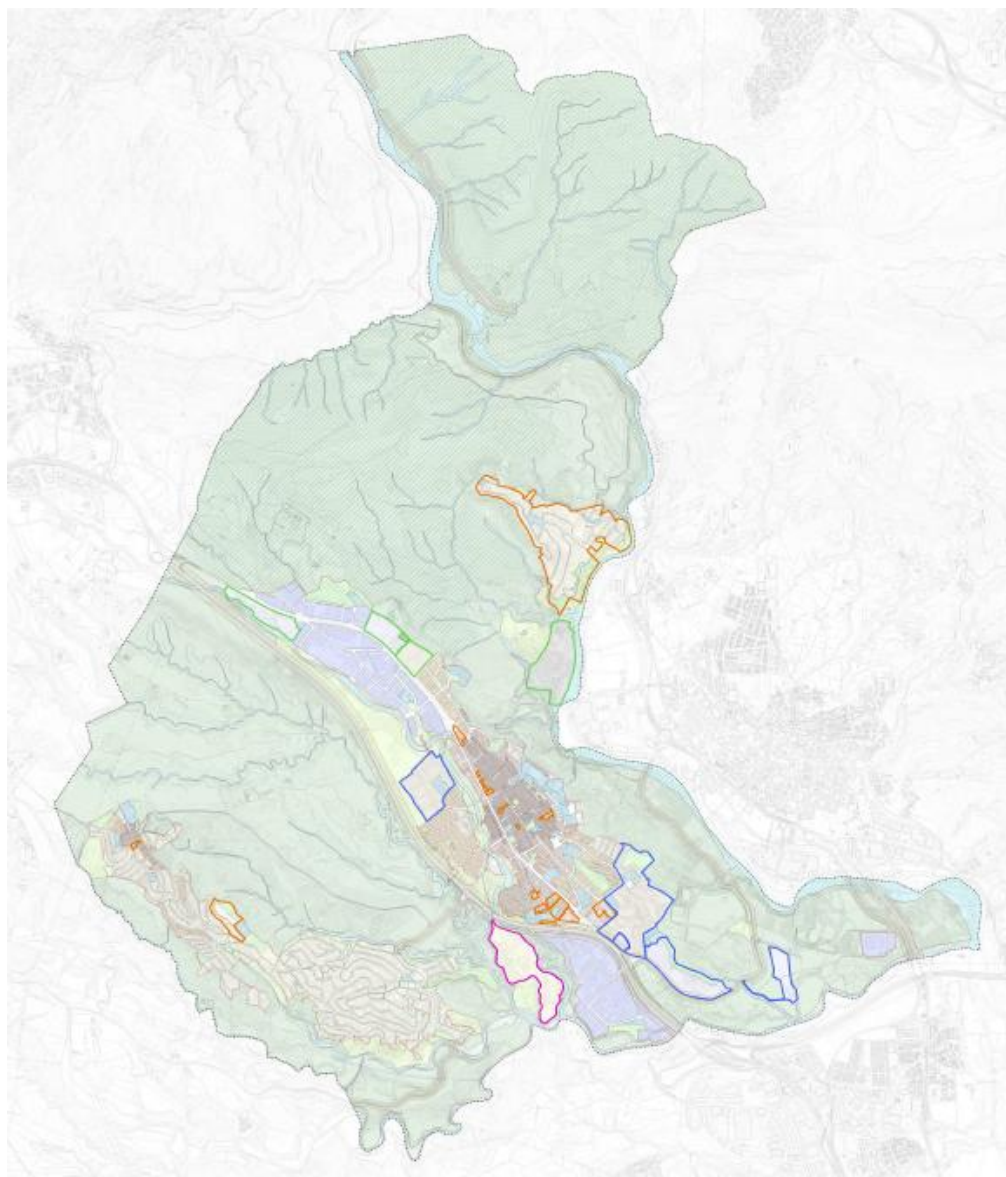
En el present POUM d'Esparreguera es mantenen dos sectors residencials que ja compten amb cessions anticipades (SUD 01 El Castell II i SUD 02 la Creueta); i es creen dos de nou, d'activitat econòmica.

Per a la transformació urbanística del **sòl urbanitzable no delimitat**, atenent a l'article 33.4 del TRLUC, cal la formulació, la tramitació i l'aprovació definitiva d'un pla parcial de delimitació, i s'ha d'acreditar que l'actuació sigui coherent amb els paràmetres determinats pel pla d'ordenació urbanística municipal.

El règim d'ús del sòl urbanitzable no delimitat, atenent a l'article 52.2 del TRLUC, s'ajusta al règim d'utilització, gaudi i disposició establert per al sòl no urbanitzable. Els propietaris de sòl urbanitzable no delimitat poden promoure'n la transformació, d'acord amb el que estableix la legislació vigent.

3.3 SUPERFÍCIES SOL URBÀ I URBANITZABLE

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	SUPERFÍCIE		SOSTRE		SOSTRE ut.
	m²s	%	m²st	%	
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	3.857.016,3 m²s	14,1%	2.405.555,7 m²s	83,5%	8.469
PLANS DE MILLORA URBANA	314.561,6 m²s	1,2%	33.139,2 m²s	1,2%	229
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA RESIDENCIALS	544.158,4 m²s	2,0%	173.581,2 m²s	6,0%	933
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA INDUSTRIAL	0,0 m²s	0,0%	3.250,4 m²s	0,1%	0
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	858.727,8 m²s	3,1%	209.970,9 m²s	7,3%	1.162
TOTAL SÒL URBÀ	4.715.744,1 m²s	17,3%	2.615.526,6 m²s	90,8%	9.631
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL	358.574,5 m²s	1,3%	190.998,9 m²s	6,6%	2.073
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT INDUSTRIAL	182.826,0 m²s	0,7%	73.533,7 m²s	2,6%	0
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT TERCIARI	0,0 m²s	0,0%	0,0 m²s	0,0%	0
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	541.400,6 m²s	2,0%	264.532,6 m²s	9,2%	2.073
TOTAL SÒL QUALIFICAT	27.301.251,9 m²s	100,0%	2.880.059,2 m²s	100,0%	11.704



Plànol o.03.1 Règim del sòl

3.4 EL SÒL NO URBANITZABLE

Constitueixen el sòl no urbanitzable, d'acord amb l'article 32 de la TRLUC:

a) Els terrenys incompatibles amb la seva transformació per raó de:

- Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial.
- Les determinacions dels plans territorials i/o directors.
- La seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys inadequats al desenvolupament urbà per raó de:

- Els valors considerats per la legislació aplicable en matèria de règim de sòl i de valoracions.
- L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible.

c) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

3.5 SUPERFÍCIES DEL RÈGIM DEL SÒL

TIPUS DE SÒL		
SÒL URBÀ (SU)	4.715.744,1 m²s	17,4%
SUC - SÒL URBÀ CONSOLIDAT	3.857.016,3 m²s	14,2%
PMU - PLA DE MILLORA URBANA	314.561,6 m²s	1,2%
PAU - POLÍGON D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	544.166,2 m²s	2,0%
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT (SUD)	541.400,6 m²s	2,0%
SÒL NO URBANITZABLE (SNU)	21.880.080,2 m²s	80,6%
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA TERRITORIAL		
N1	884.469,1 m²s	3,3%
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA LOCAL		
N2	196.745,9 m²s	0,7%
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL TERRITORIAL		
N3a SÒL D'INTERÈS NATURAL I AGRARI	13.172.779,7 m²s	48,5%
N3b SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL DE LA VINYA	5.606.900,0 m²s	20,7%
SISTEMES		
SE EQUIPAMENTS	28.620,8 m²s	0,1%
SV PARCS I JARDINS PÚBLICS	0,0 m²s	0,0%
ST SERVEIS TÈCNICS	3.936,6 m²s	0,0%
ST SERVEIS FERROVIARIS	122.713,0 m²s	0,5%
SH HIDROGRÀFIC	1.571.358,0 m²s	5,8%
TOTAL TERME	27.137.224,8 m²s	100,0%

4 QUALIFICACIÓ I REGULACIÓ NORMATIVA DEL PLA

Durant la vigència del PGOU s'han dut a terme moltes modificacions de planejament, i molt de planejament derivat, aquest fet ha provocat que en primer lloc s'hagi fet una refosa normativa del planejament vigent. El POUM manté moltes de les condicions i característiques plantejades pel PGOU vigent.

El POUM planteja per tant una regulació de les diferents zones edificables, partint de la refosa normativa dels diferents planejaments promoguts durant la vigència del PGOU, i defineix una nova

estructura, ordenada i lògica, que mantingui la major interrelació possible amb les actuals zones i amb la seva nomenclatura.

4.1 SISTEMES URBANÍSTICS

Integren els sistemes urbanístics generals, atenent a l'article 34.1 del TRLU, els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris, i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és d'abast municipal o superior. Els sistemes urbanístics generals configuren l'estructura general del territori i determinen el desenvolupament urbà.

Integren els sistemes urbanístics locals, atenent a l'article 34.2 del TRLU, els terrenys que el planejament urbanístic reserva per a les comunicacions, per als equipaments comunitaris i per als espais lliures públics, si llur nivell de servei és un àmbit d'actuació de sòl urbà o de sòl urbanitzable delimitat o al conjunt de sòl urbà del municipi.

La consideració de sistemes implicarà la declaració de la utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys als efectes d'allò que disposa l'article 109 del TRLU. Això no obstant, pel que fa al sistema d'equipaments, si el Pla d'ordenació urbanística no en determinen l'ús, caldrà prèviament concretar-lo mitjançant la tramitació d'un pla especial urbanístic on es justificarà la necessitat de la titularitat pública. També s'haurà de tramitar un pla especial urbanístic per tal de canviar l'ús assignat pel Pla d'ordenació urbanística a un equipament concret.

Pel que fa al sistema d'equipaments comunitaris i els serveis tècnics poden ser de titularitat pública o privada, en aquest cas no implicarà la declaració d'utilitat pública i la necessitat d'ocupar els terrenys.

Els sòls destinats a sistemes per aquest Pla d'ordenació urbanística municipal es classifiquen de la forma següent:

- Sistema urbanístic de comunicacions
 - Sistema viari, clau SX
 - Sistema ferroviari, clau SF
- Sistema hidrogràfic
 - Sistema hidrogràfic, clau SH
- Sistema urbanístic d'espais lliures públics
 - Sistema d'espais lliures, zones verdes, clau SV
- Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris
 - Sistema d'equipaments, clau SE
 - Sistema de serveis tècnics i ambientals, clau ST

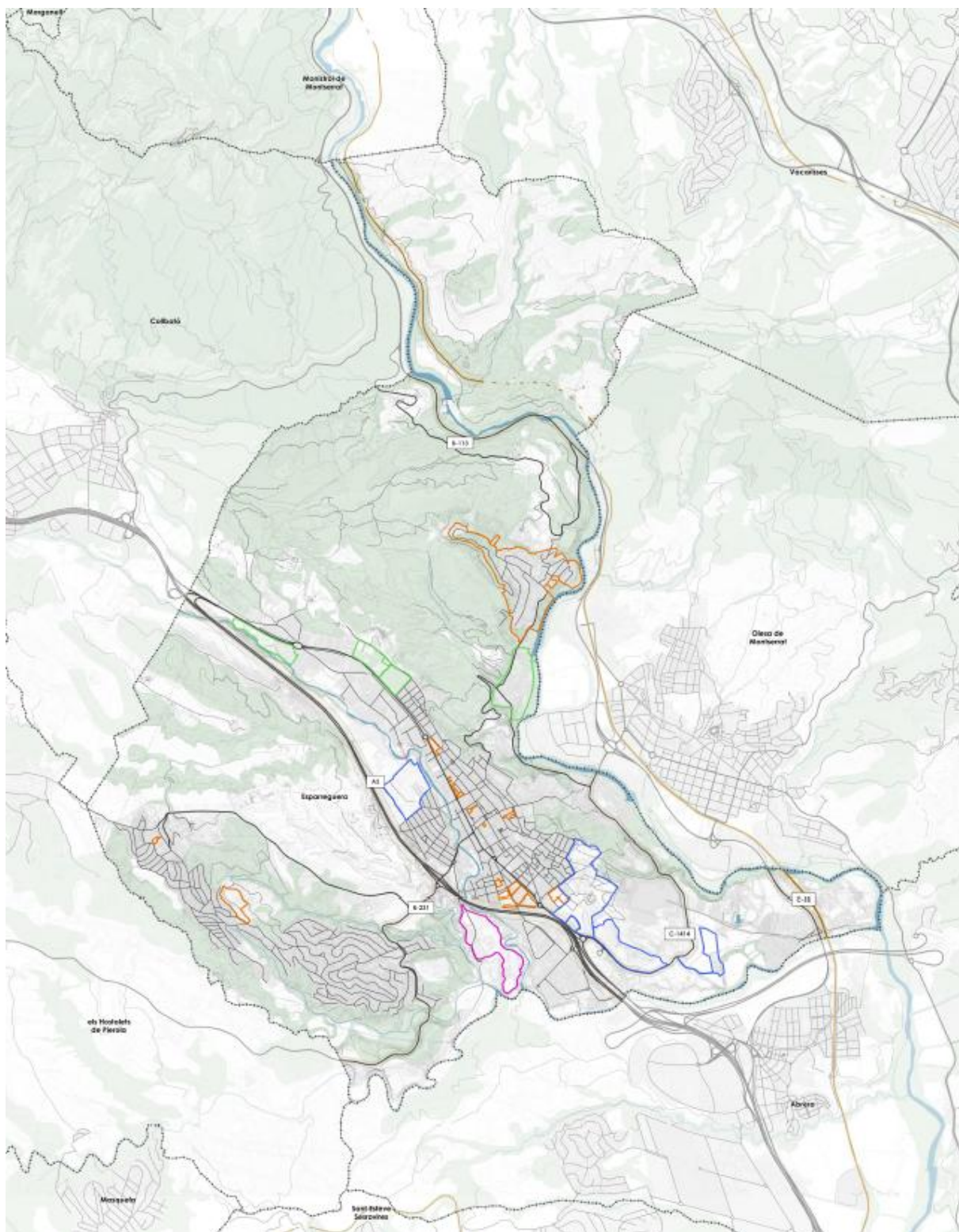
El POUM proposa una estructura general basada en la connectivitat dels sistemes d'espais lliures i d'equipaments, que permeti assolir uns nivells adequats de qualitat de vida, fomenti la mobilitat sostenible i millori la seva accessibilitat.

4.1.1 Sistema viari

Comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària destinats a la vialitat i l'aparcament, que han de permetre la connexió entre els diferents sectors del territori i garantir un nivell d'accessibilitat i de mobilitat adequat dins del terme municipal, tant per al tràfic privat, a motor o no, com per al transport públic i per als vianants.

Es compon de les següents categories:

- Xarxa viària bàsica territorial
- Xarxa viària local
- Xarxa viària de camins locals
- Xarxa rural paisatgística



plànol 002.1 Estructura de comunicacions

4.1.2. Sistema ferroviari

El sistema ferroviari compren aquells sòls ocupats per les línies de ferrocarril existents, en projecte o previstes pel futur, les franges de terreny a cada costat de la plataforma fins la distància i amb els criteris i condicions establertes per la normativa sectorial aplicable, així com també les instal·lacions directament relacionades amb la xarxa ferroviària.

4.1.3 Sistema hidrogràfic

Constitueix el sistema hidrogràfic el conjunt de rius, canals, rieres, torrents, fonts naturals i el subsòl de les diverses capes freàtiques. Aquest sistema inclou com a domini hidràulic tot l'àmbit fluvial que abasta l'aigua, la vegetació de ribera i els sistemes naturals. D'aquesta manera es vol protegir també les comunitats vegetals i faunístiques que formen part dels cursos fluvials.

Comprèn els sòls corresponents a la zona fluvial que inclou la llera del riu i les seves riberes. Aquesta zona està delimitada per l'instrument de planificació hidrològica corresponent, d'acord amb la zona inundable en un període de retorn d'avinguda de 10 anys.

A part de la seva funció pròpiament hidràulica, el sistema hidrogràfic presenta interès en relació al paisatge del municipi, al potencial com a connector biològic, al manteniment de la biodiversitat, i pel que fa a l'aqüífer i els recursos hídrics. Al sòl urbà actua també com a element vertebrador dels espais lliures dels entorns de les rieres.

4.1.4 Sistema d'espais lliures

El POUM reconeix els espais lliures públics existents en el nucli urbà consolidat i proposa nous espais lliures en les noves àrees de creixement del sòl urbà, en els sectors de sòl urbanitzable i en el sòl no urbanitzable.

L'estructura general d'espais lliures que proposa el POUM es crea a partir de la voluntat de configurar una estructura d'espais lliures lineals que facilitin els recorreguts dins del nucli urbà i des d'aquest cap als camins de l'entorn, amb la finalitat d'enllaçar l'espai urbà i l'entorn rural, integrant els elements característics del paisatge.

El sistema d'espais lliures s'estructura en els plànols d'ordenació en les categories següents que s'identifiquen amb les claus corresponents:

- Les places i jardins urbans (SV1), com espais lliures on la funció important és la relació de les persones i amb les activitats que els envolten. Molts d'aquests espais són aparcaments existents i el Pla facilita la possibilitat de destinar-los a places o jardins urbans amb l'opció de reubicar aparcament en soterrani.
- Els parcs territorials i els espais connectors (SV2), com espais lliures on domina la vegetació, per tant tous, i que quan són inserits al teixit urbà salvant desnivells importants, tenen la funció connectora i d'element natural i paisatgístic.
- Els espais lliures o parcs territorials de protecció especial (SV3), amb el mateix concepte d'espai lliure on domina la vegetació, com seria una SV2, però que es regula com si fos Sòl no urbanitzable de protecció especial.

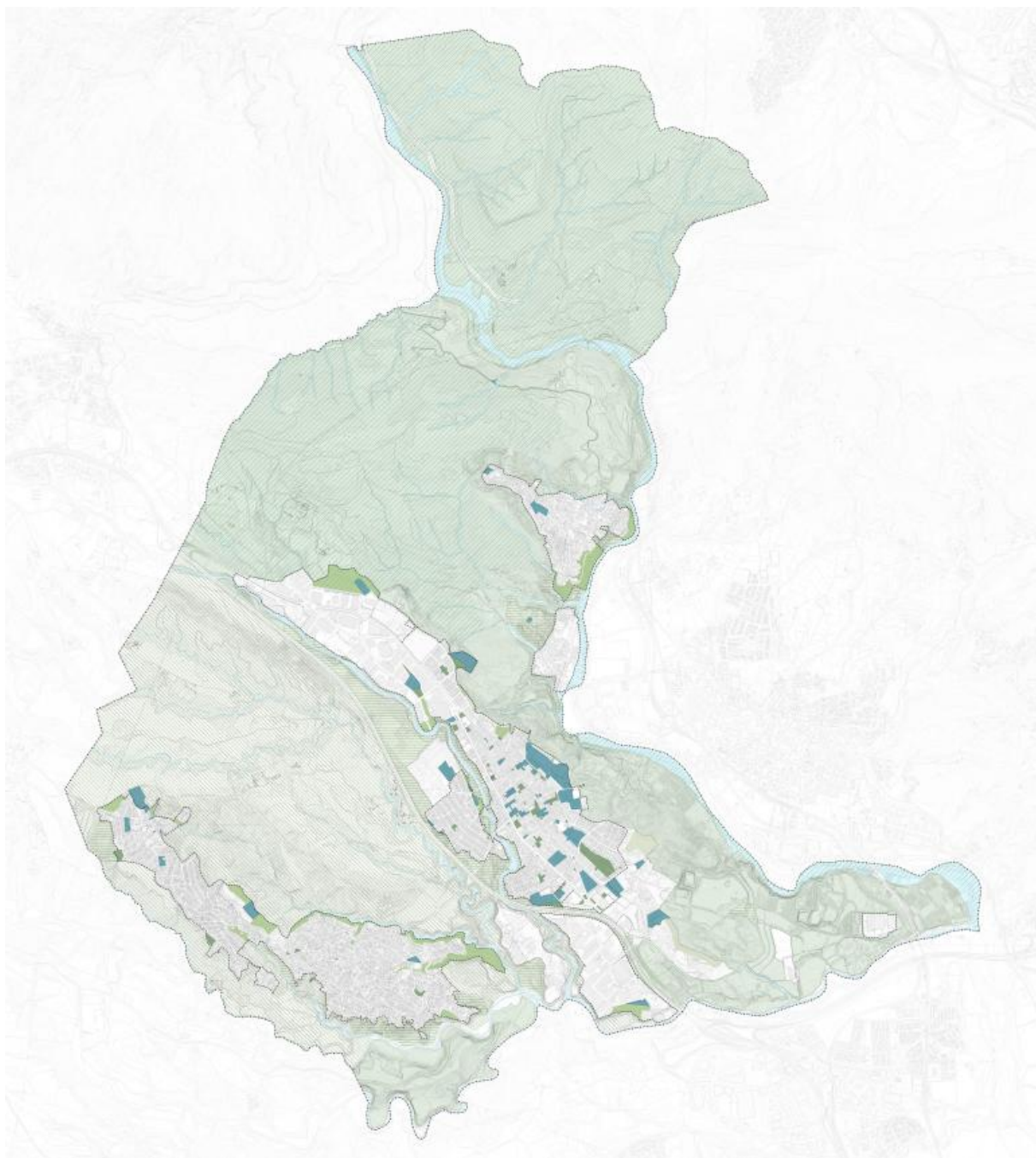
L'assoliment d'un estàndard de qualitat

L'article 58.1f del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (consolidat amb les modificacions introduïdes per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, i per la Llei 7/2011, del 27 de juliol, de mesures fiscals i financeres) determina que els plans d'ordenació urbanística municipal:

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.

Als efectes del compliment de les reserves mínimes d'espais lliures que estableix la legislació urbanística, el sostre total destinat a habitatge en sòl urbà és de 2.270.876 m²st.

Així doncs, la reserva mínima d'espais lliures ha de ser de 454.175,3 m², inferior a la superfície de 460.851 m² que preveu el Pla.



Plànol 004.1. Sistemes generals. Zones verdes i equipaments

4.1.5 Sistema urbanístic d'equipaments comunitaris

Els equipaments, per la seva naturalesa i finalitat, esdevenen elements cabdals en la configuració de la forma i el funcionament de la ciutat. A diferència dels altres usos de desenvolupament majoritari i extensiu (habitatge, indústria) els equipaments no defineixen, per ells mateixos, teixits de ciutat però, en canvi, la seva presència és insubstituïble per a la formació d'aquests teixits de manera completa. Aspectes com la posició, la qualitat funcional i arquitectònica dels mateixos, són cabdals en la construcció de la ciutat.

Tal com s'ha exposat a l'anàlisi, la ràtio actual de sòl d'equipament per habitant és inferior a l'estàndard del PTGC i encara més baixa si es descompten els equipaments privats. La proposta se centra en augmentar les reserves i en la mesura que sigui possible complir els estàndards per a cada ús i millorar l'accessibilitat als equipaments, especialment des de les zones més aïllades on pràcticament

no hi ha equipaments, com són el barri de La Plana i les urbanitzacions residencials. En aquest sentit les millores explicades en l'estructura de comunicacions ajudaran a reduir les distàncies entre barris i generar recorreguts cívics per accedir als equipaments.

Els àmbits d'actuació previstos també generaran noves reserves d'equipaments a les àrees amb més mancances entre les que destaquen la nova peça al sud del barri Font i la reserva a Can Comelles al nord del nucli.

Les noves reserves en sectors de sòl urbanitzable permetran augmentar els equipaments esportius, preveient la possibilitat de traslladar el camp de futbol a una nova ubicació, al sector SUD 03/04 Can Comelles nord i així aprofitar l'espai de l'actual camp per a nous equipaments i espais lliures amb una situació més cèntrica.

La presència de les peces d'equipament dins del context urbà ha de respondre no només als factors relacionats amb la cobertura o prestació de determinats serveis necessaris per a la vida ciutadana, si no també i molt particularment a la seva capacitat de qualificar els espais i els recorreguts per damunt d'altres usos o implantacions edificades.

Els sòls destinats a equipaments es classifiquen i es defineixen de la següent manera:

- SEa Adiminstratiu / Cultural / Social / Proveïment / Religions

Administratiu: Comprèn el conjunt d'instal·lacions i edificis destinats a acollir els serveis públics d'administració i seguretat.

Cultural: Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a la conservació, transmissió i exhibició de l'art en totes les seves disciplines

Social: Comprèn el conjunt d'instal·lacions destinades a millorar la qualitat de vida dels ciutadans, sobretot aquells que més ho necessiten (gent gran, persones amb minusvalidesa o dependència, marginació, etc), així com aquelles activitats encaminades a afavorir les relacions entre els ciutadans.

Proveïment: Comprèn els edificis com poden ser els escorxadors, mercats i altres centres de proveïment, sempre de titularitat pública, encara que de possible gestió privada.

Religions / Comunitari: Comprèn el conjunt de recintes destinats al culte o la reunió amb fins religiosos, reconeguts, declarats o certificats per les respectives esglésies, confessions o comunitats.

- SEd Docent

Comprèn tots els centres docents, així com els annexes esportius.

- SEe Esportiu

Comprèn totes les superfícies destinades a la pràctica, ensenyament o exhibició d'especialitats esportives. Aquesta clau no inclou aquells recintes esportius lligats físicament i funcionalment a altres usos diferenciats i autònoms tals com recintes educatius, etc.

- SEf Funerari

Comprèn el conjunt d'instal·lacions per a activitats i serveis propis de la tècnica i/o activitat funerària, els hàbits socials en matèria de serveis funeraris, inclosa la vetlla i incineració de cadàvers, així com els recintes destinats a la inhumació de cadàvers d'acord amb el que estableix la normativa sobre policia sanitària i mortuòria.

- SEm Ambiental

Comprèn les Instal·lacions i infraestructures destinades a la protecció, gestió i millora del medi ambient. L'objectiu del sistema és garantir un funcionament ambiental sostenible del municipi o territori, assegurant serveis públics ambientals, minimitzant impactes i preservant els recursos naturals.

- SEs Sanitari i assistencial

Comprèn tots els centres destinats a l'orientació, prevenció, informació, detecció o administració de serveis mèdics, quirúrgics i hospitalaris, així com tots aquells relacionats a atendre persones dependents.

- SEg Habitatge dotacional públic

Comprèn el sòl que es destina a les actuacions públiques d'habitatge destinades a satisfer els requeriments temporals de col·lectius de persones amb necessitats d'assistència o emancipació justificada en polítiques socials prèviament definides.

4.1.6 Sistema de serveis tècnics

El sistema de serveis tècnics comprèn els terrenys destinats a la dotació d'infraestructures, d'abastament d'aigües potables, d'aigües residuals, pluvials i de rec, depuradores, centrals i xarxes d'energia elèctrica, de gas, de comunicacions i de telefonia o parcs mòbils de maquinària. També s'inclouen tots els elements necessaris pel correcte funcionament d'aquestes instal·lacions.

4.2 ZONES

Les zones corresponen als espais on es produeixen les activitats privades amb diversos tipus d'aprofitament, i es complementen amb els sistemes, d'ús i titularitat majoritàriament pública, que les completen en matèria de comunicacions, espais lliures, serveis tècnics i equipaments comunitaris.

Al POUM es distingeixen diferents zones atenent l'ús principal o el tipus d'activitat predominant, que en sòl urbà i urbanitzable es divideix en tres categories principals: residencial, industrial o terciari.

4.2.1 Zones en sòl urbà

Zona de nucli antic (R1)

Comprèn els teixits urbans més antics que responen a la forma de creixement al llarg dels carrers formant cases de cos.

b) Es diferencien tres subzones:

- Subzona R1a: Abasta els carrers del nucli antic d'Esparreguera
- Subzona R1b: Abasta la part de l'antiga carretera N-II (actual carrer Francesc Macià), en la qual el Pla té per objecte conservar les característiques històriques d'alguns trams.
- Subzona R1c: Abasta el nucli antic del barri de Mas d'en Gall

El POUM proposa conservar l'estructura urbana i edificatòria, i a la vegada, possibilitar l'adequació d'aquests habitatges a les necessitats actuals. Per aquest motiu, les obres d'enderroc aportaran el degut projecte de substitució, reforma, rehabilitació o gran rehabilitació ajustat a les condicions d'ordenació de la zona, llevat d'enderroc urgent justificat per ruïna imminent d'edificació, construcció o instal·lacions que posin en perill la seguretat de les persones o de les coses. En aquests supòsits procedirà la declaració de ruïna segons els procediments previst a la normativa aplicable.

Zona Residencial en illa tancada o semitancada (R3)

Aquesta zona abasta l'edificació destinada a plurihabitatge que s'organitza formant illes tancades donant façana a carrer totes les cares de l'illa, formant trames que s'anomenen eixample.

Es diferencien dues subzones:

- Subzona R3a: Illa tancada
- Subzona R3b: Illa semitancada
- Subzona R3c: Illes que donen façana a l'antiga carretera (actualment Av. Francesc Macià)

Correspon al tipus d'ordenació segons alineació de vial, formant illes tancades o semitancades, de manera que les parcel·les presenten façana als carrers que formen i delimiten l'illa.

Zona Residencial ordenació oberta (R4)

Abasta els sòls destinats a edificis disposats separatament als límits de la parcel·la formant un conjunt amb espais lliures entre ells que poden ser d'ús públic o d'ús privat.

Els espais lliures entre edificis tindran la funció d'espai enjardinat, pavimentat amb elements permeables o terrassat amb arbrat. A aquests espais seran admesos els usos per a activitats econòmiques relacionats amb les plantes baixes o bé per a aparcament de vehicles.

Els propietaris dels espais lliures entre edificis que s'integrin a l'ús públic per mantenir continuïtat amb l'espai públic urbà, hauran de garantir/assumir al seu càrrec el seu manteniment i conservació en les condicions de funcionalitat, seguretat i higiene que requereix l'espai públic urbà.

Es diferencien dues subzones:

- Subzona R4a: Volumetria específica
- Subzona R4b: Edificació aïllada plurifamiliar

Correspon a l'edificació ordenada per definició volumètrica.

Zona residencial en filera (R5)

Abasta els sòls destinats a edificis entre mitgeres formant rengles amb una certa uniformitat per trams de carrer on la relació amb el carrer és més important que la formació d'illa.

Es diferencien tres subzones:

- Subzona R5a: Parcel·la petita
- Subzona R5b: Parcel·la gran
- Subzona R5c: Parcel·la petita El Castell

Correspon a l'edificació segons alineació de vial, podent estar enretirat o no.

Zona residencial en cases aïllades (R6)

Abasta els sòls destinats a edificació aïllada amb espais lliures enjardinats sobre parcel·les separades amb partions de les veïnes i de l'alineació de vial.

Dins d'aquesta zona es diferencien tres subzones per tal de regular les diferències entre la parcel·lació original:

- Subzona R6a, parcel·la petita
- Subzona R6b, parcel·la mitjana
- Subzona R6c, Can Vinyals
- Subzona R6d, el Castell I
- Subzona R6e, parcel·la gran

Correspon al tipus d'ordenació en edificació aïllada.

Zona de verd privat (ZV)

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà no edificades que, per tractar-se de jardins o per la seva situació, cal que siguin conservades pels valors i caràcter de la seva vegetació o pel manteniment dels espais buits del paisatge urbà.

L'ordenació d'aquesta zona respecta la titularitat privada dels terrenys, d'acord amb el seu destí de verd privat.

Zona Industrial (A1)

Abasta les àrees destinades específicament a l'ús industrial que es dona als polígons expressament previstos per a aquestes activitats.

Es diferencien les següents subzones:

- Subzona A1a: Correspon a les edificacions industrials col·locades entre mitgeres, sobre parcel·la petita i formant illes tancades.
- Subzona A1b: Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la sobre parcel·la petita.
- Subzona A1c: Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la sobre parcel·la gran.
- Subzona A1d: Correspon a les edificacions industrials que es col·loquen aïllades a la parcel·la sobre parcel·la gran.

Zona de serveis i usos terciaris (A2)

Abasta les àrees destinades específicament a l'ús terciari i comercial.

Edificació segons edificació aïllada o alineació de vial, adoptant el tipus d'ordenació segons l'illa on se situï.

4.2.2 Zones en sòl no urbanitzable

Pel que fa al sòl no urbanitzable, amb l'objectiu de preservar el medi natural del municipi d'Esparreguera i garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures, es delimiten els espais oberts que actualment ja estan protegits sectorialment per la legislació ambiental, i es regulen els diversos usos o activitats per cada tipus de sòl no urbanitzable, de forma que no malmetin els valors que es pretenen protegir d'acord amb la legislació territorial i sectorial.

En el sòl no urbanitzable el POUM estableix les següents qualificacions:

- Zona de sòl de protecció preventiva territorial, clau N1
- Zona de sòl de protecció especial local pel seu valor ecològic i connector, clau N2
- Zona de sòl de protecció especial territorial, clau N3

Sòl de protecció preventiva territorial, clau N1

S'inclouen en aquest tipus de sòl els terrenys classificats com a no urbanitzables que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial.

El PTMB considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que, mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal i d'acord amb l'estratègia que el Pla assigna a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

En el terme municipal d'Esparreguera s'assenyalen de protecció preventiva àrees a l'entorn del nucli urbà d'Esparreguera, al nord de la Creueta entre l'autovia A-2 i el Torrent del Mal, i una àrea entre Can Vinyals i la Colònia Sedó.

Sòl no urbanitzable de protecció especial pel seu valor ecològic i connector, clau N2

Aquest tipus de sòl inclou els espais propis del bosc de ribera i de l'entorn dels cursos fluvials, per tal de recuperar els hàbitats naturals de la llera de la riera de Magarola i de la Pierola per tal d'assegurar la seva funció connectora.

Sòl no urbanitzable de protecció especial, clau N3

S'inclouen en aquest tipus de sòl aquells terrenys en què concorren valors que justifiquen un grau de protecció altament restrictiu de les possibilitats de transformacions que els poguessin afectar.

Comprèn aquells espais que formen part d'àmbits de protecció establerts en la normativa sectorial vigent (Pla d'espais d'interès natural de Catalunya; xarxa Natura 2000)

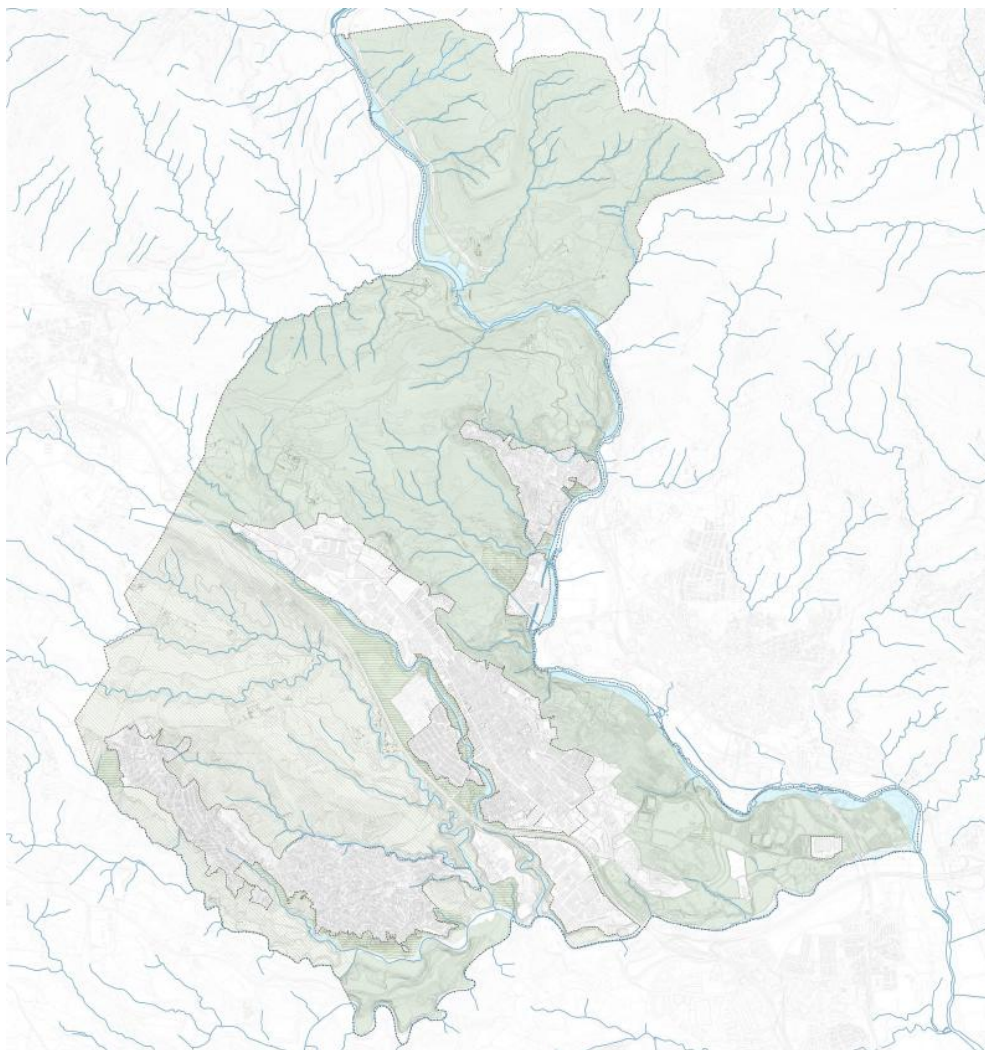
Els límits fixats a escala 1/20.000 i 1/10 000 en el PTMB, s'ajusten en l'entorn del nucli urbà, adaptant-se a límits territorials o morfològics, sense alterar significativament la seva superfície.

El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial:

- Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari, clau N3a
- Espais de protecció especial de la vinya, clau N3b

Els espais de protecció especial de la vinya es distingeixen per la presència dominant d'aquest conreu i per constituir en conjunt l'espai agrari de major dimensió del territori. Aquestes característiques motiven que a més d'estar subjecte a les regulacions generals dels espais de protecció especial, sigui objecte de regulacions específiques en atenció a les peculiaritats esmentades.

En el municipi d'Esparreguera formen part dels sòls de protecció especial els espais inclosos dins la Xarxa Natura 2000, Montserrat – Roques Blanques – Riu Llobregat i també la Zona perifèrica de protecció del Parc Natural de la Muntanya de Montserrat.



Plànol 003.6. Qualificació del sòl. Sòl no urbanitzable

5 PROPOSTA DE MODEL D'ORDENACIÓ PER ALS BARRIS DE MAS D'EN GALL, CAN RIAL I CAN VINYALS

Es considera que per als **barris de Mas d'en Gall i Can Rial** el més adequat és classificar-los com a sòl urbà consolidat pels motius següents:

- Es troben en un estat molt elevat de consolidació i durant la vigència del PGO, tot i no constar projecte de reparcel·lació, s'han realitzat les obres d'urbanització i les cessions pertinents, així com atorgat llicències d'edificació. Segons informació cadastral la titularitat dels espais lliures s'ha de considerar municipal.
- El nivell d'urbanització i accés als serveis, tot i que amb algunes mancances, és correcta per a l'accés a les diferents parcel·les i, per tant, es considera que tenen condició de solar (art. 29 TRLUC).
- La delimitació de Polígons d'Actuació Urbanística genera uns àmbits impossibles de desenvolupar. Es tracta de polígons molt consolidats on no és possible realitzar una reparcel·lació física, sinó únicament econòmica, amb la dificultat de posar d'acord, en alguns casos, més de 1.000 propietaris sense interès en desenvolupar l'àmbit ja que compten amb la seva parcel·la ja edificada.
- El POUM 2004, aprovat definitivament per la CTUB, va classificar les dues urbanitzacions com a sòl urbà consolidat.

I és que, mantenir aquests terrenys com a sòl urbà no consolidat comportaria una contravenció d'allò que la jurisprudència del Tribunal Suprem ha vingut descrivint com la força normativa d'allò fàctic. La classificació d'un terreny com a sòl urbà constitueix un imperatiu legal que no queda a l'arbitri del planificador, sinó que depèn del fet físic de la urbanització o consolidació de la urbanització i l'Administració resta vinculada per aquesta realitat i l'ha de reflectir en les seves determinacions classificatòries.

L'efectiva existència de la vialitat a les urbanitzacions de Mas d'en Gall i Can Rial i la suficiència de les seves xarxes de serveis determinen el compliment dels requisits exigits per la legislació urbanística (articles 27.1, 29 i 30 del TRLUC), i per tal motiu permeten i obliguen a tal categorització.

Tanmateix es proposa excloure del sòl urbà els terrenys que degut al seu pendent excessiu i al seu caràcter forestal no són adequats com a espais lliures urbans. Així com també es proposa excloure de sòl urbà aquelles parcel·les no edificades situades a les zones perimetrals amb pendents superiors al 50%.

El Pla Director de la Xarxa de clavegueram de Mas d'en Gall i Can Rial, redactat al 2014 conjuntament amb la Diputació de Barcelona, preveia obres de millora que s'estan executant de manera progressiva, així com altres millores en l'enllumenat.

Es proposa permetre a les zones R6 usos terciaris (comercial, recreatiu de restauració, serveis) per tal de possibilitar la implantació d'activitats econòmiques i així diversificar el teixit residencial actual de ciutat dormitori, donant servei a les quasi 3.000 persones que viuen a Mas d'en Gall i Can Rial.

L'estratègia per **Can Vinyals** és diferent ja que en aquest cas encara està constituïda la junta de compensació, encara manca completar part de la urbanització i bona part de la consolidació de l'edificació. Es considera més adient mantenir el Polígon d'Actuació Urbanística (PAU 14) per garantir la correcta distribució entre béns i càrregues i la cessió de sistemes i execució de les obres d'urbanització pendents, però adaptant la seva delimitació exclouent els terrenys limítrofs no consolidats i les zones arbrades i amb pendents superiors al 20%.

Es tracta d'una urbanització amb dèficits urbanístics d'acord amb allò previst per la Llei 3/2009, del 10 de març, de regularització i millora d'urbanitzacions amb dèficits urbanístics.

El POUM ha fet seves les determinacions de l'estudi de l'estat urbanístic i possibles estratègies d'actuació a Can Vinyals, de maig de 2023. (annex 3 del POUM)

6 POTENCIAL RESIDENCIAL DEL POUM

Es detalla a continuació el càlcul de l'estimació del potencial d'habitatges i sostre residencial de nova implantació qualificat en el POUM.

En Polígons d'actuació urbanística de sòl urbà hi ha un potencial de 933 habitatges, dels quals 440 habitatges són de protecció pública.

		Superfície	Sostre residencial	Habitatges Lliures	Habitatges HPP lloguer	Habitatges HPP venda	Habitatges TOTAL	Sostre Lliure	Sostre HPO
PAU 1	Cap d'Amunt de la Vila	7.130	7.773	46	18	18	82	4.664	3.109
PAU 2	Antic teatre l'Estrella	2.286	1.595	8	4	4	16	802	793
PAU 3	Av. Francesc Macià / C. de la Gorga	5.737	8.890	52	20	18	90	5.340	3.550
PAU 4	Fàbrica de Tovallols	2.014	3.526	23	7	7	37	2.306	1.220
PAU 5	Lluís Auguet - Porta Sud	7.553	9.605	57	22	22	101	5.794	3.811
PAU 6	Camí Ral - Porta Sud	7.838	6.305	36	15	15	66	3.620	2.685
PAU 7	CAMAC - Porta Sud	12.522	11.970	71	28	28	127	7.182	4.788
PAU 8	Porta Sud	9.678	7.187	43	16	16	75	4.312	2.875
PAU 9	Carrer dels Pararires	13.102	7.825	48	18	18	84	4.695	3.130
PAU 10	Pavelló Ramon Martí	901	1.478	7	4	4	15	791	687
PAU 11	Pau Font	3.397	4.091	22	10	10	42	2.291	1.800
PAU 12	Vinya del Flamenc	37.879	21.766	60	51	51	162	13.060	8.706
PAU 13	Continuació C. Margarida	2.461	1.883	8	4	4	16	1.064	819
PAU 14	Can Vinyals	430.393	77.589	260	0	0	260	77.589	0
PAU 15	Av. Francesc Macià	1.268	2.099	12	4	4	20	1.259	840
TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA		544.158 m²	95.993 m²	493 hab	221 hab	219 hab	933 hab	72.293 m²	48.887 m²

En Plans de Millora Urbana de sòl urbà hi ha un potencial de 229 habitatges, dels quals 100 habitatges són de protecció pública.

		Superfície	Sostre residencial	Habitatges Lliures	Habitatges HPP lloguer	Habitatges HPP venda	Habitatges TOTAL	Sostre lliure	Sostre HPO
PMU1	Can Cornelles I	43.254	21.627	129	50	50	229	12.976	8.651
PMU3	Colònia Sedó	148.937	11.512	68	26	26	120	6.907	4.605
TOTAL PLANS DE MILLORA URBANA		314.562 m²	21.627 m²	129 hab	50 hab	50 hab	229 hab	12.976 m²	8.651 m²

I en sectors urbanitzables delimitats hi ha un potencial de 2.073 habitatges, dels quals 1.120 habitatges són de protecció pública.

		Superfície	Sostre residencial	Habitatges Lliures	Habitatges HPP lloguer	Habitatges HPP venda	Habitatges TOTAL	Sostre lliure	Sostre HPO
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)			190.999 m²	953 hab	560 hab	560 hab	2.073 hab	50%	50%
Àrees de creixement residencial									
SUD1	El Castell II	237.845	142.707	712	418	418	1.548	71.354	71.354
SUD2	La Creueta	120.729	48.292	241	142	142	525	24.146	24.146

6.1 RESERVES DE SÒL PER A HABITATGES DE PROTECCIÓ PÚBLICA

Atenent a l'article 57.3 de la Llei d'Urbanisme, els plans d'ordenació urbanística municipal i les seves modificacions i revisions han de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública el sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social que, com a mínim, ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents:

- El sòl corresponent al 50 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable.
- El sòl corresponent al 40 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat.

CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	HPO VENDA		HPO LLOGUER	
	m²st	ut.	m²st	ut.
SÒL URBÀ CONSOLIDAT	0,0 m²s	0	0,0 m²s	0
PLANS DE MILLORA URBANA	4.325,4 m²s	50	4.325,4 m²s	50
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA RESIDENCIALS	24.443,6 m²s	221	24.443,6 m²s	219
POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA INDUSTRIAL	0,0 m²s	0	0,0 m²s	0
SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT	28.769,1 m²s	271	28.769,1 m²s	269
TOTAL SÒL URBÀ	28.769,1 m²s	271	28.769,1 m²s	269
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT RESIDENCIAL	47.749,7 m²s	150	47.749,7 m²s	150
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT INDUSTRIAL	0,0 m²s	0	0,0 m²s	0
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT TERCIARI	0,0 m²s	0	0,0 m²s	0
SÒL URBANITZABLE DELIMITAT	47.749,7 m²s	150	47.749,7 m²s	150
TOTAL SÒL QUALIFICAT	76.518,8 m²s	421	76.518,8 m²s	419

HPO VENDA	HPO LLOGUER
%	%
20,18%	20,18%
25,00%	25,00%

7 POTENCIAL D'ACTIVITAT ECONÒMICA DEL POUM

Es detalla a continuació el potencial de sostre d'activitat econòmica de nova implantació qualificat en el POUM.

		Superfície	Sostre industrial	Sostre comercial
Sòl urbà no consolidat (SUNC)			76.672 m²	7.540 m²
PAU1	Cap d'Amunt de la Vila	7.130	0	2.900
PAU3	Av. Francesc Macià / C. de la Gorge	5.737	0	661
PAU5	Lluís Auguet - Porta Sud	7.553	0	626
PAU7	CAMAC - Porta Sud	12.522	0	798
PAU8	Porta Sud	9.678	3.250	1.663
PAU15	Av. Francesc Macià	1.268	0	892
TOTAL POLÍGONS D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA			3.250 m²	7.540 m²
PMU2	Can Comelles II	55.245	33.147	0
PMU3	Colònia Sedó	148.937	54.683	0
PMU4	Indústria Nord	67.124	40.275	0
TOTAL PLANS DE MILLORA URBANA			73.422 m²	0 m²
Sòl urbanitzable delimitat (SUD)			73.534 m²	0 m²
Àrees de creixement d'activitats				
SUD3	Ca n'Estruc	59.598	11.920	
SUD4	Magarola Nord	123.228	61.614	
Sòl urbanitzable no delimitat (SUND)			114.819 m²	0 m²
SND1	L'Olana	164.027	114.819	
TOTAL SUNC + SUD			265.025 m²	7.540 m²