

DISPOSICIONES

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

EDICTO de 24 de julio de 2013, sobre un acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona referente al municipio de Castellbisbal.

La Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona, en la sesión de 30 de mayo de 2013, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Exp.: 2011 / 44543 / M

Modificación puntual número 1 del Plan de ordenación urbanística municipal, en el término municipal de Castellbisbal

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de acuerdo con los fundamentos que en ella se exponen, esta Comisión acuerda:

-1 Aprobar definitivamente la Modificación puntual número 1 del Plan de ordenación urbanística municipal, del municipio de Castellbisbal, promovida y remitida por el Ayuntamiento incorporando de oficio la siguiente prescripción:

Es necesario suprimir el apartado 5.5 del artículo 128 de la normativa modificada.

-2 Publicar este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC al efecto de su ejecutividad inmediata tal y como indica el artículo 106 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2010, de 3 de agosto, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero.

-3 Comunicarlo al Ayuntamiento de Castellbisbal.

Contra este acuerdo, que se refiere a una disposición administrativa de carácter general, se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de la notificación o la publicación en el DOGC, de conformidad con lo que prevén el artículo 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, y los artículos 10, 25 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa, sin perjuicio de que los particulares puedan interponer cualquier otro recurso que consideren procedente, y de la posibilidad que tienen los ayuntamientos y otras administraciones públicas de formular el requerimiento previo que prevé el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

En el caso de formular requerimiento, éste se entenderá rehusado si, dentro del mes siguiente a la recepción, no es contestado. En este supuesto, el plazo de dos meses para la interposición del recurso contencioso administrativo se contará desde el día siguiente de aquél en que se reciba la comunicación del acuerdo expreso o de aquél en que se entienda rehusado presuntamente.

Consulta e información del expediente

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 107 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/2012, de 22 de febrero, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, avenida Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h, de lunes a viernes laborables.

Se incluye a continuación el enlace al Registro de Planeamiento Urbanístico de Cataluña, que permite la consulta telemática e inmediata del contenido de los documentos que conforman el instrumento de planeamiento urbanístico aprobado con plena garantía de autenticidad e integridad, en virtud de lo que prevén

CVE-DOGC-B-13205059-2013

la disposición adicional cuarta de la Ley 2/2007, de 5 de junio, del DOGC, y el artículo 103.3 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, modificado por la Ley 3/3012, de 22 de febrero:

<http://tes.gencat.cat/rpuportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2011/44543/M&set-locale=es>

Barcelona, 24 de julio de 2013

M. Teresa Manté Prats

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo del ámbito metropolitano de Barcelona

Anexo

Normas urbanísticas de la Modificación puntual número 1 del Plan de ordenación urbanística municipal, del municipio de Castellbisbal

(Véase la imagen al final del documento)

[11M44543_es.pdf](#)

(13.205.059)

NORMATIVA URBANÍSTICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 1 DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL, DEL MUNICIPIO DE CASTELLBISBAL

EN1: Art. 129. Zona industrial aislada (Clave 7), apartado .3 *Condiciones de la parcelación y de la edificación de las subzonas 7a, 7b, 7c y 7d*. Se rectifica el cuadro añadiendo la distancia de 10 m de separaciones a calle de la zona 7c2. Anexo 1. Se corrige en el cuadro del Anexo 1 la omisión de las filas iniciales de parcela mínima y denominación de las zonas y se añade el error de omisión del 1* y 2* que no se modificaba.

EN2: Anexo 4. Catálogo de actividades industriales potencialmente contaminantes de la atmósfera texto copiado del CAPCA Decreto 322/1997, de 23 de septiembre, de despliegue de la Ley 22/1983, de 21 de noviembre, de protección del ambiente atmosférico.

Añadir dentro el apartado 10, grupo A con la redacción final:

Grupo A

- a.1) Fabricación de clínker y cemento
- a.2) Fabricación de cal
- a.3) De la calcinación de la dolomita
- a.4) Las plantas de aglomerados asfálticos
- a.5) Fabricación de vidrio cuando la capacidad sea igual o superior a 100 t/d.

EN3: Artículo 145. En suelo no urbanizable, Conservación y cierre de las fincas, apartado g)

Modificado por:

Las vallas se separarán un mínimo de 3 m del eje de los caminos, ríos y torrentes, o de las correspondientes servidumbres públicas. Quedan excluidos de esta limitación los caminos de acceso a las fincas.

Añadir: Se mantendrá la servidumbre de paso de 5 m desde el dominio público hidráulico.

Redacción definitiva:

Artículo 145. Conservación y cierre de las fincas

1. Las fincas deberán mantenerse debidamente limpiadas con el fin de garantizar el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público legalmente establecidas, cuyo cumplimiento podrá ser exigido por el Ayuntamiento a través de la correspondiente orden de ejecución,
2. Cualquier cierre de finca que se quiera llevar a cabo, requerirá licencia urbanística y deberá cumplir los requisitos previstos para cada zona.
3. Cierre de las fincas:

- a) Las fincas rústicas podrán ser objeto de un cierre perimetral previa licencia municipal que sólo se otorgará una vez comprobada la necesidad de proceder al cierre y constatado que la valla respeta el paisaje y no produce efectos severos sobre los corredores de fauna, extremos que deberán acreditarse en la petición de la licencia,
- b) Los cierres garantizarán, en cualquier caso, los derechos de paso existentes, especialmente en los caminos tradicionales y los de uso público.
- c) El Ayuntamiento, al autorizar la valla perimetral deberá valorar la idoneidad de que se construya en piedra seca o bien valla de montantes metálicos o de madera con alambre horizontal con luz mínima de 50 cm. Sólo en caso de cierre de parcelas con uso ganadero la valla podrá ser de alambre eléctrico.
- d) Las vallas, en el caso de ser necesarias, no deben romper la continuidad del medio ni la visión global del paisaje.
- e) Las fincas rústicas podrán cerrarse con alambre, hasta una altura de 1,80 metros, siempre y cuando no comporte una división física de la finca en contra de la unidad mínima de cultivo.
- f) El soporte del alambre deberá estar integrado en el suelo y la red de alambre será de tramado ancho, persiguiendo siempre el principio de disminuir el impacto visual de los cercados sobre el entorno y la altura mínima necesaria para garantizar el paso libre de la fauna.
- g) Las vallas se separarán un mínimo de 3 m del eje de los caminos, ríos y torrentes, o de las correspondientes servidumbres públicas. Quedan excluidos de esta limitación los caminos de acceso a fincas. Se mantendrá la servidumbre de paso de 5 m desde el dominio público hidráulico.
- h) Se fomentará que los cierres preexistentes tomen las oportunas medidas para cumplir con lo que dispone este artículo.

EN4: Artículo 150. Bienes a proteger, apartado D), (página 109), en los punto 4, 5, 6 y 7 se ha producido un error de numeración que incluye estos apartados dentro de las prescripciones de las *Áreas de interés arqueológico*.

Redacción definitiva:

Artículo 150. Bienes a proteger

1. Este Plan incorpora e integra a nivel urbanístico los valores del patrimonio cultural de los elementos de interés arqueológico, histórico, artístico, paisajístico y medioambiental, para regular su conservación y revalorización en relación con la ordenación propuesta.
2. El objeto de la protección se estructura en los siguientes apartados:
 - Catálogo de bienes a proteger:
 - A. Edificios en suelo urbano
 - B. Edificios en suelo rústico
 - C. Parajes y elementos naturales
 - D. Áreas de interés arqueológico y geológico
3. Todos estos elementos y sus características y situación se indican en el catálogo que integra el presente POUM.
4. La administración velará por el mantenimiento por parte de los propietarios del buen estado de los elementos incluidos en el catálogo, potenciando su restauración y permitiendo su reconstrucción en caso de desaparición parcial o total.

5. Sin perjuicio del Plan especial de protección del patrimonio que desarrollará el catálogo y mientras este no se apruebe, en relación con los elementos del patrimonio cultural catalogados deberán respetarse las siguientes normas de protección.

A) Edificios y elementos en suelo urbano

1. Se incluyen en esta protección los edificios que, formando parte de la trama urbana, conservan aún elementos históricos y arquitectónicos de interés que los hacen merecedores de protección.
2. Sólo se admiten las obras de conservación, restauración y rehabilitación. En el supuesto de que las indicadas obras comporten incremento de volumen o modificación de la fachada, se respetarán las siguientes condiciones:
 - a) No superar las condiciones de edificación de la correspondiente zona urbanística.
 - b) Respetar los elementos de interés indicados en la ficha o que puedan descubrirse.
 - c) Presentar, previamente a la licencia, un anteproyecto que defina las obras que se quieren realizar, incorporando planos del estado actual, fotografías e imagen resultante, indicando los materiales a usar. Este anteproyecto constará de la siguiente documentación, independientemente del correspondiente proyecto técnico con el contenido previsto en el artículo 38 de las presentes Normas urbanísticas;
 - Levantamiento planimétrico completo de la edificación con plantas, alzados y secciones, tanto generales del conjunto, como de detalle de las diferentes partes diferenciadas que lo compongan, así como detalles constructivos de los diferentes elementos significativos, con un nivel de precisión y unas escalas gráficas suficientes para su plena comprensión hasta permitir su posible reconstrucción total o parcial.
 - Reportaje fotográfico detallado y completo sobre la totalidad de la edificación, con visiones de conjunto y de detalle de los diferentes elementos que la componen, tanto de la formalización exterior, como de los espacios interiores.
 - Estudio historiográfico completo de la edificación, con la identificación de la mayor información posible entorno a su construcción y los agentes que intervinieron, y las modificaciones o ampliaciones más significativas que haya experimentado en su historia.
 - a) Los elementos a proteger o conservar se podrán colocar de nuevo para mejorar el resultado funcional de las obras
3. Sólo se admiten los usos indicados en la correspondiente zona urbanística, en el supuesto de que en la ficha correspondiente al elemento se establezcan otros usos.

B) Edificios y elementos en suelo rústico

Se incluyen en esta protección las edificaciones dignas de ser protegidas, pero que no tienen un uso original agrícola y residencial, o si bien están en ruina. El catálogo podrá ser modificado por el Ayuntamiento de tal forma que las edificaciones que actualmente están en ruina puedan ser incluidas dentro del catálogo específico de masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o rehabilitación previo informe técnico municipal.

C) Parajes y elementos naturales

1. Se incluyen en esta protección los parajes que presentan especiales características en cuanto a la morfología, el arbolado y los elementos naturales.
2. En lo que respecta a su protección, deberán redactarse proyectos específicos que, atendiendo a las características de cada elemento, resuelvan como mínimo los siguientes aspectos:
 - Accesos
 - Masa arbórea, vegetación y flora
 - Agua
 - Fauna
 - Suelos

- Elementos construidos de interés histórico

D) Áreas de interés arqueológico

1. Es objeto de esta protección la conservación y, en su caso, rehabilitación de los elementos de interés arqueológico existentes en el término municipal.
2. Cualquier intervención en estos elementos requerirá el informe previo del Departamento de Cultura de la Generalidad, para ser autorizada.
3. En el caso de las áreas y yacimientos de interés arqueológico y paleontológico es necesario prever los siguientes aspectos:
 - En el caso de yacimientos arqueológicos no delimitados y de las áreas de expectativa arqueológica se debe prever que, hasta su delimitación, precisan de un entorno de protección amplio (razonado a partir de los hallazgos superficiales o la información de que se dispone, o superficie con un radio de 100 metros desde el centro del hallazgo que da lugar al área de expectativa arqueológica o al yacimiento, superficie que debería adaptarse al parcelario.
 - Como medida protectora para proteger posibles yacimientos no documentados ni conocidos debe establecerse que la documentación del planeamiento derivado deberá prever y tener en cuenta los resultados de una prospección arqueológica de su ámbito.
 - No se puede planificar ninguna actuación que afecte el subsuelo en los puntos en que haya un yacimiento arqueológico.
 - Todos los bienes que forman parte del patrimonio cultural deben quedar representados en un plano, a una escala mínima de 1: 5.000, donde deben verse los límites del bien o el entorno de protección, si procede, y donde debe especificarse el nivel de protección.
6. Se cumplirá la legislación vigente sobre patrimonio:
 - Ley 9/1993, de 30 de septiembre, del patrimonio cultural catalán.
 - Decreto 78/2002, de 5 de marzo, del reglamento de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico de Cataluña.
7. Los elementos considerados como BCIN y BCIL cumplirán los artículos 33, 34, 35 y 36 de la Ley de patrimonio cultural, así como los deberes fijados en los artículos 21 y 25.
8. En las obras en edificios o elementos incluidos en el catálogo, el órgano competente para autorizar las obras es:
 - a) Bienes culturales de interés nacional (BCIN).- Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Barcelona del Departamento de Cultura y Medios de Comunicación de la Generalidad de Cataluña.
 - b) Bienes culturales de interés local (BCIL).- Ayuntamiento de Castellbisbal.

Corresponde a la Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Barcelona del Departamento de Cultura y Medios de Comunicación de la Generalidad de Cataluña emitir informes sobre las propuestas de dejar sin efecto la declaración de bienes culturales de interés local, de acuerdo con el artículo 17.4 de la Ley 9/93, de 30 de septiembre, del patrimonio cultural catalán.

La Comisión Territorial del Patrimonio Cultural de Barcelona del Departamento de Cultura y Medios de Comunicación de la Generalidad de Cataluña puede emitir los informes y atender las consultas que el Ayuntamiento les formule en relación con el patrimonio arquitectónico, arqueológico y paleontológico, en virtud de lo que establece el artículo 2.1.k del Decreto 276/2005, de 27 de diciembre, de las comisiones territoriales del patrimonio cultural.
 - c) Bienes de protección urbanística (BPU).- Ayuntamiento de Castellbisbal
 - d) Patrimonio arqueológico.- Dirección General del Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura y Medios de Comunicación de la Generalidad de Cataluña. Área de conocimiento e investigación.

9. La preservación del catálogo prevalece sobre la normativa urbanística fijada por el propio POUM hasta que se desplieguen los correspondientes Planes especiales del patrimonio histórico arquitectónico.

EN5: A la Disposición final, se añade como instrumento de planeamiento derivado que mantiene su vigencia la *Modificación del Plan especial parcela A del PI Santa Rita (expediente municipal 04PAN007)*. Se añade en la línea inmediatamente inferior a la modificación Estudio de detalle de las parcelas del pasaje Clotilde Cerdà 3, 5, 7, 9, 11, 13, 12, 10, 8, 6, 4 (exp. 000022/2004-PA).

Redacción definitiva:

DISPOSICIÓN FINAL

La aprobación definitiva del POUM supone la derogación del Plan general de ordenación urbana y de sus modificaciones, así como de las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento derivados, en todo lo que se opongan a lo que establece el POUM.

Se exceptúa de esta derogación los siguientes instrumentos de planeamiento derivado, que mantienen su vigencia:

Estudios de detalle clave 5:

Referencia	Interesado	Dirección
94PD001	Manolo Garrido Roldan	ps. Santa Margarida, 3
94PD004	Dolores Cárcelos Blanco	ps. Ullastrell, 4, parcela 114
94PD008	Teodoro Márquez Zazo	c. Freser, 17
94PD010	Joan Olaria Montserrat	ps. Barranc, 2
94PD012	Gastón José Echebares Omedes	c. Toses, 9, parcela 403
94PD017	Francisco López Ávalos	c. Ebre, 24, parcela 827
95PD002	Francisco López Ávalos	c. Ebre, 24 chaflán c. Francolí, 2
95PD005	Antonio Martínez Gómez	c. Freser, 69, parcela 950
95PD007	Ricardo Roca Pardo	pje. Tenor Viñas, 11
96PD003	Modesto Sabate Barraja	c. Montjuïc, 83 y c. Rasos de Peguera, 18.
96PD005	Juan Moreno de la Rosa	c. Freser, 42
98PD001	Juan José Oliva López	c. Freser, 15
98PD007	Jesús Almodóvar Artiaga	c. Riutort, 34
99PAN027	Enrique Mercader López	ps. Ntra. Sra. de Montserrat, 12
00PAN021	Miguel Ángel Alonso Álvarez	parcela de la calle Ebre 30, chaflán a la calle Onyar 2
01PAN011	Octavio Hinarejos Saiz	calle Terri número 1
01PAN029	Josep Maria Viladot Gil	ps. de la Masia, 1-3
01PAN032	Miguel Bartolomé Laguna	ps. del Torrente, 27
01PAN035	Juan Carlos Molina Saiz	calle Ebre, 24
03PAN020	José González Salguero	ps. Ntra. Sra. de Montserrat, 10

03PAN023	Isidro Muset Padrós	Serra de Cavalls s/n
16/2004-PAN	Jordi Sauquillo Paños	Bonaigua, 20
11/2004-PAN	Javier Armando Raimondo Molina	ps Olesa, 18
12/2005-PAN	Sergio Ibañez Trinchant	ps Nuestra Señora de Montserrat, 1-3
10/2006-PAN	Sergio Ibañez Trinchant	ps Nuestra Señora de Montserrat, 1

Estudios de detalle:

98PD009	Estudio de detalle UE-1
00PAN017	Modificación Estudio de detalle UE-1
96PD004	Estudio de detalle UE-5
01PAN036	Modificación Estudio de detalle UE-5
04PAN003	Modificación Estudio de detalle UE-5
95PD003	Estudio de detalle UE-7
98PD008	Modificación Estudio de detalle UE-7
94PD009	Estudio de detalle UE-8
95PD006	Modificación Estudio de detalle UE-8
94PD002	Estudio de detalle UE-10
94PD007	Estudio de detalle UE-11
03PAN024	Estudio de detalle UE-12
94PD016	Estudio de detalle UE-13
03PAN025	Estudio de detalle de las parcelas del pasaje Clotilde Cerdà 3, 5, 7, 9, 11, 13, 12, 10, 8, 6, 4
22/2004-PAN	Modificación Estudio de detalle de las parcelas del pasaje Clotilde Cerdà 3, 5, 7, 9, 11, 13, 12, 10, 8, 6, 4

Planes especiales:

04PAN007	Modificación del Plan especial parcela A del PI Santa Rita
----------	--

Planes especiales de protección del patrimonio

94PE004	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Can Puig
96PE001	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Can Campanyà
97PE001	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Can Santeugini
00PAN008	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Ca N'Oliveró
01PAN004	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Can Canyadell
6/2005-PAN	Plan especial de protección del patrimonio de la masía de Can Ribot

EN6: Art. 129. Zona industrial aislada (Clave 7) punto 6. Se añade para las subzonas 7a2, 7a3, 7a4, 7a5, 7b y 7c la situación 14 como admitida para los usos industriales comprendidos.

Redacción definitiva:

6. Condiciones de uso:

Para la subzona 7a1:

El uso principal es el uso industrial y el uso de aparcamiento.

En el uso industrial general están comprendidos los siguientes:

- Las industrias de obtención y transformación, en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Los talleres de reparación.

Todos estos usos están admitidos, siempre y cuando por las características de la actividad o material y productos utilizados, se garantice que no se provocan situaciones de peligro para la salud y la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

Se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de modificación del Decreto 136/1999, anexos II.2 y III. También se admitirán la actividad de laboratorio de análisis y de investigación incluidas en el anexo II.1 y las actividades inocuas.

Son usos condicionados los siguientes:

- Sanitario asistencial (1 actividad por ámbito)
- Recreativo cultural y social (1 actividad por ámbito)
- Servicios técnicos (1 actividad por ámbito)
- Otros usos:

Se podrá prever la ampliación puntual de los usos a otros servicios siempre y cuando los establecimientos industriales vecinos sean de naturaleza y efectos que no lo impidan por causa de incompatibilidad entre usos, dada la prioridad del uso industrial. En este caso, la ampliación de los usos deberá regularse con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas normas (desarrollo de la regulación de los usos).

Para las subzonas 7a2 y 7a3:

El uso principal es el uso industrial, el uso terciario y el uso de aparcamiento.

En el uso industrial general están comprendidos los siguientes:

- Las industrias de obtención, transformación y transporte, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situación 9 y 14 para clave 7a2 y situación 10, 11 y 14 para clave 7a3.
- Los almacenes destinados a servicios logísticos, a la conservación, guarda, transformación y distribución de productos de suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores y otros no consumidores finales.
- Los talleres de reparación.

Estos usos están admitidos, siempre y cuando por las características de la actividad o material y productos utilizados, se garantice que no se provocan situaciones de peligro para la salud y la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

Se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de modificación del Decreto 136/1999, anexos II.2 y III. También se admitirán las actividades de laboratorio, análisis e investigación incluidas en el anexo II.1 y las actividades inocuas. Para la clave 7a3, también se admitirá el anexo II.1 en los ámbitos de Castellbisbal sur.

En lo que respecta al uso terciario general están comprendidos los siguientes:

- Uso comercial: locales abiertos al público, destinados a la venta o prestaciones de servicios, incluyendo tiendas, galerías comerciales y centros comerciales. Se admite el pequeño y mediano comercio. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En cualquier caso estos usos son los que establece el art. 3.4 de la Ley 18/2005 de equipamientos comerciales.
- Uso de oficinas y servicios: actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, instituciones financieras o bancarias, compañías de seguros, gestorías administrativas, servicios a los particulares y a las empresas, oficinas vinculadas al comercio y a la industria, despachos profesionales o similares.

- Uso recreativo: de restauración (restaurantes, bares, cafeterías y similares).

Son usos condicionados los siguientes:

- Hotelero (2 actividades por ámbito)
- Sanitario asistencial (1 actividad por ámbito)
- Recreativo cultural y social (1 actividad por ámbito)
- Deportivo (1 actividad por ámbito)
- Servicios técnicos (2 actividades por ámbito)
- Otros usos:
- Se podrá prever la ampliación puntual de los usos a otros servicios siempre y cuando los establecimientos industriales vecinos sean de naturaleza y efectos que no lo impidan por causa de incompatibilidad entre usos, dada la prioridad del uso industrial. En este caso, la ampliación de los usos deberá regularse con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas normas (desarrollo de la regulación de los usos).

Para las subzonas 7a4 y 7a5:

El uso principal es el uso industrial, el uso terciario y el uso de aparcamiento.

En el uso industrial general están comprendidos los siguientes:

- Las industrias de obtención, transformación y transporte, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situaciones 10, 11 y 14 y en los ámbitos: área industrial del Llobregat, Sant Vicenç, y Ca n'Esteper, también 4ª categoría en situaciones 10, 11 y 14.
- Los almacenes destinados a servicios logísticos, a la conservación, guarda, transformación y distribución de productos de exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores y otros no consumidores finales.
- Los talleres de reparación salvo que por sus características les correspondiese la 4ª categoría industrial, caso en que sólo se podrían ubicar en los ámbitos donde ésta está admitida.

Estos usos están admitidos, siempre y cuando por las características de la actividad o material y productos utilizados, se garantice que no se provocan situaciones de peligro para la salud y la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

Se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de modificación del Decreto 136/1999, anexos I, II.1, II.2 y III y las actividades inocuas.

En lo que respecta al uso terciario general están comprendidos los siguientes:

- Uso comercial: locales abiertos al público, destinados a la venta o prestaciones de servicios, incluyendo tiendas, galerías comerciales y centros comerciales. Se admite el pequeño, mediano y gran comercio. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En cualquier caso estos usos son los que establece el art. 3.4 de la Ley 18/2005 de equipamientos comerciales.
- Uso de oficinas y servicios: actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, instituciones financieras o bancarias, compañías de seguros, gestorías administrativas, servicios a los particulares y a las empresas, oficinas vinculadas al comercio y a la industria, despachos profesionales o similares.
- Uso recreativo: de restauración (restaurantes, bares, cafeterías y similares).

Son usos condicionados los siguientes:

- Hotelero (2 actividades por ámbito)
- Sanitario asistencial (2 actividades por ámbito)
- Recreativo cultural y social (2 actividades por ámbito)
- Deportivo (2 actividades por ámbito)
- Servicios técnicos (3 actividades por ámbito)
- Servicios medioambientales (2 actividades por ámbito)
- Otros usos:

Se podrá prever la ampliación puntual de los usos a otros servicios siempre y cuando los establecimientos industriales vecinos sean de naturaleza y efectos que no lo impidan por causa de incompatibilidad entre usos, dada la prioridad del uso industrial. En este caso, la ampliación de los usos deberá regularse con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas normas (desarrollo de la regulación de los usos).

* Para las subzonas 7b y 7c:

El uso principal es el uso industrial, el uso terciario y el uso de aparcamiento.

En el uso industrial general están comprendidos los siguientes:

Las industrias de obtención, transformación y transporte, en categorías 1ª, 2ª 3ª y 4ª, en situaciones 10,11 y 14

Los almacenes destinados a servicios logísticos, a la conservación, guarda, transformación y distribución de productos de suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores y otros no consumidores finales.

Los talleres de reparación.

Estos usos están admitidos, siempre y cuando por las características de la actividad o material y productos utilizados, se garantice que no se provocan situaciones de peligro para la salud y la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

Se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de modificación del Decreto 136/1999, anexos I, II.1, II.2 y III y las actividades inocuas.

En lo que respecta al uso terciario general están comprendidos los siguientes:

- Uso comercial: locales abiertos al público, destinados a la venta o prestaciones de servicios, incluyendo tiendas, galerías comerciales y centros comerciales. Se admite el pequeño, mediano y gran comercio. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En cualquier caso estos usos son los que establece el art. 3.4 de la Ley 18/2005 de equipamientos comerciales.
- Uso de oficinas y servicios: actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, instituciones financieras o bancarias, compañías de seguros, gestorías administrativas, servicios a los particulares y a las empresas, oficinas vinculadas al comercio y a la industria, despachos profesionales o similares.
- Uso recreativo: de restauración (restaurantes, bares, cafeterías y similares).

Son usos condicionados los siguientes:

- Sanitario asistencial (1 actividad en zona 7b por ámbito; y 2 actividades en zona 7c por ámbito)
- Recreativo cultural y social (1 actividad en zona 7b por ámbito; y 2 actividades en zona 7c por ámbito)
- Deportivo (1 actividad en zona 7b por ámbito; y 2 actividades en zona 7c por ámbito)
- Servicios técnicos (1 actividad en zona 7b por ámbito; y 2 actividades en zona 7c por ámbito)
- Servicios medioambientales (1 actividad en zona 7b por ámbito; y 2 actividades en zona 7c por ámbito)
- Otros usos:
Se podrá prever la ampliación puntual de los usos a otros servicios siempre y cuando los establecimientos industriales vecinos sean de naturaleza y efectos que no lo impidan por causa de incompatibilidad entre usos, dada la prioridad del uso industrial. En este caso, la ampliación de los usos deberá regularse con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas normas (desarrollo de la regulación de los usos).

* Para las subzonas 7d1 y 7d2:

Sólo se admite el uso industrial existente: Fabricación de cerámica para la construcción (subzona 7d2) y fabricación de cartón y cajas de cartón (subzona 7d1).

La subzona 7d2 (Tecasa) queda regulada por la zonificación de la modificación del PGO de Castellbisbal en el sector de Teuleria Catalana, SA, y anexo a estas normas.

EN7: Art. 127.2.c) Donde dice "según el artículo 553-52 de la Ley del código civil catalán", debe decir "según el artículo 553-53 de la Ley 5/2006, de 10-5, del libro Vº del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales".

Redacción definitiva:

Artículo 127. Zona residencial aislada univivienda (Clave 5)

1. Definición

- a) Abarca los suelos destinados a univivienda en edificación aislada con espacios libres ajardinados sobre parcelas separadas con deslindes de las vecinas y de la alineación a vial.
- b) Dentro de esta zona se diferencian tres subzonas para regular las pequeñas diferencias entre la parcelación original:

Subzona 5a (parcela pequeña)

Subzona 5b (parcela mediana)

Subzona 5c (parcela grande)

2. Parcelación

- a) La parcela mínima edificable debe tener la superficie y la fachada mínima establecida en el cuadro de parámetros específicos de cada subzona recogido en el apartado 8 de este precepto.
- b) En caso de agrupación de parcelas, la resultante será considerada parcela única.
- c) Posibilidad de constituir comunidades en propiedad horizontal según el artículo 553-53 de la Ley 5/2006, de 10-5, del libro Vº del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

MN1: Artículo 128. Zona industrial entre medianeras (Clave 6), apartado 5. Condiciones de uso: eliminar este párrafo:

Punto 5.5 Ninguna actividad concreta podrá superar la superficie total de 1.500 m², aunque sea en parcelas diferenciadas pero colindantes.

MN2: Artículo 128. Zona industrial entre medianeras (Clave 6), apartado 4. *Condiciones generales.* Punto 4.1 Aparcamiento, (último párrafo) queda redactado: *si se trata de uso recreativo de restauración, se preverá una plaza por cada 8 plazas de aforo.*

Redacción definitiva:

Artículo 128. Zona industrial entre medianeras (Clave 6)

1. Definición

- a) Abarca las áreas destinadas específicamente al uso industrial y terciario, que se dan en los polígonos previstos expresamente para estas actividades. Corresponde a las edificaciones situadas entre medianeras.
- b) Se diferencian las siguientes subzonas, según su ubicación en el municipio:

Subzona 6.1: Polígono Industrial del Llobregat

Subzona 6.2: el resto de polígonos industriales

2. Tipo de ordenación

Le corresponde el tipo de ordenación según alineación a vial, entre medianeras.

3. Condiciones de la parcelación y la edificación

	Clave 6.1	Clave 6.2
Parcela mínima	500 m ² s	500 m ² s
Fachada mínima	12 m	12 m
Edificabilidad máxima	1,6 m ² /m ² s	1,6 m ² /m ² s
Ocupación máxima	100%	80%
Coefficiente máximo de volumetría	10 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Alineación a la fachada	Alineación a vial, excepto cuando se grafía otra alineación	Retranqueo obligatoria de la fachada a 6 m del límite de parcela, excepto cuando se grafía otra alineación
Altura máxima	12 m	12 m
Planta sótano ocupación	100%	80%

En la manzana calificada como zona 6.2 de la calle de La Farga, las cubiertas de las edificaciones industriales no podrán sobrepasar la cota inferior de las parcelas colindantes situadas al norte de éstas y calificadas como zona 5a.

4. Condiciones generales

4.1. Aparcamiento

Se preverá dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 350 m² de superficie edificada.

Como mínimo se preverá una plaza de aparcamiento por cada 3 trabajadores de un mismo turno de trabajo.

Se exceptúan de las dos anteriores normas las parcelas calificadas como zona 6.1.

Cada plaza tendrá una superficie rectangular mínima de 2,50 m x 4,50 m. El proyecto de edificación definirá con exactitud el emplazamiento y tratamiento de las áreas de aparcamiento.

Si se trata de un establecimiento comercial, las previsiones de aparcamiento se ajustarán a la normativa sectorial vigente y en cualquier caso la dotación mínima de aparcamiento será de dos plazas por cada 100 m² de superficie edificada.

Si se trata de uso recreativo de restauración, se preverá una plaza por cada 8 plazas de aforo.

4.2. Vado

Los propietarios están obligados a hacerse el propio vado, según el ordenanza municipal de vados.

4.3. Construcciones auxiliares

a) Se admiten las construcciones auxiliares o anexas, independientes de la principal, siempre y cuando no superen los 25 m² de techo. Esta superficie computará a efectos de ocupación máxima y edificabilidad.

b) Se podrán situar en la franja de separación a los límites de parcela, siempre y cuando no interfieran el tráfico interno ni el obligatorio arbolado y ajardinado.

c) Su altura máxima es de 5 m, pero en caso de estaciones transformadoras de electricidad se podrá llegar a los 6 m si la instalación lo requiere.

4.4. Espacios no edificables (espacios libres de parcela)

Deberá procederse al arbolado y ajardinado del límite posterior de las parcelas a fin de minimizar el impacto paisajístico.

Los espacios que deben quedar libres de edificación quedarán limitados respecto a su uso a:

a. En relación a los espacios que no confronten con la vía pública:

Espacios para maniobra y circulación de vehículos.

Aparcamiento de vehículos sin cubrir.

Ajardinamiento.

Depósito temporal de materias primas, productos intermedios, productos acabados o mercancías.

Edificaciones auxiliares y complementarias, que a la vez quedarán limitadas al uso de estaciones receptoras de gas, estaciones transformadoras de electricidad, armarios de acometidas y depósitos soterrados.

b. En relación a los espacios que confronten con la vía pública:

Espacios para maniobra y circulación de vehículos.

Aparcamiento de vehículos sin cubrir, combinado con arbolado y vegetación

Ajardinamiento.

Edificaciones auxiliares y complementarias, que a la vez quedarán limitadas al uso de estaciones receptoras de gas, estaciones transformadoras de electricidad, armarios de acometidas y depósitos soterrados.

En ningún caso, se podrán utilizar estos espacios libres de edificación, para depósito de residuos de ningún tipo, así como para la instalación de silos, depósitos, compresores, equipos de aire acondicionado, o similares.

En caso de utilización de estos terrenos que deben quedar libres de edificación para depósito temporal o acopio de materias primas, productos intermedios, productos acabados o mercancías, deberá limitarse su altura a 20 cm por debajo de la valla en una franja de 10 metros de separación a límites de parcela y a 3 metros de altura en toda la parcela.

Las aguas pluviales del espacio no edificable no podrán verter al espacio público ni a la red de alcantarillado (si ésta es separativa) sin disponer de un separador de hidrocarburos en el interior de la parcela.

4.5. Taludes

Los taludes deberán sistematizarse con vegetación y jardinería.

4.6. Posibilidad de compartimentación

Únicamente se permite la existencia y funcionamiento de una actividad por parcela. Por lo tanto, no se podrán compartimentar las edificaciones para permitir el funcionamiento de más de una actividad. Consecuentemente, no se podrá compartimentar bajo el régimen de propiedad horizontal ni en régimen de arrendamiento.

4.7. Vallas

Las vallas tendrán una altura máxima de 2 metros. Podrán ser opacas los primeros 0,90 m, y serán transparentes o vegetales hasta llegar a los 2 metros de altura.

5. Condiciones de uso:

5.1. El uso principal es el uso industrial, el uso terciario y el uso de aparcamiento.

5.2. En el uso industrial general están comprendidos los siguientes:

Las industrias de obtención, transformación y transporte, en categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situación 9.

Los almacenes destinados a servicios logísticos, a la conservación, guarda, transformación y distribución de productos de suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores y otros no consumidores finales.

Los talleres de reparación.

Estos usos están admitidos, siempre y cuando por las características de la actividad o material y productos utilizados, se garantice que no se provocan situaciones de peligro para la salud y la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

Sólo se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de la Modificación del Decreto 136/1999, anexos II.2 e III, así como la actividad de laboratorio de análisis e investigación incluida en el anexo II.1 y las actividades inocuas.

5.3. En lo que respecta al uso terciario general están comprendidos los siguientes:

- Uso comercial: Los establecidos en el art. 3.4 de la Ley 18/2005 de equipamientos comerciales. Locales abiertos al público, destinados a la venta o prestaciones de servicios, incluyendo tiendas, galerías comerciales y centros comerciales. Se admite el pequeño comercio (hasta 600 m²) y el mediano comercio (hasta 1.300 m²). El uso comercial se adaptará a las condiciones que se establecen en la normativa reguladora de los equipamientos comerciales.
- Uso de oficinas y servicios: actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, instituciones financieras o bancarias, compañías de seguros, gestorías administrativas, servicios a los particulares y a las empresas, oficinas vinculadas al comercio y a la industria, despachos profesionales o similares.
- y, con carácter complementario:
 - recreativo: de restauración (restaurantes, bares, cafeterías y similares)
 - Sanitario asistencial
 - Recreativo cultural y social
 - Deportivo
 - Servicios técnicos

5.4. Son usos condicionados los siguientes:

- Medioambientales (máximo 2 actividades por ámbito)
- Otros usos:

Se podrá prever la ampliación puntual de los usos a otros servicios siempre y cuando los establecimientos industriales vecinos sean de naturaleza y efectos que no lo impidan por causa de incompatibilidad entre usos, dada la prioridad del uso industrial. En este caso, la ampliación de los usos deberá regularse con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas Normas.

MN3: Artículo 148, punto 2.4 b) del artículo 148. Modificar añadiendo lo siguiente:

b) Deberán instalarse preferentemente sobre terrenos de escaso valor agrícola, y a una distancia mínima de 500 metros del suelo urbano, del suelo urbanizable y de cualquier núcleo de población, sin perjuicio de las distancias entre granjas que establezca la legislación sanitaria en materia ganadera. En el caso de granjas de ganadería ovina o cabrúna semiextensiva en lugares próximos a zona boscosa o explotaciones de ganadería ecológica de averío y otras especies de aves (siempre y cuando la afectación medioambiental que provoquen sea igual o menor que en el averío), esta distancia se podrá

reducir a 200 m. En cualquier caso, será necesario que las explotaciones ecológicas cumplan la normativa vigente de aplicación, en concreto lo establecido en el Reglamento (CE) 834/2007 del Consejo, de 28 de junio de 2007, sobre producción y etiquetado de los productos ecológicos y por el que se derogó el Reglamento (CEE) 2092/91 y en el Reglamento (CE) 889/2008 de la Comisión, de 5 de septiembre de 2008, que establece las disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) 834/2007 respecto a la producción ecológica, de su etiquetado y control o por defecto la normativa que lo sustituya.

Redacción definitiva añadiendo las medidas correctoras:

Artículo 148. Zona agrícola de valor (clave 21)

1. Definición

Esta zona comprende los terrenos aptos para la explotación agrícola, que se quieren proteger por su valor agrícola, productivo, paisajístico o ecológico.

2. Edificación

2.1. Se admiten las construcciones y las instalaciones agropecuarias, de acuerdo con los requisitos y parámetros regulados en el presente artículo. En el caso de que los proyectos de construcciones e instalaciones agropecuarias superen los límites establecidos por estas normas, se someterán al procedimiento regulado en el artículo 48 del DL1/2005.

2.2. Se considerarán construcciones e instalaciones agropecuarias las vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, como por ejemplo pajares, cobertizos, almacenes, depósitos, invernaderos, granjas y similares. En este sentido las construcciones e instalaciones agropecuarias pueden ser:

a) *Agrícolas*, que comprenden los siguientes tipos:

- Pajares o pequeños cobertizos destinados a guardar las herramientas del campo.

- Grandes cobertizos, almacenes y garajes agrícolas y el resto de instalaciones (depósitos, etc.).

b) *Invernaderos*: de acuerdo con la orden 25 de octubre de 1988, del DARP, se entiende como invernadero, cualquier tipo de estructura erigida con finalidad de cubrir, proteger, sombrear o preservar de cualquier tipo de cultivo agrario para realizar su cultivo, la mejora o la experimentación.

No serán considerados como edificaciones los invernaderos que se puedan desmontar y no tengan muros perimetrales de profundidad superior a un metro. En el supuesto de que no sean desmontables, éstos serán considerados como grandes cobertizos.

Desmontaje de la instalación: la licencia de construcción del cultivo protegido incluirá el compromiso de realizar su desmontaje en el caso de cese de la actividad.

Ubicación: No se podrán situar en lugares que afecten la conectividad o en espacios ocupados por comunidades forestales, ni en lugares con pendientes superiores al 10%.

c) *Ganaderas*, que comprenden las granjas y albergues de animales.

2.3. Requisitos básicos y esenciales para edificar construcciones e instalaciones agrícolas.

a) Para autorizar una construcción o instalación agrícola se exigirá:

- Que la explotación agrícola sea efectiva y real.

- Que la construcción o instalación sea necesaria a la explotación.

a) Para autorizar la construcción de pajares o pequeños cobertizos destinados a guardar herramientas del campo, deberán cumplimentarse los siguientes parámetros:

- La superficie mínima de la finca será de una hectárea.

- La superficie edificable no superará los 10 metros cuadrados.
 - La construcción será aislada, de planta baja, y el espacio interior no se podrá compartimentar.
 - La altura máxima será de 3 metros.
 - Se separarán un mínimo de 10 metros de las fincas vecinas y 15 metros, a contar de la arista exterior de la calzada, del camino público de acceso a la finca.
 - Los componentes de la edificación se integrarán en el entorno natural.
 - Como requisitos formales, se deberá acompañar con la petición de licencia una memoria y croquis justificativos de estos requisitos.
 - Si hubiese otro pajar, se podrá ampliar hasta la superficie total admitida.
- b) Para autorizar la construcción de grandes cobertizos, almacenes y garajes agrícolas y el resto de instalaciones agrícolas, deberán cumplimentarse los siguientes parámetros:
- La superficie mínima de la finca será la unidad mínima de cultivo.
 - La superficie edificable deberá ser adecuada y proporcional con la naturaleza, extensión y uso de la finca.
 - La construcción será aislada, de planta baja, y el espacio interior no se podrá compartimentar, salvo que deba sectorizarse por justificadas cuestiones de carácter técnico o de seguridad.
 - La altura máxima será de 4 metros, si bien excepcionalmente, por razones justificadas de carácter técnico, vinculadas a la funcionalidad de la instalación, podrá alcanzar una altura superior.
 - Se separarán un mínimo de 15 metros de las fincas vecinas y 20 metros, a contar de la arista exterior de la calzada, del camino público de acceso a la finca.
 - Los componentes de la edificación se integrarán en el entorno natural.
 - Como requisitos formales, se deberá acompañar un proyecto redactado por técnico competente, debidamente visado, justificativo de estos requisitos.
 - Si hubiese otra edificación, se podrá ampliar hasta la superficie total admitida.
- a) Para autorizar la construcción de invernaderos deberán cumplimentarse los siguientes parámetros:

	21	21L
	Agrícola de valor	Agrícola de valor Llobregat
Parcela mínima	Unidad mínima de cultivo	Unidad mínima de cultivo
Ocupación máxima	50%	50%
Superficie máxima ocupada por finca	1.000 m ² s	3.000 m ² s
Separaciones a límites parcela	5 m	5 m
Separaciones a caminos	10 m	10 m

2.4. Requisitos básicos y esenciales para edificar construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones ganaderas:

- a) Deberán obtener la licencia de actividades conforme a lo que establece la Ley y Reglamento de intervención integral de la administración ambiental y las ordenanzas municipales, con sujeción al régimen de usos que establecen las normas.
- b) Se deberán instalar preferentemente sobre terrenos de escaso valor agrícola, y a una distancia mínima de 500 metros del suelo urbano, del suelo urbanizable y de cualquier núcleo de población, sin perjuicio de las distancias entre granjas que establezca la legislación sanitaria en materia ganadera.

En el caso de granjas de ganadería ovina o cabruna semiextensiva en lugares próximos a zona boscosa o explotaciones de ganadería ecológica de averío y otras especies de aves (siempre y cuando, la afectación medioambiental que provoquen sea igual o menor que en el averío), esta distancia se podrá reducir a 200 m. En cualquier caso, será necesario que las explotaciones ecológicas cumplan la normativa vigente de aplicación en concreto lo establecido en el Reglamento (CE) 834/2007 del Consejo, de 28 de junio de 2007, sobre producción y etiquetado de los productos ecológicos y por el que se derogó el Reglamento (CEE) 2092/91 y en el Reglamento (CE) 889/2008 de la Comisión, de 5 de septiembre de 2008, que establece las disposiciones de aplicación del Reglamento (CE) 834/2007 respecto a la producción ecológica, de su etiquetado y control, o por defecto la normativa que lo sustituya.

Para conseguir una mejor integración paisajística de las nuevas edificaciones respecto al suelo urbano residencial existente, es necesario introducir medidas correctoras, como pueden ser barreras vegetales y condiciones estéticas de las nuevas edificaciones ganaderas.

- c) La superficie mínima de la finca será la unidad mínima de cultivo, no siendo ésta inferior a 1'5 ha, en una única extensión.
- d) Las construcciones serán de planta baja, excepto las instalaciones anexas para las que sea técnicamente necesaria una mayor altura. La longitud no será superior a 50 m, y el techo edificable máximo de 1.500 m².
- e) Los paramentos exteriores tendrán un tratamiento de fachada, serán de colores claros de la gamma terrosa y no se admitirá como acabado final la obra de ladrillo hueco vista. Se plantarán árboles del lugar situados en línea paralelamente a las fachadas vistas.
- f) Deberán prever el correspondiente sistema de depuración de aguas residuales y de eliminación de residuos.
- g) Se separarán un mínimo de 15 metros de las fincas vecinas y 20 metros, a contar de la arista exterior de la calzada, del camino público de acceso a la finca, y 50 metros de las carreteras.

2.5. Las edificaciones existentes destinadas a uso agropecuario se podrán conservar, pero el aumento de volumen quedará condicionado al cumplimiento de las condiciones indicadas en los anteriores epígrafes del presente precepto.

3. Usos

3.1 Son usos principales de esta zona el agrícola y ganadero. No se admitirán nuevas edificaciones destinadas a usos distintos de los principales.

3.2. Son usos condicionados de esta zona: vivienda, residencial colectivo, hotelero (en ningún caso admitiendo el uso hotelero en la modalidad de apartotel), educativo, recreativo cultural y social, recreativo de restauración, deportivo, de acuerdo con las fichas del catálogo de masías y casas rurales. Asimismo, se consideran compatibles los usos y actividades definidos en la normativa reguladora de los equipamientos para niños y jóvenes (casas de colonias, albergues juveniles, escuelas naturaleza).

También son usos condicionados los usos industriales de categoría 1ª y 2ª, de carácter artesanal y vinculados a la transformación de materias primas del campo y productos derivados, como por ejemplo el vino, el queso, la miel, el aceite, las flores, la fruta, la mermelada, etc., siempre y cuando se produzcan en la propia unidad de explotación agrícola o ganadera y que las construcciones que están vinculadas formen parte de esta unidad de explotación.

Los usos condicionados que requieren una edificación, sólo se pueden ubicar cuando exista en la finca una edificación incluida en el catálogo específico de las masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o rehabilitación, que se acogen al art. 50.2 del DL1/2005 y en las condiciones que establezca el catálogo o el Plan especial de protección del patrimonio que debe desarrollarlo y la implantación de estos usos requerirá la redacción de un Plan especial urbanístico.

3.3. Uso de centro de jardinería. Únicamente se admite este uso en la subzona 21j y bajo la condición de que en la finca se desarrolle la actividad de cultivo o vivero de especies

vegetales. Las fincas así calificadas quedan reguladas de la siguiente manera:

3.3.1. Condiciones de la edificación:

- Ocupación máxima equivalente al 10% de la superficie de la unidad de zona.
- Altura máxima: 6 m (pb)
- Separaciones mínimas a límites de unidad de zona serán las marcadas para los invernaderos en la zona 21.

3.3.2. El techo y la ocupación de las edificaciones permitidas contabilizarán al respecto de lo establecido en el art. 148.2.3.d sobre grandes cobertizos, almacenes y garajes agrícolas, y en el art. 148.2.3.d sobre invernaderos.

3.3.3. Se deberá prever un mínimo de 5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos. La ocupación de esta área y de las superficies pavimentadas destinadas a accesos no superará el 20% de la superficie de la parcela.

3.3.4. La edificación y el área de accesos y de aparcamientos se situarán en la franja de terreno adyacente a la vialidad.

3.4 Están prohibidos el resto de usos, excepto las actuaciones consideradas de interés público que sean incompatibles con los suelos y usos urbanos, que se autorizarán de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

Entre los usos prohibidos se incluyen los usos de camping y caravàning y, el uso de hotel apartamento.

4. Modificación de la topografía

Los movimientos de tierras, que requerirán licencia municipal, deberán respetar las siguientes limitaciones y obligaciones:

- No eliminar los márgenes de piedra existentes o rehacerlos si procede. La eliminación de los márgenes de piedra debe estar justificada por la actuación de la nivelación de la parcela.
- No eliminar la capa vegetal superior (de 20 a 50 cm) de tierra, o reponerla si es necesario mover las tierras.
- No crear pendientes superiores al 5%, que puedan provocar erosión del terreno.
- Plantar árboles autóctonos a los taludes resultantes, para evitar la erosión y mejorar el paisaje.
- Tanto en las actuaciones de desmonte como de terraplenado, los taludes resultantes tendrán una altura no superior de 1,5 metros. Si el talud se forma al pie o por encima de un margen, la suma de los dos elementos (margen y talud) no superará los 2,5 metros.