

**DISPOSICIONS****DEPARTAMENT DE TERRITORI I SOSTENIBILITAT****EDICTE de 24 de juliol de 2020, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Castellgalí.**

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 8 de maig i 10 de juliol de 2020, va adoptar, entre altres, els acords següents:

Exp.: 2019/69669/N

Modificació puntual núm. 2 del POUM, article 127 (zona industrial clau 7), pel que fa als usos admesos a la zona industrial el Pla, del terme municipal de Castellgalí

Acord de 10 de juliol de 2020

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Donar conformitat al Text refós de la Modificació puntual núm. 2 del POUM, article 127 (zona industrial clau 7), pel que fa als usos admesos a la zona industrial el Pla, de Castellgalí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de 8 de maig de 2020.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de 8 de maig de 2020 i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Acord de 8 de maig de 2020

Vist l'informe proposta dels Serveis Tècnics, aquesta Comissió acorda:

- 1 Rehabilitar el termini administratiu suspès per aplicació de la disposició addicional tercera, del Reial Decret 463/2020, de 14 de març, pel que es declara l'estat d'alarma per a la gestió de la situació de crisi sanitària ocasionada pel COVID-19, segons la redacció donada pel Reial Decret 465/2020, de 17 de març de l'expedient de la Modificació puntual núm. 2 del POUM, article 127 (zona industrial clau 7), pel que fa als usos admesos a la zona industrial el Pla, de Castellgalí, d'acord amb la motivació que es recull en els fonaments de dret.
- 2 Aprovar definitivament la Modificació puntual núm. 2 del POUM, article 127 (zona industrial clau 7), pel que fa als usos admesos a la zona industrial el Pla, de Castellgalí, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:
  - 2.1 Pel que fa a la regulació de la línia límit, cal incorporar en la normativa que els nous elements de risc que es puguin implantar en els sòls 7c2 i 7c3 o la modificació dels actuals, no podran generar un àmbit de risc per accident greu que superi el límit definit en la Modificació puntual.
  - 2.2 Pel que fa a la modificació dels usos i qualificacions, cal eliminar de la Modificació puntual tots els aspectes que comportin una limitació dels usos vigents, tot recuperant la qualificació i regulació actuals. En concret cal eliminar la creació d'una subclau 7b1, cal recuperar l'ús terciari com a ús admès en la zona industrial i cal recuperar les qualificacions vigents en l'àmbit del sector industrial la Fàbrica. Tanmateix es considera possible introduir l'ús industrial com a ampliació de l'ús d'indústria artesanal admès en la clau 8, en el sòl afectat per la Modificació puntual, mantenint la resta de paràmetres reguladors vigents.

CVE-DOGC-A-20206060-2020

2.3 Pel que fa al contingut del document, cal que la normativa que es pretén modificar es reflecteixi en un capítol específic amb un text articulat, que inclogui el redactat definitiu d'aquells articles que es modifiquen, exclusivament. Així mateix i als efectes d'accelerar la seva publicació al DOGC, si fos el cas, escau aportar també la corresponent traducció al castellà.

En aquesta normativa, caldrà incorporar el següent:

La regulació de la línia límit de risc ha d'indicar que s'ha definit en base al risc de les activitats existents a la data de formulació de la present Modificació puntual i que la implantació o ampliació d'activitats en els sòls dins de l'àrea delimitada per la línia, resta subjecta a les determinacions en matèria d'accidents que sigui d'aplicació.

Cal mantenir així mateix, la condició establerta en l'informe de Protecció Civil, segons la qual no es permetrà la implantació de cap nou element vulnerable dins l'àmbit delimitat per la línia límit de risc.

Es recomana afegir un nou apartat 6d, dins l'article 127 per introduir la regulació relacionada amb la línia límit de risc. Es recomana també que s'incorpori una definició per aquesta línia i que es relacioni la normativa en base a la qual s'ha definit.

2.4 Pel que fa a la documentació gràfica, cal incorporar els plànols d'ordenació del POUM modificats, on s'especifiqui la delimitació de la línia límit de risc que es proposa, sobreposada en les qualificacions vigents afectades. Així mateix, tenint en compte que en la resposta a les al·legacions efectuades en el tràmit d'informació pública d'aquesta modificació puntual, l'Ajuntament especifica que la línia de terme amb Sant Vicenç de Castellet té la consideració de línia límit de risc, caldrà reflectir aquest aspecte en la documentació gràfica.

-3 Indicar l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format editable de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

-4 Indicar a l'Ajuntament que la documentació del text refós que s'ha de presentar ha d'incloure obligatòriament una carpeta, anomenada Estàndard del Mapa urbanístic de Catalunya, estructurada d'acord amb el model normalitzat, per facilitar l'intercanvi digital de les principals determinacions urbanístiques del pla.

-5 Comunicar-ho a l'Ajuntament.

Contra aquests acords, que es refereixen a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, de conformitat amb el que preveuen l'article 112.3 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú i de les administracions públiques, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sens perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

En el cas de formular requeriment, aquest s'entendrà rebutjat si, dins el mes següent a la recepció, no és contestat. En aquest supòsit, el termini de dos mesos per a la interposició del recurs contenciós administratiu es comptarà de l'endemà del dia en què es rebí la comunicació de l'acord exprés o del dia en què s'entengui rebutjat presumptament.

#### *Consulta i informació de l'expedient*

L'expedient restarà, per a la consulta i informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, dipositat en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, tal com estableix l'article 103, apartats 1 i 2, del Text refós esmentat.

S'inclou, a continuació, l'enllaç al Registre de planejament urbanístic de Catalunya que permet la consulta telemàtica i immediata dels documents que conformen l'instrument de planejament urbanístic aprovat, amb plena garantia d'autenticitat i integritat, en virtut del que preveuen la disposició addicional quarta de la Llei

CVE-DOGC-A-20206060-2020

2/2007, de 5 de juny, del Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya, i l'article 103.3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2019/69669/N&set-locale=ca>

La consulta de l'expedient administratiu es podrà fer, presencialment, en qualsevol dels serveis territorials d'Urbanisme, de 9 a 14 hores, de dilluns a divendres feiners.

Barcelona, 24 de juliol de 2020

Ferran Caparroz Pérez

Secretari de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central

Annex

Normativa urbanística de la Modificació puntual núm. 2 del POUM, article 127 (zona industrial clau 7), pel que fa als usos admesos a la zona industrial el Pla, de Castellgalí

(Vegeu la imatge al final del document)

[20.206.060\\_cat\\_2.pdf](#)

(20.206.060)

**NORMATIVA URBANÍSTICA  
MODIFICACIÓ PUNTUAL NÚM. 2 DEL POUM, ARTICLE 127 (ZONA  
INDUSTRIAL CLAU 7) PEL QUE FA ALS USOS ADMESOS A LA ZONA  
INDUSTRIAL EL PLA, DE CASTELLGALÍ**

**Article 97. Classificació segons la funció urbanística: usos específics**

*Els usos específics són aquells que el Pla estableix específicament per a les zones i sistemes en què es qualifica el sòl urbà, urbanitzable i no urbanitzable:*

1. Ús d'habitatge: És el que correspon a aquells edificis destinats a habitatge o residència familiar. S'estableixen les categories següents:

- 1.1. Unihabitatge: es refereix als allotjaments destinats a acollir una llar o família. L'unihabitatge tindrà lloc dins d'un edifici aïllat o integrat a la trama urbana, que disposa d'un accés independent i exclusiu amb l'exterior, i en el qual s'allotja una sola família o llar.
- 1.2. Bihabitatge: es refereix a un edifici que inclou dos habitatges amb accés independent a través d'una zona comuna.
- 1.3. Plurihabitatge: es refereix a un edifici que inclou més de dos habitatges. El plurihabitatge no comprèn els hotels apartaments ni cap ús subsumible en l'ús hoteler.
- 1.4. Habitatge rural: es refereix a un habitatge familiar, associat a les activitats permeses al sòl no urbanitzable en el qual està ubicat.

*Es contempla l'activitat d'habitatge d'ús turístic tal com està regulada al Decret 159/2012, de 20 de novembre, d'establiments d'allotjament turístics i d'habitatges d'ús turístic, com a ús permès a totes les zones d'ús principal habitatge.*

2. Ús residencial col·lectiu: Comprèn els allotjaments col·lectius destinats a residència d'una pluralitat o comunitat de persones, com per exemple: albergs de joventut, residències d'estudiants, de gent gran, religiosos i d'altres similars. S'exceptuen els equipaments comunitaris i els hotelers.

3. Ús d'allotjament turístic: L'article 38.1 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, defineix els establiments d'allotjament turístic com els que, d'una manera habitual i amb caràcter professional, ofereixen als usuaris turístics, mitjançant preu, allotjament temporal que no constitueixi un canvi de residència per a la persona allotjada.

*La Llei 13/2002 i el Decret 159/2012 regulen les diferents modalitats:*

- 3.1. Ús d'establiment hoteler: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en unitats d'allotjament als usuaris turístics, com a establiment únic o com a unitat empresarial d'explotació amb els serveis turístics corresponents. Es classifiquen en hotels, hotels apartament i hostals o pensions.
  - 3.2. Ús d'establiments d'apartaments turístics: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en edificis o conjunts continus constituïts en la seva totalitat per apartaments o estudis, com a establiments únics o com a unitats empresarials d'explotació, amb els serveis turístics corresponents.
  - 3.3. Ús d'establiment de turisme rural: Comprèn els establiments que presten servei d'allotjament temporal en habitatges rurals, en règim d'habitacions o de cessió de l'habitatge sencer, segons les modalitats i els requisits definits per reglament.
  - 3.4. Ús de càmping: Són establiments que presten servei d'allotjament temporal en espais d'ús públic degudament delimitats, destinats a la convivència agrupada de persones a l'aire lliure, mitjançant tendes de campanya, caravanes, autocaravanes i altres albergs mòbils o mitjançant bungalows, segons les modalitats que siguin establertes per reglament.
4. Ús comercial: Comprèn els locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, que s'hauran d'ajustar a la legislació d'equipaments comercials, incloent botigues, galeries comercials, centres comercials, etc. Atenent a les dimensions i grandària de la

superfície comercial el Pla estableix la següent classificació que, en qualsevol cas, s'ha d'adaptar a la normativa sectorial reguladora de l'ús comercial vigent en cada moment:

- 4.1. *Comerç petit: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda inferior als 800 m<sup>2</sup>.*
- 4.2. *Comerç mitjà: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 800 m<sup>2</sup> i inferior als 1.300 m<sup>2</sup>.*
- 4.3. *Comerç gran: són aquells establiments individuals o col·lectius, destinats a la venda o prestació de serveis, amb una superfície de venda igual o superior als 1.300 m<sup>2</sup>.*
5. *Ús d'oficines i serveis: Comprèn totes aquelles activitats administratives i burocràtiques de caràcter públic o privat, institucions financeres o bancàries, companyies d'assegurances, gestories administratives, serveis als particulars i a les empreses, oficines vinculades al comerç i a la indústria i els despatxos professionals o similars.*
6. *Ús industrial: Comprèn totes aquelles activitats relacionades amb la producció i en atenció a la seva compatibilitat amb altres usos, aquest Pla distingeix:*
  - 6.1. *Categoria 1a. Comprèn aquelles indústries compatibles amb l'habitatge i que no produeixen efectes molestos sobre l'entorn. Han de ser activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells mogudes a mà o amb motor de petita potència (fins a 0,75 kW).*
  - 6.2. *Categoria 2a. Comprèn aquelles indústries que essent compatibles amb l'habitatge per no produir efectes molestos greus sobre l'entorn, no s'admeten en promiscuïtat amb l'habitatge. El nombre màxim de llocs de treball es fixa en vuit.*
  - 6.3. *Categoria 3a. Comprèn indústries que no són compatibles amb l'habitatge i que poden produir efectes greus sobre l'entorn. Comprèn la mitjana i gran indústria, excepte aquelles que per les seves característiques no poden ser admeses en proximitat a d'altres indústries alienes a elles.*

*Alguns factors objectius per considerar una activitat com a mínim de 3a categoria són:*

- *L'existència de 9 o més llocs de treball.*
- *Indústries amb risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI).*
- *Indústries incloses en el grup C del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).*
- *Indústries que els pot ser d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors.*

- 6.4. *Categoria 4a. Comprèn aquelles indústries que, per les seves característiques s'hagin d'instal·lar en zones industrials sense contigüitat amb altres activitats alienes a elles.*

*Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 4a categoria són:*

- *Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses).*
- *Indústries incloses en el grup B del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).*
- *Indústries que requereixen de depuradora d'aigües residuals.*

- 6.5. *Categoria 5a (Indústria aïllada). Comprèn aquelles indústries que per les seves característiques especials de nocivitat, molèstia, perillositat, insalubritat o altres factors de contaminació de qualsevol mena s'hagin d'instal·lar en zones especials destinades a aquest tipus d'indústria.*

*Alguns factors objectius per considerar una activitat com de 5a categoria són:*

- *Indústries a les que els sigui d'aplicació la normativa sectorial d'accidents majors (accidents greus en els que intervinguin substàncies perilloses) en grau alt. En el moment d'aprovació d'aquest POUM, correspon a les indústries a les que els hi és d'aplicació l'article 9 del RD 1254/1999, de 16 de juliol i modificacions posteriors.*
  - *Indústries incloses en el grup A del Catàleg d'activitats potencialment contaminants de l'atmosfera (CAPCA).*
- 6.6. *Situacions transitòries: Es consideraran com a ús disconforme les activitats de categoria superior a la màxima admesa a la zona on s'emplacen. Per a aquestes activitats només s'admetran canvis de millora sempre que no s'incrementi la càrrega contaminant de l'activitat autoritzada en qualsevol vector ambiental per separat i en conjunt. En aquest sentit, en cas de canvi d'activitat en un edifici en ús disconforme, la nova activitat haurà de tenir nivells de potencial afectació al medi ambient o a les persones, inferior a l'activitat cessant.*
- 6.7. *Per al control dels efectes de l'ús industrial s'aplicarà la legislació vigent reguladora en matèria d'activitats classificades i d'intervenció ambiental i les diverses ordenances municipals i normativa sectorial que li siguin d'aplicació.*
7. Ús de magatzem: *Comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies.*
- Els magatzems situats al nucli urbà hauran de preveure l'espai necessari per permetre la correcta accessibilitat dels vehicles de transport i per possibilitar les maniobres de càrrega i descàrrega sense interferir el trànsit. A aquest efecte, disposaran d'espai suficient per efectuar les operacions de càrrega i descàrrega, amb els vehicles totalment dins del local o parcel·la on s'ubiqui l'activitat.*
- Els magatzems es classifiquen, en general, a efectes d'admissibilitat a la zona, com de segona categoria industrial, llevat que per les seves molèsties o característiques especials hagin de considerar-se de categoria superior. En cas de risc intrínsec d'incendis alt segons el Reglament de seguretat contra incendis en els edificis industrials (RSCIEI), es classificaran de 3a categoria industrial a efectes de la seva admissibilitat a la zona.*
8. Ús sanitari-assistencial: *Comprèn les activitats relacionades amb el tractament de malalts, sense allotjament, tal com consultoris, dispensaris, clíniques de dia. També s'inclouen aquells establiments que prestin una funció social a la comunitat, casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, centres d'atenció especialitzada per a disminuïts, centre de dia per a gent gran, centres de reinserció social.*
9. Ús hospitalari: *Comprèn les activitats relacionades amb el tractament i allotjament de malalts. Inclou les clíniques i els hospitals.*
10. Ús educatiu: *L'ús educatiu comprèn l'ensenyament reglat (pre-escolar, nivells primaris i secundaris, batxillerat i universitari) i l'ensenyament no reglat en totes les modalitats (escola bressol, idiomes, informàtica, arts plàstiques, conducció o similars) que s'imparteixen en escoles públiques o privades, centres docents homologats.*
11. Ús recreatiu cultural i social: *Correspon a les activitats de tipus cultural desenvolupades en sales d'art, museus, biblioteques, sales de conferències, arxius, centres culturals, associacions, col·legis professionals i similars, teatres, cinemes auditoris i similars. També s'inclouen les àrees amb jaciments arqueològics i paleontològics.*
12. Ús recreatiu de restauració: *Comprèn els locals i establiments del sector de la restauració com són restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges, botigues amb degustació i similars. En el supòsit que aquests locals vagin associats a discoteques, bars musicals, pubs, whiskeries o similars estaran adscrits a l'ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor.*
13. Ús recreatiu amb emissió elevada de nivell sonor: *Comprèn les activitats destinades a oferir música, en directe o reproduïda, amb la possibilitat que el públic assistent prengui consumicions, i amb la possibilitat o no de ballar. S'inclou en aquest ús el d'espectacles de tota índole, bars musicals, pubs, whiskeries, sales de festes, cafès musicals, retransmissions esportives per televisió pel públic i similars.*

14. Ús recreatiu del joc: Comprèn les activitats recreatives relacionades amb el joc i l'atzar, tal com salons esportius, bingos i similars.
15. Ús esportiu: Comprèn les activitats de prestació de serveis dedicat a la pràctica, l'aprenentatge i el desenvolupament d'activitats esportives en instal·lacions cobertes o no, com poden ser camps de futbol, poliesportius, gimnàs i escoles de dansa, squash, piscines i similars. També l'hípica en sòl no urbanitzable.
16. Ús religiós: Comprèn les activitats dels diferents cultes religiosos o directament lligades als temples i esglésies.
17. Ús d'aparcament: És el destinat a la parada i guàrdia de vehicles automòbils. El Pla estableix una regulació específica per a aquest tipus d'ús.
18. Ús extractiu: Comprèn aquelles activitats que aprofiten i manipulen elements minerals que extreuen del subsol, relacionades amb la mineria.
19. Ús agrícola: Inclou totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació agrària.
20. Ús ramader: Comprèn les activitats relacionades amb la cria, engreix, guàrdia, custòdia i ensinistrament de bestiar, així com les petites activitats de caràcter familiar i artesanal d'elaboració de productes derivats de l'explotació ramadera.
21. Ús forestal: Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, restauració, repoblació i explotació dels boscos en els termes que regulen la legislació forestal i la legislació d'espais naturals en els àmbits en què resulta d'aplicació.
22. Ús estacions de servei: Comprèn les instal·lacions destinades a la venda al públic de benzines, gasoli i lubricants.  
L'estació de serveis admet com a usos complementaris els d'oficines i serveis, comerç i restauració, tots relacionats amb la pròpia instal·lació.
23. Ús de serveis tècnics i mediambientals: Comprèn les instal·lacions i els espais reservats per als serveis tècnics d'electricitat, abastament d'aigua, gas, telefonia, sanejament i similars, incloses les oficines i magatzems al servei d'aquest ús.  
Els serveis mediambientals comprenen les instal·lacions i els espais vinculats a l'estalvi energètic mitjançant la reducció, la reutilització i el reciclatge dels residus líquids i sòlids com també d'investigació i divulgació d'aspectes relacionats amb la protecció del medi ambient.  
Formen part d'aquests serveis les estacions depuradores d'aigües residuals, les instal·lacions de reutilització i reciclatge de residus sòlids urbans o dels adobs, les instal·lacions d'investigació de processos productius no contaminants i de descontaminació del medi ambient i tots aquells serveis i activitats destinades al foment de l'educació mediambiental.
24. Ús de centre de jardineria: Comprèn les instal·lacions destinades a l'emmagatzematge, conservació i prestació de serveis propis dels centres de jardineria, sempre que en els mateixos terrenys s'hi desenvolupi l'activitat de viver o conreu d'espècies vegetals.

#### **Article 127. Zona industrial (Clau 7)**

1. Definició
  - a. Abasta les àrees destinades específicament a l'ús industrial i terciari, que es donen als polígons expressament previstos per a aquestes activitats.
  - b. Es diferencien les subzones següents, segons la seva tipologia:

- Subzona **7b**: Indústria entre mitgeres
- Subzona **7c**: Indústria aïllada
- Subzona **7r**: Indústria aïllada al camp.

## 2. Tipus d'ordenació

Segons la subzona, correspon els següents tipus d'ordenació:

- Subzona **7b**: Alineació a vial.
- Subzona **7c i 7r**: Edificació aïllada. (diferenciant, la subclau **7c**, segons intensitat edificatòria, quatre subclaus - 1,2,3 i 4)

## 3. Condicions de la parcel·lació

Subclau		Parcel·la mínima	Façana mínima
<b>7b</b>	Indústria entre mitgeres	600 m <sup>2</sup> s	12 m
<b>7c</b>	<b>1</b> Indústria aïllada - parcel·la petita	10.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	<b>2</b> Indústria aïllada - parcel·la mitjana	15.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	<b>3</b> Indústria aïllada - parcel·la gran	30.000 m <sup>2</sup> s	60 m
	<b>4</b> Indústria aïllada - parcel·la existent	Existent	60 m
<b>7r</b>	Indústria aïllada al camp	Existent	Existent

## 4. Condicions de l'edificació

		CEN	Ocupació	Distància a l'indars de parcel·la	Nº plantes	ARM
<b>7b</b>	Indústria entre mitgeres	1,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	80%	11m a vial principal	II	8 m
<b>7c</b>	<b>1</b> Indústria aïllada - parcel·la petita	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m <sup>(1)</sup>	II	12 m
	<b>2</b> Indústria aïllada - parcel·la mitjana	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	40%	10 m	II	12 m
	<b>3</b> Indústria aïllada - parcel·la gran	0,75 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	50%	10 m	II	12 m 13,50 m a façana posterior
	<b>4</b> Indústria aïllada - parcel·la existent <sup>(2)</sup>	0,60 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s	30%	5 m	II	12 m
<b>7r</b>	Indústria aïllada al Camp	Existent				

<sup>(1)</sup> - La distància a l'indars serà de 5 m per a la parcel·la que dona front únicament al carrer Costa del Pla.

<sup>(2)</sup> - Les edificacions en aquesta parcel·la hauran de garantir uns acabats de façana compostats arquitectònicament de forma tal que el seu efecte sobre el territori, dins la posició predominant que té, no causi impactes negatius sobre el conjunt de l'actuació.

## 5 . Condicions generals

#### 5.1 Aparcament

- a. *Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.*
- b. *Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.*
- c. *Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.*
- d. *Si es tracta d'ús recreatiu de restauració, es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.*

#### 5.2 Construccions auxiliars

*Es podran realitzar, sempre dins els límits que regulen les mínimes distàncies a límits, i la seva superfície, sostre i volum computaran en l'edificabilitat total de la parcel·la.*

#### 5.3 Espais no edificables (espais lliures de parcel·la)

- a. *S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.*
- b. *Els espais que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats quant al seu ús a:*
  - *Espais per a maniobra i circulació de vehicles.*
  - *Molls de càrrega i descàrrega.*
  - *Aparcament de vehicles sense cobrir, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació.*
  - *Enjardinament (mínim equivalent al 10% de la parcel·la).*
- c. *En cap cas es podran utilitzar aquests espais lliures d'edificació, per a dipòsit de residus de cap mena, així com tampoc per a la instal·lació de sitges, dipòsits, compressors, equips d'aire condicionat, o similars.*
- d. *Les aigües pluvials de l'espai no edificable no podran abocar a l'espai públic ni a la xarxa de clavegueram (si aquesta és separativa) sense disposar d'un separador d'hidrocarburs a l'interior de la parcel·la.*

#### 5.4 Talussos

*Els talussos s'hauran de sistematitzar amb vegetació i jardineria.*

#### 5.5 Possibilitat de compartimentació

- a. Subzona 7 b: *Únicament es permet l'existència i funcionament d'una activitat per parcel·la.*
- b. Subzona 7 c:
  - *Es permet la compartimentació amb un mínim de 400 m<sup>2</sup>st, sempre que sigui degudament justificat i es garanteixi les condicions d'accés independent a cadascuna de les activitats, podent preveure vials interns a la parcel·la que garantiran un front mínim de 12 m per activitat. En cadascuna d'aquestes parts es podrà desenvolupar una activitat independent amb llicència ambiental separada.*
  - *En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.*

- *La circulació interna per camions no pot ser un perjudici per a l'acompliment de les places mínimes d'aparcament en el global de la parcel·la.*
- *Les diferents activitats hauran de constituir sector d'incendis independents, segons la normativa vigent.*
- *Es permetrà, com a màxim, una activitat diferent cada 1.000 m<sup>2</sup> de sòl de parcel·la.*

#### 5.5 Tanques

*Les tanques tindran una alçada màxima de 2,8 metres. Podrà ser opac el primer metre i calat o vegetal fins arribar als 2,8 metres d'alçada.*

#### 6. Condicions d'ús:

*L'ús principal és l'ús industrial, l'ús terciari i l'ús d'aparcament.*

a. *En l'ús industrial general hi són compresos els següents:*

- *Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1a, 2a i 3a, en situació 9 per a la subzona 7b i en situació 10 i 11 per a la subzona 7c i 7r.*
- *Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.*
- *Els tallers de reparació.*
- *Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.*

b. *Pel que fa a l'ús terciari general hi són compresos els següents:*

- *Ús comercial: Els establerts en la llei vigent en el moment de l'aprovació del POUM per a equipaments comercials. Locals oberts al públic, destinats a la venda o prestacions de serveis, incloent botigues, galeries comercials i centres comercials. S'admet el comerç petit (fins a 800 m<sup>2</sup>st) i serà possible la implantació d'establiments comercials singulars (ECS) en les zones on es permeti l'ús comercial. No s'admeten per a municipis inferiors a 5.000 habitants la implantació de comerç mitjà i comerç gran. L'ús comercial s'adaptarà a les condicions que estableix a normativa reguladora dels equipaments comercials.*
- *Ús d'oficines i serveis.*

c. *I, amb caràcter complementari:*

- *Ús recreatiu: de restauració (restaurants, bars, cafeteries i similars).*
- *Sanitari assistencial*
- *Recreatiu cultural i social*
- *Esportiu*
- *Serveis tècnics*
- *Estació de servei*
- *Mediambientals*

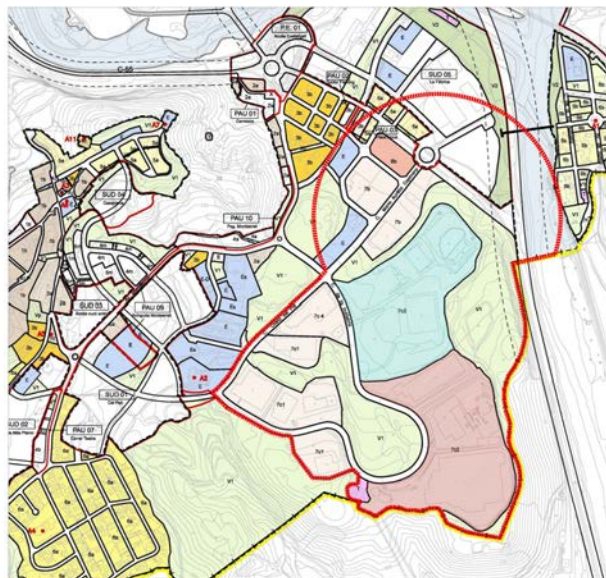
- *Altres usos: Es podrà preveure l'ampliació puntual dels usos a altres serveis sempre i quan els establiments industrials veïns siguin de naturalesa i efectes que no ho impedeixin per causa d'incompatibilitat entre usos, atesa la prioritat de l'ús industrial. En aquest cas, l'ampliació dels usos s'haurà de regular amb l'instrument urbanístic adient, d'acord amb aquestes Normes.*
- d. *A les indústries d'obtenció, transformació i transport de les subzones 7c2 i 7c3, s'admeten també les indústries en categories 1a, 2a, 3a, 4a i 5a.*

*Tanmateix, a l'àmbit dels subsectors 7c2 i 7c3, però que afecta també algunes parcel·les del polígon industrial 2a, s'estableix una línia límit que seria la distància màxima a la que podria afectar un accident de les empreses amb risc d'accident greu.*

*Dins de l'àmbit d'aquesta línia que es defineix, no es permet la implantació de nous elements vulnerables o molt vulnerables donat compliment a la instrucció 8-2007, relativa als creixements urbans al voltant d'establiments afectats per la legislació d'accidents greus existents.*

*La definició d'aquesta línia, no pretén substituir el càlcul de les línies isorisc de les activitats concretes, i s'ha definit en base al risc de les activitats existents, a la data de formulació de la Modificació Puntual núm. 2 del POUM de Castellgalí, per tant, la implantació o modificació d'activitats en els sòls dins l'àrea delimitada per la línia restarà subjecta a les determinacions en matèria d'accidents, que li sigui d'aplicació.*

*Aquesta línia està definida al plànol núm. 2 de la Modificació puntual núm. 2 del POUM de Castellgalí, i és la següent:*



**Article 128. Zona de serveis (Clau 8) – Subclau 8b – Terciari/comercial****1. Definició**

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

**2. Tipus d'ordenació**

Edificació aïllada a la parcel·la.

**3. Condicions de la parcel·lació i de l'edificació**

- Parcel·la mínima: 2.000 m<sup>2</sup>s
- Façana mínima: 25 m
- CEN.: 1,20 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Ocupació: 60 %
- Distància a llindars: 10 m a vial d'accés  
3 m a resta de límits
- Núm. plantes: II
- A.R.M.: 8 m

**4. Condicions generals****4.1. Aparcament**

- a. Es preveurà dins de cada parcel·la una plaça d'aparcament per cada 350 m<sup>2</sup> de superfície edificada.
- b. Cada plaça tindrà una superfície rectangular mínima de 2,20 m x 4,50 m. El projecte d'edificació definirà amb exactitud l'emplaçament i tractament de les àrees d'aparcament.
- c. Si es tracta d'un establiment comercial, les previsions d'aparcament s'ajustaran a la normativa sectorial vigent i en qualsevol cas la dotació mínima d'aparcament serà de dues places per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície edificada.
- d. Si es tracta d'ús recreatiu de restauració, es preveurà una plaça per cada 3 places d'aforament.

**4.2. Construccions auxiliars**

Es podran realitzar, sempre dins els límits que regulen les mínimes distàncies a límits, i la seva superfície, sostre i volum computaran dintre de l'edificabilitat total de la parcel·la.

**4.3. Espais no edificables (espais lliures de parcel·la)**

- a. S'haurà de procedir a l'arbrat i enjardinat del perímetre de les parcel·les a fi de minimitzar l'impacte paisatgístic.
- b. Els espais que han de quedar lliures d'edificació quedaran limitats en quant al seu ús a:
  - 6.d.b.1.1.1.1 Espais per a maniobra i circulació de vehicles.
  - 6.d.b.1.1.1.2 Molls de càrrega i descàrrega.
  - 6.d.b.1.1.1.3 Aparcament de vehicles sense cobrir, tot combinant-lo amb arbrat i vegetació.
  - 6.d.b.1.1.1.4 Enjardinament (mínim equivalent al 10% de la parcel·la).

#### 4.4. Possibilitat de compartimentació

S'admetrà la compartimentació de les edificacions, sempre que es compleixin les condicions següents:

- Caldrà assegurar la unitat compositiva de la totalitat de l'edificació.
- Les compartimentacions no podran tenir una crugia menor a 15 m.
- Quan en aquestes zones les unitats mínimes d'agrupació es compartimentin en naus petites, en cadascuna d'aquestes naus es podrà desenvolupar una activitat independent amb llicència ambiental separada.
- En aquest supòsit, caldrà que cada activitat disposi de connexió independent als serveis urbanístics a efectes de control ambiental.
- Les diferents naus petites hauran de constituir sector d'incendis independents.
- No es permet la partició dels espais no edificats.

#### 4.5. Tanques

Les tanques tindran una alçada màxima de 2 metres. Podrà ser opac el primer metre i seran transparents o vegetals fins arribar als 2 metres d'alçada.

#### 5. Condicions d'ús:

- a. L'ús general principal és el terciari dins el qual s'engloben; residencial; hotel·ler; comercial; oficines i serveis i recreatiu.
- b. Son usos compatibles: industrial de tipus artesanal en situacions 1a, 1b, 2, 3, 4, 5a, 5b, 6a, 6b i 7b; magatzem; sanitari assistencial; esportiu; religiós; aparcament i estació de servei.
- c. A la parcel·la amb clau 8b del polígon industrial 2a, a més dels usos abans definits, s'hi admet també l'ús industrial en les condicions següents:
  - Les indústries d'obtenció, transformació i transport, en categories 1a, 2a i 3a, en situació 9.
  - Els magatzems destinats a serveis logístics, a la conservació, guarda, transformació i distribució de productes d'exclusiu subministrament a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors i d'altres no consumidors finals.
  - Els tallers de reparació.
  - Tots aquests usos són admesos, sempre que per les característiques de l'activitat o material i productes utilitzats, es garanteixi que no es provoquen situacions de perill per a la salut i a la seguretat públiques i que els efectes perjudicials al medi siguin degudament corregits.