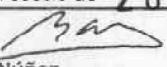


3832

PLA D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLÈRDOLA

NORMES URBANÍSTIQUES

TEXT REFÓS

 Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Aprovat definitivament per la Comissió
Territorial d'Urbanisme de Barcelona
en sessió de **14 DES. 2006**
i acordada la seva publicació a l'efecte
d'executivitat en sessió de **20 SET. 2007**
La secretària 
Mercè Albiol i Núñez

Text refós verificat en sessió del Ple de
l'Ajuntament d' Olèrdola de data 2 de maig de
2007 (modificat i verificat en sessió del Ple de
19 de setembre de 2007).

Glòria Mitjana Sandiumenge
Secretària Interventora



SECCIÓ SETENA. ZONA INDUSTRIAL (Clau 7)

3936

Article 193. Definició i subzones.

1. Comprèn els polígons industrials de Sant Pere Molanta i del Clot de Moja, i en general tots els sòls urbans destinats prioritàriament o exclusiva a usos industrial.
2. En funció dels paràmetres d'ordenació de l'edificació, es distingeixen en quatre subzones:
 - Clau 7a, Polígon Industrial de Sant Pere Molanta
 - Clau 7b, Polígon Industrial el Clot de Moja.
 - Clau 7c, Polígon industrial Crta. BV-2119 (inclou el SAU1 i el SAU2).
 - Clau 7d, Polígon industrial de la bòbila

Article 194. Condicions d'edificació.

1. El tipus d'ordenació és el d'ordenació aïllada a l'interior de la parcel·la, amb possibilitat d'edificis agrupats mantenint l'edificabilitat prevista (segons les condicions establertes en els apartats següents).
2. Índex d'edificabilitat neta màxim:

| Subclaus | 7a | 7b | 7c | 7d |
|----------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|--|
| Edificabilitat | 1m ² st/m ² s | 0,8181m ² st/m ² s | 1m ² st/m ² s | 0,68m ² st/m ² s |

3. Ocupació màxima de la parcel·la:

| Subclaus | 7a | 7b | 7c | 7d |
|----------|-----|--------------------|-----|-----|
| Ocupació | 50% | 60% ⁽¹⁾ | 50% | 50% |

(1) En el cas de la subzona 7b, l'ocupació de la parcel·la es podrà incrementar fins al 70% en parcel·les amb superfícies superiors a 3.000 m² destinades a una única activitat.

4. Superfície de parcel·la mínima i façana mínima:

| Subclaus | 7a | 7b | 7c | 7d |
|------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----|
| Parcel·la mínima | 2.000 m ² | 1.000 m ² | 1.000 m ² | - |
| Façana mínima | 30 m | 20 m | 20 m | - |

Seran edificables les parcel·les amb dimensions més petites, sempre i quan estiguessin inscrites al Registre de la Propietat abans de l'aprovació inicial d'aquest Pla.

Per la subzona 7d es fixa una parcel·la única i indivisible.

5. Alçada reguladora màxima:

| Subclaus | 7a | 7b | 7c | 7d |
|---------------|------|------|------|------|
| Alçada màxima | 15 m | 15 m | 10 m | 12 m |



Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Direcció General d'Urbanisme
Comissió d'Urbanisme de Barcelona



Aquesta alçada es mesurà des del punt més alt de la coberta al nivell del centre de gravetat de la parcel·la un cop explanada, i només podrà ser superada en edificis de planta baixa en els que l'activitat desenvolupada ho requereix i en tot cas, pels elements tècnics necessaris com xemeneies, conduccions, ponts-grua o similars. L'augment d'alçada en cap cas podrà comportar increments de sostre ni de volum edificables.

3937

6. Distància mínima de l'edificació als límits de parcel·la

| Subclaus | 7a | 7b | 7c | 7d |
|-----------------|-------------------------|---------------------|------|------|
| A vial | 10 m | 10 m ⁽¹⁾ | 10 m | 10 m |
| A altres límits | 5-7-10 m ⁽²⁾ | 5 m | 5 m | 5 m |

Per les subzones 7a, 7b i 7c, es contempla la possibilitat d agrupació de parcel·les en la direcció longitudinal de la illa. En aquests casos no serà necessari mantenir les distàncies de 5 m en els límits confrontants, i s'entén que la densitat màxima de naus per parcel·la s'obté de dividir la superfície total de les parcel·les agrupades per la superfície mínima de parcel·la establerta per a cada subzona.

(1) Per la subzona 7b, les parcel·les de les cantonades podran reduir la distància mínima de les edificacions a un dels dos carrers, de 10 m a 5 m, sempre i quan es presenti un projecte comú a les dues parcel·les que conformen cada cantonada.

(2) Per la subzona 7a, la distància mínima de l'edificació a altres límits serà de 5 m per a parcel·les amb superfícies inferiors a 2.000 m², de 7 m per a parcel·les amb superfície entre 2.000 i 5.000 m², i de 10 m per a les parcel·les amb superfície superior a 5.000 m².

7. Subdivisió de les edificacions:

Per les subzones 7b i 7c es permetrà subdividir l'edificació en varietats de més petites sempre i quan es compleixin les condicions següents:

- La superfície mínima construïda de cadascuna de les subdivisions sigui superior a 200 m².
- L'accés des del vial públic a les edificacions subdividides sigui únic i comunitari.
- Que l'espai lliure d'edificació sigui compartit per les diferents edificacions subdividides i per tant, en cap cas es podran posar tanques de separació entre els patis confrontants a aquestes edificacions.

8. Tanques:

L'alçada màxima de les tanques serà de 2 m: 0,80 m. amb material massís i la resta fins als 2 m amb material calat o vegetal.

9. Construccions auxiliars

Per a les subzones 7a i 7b, en els espais resultat de les separacions als límits de l'edificació principal, s'admetran les construccions auxiliars següents:

- Construccions auxiliars per a protecció d'instal·lacions ubicades en el fons de les parcel·les que compleixin les condicions següents: separació mínima a límits 2 m; es poden adosar a les edificacions principals; alçada màxima de les edificacions de 3 m; les construccions hauran de tenir com a mínim dos dels seus tancaments laterals oberts o tancats amb materials calats; ocupació màxima del 1% de la superfície de la parcel·la.



- b) Marquesines per aparcaments: hauran de complir les condicions següents: ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la; hauran d'estar obertes per tots els seus laterals; l'alçada màxima d'aquestes marquesines serà de 3,0 m; separació mínima a límits 1 m; hauran de construir-se amb materials lleugers i desmontables; poden estar adossades o separades de l'edificació principal.
- c) Marquesines per a molls de càrrega: es podran construir marquesines o elements ornamentals sempre que mantinguin la unitat de composició amb la resta de l'edificació, i es tracti de materials lleugers i desmontables. El vol màxim permès per a les marquesines serà de 4 m.

3938

El destí d'aquestes marquesines és la protecció de l'accés, la càrrega i descàrrega de mercaderies a les naus industrials, per tant, en cap cas es podran utilitzar com a magatzems exteriors de materials ni residus de l'activitat que es desenvolupi.

Totes aquestes construccions no computaran en el càlcul de l'edificabilitat ni l'ocupació màxima de les parcel·les.

Per la resta de subzones no s'admetran les construccions auxiliars.

10. Espais lliures d'edificació:

- a)ús i destí dels espais lliures privats: els espais lliures d'edificació de les parcel·les s'hauran de mantenir en condicions de neteja i decorum (ajardinats). Aquests espais es destinaran únicament a aparcament i ajardinament. Està prohibit l'acumulació i emmagatzematge de materials i/o residus conseqüència dels processos industrials.
- b) Les úniques edificacions que es permetran en aquests espais són les descrites en l'apartat anterior.
- c) No obstant, quan per necessitats d'adequació de les instal·lacions industrials preexistents a la legislació ambiental sigui necessari ocupar espais lliures d'edificació amb instal·lacions, aquesta serà la mínima necessària per a l'acompliment de les mesures d'adequació corresponents, i en cap cas s'ocuparà espai lliure a front de carrer. Aquestes compliran el Reglament de Seguretat contra incendis per a establiments industrials.

Article 195. Condicions d'ús.

1. Els usos generals admesos a totes les subzones, excepte la subzona 7d, són:

- a) Industrial en les categories A, B, C, E, F i G (artesanal, urbana, agrupada, magatzems, serveis tècnics mediambientals i tallers de reparació de vehicles).
- b) Comercial (amb les limitacions estableties en el PTSEC).
- c) Oficines i serveis
- d) Esportiu
- e) Restauració
- f) Estacionament
- g) Equipaments en general, excepte el sanitari assistencial

2. Usos específics admesos a la subzona 7a:

- a) Industrial: en la categoria D (indústria separada)
- b) Estació de servei
- c) Habitatge unifamiliar en la modalitat d'un habitatge per a cada instal·lació industrial. Sempre que la seva superfície sigui inferior al 2,5% de la superfície de la parcel·la i no superi una superfície màxima construïda de 100 m².

3939

3. Usos específics admesos a la subzona 7b:

- a) Industrial: en la categoria D (indústria separada)
- b) Hoteler
- c) Estació de servei
- d) Recreatiu.

4. Usos admesos en la subzona 7d:

En aquesta subzona únicament s'admetran els usos industrials (en les categories agrupada, separada i magatzem) directament vinculats amb l'extracció d'àrids i argiles, i amb la fabricació, emmagatzematge i distribució de materials de la construcció.

SECCIÓ VUITENA. CELLER DE CRIANÇA (Clau 8)

Article 196. Definició i tipus d'ordenació.

1. Comprèn els terrenys i instal·lacions específicament destinats a la criança del cava i a l'elaboració dels vins.
2. El tipus d'ordenació respon al d'edificació aïllada, amb excepció de l'edificació existent a l'actualitat, donant front al vial on l'ordenació seguirà com alineació de vial, amb les fondàries i alçades indicades en els plànols de la sèrie N3.
3. Comprèn l'antiga clau CC.

Article 197. Condicions d'edificació.

1. El volum edificable màxim per a les construccions sobre la rasant, es fixen en 3,6 m³/m², referits a la totalitat de la parcel·la adscrita a l'edificació i comprenent el conjunt, tant de les edificacions existents com de les futures ampliacions.
2. No es fixa cap limitació de volum per a la construcció sota rasant, exceptuant la distància, en projecció vertical, de tots els límits edificatoris de tres metres als límits de la fondària.
3. L'ocupació màxima de l'edificació sobre rasant, es fixa en el 40% de la parcel·la, admetent-se la possibilitat d'una ocupació suplementària del 6% respecte de la superfície total de la parcel·la, exclusivament per a construccions auxiliars.

MIREIA MARIN
TALARN - DNI
39715304P
(TCAT)

Firmado digitalmente por
MIREIA MARIN TALARN -
DNI 39715304P (TCAT)
Motivo: Aquest text refós ha
estat verificat pel Ple en
sessió de 4 d'agost de 2020"
Fecha: 2020.09.02 12:12:02
+02'00'



**EXPEDIENT DE MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PLA D'ORDENACIÓ
URBANÍSTICA MUNICIPAL D'OLÈRDOLA Juliol 2020**

(TEXT REFÓS INCORPORANT PRESCRIPCIONS CTUP 8/5/2020)

OLÈRDOLA - ALT PENEDÈS

CPISR-1 C
Cristina
García Perera

Signat digitalment per CPISR-1 C
Cristina García Perera
Motiu: Donar conformitat al Text
refós en sessió de 2 d'octubre de
2020, en compliment de l'accord
d'aprovació definitiva de la Comissió
Territorial d'Urbanisme del Penedès
de 8 de maig de 2020. La secretària,
Data: 2020.10.08 19:07:07 +02'00'

2. *Les plantes soterranis resultants de desmunts, anivellacions de terreny o excavacions, hauran, en el cas d'habitatges unifamiliars de respectar les distàncies mínimes als límits de parcel·la, excepte si es tracta de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior als usos permesos en els soterranis i sempre que dita part no excedeixi del 15% de la superfície lliure. En altre cas, s'estarà a lo disposat en l'article 141.*"

En l'apartat 1, cal eliminar la paraula principals, ja que també es pretén que les separacions mínimes als límits de parcel·la estableties per cada zonificació afecti a totes les construccions, incloses les auxiliars. En l'apartat 2, cal esmenar l'errada al text que fa referència a l'article 141 i substituir-la per l'article 145.

ARTICLE 149 APARTAT 2

"Article 149. Construccions auxiliars

(...)

2. *Podran situar-s'hi piscines per a ús particular, separades com a mínim 1,00 m. dels llindars de la parcel·la, sempre que les tanques de separació siguin d'obra i no siguin susceptibles de transmissió de corrent elèctrica.*"

En aquest article no es regula a quina distància dels llindars de parcel·les s'han de situar les piscines si les tanques de separació no són d'obra i són susceptibles de transmissió de corrent elèctrica. Es proposa que aquesta distància sigui 2 m, i per tant, es modifiqui l'article en aquest sentit.

ARTICLE 191 APARTAT 6d ZONA RESIDENCIAL EN EDIFICACIÓ AÏLLADA

"Article 191. Condicions d'edificació, claus 6a a 6m.

(...)

6. *Construccions auxiliars.*

- a) *L'ocupació en superfície d'aquestes construccions es fixa en el 10% de la parcel·la, excepte per a la subzona 6f, 6h, 6i i 6j que és un 5%.*
- b) *La subzona 6m no admet construccions auxiliars.*
- c) *L'alçada màxima serà de 3 metres i trenta centímetres (3,30 m.).*
- d) *Per les claus 6h, 6i i 6j, s'hauran de separar 2,00 m. com a mínim de la partió de la parcel·la veïna.*
- e) *Tant l'ocupació com el sostre de les construccions auxiliars computen per a l'ocupació màxima, i la màxima intensitat d'edificació.*"

Cal modificar el punt d d'aquest apartat, de manera que també es reguli la distància mínima als límits de parcel·la de les edificacions auxiliars per la resta de claus.

ARTICLE 194 PUNT 9 I **AFEGIR PUNT 10** ZONA INDUSTRIAL CLAU 7

"Article 194. Condicions d'edificació.

(...)

9. *Construccions auxiliars*

Per a les subzones 7a i 7b, en els espais resultat de les separacions als límits de l'edificació principal, s'admetran les construccions auxiliars següents:

- a) *Construccions auxiliars per a protecció d'instal·lacions ubicades en el fons de les parcel·les que compleixin les condicions següents: separació mínima a límits 2 m; es poden adossar a les edificacions principals; alçada màxima de les edificacions de 3 m; les construccions hauran de tenir com a mínim dos dels seus tancaments laterals oberts o tancats amb materials calats; ocupació màxima del 1% de la superfície de la parcel·la.*
- b) *Marquesines per aparcaments: hauran de complir les condicions següents: ocupació màxima del 5% de la superfície de la parcel·la; hauran d'estar obertes per tots els seus laterals; l'alçada màxima d'aquestes marquesines serà de 3,0 m; separació mínima a límits 1 m; hauran de construir-se amb materials lleugers i desmontables; poden estar adossades o separades de l'edificació principal.*
- c) *Marquesines per a molls de càrrega: es podran construir marquesines o elements ornamentals sempre que mantinguin la unitat de composició amb la resta de l'edificació, i es tracti de materials lleugers i desmontables. El vol màxim permès per a les marquesines serà de 4 m. El destí d'aquestes marquesines és la protecció de l'accés, la càrrega i descàrrega de mercaderies a les naus industrials, per tant, en cap cas es podran utilitzar com a magatzems exteriors de materials ni residus de l'activitat que es desenvolupi.*

Totes aquestes construccions no computaran en el càlcul de l'edificabilitat ni l'ocupació màxima de les parcel·les.

Per la resta de subzones no s'admetran les construccions auxiliars.”

Aquest punt es vol modificar per afegir dins de les construccions auxiliars admeses, construccions com centres de transformació o cossos destinats a porteria i vigilància..., necessàries per la tipologia d'activitats que es desenvolupen en aquesta zonificació i que actualment no estan recollides en el planejament vigent.

S'afegirà un punt 10 a l'article per incorporar les limitacions urbanístiques provocades per l'existència d'un establiment amb risc d'accidents greus (AG) al polígon de Sant Pere Molanta (clau 7a), establint una zona de protecció en la que no es podran implantar nous elements molt vulnerables d'acord amb la definició que consta en la instrucció 8/2007 SIE, d'acord amb la condició establerta en l'informe emès per la Direcció general d'Energia, Mines i Seguretat Industrial.

ARTICLE 208 PUNT 5 SECTORS DE SÒL URBANITZABLE

Article 208. Característiques específiques dels sectors.

(...)

5. *Es tindran en compte les determinacions de l'article 228 d'aquestes NNUU en tots aquells sectors travessats per rieres.*

Caldrà esmenar la referència a l'article 228, que és errònia i substituir-la per l'article 229.

ARTICLE 235 APARTAT A INSTAL·LACIONS AGRÀRIES I APARTAT B EDIFICACIONS AGRÍCOLES (CLAU 24)