

EDICTO

de 15 de julio de 2008, sobre acuerdos de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona referentes al municipio de Castellbisbal.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona, en las sesiones de 19 de julio de 2007 y de 30 de abril de 2008, adoptó, entre otros, los siguientes acuerdos:

Exp.: 2007/027132/B

Plan de ordenación urbanística municipal, en el término municipal de Castellbisbal

Acuerdo de 30 de abril de 2008

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

—1 Dar conformidad al texto refundido del Plan de ordenación urbanística municipal de Castellbisbal, promovido y remitido por el Ayuntamiento, con la incorporación de oficio de las siguientes prescripciones:

1.1 Se corrige el cuadro del anexo 2 de la memoria, de justificación del cumplimiento de las reservas mínimas de techo residencial destinado a algún régimen de protección, de manera que se excluyen del cómputo los sectores de suelo urbanizable no delimitado y se completa la reserva mediante la previsión de vivienda protegida en el sector de Can Nicolau de Dalt.

1.2 Se completa la ficha del PAU-10 Farigola, incorporando la siguiente condición:

“El terreno propiedad municipal incluido en este PAU-10, resultante de la reparcelación del Plan parcial Castellbisbal Sud, será destinado a un equipamiento de tipo administrativo, de titularidad municipal, con el objetivo de construir un vivero de empresas para la promoción de la actividad productiva en el municipio”.

1.3 Se corrige el error detectado en la ficha del PAU-ARI 04 Can Margarit, incorporando el deber de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito.

1.4 Se suprime el punto B.1. del artículo 150, Catálogo específico de masías y casas rurales de reconstrucción o rehabilitación, párrafo que se incorpora a un nuevo artículo 150 bis, modificando la redacción del punto 3 que queda redactada de la siguiente manera:

“Los usos permitidos en los elementos incluidos en este catálogo son los definidos como tales en el artículo 47 de la LUC y 47 y 48 de su Reglamento. En el caso de que en las fichas individuales se contemplen otros usos posibles, no contemplados en los artículos mencionados, se tendrán que entender como condicionados y complementarios a los usos permitidos”.

1.5 Se suprime el inciso final del punto A.3 del artículo 150.

1.6 En el artículo 51.1 se añade el siguiente redactado:

“Los sistemas previstos en los sectores y polígonos tienen que ser de cesión y de titularidad pública, sin perjuicio de que el planeamiento derivado pueda incluir suelos de titularidad privada con usos de equipamientos”.

1.7 Se excluye la vivienda dotacional como uso admitido en el sistema de equipamientos. El artículo 67 pasa al capítulo VII y el sistema de espacios libres pasa a ser el capítulo VIII.

1.8 Se añade un apartado b) en el artículo 66, con la siguiente redacción:

“La edificación de los suelos de este sistema se ajustará, en lo referente a la referencia a los equipamientos privados, a los parámetros de la zona en la que estén incluidos o, por defecto de otros parámetros, a una edificabilidad neta máxima de 1 m² techo/m² suelo”.

1.9 Se suprime la clave P.2.1. del artículo 68.

1.10 Se añade un inciso al punto A del artículo 70, que queda redactado de la siguiente manera:

“Las edificaciones admitidas, siempre vinculadas al uso propio del espacio libre en el que sitúen (...)”.

1.11 En el artículo 79.4, Planta sótano, se añade un apartado d) con la siguiente redacción:

“Los usos ubicados en planta sótano que no sean complementarios a los de las plantas superiores, como pueden ser aparcamientos, trasteros y almacenes, computan a los efectos de la edificabilidad permitida. En cualquier caso, independientemente al uso de la planta sótano, ésta se debe tener en cuenta en lo referente a ocupación y distancias a calles y límites”.

1.12 Se modifica el artículo 146.2, que queda redactado de la siguiente manera:

“No se permite, en suelo no urbanizable, la colocación de carteles y vallas de publicidad o análogas”.

1.13 Se modifica el artículo 147.5, que queda redactado de la siguiente manera:

“Las construcciones preexistentes en suelo no urbanizable destinadas a vivienda que no estén incluidas en el Catálogo de masías y casas rurales o que no estén asociadas a explotaciones rústicas, pueden permanecer sobre el territorio con el uso mencionado y quedarán en situación de fuera de ordenación o disconformidad, de acuerdo con las reglas establecidas en la disposición transitoria sexta del RLU”.

1.14 Se añade un inciso al artículo 148.3.3, con la siguiente redacción:

“(…) bajo la condición de que en la finca se desarrolle la actividad de cultivo o vivero de especies vegetales”.

1.15 Se suprime la prohibición de los usos extractivos en el artículo 148.3.4.

1.16 Se añade una disposición final que incluye la relación de los estudios de detalle y planes especiales de protección de patrimonio que mantienen su vigencia.

1.17 Se suprime el segundo párrafo de la disposición transitoria sexta.

—2 Publicar este acuerdo, el de aprobación definitiva de fecha 19 de julio de 2007, y las normas urbanísticas correspondientes en el DOGC al efecto de su inmediata ejecutividad, tal y como indica el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio.

—3 Comunicarlo al Ayuntamiento de Castellbisbal.

Acuerdo de 19 de julio de 2007

Vista la propuesta de la Ponencia Técnica y de conformidad con las consideraciones efectuadas por esta Comisión, se acuerda:

—1 Aprobar definitivamente el Plan de ordenación urbanística municipal (POUM), de Castellbisbal, promovido y remitido por el Ayuntamiento, suspendiendo su ejecutividad y publicación en el DOGC hasta que mediante un texto refundido, que se presentará por triplicado, verificado por el órgano que ha otorgado la aprobación provisional del expediente y debidamente diligenciado, se cumplan las siguientes prescripciones:

1.1 Informes

1.1.1 Es necesario dar cumplimiento a las prescripciones de los informes de los siguientes organismos sectoriales: Dirección General de Desarrollo Rural, Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), Consejo Catalán del Deporte, Agencia Catalana del Agua y Dirección General de Vivienda, Dirección General de Comercio y Dirección General de Patrimonio Cultural.

1.1.2 Es necesario completar la memoria de movilidad de acuerdo con el informe de la Dirección General de Puertos y Transportes del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, teniendo en cuenta las necesidades de aparcamiento de las estaciones de Renfe y los Ferrocarriles de la Generalidad de Cataluña, así como recabar un nuevo informe de la Dirección General de Transportes Terrestres.

1.2 Propuesta

1.2.1 Es necesario justificar el cumplimiento de los estándares de sistemas de espacios libres en función del techo residencial no incluido en ningún sector

de planeamiento, de acuerdo con el artículo 58 del Texto refundido de la Ley de urbanismo.

1.2.2 Es necesario aclarar la procedencia de los suelos calificados como sistema de equipamientos y espacios libres en el Plan general de 1992 y que se transforman en usos residenciales o industriales, en los polígonos Fàbrica de Marbre y Farigola.

1.2.3 Es necesario prever la redacción de un Plan especial de infraestructuras y vialidad para garantizar el desarrollo de la vialidad de conexión entre los núcleos residenciales que se propone.

1.2.4 Es necesario efectuar el cálculo del techo de nueva implantación y sobre éste efectuar la reserva de techo destinado a algún régimen de protección, de acuerdo con el artículo 66 del Reglamento de despliegue de la Ley de urbanismo. Es necesario localizar con precisión el emplazamiento del techo destinado a la vivienda protegida y concertada, en los diferentes polígonos, de acuerdo con el Reglamento de la Ley de urbanismo, así como los plazos de ejecución de los mismos.

1.2.5 En lo referente a las ARI, en general, es necesario fijar la zonificación del ámbito, así como la ordenación definitiva y las condiciones de edificación, o bien fijar la obligación de desarrollar un Plan de mejora urbana posterior.

1.2.6 En lo referente a los polígonos de actuación en suelo urbano:

1.2.6.1 PAU-ARI 02 Bodegues: es necesario valorar el desplazamiento de la línea de alta tensión, fijar el calendario y distribuir el pago entre los tres ámbitos que tienen que soportar esta carga. Es necesario fijar el porcentaje de techo destinado a vivienda con algún régimen de protección. Es necesario concretar la ordenación definitiva mediante la redacción de un Plan de mejora urbana.

1.2.6.2 PAU-ARI 03 Fàbrica de Marbre: es necesario justificar la procedencia del sistema de espacios libres sobre el que se conforma el nuevo sector residencial. Asimismo, es necesario establecer el desarrollo del ámbito mediante la redacción de un Plan de mejora urbana.

1.2.6.3 PAU-ARI 04 Calle Estació: es necesario definir la ocupación de la planta sótano.

1.2.6.4 PAU-ARI 06 Cementiri: es necesario replantear la posición del polígono, manteniendo la prolongación de la avenida Sant Vicenç y situando el ámbito de transformación al sur del mismo, de manera que la edificación se sitúe en continuidad con la trama urbana existente. Es necesario concretar la ordenación definitiva mediante la redacción de un Plan de mejora urbana.

1.2.6.5 PAU-ARI 08 Can Margarit: es necesario excluir la edificabilidad bruta de la ficha, dado que se trata de una tipología de alineación a vial y tiene los parámetros fijados. Es necesario corregir el error material detectado en las superficies del polígono. De acuerdo con el artículo 40.2 del Reglamento de la Ley de urbanismo este polígono está sujeto a la obligación de cesión del 10% del aprovechamiento y a prever la reserva de la vivienda protegida.

1.2.6.6 PAU 12 Can Nicolau de Dalt: es necesario establecer el techo edificable residencial con el que resulta de aplicar una ratio de 250 m² por vivienda y calcular, en consecuencia, la reserva de techo para vivienda protegida. Es necesario establecer la cesión del 10% de aprovechamiento y mantener el régimen de suelo urbanizable delimitado vigente.

1.2.6.7 PAU 13 Ca n'Oliveró: es necesario establecer como obligatoria la cesión del 10% del aprovechamiento del ámbito, así como la reserva de suelo con destino a vivienda protegida, de acuerdo con el artículo 40.2 del Reglamento de la Ley de urbanismo.

1.2.6.8 PAU 14 Can Santeugini: es necesario plantear la ordenación concreta del equipamiento o mantener la figura del Plan especial, dado el carácter protegido de la masía.

1.2.7 En lo referente a los sectores de suelo urbanizable:

1.2.7.1 SURd 01 Can Galí: es necesario establecer en la ficha los estándares mínimos de sistemas, así como la intensidad del uso, de acuerdo con el artículo 68.4 del Reglamento de desarrollo de la Ley de urbanismo, y excluir el techo concreto, dejando únicamente el índice de edificabilidad bruta. Es necesario corregir el error gráfico relacionado con la posición correcta de las líneas de alta tensión.

1.2.7.2 SURd 02 Can Flavià de les Illes: es necesario plantear este sector de suelo urbanizable no delimitado, dado que por una parte, no se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental completo y, dado que faltaría el procedimiento de información pública y la solicitud de informe a los servicios locales de la Diputación de Barcelona, a la Dirección General de Carreteras y al Ministerio de Fomento.

1.2.7.3 SURnd 01 Sector Guineua nord y SURnd 02 Sector Guineua sud: es necesario simplificar los parámetros propuestos de manera que cumplan aquello previsto en el artículo 58.8 de la Ley de urbanismo, dado que se observa que una parte de los sectores tienen pendientes superiores al 20%.

1.2.8 Es necesario separar el documento de catálogo masías y casas rurales en suelo no urbanizable del catálogo de bienes a proteger.

1.2.9 Es necesario corregir el documento según el informe anexo de la normativa.

—2 Indicar al Ayuntamiento que el texto refundido incluirá el texto de las normas urbanísticas y los planos de ordenación en soporte informático y en formato de tratamiento de textos, en cumplimiento del artículo 17.6 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio, y de la Orden PTO/343/2005, de 27 de julio, por la que se establecen los requerimientos técnicos de la presentación, en soporte informático, de las normas urbanísticas de las figuras de planeamiento urbanístico a los órganos de la Generalidad de Cataluña competentes para su aprobación definitiva.

—3 Indicar al Ayuntamiento que, en el caso de que se introduzcan cambios sustanciales en el documento aprobado provisionalmente, será necesario llevar a cabo un nuevo trámite de información pública, de acuerdo con el artículo 112 del Reglamento de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto 305/2006, de 18 de julio.

—4 Comunicarlo al Ayuntamiento de Castellbisbal.

Contra los anteriores acuerdos, que no ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada, de conformidad con lo que prevén los artículos 107.1, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, ante el consejero de Política Territorial y Obras Públicas, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente de la publicación de este Edicto en el DOGC. El recurso se entenderá desestimado si pasan tres meses sin que se haya dictado y notificado la resolución expresa y quedará entonces abierta la vía contenciosa administrativa.

El expediente estará, para la consulta y la información que prevé el artículo 101 del Texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto legislativo 1/2005, de 26 de julio, en el archivo de planeamiento de la Dirección General de Urbanismo del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas, avenida Josep Tarradellas, 2-6, planta baja, 08029 Barcelona, de 9:30 h. a 13:30 h.

Barcelona, 15 de julio de 2008

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ

Secretaria de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona

ANEXO

*Normas urbanísticas del Plan de ordenación urbanística municipal, de Castellbisbal***NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL DE CASTELLBISBAL****TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES****CAPÍTULO I - NATURALEZA Y ALCANCE DEL POUM****Artículo 1. Definición y marco legal**

1. El Plan de Ordenación Urbanística Municipal (POUM) de Castellbisbal, del que forman parte estas Normas Urbanísticas, constituye el instrumento de ordenación urbanística integral de todo el territorio comprendido dentro del término municipal de Castellbisbal, de acuerdo con lo que dispone la legislación urbanística vigente.
2. El POUM se ha redactado de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en materia urbanística y, en particular, de conformidad con el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo (DL1/2005), y su normativa de despliegue, así como, de conformidad con la legislación sectorial aplicable.
3. En todo aquello que no prevén estas Normas Urbanísticas y los otros documentos que integran el POUM, se aplicará la normativa vigente en materia de urbanismo, vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural y conservación de la naturaleza, y de otras normas complementarias sectoriales. Además, será de aplicación todo lo establecido por el Plan de Acción Ambiental de Castellbisbal, con el objetivo de dotar de actuaciones eficaces y concretas a los criterios de mejora de la sostenibilidad del municipio establecidos en este POUM.
4. Las referencias que hace el presente POUM a la legislación urbanística, se tienen que entender referidas a la normativa actualmente vigente o a los preceptos que en un futuro la puedan sustituir.

Artículo 2. Contenido

El POUM de Castellbisbal está integrado por los siguientes documentos:

- a) La Memoria descriptiva y justificativa y los estudios complementarios. Se incluye la descripción del programa de participación ciudadana aplicado, la justificación de la observancia del objetivo del desarrollo urbanístico sostenible, las medidas adoptadas para facilitar la consecución de una movilidad sostenible, y el estudio y previsión de las redes de servicios.
- b) Los planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- c) Las normas urbanísticas.
- d) El catálogo de bienes a proteger.
- e) Catálogo de masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación.
- f) La agenda y la evaluación económica y financiera de las actuaciones estratégicas a desarrollar.
- g) El informe ambiental.
- h) La memoria social.
- i) Los convenios urbanísticos firmados antes de la aprobación inicial de este POUM.

- j) El Estudio de movilidad generada por el desarrollo del nuevo POUM.

Artículo 3. Vigencia y revisión del POUM

1. El POUM de Castellbisbal entra en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de estas Normas Urbanísticas en el DOGC y mantendrá su vigencia indefinidamente, sin perjuicio de su revisión.
2. Se tendrá que proceder a la revisión del POUM cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:
 - a) Al cumplirse doce años de su vigencia.
 - b) Cuando se justifique la existencia de disfunciones entre las previsiones de este POUM y las necesidades reales de suelo para crear vivienda o para el establecimiento de actividades económicas que no puedan resolverse a partir de modificaciones puntuales.
 - c) Cuando, por la elección de un modelo territorial diferente o por circunstancias de tipo económico o demográfico, se planteen nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.
 - d) Cuando normas legales de rango superior así lo establezcan, y cuando lo requiera la aprobación de un Plan Director Urbanístico o de un Plan Territorial.

Artículo 4. Modificación

1. Cuando las circunstancias lo exijan, y con la oportuna justificación de la necesidad de la iniciativa y la oportunidad y la conveniencia en relación con los intereses públicos y privados concurrentes, se podrá modificar cualquier elemento y determinación del POUM.
2. Cualquier propuesta de modificación del POUM tendrá que tener el mismo grado de precisión de éste y justificar que su nivel de incidencia sobre el POUM no comporta su revisión.
3. La tramitación de las propuestas de modificación se ajustará al mismo procedimiento establecido para la formulación y aprobación del POUM, sin perjuicio de las especialidades de tramitación establecidas por la legislación aplicable en cada momento.

Artículo 5. Interpretación

1. Las determinaciones del POUM, y concretamente de las presentes Normas Urbanísticas, se interpretarán de acuerdo con el espíritu, los criterios, las finalidades y los objetivos que el mismo Plan pretende conseguir en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos y teniendo en cuenta que es un objetivo esencial del POUM la garantía del desarrollo urbanístico sostenible de Castellbisbal. En ningún caso este POUM se podrá interpretar de forma que contradiga la legislación vigente,
2. Las presentes Normas Urbanísticas, junto con los planos de ordenación, prevalecen, en caso de contradicción, sobre el resto de documentos que integran el POUM y las contradicciones entre las Normas Urbanísticas y los planos de ordenación o las imprecisiones que se puedan derivar de estos documentos, se resolverán teniendo en cuenta criterios de menor edificabilidad, de mayor dotación para espacios públicos y de mayor protección ambiental aplicando el principio general de interpretación integrada de las normas y considerando lo que dispone el artículo 10 del DL 1/2005.
3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se atenderá a las previsiones de los planos de escala mayor (el divisor de la escala más pequeña), o sea, aquéllos en que la definición sea más detallada.
4. La delimitación de sectores, ámbitos de planes especiales urbanísticos, polígonos de actuación,

zonas y sistemas de estas normas, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos urbanísticos que desarrollen el POUM, teniendo en cuenta:

- a) que los ajustes que se produzcan tendrán que obedecer a: alineaciones o líneas de edificación vigentes; características topográficas de los terrenos; límites de la propiedad rústica o urbana; y existencia de elementos de interés que lo justifiquen; y
 - b) que los ajustes no podrán comportar aumentos o disminuciones en más o en menos de un cinco por ciento respecto a las superficies delimitadas en los planos de ordenación de este POUM.
5. Las referencias del POUM relativas a ámbitos externos en el término municipal, se tienen que entender únicamente como indicativas.

Artículo 6. Obligatoriedad y publicidad

1. Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones y disposiciones del POUM y, especialmente, las de estas Normas Urbanísticas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, tendrá que ajustarse, según lo que prevé la legislación urbanística vigente. Cualquier disposición municipal que regule el uso del suelo tendrá que ser concordante con las determinaciones del POUM y la legislación urbanística y sectorial vigente.
2. Se prohíbe totalmente, y será considerada como nula de pleno derecho, cualquier dispensa que se pueda conceder en el cumplimiento del POUM, tanto a favor de particulares como a favor de cualquier entidad pública.
3. Este Plan, sus normas urbanísticas y cualquier otro documento que lo integra son públicos. Son también públicos los instrumentos urbanísticos que se aprueben en desarrollo del presente POUM.
4. Los particulares pueden solicitar al Ayuntamiento certificados de aprovechamiento urbanístico en los términos que prevé la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Régimen general

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística vigente se define en este POUM por medio de los siguientes elementos:

- a) la clasificación del suelo, según su régimen jurídico y su destinación urbanística básica.
- b) la calificación urbanística del suelo en zonas y sistemas urbanísticos.

Artículo 8. Clasificación del suelo

1. Este POUM clasifica el suelo del término municipal de Castellbisbal, a los efectos de su régimen jurídico, de conformidad con su destinación básica, y de acuerdo con los artículos 24 y siguientes de la Ley de Urbanismo, en:
 - a) suelo urbano (SU)
 - b) Suelo urbanizable (SUR)

- c) Suelo no urbanizable (SNU)
2. Dentro del suelo urbano, el POUM diferencia entre suelo urbano consolidado (SUC) y suelo urbano no consolidado (SUNC).
 3. Dentro del suelo urbanizable, el POUM diferencia entre Suelo urbanizable delimitado (SUR_D) y Suelo urbanizable no delimitado (SUR_{ND}).
 4. Dentro del suelo no urbanizable, el POUM establece zonas en función del objeto y del grado de protección.
 5. La regulación detallada de cada clase de suelo prevista en el POUM se establece en los Títulos V, VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 9. Calificación del suelo

1. El POUM califica el suelo en sistemas urbanísticos y zonas.
2. La regulación detallada de los sistemas urbanísticos se establece en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas y la regulación detallada de las zonas previstas por este POUM se establece en los Títulos V y VII de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10. Reserva para la construcción de viviendas de protección pública

1. Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, en los polígonos de actuación y sectores donde se prevea uso residencial de nueva implantación, se tendrá que reservar, para la construcción de viviendas de protección pública, el suelo donde se pueda localizar, como mínimo, el porcentaje del techo resultante destinado a uso de vivienda que establece este POUM para el conjunto de sectores y polígonos, de conformidad con lo que dispone la legislación urbanística vigente.
2. A los efectos del apartado anterior, se considera que existe uso residencial de nueva implantación cuando se den las circunstancias descritas en el artículo 66.3 del RLU.
3. Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita se incorpora al patrimonio municipal de suelo y de vivienda, en los términos previstos en la legislación vigente y se destinará a hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada, mediante un régimen de protección pública.

CAPÍTULO III - DESARROLLO DEL POUM

Artículo 11. Régimen General

1. Con el objetivo de desarrollar la ordenación establecida por las determinaciones del POUM, se formularán, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística, planes parciales urbanísticos, planes especiales urbanísticos, planes de mejora urbana y ordenanzas reguladoras específicas,
2. La Agenda del POUM establece el orden de prioridades para la ejecución de las actuaciones que se consideran estratégicas. El desarrollo de la ordenación establecida por el POUM se tendrá que llevar a cabo ajustándose a las prioridades fijadas en la Agenda del presente POUM, y en el caso de que se apruebe un Programa de Actuación Urbanística Municipal, el desarrollo del POUM tendrá que adecuarse al mismo.

3. Todos los planes, proyectos y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de este POUM deben garantizar la accesibilidad y la utilización, a todos los efectos, de los espacios de uso público, de tal manera que no serán aprobados si no observan las determinaciones y los criterios establecidos en la normativa vigente.
4. El Ayuntamiento velará especialmente por la coordinación de las determinaciones de los diferentes sectores de planeamiento, especialmente cuando sean redactados por la iniciativa privada.

Artículo 12. Programa de actuación urbanística municipal

Para definir las políticas municipales de suelo y de vivienda y las previsiones y los compromisos para el desarrollo del POUM, se podrá aprobar un programa de actuación urbanística municipal, de acuerdo con aquello que establece la legislación urbanística vigente.

Artículo 13. Desarrollo del POUM respecto a los sistemas urbanísticos

1. El desarrollo de las determinaciones del POUM sobre los sistemas urbanísticos se efectuará según el régimen urbanístico del suelo en que éstos se sitúen y de acuerdo con lo dispuesto específicamente para cada uno de los sistemas urbanísticos.
2. En todo caso, las determinaciones del POUM respecto a los sistemas urbanísticos generales pueden ejecutarse directamente e inmediatamente, sin perjuicio de la formulación de planes especiales en los términos previstos legalmente.
3. Independientemente de la tramitación y aprobación de aquéllos instrumentos de planeamiento y/o ejecución, que se requieran para el desarrollo e implantación de los sistemas urbanísticos, las construcciones, las instalaciones, las edificaciones y otras actividades que puedan situarse en suelos calificados de sistema y en las zonas adyacentes de protección de sistemas, estarán sujetos, sin perjuicio de otras autorizaciones y/o procedimientos que se requieran, a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 14. Desarrollo del POUM en suelo urbano

1. Las determinaciones del POUM que regulan el suelo urbano se aplican directamente e inmediatamente, salvo de aquellos sectores de mejora urbana expresamente delimitados por este POUM, en que será necesaria y obligatoria la previa aprobación de planes de mejora urbana.
2. En los términos establecidos por estas Normas y por la legislación urbanística vigente, se podrán formular planes especiales urbanísticos y planes de mejora urbana para alcanzar los objetivos previstos en los artículos 67 y 68 del DL1/2005.
3. En los polígonos de actuación urbanística delimitados por el presente POUM se exige la formulación de proyectos de urbanización y/o de reparcelación cuando así esté previsto expresamente en este POUM y de conformidad con la legislación urbanística.
4. La ordenación urbanística prevista por este POUM referente a terrenos incluidos en Polígonos de Actuación Urbanística es vinculante. De la misma manera, la ordenación de la volumetría será vinculante, excepto en aquellos casos en que se prevean diversas, de forma alternativa.

Artículo 15. Desarrollo del POUM en suelo urbanizable

1. En el suelo urbanizable delimitado el POUM se desarrolla necesariamente mediante planes

parciales urbanísticos, la ejecutividad de los que será condición indispensable para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente, excepto en el supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores.

2. El ámbito territorial de los planes parciales urbanísticos se tendrá que corresponder necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados por el POUM, sin perjuicio de que los sectores de planeamiento parcial pueden ser objeto de desarrollo por subsectores de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
3. En el suelo urbanizable no delimitado, el POUM se desarrolla necesariamente mediante planes parciales urbanísticos de delimitación.

Artículo 16. Desarrollo del POUM en suelo no urbanizable

1. Las determinaciones del POUM que regulan el suelo no urbanizable se aplican directamente e inmediatamente, salvo de aquellos ámbitos en relación con los cuales se prevé en este POUM o en la legislación urbanística la previa aprobación de un Plan Especial urbanístico.
2. Por otra parte, se podrán desarrollar las previsiones del POUM mediante planes especiales urbanísticos que tengan por objetivo alguna de las finalidades previstas por los mismos en la legislación urbanística vigente. Estos planes especiales no podrán alterar ni contradecir las determinaciones del POUM en cuanto a los criterios de protección de este suelo que justifican su clasificación como no urbanizable, sin perjuicio de que puedan establecer medidas adicionales de protección.

Artículo 17. Planes parciales urbanísticos

1. Los planes parciales urbanísticos que se aprueben en relación con los sectores de suelo urbanizable delimitado tendrán que contener, además de las determinaciones establecidas en este POUM por cada uno de los sectores, las determinaciones y la documentación previstas en los artículos 79 a 89 del RLU.
2. Los planes parciales urbanísticos podrán tramitar simultánea o separadamente los proyectos de urbanización. Podrán incluir el detalle del trazado y características de las obras de urbanización básicas para permitir la ejecución inmediata.
3. Los planes parciales urbanísticos tendrán que prever la delimitación de uno o más polígonos de actuación y definir el sistema de actuación urbanística y la modalidad aplicable en cada uno, si no viene ya fijada en este POUM.
4. Los planes parciales urbanísticos tienen que prever el plazo para la ejecución de la urbanización y para la edificación del sector.
5. Los planes parciales urbanísticos de iniciativa privada tendrán que contener además de las determinaciones anteriores y de las determinaciones establecidas en este POUM por cada uno de los sectores, la documentación específica exigida por la legislación urbanística vigente.
6. Los planes parciales de delimitación que se aprueben en relación con los sectores de suelo urbanizable no delimitado tendrán que contener además de las determinaciones establecidas en este POUM para cada uno de los sectores, las determinaciones y la documentación específica exigida por la legislación urbanística vigente, y, en especial, la justificación de la procedencia de su formulación y tramitación, de conformidad con las previsiones establecidas en el presente POUM.

Artículo 18. Planes de mejora urbana

1. Este POUM contiene la delimitación de los sectores que tienen que ser objeto de un Plan de

mejora urbana. Los planes de mejora urbana que se aprueben en relación con los sectores de suelo urbano tendrán que contener, además de las determinaciones establecidas en este POUM por cada uno de los sectores, las determinaciones y la documentación prevista en los artículos 90 y 91 del RLU.

2. Los planes de mejora urbana que tengan por objetivo el cumplimiento de operaciones de mejora urbana no previstas en el presente POUM requerirán la previa o simultánea modificación de éste, a excepción de los supuestos en que no se alteren ni los usos principales, ni los aprovechamientos y las cargas urbanísticas, ni la estructura fundamental del planeamiento urbanístico general.
3. Los planes de mejora urbana tendrán que prever la delimitación de uno o más polígonos de actuación y definir el sistema de actuación urbanística y la modalidad aplicable en cada uno, si no viene ya fijada en este POUM.
4. Los planes de mejora urbana tienen que prever el plazo para la ejecución de la urbanización y de la edificación del sector.
5. Los planes de mejora urbana pueden ser objeto de desarrollo por subsectores siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente.
6. Los planes de mejora urbana seguirán los criterios de sostenibilidad medioambiental establecidos por la normativa ambiental vigente en el municipio.

Artículo 19. Planes especiales urbanísticos

1. Sin perjuicio del Plan especial urbanístico previsto en este POUM para recuperar la antigua Vía Augusta como vía verde, se podrán formular y aprobar otros Planes Especiales Urbanísticos de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
2. Los planes especiales urbanísticos tendrán que prever, si se tercia, la delimitación de polígonos de actuación y definir el sistema de actuación urbanística y la modalidad aplicable en cada uno, cuando no venga establecida en este POUM.
3. Los planes especiales urbanísticos seguirán los criterios de sostenibilidad medioambiental establecidos por la normativa vigente en Castellbisbal.

Artículo 20. Catálogo de bienes a proteger y catálogo de masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción.

1. Como documento de este POUM, se incluye el Catálogo de bienes a proteger, el cual se compone por la totalidad de los elementos que forman parte actualmente del Patrimonio protegido de Castellbisbal así como de aquellos otros que, en virtud de las determinaciones urbanísticas de este POUM, tienen que ser objeto de protección.
2. Asimismo, se incluye el Catálogo de las masías y casas rurales situadas en suelo no urbanizable que son susceptibles de reconstrucción o de rehabilitación.
3. El Ayuntamiento podrá, ya sea por propia iniciativa o a instancia de parte, incluir o excluir nuevos elementos a los referidos Catálogos. La inclusión o exclusión tendrá que ser debidamente justificada, previo informe técnico municipal, y comportará la modificación del POUM,
4. En desarrollo del POUM y a fin y efecto de concretar las medidas de protección de los elementos integrantes del Catálogo de bienes a proteger se redactará un Plan Especial Urbanístico de Protección del Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO IV - GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL POUM

Artículo 21. Régimen general

1. La ejecución de este POUM y de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen corresponde, en primer lugar y prioritariamente, al Ayuntamiento de Castellbisbal como administración actuante, sin perjuicio de las competencias que legalmente tienen reconocidas otras administraciones y organismos de carácter público y sin perjuicio de la participación de la iniciativa privada en los términos definidos por la legislación urbanística vigente.
2. De acuerdo con lo que dispone este POUM, su ejecución se realiza bien mediante la gestión integrada por sectores de planeamiento urbanístico o polígonos de actuación completos, o bien mediante la gestión aislada, en aquellos supuestos en que no se haya delimitado un polígono para el reparto equitativo de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación urbanística.
3. La edificación de los solares resultantes de las actuaciones de ejecución, tanto integradas como aisladas, también es parte integrante de la gestión urbanística, y constituye la fase de culminación del proceso, sin perjuicio de los deberes de conservación y de rehabilitación de los edificios, de acuerdo con lo que establece la legislación urbanística vigente.

Artículo 22. Polígonos de actuación urbanística

1. Este POUM contiene la delimitación de diferentes polígonos de actuación urbanística, los cuales vienen grafiados en los planos de ordenación y por los que la presente normativa prevé determinaciones concretas para los suelos que los integran,
2. La delimitación de polígonos de actuación en suelo urbano consolidado comporta, además del cumplimiento de las determinaciones previstas para cada polígono, el deber de los propietarios de acabar o completar a su cargo las obras de urbanización necesarias para que los terrenos alcancen la condición de solar y en edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento.
3. La delimitación de los polígonos de actuación en el suelo urbano no consolidado comporta, además del cumplimiento de las determinaciones previstas para cada Polígono, y sin perjuicio de las previsiones más concretas que se puedan establecer en la ficha de cada polígono, los siguientes deberes para los propietarios:
 - a. cumplir con la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
 - b. ceder obligatoriamente y gratuita el suelo reservado por el POUM para sistemas.
 - c. costear y, si procede, ejecutar la urbanización.
 - d. edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento.
 - e. conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación o bien lo imponga justificadamente el planeamiento o resulte expresamente de la legislación urbanística vigente. Cuando la entidad de conservación ya esté constituida y se haya asumido voluntariamente la obligación de conservación o se imponga por obligación de la normativa vigente un plazo superior, la obligación de conservación de las obras de urbanización será de cinco años a partir de la recepción de las obras de urbanización, con una prórroga máxima de cinco años más, de acuerdo con lo establecido en el artículo 68.7 del RLU.
 - f. ceder, si se tercia, obligatoria y gratuitamente el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del polígono, de acuerdo con el artículo 43 DL 1/2005.
 - g. Efectuar la reserva, y posterior construcción, de la vivienda protegido que determine el presente documento.
4. El ámbito de los polígonos de actuación delimitados por este POUM o por el planeamiento urbanístico derivado se podrá modificar con el objeto de facilitar su gestión o efectuar una mejor

equidistribución de beneficios y cargas de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 113 del DL1/2005.

5. Se podrán delimitar nuevos polígonos de actuación urbanística por medio del Programa de Actuación Urbanística Municipal, de planes derivados o bien, de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 113 del DL1/2005. Sin embargo, en suelo urbano no consolidado, la delimitación de nuevos polígonos de actuación urbanística se tiene que efectuar por medio de la modificación del POUM o por medio del programa de actuación urbanística municipal, salvo de aquellos necesarios para la cesión de terrenos para calles y vías, que se puede efectuar de acuerdo con lo que dispone el artículo 113 del DL 1/2005.
6. Los polígonos de actuación urbanística podrán ser físicamente discontinuos de acuerdo con lo que dispone el artículo 112 del DL1/2005.

Artículo 23. Sistemas de actuación urbanística

1. La ejecución de los polígonos de actuación urbanística delimitados por este POUM, por el Programa de Actuación Urbanística Municipal, por el planeamiento derivado o por el procedimiento previsto en el artículo 113 DL1/2005, tiene lugar mediante cualquiera de los sistemas de actuación y modalidades previstos en el artículo 115 del DL1/2005.
2. El sistema de actuación preferente para los polígonos de actuación delimitados por este POUM es el de reparcelación en cualquiera de sus modalidades, sin perjuicio de la facultad de aplicar el sistema de expropiación cuando se produzca el supuesto previsto en el artículo 116.4 del DL 1/2005, o bien cuando este Plan expresamente lo determine.
3. En aquellos casos en que este POUM no lo prevea, la administración actuante, en ocasión de la aprobación del planeamiento derivado, determinará el sistema de actuación y la modalidad aplicable, según las necesidades, medios económico-financieros con los que cuente, la colaboración de la iniciativa privada y las otras circunstancias que concurren, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 113 del DL1/2005..
4. Los sistemas de actuación y sus modalidades se pueden alterar mediante el procedimiento previsto en el artículo 113 del DL1/2005, sin que sea necesaria la modificación del planeamiento urbanístico que los haya establecido.

Artículo 24. Ejecución de sistemas urbanísticos

1. Para la gestión y ejecución de los sistemas urbanísticos, así como para su adquisición, se procederá, según el régimen urbanístico del suelo en que se sitúen, de acuerdo con las Normas urbanísticas de este POUM y de acuerdo con la legislación urbanística vigente.
2. La ejecución de los sistemas urbanísticos que tengan que pasar a titularidad pública, cuando se encuentren incluidos en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, se realiza mediante su cesión obligatoria y gratuita, o bien mediante la ocupación directa en los términos del artículo 150 del DL1/2005, o mediante una actuación aislada expropiatoria, en el supuesto de que sea necesario avanzar la obtención de la titularidad pública y resulte insuficiente la ocupación directa.
3. La ejecución de los sistemas urbanísticos que tengan que pasar a titularidad pública, cuando no estén incluidos en un polígono de actuación urbanística sujeto al sistema de reparcelación, se realizará de acuerdo con la legislación urbanística vigente.

Artículo 25. Recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento

1. La obligación de urbanizar sólo se entenderá cumplimentada previa acreditación de que las obras

de urbanización se ajustan a la normativa sectorial vigente en el momento de proceder a su recepción.

2. A tales efectos, para recepcionar las obras de urbanización el Ayuntamiento tendrá que requerir, en todo caso, al promotor o entidad responsable de ejecutar las obras de urbanización, la presentación de la documentación técnica acreditativa del cumplimiento de la normativa sectorial mencionada, así como la presentación de la documentación requerida por la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO V - INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN 1a - RÉGIMEN DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 26. Actos sujetos a licencia municipal

1. Todos los actos de transformación o utilización del suelo o del subsuelo o de las edificaciones existentes, de edificación, de construcción o de derribo de obras que se realicen en el término municipal de Castellbisbal estarán sujetos a la obligatoria obtención de licencia urbanística con carácter previo a su iniciación.

Quedan, por tanto, sujetos a la obtención de previa licencia urbanística todas las actuaciones indicadas en el artículo 179.2 del DL1/2005, así como:

- a) la tala de masas arbóreas,
 - b) la tala de vegetación arbustiva en suelo no urbanizable.
 - c) la realización de rasas, catas y canalizaciones en la vía pública; así como las obras de implantación y/o modificaciones de servicios en la vía pública y espacios públicos;
 - d) la instalación de grúas torre y elevadores para la construcción;
 - e) la instalación de andamios que superen la altura de planta baja y un piso;
 - f) la reparación, rehabilitación y pintado del revestimiento de fachadas;
 - g) la realización de cortafuegos;
 - h) la instalación de rótulos, carteles y plafones de publicidad en las fachadas o en la vía pública.
 - i) cualquier otra actuación señalada por este POUM, por las figuras de planeamiento que lo desarrollen o complementen y por las ordenanzas reguladoras correspondientes y, en general, cualquier acto que afecte a las características naturales de los terrenos o a la imagen del territorio.
2. Está sujeta a licencia de parcelación toda agrupación, segregación o división de una finca en otras independientes o bajo el régimen de propiedad horizontal, así como todos aquellos supuestos que determina la normativa urbanística vigente, siempre y cuando la parcelación no derive de un proyecto de reparcelación. En suelo no urbanizable no se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas, y en suelo urbano y urbanizable, la parcelación urbanística requiere, en cualquier caso, la aprobación previa de los instrumentos de planeamiento que los tengan que desarrollar. También está sujeto a licencia la división de una finca bajo el régimen de propiedad horizontal.
 3. La obligatoriedad de obtención previa de licencia urbanística afecta también a los actos o actividades sujetos a otras autorizaciones administrativas. En consecuencia, la obtención de otros títulos autorizatorios no excluirá en ningún caso la necesaria obtención de la licencia urbanística, sin la cual no se podrá iniciar la actividad de que se trate.
 4. Las licencias urbanísticas se tienen que otorgar de acuerdo con lo que establece el planeamiento urbanístico, las ordenanzas municipales y la legislación urbanística y de régimen local vigente, y tendrán que tomar en consideración los criterios de sostenibilidad y preservación del medio

ambiente que establezca el Plan de Acción Ambiental de Castellbisbal.

5. Se exceptúan de la obligatoriedad de obtención previa de licencia urbanística:
 - a) las obras de urbanización previstas en los planes y proyectos debidamente aprobados y las parcelaciones o la división de fincas incluidas en un proyecto de reparcelación.
 - b) las obras que se ejecuten en cumplimiento de un orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.
 - c) los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar cuando se trate de los jardines complementarios de la edificación de la parcela.
6. Se exigirá únicamente comunicación previa al Ayuntamiento, de acuerdo con la documentación y el procedimiento establecido en la legislación de régimen local y, en su caso, de acuerdo con las ordenanzas municipales, para las siguientes actuaciones:
 - a) las obras que no supongan cambios en las aperturas, las paredes, los pilares, y los forjados, ni en la estructura, ni en la distribución interior del edificio, siempre y cuando no necesiten dirección técnica de obra ni modifiquen los usos existentes;
 - b) la reparación no estructural de humedades en cubiertas y terrados siempre y cuando no afecte a su totalidad.
 - c) la reparación y el pintado de revestimiento de fachadas de edificios no catalogados y vallas, y el aplacado exterior de plantas bajas
 - d) La instalación de andamios que no superen la altura de planta baja y planta piso.

Artículo 27. Actos promovidos por otras Administraciones Públicas

Cuando las actividades señaladas en el artículo anterior sean promovidas por órganos de la Administración del Estado o de la Generalidad de Cataluña, por entidades de derecho público que administren bienes estatales o autonómicos, o por otras entidades locales, será también obligatoria la previa obtención de licencia urbanística, con las excepciones previstas por la legislación sectorial. En los casos de urgencia o de interés público excepcional se actuará de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 del DL1/2005.

Artículo 28. Características estéticas de las edificaciones

Las construcciones tendrán que adaptarse, básicamente, al ambiente y entorno donde estén situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional tendrán que armonizarse con lo mismo, y también cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiese alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen el conjunto urbano o en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, volumen, altura de los edificios, tratamiento de las fachadas, muros y vallas o la instalación otros elementos, limite el campo visual para contemplar la belleza natural, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia. Todas las intervenciones tendrán que dar cumplimiento a la legislación sectorial de paisaje y medio ambiente.

Artículo 29. Régimen jurídico de los edificios y usos fuera de ordenación o disconformes

1. La autorización de actuaciones en las construcciones y las instalaciones que, de conformidad con el régimen transitorio previsto en este POUM, quedan en situación de fuera de ordenación o en volumen disconforme se ajustará a lo previsto para las mismas en el artículo 102 DL1/2005 y en

el régimen transitorio de este POUM.

2. Los cambios de uso de las construcciones y las instalaciones que quedan en situación de fuera de ordenación, de conformidad con el régimen transitorio previsto en este POUM, se pueden autorizar en los supuestos y las condiciones regulados en el artículo 53.5 del DL1/2005 y de acuerdo con el régimen transitorio de este POUM.

Artículo 30. Régimen de uso provisional del suelo

Se puede autorizar dar al suelo los usos provisionales y de hacer las obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidas por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento territorial, urbanístico o sectorial y que no tengan que dificultar la ejecución de estos planeamientos en los supuestos y de acuerdo con el procedimiento y las condiciones previstas en el artículo 53 del DL 1/2005.

Artículo 31. Disciplina urbanística. Infracciones y sanciones

1. Constituirá infracción urbanística toda acción u omisión que comporte vulneración de las prescripciones contenidas en el presente POUM y en el planeamiento que lo desarrolle, de acuerdo con la tipificación establecida por la legislación urbanística vigente.
2. Las infracciones urbanísticas comportarán, de acuerdo con lo que establece la legislación urbanística vigente, la incoación de un expediente de protección de la legalidad urbanística, que puede suponer la instrucción de uno o diversos procedimientos que tengan por objeto la imposición de sanciones, la adopción de medidas de reposición de la realidad física alterada o del orden jurídico vulnerado y la determinación de los daños y los perjuicios causados.

SECCIÓN 2a - DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS

Artículo 32. Contenido mínimo y común de toda solicitud de licencia

1. Toda solicitud de licencia contendrá, al menos, las siguientes indicaciones:
 - a) Nombre, apellidos, domicilio y documento de identidad de la persona interesada y del peticionario. Si se trata de personas jurídicas: razón social, código de identificación fiscal y domicilio, así como también la identificación y domicilio del representante legal y del peticionario.
 - b) Identificación del lugar señalado para recibir notificaciones.
 - c) Situación de la finca y su referencia catastral.
 - d) Descripción de la obra, uso, operación o instalación objeto de la solicitud de licencia.
 - e) Las otras circunstancias que, según el tipo de licencia, se determinan en los siguientes artículos.
 - f) Lugar, fecha y firma.
 - g) Autoridad a la que va dirigida la solicitud, que será la Alcaldía.
2. La solicitud será formulada en el impreso oficial municipal, indicando la referencia catastral.
3. En cualquier caso, el desarrollo del contenido formal, material y de la tramitación de las solicitudes de licencia podrá ser objeto de regulación específica mediante ordenanza municipal.

Artículo 33. Clasificación de las licencias

Las licencias se clasifican en:

1. Las que requieren la aportación de un proyecto suscrito por técnico competente. Son aquellas obras de edificación, de ampliación, de reforma, de reparación o de rehabilitación que alteren la estructura o el aspecto exterior o afecten la seguridad de las construcciones existentes y, en todo caso, las siguientes:
 - a) Las que afecten a los fundamentos o a los elementos estructurales.
 - b) Las que modifiquen el volumen o las superficies construibles, las instalaciones o los servicios comunes.
 - c) Las que alteren el número de viviendas o locales existentes.
 - d) Las que sustituyan o modifiquen los usos preestablecidos o previstos.
 - e) Las que afecten bienes catalogados.
 - f) Las construcciones auxiliares, garajes, almacenes, cobertizos y piscinas.
 - g) La distribución interior de los edificios.
 - h) La instalación de grúas torre.
 - i) Las obras de derribo total o parcial de los edificios.
 - j) Los movimientos de tierras, desmontes, explanación, excavación y terraplenes sin edificación posterior, siempre y cuando se produzcan variaciones de más de un metro en la cota natural del terreno. La construcción de muros de contención.
 - k) La realización de rasas, catas y canalizaciones en la vía pública, así como las obras de implantación y/o modificaciones de servicios en la vía pública y en el espacio público.
 - l) Las parcelaciones de fincas cuando tengan que ser objeto de licencia.
 - m) Aquellas actuaciones para las que la normativa vigente exija proyecto técnico.
2. Las que no requieren proyecto técnico, por su escasa dificultad, que son las no previstas en el apartado anterior. Sin embargo, podrá ser exigida la dirección de técnico competente, que en el caso de legalización sería un certificado de solidés, o la presentación de memoria, planos o croquis cuando las características de la obra lo hiciesen necesario.

Artículo 34. Documentación de la solicitud de licencia de obras

1. En la solicitud de las licencias de obras que requieran proyecto técnico, sin perjuicio de la que exija la normativa vigente, se acompañará la siguiente documentación:
 - a) Proyecto técnico, por duplicado, firmado y visado, adecuado a la obra, uso o instalación, e integrado al menos por:
 - Memoria en la cual sea descrita la operación, obra, uso o instalación con la precisión y alcance suficientes para evaluar, junto con los otros documentos, la pertinencia de la licencia.
 - Presupuesto de la obra.
 - Planos de situación y emplazamiento con base topográfica georeferenciada a la escala adecuada. Se detallarán los servicios urbanísticos existentes en un radio de 50 metros, y se entregará una copia en soporte digital.
 - Planos de información a escala 1:1000, detallando la situación de los edificios, profundidades, alturas, etc.

- Planos de la obra proyectada, a escala no inferior de 1:100.
 - b) Fotografías del estado actual de la edificación y de la parcela, viales y aceras, que permitan una correcta visualización de su estado inicial.
 - c) Destinación actual y proyectada de la finca, si hubiese cambio de uso.
 - d) Nombramiento de los técnicos competentes que asumen la dirección de la obra.
 - e) Estudio de seguridad y salud.
 - f) Será una condición para el inicio de las obras la designación de la empresa constructora, acompañando el documento donde el contratista asuma la ejecución de la obra, y la declaración jurada o promesa de estar al corriente del pago de tributos.
 - g) El depósito de la fianza que garantice la reposición de los servicios y elementos urbanos que puedan ser afectados por las obras.
 - h) Evaluación del volumen y las características de los residuos que se originarán y hoja de aceptación de instalación o instalaciones de reciclaje y disposición de desechos donde se gestionarán, y si se tercia, afianzar, en el momento de obtener la licencia urbanística municipal, los costes previstos de gestión de los residuos, conforme al Decreto 201/1994, regulador de los derribos y otros residuos de la construcción.
 - i) Cuando proceda, la autorización de los organismos competentes en la materia del dominio público afectado por la actuación.
2. A las solicitudes de licencia de obras que no requieran proyecto técnico, sin perjuicio de la que exija la normativa vigente, se acompañará, como mínimo, la siguiente documentación:
- a) Memoria y presupuesto de la obra, croquis de la propuesta y fotografías del estado actual.
 - b) Si se tercia, dirección técnica de la obra.
 - c) Será una condición para el inicio de las obras la designación de la empresa constructora, acompañando el documento donde el contratista asuma la ejecución de la obra, y la declaración jurada o promesa de estar al corriente del pago de tributos.
3. En las licencias de obras incluidas en el ámbito de la urbanización de Costablanca, habrá que incorporar en el proyecto una justificación técnica de la fundamentación, la estructura, los muros de contención y los movimientos de tierras que se propongan efectuar basados en las recomendaciones del estudio de peligrosidad geológica de la urbanización, que el Ayuntamiento facilitará.

Artículo 35. Documentación de la solicitud de licencia de derribo

A la solicitud de la licencia de derribo, total o parcial, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Proyecto técnico que incluya:
 - Plano de emplazamiento a escala 1:500.
 - Plano de las plantas, alzados y secciones que permitan apreciar el alcance del derribo, con fotografías del interior y de las fachadas propia y vecinas.
 - Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y medidas de seguridad en relación a la obra, las fincas vecinas y la vía pública.
 - Presupuesto de la obra.
 - Fotografías del estado actual de la edificación, del solar, de las aceras y de los viales
- b) Dirección de obra del técnico competente.

- c) Justificación de no estar incluido el edificio o alguno de sus elementos en el Catálogo de bienes protegidos.
- d) Evaluación del volumen y las características de los residuos que se originarán y especificar la instalación o instalaciones de reciclaje y disposición del rechazo donde se gestionarán, y si se tercia, afianzar, en el momento de obtener la licencia urbanística municipal, los costes previstos de gestión de los residuos, conforme el Decreto 201/1994, regulador de los derribos y otros residuos de la construcción.
- e) Información del tiempo previsto para el derribo y lugar de ubicación de los contenedores.
- f) Estudio de Seguridad y Salud.
- g) Documento que acredite que el peticionario se compromete a reparar los males que podría ocasionar en los bienes de dominio público y a reponer los elementos de los servicios que provisionalmente se tengan que retirar.

Artículo 36. Documentación de la solicitud de licencia de grúas torre

1. A la solicitud de licencia para la instalación de grúas torre se acompañará la siguiente documentación:
 - a) Plano de situación y de ubicación de la grúa en relación a la finca de la obra y fincas inmediatas.
 - b) Indicación de la base de asentamiento, altura máxima, posición del contrapeso, área de influencia del brazo y altura de las edificaciones e instalaciones a su alcance.
 - c) Certificación de la casa instaladora, suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa, haciendo constar las cargas máximas, en las posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los diferentes supuestos de uso que se prevean.
 - d) Asunción por el instalador de la responsabilidad hasta dejarla en condiciones de funcionamiento.
 - e) Documento expedido y visado por técnico competente, acreditativo que asume el control del funcionamiento y la seguridad de la grúa.
 - f) Póliza de seguro de responsabilidad civil mínima según la normativa vigente por los daños de cualquier clase que pueda producir el funcionamiento de la grúa durante la estancia en la obra.
 - g) Documento diligenciado y sellado por una entidad de inspección y control.
 - h) La otra documentación que pueda establecer la normativa específica aplicable.
2. En el caso de que por cualquier motivo las obras de edificación que comportan la instalación de la grúa queden paradas, se tendrá que desmontar ésta por motivos de seguridad pública.

Artículo 37. Documentación de la solicitud de licencia de primera utilización

A la solicitud de licencia de primera utilización se acompañará la siguiente documentación:

- a) Certificado de final de obra, firmado por los técnicos directores y visado.
- b) Planos definitivos que recojan las modificaciones introducidas durante la obra respecto del proyecto aprobado o, en caso contrario, certificación técnica que no han habido.
- c) Certificación técnica que han sido reposados los servicios y elementos urbanos afectados por las

obras, donde se haga constar la conexión de la instalación de evacuación de aguas residuales en la red de alcantarillado.

- d) Fotografías de la obra acabada.
- e) La otra documentación o requisitos que exija la normativa vigente de aplicación.

Artículo 38. Documentación de la solicitud de licencia de parcelación

A la solicitud de licencia de parcelación o declaración de su innecesidad se acompañará un proyecto técnico que incluya la siguiente documentación:

- a) Memoria que haga referencia al plan de ordenación que establezca las condiciones de parcelación; se justifique jurídicamente y técnicamente la operación; y se describan la finca a parcelar y las parcelas resultantes, con expresión de la situación, superficie y fincas con las cuales limitan.
- b) Certificación de dominio del Registro de la Propiedad.
- c) Plano de situación, a escala no inferior a 1:1.000, georeferenciada, y copia en soporte digital.
- d) Plano a escala adecuada, de la finca a parcelar y de las fincas colindantes, donde se representen los elementos naturales y constructivos existentes, georeferenciada, y copia en soporte digital.
- e) Plano de información a escala adecuada, donde se indique la ubicación de las dotaciones públicas del sector, polígono o unidad de actuación donde esté incluida la finca, si se tercia.
- f) Plano de la finca a parcelar y de las parcelas resultantes, a la escala adecuada, en formato digital.
- g) Los otros requisitos establecidos legalmente o necesarios para la interpretación de la propuesta.

Artículo 39. Documentación de la solicitud de licencia sobre bienes catalogados

A la solicitud de licencia sobre bienes catalogados se acompañará, además de lo previsto en las licencias de obras, la siguiente documentación:

- a) Proyecto técnico que incluya:
 - Memoria en la que se justifique la obra o el uso y se señale la destinación o finalidad.
 - Planos informativos del estado actual de la edificación, acompañados de un reportaje fotográfico.
 - Planos del entorno del edificio o construcción, detalle de fachadas y elementos constructivos, y descripción de materiales utilizados en la construcción, acompañados de un reportaje fotográfico.
 - Planos donde se detallarán adecuadamente las obras que se prevén realizar, y su incidencia en la obra existente.
- b) Autorización del Departamento de Cultura o de otros organismos competentes en la materia, en el supuesto de que sea necesario por el tipo de bien.

Artículo 40. Particularidades del proyecto en caso de obras de reforma

En caso de tratarse de obras de reforma, el proyecto previsto en el artículo 32 se grafiará de la siguiente manera:

- a) Si es con colores:

- En negro, la parte que se conserve.
 - En amarillo, la obra o elemento que desaparezca.
 - En rojo, la obra nueva.
- b) También se podrá explicar por planos separados.
- c) En uno y otro caso, se aportarán fotografías de la obra o elemento que desaparezca.

SECCIÓN 3a - PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS

Artículo 41. Procedimiento, forma y notificación de las licencias

1. La competencia y el procedimiento para otorgar las licencias urbanísticas se ajustará a lo que prevé la legislación de régimen local y a las ordenanzas que se puedan aprobar en desarrollo de estas Normas.

Artículo 42. Alcance de las licencias

1. Todo lo dispuesto en estas normas urbanísticas, en ordenanzas y en disposiciones de carácter general con respecto a condiciones de edificación y uso del suelo, normas de seguridad, de sanidad, de gestión de residuos, de estética, de policía urbana y de otro tipo, estará implícitamente incluido en el contenido del acuerdo de otorgamiento de las licencias.
2. Los titulares de licencias tendrán que respetar, junto con las condiciones implícitas, las cláusulas particulares expresadas en las licencias. No se podrá invocar la inobservancia de disposiciones o cláusulas de obligado cumplimiento en base a la insuficiencia del contenido de la licencia.

Artículo 43. Condiciones del otorgamiento

Las licencias serán otorgadas con sujeción a lo que disponen este POUM y la normativa de aplicación en cuanto a la clase de suelo, el tipo de zona y destinación y las condiciones de aprovechamiento, de edificabilidad y de uso que se prevén.

Artículo 44. Deficiencias

1. Cuando en la tramitación del procedimiento de concesión de licencia se observasen deficiencias, se distinguirá entre las que se tienen que enmendar previamente al otorgamiento de la licencia o las que pueden ser objeto de condicionamiento en la licencia, que se incorporarán en la misma como condiciones particulares.
2. Se tendrán que enmendar previamente aquellas deficiencias derivadas de la insuficiencia o incoherencia de los datos técnicos, las que no permitan formular un pronunciamiento sobre la correcta aplicación de la normativa si no es a través de la comprobación de la enmienda a efectuar, y las que puedan afectar la correcta interpretación del proyecto o la ejecución de la obra.

En estos casos, las deficiencias se tendrán que notificar al interesado, para que las enmiende en el plazo que se establezca, con un mínimo de 10 días, con la advertencia de que el plazo para resolver queda suspendido mientras tanto, y de las causas de caducidad del procedimiento o denegación de la licencia.

Artículo 45. Plazos y caducidad de las licencias

1. Todas las licencias tendrán que prever un plazo para el comienzo de las obras y otro para acabarlas. Los plazos de comienzo y de finalización se harán en función de la clasificación de las obras prevista en el artículo anterior, y son los siguientes:
 - a) Obras de nueva planta y obras parciales de intervención en edificios, que requieran proyecto técnico: un año para iniciarlas y dos años para acabarlas, prorrogables según los plazos establecidos por la legislación vigente.
 - b) Obras de conexión a servicios en la vía pública: tres meses para iniciarlas y seis meses para acabarlas, prorrogables según los plazos establecidos por la legislación vigente.
 - c) Para el resto de obras: seis meses para iniciarlas y un año para acabarlas, prorrogables según los plazos establecidos por la legislación vigente.
 - d) La licencia de instalación de grúas torre tendrá, como máximo, la misma duración que la obra sobre la cual actúan.
2. Las licencias caducarán por el transcurso de los plazos de comienzo o finalización de las obras y por la paralización durante las dos terceras partes del plazo concedido para su finalización. Estos plazos de caducidad serán indicados en las condiciones generales de la licencia. Los plazos se computarán desde el día siguiente de la notificación de la licencia al interesado.
3. La caducidad de las licencias será declarada por el órgano al cual corresponde su concesión, y determinará el archivo de las actuaciones. Declarada la caducidad, habrá que solicitar licencia por las obras no ejecutadas, a las cuales será de aplicación la ordenación urbanística en vigor, incluida la adaptación a la normativa técnico-constructiva aprobada con posterioridad a la licencia, así como satisfacer los tributos locales correspondientes.

SECCIÓN 4a - NORMAS EN LA EJECUCIÓN Y CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS**Artículo 46. Dirección de las obras y modificaciones durante el curso de ejecución**

1. Todas las obras que requieran proyecto técnico o las que, por sus características, resulte necesario, se ejecutarán bajo la dirección facultativa de técnico legalmente competente.
2. En caso de la renuncia del técnico director de las obras, ésta se tendrá que notificar al Ayuntamiento, en el plazo de tres días, por escrito visado en el cual hará constar la causa. El promotor tendrá que suspender inmediatamente las obras y designar un nuevo facultativo director de la obra, comunicando por escrito al Ayuntamiento la aceptación visada del técnico. Se tomarán, en todo caso, las medidas de seguridad que requiera la obra, teniendo en cuenta que si las obras afectasen la estructura del edificio, la designación del nuevo técnico tendrá que ser inmediata.
3. Si durante el transcurso de una obra fuese necesario introducir en el proyecto alguna modificación, se solicitará la modificación de la licencia previamente a su ejecución. Para los simples reajustes del proyecto a la obra, será suficiente la presentación de un croquis explicativo del cambio al Ayuntamiento, en el momento de ejecutarse, y certificación del técnico director.
4. Las obras que no se ajusten a la licencia serán suspendidas inmediatamente, y sometidas a procedimiento disciplinario y sancionador de acuerdo con lo que dispone la presente normativa y la legislación urbanística vigente.

Artículo 47. Obligaciones durante la ejecución y conclusión de las obras

1. En todas las obras tendrá que haber un ejemplar del proyecto y de la licencia de obras.
2. Durante las obras de construcción, ampliación, adición, reforma, reparación y mejora de toda clase, los facultativos y personal del Ayuntamiento que, de acuerdo con la legislación urbanística vigente tendrán la condición de autoridad, podrán inspeccionar los trabajos cuando lo crean conveniente o cuando lo dispongan otras Administraciones en el marco de sus competencias. En todo caso, podrán citar al promotor o al director de la obra porque asistan a las visitas de inspección, de las cuales se extenderá la oportuna acta.
3. Si de la inspección resultase que en la ejecución de la obra se infringen estas normas o la legislación urbanística vigente o que las obras no se ajustasen a las condiciones de la licencia, se comunicará este hecho al órgano municipal competente, que incoará expediente de protección de la legalidad urbanística y ordenará la suspensión de la obras y adoptará las medidas preventivas que crea convenientes a fin que las obras ilegales no sigan su curso.
4. Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la conclusión de la obra se retirarán los materiales que quedan, y se repondrá la acera y la calzada si antes no lo hubiesen permitido las necesidades y operaciones de la construcción.
5. Acabadas las obras, el promotor, dentro de los siguientes quince días, solicitará al Ayuntamiento la licencia de primera utilización u ocupación del edificio, acompañando la documentación prevista en estas normas. Recibida esta documentación, los técnicos municipales realizarán la correspondiente visita de inspección, y si se comprobase que la edificación se ajusta al proyecto aprobado y, en su caso, a las modificaciones, y que se han repuesto los servicios y los elementos urbanos afectados, se expedirá la licencia de primera utilización u ocupación de los edificios.

TÍTULO SEGUNDO - ESTRUCTURA TERRITORIAL Y SISTEMAS URBANÍSTICOS

CAPÍTULO I - REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS URBANÍSTICOS. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 48. Definición de los sistemas urbanísticos.

Los sistemas urbanísticos son aquellos elementos de ordenación urbana necesarios para garantizar el adecuado desarrollo urbano, a través de los que se alcanzan los objetivos de planeamiento referentes a las infraestructuras de comunicaciones, equipamientos comunitarios, servicios técnicos y espacios libres.

Artículo 49. Regulación de los sistemas urbanísticos

El POUM establece las determinaciones de los sistemas urbanísticos que contempla sin perjuicio de lo que establezca de forma más específica la legislación sectorial vigente en cada una de las respectivas materias que afecten a cada sistema.

Artículo 50. Tipos de sistemas urbanísticos por razón de su destinación

Este POUM contempla, por razón de su destinación, los siguientes sistemas urbanísticos:

- a) sistema urbanístico viario (V)
- b) sistema urbanístico ferroviario (F)
- c) sistema urbanístico hidráulico (H)
- d) sistema urbanístico de espacios libres (P)
- e) sistema urbanístico de equipamientos comunitarios (E)
- f) sistema de vivienda dotacional público (VP)

Artículo 51. Titularidad y afectación del suelo para sistemas urbanísticos

1. Los suelos reservados para sistemas urbanísticos tienen que ser, a todos los efectos, de titularidad pública, aunque pueden ser de titularidad privada en aquellos supuestos en que así se determine por este POUM o por el planeamiento derivado que lo desarrolle. Los sistemas previstos en los sectores y polígonos tienen que ser de cesión y de titularidad pública, sin perjuicio de que el planeamiento derivado pueda incluir suelos de titularidad privada con usos de equipamientos.
2. La titularidad pública de los sistemas urbanísticos no excluye la posibilidad de la gestión privada del dominio y uso público bajo el régimen de concesión administrativa, u otro régimen equivalente, siempre y cuando esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del bien y con los objetivos urbanísticos del Plan.
3. La calificación de sistemas urbanísticos, con las excepciones que prevea el planeamiento vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos que tengan esta calificación, sin perjuicio del deber de su cesión gratuita cuando formen parte de sectores o polígonos de actuación en suelo urbano y urbanizable.
4. En el subsuelo de los terrenos destinados a sistemas de titularidad pública podrán otorgarse concesiones administrativas o derechos de superficie para la construcción y explotación de aparcamientos o de otros usos compatibles con la funcionalidad del sistema y siempre de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 del RLU.

5. Igualmente, en suelo urbano, este documento puede calificar como sistema de titularidad pública parte de las edificaciones existentes, futuras, o del vuelo o del subsuelo de los inmuebles, con el objeto de implantar equipamientos comunitarios o facilitar el acceso a los sistemas viarios y de espacios libres.

Artículo 52. Planes especiales urbanísticos para la implantación y tratamiento de infraestructuras básicas

1. Sin perjuicio de los Planes especiales urbanísticos que se puedan redactar de acuerdo con el contenido del artículo 67 del DL1/2005, será preceptiva la tramitación y aprobación de un Plan Especial urbanístico para el tratamiento, el concreto diseño y la implantación sobre el territorio de las siguientes infraestructuras:
 - Recuperación de la antigua Vía Augusta como vía verde.
2. Los Planes especiales urbanísticos que se aprueben para la implantación y tratamiento de las infraestructuras tendrán que contener, además, de las determinaciones y la documentación prevista en la legislación urbanística, las determinaciones que para cada uno de los sistemas se establecen en los siguientes capítulos.

CAPÍTULO II - SISTEMA VIARIO. CLAVE V

Artículo 53. Definición, identificación, tipos y titularidad

1. El sistema viario comprende los espacios y las instalaciones reservadas para la red viaria, los estacionamientos y otros servicios, dedicados a la circulación de vehículos y personas, y necesarios para asegurar niveles suficientes de movilidad y accesibilidad dentro del término municipal. Se identifica en los planos de ordenación con la clave V, y las subclaves que más adelante se describen.
2. El sistema viario (V) está formado por:
 - Viaro territorial (Vto). Comprende el conjunto de tramos de carretera, autopista y autovía actuales o futuros, que establecen de forma integrada la continuidad y conexión con los municipios vecinos y el territorio, y que pertenecen a la Administración supramunicipal.
 - Viaro básico (Vb). Corresponde al conjunto de vías y calles de alcance local de titularidad municipal. El Plan, dentro esta subclave, distingue entre el viario básico municipal (Vbm), formado por las vías de conexión entre núcleos urbanos, y el viario básico urbano (Vbu), formado por las calles que forman la estructura básica de cada núcleo, barrio o polígono.
 - Viaro cívico (Vc). Corresponde a las calles que por su situación en el contexto de la ciudad o por su papel específico tienen asignada una especial vocación de ejes de relación peatonal, y por tanto, mantienen unas condiciones de diseño y tratamiento diferenciadas del resto de la trama viaria.
 - Vías verdes (Vv). Corresponde a los caminos y vías rurales de estructura básica de relaciones territoriales entre núcleos y lugares con una especial significación, y entre las diferentes áreas homogéneas del conjunto del suelo no urbanizable.
 - Caminos rurales (V_R): aquellos caminos de relación que no son de la estructura básica y constituyen la estructura del territorio rústico.
 - Servicios viarios (Vs). Comprende las áreas destinadas al estacionamiento de vehículos particulares, las zonas reservadas a estación de autobuses y taxis, estaciones de

servicios y todos aquellos suelos vinculados al viario y de soporte al transporte rodado.

3. La titularidad del suelo calificado como sistema viario será preferentemente pública, con las excepciones indicadas en el siguiente artículo, según el uso específico.

Artículo 54. Condiciones de ordenación, uso y protección del sistema viario

1. Condiciones de ordenación y uso del viario territorial (Vto)

- a) En la proyección, la construcción, la financiación, el uso y la explotación de estas vías se observará lo que dispone la legislación sectorial vigente y este POUM.
- b) En el suelo urbano consolidado el Plan define de forma precisa las alineaciones definitivas del sistema viario así como la línea de edificación que dimana de la protección de la red viaria territorial de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
- c) En el suelo urbano no consolidado, en el suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable, se grafian las reservas de suelo previstas por este sistema, que tendrán que ser concretadas en el momento de la tramitación del correspondiente Plan de Mejora Urbana, Plan Especial Urbanístico, Plan Parcial o en el mismo proyecto de obra en el caso de la ejecución en el suelo no urbanizable.
- d) En los planos de ordenación se indican las líneas de edificación que, para cada tipo de vía, establece la legislación sectorial vigente.

2. Condiciones de ordenación y uso del Viario básico (Vb)

- a) Los usos dominantes son todos aquéllos que hacen referencia a la movilidad viaria y en especial al tráfico peatonal y el uso público de relación social y cultural de los ciudadanos.
- b) En el suelo urbano consolidado, las alineaciones y rasantes de esta red local vienen señaladas en los planos de ordenación de este Plan.
- c) En el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable, las líneas que delimitan la red de calles indican la magnitud y la disposición del suelo reservado para aquélla. Siguiendo las mencionadas determinaciones, el planeamiento derivado señalará las alineaciones y las rasantes y precisarán el diseño de cada vía en cuanto a la distribución de espacios para calzada, de circulación rodada, aceras, pasos peatonal, elementos de arbolado y superficie de ajardinamiento.
- d) Cualquier actuación en la vía pública comportará la restitución de las condiciones de accesibilidad y la adecuación de las mismas en el caso de calles no adaptadas. Este supuesto afectará a tramos de calles cumplidos entre intersecciones.

3. Condiciones de ordenación y uso de los viales cívicos (Vc)

- a) El uso de estos viales queda restringido de forma preferente al paseo y a la relación de los ciudadanos de forma que sobre los mismos será obligatoria la localización de actividades de fomento del comercio y servicios y con esta misma finalidad quedan prohibidos aquellos usos que puedan suponer una dificultad a la mejora de la finalidad y los objetivos definidos. En concreto se prohíben todos los usos que supongan una presencia de vehículos en la vía pública: aparcamientos, lavado de coches, talleres de reparaciones de vehículos o motocicletas etc., así como de aquéllos que puedan suponer una pérdida de intensidad de actividad cívica en la calle.
- b) Los viales cívicos tendrán una sección que dará especial prevalencia al tráfico peatonal por encima del tráfico de vehículos, el cual, podrá ser totalmente restringido en determinadas áreas donde así se considere adecuado, o bien vendrá resuelto mediante soluciones de diseño que definan una prioridad invertida con prevalencia de los peatones, o alternativamente, una especialización de las bandas destinadas a tráfico de vehículos con criterios de mínima

ocupación.

- c) La ordenación de los ejes cívicos se realizará mediante proyectos de urbanización y obras que se fundamentarán en el cumplimiento de las vigentes disposiciones en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.
- d) También se incluyen en este subsistema los pasajes privados, de acceso a algunas parcelas, que podrán mantener su titularidad actual siempre y cuando se asegure su funcionalidad y conservación.

4. Condiciones de ordenación y uso de las vías verdes (Vv)

- a) El uso dominante será el de vialidad, especialmente destinada al acceso al suelo no urbanizable y tráfico peatonal.
- b) La administración competente decidirá sobre las condiciones generales de uso de las diferentes vías y en particular sobre la restricción del tráfico de vehículos por aquellas que tienen unas condiciones de especial interés paisajístico. Asimismo en las vías verdes se podrá establecer la restricción de paso únicamente a los vehículos destinados a la actividad agrícola. Los proyectos de urbanización y conservación de las vías tendrán que responder a estas necesidades de uso asignadas haciendo compatibles los usos propios del suelo agrícola o forestal con aquellos usos orientados al tiempo libre y el paseo.
- c) Estos caminos mantendrán una anchura mínima de cuatro metros (4 m). Las vías verdes tendrán que tener la base en buen estado y ser convenientemente señalizados.

5. Condiciones de ordenación y uso de los caminos rurales (Vr).

- a) El uso dominante será el de vialidad al servicio del terreno rústico (usos agrícolas, forestales y de protección de incendios).
- b) Se tendrá que conservar en su integridad la actual red de caminos rurales.
- c) No podrán abrirse nuevos caminos o vías rurales que no estén previstos por este Plan o en los Planes Especiales que puedan desarrollarse en suelo no urbanizable, o bien en los planes o programas de la administración de agricultura o de los servicios de prevención de incendios forestales. Los Planes Especiales que se desarrollen en el suelo no urbanizable, determinarán y concretarán la jerarquía y las características específicas de los caminos rurales en atención a su función.
- d) No se podrán modificar los perfiles longitudinales y transversales de los caminos y vías rurales sin licencia municipal, la cual valorará, como mínimo, el impacto paisajístico de la actuación y la necesidad y proporcionalidad de las obras.
- e) Pueden ser de titularidad privada. Sin embargo, con la aprobación del POUM se consideran de utilidad pública e interés social a efectos expropiatorios, si se tercia.

6. Condiciones de ordenación y uso de sistema de servicios viarios (Vs)

- a) Comprende este subsistema aquellos suelos destinados a los servicios vinculados al viario y de soporte al transporte rodado, como pueden ser el aparcamiento en superficie, las estaciones de camiones y transporte colectivo rodado, las estaciones de servicio, restaurantes y hoteles de carretera, etc.
- b) Estos suelos podrán ser de titularidad privada siempre y cuando se asegure el cumplimiento de los usos compatibles y de la normativa sectorial. De no ser así, la administración actuante podrá expropiar estos suelos.
- c) Las condiciones de ordenación de la edificación serán las correspondientes al tipo de ordenación según volumetría específica, con uno C.E.N. máximo de 0,20 m²/m²suelo sobre rasante. El subsuelo se podrá ocupar totalmente por aparcamiento. Los espacios no edificados ni ocupados por las instalaciones se tendrán que ajardinar y mantener.

7. Titularidad de los elementos que forman el sistema viario

- a) Los elementos que forman el sistema viario territorial (Vto), básico (Vb), y vías verdes (Vv) tendrán que ser de titularidad pública.
 - b) Los elementos que forman el viario cívico (Vc), los caminos rurales y los servicios viarios (Vs) serán preferentemente de titularidad pública, con la excepción de los que ya sean existentes en el momento de la aprobación de este Plan y de los pasajes privados, así como las excepciones establecidas en la regulación del subsistema Vs. sin embargo, por razones de interés público intrínseco en su cualificación en el Plan, las administraciones públicas competentes los podrán obtener a través de la correspondiente expropiación.
8. Plan Especial de Infraestructuras y Vialidad. El Ayuntamiento redactará un Plan Especial de Infraestructuras y Vialidad para garantizar el desarrollo de la vialidad de conexión entre los núcleos residenciales.

CAPÍTULO III - SISTEMA FERROVIARIO. CLAVE F

Artículo 55. Definición e identificación

El sistema ferroviario comprende aquellos suelos ocupados por la zona de dominio público ferroviario (líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés general y las franjas de terreno a cada lado de la plataforma hasta la distancia y con los criterios marcados por la Ley del sector ferroviario 39/2003 y su reglamento).

Se identifica en los planos de ordenación con la **clave F**.

Artículo 56. Titularidad y régimen urbanístico

1. El suelo calificado de sistema ferroviario será de titularidad pública.
2. La obtención, la proyección, la financiación, la construcción, el uso, la explotación y la conservación de los terrenos calificados de sistema ferroviario se regulará, sin perjuicio de las determinaciones previstas por este POUM y por el planeamiento derivado, por aquello que dispone la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO IV - SISTEMA DE SERVICIOS TÉCNICOS. CLAVE T (equipamiento)

Artículo 57. Definición

1. El sistema de servicios técnicos comprende las instalaciones y los espacios reservados por los servicios básicos y técnicos necesarios para la comunidad local, tales como los servicios de abastecimiento de agua, de evacuación y depuración de aguas residuales, los vertederos y las plantas de transformación o eliminación de residuos, centrales receptoras, distribuidoras y de suministro de electricidad y telefonía y las instalaciones análogas y complementarias del servicio. Se identifica en los planos con la **clave T**.
2. Se incluyen en este sistema las áreas que como tales se grafían e identifican en los planos del POUM, las que resulten del desarrollo de ámbitos y sectores según lo que prevé el Plan y las que eventualmente puedan desarrollar planes especiales urbanísticos relacionados con la ampliación o reforma de las redes de servicio existentes.

3. El suelo calificado de sistema de servicios técnicos será de titularidad pública, excepto para aquellos servicios que estén liberalizados según la legislación vigente.

Artículo 58. Condiciones de uso

En terrenos destinados a sistemas de servicios técnicos sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones funcionales y de protección específicamente reguladas en la legislación sectorial y técnica correspondiente.

Artículo 59. Disposiciones específicas en relación con determinados servicios técnicos

1. En suelo urbano y suelo urbanizable las líneas eléctricas así como el resto de redes de servicios serán preferentemente soterradas. A tales efectos, el planeamiento derivado que se apruebe en desarrollo de este POUM tendrá que prever necesariamente el soterramiento de las líneas de suministro energético y telecomunicaciones.
2. No se podrán instalar nuevas antenas en el término municipal sin la aprobación previa de un Plan Especial urbanístico para el desarrollo de las infraestructuras de telecomunicaciones, el cual establecerá la ordenación urbanística de las instalaciones de radiocomunicaciones en cuanto a aspectos de implantación en el territorio tanto bajo el punto de vista del impacto visual como sobre el medio ambiente y la población, y tendrá en cuenta las ordenanzas municipales que se puedan dictar para regular estas instalaciones.
3. En los planos del presente POUM se han grafiado los tramos existentes de la red pública de alcantarillado que discurren por terrenos privados, y que de acuerdo con el Reglamento Metropolitano de Vertido de Aguas Residuales generan zonas de servidumbre y de protección. La zona de servidumbre permitirá la realización de los trabajos de limpieza, mantenimiento, reparación y reposición de sus elementos y a la vez protegerá las conducciones y colectores de posibles intrusiones vegetales que puedan causar averías. Se fija con una anchura mínima de 5 metros (2,5m a cada lado del eje de la conducción) en la cual no es permitida ningún tipo de edificación, ni de plantación de variedades de árboles de raíces profundas. Se exceptúan los pasos de drenaje de rieras, así como colectores de aguas residuales que para su establecimiento se firmó un convenio con la Entidad Metropolitana de Servicios Hidráulicos y Tratamiento de Residuos o con el Ayuntamiento, caso este último en que se estará a lo que disponen los convenios respectivos.

CAPÍTULO V - SISTEMA HIDRÁULICO. CLAVE H

Artículo 60. Definición e identificación

El sistema hidráulico comprende el cauce de los ríos, de las rieras y los torrentes, siendo definido por la franja delimitada por la línea de cota de inundación de la avenida de periodo de retorno de los 10 años y que coincide con la zona fluvial definida en el artículo 6 del RLU. Se identifica en los planos con la **clave H**.

Artículo 61. Titularidad y régimen urbanístico

1. El suelo calificado de sistema hidráulico será de titularidad pública cuando así lo prevea la legislación de aguas vigente. Los suelos incluidos en el sistema hidráulico que formen parte de un

sector de suelo urbanizable o polígono de actuación no contabilizan como superficie del ámbito a los efectos establecidos en el artículo 35.2 del DL 1/2005.

2. En la obtención, la financiación, la construcción, el uso y la conservación de las instalaciones de ordenación de los torrentes y rieras y fuentes naturales se observará lo que disponen estas Normas, la legislación sectorial vigente y las correspondientes disposiciones urbanísticas que se puedan establecer mediante Planeamiento Especial, sin perjuicio de lo que determinen aquellas otras administraciones con competencias sobre esta materia.
3. A efectos de coordinar la regulación de los suelos calificados de sistema hidráulico, este Plan incorpora los criterios respecto a la delimitación de espacios y usos que afectan el área asociada al sistema hidráulico y su entorno, definiendo el sistema hídrico además del sistema hidráulico, en las que tienen que aplicarse las limitaciones previstas en la legislación sectorial.
4. El ámbito calificado de sistema hidráulico por el POUM podrá ser objeto de ajustes de acuerdo con el deslinde del dominio que pueda efectuar la Administración hidráulica.

Artículo 62. Condición de ordenación, uso y protección

1. El único uso admitido es el propio del espacio libre por la canalización o gestión de los recursos hídricos.
2. Los espacios adscritos a este sistema no son edificables, excepción hecha de las instalaciones al servicio del propio sistema.
3. De forma expresa se prohíben los movimientos de tierras y las deforestaciones de márgenes. A todos los efectos se garantizará la conservación de la vegetación autóctona de ribera en los torrentes y rieras, así como sus condiciones por su regeneración y mejora.
4. El vertido o conducciones de residuos industriales o pecuarios se realizará de forma controlada con la correspondiente depuradora y conducciones de forma subterránea asegurando la limpieza y continuidad de las condiciones naturales y asegurando la no contaminación de las capas freáticas.
5. Las Administraciones públicas competentes por razón de la materia, establecerán las medidas de intervención adecuadas para la realización de los proyectos de saneamiento y de canalización de rieras siguiendo los objetivos y las funciones de regeneración y recuperación de los trazados naturales permitiendo el paso peatonal y el paso restringido de vehículos en aquellos casos en que este Plan lo prevé expresamente o se estime pertinente.
6. Las rasas que se realicen por la conducción del agua, vinculadas a la actividad agrícola o forestal, no formarán parte del sistema hidráulico, sin embargo, en su ejecución se garantizará el sistema natural del recorrido de los agujeros de agua, de forma que las actuales cuencas de las rieras o los torrentes, no se vean afectadas significativamente por los posibles cambios de superficie de recepción.
7. Las características y la ubicación de los cierres de las parcelas que lindan con los espacios adscritos a este sistema se regulará por la normativa sectorial vigente y por las Ordenanzas municipales.
8. Las fuentes mantendrán una protección radial de 50 metros.

CAPÍTULO VI - SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS. CLAVE E

Artículo 63. Definición, identificación y tipos

El sistema de equipamientos comunitarios comprende los suelos destinados a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos. Se identifica en los planos con la clave E.

Artículo 64. Titularidad y régimen urbanístico

1. Los suelos adscritos al sistema de equipamientos comunitarios serán, en ejecución del Plan y de los instrumentos que lo desarrollen, de titularidad pública, sin perjuicio de que su gestión pueda ser atribuida al sector privado en las condiciones establecidas por la legislación vigente, así como del régimen de titularidad privada que se establece en este precepto.
2. Podrán ser de titularidad privada aquellos equipamientos existentes en el momento de la aprobación de este Plan, los cuales mantendrán su régimen actual en cuanto a titularidad, siempre y cuando vengan realizando su actividad conforme al uso previsto en el POUM.
3. Para la modificación del tipo de uso existente, los equipamientos privados tendrán que sujetarse a la formulación previa de un Plan Especial de transformación de uso, cuya aprobación se condiciona a que sea conforme con este Plan.
La no aprobación del Plan Especial de transformación de uso, así como el cese del uso actual de un equipamiento privado, podrá dar lugar a la expropiación forzosa del suelo y las instalaciones en aplicación de la declaración de utilidad pública intrínseca en los sistemas urbanísticos.
4. Se admitirá, asimismo, la titularidad privada de los nuevos equipamientos y dotaciones, excepto en los casos en que el planeamiento establezca expresamente su afectación a titularidad pública, así como en terrenos de cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de la aplicabilidad en cualquier momento de la declaración de utilidad pública intrínseca en los sistemas urbanísticos.

Artículo 65. Asignación de usos

1. Los usos admitidos en el sistema de equipamientos comunitarios son los siguientes:
 - Docente
 - Sanitario - Asistencial
 - Cultural - Social
 - Administrativo y de seguridad
 - Abastecimiento
 - Cementerio
 - Deportivo
 - Gestión de residuos para los equipamientos situados en zonas industriales
 - sistema urbanístico de servicios técnicos (T)
2. En el caso de que el Plan no asigne expresamente un tipo de uso de los mencionados al anterior punto, la asignación de usos se realizará mediante plan especial, previo análisis de las necesidades de equipamientos del municipio y del barrio donde se ubica, expresado mediante acuerdo municipal.
3. Para la modificación del tipo de uso, el acuerdo municipal tendrá que justificar que este cambio no comporta la creación de déficits urbanísticos de carácter local o municipal.
4. En los terrenos calificados de equipamientos se permitirá, tanto en suelo como en subsuelo, la actividad de aparcamiento, siempre y cuando no se afecte la función del equipamiento que se desarrolle. De acuerdo con las condiciones establecidas en el artículo 34.2 del RLU, el subsuelo del suelo de titularidad pública podrá ser susceptible de aprovechamiento privado. El aprovechamiento del subsuelo para usos diferentes al de aparcamiento quedará sometida a lo que disponga el planeamiento o el proyecto.

Artículo 66. Condiciones de edificación

- a) La edificación de los suelos de este sistema se ajustará, en lo que hace referencia a los equipamientos de titularidad pública, a las necesidades funcionales de los diferentes equipamientos, al paisaje y las condiciones ambientales y a la integración del área en que se ubique.
- b) La edificación de los suelos de este sistema se ajustará, en lo que hace referencia a los equipamientos privados, a los parámetros de la zona en la que estén incluidos o, por defecto de otros parámetros, a una edificabilidad neta máxima de $1\text{m}^2/\text{m}^2\text{suelo}$.
- c) En suelo urbano consolidado, regirá el tipo de ordenación de la zona que rodea el emplazamiento del equipamiento y se aplicarán las mismas intensidades y condiciones de edificación, excepto que razonablemente tengan que ser diferentes, en cuyo caso se tendrá que formular un plan especial urbanístico.
En los equipamientos existentes se podrá mantener la volumetría en caso de sustitución por el mismo o por otro uso equipamental.
- d) En suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado regirán las condiciones de edificación que se establezcan en los correspondientes instrumentos de planeamiento.
En el caso de un equipamiento existente situado dentro del ámbito de un Plan Especial o de un Plan de Mejora Urbana aún no redactado o de un equipamiento existente no incluido en el ámbito de un Plan derivado, se permite su ampliación hasta el 20% de su volumen actual si ésta está justificada por motivos funcionales del equipamiento.
- e) En suelo no urbanizable, los suelos calificados de equipamientos podrán ser objeto de edificación, previa ordenación por medio de un Plan Especial urbanístico, que determine destinación y ordenación física, emplazamiento de los volúmenes, ocupación, alturas y separación de las edificaciones vecinas, sistematización de los espacios libres y acceso.

CAPÍTULO VII - SISTEMA DE VIVIENDA DOTACIONAL PÚBLICA – CLAVE VP**Artículo 67. Sistema de vivienda dotacional pública - Clave VP**

1. Comprende las actuaciones públicas de vivienda destinadas a satisfacer los requerimientos temporales de colectivos de personas con necesidades de asistencia o emancipación justificadas en políticas sociales. Se identifica en los planos de ordenación con la clave VP.
2. La titularidad del suelo calificado como sistema de vivienda dotacional será pública.
3. Los usos admitidos son: residencial (plurivivienda, cultural-social –en planta baja-, administrativo –en planta baja-, sanitario-asistencial –en planta baja- y comercial –en planta baja-.
4. Condiciones de la edificación: según la zona que le sea vecina.

CAPÍTULO VIII - SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES. CLAVE P**Artículo 68. Definición, identificación y tipos**

1. Comprende los suelos destinados a espacios libres con arbolado y jardinería, aquellas superficies continuas que configuran espacios de relación cívica, y aquellos otros que debido a su naturaleza y su especialización se mantienen libres de edificación y otros usos. Se identifica en los planos de ordenación con la **clave P**.
2. El sistema de espacios libres se estructura en los planos de ordenación en las categorías

siguientes que se identifican con las claves correspondientes:

Parques urbanos y plazas, jardines urbanos y áreas deportivas descubiertas. Se identifica en los planos de ordenación con la clave P1.

Parque territorial. Se identifica en los planos de ordenación con la clave P2, y corresponde a parques de gran entidad y dimensión, con masas arbóreas consolidadas.

Artículo 69. Titularidad y ajustes en la delimitación

1. Los suelos calificados de Espacios libres serán de titularidad pública, a excepción de aquellos calificados como P2.2 que podrán ser de titularidad privada, sin perjuicio de la aplicación en cualquier momento de la declaración de utilidad pública intrínseca en cualquier sistema urbanístico.
2. En lo que concierne a los posibles ajustes en la delimitación de los espacios calificados como sistema de espacios libres, se estará a lo que sigue a continuación:

De los sistemas de espacios libres previstos dentro de un sector de planeamiento, se considera vinculante aquello que hace referencia a la superficie en términos de porcentaje mínimo establecido en el presente POUM, mientras que se considera indicativa su forma y localización dentro de los sectores en el cual están comprendidos, salvo que ésta venga expresamente prevista como vinculante.

Artículo 70. Condiciones de ordenación, uso y protección de los espacios libres urbanos (Clave P1)

A. Condiciones de edificación.

De forma general, tan solo se admitirán usos públicos. Las edificaciones admitidas, siempre vinculadas al uso propio del espacio libre en lo que se sitúen, respetarán las siguientes condiciones:

- a) Las edificaciones no sobrepasarán la ocupación del cinco por ciento (5%) de la superficie del espacio libre en servicio en el momento en que se las proyecte.
- b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de nueve (9) metros.
- c) La red de servicio y estacionamiento al aire libre no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie calificada.

B. Condiciones de ordenación y uso.

La ordenación en estos espacios se procurará sea coherente con criterios variados de diseño que contemplen los siguientes aspectos:

- a) Preparar los espacios para el uso de los niños desde un punto de vista de variedad funcional en relación a la edad (accesibilidad, seguridad, bienestar) y simbólica (educación en el espacio, descubierta del entorno) y experimentación de la plástica y la tipología del espacio (secuencias, distancias, separaciones...)
- b) La gestión de una jardinería variada de base por la regulación de la ecología urbana y mejora del equilibrio psicosomático de los ciudadanos y protección del rigor climático sobre la ciudad, así como si se tercia la utilización de la jardinería temática.
- c) Los espacios se diseñarán pensando en la globalidad de la población como espacios de integración polivalente, con un buen nivel de accesibilidad y una correcta solución de los perímetros.
- d) El diseño de las plazas permitirá una utilización intensiva del espacio y se basará en superficies lo más planas posibles, con sistemas de pavimentación resistentes a las actividades masivas y con un tratamiento simbólico significativo que afecte al tipo de diseño y a los programas de escultura urbana al espacio público
- e) En las plazas no se admitirá ninguna otra edificación que las propias que se puedan

- considerar como mobiliario urbano dentro de la misma plaza
- f) Se admitirá el uso de aparcamiento y de equipamiento subterráneo, pero de propiedad y de servicio público o bajo el régimen de concesión administrativa. En este caso, habrá que garantizar el ajardinamiento y la arborización de estos espacios con un espesor mínimo de un metro de tierra y drenajes adecuados (en el caso de tratamiento llevar del acabado de la superficie por tratarse de una plaza con una alta intensidad urbana, no será preceptiva la reserva de tierras mencionada).
 - g) El sistema de riego de las zonas verdes estará diseñado de tal manera que minimice el consumo de agua.

Artículo 71. Condiciones de ordenación y uso de los Parques territoriales (Clave P2 y P2.2)

1. Estarán prohibidas las actividades que directa o indirectamente puedan producir la destrucción, el deterioro o la desfiguración de las especies vegetales en general y de forma particular las forestales existente. Mientras no se redacten los Planes Especiales correspondientes, no se admitirán nuevas construcciones dentro del espacio calificado de parque.
2. En los parques, se admitirán los usos de carácter agrícola, forestal y ganadero existentes en aquellas partes o instalaciones que sean de titularidad privada,
3. Los Planes Especiales que se elaboren para cada uno de los parques precisarán y ajustarán las determinaciones generales contempladas en este artículo:
 - a) En la ordenación de los parques territoriales, se promocionará la combinación ordenada de los usos de recreo y tiempo libre y los usos ambientales, conservando e implementando actuaciones destinadas a favorecer la correcta regeneración de la masa arbórea existente y las conexiones y corredores biológicos de los parques con el entorno en el que se encuentran.
 - b) Se procurará la mínima artificialización de su superficie, admitiéndose tan solo edificaciones complementarias del parque y una superficie para aparcamiento y acceso que en ningún caso comportará la desnaturalización de los valores medioambientales del área donde se incluyen. Los diferentes Planes especiales definirán el espacio necesario para ubicar estos usos.
 - c) Los viales interiores del parque tendrán que respetar unas buenas condiciones de permeabilidad del suelo, procurando evitar el uso de aglomerantes y pavimentos de hormigón, y tendiendo la urbanización de caminos de tierra compactada.
 - d) No se admitirá ningún tipo de edificación excepto instalaciones de juego y recreo y educativas no rebasando el 2% de la superficie del parque, o lo que determine el Plan Especial.
 - e) Se admitirán los usos agrícolas de cultivo extensivo en las planas que mantienen una configuración agrícola.
 - f) Se admitirán los usos agrícolas de cultivo en huertos familiares en ámbitos de titularidad pública especialmente delimitados y adecuados para esta función. El régimen de uso y otras cuestiones relativas a la regulación de los huertos familiares será objeto de desarrollo mediante ordenanza municipal.

Artículo 72. Condiciones que tienen que cumplir los nuevos espacios libres del planeamiento derivado

Los nuevos espacios libres que se delimiten en los correspondientes Planes Parciales, los Planes de Mejora urbana y Planes Especiales urbanísticos, tendrán que cumplir, para garantizar su calidad y bondad para el uso, el porcentaje de concentración en una pieza y dimensión mínima, medida por el radio de la circunferencia inscribible en ellos, según el siguiente cuadro:

Sectores	Concentración mínima en porcentaje de suelo destinado a espacio libre sobre el total	% mínimo s/ámbito del sector	Tamaño del radio mínimo en metros
Suelo Urbanizable Nuevos sectores residenciales	50%	10%	15 m
Suelo Urbanizable Nuevos sectores productivos	70%	10%	15 m
Suelo Urbano objeto de Plan Mejora Urbana	70%	Segunda ficha	12 m

- a) No podrán disgregarse en trozos sin identidad, cumplimentarán los grados de concentración de la mesa y se ordenarán con las construcciones.
- b) No podrán situarse en terrenos con pendiente superior al veinticinco por cien (25%) cuando se trate de P1.
- c) No podrán situarse en torrentes, rieras y franjas de protección de tendidos de alta tensión.
- d) De situarse en terrenos con pendiente superior al veinte por ciento (20%), los nuevos espacios libres no son computables a los efectos del cumplimiento de estándares legales mínimos.

TÍTULO TERCERO - REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. DEFINICIÓN DE PARÁMETROS Y CONCEPTOS

CAPÍTULO I - TIPOS DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 73. Tipos de ordenación de la edificación

Los tipos de ordenación previstos para la edificación en este POUM, son los siguientes:

1. Edificación agrupada según alineación de vial.

Corresponde a una edificación que se ordena fundamentalmente por la determinación de un volumen geométrico establecido en función de la alineación de vial o viales que delimitan la parcela en que se sitúa. El carácter de edificación agrupada supone que cada finca limita sin interrupción con las fincas vecinas a partir de la linde o medianera.

2. Edificación aislada en parcelas.

Corresponde a una edificación que se caracteriza:

a) Por estar rodeada de espacio libre de uso privado, representado por el espacio no ocupado por las edificaciones.

b) Por tener una ocupación máxima y unas separaciones a calle y a vecinos o lindes.

c) Porque el volumen máximo de edificación se determina mediante un índice de edificabilidad y unas relaciones geométricas con la forma de la parcela donde se ubica.

3. Edificación ordenada por definición volumétrica.

Corresponde a las edificaciones ordenadas según la determinación geométrica de un volumen edificable, las destinadas a servicios de infraestructura, las construcciones e instalaciones agropecuarias, las edificaciones admitidas en suelo no urbanizable y las construcciones singulares, que se ajustan a unos volúmenes definidos con independencia de la calle y de las parcelas donde se ubican.

Artículo 74. Condiciones de la edificación

Las condiciones de la edificación en los diferentes tipos de ordenación previstos por este POUM son las que se determinan en las diferentes zonas según la clase de suelo y los usos permitidos, considerando en cualquier caso las determinaciones contempladas en los siguientes capítulos de este Título.

CAPÍTULO II - DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN

Artículo 75. Conceptos y parámetros reguladores.

1. Los parámetros definidos en este Título regularán de forma genérica las condiciones generales de las diferentes zonas, excepto cuando éstas los determinen específicamente con mayor concreción.
2. Estos parámetros comunes de ordenación se entienden únicamente aptos para aquellos suelos

urbanos o urbanizables. En el suelo no urbanizable, y de acuerdo con su propia naturaleza, este POUM establece en el correspondiente articulado los parámetros y las condiciones específicas que tienen que regular las edificaciones permitidas en esta clase de suelo.

Artículo 76. Parcela urbana

1. Definición

Parcela urbana es toda porción de suelo urbano, que tiene por objetivo individualizar la edificación por unidades constructivas.

2. Parcela mínima

- a. Las parcelas mínimas definidas en este documento para cada zona serán indivisibles, así como también lo serán aquellas en que concurren las circunstancias previstas en el artículo 188 del DL 1/2005.
- b. La calidad de indivisible se hará constar en su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- c. No podrán construirse ni instalarse a las parcelas elementos de linde que físicamente supongan una división de las parcelas contraria a las disposiciones urbanísticas de aplicación.
- d. En ningún caso serán edificables los lotes resultantes de parcelaciones que vulneren la normativa sobre indivisibilidad de fincas, aunque hubiera prescrito la infracción.

3. Superficie mínima de parcela

La superficie mínima de parcela es aquella que debe tener una parcela para ser edificable y que se indica para cada zona.

4. Fachada mínima

La fachada mínima es la longitud continua mínima que debe tener la fachada de una parcela para ser edificable y que se indica para cada zona.

5. Condición de solar

Solar es la parcela urbana apta para ser edificada inmediatamente, para reunir las condiciones de superficie, fachada y urbanización establecidas para el planeamiento y en la legislación urbanística aplicable.

Para otorgar la licencia de edificación en suelo urbano, será necesario que la parcela esté dotada de urbanización. Sin embargo, se podrá otorgar licencia condicionada a la realización de las obras de urbanización siempre y cuando se asegure la ejecución simultánea de las mismas mediante la garantía oportuna en las formas legalmente establecidas de acuerdo con lo que prevé el art. 41 del DL 1/2005. Esta garantía no será inferior al importe total de las obras de urbanización pendientes a cargo del solicitante, habiéndose de indicar el importe correspondiente durante el procedimiento de otorgamiento de licencia. En ningún caso se podrán iniciar las obras sin haberse constituido la garantía ni, de acuerdo con la legislación vigente, se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no se haya completado definitivamente la obra urbanizadora.

Artículo 77. Tipos de edificaciones

1. Edificaciones principales y auxiliares

El presente POUM define dos tipos de edificaciones: las principales y las auxiliares:

- A. Son edificaciones principales aquéllas que acogen el uso principal al cual se destina la parcela o finca.
- B. Son edificaciones auxiliares aquéllas que están al servicio de la edificación principal. Las edificaciones auxiliares se clasifican:
 - a. En zonas de uso principal residencial en: cobertizos, barbacoas y piscinas. I en ningún caso podrán contener elementos que permitan que puedan destinarse a vivienda.
 - b. En zonas de uso principal industrial en: cobertizos.

2. Cobertizos

- a. En zonas de uso residencial:

Se entiende por cobertizo la edificación auxiliar consistente en un cuerpo cerrado o semicerrado destinado a garaje, almacén, vestuarios, portería, garita de guarda, cámaras de herramientas, maquinaria y similares. Los cobertizos computan a los efectos de la ocupación y la edificabilidad.

No se consideran cobertizos aquellas edificaciones de altura inferior a 1,60m y superficie inferior a 4m²t, tales como casetas de animales, casetas de juegos para niños, ni el mobiliario de jardín.

Excepto en casos excepcionales, sólo se admiten dos cobertizos por parcela. Se entiende por casos excepcionales aquéllas preexistencias que no superen los parámetros máximos indicados en el presente POUM.

- b. En zonas de uso industrial, se entiende por cobertizo aquella edificación de menor volumen que la edificación principal y que contiene usos complementarios y auxiliares. Los cobertizos computan a los efectos de la ocupación y la edificabilidad, excepto aquellas zonas donde la regulación específica de la normativa diga lo contrario.
- c. Los parámetros reguladores de los cobertizos se determinan para cada zona.
- d. El sistema de cubrimiento de los cobertizos que puedan ser adosados a medianeras tendrá el carácter de no transitable en la franja de separación a vecinos.

3. Barbacoas

- a. Se entiende por barbacoa la edificación o instalación auxiliar, descubierta, destinada a soportar un brasero o fogón. En el supuesto de que fuese cubierta, cerrada o no, se regulará por los parámetros previstos para cada zona por los cobertizos.
- b. Las barbacoas no computan dentro de los parámetros de ocupación de la parcela.
- c. Las barbacoas tendrán una altura máxima de 1,80 metros, más la altura de la chimenea. Tendrán que tener un filtro de chispas.

4. Piscinas

- a. Se entiende por piscina aquella edificación auxiliar de superficie superior a 6 metros cuadrados destinada en contener agua para el baño de las personas,
- b. Las dimensiones máximas y la colocación de las piscinas se regulan específicamente para cada zona.
- c. Se distinguen dos tipos de piscinas: las piscinas encastradas en el suelo y las piscinas sobre cobertizo.
- d. Las piscinas encastradas en el suelo son aquéllas que en cualquier punto de su perímetro no se elevan más de 0,50 metros sobre el nivel del terreno definitivo. La ocupación de las piscinas encastradas no computa dentro del porcentaje de ocupación total de la parcela, pero sí como superficie pavimentada.
- e. Las piscinas sobre cobertizo son aquéllas que crean un espacio inferior, accesible o no, y alguno de sus puntos del perímetro está por encima de los 0,50 metros respecto al terreno definitivo. Se regulan por los parámetros previstos para cada zona por los cobertizos.

- f. Aquellas piscinas desmontables (tipos lona) que estén instaladas por un periodo continuado superior a los 6 meses se considerarán definitivas, y por tanto, se tendrán que adaptar lo establecido para las piscinas sobre cobertizo.
- g. En el proyecto de la piscina se tendrá que indicar el sistema de desagüe, que tendrá que ser otro, independiente del existente en la parcela destinado al desagüe de la vivienda.

5. Otras edificaciones

No tienen la consideración de edificación principal ni auxiliar los habitáculos tipo tiendas de campaña, caravanas, roulottes o similares, tal y como establece la legislación en materia de habitabilidad. Por tanto, queda prohibida su instalación permanente excepto en las zonas donde expresamente se admitan.

Las pérgolas no tienen la consideración de edificación pero se tienen que separar de los umbrales y de calle según la regulación zonal de las edificaciones auxiliares.

Artículo 78. Límites de la edificación

1. Gálibo edificatorio

Se entiende por gálibo edificatorio el perímetro máximo dentro del que se tiene que inscribir la edificación, de tal manera que la línea que lo define no puede ser sobrepasada por la edificación.

2. Envolvente máxima de la edificación

Es el ámbito tridimensional máximo formado por los planos intersectados (definidos por las fachadas y la cubierta) dentro del que se tiene que inscribir la edificación principal. Las soluciones arquitectónicas de cada parcela se tendrán que desarrollar dentro de esta envolvente.

Está definido por la ocupación máxima en planta o profundidad edificable, el nivel de referencia de la planta baja, la altura reguladora y la cubierta.

3. Techo y volumen total de un edificio

- 1. El techo total edificado de un edificio es el resultado de sumar la superficie construida de todas las plantas, excluidas las subterráneas y la cubierta, más la superficie de los cuerpos salientes cerrados y semicerrados, excluida aquella parte que esté abierta por todos los lados a partir de un plan o superficie paralela a la línea de fachada.
- 2. El volumen total edificado de un edificio es lo que resultaría de definir una envolvente que dejase dentro toda su edificación, incluidos los patios de ventilación, patios de luces, porches no volados y similares.

4. Coefficientes de medida de la edificación

- Coefficiente de edificabilidad neta (C.E.N.) o de parcela: Es la relación numérica entre el techo total edificable y la superficie neta de la parcela. Se expresa en m^2t/m^2s .

- Coefficiente de edificabilidad bruta (C.E.B.) o de sector: Es la relación entre el techo total edificable a un sector y su superficie de suelo, incluidos los sistemas urbanísticos. Se expresa en m^2st/m^2s .

- Coefficiente de volumetría: Es la relación entre el volumen máximo edificable a una parcela y la superficie neta de ésta. Se expresa en m^3/m^2s .

5. Altura de la edificación

A. Altura reguladora máxima (ARM)

- a. La altura reguladora máxima (ARM) es la altura que pueden alcanzar las edificaciones.

- b. La forma de medir la altura reguladora máxima se regula específicamente para cada tipo de ordenación.

B. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima (ARM)

Por encima de la ARM sólo se permitirá:

- a. La cubierta del edificio, con una inclinación máxima del 35%. La cubierta no puede superar en ningún caso los 2,62 metros por encima la altura reguladora, excepto en el uso industrial.
- b. Las barandillas anterior y posterior, las de los patios interiores y las de separación entre cubiertas. La altura de estas barandillas no podrá superar los 1,80 metros a vecinos, y 1,00 metros a calle.
- c. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos en que existan terrados o cubiertas planas, con una altura máxima de 0,60 metros.
- d. Los elementos técnicos de las instalaciones propias del edificio.
- e. Los acabados ornamentales de la fachada.
- f. Los elementos sectorizadores de incendios (cortafuegos).

Artículo 79. Plantas de las edificaciones

1. Número de plantas

- a. En la regulación de cada zona se determina el número máximo de plantas edificables por encima de la cota de referencia, que sirve para fijar la altura máxima.
- b. En la determinación del número máximo de plantas edificables se contabilizarán la planta baja y las plantas piso.

2. Planta baja y nivel de referencia

- a. Se considera planta baja la que tenga el pavimento situado al nivel que se indica en la regulación específica de cada tipo de ordenación, ya sea en referencia a la rasante de la calle, o bien al nivel del terreno. Para cada tipo de ordenación se regula esta relación.
- b. El nivel de referencia coincidirá con el del pavimento de la planta baja.
- c. Únicamente se permite el entresuelo para usos de almacenes y oficinas. Se separará como mínimo 3m de la fachada a calle del edificio, y su altura libre mínima encima y abajo será de 2'2m.
- d. La altura libre mínima entre forjados de la planta baja es de 2,70 metros (para usos de vivienda y aparcamiento) y de 3,00 metros (para el resto de usos), excepto cuando se indica una diferente a la regulación de cada una de las zonas urbanísticas.

3. Planta piso

- a. Se considera planta piso aquella que se encuentra edificada por encima de la planta baja.
- b. La altura libre mínima entre forjados de las plantas piso es de 2,70 metros, excepto cuando se indica una diferente a la regulación de cada una de las zonas urbanísticas.

4. Planta sótano

- a. Se considera planta sótano la que se sitúa por debajo de la planta baja.
- b. En los sótanos no se permitirán los usos de vivienda, ni sanitario-asistencial. En los sótanos por debajo del primero sólo se admite el aparcamiento y las instalaciones técnicas.
- c. La altura libre mínima será de 2,20 metros, excepto cuando se indica una altura diferente a la regulación de cada una de las zonas urbanísticas.

d. Los usos ubicados en la planta sótano que no sean complementarios de los de las plantas superiores, como pueden ser aparcamientos, trasteros y almacenes, computan a los efectos de la edificabilidad permitida. En cualquier caso, independientemente del uso de la planta sótano, ésta se debe tener en cuenta en cuanto a ocupación y distancias a calles y a umbrales.

5. Planta buhardilla

a. La planta buhardilla o desván consistente en el espacio situado bajo la cubierta y por encima del nivel de plantas admitido se considerará habitable cuando tenga una altura media igual o superior a 2,25 metros y se integre en el espacio de la planta inmediatamente inferior, con la que tendrá que formar una unidad registral.

b. Cuando la regulación zonal establezca un coeficiente de edificabilidad, las plantas buhardilla habitables computarán a tal efecto, en aquella superficie que tenga una altura libre superior a 1,80 m.

c. El punto de arranque de la cubierta en relación con el último forjado no superará 0,40 metros de altura.

6. Cubierta

a. La cubierta de las edificaciones podrá ser plana o inclinada, según la regulación zonal.

b. El arranque de la cubierta se producirá como máximo a 40 cm de el último forjado, excepto en zona 5, en la que se producirá como máximo a 90 cm.

c. En cada una de las zonas edificatorias se definen los posibles materiales de acabado de las cubiertas, siempre con el criterio de consonancia con el entorno.

d. En caso de plurivivienda la cubierta del edificio será accesible directamente para la reparación y limpieza desde las zonas comunes del edificio. Se destinará una parte como terrado comunitario para instalaciones y servicios (tendederos, climatizadores, antenas, placas solares), con una superficie mínima por vivienda de 2 m².

7. Acceso en las plantas mediante rampas

Si el acceso a las plantas de una edificación es por medio de una rampa, ésta tendrá una pendiente máximo del 20%, exceptuando el tramo de 5 metros contiguos a la valla de calle o línea de fachada en caso de alineación a vial que tendrá una pendiente máxima del 5%, excepto cuando se indica una pendiente diferente en la regulación de cada una de las zonas urbanísticas. Excepto aquellas áreas que tengan un estudio de detalle aprobado en la entrada en vigor del presente POUM, y que no recoja este porcentaje máximo.

Artículo 80. Elementos de las edificaciones

1. Elementos técnicos de las instalaciones

a. En edificios para usos residenciales y otros usos excepto los industriales, los elementos técnicos de las instalaciones son los propios de los edificios, como por ejemplo los accesos al terrado o cubierta, los depósitos de reserva de agua, la maquinaria de refrigeración, los acumuladores, los conductos de ventilación o de humos, las claraboyas, las antenas de radio y televisión, aires acondicionados, los tendederos de ropa y otros análogos, y las placas solares.

b. No se admiten los elementos técnicos de las instalaciones en fachada.

c. En edificios para usos industriales, los elementos técnicos de las instalaciones son los propios de los edificios descritos para la zona residencial y, además también aquellas instalaciones o elementos técnicos necesarios para la producción o medidas para prevenir o mejorar la afectación en el medio ambiente, como por ejemplo tuberías o racs, depósitos o maquinaria

de cualquier tipo.

- d. El volumen de estos elementos, que se encuentra en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá en la composición arquitectónica conjunta de todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación. Igualmente se tendrán en cuenta las medidas protectoras necesarias para evitar molestias.
- e. Tanto en cubiertas planas como inclinadas las instalaciones quedarán inscritas dentro del plan de 45° de inclinación, trazado a partir de la línea de cornisa de fachada exterior o de la línea horizontal situada en el plan de fachada a nivel de acabado de cubierta.

2. Cuerpos salientes del plan de fachada

- a. Los cuerpos salientes son los volúmenes de edificación, habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen del plan de fachada, como por ejemplo miradores, tribunas, balcones, galerías, terrazas o similares. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y otros similares con todos los lados con cierres no desmontables. Son cuerpos salientes semicerrados aquéllos que tengan cerrado totalmente con cierres no desmontables y opacos alguno de sus lados laterales, como son las galerías, porches y similares. Son cuerpos salientes abiertos aquellos carentes de cerrado con cierres no desmontables y opacos ninguno de sus lados laterales, como son los balcones.
- b. La superficie de los cuerpos salientes cerrados o semicerrados computará a los efectos de edificabilidad, pero no la superficie de los cuerpos salientes abiertos.
- c. Para cada tipo de ordenación se regulan las dimensiones y características de los cuerpos salientes.
- d. Los cuerpos salientes cerrados tendrán que ser formatos por predominantemente vidrio y carpintería, a no ser que se justifique otra solución en el proyecto arquitectónico que respete la ligereza del cuerpo saliendo.

3. Elementos salientes del plan de fachada

- a. Los elementos salientes son los elementos constructivos u ornamentales, no habitables ni ocupables, de carácter fijo o permanente, que sobresalen del plan de fachada, como por ejemplo zócalos, pilastras, aleros, gárgolas, marquesinas, rótulos, instalaciones y similares.
- b. Si a la regulación de cada zona urbanística no se establece un parámetro u otra limitación ni tampoco en la Ordenanza Municipal del Paisaje, el vuelo máximo de los elementos salientes será de 0,30 metros respecto al plan de fachada, excepto en planta baja donde será de 0,05 metros.

4. Patios de luces y patios de ventilación

- a. Los patios de luces y los patios de ventilación son los espacios no edificados situados en el interior del volumen de una edificación, destinados a obtener iluminación y ventilación de habitaciones (los patios de luces), o sólo ventilación de cámaras higiénicas o cocinas (los patios).
- b. Para todas las zonas, están prohibidos los patios de ventilación. Los patios de luces están permitidos siempre y cuando en los mismos se pueda inscribir un círculo de como mínimo 3 metros de diámetro, pero computan a los efectos de ocupación y de techo edificable, excepto cuando su superficie es igual o superior a los 50 m².

Las dimensiones de los patios de luces se ajustarán a las superficies mínimas requeridas en función del número de plantas por el Decreto 259/2003, de 21 de octubre, sobre requisitos mínimos de habitabilidad en los edificios de viviendas y de la cédula de habitabilidad, o el vigente en su día.

- c. Las cocinas, los lavabos y las cámaras de instalaciones y calderas de los edificios están obligados a prever sistemas de ventilación estáticos a cubierta, como por ejemplo chimeneas o similares, siempre y cuando no dispongan de ventilación directa al exterior.

- d. El pasaje mínimo que es preciso dejar ante cualquier apertura que implique vistas o luces sobre predio vecino será de un metro en ángulo recto contando desde la pared o línea más salida.

Artículo 81. Regulación de las modificaciones del terreno existente

1. Definición de terreno natural

Se entiende por terreno natural la superficie alabejada definida por las rasantes de las calles o límites que forman la manzana dentro de la que está inscrita la parcela y que mejor se adapte al terreno existente. A tal efecto, en caso de pared vertical o muro en los límites se cogerá la cota que correspondería de existir calle.

2. Definición de terreno existente

Se entiende por terreno existente la topografía actual de la parcela (según cartografía actualizada).

3. Definición de terreno modificado

Se entiende por terreno modificado lo que resulta de aplicar los diferentes movimientos de tierras necesarios para habilitar la finca para su uso final.

4. Modificaciones del terreno existente en parcelas no industriales

- a. Las plataformas resultantes del terreno modificado no se podrán situar además de 1.5 m por encima o más de 2,20 m por debajo del terreno natural, ni podrán tener una longitud inferior a 3m.
- b. Se prevén dos excepciones:

b.1. Parcelas fronterizas a parcelas consolidadas: Se permite adaptarse al terreno modificado de la parcela fronteriza, siempre y cuando se asegure la adaptación al terreno natural de los 6 primeros metros a calle.

Los muros resultantes no podrán superar los 3m de altura, y las plataformas que den a los muros superiores a 1'5m tendrán que tener una longitud mínima equivalente a 4/3 partes de la altura del muro.

b.2. Parcelas con límites a terrenos calificados de SNU: SE asimilará el terreno natural al terreno real, asegurando la adaptación al terreno natural de los 6 primeros metros que den a calle con las condiciones generales establecidas.

Los muros resultantes no podrán superar los 3m de altura, y las plataformas que den a los muros superiores a 1'5m tendrán que tener una longitud mínima equivalente a 4/3 partes de la altura del muro.

5. Modificaciones del terreno existente en parcelas industriales

Las modificaciones de la topografía existente de las parcelas podrán producir desniveles entre plataformas con los siguientes condicionantes:

- *En el borde de los límites de parcela no se podrán situar a más de 1.5 m por encima o más de 2,20 m por debajo del terreno natural.*
- *En el interior de la parcela, tanto en sentido longitudinal como transversal, no se podrá superar el desnivel de 3,70 m (se considerará interior de la parcela el terreno situado como mínimo a 4 m de los límites de parcela a calle o a parcela vecina). En caso de escalonamiento en muros sucesivos, éstos tendrán que distanciarse un mínimo de 4 metros.*
- *La misma limitación del párrafo anterior, se aplicará entre terreno natural y terreno modificado.*
- *Los taludes resultantes en el terreno modificado no sobrepasarán la pendiente 1:3 (altura; base).*

▪ Se exceptuarán de estas reglas, los muros laterales, colindantes con de otras parcelas, cuanto, en cumplimiento de este artículo del POUM por parte de estas otras parcelas colindantes, queden anulados, o bien la topografía resultante cumpla este artículo.
(Ver croquis explicativo de modificación de la topografía en terreno industrial al anexo 1).

▪ En cualquier caso, cuando de la aplicación de las normas de este punto 5 dé lugar a modificaciones de la topografía existente que sean incompatibles con el objetivo final de adaptación topográfica con el mínimo impacto paisajístico se pueden aceptar soluciones parciales y singulares alternativas que tendrán que ser justificadas convenientemente en el proyecto correspondiente.

6. A tal fin, los proyectos de construcción, reforma o ampliación tendrán que acompañar el plano topográfico de la parcela a escala 1/100, tanto del estado original como del propuesto, así como del estado del arbolado y la vegetación. El plano topográfico irá complementado con las secciones necesarias por su mejor análisis.

Artículo 82 Espacios no edificados de parcela

1. Conservación y mantenimiento

- a. Estén edificadas o no, los propietarios de parcelas tendrán que mantenerlas cerradas y limpias, en estado de seguridad, salubridad y ornado, y de acuerdo con la legislación vigente y el Ordenanza Municipal del Paisaje. El Ayuntamiento aplicará las medidas coercitivas y sancionadoras que le otorga la legislación vigente para hacer cumplir estos preceptos. Se exceptúan de esta obligatoriedad los límites de las parcelas lindantes, de la misma propiedad.
- b. Los propietarios de las parcelas tienen la obligación de mantener en buenas condiciones el arbolado existente en las mismas.
- c. Estén edificadas o no, en las parcelas no podrán almacenarse objetos, ni materiales de ningún tipo, en forma de trastero o vertedero.

2. Espacios libres privados de parcela

- a. Toda superficie privada no edificable, o edificable sólo en planta sótano para uso de aparcamiento, se considerará como espacio libre privado.
- b. El cuidado y el mantenimiento de los espacios libres privados, que tendrán que estar delimitados por vallas correrá a cargo de sus propietarios, que estarán obligados a su conservación en los términos indicados en el epígrafe anterior sobre conservación y mantenimiento de las parcelas.
- c. El proyecto de construcción de la edificación principal tendrá que prever el tratamiento del espacio libre, tanto en cuanto a los niveles como a los acabados, habiéndose de poder acceder a pie a cualquier punto de la parcela.
- d. La superficie pavimentada del espacio libre de parcela no podrá superar:
* en sectores residenciales: el 50% de la superficie de este espacio, excepto cuando éste sea igual o inferior a los 50 m²s a no ser que se regule de forma diferente a la regulación zonal.

Artículo 83. Vallas

1. Medianera de valla

Se entiende que es medianera la valla construida en terreno colindante a los dos propietarios vecinos, de manera que la mitad está colocada en terreno propio y la otra mitad ocupa la propiedad vecina, resultándole de aplicación la normativa civil vigente.

2. Vallas y divisorias

Se distinguen dos tipos de vallas de parcela: las vallas a calle y a espacios libres públicos y las vallas linderas o a vecinos, excepto en terrenos de uso principal industrial.

A. Las vallas a calle y a espacios libres públicos:

- a) Son aquéllas que delimitan el espacio público del privado.
- b) La altura se medirá a partir de la rasante de la calle.
- c) Si no se regula expresamente en la zona urbanística correspondiente, las vallas a calle y a espacio libre público tendrán una altura máxima de 1,80 m. sin que en ningún caso la parte opaca pueda superar la altura de 0,90 mts. Si la calle hace pendiente, la valla se escalonará de manera que no supere en ningún punto una altura de 2,30 metros desde la rasante de la calle.

B. Las vallas a vecinos o lindes:

- a) Son aquéllas que separan dos parcelas, y que tienen por objeto delimitar la propiedad y preservar su intimidad.
- b) Si no se regula expresamente en la zona urbanística correspondiente, las vallas a vecinos o lindes tendrán una altura máxima de dos metros respecto del terreno definitivo de la propia parcela. Si el terreno hace pendiente, la valla se escalonará de manera que no supere en ningún punto una altura de 2,30 metros.
- c) Pueden ser de cualquiera material.

Las vallas colocadas sobre los muros de contención de tierras, tanto a calle como vecinos o lindes, tendrán que ser de material calado, con una altura máxima de 0,95m a calle y 1,80m a vecinos.

Artículo 84. Vertidos

1. Vertido de aguas residuales

- a. Las aguas residuales se tendrán que verter en la red de alcantarillado, realizando la conexión de acuerdo con los requerimientos fijados por el Ayuntamiento, y bajo la condición de reposar el pavimento de la acera y la calzada con las mismas características que el existente, así como de todos aquellos elementos y servicios que se puedan ver afectados. Para garantizar esta correcta reposición se establecerá una fianza según ordenanza municipal.
- b. En caso de no existir red general de alcantarillado o no estar en funcionamiento, y hasta que no se haga la mencionada red o ésta entre en funcionamiento, se tendrá que dotar de un sistema de depuración de aguas residuales, homologado, en el interior de la parcela, y dimensionado para el número máximo de habitantes previsto de la parcela.

2. Vertido de tierras y escombros

Las tierras sobrantes producto de los movimientos de tierras o excavaciones y los materiales de derribo se tendrán que trasladar a un vertedero legalizado y el Ayuntamiento exigirá la justificación del vertido que, en cualquier caso, se tendrá que ajustar a la normativa de aplicación, si bien las tierras podrán depositarse en la misma parcela siempre y cuando se adapten a los parámetros de modificación del nivel natural.

Artículo 85. Servidumbre de paso en planta baja

Cuando se indique en los planos de ordenación del planeamiento, los proyectos de nueva planta o de gran rehabilitación tendrán que prever en favor del Ayuntamiento una servidumbre de paso en planta baja con la sección mínima de 3 x 3 mts o la que resulte de la normativa y de los planos de ordenación.

CAPÍTULO III - DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS PARA EL TIPO DE

ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL

Artículo 86. Alineaciones

1. Alineación de vial

La alineación de vial es la línea que señala el límite entre el vial o dominio público y la parcela privada. En este tipo de ordenación esta alineación coincide con la línea de fachada, excepto en los casos en que se permite el retranqueo.

2. Línea de fachada

La línea de fachada es la línea que define la edificación perteneciente a cada parcela. En el tipo de ordenación cerrada hay dos líneas de fachada. Normalmente coinciden con la alineación de vial y con el espacio libre interior de la manzana.

3. Fachada mínima

Es la dimensión mínima de líneas de fachada perteneciente a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en cuanto a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc. Cuando la parcela da frente a dos viales contiguos, formando esquina o chaflán, en principio, y excepto que se regule expresamente en la zona urbanística correspondiente uno de sus frentes cumplirá esta condición,

En el caso de chaflán, se contará su proyección a la directriz de la fachada que se considere como principal.

4. Anchura de vial

Es la distancia más corta entre dos alineaciones opuestas de un vial por cada tramo comprendido entre dos esquinas o chaflanes. Si las dos alineaciones no son paralelas o representan irregularidades en cada tramo de calle, se tomará como anchura de vial la mínima anchura del tramo considerado.

Artículo 87. Pared divisoria

1. Se entiende por pared divisoria la pared lateral de linde entre dos edificaciones, que se eleva desde los fundamentos hasta la cubierta.
2. La pared será privativa cuando ocupe terreno de una sola finca, y será medianera cuando ocupe terreno colindante de dos propietarios vecinos, resultándole de aplicación la normativa civil reguladora de esta institución.
3. Las paredes divisorias que queden descubiertas, por causa de diferentes alturas de las edificaciones, diferentes profundidades edificadas, retranqueo de la edificación u otras causas, se tendrán que tratar con el mismo material utilizado en la fachada principal, salvo que se utilice rebozado, monocapa o similar del mismo color que la fachada principal, ya que se consideran su prolongación. Corresponde la obligación a quien haya provocado la situación.
4. Las paredes de división interiores podrán retirarse la distancia necesaria a la propiedad vecina a fin de obtener luces o vistas, conforme el derecho civil catalán.

Artículo 88. Límites de la edificación

1. Profundidad edificable

- a. Se entenderá por profundidad edificable la línea de fachada que limita por la parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la alineación oficial del vial. La profundidad edificable máxima se determina en cada zona.
- b. Las partes de parcela incluidas dentro de la profundidad edificable generada por una alineación de vialidad a la que la parcela no da frente no serán edificables.
- c. La profundidad edificable de cada parcela sólo podrá ser sobrepasada, por encima de la planta baja, con cuerpos salientes abiertos y con elementos salientes, que tendrán las mismas limitaciones que los que dan a calle o espacio libre, según la regulación de cada zona.
- d. La posibilidad de ocupación de la parcela más allá de la línea de profundidad edificable en planta sótano y planta baja se regula específicamente para cada zona correspondiente a este tipo de ordenación.

2. Retranqueos de la edificación

- A. A efectos de retranqueo de la edificación de la alineación de vial se consideran los siguientes tipos de retranqueo:

- a) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de la manzana.

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine al ensanchamiento de la calle para espacio viario o de tráfico peatonal, y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento y se soporten por parte del propietario los gastos de urbanización. La profundidad edificable será la resultante de restarle la dimensión del retranqueo realizada.

Será obligatoria la redacción de un Plan de Mejora Urbana que fije el retranqueo y la compensación en altura reguladora. La nueva anchura del vial será irrelevante para determinar la altura de los otros tramos de calle y en el frente opuesto al retranqueo, que se regularán de acuerdo con la anchura del vial anterior al ensanchamiento.

- b) Retranqueo a plantas piso. Se trata de retranqueos en planta piso sin retranqueo en planta baja, y se permitirán cuando los edificios proyectados tengan una fachada de más de 20m, y el retranqueo se iniciará a más de 3,60m de cada medianera.

- B. Además de las reglas anteriores, rigen en materia de retranqueos las siguientes:

- a) En planta baja se permiten fachadas porticadas formando porches, de uso general, siempre y cuando la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,00 metros y la altura libre mínima en los porches sea de 3,60 metros.
- b) Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costes de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, excepto que éstas se hayan reulado por su parte. En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá que este condicionamiento va incluido.

3. Altura reguladora máxima (ARM)

- A. La altura reguladora máxima se mide:

- a) En el caso de edificaciones entre medianeras y con fachada a una sola calle, la altura se medirá a partir de la rasante oficial del punto medio de la línea de fachada hasta el canto inferior del alero en caso de cubierta inclinada, o del canto superior del forjado en caso de cubierta plana. Cuando la alineación de la fachada no sea a calle, sino que se admitan retranqueos superiores a 3 metros, la altura se medirá respecto del terreno (como ordenación aislada).
- b) En el caso de fachada continua a dos calles, se tendrá en cuenta para medir la altura el tramo de fachada de mayor dimensión y, en cualquier caso, no se permitirán escalones superiores a 1 metro con las edificaciones vecinas si éstas son edificadas de acuerdo con este Plan. En caso de parcelas con fachadas opuestas a dos calles, la altura se medirá respecto en cada una de las calles al punto medio de la fachada de cada parcela.
- c) Si la diferencia de niveles es mayor de 0,60m, la altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de cota más alta. Sin embargo,

cuando la aplicación de este regla dé lugar a que en algún punto de la fachada, la rasante de la acera se además de 1,50m por debajo de este punto de aplicación de la altura, la fachada se dividirá en los tramos necesarios porque eso no suceda, considerando como fachada independiente cada uno de los tramos resultantes

- d) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima igual o inferior al treinta por ciento (30%). El arranque de la cubierta se situará sobre una línea horizontal que sea paralela a dos o más paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima, en metros, y el vuelo no superará el máximo admitido por los aleros. Los desvanes que resulten podrán ser habitables, en cuyo caso, su superficie será computada como techo edificado en aquellos puntos que tengan una altura libre superior a 1,80 metros y media de 2,25 mts.

Artículo 89. Plantas de las edificaciones

El nivel de referencia de la planta baja se situará 0,50 metros por debajo o por encima de la rasante de la calle al punto medio de la fachada. Si la calle hace pendiente, la planta baja se desdoblará para no superar en ningún punto los 0,50 metros respecto a la rasante de la calle. Se exceptúan los casos regulados expresamente en cada zona.

Artículo 90. Cuerpos salientes del plan de fachada

Si a la regulación de cada zona no se establecen parámetros diferentes, las condiciones de los cuerpos salientes serán:

- a. Se admiten todo tipo de cuerpos salientes.
- b. Vuelo máximo: 0,50 m.
- c. Longitud máxima: 50% de la longitud de la fachada. En caso de parcelas con más de una fachada, el 50% se aplicará individualmente en cada fachada.
- d. Separación mínima a medianeras: 1 m.
- e. Altura libre mínima respecto de la calle: 3,10m.

CAPÍTULO IV - DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 91. Indivisibilidad de las parcelas

1. Son indivisibles las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie mínima o de la fachada mínima determinadas en la ordenación específica para cada zona, salvo cuando la parte segregada se agrupe a otra de contigua y resulten dos o más parcelas de superficie y fachada iguales o superior a la mínima.
2. También son indivisibles las parcelas delimitadas en los planos parcelarios del planeamiento, cuando se hayan determinado en función del número máximo de viviendas admitidas en su ámbito.
3. Para dividir las parcelas, las edificaciones existentes respecto de las parcelas resultantes tendrán que cumplir los parámetros edificatorios que correspondan, según la zona urbanística.

Artículo 92. Límites y características de las edificaciones**1. Ocupación máxima de parcela**

Es la superficie máxima que pueden ocupar, en planta, las edificaciones principal y auxiliar admitidas en una parcela. Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el gálibo de la edificación, incluidos los cuerpos salientes y la planta sótano.

2. Separaciones

- a. En cada zona de edificación aislada se fijan separaciones para determinar la distancia mínima en que pueden situarse las edificaciones principal y auxiliar y, en general, toda construcción o instalación.
- b. Se distinguen las separaciones a calle y a vecinos o lindes.
- c. El cómputo de la distancia se calcula desde el cuerpo más salido de la edificación hasta dónde acaba la propiedad de la parcela, ya sea a calle o a la finca vecina.

3. Altura reguladora máxima (ARM) y número de plantas**a. En zonas residenciales y otros usos:**

- * La altura reguladora máxima se mide a partir del nivel de referencia de la planta baja.
- * El nivel de referencia de la planta baja vendrá definido por la disposición del terreno natural, de manera que, en ningún caso el nivel de la planta baja podrá estar por encima ni por debajo de un metro del terreno exterior definitivo. Se exceptúa de esta previsión el tramo de las rampas de acceso a sótano.
- * En aquellos casos en que, por razones de la pendiente del terreno la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que sean construidos sobre cada una de las plantas, o partes de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a razón de cada una de las partes mencionadas, y la edificabilidad total no superará en ningún caso aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

b. En zonas industriales:

- * La altura reguladora máxima será aquella entre el terreno definitivo al exterior de la planta baja y la intersección del plan exterior de la fachada con la línea de arranque de la cubierta.
Los valores de las alturas máximas y el número de plantas se determinan en las normas de cada zona.

c. Por encima de la altura máxima sólo se permitirá, en zonas residenciales y otros usos:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima, igual o inferior al treinta por ciento (35%) y cuyo arranque se sitúe sobre una línea horizontal que sea paralela a dos o más paramentos exteriores de las fachadas situadas a altura no superior a la máxima, en metros, y cuyo vuelo no supere el máximo admitido por los aleros. Los desvanes que resulten podrán ser habitables, en cuyo caso, su superficie será computada como techo edificado en aquellos puntos que tengan una altura libre superior a 1,80 metros y media de 2,25 mts.
- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de terrado o cubierta planta, con altura total de sesenta centímetros (60 cm).
- Las barandillas dentro de una altura máxima de un metro (1,00 m) si son opacas y de uno coma ochenta metros (1,80 m) si no son opacas.
- Los elementos técnicos de la edificación y las instalaciones.

d. Por encima de la altura máxima sólo se permitirá, en zonas industriales:

- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima, igual o inferior al 30% excepto en zona 7a3 donde podrá ser superior.

- Los elementos de separación contra incendios (muros cortafuegos) que podrán prolongarse por las fachadas.
- El recrado de fachadas hasta la altura de la cumbrera de la cubierta con objetivos estéticos.
- Los elementos técnicos de la edificación e instalaciones, que computarán a efectos de volumetría.
- Dentro de este gálibo definido por los parámetros anteriores se permitirán cubiertas de pendiente superior.

4. Cuerpos y elementos salientes

- a. Se admiten todo tipo de cuerpos salientes siempre y cuando queden integrados y no sobresalgan de la envolvente máxima.
- c. Los cuerpos salientes se tendrán que integrar en la envolvente máxima, y por tanto quedan limitados por la ocupación máxima y las distancias mínimas a calle y a lindes.
- d. Si son cuerpos cerrados o semicerrados, computarán a los efectos del cálculo del techo edificable.
- e. Los elementos salientes, como aleros u otros elementos ornamentales, no podrán sobresalir más de 0,30 metros respecto de la envolvente máxima, salvo que el alero no supere la franja de separación del edificio en un máximo de 30cm.

Artículo 93. Disminución de la edificación por la topografía

- a. Las parcelas en suelo urbano destinadas a univivienda que tengan una pendiente natural del terreno superior al 30%, verán variado el porcentaje de ocupación e índice de edificabilidad permitidos según los siguientes coeficientes reductores:
 - - Del 30% al 50%: se disminuirán en 1/3
 - - Del 50% al 100%: se disminuirán en 1/2
 - - Más del 100%: se prohíbe la edificación.
- b. Estos coeficientes reductores se aplicarán de acuerdo con la definición de terreno natural que está contenida en las presentes normas.

CAPÍTULO V - DEFINICIÓN Y REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS ESPECÍFICOS DEL TIPO DE ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA**Artículo 94. Parámetros****1. Parámetros para la distribución de la edificabilidad neta**

- a. La distribución de la edificabilidad se determinará mediante la asignación a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente y del número máximo de viviendas.
- b. Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:
 - Coeficiente de edificabilidad neto (C.E.N.)
 - Forma, fachada y tamaño mínimo de la parcela.
 - La ocupación máxima de parcela, que se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes. En las zonas no industriales las plantas sótano resultantes de los desmontes, nivelaciones, o excavaciones podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela sin superar el treinta por ciento (30%) del espacio libre para usos privados, excepto que en la regulación de las zonas se indique una ocupación superior. En las zonas industriales la ocupación se entiende por superficie ocupada el sumatorio de las superficies construidas.
 - Número de plantas y altura máxima.
- c. La determinación de estos parámetros tendrá que precisarse preceptivamente en los correspondientes instrumentos de planeamiento derivado excepto en aquellas zonas en las que estas Normas precisen sus condiciones de manera expresa.

2. Parámetros para la ordenación de la forma de la edificación

- A. La determinación de la forma de la edificación se realizará en el Planeamiento derivado, siempre y cuando en los planos de este POUM no se determine de una forma pormenorizada, mediante la adopción de una de las dos siguientes modalidades.
 - a) Configuración unívoca: consiste en la determinación de las alineaciones de la edificación y de su altura máxima y número de plantas.
 - b) Configuración flexible: consiste en la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.
- B. Cota de referencia de la planta baja: El Plan derivado, según la calificación del suelo, completará las siguientes prescripciones o determinaciones:
 - a) Regulación del movimiento de tierras que comporta el proceso de urbanización.
 - b) Cotas de referencia de los planes de nivelación y aterrazamiento en que se va sistematizando el suelo edificable. Estos datos se fijarán en el plano de nivelación y rasantes y en el de ordenación y edificación, sin perjuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Se entiende por suelo edificable aquellos terrenos susceptibles de contener un cierto aprovechamiento urbanístico.
 - c) Podrá adoptarse como plan de nivelación la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de la ordenación fuese preciso modificar la configuración natural del terreno.
 - d) Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera cuál sea la modalidad de precisión de la planta baja.

- e) Las cotas fijadas tendrán que ser respetadas, sin embargo, podrán aumentarse o aminorarse sin sobrepasar en ambos casos los 0,50 metros cuando la ejecución del proyecto de urbanización exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mejor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

C. Parámetros específicos de la configuración unívoca:

- a) Alineaciones de edificación: son alineaciones de edificación las determinadas en el Plan derivado, según los casos, que definen los límites de la planta baja de la edificación. A falta de reglas de ordenación se aplicarán las normas del tipo de ordenación según alineaciones de vial.
- b) Altura máxima y número de plantas: la altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota o cotas de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, en razón de las características topográficas del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas conceptuadas como bajas, se ajustarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de las mencionadas plantas o partes de la planta. La edificabilidad no podrá superar la edificabilidad teórica resultante de construir en un plano horizontal.
- c) Se tendrá en cuenta en determinadas zonas la posibilidad de establecer la planta baja libre y abierta, en cuyo caso no computará a efectos de edificabilidad en la parte que se encuentre totalmente abierta. Los volúmenes que interfieran eventualmente la continuidad del espacio abierto tales como cajas de escalera y de ascensor, espacios de conserjería y recepción, trasteros o de protección de las instalaciones, garajes, locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos de cálculo de la superficie máxima de techo edificable.

D. Parámetros específicos de la configuración flexible:

- a) Perímetro regulador: se entiende por perímetro regulador de la edificación las figuras poligonales cerradas que, definidas en el Plan derivado, según los casos, determinan en proyección horizontal la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos del edificio tendrán que quedar comprendidos dentro de esta figura poligonal. La ocupación de la edificación en planta baja, no podrá ser superior al ochenta por ciento (80%) de la superficie contenida dentro de cada perímetro regulador.
- b) Perfil regulador: se entiende por perfil regulador el conjunto de limitaciones destinadas a determinar el envoltorio del volumen máximo dentro del que se podrá inscribir el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.
- c) En las zonas para las que estas normas fijan altura máxima, el envoltorio del volumen máximo no podrá sobrepasar-la.

3. Parámetros para la relativa disposición de la edificación

a. Distancia mínima entre edificaciones.

- La disposición relativa entre los edificios por sus fachadas a las que ventilan o iluminan estancias tendrá que ser equivalente a 0,6 veces la altura máxima del mayor de los edificios, con una separación mínima de 8 metros.
- En caso de fachadas laterales ciegas, lo mínimo de separación será lo que se determine por el uso del mencionado espacio (verde, vial, etc.) en el Plan derivado correspondiente.
- En todos los casos se tendrá que asegurar para toda vivienda como mínimo una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de enero de cada año.

4. Otros parámetros complementarios

- a. En todo cuanto hace referencia a los parámetros de parcela, planta piso y altura libre mínima entre plantas, planta sótano, altura máxima, número máximo de plantas, volumen total edificado a la parcela, volumen edificado y coeficiente de volumetría, elementos técnicos de las instalaciones, elementos salidos, patios de parcela, patios de ventilación, patios de luces y

chimeneas de ventilación será de aplicación lo que se define en los correspondientes artículos referidos a todos los tipos de ordenación.

- b. En todo cuanto hace referencia a los parámetros de ocupación máxima de la parcela (% ocupación en planta), planta baja, sótano y altura máxima, número máximo de plantas y volumen edificable, será de aplicación lo que se define en los parámetros correspondientes del tipo de ordenación según edificación aislada.
- c. Para cualquier concepto referido a un parámetro no previsto en esta sección, será de aplicación la definición y condiciones de los otros tipos de ordenación, siempre y cuando sean compatibles.

Artículo 95. Altura y plantas

1. Altura reguladora máxima (ARM)

La altura reguladora máxima se mide de la forma descrita al artículo 92.3 de estas Normas.

2. Planta baja y nivel de referencia

El nivel de referencia de la planta baja vendrá definido por la disposición del terreno natural, de manera que, en ningún caso el nivel de la planta baja esté por encima ni por debajo de un metro del terreno exterior definitivo. Se exceptúa el tramo de las rampas de acceso a sótano.

Artículo 96. Cuerpos y elementos salientes

1. Se admiten todo tipo de cuerpos salientes siempre y cuando queden integrados y no sobresalgan de la envolvente máxima.
2. Los cuerpos salientes se tendrán que integrar en la envolvente máxima, y por tanto quedan limitados por la ocupación máxima y las distancias mínimas a calle y a lindes. En concreto se limitarán a un vuelo máximo de un décimo de la distancia entre alineaciones de edificación (separaciones), y cuando por aplicación de esta regla resultase un vuelo superior a un metro y medio (1,5 m) se reducirá a esta dimensión máxima.
3. Si son cuerpos cerrados o semicerrados, computarán a los efectos del cálculo del techo edificable.
4. Los elementos salientes, como aleros u otros elementos ornamentales, no podrán sobresalir más de 1,00 metros respecto a la envolvente máxima.

TÍTULO CUARTO - REGULACIÓN DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

CAPÍTULO I - DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 97. Clasificación de los usos

A efectos de este Plan de Ordenación Urbanística Municipal y de los documentos que lo desarrollen posteriormente, se establecen los siguientes criterios de clasificación de usos:

- a) Según su función urbanística. El POUM, atendiendo a la diferente función urbanística, clasifica los usos como: generales o específicos.
- b) Según la idoneidad en relación con la ordenación, el POUM, clasifica los usos como: permitidos, condicionados y prohibidos.
- c) Son usos principales de cada zona o ámbito aquellos usos generales o específicos permitidos que la caracterizan.

Artículo 98. Clasificación según la función urbanística: usos generales

Los usos generales son aquéllos que el Plan establece genéricamente por los sectores, entendidos como ámbito de planeamiento, por las zonas y por los sistemas en el suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Son los siguientes:

1. Residencial de vivienda:

Es aquel referido al alojamiento prolongado de las personas en edificios compatibles por esta función, llamados viviendas. Incluye los usos específicos, definidos en el artículo que sigue a continuación, siguientes: univivienda (una vivienda), bivivienda (dos viviendas), pluvivienda y vivienda rural.

2. Terciario:

Comprende las actividades de tipo comercial y de servicio. Incluye los usos específicos, definidos en el artículo que sigue a continuación, siguientes: residencial colectivo, hotelero, aparthotel, comercial, oficinas y servicios y recreativos.

3. Industrial:

Comprende las actividades de tipo industrial y de almacén. Incluye los usos específicos, definidos en el artículo que sigue a continuación, siguientes: almacén e industrial.

4. Agropecuario:

Comprende las actividades que son propias del medio rural destinadas a la explotación del campo, el ganado o los bosques, incluidas las pequeñas actividades de carácter familiar o artesanal derivadas del mismo. Incluye los usos específicos, definidos en el artículo que sigue a continuación, siguientes: vivienda rural, agrícola, ganadero y forestal.

5. Comunicaciones:

Comprende aquellos usos destinados al transporte de las personas y mercancías en sus distintas modalidades: viario, ferroviario y aéreo.

6. Equipamientos y servicios técnicos:

Comprende los usos o actividades al servicio directo de los ciudadanos: educación, asistencia, sanidad, cultura, deporte, religión y aquéllos relacionados con las infraestructuras de servicios técnicos. Incluye los usos específicos, definidos en el artículo que sigue a continuación, siguientes: educativo, sanitario-asistencial, hospitalario, recreativo cultural y social, deportivo, oficinas y servicios, servicios técnicos y medioambiental, producción de energía solar y aparcamiento.

7. Espacios libres:

Comprende aquellas actividades destinadas al recreo, esparcimiento o reposo de los ciudadanos al aire libre, en espacios no edificados.

Artículo 99. Clasificación según la función urbanística: usos específicos

Los usos específicos son aquéllos que el Plan establece específicamente para las zonas y sistemas en que se califica el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable:

1. Uso de vivienda:

Es lo que corresponde a aquellos edificios destinados a vivienda o residencia familiar.

Se establecen las categorías siguientes:

1.1. Univivienda: se refiere a los alojamientos destinados a acoger un hogar o familia. La univivienda tendrá lugar dentro de un edificio aislado o integrado en la trama urbana, que dispone de un

acceso independiente y exclusivo con el exterior, y en el cual se aloja una sola familia u hogar.

- 1.2. Bivienda: se refiere a un edificio que incluye dos viviendas con acceso independiente a través de una zona común.
- 1.3. Plurivivienda: se refiere a un edificio que incluye más de dos viviendas. La plurivivienda no comprende los apartoteles ni ningún uso subsumible en el uso hotelero.
- 1.4. Vivienda rural: se refiere a una vivienda familiar, asociada a las actividades permitidas en el suelo no urbanizable en el cual está ubicado.

2. Uso residencial colectivo:

Comprende los alojamientos colectivos destinados a residencia de una pluralidad o comunidad de personas, como por ejemplo: albergues de juventud, residencias de estudiantes, de gente de la tercera edad, religiosos y de otros similares. Se exceptúan los equipamientos comunitarios y los hoteleros,

3. Uso hotelero:

Comprende los servicios relacionados con el alojamiento temporal para transeúntes y viajeros, hoteles, apartoteles, moteles y, en general todos aquellos establecimientos del ramo de la hostelería, en las modalidades diferentes permitidas a la legislación sectorial vigente.

4. Uso comercial:

Comprende los locales abiertos al público, destinados a la venta o prestaciones de servicios, que se tendrán que ajustar a la legislación de equipamientos comerciales, incluyendo tiendas, galerías comerciales, centros comerciales, etc. Atendiendo a las dimensiones y tamaño de la superficie comercial el Plan establece la siguiente clasificación, que, en cualquier caso, ha de adaptarse a la normativa sectorial reguladora del uso comercial vigente en cada momento:

- 4.1. Comercio pequeño: son aquellos establecimientos individuales o colectivos, destinados a la venta o prestación de servicios, con una superficie de venta inferior a los 600 m².
- 4.2. Comercio medio: son aquellos establecimientos individuales o colectivos, destinados a la venta o prestación de servicios, con una superficie de venta igual o superior a los 600 m² e inferior a los 1.300 m².
- 4.3. Comercio grande: son aquellos establecimientos individuales o colectivos, destinados a la venta o prestación de servicios, con una superficie de venta igual o superior a los 1.300 m².

5. Uso de oficinas y servicios:

Comprende todas aquellas 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 y los despachos profesionales o similares.

6. Uso industrial:

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la producción y en atención a su compatibilidad con otros usos, este Plan distingue:

- 6.1. Categoría 1ª. Comprende aquellas industrias compatibles con la vivienda y que no producen efectos molestos sobre el entorno. Tienen que ser actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidas a mano o con motor de pequeña potencia (hasta 0,75 kW).
- 6.2. Categoría 2ª. Comprende aquellas industrias que siendo compatibles con la vivienda por no producir efectos molestos graves sobre el entorno, no se admiten en promiscuidad con la vivienda. El número máximo de puestos de trabajo se fija en ocho,
- 6.3. Categoría 3ª. Comprende industrias que no son compatibles con la vivienda y que pueden

producir efectos graves sobre el entorno. Comprende el promedio y gran industria, excepto aquéllas que por sus características no pueden ser admitidas en proximidad a de otras industrias ajenas a ellas.

Algunos factores objetivos para considerar una actividad como mínimo de 3ª categoría son:

- La existencia de 9 o más puestos de trabajo.
- Industrias con riesgo intrínseco de incendios alto según el Reglamento de seguridad contra incendios en los edificios industriales (RSCIEI).
- Industrias incluidas en el grupo C del Catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera (CAPCA) que figura en el anexo de estas Normas.

6.4. Categoría 4ª. Comprende aquellas industrias que, por sus características se tengan que instalar en zonas industriales sin contigüidad con otras actividades ajenas a ellas.

Algunos factores objetivos para considerar una actividad como de 4ª categoría son:

- Industrias a las que les sea de aplicación la normativa sectorial de accidentes mayores (accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas).
- Industrias incluidas en el grupo B del Catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera (CAPCA) que figura en el anexo de estas Normas.
- Industrias que requieran de depuradora de aguas residuales.

6.5. Categoría 5ª (Industria aislada). Comprende aquellas industrias que por sus características especiales de nocividad, molestia, peligrosidad, insalubridad u otros factores de contaminación de cualquier tipo se tengan que instalar en zonas especiales destinadas a este tipo de industria.

Algunos factores objetivos para considerar una actividad como de 5ª categoría son:

- Industrias a las que les sea de aplicación la normativa sectorial de accidentes mayores (accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas) en grado alto. En el momento de aprobación de este POUM, corresponde a las industrias a las que les es de aplicación el artículo 9 del RD 1254/1999, de 16 de julio y modificaciones posteriores.
- Industrias incluidas en el grupo A del Catálogo de actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera (CAPCA) que figura en el anexo de estas Normas.

6.6. Situaciones transitorias: Se considerarán como uso disconforme las actividades de categoría superior a la máxima admitida en la zona donde se emplazan. Para estas actividades sólo se admitirán cambios de mejora siempre y cuando no se incremente la carga contaminante de la actividad autorizada en cualquier vector ambiental por separado y en conjunto. En este sentido, en caso de cambio de actividad en un edificio en uso disconforme. La nueva actividad tendrá que tener niveles de potencial afectación en el medio ambiente o a las personas, inferior a la actividad cesante. Todas las industrias existentes que de acuerdo con esta Normativa sean de categoría 5ª, se consideren en uso disconforme; en consecuencia no se admite la implantación de ninguna nueva actividad de esta categoría en ninguna zona.

6.7. Para el control de los efectos del uso industrial se aplicará la legislación vigente reguladora en materia de actividades clasificadas y de intervención ambiental y las diversas ordenanzas municipales y normativa sectorial que le sean de aplicación.

7. Uso de almacén:

Comprende los locales destinados a depósito de mercancías.

Los almacenes situados en el núcleo urbano tendrán que prever el espacio necesario para permitir la correcta accesibilidad de los vehículos de transporte y para posibilitar las maniobras de carga y descarga sin interferir el tráfico. A tal efecto, dispondrán de espacio suficiente para efectuar las operaciones de carga y descarga, con los vehículos totalmente dentro del local o parcela donde se ubique la actividad.

Los almacenes, se clasifican en general, a efectos de admisibilidad en la zona, como de segunda categoría industrial, salvo que por sus molestias o características especiales tengan que considerarse de categoría superior. En caso de riesgo intrínseco de incendios alto según el Reglamento de seguridad contra incendios en los edificios industriales (RSCIEI), se clasificarán de

3ª categoría industrial a efectos de su admisibilidad en la zona.

8. Uso sanitarioasistencial:

Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de enfermos, sin alojamiento, tal y como consultorios, dispensarios, clínicas de día. También se incluyen aquellos establecimientos que presten una función social a la comunidad, centros comedores, centros de orientación y diagnóstico, centros de atención especializada para disminuidos, centro de día para ancianos, centros de reinserción social.

9. Uso hospitalario:

Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento y alojamiento de enfermos, Incluye las clínicas y los hospitales.

10. Uso educativo:

El uso educativo comprende la enseñanza reglada (preescolar, niveles primarios y secundarios, bachillerato y universitario) y la enseñanza no reglada en todas las modalidades (guardería, idiomas, informática, artes plásticas, conducción o similares) que se imparten en escuelas públicas o privadas, centros docentes homologados.

11. Uso recreativo cultural y social:

Corresponde a las actividades de tipo cultural desarrolladas en salas de arte, museos, bibliotecas, salas de conferencias, archivos, centros culturales, asociaciones, colegios profesionales y similares, teatros, cinemas auditorios y similares. También se incluyen las áreas con yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

12. Uso recreativo de restauración:

Comprende los locales y establecimientos del sector de la restauración como son restaurantes, bares, cafeterías, heladerías, granjas, tiendas con degustación y similares. En el supuesto de que estos locales vayan asociados a discotecas, bares musicales, pubs, whiskerías o similares estarán adscritos al uso recreativo con emisión elevada de nivel sonoro.

13. Uso recreativo con emisión elevada de nivel sonoro:

Comprende las actividades destinadas a ofrecer música, en directo o reproducida, con la posibilidad de que el público asistente tome consumiciones, y con la posibilidad o no de bailar. Se incluye en este uso el de espectáculos de toda índole, bares musicales, pubs, whiskerías, salas de fiestas, cafés musicales, retransmisiones deportivas por televisión por el público y similares.

14. Uso recreativo del juego:

Comprende las actividades recreativas relacionadas con el juego y el azar, tal y como salones deportivos, bingos y similares.

15. Uso deportivo:

Comprende las actividades de prestación de servicios dedicado a la práctica, el aprendizaje y el desarrollo de actividades deportivas en instalaciones cubiertas o no, como pueden ser campos de fútbol, polideportivos, gimnasio y escuelas de danza, squash, piscinas y similares. También la hípica en suelo no urbanizable.

16. Uso religioso:

Comprende las actividades de los diferentes cultos religiosos o directamente ligadas a los templos e iglesias.

17. Uso de aparcamiento:

Es el destinado a la parada y guardia de vehículos automóviles. El Plan establece una regulación específica para este tipo de uso.

18. Uso extractivo

Comprende aquellas actividades que aprovechan y manipulan elementos minerales que extraen del subsuelo, relacionadas con la minería.

19. Uso agrícola:

Incluye todas las actividades relacionadas con el cultivo de la tierra y las pequeñas actividades de carácter familiar y artesanal de elaboración de productos derivados de la explotación agraria.

20. Uso ganadero:

Comprende las actividades relacionadas con la cría, engorde, guardia, custodia y adiestramiento de ganado, así como las pequeñas actividades de carácter familiar y artesanal de elaboración de productos derivados de la explotación ganadera.

21. Uso forestal:

Comprende las actividades relacionadas con la conservación, restauración, repoblación y explotación de los bosques en los términos que regulan la legislación forestal y la legislación de espacios naturales en los ámbitos en que resulta de aplicación.

22. Uso estaciones de servicio

Comprende las instalaciones destinadas a la venta al público de gasolinas, gasóleo y lubricantes.

La estación de servicios admite como usos complementarios los de oficinas y servicios, comercio y restauración, todos relacionados con la propia instalación.

23. Uso de servicios técnicos y medioambientales:

Comprende las instalaciones y los espacios reservados por los servicios técnicos de electricidad, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento y similares, incluidas las oficinas y almacenes al servicio de este uso.

Los servicios medioambientales comprenden las instalaciones y los espacios vinculados al ahorro energético mediante la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos líquidos y sólidos como también de investigación y divulgación de aspectos relacionados con la protección del medio ambiente.

Forman parte de estos servicios las estaciones depuradoras de aguas residuales, las instalaciones de reutilización y reciclaje de residuos sólidos urbanos o de los adobos, las instalaciones de investigación de procesos productivos no contaminantes y de descontaminación del medio ambiente y todos aquellos servicios y actividades destinadas al fomento de la educación medioambiental.

24. Uso de camping y caraváning.

El uso de camping y caraváning consiste en la convivencia agrupada de personas al aire libre, en tiendas desmontables de materiales textiles, roulotte o "Móvil Home" en recintos delimitados que cuenten con servicios sanitarios. Únicamente se permiten las edificaciones necesarias para la prestación de servicios comunes y aquellas otras admitidas por la normativa sectorial vigente.

25. Uso de centro de jardinería.

Comprende las instalaciones destinadas al almacenaje, conservación y prestación de servicios propios de los centros de jardinería, siempre y cuando en los terrenos se desarrolle la actividad de vivero o cultivo de especies vegetales.

Artículo 100. Clasificación de usos según su idoneidad en relación con la ordenación

1. De acuerdo con el grado de permisibilidad de los usos, el POUM establece la siguiente clasificación:

a) Usos permitidos:

Se entiende por uso permitido aquel uso general o específico admitido en un ámbito de planeamiento, una zona, subzona o sistema.

b) Usos condicionados

Se entiende por uso condicionado aquel uso general o específico que se admite en un ámbito de planeamiento, en una zona, subzona o sistema por no ser contradictorio con el uso permitido. Estos usos podrán estar sujetos a limitaciones en cuando a su densidad de implantación.

c) Usos prohibidos.

Se entiende por uso prohibido aquel uso general o específico que se prohíbe explícitamente emplazar en un ámbito de planeamiento, en una zona, subzona o sistema por ser contradictorio con el uso permitido.

2. En la regulación detallada de cada zona, se establecen los usos permitidos y condicionados. Los usos inadmitidos específicamente están prohibidos.
3. Para la regulación de los usos condicionados, éstos se refieren a ámbitos urbanísticos. Estos ámbitos urbanísticos se corresponden con los barrios, urbanizaciones o polígonos industriales de Castellbisbal, atendiendo a su origen y posterior desarrollo urbanístico.

A tal efecto se consideran los siguientes ámbitos (indicados en los planos de este POUM)*:

- La villa (que incluye el Eixample y Santa Teresita)
- Can Costa y Can Companyà
- Can Santeugini
- Costablanca (que incluye la Colonia del Carme)
- Can Nicolau de Dalt y Les Casetes de Ca n'Oliveró
- El Canyet
- P.I. Comte de Sert
- P.I. Castellbisbal Sur (que incluye Santa Rita, Agripina y Los Herreros)
- P.I. Ca n'Esteper y Can Galí
- P.I. Sant Vicenç (que incluye Can Cases del Riu)
- P.I. Llobregat (que incluye Aquibèria, St. Francesc, Acisa, Ca n'Albareda y Can Pelegrí)

* Ver Anexo 3

CAPÍTULO II - REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 101. Regulación general de los usos según el régimen jurídico del suelo

El presente Plan regula los usos en los diferentes tipos de suelo de acuerdo con el siguiente:

- a) En suelo urbano, estas Normas regulan detalladamente la localización y características de los usos atendiendo a las diferentes clasificaciones que se han establecido en los artículos anteriores y sin perjuicio de la Ordenanza que pueda aprobarse y de la legislación sectorial
- b) En el suelo urbanizable, los planes derivados precisarán y detallarán los usos que el POUM define para los sectores de planeamiento.
- c) En el suelo no urbanizable, el Plan regula los usos atendiendo a la función urbanística y la permisibilidad de los mismos, de acuerdo con la definición y objetivos de cada zona en los que se divide el suelo no urbanizable y teniendo en cuenta que en los terrenos comprendidos en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable no se podrán autorizar otros usos que los permitidos expresamente por estas Normas.

Artículo 102. Desarrollo de la regulación de los usos

- a) La determinación de un uso general para cada sector, zona o sistema será competencia del POUM. LA alteración de estos usos supondrá la modificación del POUM.
- b) La determinación de uno o diversos usos permitidos para cada zona, subzona o sistema será competencia del POUM. La alteración de estos usos permitidos supondrá la modificación del POUM. Sin embargo, mediante la aprobación de un plan especial se podrán variar o restringir los usos permitidos de una zona o sistema siempre y cuando la variación no suponga una contradicción con el uso general definido por el POUM.
- c) La regulación de los usos prevista en este POUM y que se tendrá que ajustar en cualquier caso a la legislación sectorial podrá venir completada por medio de un Plan Especial u Ordenanza específica. En particular, se prevé que los usos comerciales sean objeto de un Plan Especial de Ordenación de los Equipamientos comerciales.
- d) La determinación de los usos permitidos, condicionados y prohibidos, se podrá modificar con las siguientes condiciones:
 1. En el suelo urbano, mediante la aprobación de un plan especial de iniciativa pública o el desarrollo de la ordenanza correspondiente, se podrá:
 - Restringir la localización y características de cualquiera de estos usos.
 - Prohibir usos condicionados con el POUM
 - Admitir usos no contemplados por el POUM, siempre y cuando sean compatibles con el uso general de cada zona.
 2. En el suelo urbanizable, mediante la aprobación del planeamiento derivado correspondiente que lo desarrolle, el cual regulará detalladamente las diferentes clases de usos.

CAPÍTULO III - SITUACIÓN RELATIVA DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

Artículo 103. Situaciones relativas

1. Se entiende por situación relativa de una actividad cada una de las diferentes posibilidades de

emplazamiento físico respecto de otros usos y/o actividades.

2. La situación relativa de una actividad viene determinada por la ubicación que ocupa el local permitido y de acceso a la actividad, pudiendo ocupar la misma actividad las plantas superiores e inferiores a la permitida, siempre y cuando no sea prohibido a la regulación específica de cada zona.

La clasificación de las diferentes situaciones relativas de las actividades es:

c) **Actividades que ocupan parcialmente un edificio con viviendas**

Situación 1a

Actividad situada en planta sótano inferior al menos uno (-1) de un edificio de viviendas, con acceso independiente o a través de la planta sótano menos uno (-1)

Situación 1b

Actividad situada en planta sótano -1 de un edificio de viviendas, con acceso independiente o a través de locales de la planta baja.

Situación 2

Actividad situada en planta baja de edificio de viviendas, con acceso independiente.

Situación 3

Actividad situada en planta piso (1º) de un edificio de viviendas, con acceso independiente o a través de locales de la planta baja.

Situación 4

Actividad situada en planta piso, baja o sótano de un edificio de viviendas, con acceso a través de espacios comunes al acceso a las viviendas.

b) **Actividades que ocupan parcialmente un edificio sin viviendas**

Situación 5a

Actividad situada en planta sótano de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que presenta contigüidad con edificios de viviendas en cualquiera de las plantas.

Situación 5b

Actividad situada en planta sótano de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que no presenta contigüidad con edificios de viviendas.

Situación 6a

Actividad situada en planta baja de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que presenta contigüidad con edificios de viviendas.

Situación 6b

Actividad situada en planta baja de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que no presenta contigüidad con ningún edificio de vivienda

Situación 7a

Actividad situada en planta piso de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que presenta contigüidad con edificios de viviendas

Situación 7b

Actividad situada en planta piso de un edificio con otros usos diferentes a los de vivienda, y que no presenta contigüidad con ningún edificio de vivienda

c) **Actividades en edificios de uso exclusivo, adyacentes a otros edificios**

Situación 8

Actividad situada en edificios de uso exclusivo y contigua a edificios de vivienda.

Situación 9

Actividad situada en edificio de uso exclusivo y contigua a edificios con otros usos que no sea el de vivienda.

d) **Actividades en edificios de uso exclusivo, en edificios aislados**

Situación 10

Actividad en edificio de uso exclusivo separado por espacios libres de los edificios más próximos, independientemente de su uso.

Situación 11

Actividad situada en edificio aislado, separado de los ámbitos de suelo urbano residencial.

e) **Actividades a cielo abierto**

Situación 12

Actividad a cielo abierto, contigua a edificios de vivienda, sanitario o residencial.

Situación 13

Actividad a cielo abierto, contigua a edificios con usos diferentes de los de vivienda, sanitario o residencial.

Situación 14

Actividad a cielo abierto, en zonas separadas de los ámbitos de suelo urbano residencial.

Artículo 104. Nivel de incidencia de los usos sobre el entorno y el medioambiente

1. Cualquier uso o actividad permitida o condicionada por el planeamiento en una determinada zona podrá instalarse atendiendo dos requisitos previos:
 - a) Que el nivel de incidencia sobre otros usos y fundamentalmente sobre el uso residencial, sea lo que, de acuerdo con los parámetros que establezca la correspondiente ordenanza reguladora, pueda permitir su compatibilidad.
 - b) Que los efectos en el entorno y en el medio ambiente no sobrepasen los niveles que se fijen en la correspondiente ordenanza reguladora y en la legislación sectorial.
2. La medida del nivel de incidencia de cualquier actividad sobre el entorno o sobre otros usos, se establece mediante los siguientes parámetros, que tendrán que considerarse en la correspondiente ordenanza reguladora o normativa sectorial:
 - Ruidos y vibraciones
 - Contaminación atmosférica
 - Aguas residuales
 - Residuos sólidos
 - Carga y descarga
 - Aparcamiento
 - Olores
 - Radiaciones electromagnéticas
 - Riesgo de incendio
 - Riesgo de explosión
 - Tráfico rodado
 - accidentes graves en los que intervengan sustancias peligrosas (accidentes mayores).

Artículo 105. Regulación supletoria

Cualquier uso o actividad que comporte un determinado nivel de incidencia sobre el entorno y que no haya sido regulado específicamente se le aplicará la regulación del uso que más se le asemeje.

Artículo 106. Simultaneidad de usos

Cuando en un mismo local se realicen diversas actividades, se regulará todo el conjunto atendiendo el uso más desfavorable en cuanto al nivel de incidencia sobre el entorno y el medio ambiente.

CAPÍTULO IV - REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS

Artículo 107. Definición y denominación

1. Se entiende por aparcamiento el área o lugar fuera de la calzada especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.
2. Se designan con el nombre de garaje los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o en las edificaciones y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.

Artículo 108. Reserva y condiciones de espacios para aparcamientos

1. Los planes parciales, en el suelo urbanizable, y los planes de mejora urbana y los planes especiales urbanísticos en suelo urbano, tendrán que prever suelo para aparcamiento, que no será inferior en ningún caso al número de plazas que se establece en la presente normativa.
2. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamiento respetarán las siguientes reglas:
 - a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor de la mitad se podrá descontar. Toda fracción superior a la mitad se tendrá que computar como una plaza más para aparcamiento.
 - b) Los espacios de aparcamiento exigidos en estas normas se tendrán que agrupar en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.
 - c) Sólo se admitirá en situación en el aire libre, adyacentes en la vía pública, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en los planes parciales.
 - d) La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 m². En todo caso, la superficie estricta del aparcamiento será, como mínimo, de 2,40 metros de anchura por 5 metros de longitud. Los pasillos de circulación serán de 3 mts de ancho mínimo y los de maniobra de 5 mts.
 - e) En cualquier espacio de aparcamiento se tendrá que acceder directamente desde la calzada mediante una conexión, cuyo diseño cual garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de los vehículos, y coherente con el movimiento de tráfico.
 - f) Los espacios abiertos para aparcamiento se tendrán que integrar en el paisaje urbano. A tales efectos se dispondrán los elementos necesarios de arbolado, jardinería, taludes u otros que aseguren esta integración siempre teniendo en cuenta, sin embargo, lo que dispone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
 - g) En las áreas de aparcamiento, no estará permitido ningún tipo de actividad relacionada con la reparación.
 - h) Si las áreas de aparcamiento son soterradas, cumplirán la normativa reguladora de los garajes.

Artículo 109. Previsión de garaje y aparcamiento en los edificios

1. Los edificios de nueva planta, gran reforma o adición, se tendrán que proyectar para que cuenten

con espacio para garaje en el interior del edificio o en los terrenos del mismo solar libres de edificación, a razón de un mínimo de 20 m² por plaza, excepto univivienda y bivivienda, que podrán tener una superficie inferior, incluidas las rampas de acceso, áreas de maniobra, islitas, aceras, y excluidas las instalaciones de servicios.

2. A los efectos del apartado anterior, las plazas mínimas que se tendrán que prever son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

- En el suelo urbano, 1,5 plazas por cada vivienda, excepto cuando en la regulación de la zona se determine una previsión diferente.
- En el suelo urbanizable, objeto de un plan parcial y en el suelo urbano objeto de un plan de mejora urbana o de un plan especial urbanístico, las que fijen estos instrumentos de ordenación, con el límite mínimo de las plazas indicadas en este precepto para usos equivalentes o asimilables.

b) Edificios con locales comerciales y grandes almacenes:

Se seguirá lo indicado en el Decreto 378/2006, de 10 de octubre, por el que se despliega la ley 18/2005, de 27 de diciembre, de equipamientos comerciales, o normativa sectorial que la sustituya.

La dotación de aparcamiento prevista, si se tercia, para los grandes establecimientos comerciales, siempre y cuando no esté definida una tipología específica que requiera una dotación superior, se tendrá que ajustar a lo que dispone el artículo 12 del Decreto 378/2006, de un mínimo de dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

c) Industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial:

- Cuando la respectiva zona no tenga una regulación propia, se exigirá una plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

d) Hoteles, residencias y similares:

- Una plaza por cada habitación doble y lo equivalente a sencillas. Los establecimientos hoteleros y similares de más de 75 habitaciones tendrán que tener una plaza por cada habitación.

Asimismo, habrá que justificar plazas para aparcamiento de autocares. Estas plazas podrán sustituir un máximo del 50% de las plazas por vehículos a razón de 1 plaza de autocar por cada 5 de vehículos.

e) Clínicas, sanatorios y hospitales:

- Una plaza por cada habitación.

3. Lo que disponen los apartados anteriores sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado, en cuyos casos la previsión será proporcional a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

Artículo 110. Características de la construcción

Los locales y establecimientos para el uso de garaje tendrán que cumplir las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable, y en todo caso las siguientes:

- a) Tendrán que construirse con materiales incombustibles y resistentes al fuego, y únicamente se

permitirá el uso de hierro para las estructuras si se encuentra protegido por una capa de hormigón u otro aislante de eficacia equivalente, y que proporcione la resistencia al fuego que establece la normativa específica.

- b) El pavimento será impermeable, antideslizante, y continuado, o bien con las juntas perfectamente unidas.
- c) No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a un uso diferente, salvo del relativo a talleres para la reparación de vehículos y trasteros.
- d) Cuando comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor, tendrán que hacerlo mediante vestíbulos, descubertizos siempre y cuando sea posible o ventilados, sin aperturas comunes, salvo de la puerta de acceso, que será resistente al fuego y provista de dispositivo para cierre automático.
- e) Los pasillos de circulación serán de 3,00 mts y los de maniobra de 5,00 mts de anchura mínima.
- f) La plaza debe tener unas dimensiones desde el acceso al pasillo de 2,40 mts de anchura y 5,00 mts de profundidad. En los casos en que la plaza sea ocupada, en parte, por pilares de la estructura del edificio u otros elementos constructivos, se tendrá que poder inscribir un rectángulo libre de 2,20 m por 4,50 m. Si un lateral de la plaza es un muro o pared, la anchura tendrá que ser de 2,50 mts.
- g) Se podrá denegar la licencia si el informe técnico municipal considera que la distribución no permite una correcta funcionalidad del garaje o aparcamiento.

Artículo 111. Altura libre mínima

Los locales y establecimientos para el uso de garaje tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros en todos sus puntos, excepto los de acceso de vehículos y paso de personas que será como mínimo de 2,50m. La altura máxima de los vehículos que puedan entrar se indicará en el acceso del local.

Artículo 112. Accesos

1. Los accesos a los locales y establecimientos para el uso de garaje tendrán la anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras, y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos. No podrán tener una anchura inferior a 3 metros. Sólo se admite un acceso por parcela mínima. En las parcelas de anchura inferior a 5 m, la anchura de la puerta del garaje será de 2,70 m.
2. Los locales, cuya superficie exceda de los 500 m² tendrán que tener, como mínimo, dos accesos, balizados de tal manera que se establezca un sentido único de circulación. Sin embargo, si la superficie total es inferior a los 2.000 m² podrán tener un único acceso de 5 metros de anchura mínima.
La superficie máxima de cualquier sector de aparcamiento en planta piso será de 6.000 m². La independencia entre ellos será total, incluyendo las rampas de acceso de vehículos.
3. La anchura de los accesos se referirá no únicamente al portal, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de ésta.
4. Los garajes que tengan más de 15 plazas de aparcamiento estarán obligados a prever un espacio de espera para la entrada y salida de coches que no estorbe la circulación de la calle.

Artículo 113. Rampas

1. Las rampas tendrán la anchura suficiente para el libre paso de vehículos. Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, se deberá disponer un sistema de señalización de bloqueo adecuado.

2. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20%, salvo de los cinco metros en profundidad inmediatos a los accesos al local, donde será, como máximo, del 5%, cuando tenga que ser utilizada como salida a la calle. En casos excepcionales, debidamente justificados, se podrá reducir hasta 4 mts.
3. Las rampas o pasillos en que los vehículos tengan que circular en los dos sentidos, y el recorrido de los que sea superior a 30 metros, tendrán una anchura suficiente para el paso simultáneo de dos vehículos, siempre y cuando la planta o plantas servidas tengan una superficie superior a los 1.000 m².
4. Las rampas o pasillos no podrán ser utilizados por los peatones, los cuales dispondrán de accesos independientes. No serán necesarios accesos independientes en el caso de que en las rampas o pasillos se habilite una acera que tenga un ancho mínimo de 0,60 metros y una altura de 0,15 metros sobre la calzada. En todo caso, tendrán que cumplir lo que dispone la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 114. Ventilación

1. El sistema de ventilación de los locales y establecimientos para el uso de garaje estará proyectado y realizado con la amplitud suficiente para impedir una acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. A tal efecto, se aplicarán las normativas sectoriales de protección de incendios, y el reglamento de baja tensión, así como las recomendaciones de la tabla de interpretación de la Normativa de protección contra incendios (TINSCI).

Artículo 115. Prohibiciones

1. Se prohíbe el almacenaje de carburantes y materiales combustibles en los garajes y locales destinados a aparcamientos.

Artículo 116. Supuestos especiales

1. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en fincas situadas en vías que, por su tráfico o características urbanísticas singulares, lo hagan aconsejable, salvo que se adopten las medidas correctoras adecuadas mediante las condiciones que cada caso requiera.
2. Podrá autorizarse la variación de las características constructivas que impone la presente norma, siempre y cuando la variación no comporte infracción de ninguna normativa de seguridad, de salubridad o de cualquier otro tipo, que fuese de obligado cumplimiento, y en aquellos casos e que concurren circunstancias de fuerza mayor. Sin embargo, la variación tendrá que solicitarse con la debida justificación por parte de técnico competente que demuestre que el local destinado a aparcamiento continuará reuniendo las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

Artículo 117. Licencia ambiental

1. Estarán sujetos a previa licencia ambiental de la Administración municipal la instalación, la ampliación y la modificación de garajes o aparcamientos con capacidad para cinco o más vehículos, o de una superficie igual o superior a 100 m².

Artículo 118. Trasteros

En el supuesto de que un aparcamiento disponga de trasteros, éstos tendrán que cumplir con las normativas sectoriales de protección de incendios, reglamento de baja tensión, así como las

recomendaciones de la mesa de interpretación de la Normativa de protección contra incendios (TINSCI).

TÍTULO QUINTO - REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 119. Definición del suelo urbano y categorías

1. Este POUM clasifica como suelo urbano:
 - a) aquellos terrenos que habiendo sido sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos previstos en el artículo 26 del DL 1/2005.
 - b) aquellos terrenos comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.
 - c) aquellos terrenos que, en ejecución del planeamiento que los es de aplicación, alcancen el grado de urbanización previsto en el mismo.
 - d) De acuerdo con lo establecido en el artículo 26 del DL 1/2005, el simple hecho de que un terreno confronte con carreteras o vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano, no comporta que el terreno ostente la condición de suelo urbano.
2. El suelo urbano se categoriza en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado y, en este sentido:
 - a) tiene la consideración de suelo urbano consolidado todoterreno que tenga la condición de solar de acuerdo con la definición contenida en la legislación urbanística vigente, así como aquellos terrenos a los cuales sólo falta para alcanzar la condición de solar, señalar las alineaciones o rasantes, o bien completar o acabar la urbanización en los términos señalados por el artículo 29.a del DL 1/2005 tanto si han sido incluidos con esta única finalidad en un sector de desarrollo o un polígono de actuación urbanística, como si no lo han sido.
 - b) tiene la consideración de suelo urbano no consolidado el resto de suelo clasificado como urbano, que no tenga la consideración de consolidado de acuerdo con el anterior apartado de este precepto.
3. Para la regulación del suelo urbano se establecen zonas y subzonas y se delimitan polígonos de actuación y sectores para su posterior desarrollo mediante planes de mejora urbana. En el capítulo II de este Título se regulan detalladamente las zonas y subzonas previstas por este POUM en suelo urbano, mientras que en el capítulo III se regulan las condiciones a las que se tendrá que sujetar el desarrollo de los sectores y polígonos de planeamiento en suelo urbano delimitados por este POUM.
4. Los límites del suelo urbano, sus zonas y subzonas, polígonos de actuación y ámbitos delimitados por su posterior desarrollo se definen en los correspondientes planos de ordenación de este POUM.

Artículo 120. Régimen del suelo urbano consolidado

1. Los propietarios de suelo urbano consolidado tienen derecho a ejecutar o a terminar las obras de urbanización para que los terrenos alcancen la condición de solares y a edificar éstos bajo las condiciones establecidas por la legislación urbanística vigente, por este POUM y por el planeamiento derivado.
2. Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán que acabar o completar a su cargo la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la condición de solar, bajo el principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios urbanísticos, y tendrán que edificar los solares dentro de los plazos y de acuerdo con las determinaciones que pueda fijar este POUM, el planeamiento derivado o, en su caso, el programa de actuación urbanística, o la legislación

urbanística vigente.

3. De acuerdo con este POUM y con la normativa urbanística de aplicación, se admite que las obras de edificación sean simultáneas a las de urbanización o reurbanización, si previamente se presta la garantía y se ejecutan los elementos de urbanización que a tal efecto exige la legislación urbanística vigente. Las condiciones que al respecto establezcan las licencias municipales de edificación se tendrán que hacer constar en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria.
4. Los propietarios de suelo urbano consolidado quedan sujetos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana que pueda establecer el planeamiento o bien, en su caso, el programa de actuación urbanística municipal y la legislación urbanística vigente.

Artículo 121. Régimen del suelo urbano no consolidado

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado tendrán en el ámbito del polígono de actuación o en el sector a desenvolver por planes de mejora urbana en que se inscriban sus terrenos, además de los deberes y cargas previstas en la presente normativa para cada uno de los ámbitos delimitados por este POUM, los siguientes deberes:
 - a) Repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento
 - b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo reservado por el planeamiento para sistemas urbanísticos al servicio del ámbito de desarrollo en el cual sus terrenos resulten incluidos y aquellos sistemas que este POUM incluye en el ámbito de actuación en que sean comprendidos los terrenos.
 - c) Ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito de conformidad al artículo 43 del DL1/2005, sin perjuicio de lo que se pueda establecer en la ficha correspondiente.
 - d) Costear y, si se tercia, ejecutar la urbanización, sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía eléctrica, de distribución de gas, y la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según la reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.
 - e) Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico.
 - f) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegida que eventualmente les corresponda.
 - g) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como entidad de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o bien lo imponga justificadamente este Plan o, en su caso, el Programa de actuación urbanística municipal o la normativa urbanística vigente.
2. Los propietarios de suelo urbano no consolidado no incluido en un ámbito de actuación urbanística están obligados a ceder gratuitamente al Ayuntamiento, de manera previa a la edificación, los terrenos destinados a calles o cualquier tipo de vía de sistema de comunicación que sean necesarios para que este suelo adquiera la condición de solar.

CAPÍTULO II - CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO

Artículo 122. Zonas de edificación en el suelo urbano

1. Para la regulación del suelo urbano, este Plan establece las zonas y subzonas siguientes, cuyos parámetros definidores se desarrollan en los siguientes artículos:

Zona de núcleo antiguo (Clave 1)

Zona residencial formando manzana (Clave 2)

Subzona 2a (tradicional ensanche)

Subzona 2b (nuevo ensanche)

Subzona 2c (ensanche homogéneo)

Zona residencial aislada plurivivienda (Clave 3)

Subzona 3a (parcela pequeña)

Subzona 3b (parcela grande)

Subzona 3c (volumetría específica)

Zona residencial en hilera univivienda (clave 4)

Zona residencial aislada univivienda (Clave 5)

Subzona 5a (parcela pequeña)

Subzona 5b (parcela media)

Subzona 5c (parcela grande)

Zona industrial entre medianeras (Clave 6)

Subzona 6.1 Polígono Industrial del Llobregat

Subzona 6.2 Resto de polígonos industriales

Zona industrial aislada (Clave 7)

Subzona 7a (parcela pequeña)

Subzona 7b (parcela media)

Subzona 7c (parcela grande)

Subzona 7d (aislada en el campo)

Zona de dotaciones y servicios (clave 8)

Subzona 8a (hotelero)

Subzona 8b

Zona de verde privado (Clave Vp)

2. Cada una de estas zonas y las subzonas que las configuran se identifica en los planos con la clave que figura a continuación del nombre de la zona.

Artículo 123. Zona de núcleo antiguo (Clave 1)

1. Definición

Abasta los tejidos urbanos más antiguos, que responden a la forma de crecimiento a lo largo de las calles a partir de las "casas de cuerpo".

2. Tipos de ordenación

Corresponde al tipo de ordenación según alineación de vial, y con las parcelas dispuestas perpendicularmente en las calles principales. Inicialmente las calles transversales que cierran las manzanas no presentaban fachada de acceso a las edificaciones, pero en desarrollos recientes sí se han cerrado.

3. Parcelación

- a) La parcela mínima edificable debe tener una superficie mínima de 95 m² y una fachada mínima a calle de 5m.
- b) Las agrupaciones de parcelas son limitadas segundos la longitud de la fachada, permitiéndose obtener un frente máximo de 15m, equivalente a tres centros.
- c) Aquellas parcelas que tengan una fachada mayor de 10m se tendrán que parcelar, o en su caso, el proyecto de edificación tendrá que modularse según el pautado indicado, pudiendo ser comunitarias las plantas sótano. Se exceptuarán de esta norma las actuaciones unitarias formadas por parcelas a testers de manzana. En estos casos el módulo de la edificación coincidirá con el de la anchura de parcela máxima (15 m), y se permitirá que la planta sótano ocupe la totalidad de la actuación.

4. Edificabilidad

El techo máximo edificable resulta de la aplicación de los parámetros o de las condiciones de la edificación aplicable a esta zona; o sea, profundidad edificable, altura máxima reguladora, gálibo edificable y número de plantas.

5. Condiciones de la edificación

- d) La fachada se debe colocar a la alineación de vial indicada en los planos de ordenación de este POUM.
- e) La profundidad edificable se indica en los planos de ordenación de este POUM, de forma detallada por cada parcela. En el supuesto de que no esté expresamente indicado, se fija como profundidad edificable máxima la de 15 mts, siendo el resto de la parcela el espacio libre de parcela. La planta baja podrá superar la profundidad edificable máxima cuando tenga otros usos diferentes a los de vivienda o residencial colectivo.

El pasaje Tresànchez no tiene la consideración de alineación de vialidad que pueda generar parcelas independientes, sino que éstas tendrán que venir referidas a los frentes de las calles Olivar y Nuevo. Dadas las características topográficas y siempre con el carácter de edificación auxiliar de la correspondiente a los frentes de los dos calles mencionado en este pasaje se permiten las edificaciones siguientes: al lado sur una planta baja de 10 m de profundidad y al lado norte se permite llegar hasta la alineación del pasaje la planta sótano de la edificación con frente a la c. Nuevo y, en todo caso, se permitirá una planta baja a contar desde la rasante del pasaje.

En el ámbito de El Canyet, el camino situado entre la riera de Rubí y la parte posterior de las parcelas del lado sur de la calle Sta. Rita y la calle Electrónica no tienen la consideración de alineación de vialidad que puedan generar parcelas independientes, sino que tendrán que venir referidas a los frentes de la calle Sta. Rita. La ocupación en planta baja de la parte posterior de las manzanas situadas al norte de la calle Sta. Rita, se producirá exclusivamente por la prolongación de la planta que tiene la consideración de baja en la frente de la calle Sta. Rita. En las dos manzanas comprendidas entre la calle Sta. Rita y el camino colindante a la riera de Rubí, las plantas bajas sólo podrán ocupar, a partir de la alineación de la calle Sta. Rita, la misma profundidad 16 m que las plantas piso. Complementariamente, se admite la edificación de un frente continuo en planta baja, con carácter auxiliar, alineado al vial sur del núcleo, colindante con la riera de Rubí, de manera que el espacio intermedio entre los dos frentes de edificación quede inedificable.

- f) El gálibo edificable es la envolvente dentro de la cual debe desarrollarse la edificación. Se obtendrá por los planos verticales de fachada anterior y posterior, aplicando la altura máxima reguladora de cada finca, y rematados superiormente por los planos inclinados a dos aguas al 35% -que arrancarán de la cumbre horizontal-, con una altura máxima de ARM + 2.62m. En caso de superarse esta altura (ARM + 2,62m), se tendrá que dividir el gálibo en 2 o más gálibos. En aquellas parcelas con fachada a dos o más calles contiguas, el gálibo se refiere a cada

uno de las calles.

En parcelas pasantes la aplicación del gálibo edificable se realizará respecto la profundidad edificable de cada calle

- g) La altura reguladora máxima (ARM) se indica en el siguiente cuadro, con su correspondencia en el número de plantas (indicado en los planos de ordenación del POUM):

	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
I	PB	4,00
II	PB+1PP	7,00
III'	PB+2PP	9,30
III	PB+2PP	10,00

La altura libre mínima entre forjados de las plantas:

Planta baja	3,00m
Planta primera	2,70m
Planta segunda	2,70m

- e) La cubierta se tendrá que ubicar dentro del gálibo edificable, y será inclinada, de teja cerámica, a dos vertientes, con una pendiente máxima del 35% y una mínima del 30%. El alero y la cumbrera tendrán que ser horizontales respecto a la calle, y prever la recogida de aguas.

En caso de parcelas con frente a dos o más calles contiguas la cubierta tendrá que girar, y su arranque será horizontal respecto cada calle.

Sólo se admitirán terrados mediante aperturas de cualquiera de los planes inclinados de cubierta. Estas aperturas se tendrán que separar en proyección horizontal un mínimo de 2,00m del arranque incluido el alero y 0,45 m de cada una de las medianeras.

En el supuesto de que las placas solares se coloquen sobre la cubierta inclinada, ésta tendrá que tener la misma inclinación que el resto de la cubierta y sobresalir lo mínimo indispensable.

- f) La composición de la fachada se adaptará a los croquis anexos y respetará los siguientes criterios:

- Coherencia con las fachadas de la calle, especialmente las que están incluidas en el catálogo.
- Los ejes de composición serán verticales, uno por cada módulo de 4 mts.
- La relación vacío lleno será de 2/3 como máximo, excepto en la planta baja que podrá ser superior.
- La geometría de los huecos tendrá dominancia vertical.
- Los cuerpos salientes (balcones) no podrán abarcar más de dos huecos.
- Los materiales de acabado serán revestimientos continuos (tipos estucados o rebozados) de colores terrosos, estando prohibida la obra de fábrica vista. Se admite en pb un zócalo de 1m de altura con aplacado de piedra natural excepto los acabados brillantes. Se prohíben los bajantes vistos por fachada.

Para concretar estos criterios en la zona 1, el Ayuntamiento podrá elaborar una "Ordenanza reguladora de las fachadas en el núcleo antiguo".

- g) Los cuerpos y elementos salientes del plan de la fachada se regulan de la siguiente manera:

En lo que concierne a la admisión de cuerpos salientes en relación con las subzonas, es

preciso tener en cuenta que:

- Sólo se admiten cuerpos abiertos
- Tienen que tener un vuelo máximo igual o inferior a 0,60 m, sin superar el 5% de la anchura de la calle, y a lo sumo, 0,15m menos que la acera.
- La longitud máxima será igual o inferior al 50% de la longitud de la fachada

La altura libre de los cuerpos salientes respecto la calle será como mínimo de 3,10 metros

Las barandillas de los cuerpos salientes tendrán que ser caladas y formadas por elementos metálicos verticales.

Los elementos salientes se regulan de acuerdo con las condiciones generales del tipo de ordenación.

La disposición de los cuerpos y elementos salientes respetará las reglas de composición de fachada que se indican en el anterior epígrafe.

El espesor de la losa será inferior a 0,18m.

- h) Planta bajocubierta: se permite la existencia de una planta bajocubierta, siempre y cuando esté incluida dentro del gálibo edificable y se vincule en la planta inmediatamente inferior. En ningún caso podrá ser una unidad independiente, y en caso de destinarse a vivienda, se cumplirán los parámetros establecidos en la regulación sobre habitabilidad de las viviendas.
- i) Planta sótano. La ocupación en planta sótano será la misma de la planta baja, y podrá ser del 100% de la parcela en caso de destinarla al uso de aparcamiento de vehículos.
- j) Edificaciones auxiliares. Sólo se podrá edificar una edificación auxiliar en planta baja por parcela dentro de su espacio libre. La edificación auxiliar tendrá que ser de planta baja, (ARM 3,00 m) con una ocupación máxima del 10% de la superficie de la parcela, y un máximo de 12 m². Se ubicará obligatoriamente separada de la edificación principal, a una distancia mínima igual a la altura de la edificación auxiliar. Su cubierta será inclinada al 30%, con la cumbrera ubicada a una altura máxima de 3,50m.
- k) Las barbacoas se podrán ubicar únicamente adosadas al edificio principal y con chimenea que salga por cubierta.

6. Condiciones de uso

- a) El uso principal en la zona 1 es el de vivienda.
- b) El número máximo de viviendas será la resultante de aplicar, a la superficie edificada sobre rasante excluida la parte edificada en planta baja más allá de la profundidad máxima, la fórmula 110 m²/vivienda y redondeando al alza cuando el decimal sea igual o superior a 5.
- c) En la planta baja se admite también el uso de vivienda, pero se primará la ubicación de aparcamiento de vehículos y locales comerciales.
- d) Están permitidos los siguientes usos:
 - Vivienda
 - Residencial colectivo
 - Hotelero
 - Comercial pequeño
 - Oficinas y servicios
 - Industrial de categoría 1^a y 2^a en situaciones 1b (si tiene como mínimo una pared exterior) y 2
 - Almacén. Sólo en planta baja
 - Sanitario-asistencial
 - Educativo

- Recreativo cultural, social y de restauración.
- Deportivo, excepto hípica y similares.
- Religioso
- Aparcamiento.

7. Aparcamiento

- e) La dotación mínima a esta zona es 1 plaza/vivienda.
- f) La obligatoriedad de plazas de aparcamiento a esta zona se podrá sustituir en casos justificados por el número de plazas equivalente a otra finca donde se dispongan de plazas sobrantes (no vinculadas a ninguna vivienda) y en un radio no superior a 200 mts. Se entiende por casos justificados los que deriven de las características de la calle, de la parcela, del edificio o por el destino de la planta baja a usos comerciales.

Artículo 124. Zona residencial formando manzana (clave 2).

1. Definición

- a) Esta zona abarca la edificación destinada a plurivivienda, que se organiza formando manzanas cerradas, dando fachada a calle todas las caras de la manzana, formando tramas que se llaman ensanche.
- b) Se diferencian tres subzonas:
 - Subzona 2a: tradicional ensanche
 - Subzona 2b: nuevo ensanche
 - Subzona 2c: ensanche homogéneo
- c) El ámbito de cada subzona se delimita en los planos de ordenación de este POUM.

2. Tipos de ordenación

Corresponde al tipo de ordenación según alineación de vial, formando manzanas cerradas o semiabiertas, de manera que las parcelas presentan fachada a las calles que delimitan la manzana.

3. Parcelación

Subzona 2a: La parcela mínima edificable debe tener una superficie mínima de 105 m² y una fachada mínima a calle de 8m. Las agrupaciones de parcelas son limitadas según la longitud de la fachada a 15m.

Subzona 2b: La parcela mínima es la que presenta fachada mínima de 10 mts a vial y forma sensiblemente rectangular, excepto en casos justificados, y una superficie mínima de 200 m²s.

Subzona 2c: La parcela mínima es la existente, proveniente del Estudio de Detalle o proyecto único aprobado antes de la aprobación inicial del presente POUM.

4. Edificabilidad

El techo máximo edificable resulta de la aplicación de los parámetros o de las condiciones de la edificación aplicable en esta zona.

5. Condiciones de la edificación

- a) La fachada se debe colocar en la alineación de vial indicada en los planos de ordenación de este POUM. La composición de la fachada de la zona 2a seguirá los mismos criterios indicados para la zona 1.
- b) La profundidad edificable se indica en los planos de ordenación de este POUM, de forma detallada para cada parcela. En todo caso, se fija como profundidad edificable la de 15 mts, siempre y cuando en los planos no se indique una diferente. La planta baja podrá superar la profundidad edificable máxima cuando tenga otros usos diferentes a los de vivienda o

residencial colectivo, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela.

- c) El gálibo edificable es la envolvente dentro de la cual debe desarrollarse la edificación. Se obtendrá por los planes verticales de fachada anterior y posterior, aplicando la altura máxima reguladora de cada finca, y rematados superiormente por los planes inclinados a dos aguas al 35% -que arrancarán de la cumbrera horizontal-, con una altura máxima de ARM + 2,62m.

En caso de superarse esta altura (ARM + 2,62m), se tendrá que dividir el gálibo en 2 o más gálivos.

En aquellas parcelas con fachada a dos o más calles contiguas, el gálibo se refiere en cada una de las calles.

En parcelas pasantes la aplicación del gálibo edificable se realizará respecto la profundidad edificable de cada calle.

- d) La altura reguladora máxima (ARM) se indica en el siguiente cuadro, con su correspondencia al número de plantas (indicado en los planos de ordenación del POUM):

Zona	Núm.plantes	A.R.M. (mts)
2	I	4,00
	II	7,00
	III'	9,30
	III	10,00
	IV	13,50
	V	16,50

Alturas libres entre forjados por plantas: Planta baja: 3m

Plantas piso: 2,70 m

- e) Los cuerpos y elementos salientes del plan de la fachada se regulan de la siguiente manera:

En lo que concierne a la admisión de cuerpos salientes en relación con las subzonas, es preciso tener en cuenta que:

- Se admiten todos los tipos (excepto subzona 2a: sólo abiertos)
- Tienen que tener un vuelo máximo igual o inferior a 0,60 m, sin superar el 5% de la anchura de la calle, y a lo sumo, 0,15m menos que la acera.
- La longitud máxima será igual o inferior al 50% de la longitud de la fachada

La altura libre de los cuerpos salientes respecto la calle será como mínimo de 3,10 metros

En la subzona 2a, las barandillas de los cuerpos salientes tendrán que ser caladas y formadas por elementos metálicos verticales.

Los elementos salientes se regulan de acuerdo con las condiciones generales del tipo de ordenación.

La disposición de los cuerpos y elementos salientes respetará las reglas de composición de fachada que se indican en el siguiente epígrafe del presente precepto.

- f) La composición de la fachada se adaptará a los croquis anexos y respetará los siguientes criterios (sólo por la subzona 2a):

- Coherencia con las fachadas de la calle, especialmente las que son incluidas al catálogo.
- Los ejes de composición serán verticales, uno por cada módulo de 4 mts.
- La relación vacío lleno será de 2/3 como máximo, excepto en la planta baja que podrá ser superior.
- La geometría de los huecos tendrá dominancia vertical.

- Los cuerpos salientes (balcones) no podrán abarcar más de dos huecos.
- Los materiales de acabado serán revestimientos continuos (tipos estucados o rebozados) de colores terrosos, estando prohibida la obra de fábrica vista. Se admite en pb un zócalo de 1m de altura con aplacado de piedra natural excepto los acabados brillantes. Se prohíben los bajantes vistos por fachada.

Para concretar estos criterios en la subzona 2a, el Ayuntamiento podrá elaborar una "Ordenanza reguladora de las fachadas en el núcleo antiguo".

- g) La cubierta se tendrá que ubicar dentro del gálibo edificable, y será inclinada, de teja cerámica, a dos vertientes, con una pendiente máxima del 35% y un mínimo del 30%. El alero y la cumbrera tendrán que ser horizontales respecto a la calle, y prever la recogida de aguas.

En caso de parcelas con frente a dos o más calles contiguas la cubierta tendrá que girar, y su arranque será horizontal respecto cada calle.

Sólo se admitirán terrados mediante aperturas de cualquiera de los planes inclinados de cubierta. Estas aperturas se tendrán que separar en proyección horizontal un mínimo de 2,00m del arranque incluido el alero y 0,45m de cada una de las medianeras.

En el supuesto de que las placas solares se coloquen sobre la cubierta inclinada, ésta tendrá que tener la misma inclinación que el resto de la cubierta y sobresalir lo mínimo indispensable.

- h) Edificaciones auxiliares. Sólo se podrá edificar una edificación auxiliar en planta baja por parcela o patio independiente dentro de su espacio libre. La edificación auxiliar tendrá que ser de planta baja, (ARM 3,00 m) con una ocupación máxima del 10% de la superficie de la parcela, y un máximo de 12 m². Se ubicará obligatoriamente separada de la edificación principal, a una distancia mínima igual a la altura de la edificación auxiliar. Su cubierta será inclinada al 30%, con la cumbrera ubicada a una altura máxima de 3,50m
- i) Planta sótano. La ocupación en planta sótano podrá ser del 100% de la superficie privativa de la parcela para destinarla a uso de aparcamiento de vehículos.
- j) Las barbacoas se podrán ubicar únicamente adosadas al edificio principal y con chimenea que salga por cubierta.

6. Condiciones de uso

- g) El uso principal en la zona 2 es el de vivienda.
- h) El número máximo de viviendas por parcela resultará de dividir el techo edificable destinado a vivienda sobre rasante por 90 m², redondeando al alza cuando el decimal sea igual o superior a 5. Se exceptúan aquellos sectores o polígonos delimitados en el presente POUM y donde a sus fichas anexas se indica el número máximo de viviendas.
- i) En la planta baja se admite también el uso de vivienda. En el caso de edificios de más de dos (2) viviendas, el porcentaje máximo de la superficie de la planta baja destinado a vivienda será del 50%, excepto en las áreas de reforma interior donde se indica expresamente.
- j) Son permitidos los siguientes usos:
- Vivienda
 - Residencial colectivo
 - Hotelero
 - Comercial pequeño
 - Oficinas y servicios
 - Industrial de categoría 1a y 2a en situaciones 1b (si tiene como mínimo una pared exterior) y 2
 - Almacén. Sólo en planta baja

- Sanitario-asistencial
- Educativo
- Recreativo cultural, social y de restauración.
- Deportivo, excepto hípica y similares.
- Religioso
- Aparcamiento.

7. Aparcamiento

La dotación mínima a esta zona es de 1,5 plazas/vivienda, redondeando siempre al alza.

Artículo 125. Zona residencial aislada plurivivienda (Clave 3)

1. Definición

Abarca los suelos destinados a plurivivienda en edificación aislada con espacios libres ajardinados, sobre parcelas que pueden formar manzanas.

Se diferencian tres subzonas:

Subzona 3a: parcela pequeña

Subzona 3b: parcela grande

Subzona 3c: volumetría específica (corresponde a las áreas de reforma interior –ARIs-). Se prevé la convivencia dentro de las edificaciones resultantes de los diferentes regímenes de tenencia, según sean viviendas protegidas de compra, en alquiler, de precio concertado o viviendas de renta libre.

2. Tipos de ordenación

Subzonas 3a y 3b: Edificación aislada en parcelas.

Subzona 3c: Edificación ordenada por definición volumétrica.

3. Parcelación

Subzona 3a: Superficie igual o superior a 270 m²s
Fachada igual o superior a 13,50 mts

Subzona 3b: Superficie igual o superior a 900 m²s
Fachada igual o superior a 20 mts

Subzona 3c: No se establece parcela mínima. El ámbito de proyecto de esta zona será el ámbito definido para cada Ari, aunque la ejecución se pueda realizar por fases,

4. Condiciones de edificación para las subzonas 3a y 3b

a) Para las subzonas 3a y 3b, las condiciones de edificación se establecen en el siguiente

CLAVE	OCep Ocupación máxima edif. Principal	OCps Ocupación máxima planta sótano	NUM. PLANTAS	A.R.M. Altura reguladora máxima	C.E.N. Coeficiente de Edificabilidad Neto	SEPARACIÓN A CALLES		SEPARACIÓN A LINDES	
						PB	PS	PB	PS
3a	35%	35%*1	PB+2	9,5 m	1,0 m ² s/m ² s	4m	3m	3m	1m
3b	45%	45%*1	PB+2	10,0 m	1,2 m ² s/m ² s	3m	3m	3m	1m
			PB+3	13,5 m	1,5 m ² s/m ² s				

*1 Se admite una ocupación del 70% para uso de aparcamiento

cuadro:

- b) Cubierta: inclinada, a 4 aguas, con pendiente del 35%. El espacio bajocubierta se podrá destinar a vivienda (vinculado a la planta inferior), en un porcentaje máximo del 25%. El resto será para elementos comunitarios e instalaciones.

Sólo se admitirán terrados mediante aperturas de cualquiera de los planes inclinados de cubierta. Estas aperturas se tendrán que separar en proyección horizontal un mínimo de 2,00m del arranque incluido el alero.

En el supuesto de que las placas solares se coloquen sobre la cubierta inclinada, ésta tendrá que tener la misma inclinación que el resto de la cubierta y sobresalir lo mínimo indispensable.

- c) Las barbacoas se podrán ubicar únicamente adosadas al edificio principal y con chimenea que salga por cubierta.

5. Condiciones de edificación para la zona 3c

El techo edificable máximo y la ocupación de la edificación en planta baja y en planta sótano en la zona 3c se indican expresamente en la ficha de cada ARI, incluida en el anexo de estas Normas.

La ordenación contenida en los polígonos de actuación para zonas 3c, es vinculante, mientras que la contenida en los sectores de mejora urbana, es orientativa.

En cuanto a la relación entre número de plantas y A.R.M., se aplicará lo que se ha establecido para la zona 3b. En las fichas donde se permita un número de plantas máximo de pb+4 se considerará una A.R.M. de 16'5m.

No se establecen separaciones mínimas a calle y lindes. El Plan de Mejora urbana que habrá que redactar para el desarrollo de cada SMU-ARI definirá la ordenación definitiva, respetando las condiciones que se indican en cada ficha. Asimismo, tendrá que respetar la proporción marcada en cada ficha entre VRLL, VP compra, VP en alquiler y de VPC en cada una de las edificaciones resultantes, creando, si fuese necesario una subclave respecto la calificación 3c.

5. Condiciones del espacio libre privado de parcela

No se admiten las construcciones auxiliares, excepto las piscinas encastradas.

7. Condiciones de uso

- a) El uso principal en la zona 3 es el de vivienda.
- b) El número máximo de viviendas por parcela resultará de dividir el techo edificable destinado a vivienda por 90 m². Se exceptúan aquellos sectores o polígonos delimitados en el presente POUM y donde a sus fichas anexas se indica el número máximo de viviendas.
- c) Son permitidos los siguientes usos:
- Vivienda
 - Residencial colectivo
 - Hotelero
 - Comercial pequeño.
 - Oficinas y servicios
 - Industrial de categoría 1a y 2a en situaciones 1b (si tiene como mínimo una pared exterior) y 2
 - Almacenes en planta baja
 - Sanitario asistencial
 - Educativo
 - Recreativo cultural, social y de restauración.

- Deportivo, excepto hípica y similares
- Religioso
- Aparcamiento.

8. Aparcamiento

La dotación mínima a esta zona es de 1,5 plazas/vivienda, redondeando siempre al alza.

Artículo 126. Zona residencial en hilera univivienda (Clave 4)

1. Definición

Abarca los suelos destinados a edificios entre medianeras, formando filas con una cierta uniformidad por tramos de calle, donde la relación con la calle es más importante que la formación de manzana.

2. Tipos de ordenación

Corresponde a la edificación según alineación de vial, con retranqueos en tramos uniformes, entre medianeras.

3. Parcelación

La parcela mínima edificable debe tener una superficie de 120 m²s, y una fachada mínima de 5m.

4. Edificación

- a) Sólo se admite la construcción de una edificación principal por parcela.
- b) Alineación de fachada: según planos de ordenación. En caso de no estar grafiada, se regulará 3m respecto a la alineación de calle.
- c) Profundidad edificable: se medirá desde la fachada principal hasta la posterior, y será la indicada a los planos de ordenación. En caso de no estar grafiada, será de 14m.
- d) Ocupación: dentro del gálibo grafiado en los planos. En caso de no estar grafiada, máximo 50%.
- e) Número máximo de plantas: El número de plantas está regulado en los planos de ordenación, pudiendo ser de planta baja y dos plantas piso como máximo. En esta zona, el nivel de referencia de la planta baja se situará a $\pm 1,00$ mts respecto de la rasante de la calle. En el supuesto de que no se marque sobre plano el número de plantas, se entenderá que es de planta baja y una planta piso.
- f) Altura reguladora máxima, medida respecto el nivel de planta baja:

Nº plantas	ARM
II (B+1)	7,50m
III (B+2)	9,30m

- g) Se admite la construcción de plantas soterradas, que no podrán ocupar más de la proyección ortogonal de la planta baja, con una altura mínima de 2,20 metros. En los casos de establecerse aparcamientos comunitarios, se podrá superar la referida proyección ortogonal de la planta baja.
- h) Cubierta: será inclinada a dos aguas, de material cerámico, con una pendiente máxima del 35%, rematada con un alero que como máximo volará 50 cm. Sólo se admitirán terrados mediante aperturas de cualquiera de los planes inclinados de cubierta. Estas aperturas se tendrán que separar en proyección horizontal un mínimo de 2,00m del arranque incluido el alero, y 0,45m de cada una de las medianeras.

En el supuesto de que las placas solares se coloquen sobre la cubierta inclinada, ésta tendrá

que tener la misma inclinación que el resto de la cubierta y sobresalir lo mínimo indispensable.

- i) Testeros: las parcelas que forman testero de un tramo de calle tendrán que tratar la pared lateral como fachada, tanto en cuanto a materiales como aperturas. La cubierta podrá ser a tres aguas.
- j) Elementos salientes: no podrán sobresalir más de 0'50 m. respecto de la envolvente máxima.
- k) Altura libre mínima entre forjados de cada planta: 2,70 metros.

5. Espacio libre de parcela

El espacio libre de la parcela se podrá pavimentar como máximo en uno 50% de su superficie, excluida la superficie edificada.

6. Edificaciones auxiliares.

Las condiciones de las edificaciones auxiliares serán:

6.1. Cobertizos

- a) Sólo se podrán ubicar en el patio posterior de la parcela, siempre y cuando éste tenga una superficie mayor de 30 m²s. En ningún caso se ubicarán en el espacio libre que confronta con la calle.
- b) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela, con un techo máximo de 12 m²t.
- c) Número de plantas y altura: planta baja, con una altura de 3 metros hasta el canto del forjado o al alero.
- d) Cubierta: inclinada, con una pendiente máxima del 30% y sin que su cumbrera supere una altura de 3,50 metros respecto el terreno.
- e) Excepto en casos excepcionales, sólo se admite un cobertizo por parcela. Se entiende por casos excepcionales aquéllas preexistencias que no superen los parámetros máximos indicados en las normas.
- e) Se separará de la edificación principal, en una distancia igual o superior a la altura de la edificación auxiliar.
- f) Si el cobertizo se adosa a la parcela vecina, verterá las aguas en la parcela propia y no podrá utilizar la valla como pared de apoyo a no ser que sea propia.
- g) La parte del cobertizo adosado a lindes que sobrepase la valla se tendrá que tratar con materiales de acabado, sin poder abrir ventanas a vecino.

6.2. Barbacoas

Las barbacoas se podrán ubicar en cualquier punto de la parcela, siempre y cuando se deje la separación a calle correspondiente a cada subzona.

6.3. Piscinas

Siempre y cuando el espacio libre de parcela tenga una superficie superior a los 30 m²s, con geometría rectangular y regular, las piscinas encastradas se podrán situar en cualquier punto de la parcela, siempre y cuando se deje una separación de 1 metro a lindes y 2,5 metros a calle,

El entorno transitable de la piscina situado junto a lindes no se podrá elevar en ningún caso.

7. Composición y materiales de fachada

La composición y los materiales de la fachada tendrán que ser iguales en todo un tramo entero de calle, para adaptar el edificio al entorno. Las aperturas de fachada tendrán que ser verticales, siguiendo ejes de simetría.

8. Condiciones de uso

- a) El uso principal en la zona 4 es la vivienda (univivienda).

- b) Son usos permitidos:
- Vivienda
 - Residencial colectivo
 - Hotelero
 - Comercial pequeño
 - Oficinas y servicios
 - Educativo
 - Religioso
 - Recreativo cultural y social
 - Deportivo
 - Sanitario asistencial

9. Aparcamiento

El aparcamiento es obligatorio, en el interior de la parcela, en edificación cubierta y cerrada, a razón de una dotación mínima de dos plazas por vivienda. En esta subzona y como excepción se admitirá que la rampa de acceso al aparcamiento tenga una inclinación hasta un máximo del 20% de de la calle.

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 de 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 media)

Subzona 5c (parcela grande)

2. Parcelación

- a) La parcela mínima edificable debe tener la superficie y la fachada mínima contemplada 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 553-52 de la ley del código civil catalán

3. Tipos de ordenación de la edificación

1. El tipo edificatorio será el de edificación aislada en la parcela, con la destinación principal de univivienda.
2. Se admite aparear dos edificaciones principales destinadas a vivienda de dos parcelas vecinas y con fachada en la misma calle, según las siguientes determinaciones:
 - a) Cada una de las parcelas deberá cumplir los parámetros establecidos en cuanto a fachada mínima y superficie mínima.
 - b) La construcción de las dos edificaciones será conjunta o con un proyecto unitario, y con

criterios compositivos de fachada conjuntos.

- c) El solapamiento de las dos edificaciones será como mínimo de $\frac{3}{4}$ partes de su longitud total.
- d) Cuando se produzcan retranqueos en las fachadas anterior y/o posterior, se cumplirá la separación a lindes establecida.
- e) Cada una de las edificaciones construirá su pared medianera en terreno privativo, no admitiéndose medianeras sobre la línea de linde.
- f) Se podrán autorizar ampliaciones unilaterales de estas viviendas pareadas siempre y cuando se respeten los criterios compositivos de la fachada.

4. Edificación principal

- a) Sólo se admite la construcción de una edificación principal por parcela.
- b) Coeficiente de edificabilidad neto por parcela: según el cuadro de parámetros específicos de cada subzona recogido en el apartado 8 de este precepto.
- c) Ocupación máxima: según el cuadro de parámetros específicos de cada subzona recogido en el apartado 8 de este precepto.
- d) Número máximo de plantas: PB+1PP. Las viviendas que se desarrollen en más de una planta, tendrán que disponer como mínimo de una escalera cubierta de comunicación interior.
- e) El nivel de referencia de la planta baja coincidirá con el pavimento, y se situará a 1 metro por encima o por debajo del nivel del terreno definitivo, según los croquis anexos a estas Normas, tanto al centro de gravedad de la planta como cualquier punto de su perímetro.
- f) Altura reguladora máxima: 7,00 metros.
- g) Altura libre entre forjados mínima de cada planta: 2,70 metros.
- h) En las parcelas con topografía con pendiente, la edificación principal se tendrá que ir escalonando para adaptarse a la topografía.
- i) Se admite la construcción de una planta soterrada con una altura mínima de 2,20 metros, que podrá ocupar más de la proyección ortogonal de la planta baja siempre y cuando cumpla los parámetros de ocupación y distancias mínimas a calle y límite de parcela. Para poder considerar una planta como soterrada, y no como planta baja, todos los puntos del perímetro de su techo tendrán que situarse, como máximo, a 1 metro por encima del terreno exterior, excepto el tramo de fachada necesario para la rampa de acceso.
- j) Separaciones mínimas a calle y lindes: según el cuadro de parámetros específicos de cada subzona recogido en el apartado 8 de este precepto. Aquellas separaciones a calle y/o lindes modificadas según Estudio de Detalle aprobado (anteriores al presente POUM) serán vigentes, permitiéndose las ampliaciones de las edificaciones según los parámetros anteriores, habiéndose sin embargo de adaptar el parámetro de la edificabilidad.
- k) Planta bajocubierta: según regulación tipos de ordenación edificación aislada.
- l) Cubierta: plana o inclinada. La altura del arranque de la cubierta podrá ser superior a los 40cm respecto el último forjado, con un máximo de 90cm, con una pendiente máxima del 35%, y sin que su cumbrera supere una altura de 2,20 metros respecto al alero.

En el supuesto de que las placas solares se coloquen sobre la cubierta inclinada, ésta tendrá que tener la misma inclinación que el resto de la cubierta y sobresalir lo mínimo indispensable.
- m) Envoltente máximo de la edificación: será aquel definido por la ocupación máxima, el nivel de la planta baja, la altura reguladora máxima y la pendiente máxima de la cubierta, al 35%. Las soluciones arquitectónicas de cada parcela se tendrán que desarrollar dentro de este

envolvente.

- n) Las ampliaciones que supongan un incremento de techo o de volumen sobre la construcción existente igual o superior al 50% tendrán que prever la reserva de aparcamiento para esta zona.

5. Edificaciones auxiliares

5.1. Cobertizos

- a) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela, con un techo máximo de 35 m²t en el supuesto de que el cobertizo tenga uso de aparcamiento éste tendrá que tener un techo mínimo de 30m²t.
- b) Número de plantas y altura: planta baja, con una altura de 3 metros hasta el canto del forjado o al alero.
- c) Cubierta: plana o inclinada, con una pendiente máxima del 30% y sin que su cumbrera supere una altura de 3,50 metros respecto al terreno.
- d) Excepto en casos excepcionales, sólo se admite un cobertizo por parcela. Se entiende por casos excepcionales aquéllas preexistencias que no superen los parámetros máximos indicados en las normas.

5.2. Colocación de los cobertizos

1. La colocación de los cobertizos se realizará:

- a) En cualquier punto de la parcela, excepto en la franja de separación de la calle.
- b) Si existe un cobertizo en la propia parcela o en la vecina, el nuevo cobertizo se adosará a aquél formando un único volumen, salvo que el edificio o la topografía u otras circunstancias imposibiliten esta situación. Si el cobertizo existente no extendido en situación apropiada, o extendido en volumen disconforme, situación precaria o estado ruinoso, no será obligatorio aplicar este precepto.
- c) Si el cobertizo se adosa a la parcela vecina no podrá tener la cubierta transitable; verterá las aguas a la parcela propia y no podrá utilizar la valla como pared de apoyo a no ser que sea propia.
- d) La parte del cobertizo adosada a lindes que sobrepase la valla se tendrá que tratar con materiales de acabado, sin poder abrir ventanas a vecino.
- e) Los cobertizos se podrán colocar en la franja de separación de la edificación principal y la alineación de la calle, siempre y cuando se considere como "sustitución de tierras". Los materiales de acabado en la calle serán los mismos que los de la valla.

5.3. Barbacoas

Las barbacoas se podrán ubicar en cualquier punto de la parcela, siempre y cuando se deje la separación a calle correspondiente a cada subzona.

5.4. Piscinas

Las piscinas encastradas en el suelo se podrán situar en cualquier punto de la parcela, siempre y cuando se deje una separación de 1 metro a lindes y 2,5 metros a calle.

El entorno transitable de la piscina situado junto a lindes no se podrá elevar en ningún caso.

6. Materiales de acabado de fachada, cubierta y colores

Tendrán que ser adecuados en el entorno donde se sitúa la edificación.

7. Espacio libre de parcela

El espacio libre de la parcela se podrá pavimentar como máximo en un 50% de su superficie, excluida la superficie edificada.

8. Cuadro de parámetros específicos de las subzonas de la zona 5

Subzona	Superficie mínima (m2)	Fachada mínima (m)	Ocupación máxima (%)	Coef. de edific. m2t/m2s (máximo)	Separaciones a calle (m) (mínimas)	Separaciones a vecinos (m) (mínimas)
5a	400	15m	40	0,60	6m (Costablanca, Sta. Teresita y manzana con frente a c Sol (Núcleo):	3
5b	800	20m	20	0,40	10	5
5c	3000*	30m	10	350 m2st (techo máximo)	10	5

*En esta zona, la parte de parcela actual calificada como Vp computa en la superficie a considerar como mínima.

Para las zonas 5a y 5b, las parcelas en las que por su dimensión, forma y/o fachada a dos calles o en esquina, no se pueda inscribir un círculo de 9m de diámetro después de aplicar las distancias a calle y a vecinos, se permite reducir los parámetros según el siguiente cuadro:

Subzona	Separaciones a calle (m) (mínimas)	Separaciones a vecinos (m) (mínimas)
5a	4m (Costablanca y Sta. Teresita:3m)	2
5b	6	3

9. Condiciones de uso

- a) El uso principal en la zona 5 es la vivienda (univivienda).
- b) Son usos condicionados (a la existencia de la univivienda):
 - Recreativo cultural, social y de restauración
 - Pequeño comercio
 - Oficinas y servicios
 - Educativo
 - Deportivo
 - Sanitario asistencial
 - Industrial categoría 1a
 - Residencial colectivo

10. Aparcamiento

El aparcamiento es obligatorio, en el interior de la parcela, en edificación cubierta y cerrada, con una dotación de dos plazas como mínimo por parcela.

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 expresamente previstos para estas actividades. Corresponde a las edificaciones colocadas 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. Tipos de ordenación

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

3. Condiciones de la parcelación y de 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 t/m ² s	1,6 m ² t/m ² s
Ocupación máxima	100%	80%
Coficiente máximo de volumetría	10 m ³ /m ²	6 m ³ /m ²
Alineación de la fachada	Alineación a vial, excepto cuando se grafía otra alineación	Retranqueo obligatoria de la fachada a 6m 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 las mismas 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 3 plazas de aforo.

4.2. Vado

Todos los propietarios están obligados a hacerse su propio vado, según la 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 25m² 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 arbolado y ajardinado obligatorio.

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

4.4. Espacios no edificables (espacios libres de parcela)

Se tendrá que proceder al arbolado y ajardinado del límite posterior de las parcelas en orden a minimizar el impacto paisajístico.

Los espacios que tienen que quedar libres de edificación quedarán limitados en cuanto a su uso a:

a. En cuanto 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 arremetidas y depósitos soterrados.

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

Espacios para maniobra y circulación de vehículos.

Aparcamiento de vehículos sin cubrir, combinándolo 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 arremetidas y depósitos soterrados.

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

En caso de utilización de estos terrenos que tienen que quedar libres de edificación para depósito temporal o pila de materias primas, productos intermedios, productos acabados o mercancías, habrá que limitar 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 se tendrán que sistematizar con vegetación y jardinería.

4.6. Posibilidad de compartimentación

Únicamente se permite la existencia y funcionamiento de una actividad por parcela. Por 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 opacos los primeros 0,90m 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 exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores y de otros no consumidores finales.

Los talleres de reparación.

Todos estos usos son 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 a la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales al medio sean debidamente corregidos.

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

5.3. En lo que concierne 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 comercio pequeño (hasta 600m²) y el comercio medio (hasta el 1.300m²). El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece a 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.

-I, con carácter complementario:

- Uso 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 se tendrá que regular con el instrumento urbanístico adecuado, de acuerdo con estas Normas.

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

Artículo 129. Zona industrial aislada (Clave 7)

1. Definición

a) Abarca las áreas destinadas específicamente al uso industrial y terciario, que se dan en los polígonos expresamente previstos para estas actividades. Corresponde a las edificaciones que se colocan aisladas en la parcela.

b) Se diferencian las siguientes subzonas:

Subzona 7a: Industria aislada en parcela pequeña. Corresponde a las edificaciones industriales y terciarias que se colocan aisladas en la parcela, sobre parcela pequeña. Se diferencian las siguientes sub-subzonas:

* 7a1. Se conforman unidades mínimas de agrupación, que obligatoriamente tendrán que adoptar la forma de compartimentación de naves pequeñas de superficie igual o inferior a los 300m² de ocupación.

* 7a2. Se conforman unidades mínimas de agrupación, que podrán adoptar la forma de compartimentación de naves pequeñas.

* 7a3. Con altura limitada.

*7a4. Con altura libre.

* 7a5. Con coeficiente de volumetría y ocupación específicas (Polígono industrial del Llobregat). Sus parámetros son los fijados en el presente artículo, y en el anexo donde se concreta para cada una de las parcelas.

Subzona 7b: Industria aislada en parcela media. Corresponde a las edificaciones industriales y terciarias que se colocan aisladas en la parcela, sobre parcela media.

Subzona 7c: Industria aislada en parcela grande. Corresponde a las edificaciones industriales que se colocan aisladas en la parcela, sobre parcela grande, con volumetría específica.
Se diferencian dos subzonas 7c1 y 7c2, recogiendo los parámetros deducidos de los convenios firmados.

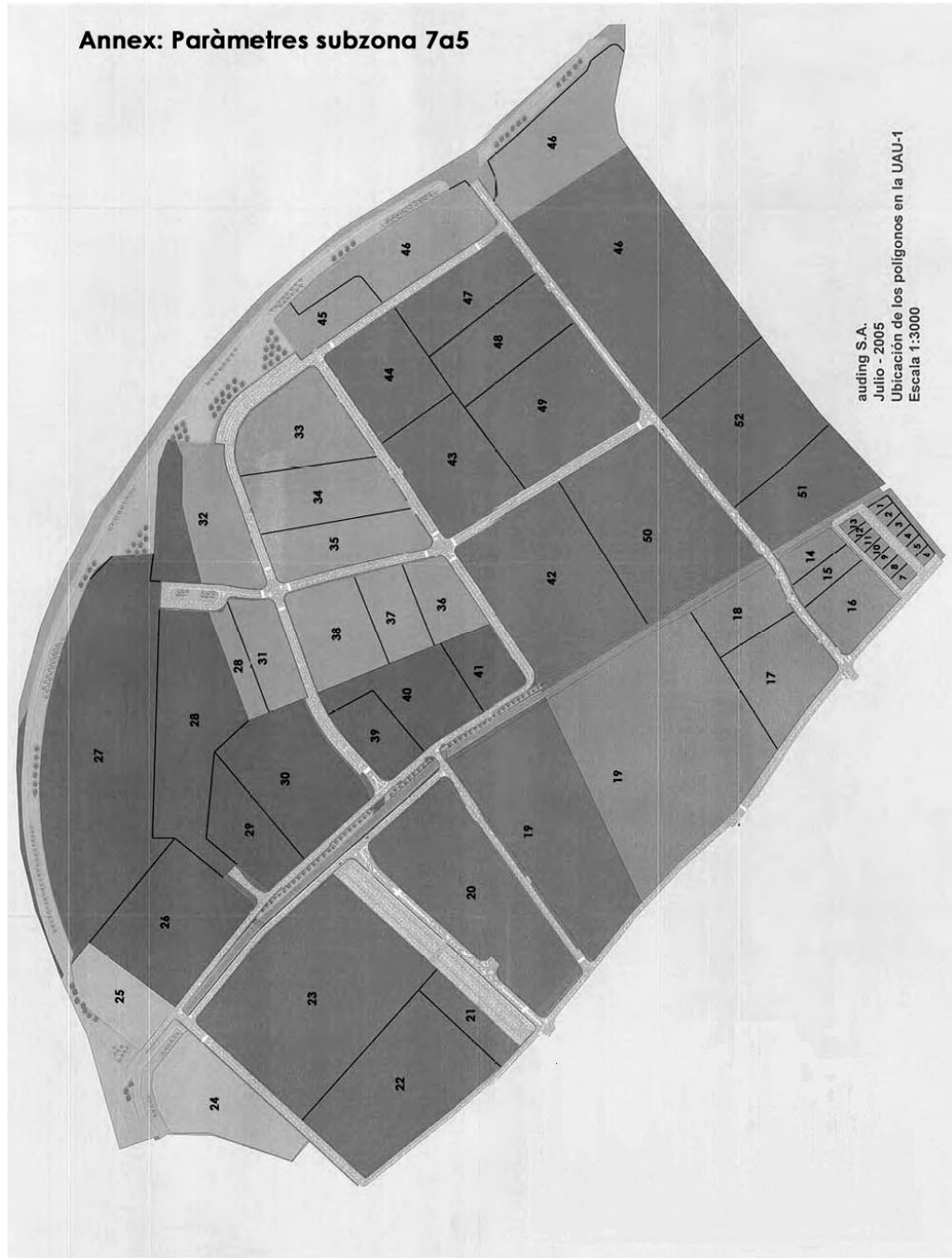
Subzona 7d: Industria aislada en el campo. Comprende aquellos terrenos actualmente ocupados por una actividad industrial no incluidos en las tramas urbanas. En estos suelos se prevé que se mantenga la actividad, indicando las medidas correctoras que se tienen que aplicar y cuáles son las condiciones para obrar en ellas, sin incrementar el volumen actual. Se diferencian las siguientes sub-subzonas:

- 7d1. Cartisa
- 7d2. Tecasa

2. Tipos de ordenación

- a) En las subzonas 7a y 7b, les corresponde el tipo según edificación aislada.
 b) En las subzonas 7c y 7d les corresponde el tipo según definición volumétrica.

parcela	ocupación máx. parcela	coef. de volumetría
	%	m ³ / m ²
14	50,00%	5,00
15	50,00%	5,00
16	50,00%	5,00
17	50,00%	5,00
18	50,00%	5,00
19	50,00%	5,00
20	50,00%	5,00
21	50,00%	5,00
22	50,00%	5,00
23	50,00%	5,00
24	50,00%	5,00
25	50,00%	5,00
26	50,00%	5,00
27	50,00%	5,00
28	50,00%	5,00
29	50,00%	5,00
30	50,00%	5,00
31	50,00%	5,00
32	50,00%	5,00
33	50,00%	5,00
34	61,00%	6,10
35	50,00%	5,00
36	50,00%	5,00
37	52,00%	5,19
38	54,00%	5,38
39	50,00%	5,00
40	50,00%	5,00
41	50,00%	5,00
42	80,00%	8,13
43	50,00%	5,00
44	50,00%	5,00
45	50,00%	5,00
46	70,00%	10,00
46 bis		
47	50,00%	5,00
48	50,00%	5,00
49	50,00%	5,00
50	80,00%	8,13
51	50,00%	5,00
52	50,00%	5,00



3. Condiciones de la parcelación y de la edificación de las subzonas 7 a, 7b, 7 c y 7d

	7a					7b	7c		7d	
	7a1	7a2	7a3	7a4	7a5*2		7c1	7c2	7d1	7d2
Parcela mínima	2.500 m ² s					7.500 m ² s	15.000 m ² s	10.000 m ² s	29.243 m ² s	101.260 m ² s
Fachada mínima	40 m					50 m	70 m	50 m		
Coefficiente edificabilidad neta (C.E.N.)	1,20 m ² st/m ² s	0,80 m ² t/m ² s *2	libre			libre	libre		libre	0,16 m ² st/m ² s
Coefficiente edificabilidad neta (C.E.N.) para nuevos usos terciarios	1,20 m ² st/m ² s	0,80 m ² t/m ² s *2				1,40 m ² st/m ² s	libre		libre	0,16 m ² st/m ² s
Coefficiente de volumetría	6 m ³ /m ² s	4 m ³ /m ² s	4 m ³ /m ² s*1	s/ anexo *1		6,5 m ³ /m ²	10 m ³ /m ²	20 m ³ /m ² s	5,5 m ³ /m ² s	> 1,17 m ³ /m ² s
Ocupación máxima	60%	50%		s/ annex		70%	80%	85%	68,50%	15,01%
Separacions a llinars	10m					10 m	Altura del edificio con un mínimo de 10m	10m		
Separaciones a calle	10m					10 m	Altura del edificio con un mínimo de 10m			

*1 – Excepto en Can Cases del Riu 5m³/m² y Santa Rita con un coeficiente de volumetría de 9'15m³/m².

*2 – La parcela 46 del polígono Llobregat (con clave 7a5) tendrá un coeficiente de edificabilidad neta libre.

4. Condiciones común a todas las zonas industriales4.1. Aparcamiento

Se preverá dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie edificada, a excepción de la zona 7c2 y la parcela 46 del polígono industrial del Llobregat.

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

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 3 plazas de aforo.

4.2. Vado

Todos los propietarios están obligados a hacerse su propio vado, según la ordenanza municipal de vados.

4.3. A Jardinado perimetral.

Se tendrá que proceder al arbolado y ajardinado del perímetro de las parcelas en orden a minimizar el impacto paisajístico. El arbolado y ajardinado se ajustará a lo establecido en la ordenanza municipal del paisaje urbano.

4.4. Entrada y salida de vehículos

El diseño del edificio, la posición de este respecto de los límites de la parcela, y el sistema de acceso, tienen que tener en cuenta la anchura de la calle y el radio de giro de los diferentes vehículos, para permitir las maniobras de entrada y salida sin invadir el carril del lado opuesto de la calle.

4.5. Taludes

Los taludes se tendrán que sistematizar con vegetación y jardinería.

4.6. Vallas

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

4.7. Construcciones auxiliares

a) Se admiten las construcciones auxiliares o anexas, siempre y cuando no superen el 5% de la ocupación de la parcela. Esta superficie sólo computará a efectos de ocupación máxima y edificabilidad en las zonas 7a1 y 7a2, mientras que en el resto de zonas no computará. Estas construcciones sólo podrán estar dedicadas a: estaciones receptoras de gas, estaciones transformadoras de electricidad, casetas de vigilancia, básculas, armarios de arremetidas, depósitos soterrados y marquesinas para aparcamiento de vehículos.

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

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

4.8. Espacios no edificables (espacios libres de edificación),

Se tendrá que proceder al arbolado y ajardinado del perímetro de las parcelas en orden a minimizar el impacto paisajístico.

Los terrenos que tienen que quedar libres de edificación quedarán limitados en cuanto a su uso a:

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, casetas de vigilancia, básculas, armarios de arremetidas y depósitos soterrados, y marquesinas para aparcamiento de vehículos.

En ningún caso se podrán utilizar estos espacios libres de edificación, para depósito de residuos de ningún tipo, así como tampoco para la instalación de silos, depósitos, compresores, equipos de aire acondicionado, el estacionamiento permanente de vehículos industriales o de transportes, el conjunto de rampas y muelles de carga, depósitos, instalaciones, maquinaria con soporte fijo, contenedores y cualquier otro similar.

Al respecto del punto anterior, se entenderá por estacionamiento permanente, todo aquél originado por un vehículo que esté más de 3 días seguidos estacionado. En consecuencia, el aparcamiento, aunque sea todos los días (o cada noche) de vehículos que van y vienen en función de su actividad

en la parcela, será admitido.

En caso de utilización de estos terrenos que tienen que quedar libres de edificación para depósito temporal o pila de materias primas, productos intermedios, productos acabados o mercancías, habrá que limitar su altura a 20 cm por debajo de la valla en una franja de 10 metros de separación a límites de parcela y a 3m de altura del resto de la parcela en las zonas 7a1 y 7a2, y a 6m de altura del resto de la parcela de las otras zonas.

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.

4.9. Plantas soterradas.

Para considerar una planta como soterrada, y no como planta baja, todos los puntos del perímetro de su techo tendrán que situarse, como máximo, a 1m por encima del terreno exterior, excepto el tramo de fachada necesario para la rampa de acceso.

4.10. Pilas de chatarra en las áreas calificadas como 7c2.

Para medir la distancia de separación a umbrales de las pilas de chatarra en los patios no edificados de industrias y que computan a efectos de ocupación, se tomará como alineación de la pila el reborde exterior en el promedio de su altura y la base podrá ocupar parte del margen de separación al umbral y como mínimo tendrá que dejar 5m. sin ocupar.

5. Posibilidad de coexistencia de diversas actividades en una sola parcela

Sub-subzonas 7a1 y 7a2:

- a) Cuando en estas zonas las unidades mínimas de agrupación se compartimenten en naves pequeñas, en cada una de estas naves se podrá desarrollar una actividad independiente con licencia ambiental separada.
- b) En este supuesto, cada actividad deberá disponer de conexión independiente a los servicios urbanísticos a efectos de control ambiental.
- c) Las diferentes naves pequeñas tendrán que constituir sector de incendios independientes con paredes compartimentadoras e estabilidad y resistencia al fuego de 240 minutos.

Subzonas 7a3, 7a4, 7a5, 7b, 7c:

- a) Se permite el funcionamiento de diversas actividades en una sola parcela siempre y cuando cumplan alguna de las siguientes condiciones:
 - Las actividades forman parte de una línea productiva desde la materia prima a su distribución final, incluido el tratamiento de los residuos generados en los diversos procesos.
 - Las actividades forman parte de un conjunto de servicios en la red viaria. Como una gasolinera y bar-restaurante y/u hotel u otros similares.

La actividad que coexiste con la principal de la parcela es una antena de telefonía móvil en una zona definida específicamente para este uso en este POUM, en cuyo caso esta actividad se podrá añadir como compatible con la principal de la parcela y además, disponer de licencia ambiental separada.

Subzona 7d:

Sólo se permite el funcionamiento de las actividades legalizadas en las parcelas en el momento de aprobar este POUM.

En ningún caso se permiten las compartimentaciones en altura que comporten un mayor techo aprovechable.

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 a 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 136/199, anexos II.2 e 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 se tendrá que regular 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 para clave 7a2 y situación 10 y 11 para clave 7a3.
- 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 de otros no consumidores finales.
- 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 a 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 136/199, anexos II.2 e III. También se admitirán la actividad de laboratorio de análisis y de investigación incluidas en el anexo II.1 y las actividades inocuas. Para la clave 7a3, también Se admitirá el anexo II.1 a los ámbitos de Castellbisbal Sur.

En lo que concierne 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 comercio y el comercio mediano. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En todo 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 se tendrá que regular 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 y 11 y en los ámbitos: área industrial del Llobregat, Sant Vicenç, y Ca n'Esteper, también 4ª categoría en situaciones 10 y 11.
- 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 de 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 es admitida.

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 a la seguridad públicas y que los efectos perjudiciales en el medio sean debidamente corregidos.

Se admiten las actividades del Decreto 143/2003 de modificación del Decreto 136/199, anexos I, II.1, II.2 y III y las actividades inocuas.

En lo que concierne 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 comercio, el comercio mediano y el gran comercio. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En todo 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 se tendrá que regular 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 y 11

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 de otros no consumidores finales.

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 a 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 136/199, anexos I, II.1, II.2 e III y las actividades inocuas.

En lo que concierne 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 comercio, el comercio mediano y el gran comercio. El uso comercial se adaptará a las condiciones que establece la normativa reguladora de los equipamientos comerciales. En todo 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 a zona 7b por ámbito; y 2 actividades a zona 7c por ámbito)
- Recreativo Cultural y social (1 actividades a zona 7b por ámbito; y 2 actividades a zona 7c por ámbito)
- Deportivo (1 actividades a zona 7b por ámbito; y 2 actividades a zona 7c por ámbito)
- Servicios técnicos (1 actividades a zona 7b por ámbito; y 2 actividades a zona 7c por ámbito)
- Servicios medioambientales (1 actividades a zona 7b por ámbito; y 2 actividades a 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 se tendrá que regular 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.

Artículo 130. Zona de dotaciones y servicios (Clave 8)

1. Definición

a) Abarca las áreas urbanas destinadas a actividades relacionadas con el turismo, la restauración, actividades lúdicas y dotaciones culturales, así como vivienda asistida, todas ellas de **titularidad privada** (no incluye las áreas de titularidad pública, que quedan adscritas al sistema de equipamientos, de vivienda de dotación pública). Corresponde a edificaciones que se colocan aisladas en la parcela.

b) Se diferencian las siguientes subzonas:

Subzona 8a: Hotelero.

Subzona 8b: Alojamiento colectivo, vivienda asistida (residencia de jóvenes y de gente de la tercera edad), servicio turístico y de restauración, dotación cultural (fundación privada, centro de investigaciones, centro espiritual privado) Dotaciones lúdicas, recreativas (cine, bolera, centros lúdico-deportivos, balnearios,...) y hotelero.

2. Tipos de ordenación: corresponde el tipo según edificación aislada

3. Condiciones de la parcelación y de la edificación

	8a	8b
Parcela mínima	existente (se admite la agrupación)	existente (se admite la agrupación)
Fachada mínima	existente	existente
Edificabilidad máxima	1,50 m2t/m2s	0,6 m2t/m2s*
Ocupación máxima	50%	40%
Separaciones a umbrales	3m	3m
Separaciones a calle	6m	6m
Núm. plantas	PB+3PP	PB+1PP
Altura máxima	14,00m	8,00m
Planta sótano ocupación	100%	100%

*Complementariamente a esta edificabilidad, en las parcelas calificadas como 8b que contengan una edificación catalogada se permite una ampliación de ésta que no supere el techo equivalente a 0,2 m²/m²s de la unidad de zona.

4. Construcciones auxiliares:

- a) Se admiten las construcciones auxiliares o anexas, independientes de la principal, siempre y cuando no superen el 5% de ocupación, con un máximo de 50m² de techo. Esta superficie computará a efectos de ocupación máxima y edificabilidad.
- b) Se podrán situar en la franja de separación en los límites de parcela,
- c) Su altura máxima es de 5m, pero en caso de estaciones transformadoras de electricidad se podrá llegar a los 6m si la instalación lo requiere.

A las edificaciones necesarias por los servicios de compañías suministradoras no les resultan aplicables las condiciones mínimas previstas en los apartados anteriores a las que se sujeta la posibilidad de implantar edificaciones auxiliares.

5. Condiciones de uso:

Están permitidos los siguientes usos:

- Residencial
- Hotelero
- Comercial pequeño.
- Oficinas y servicios
- Sanitario asistencial
- Educativo
- Recreativo cultural, social y de restauración.
- Deportivo, excepto hípica y similares
- Religioso

6. Aparcamiento

La dotación mínima será la establecida según la regulación general de este POUM. Previsión de garaje y aparcamiento en los edificios.

Artículo 131. Zona de verde privado (Clave Vp)

1. Definición

Abarca aquellos terrenos insertados en el tejido urbano, de titularidad privada, que tienen que ser preservados de la edificación. Se incluyen jardines privados, comunitarios.

2. Edificabilidad y condiciones de la edificación

- a) En la zona Vp no se permite ningún tipo de edificación.
- b) Los terrenos calificados como Vp no computan a efectos de ocupación, edificabilidad, volumetría, así como por el resto de parámetros referidos a la edificación, a excepción de Can Nicolau de Dalt, en cuanto a la parcela mínima.

3. Condiciones de uso

El uso principal es espacio libre. Se admite el uso de aparcamiento al aire libre.

CAPÍTULO III - ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN EN SUELO URBANO SECCIÓN 1a – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 132. Ámbitos de planeamiento y polígonos de actuación urbanística en suelo urbano

1. Para la regulación del suelo urbano, este POUM delimita polígonos de actuación y ámbitos para su posterior desarrollo mediante planes de mejora urbana y las condiciones a las que se tendrá que sujetar el desarrollo de cada uno de estos ámbitos se recogen en los siguientes artículos. Las determinaciones sobre sistemas establecidas para cada uno de los sectores sometidos a planeamiento derivado podrán ser ajustadas y precisadas en el correspondiente instrumento de desarrollo, excepto aquellos sistemas cuya ubicación se prevé como vinculante.
2. La ordenación contenida en este POUM para los polígonos de actuación en suelo urbano es vinculante.
3. La delimitación de los diferentes ámbitos de planeamiento y polígonos de actuación se ha grafiado sobre los planos de ordenación, así como a las fichas que se incluyen en el anexo 1 de estas Normas.
4. En la ficha de cada uno de los ámbitos, se determinan las cargas y obligaciones de los propietarios, sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones de la legislación urbanística y las establecidas a todos los efectos en este POUM

SECCIÓN 2a – SECTORES DE MEJORA URBANA

Artículo 133. Definición y características de los sectores de mejora urbana definidos por el Plan

1. El POUM define los siguientes sectores, a desarrollar mediante un Plan de Mejora Urbana:
 - ARI-SMU 02 – Bodegas
 - ARI-SMU 03 – Fábrica de Mármoles
 - ARI-SMU 04 – Calle Estació
 - ARI-SMU 05 – Cementerio
2. Los Planes de Mejora Urbana que se tendrán que aprobar en desarrollo de los sectores de mejora urbana delimitados por este POUM tendrán que respetar las condiciones que se establecen en las fichas normativas correspondientes a cada uno de los ámbitos y que se incorporan en la presente normativa.

SECCIÓN 3a – POLÍGONOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 134. Ejecución del Plan en suelo urbano

1. En suelo urbano no incluido en ámbitos o sectores sometidos a planeamiento derivado, la ejecución del Plan de Ordenación Urbanística Municipal se llevará a cabo por polígonos de actuación urbanística completos, definidos por el propio POUM, que permitan, al menos, la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y las cargas derivadas de la ordenación. De otro modo, en los supuestos en que los terrenos no estén incluidos en un polígono para el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, se puede hacer la ejecución de manera puntual o aislada.
2. La delimitación de los polígonos de actuación previstos en este Plan, sean continuos o discontinuos, se efectúa atendiendo a los siguientes requisitos:
 - a) que por sus dimensiones y por las características de la ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo previstas por el planeamiento.
 - b) que cuando pertenezcan a un mismo sector, estén equilibrados en cargas y beneficios y hagan posible su distribución equitativa.
 - c) que tengan entidad suficiente para justificar técnicamente y económica la autonomía de la

actuación.

3. La delimitación de polígonos de actuación urbanística comporta, de acuerdo con estas normas el cumplimiento de las determinaciones concretas previstas para los suelos que los integran y los deberes previstos en el indicado precepto y el resto de disposiciones del POUM aplicables.
4. La apertura y ampliación de viales sobre solares o edificios en suelo urbano comportará la cesión obligatoria y gratuita del suelo previa al otorgamiento de la licencia, sin necesidad de la delimitación de un polígono de actuación, cuando esta cesión sea compensada bien por el hecho de originar nuevos solares, o bien por las condiciones diferenciales de edificación previstas por el Plan.

En todos los otros supuestos, o en las reservas por otros hasta que los señalados anteriormente, la adquisición se hará mediante la expropiación.

El coste de estas expropiaciones, así como el de las obras de urbanización, podrá ser repercutido a los propietarios que resulten especialmente beneficiados para la actuación urbanística, mediante la imposición de contribuciones especiales, habiendo sido delimitada previamente el área urbana beneficiaria de la mejora.

Artículo 135. Definición y características de los polígonos de actuación delimitados por el Plan.

1. Este POUM delimita en suelo urbano los siguientes polígonos de actuación:
 - ARI - PAU 01** “Manzana Ayuntamiento”
 - PAU 01** “Cinemática”
 - PAU 02** “Balcó de l’ermita”
 - PAU 03** “Forja”
 - PAU 04** “Can Margarit”
 - PAU 05** “Can Pedrerol de Bajo”
 - PAU 06** “Can Costa”
 - PAU 07** “Ca n’Oliveró”
 - PAU 08** “Can Santeugini”
 - PAU 09** “Ca n’Esteper”
 - PAU 10** “Farigola”
 - PAU 11** “Polígono de Sant Vicenç”, **en suelo urbano consolidado.**
2. Las determinaciones concretas de los suelos que integran los polígonos de actuación urbanística delimitados por este POUM, así como las determinaciones relativas a los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita y su destino y uso se contienen en las fichas normativas de cada polígono que se incorporan en el anexo en la presente normativa.

TÍTULO SEXTO - REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 136. Definición del suelo urbanizable

El suelo urbanizable comprende aquellos terrenos que este Plan de Ordenación Urbanística

Municipal considera necesarios y adecuados para garantizar el crecimiento de la población y la actividad económica, bajo el principio del desarrollo urbanístico sostenible definido en la legislación urbanística vigente y a la Memoria de este POUM.

Artículo 137. Categorías de suelo urbanizable

Este Plan de Ordenación Urbanística Municipal clasifica dos categorías de suelo urbanizable, que se corresponden con:

- Suelo urbanizable delimitado, constituido por aquellos sectores delimitados específicamente, que son susceptibles de transformación urbanística, de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente normativa para cada sector, mediante la formulación, tramitación y aprobación definitiva del correspondiente plan parcial, y la ejecución de los correspondientes instrumentos de gestión
- Suelo urbanizable no delimitado, el desarrollo del que únicamente será posible cuando se produzcan las circunstancias previstas en este POUM y de acuerdo con las condiciones establecidas en la presente normativa para cada sector, mediante la formulación, tramitación y aprobación definitiva del correspondiente plan parcial de delimitación, y la ejecución de los correspondientes instrumentos de gestión.

Artículo 138. Delimitación y ordenación del suelo urbanizable

1. Este Plan de Ordenación Urbanística Municipal delimita los sectores de suelo urbanizable en los planos de ordenación.
2. Este Plan especifica en el capítulo II de este Título las determinaciones básicas para la redacción del posterior planeamiento derivado para cada uno de los sectores del suelo urbanizable que contempla.
3. Los planes parciales podrán completar las previsiones establecidas en este Plan de Ordenación Urbanística Municipal pero no modificarlas. En todo caso, de acuerdo con lo que establece la legislación urbanística vigente, la totalidad del suelo de cesión obligatoria y gratuita para sistemas urbanísticos en cada sector de planeamiento parcial, podrá ser aplicada a uno o más de uno de los destinos posibles, siempre y cuando la destinación no se prevea en este POUM como vinculante, manteniendo sin embargo que:
 - a) La superficie de suelo destinada a cada sistema urbanístico de equipamientos y espacios libres respetará los porcentajes mínimos señalados para cada uno de los sectores en la presente normativa.
 - b) El sumatorio de las superficies de suelo destinadas conjuntamente a equipamientos y espacios libres en el Plan Parcial, no será inferior a la misma suma que resulta de la aplicación de los estándares señalados en la legislación urbanística vigente.

Artículo 139. Régimen del suelo urbanizable

1. Los propietarios de suelo urbanizable tienen, junto con las cargas previstas específicamente para cada uno de los sectores en la presente normativa, los siguientes deberes:
 - a) Repartir equitativamente los beneficios y cargas derivados del planeamiento
 - b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo reservado por el planeamiento para sistemas urbanísticos.
 - c) Costear y, si se tercia, ejecutar la urbanización —sin perjuicio del derecho a resarcirse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua, de suministro de energía

eléctrica, de distribución de gas — y la infraestructura de conexión a las redes de telecomunicaciones, a cargo de las empresas suministradoras en la parte que, según el reglamentación específica de estos servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios.

- d) Ejecutar en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico la construcción de la vivienda protegido que eventualmente les corresponda.
- e) Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento urbanístico.
- f) Conservar las obras de urbanización, agrupados legalmente como junta de conservación, en los supuestos en que se haya asumido voluntariamente esta obligación, o bien lo imponga justificadamente este Plan o, en su caso, el Programa de actuación urbanística municipal o la normativa urbanística vigente.
- g) Ceder obligatoriamente y gratuita a la administración actuante el suelo, dentro del sector, donde se pueda edificar el techo correspondiente al 10% del aprovechamiento urbanístico del sector.

Esta cesión de suelo puede ser sustituida por el suyo equivalente a otros terrenos fuera del sector si se pretende mejorar la política de vivienda o si la ordenación urbanística da lugar a una parcela-única e indivisible. En este último caso, la cesión puede ser sustituida también por lo equivalente de su valor económico. En todos los casos, lo equivalente se debe destinar a conservar o ampliar el patrimonio público de suelo.

- h) Costear y, si procede, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación, y también las obras para la ampliación o refuerzo de estos sistemas que sean necesarias como consecuencia de la magnitud de la propia actuación, de acuerdo con las previsiones de este Plan al respecto, abarcando, de acuerdo con lo establecido por la legislación sectorial, la obligación de participar en los costes de implantación de las infraestructuras de transporte público que sean necesarias para que la conectividad del sector sea adecuada.
2. Los propietarios de suelo urbanizable tienen derecho al 90% del aprovechamiento urbanístico del sector o polígono de actuación, referido a sus fincas.
 3. La administración actuante participa en las cargas de urbanización que correspondan al suelo con aprovechamiento que reciba en cumplimiento de los deberes de cesión de los propietarios, salvo del supuesto que este suelo sea expresamente reservado, y así conste debidamente en el Registro de la Propiedad, para atender necesidades de vivienda, mediante promoción pública de viviendas bajo el régimen de alquiler o de cesión temporal de uso y que, en este caso, se mantenga la titularidad dominical del suelo por la Administración a lo largo de un plazo mínimo de treinta años. En el supuesto de reserva parcial, la participación del Ayuntamiento en las cargas de urbanización será proporcional al porcentaje de suelo no reservado.

CAPÍTULO II - DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 140. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable delimitado (SUR_D)

Este POUM delimita dos sectores de suelo urbanizable delimitado, que son los siguientes:

SURd 01 Sector Can Galí industrial

SURd 02 Can Nicolau de Dalt Residencial de vivienda.

Para los indicados sectores, el presente POUM precisa las determinaciones concretas de los suelos que lo integran, las cuales, excepto en cuanto a aquellos sistemas urbanísticos la ubicación de los que se prevé en la presente normativa como vinculante, podrán ser precisadas y ajustadas en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial Urbanístico.

Sus características y condiciones se indican en la ficha correspondiente (anexo 2 de estas Normas).

Artículo 141. Desarrollo del Plan en suelo urbanizable no delimitado (SUR_{ND})

1. Los sectores de suelo urbanizable no delimitado establecidos por este Plan, y sus usos principal son los siguientes:
 - SURnd 01 Sector Guinea norte.....Residencial de vivienda
 - SURnd 02 Sector Guinea sur.....Residencial de vivienda
 - SURnd 03 Can Flavià de les Illes.....Usos hoteleros y de estación de servicios
2. Cuando, de acuerdo con las circunstancias previstas en el presente POUM se apruebe el Plan Parcial Urbanístico de delimitación de los sectores indicados, esta categoría de suelo se registrará por lo establecido para el Suelo Urbanizable delimitado en los artículos correspondientes de estas normas y en la legislación urbanística vigente.

Las características y condiciones de cada sector se indican en la ficha correspondiente (anexo 2 de estas Normas).

TÍTULO SÉPTIMO - REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 142. Definición del suelo no urbanizable**

Este POUM clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que, por sus valores agrícolas, forestales, paisajísticos o ambientales o bien por el régimen de protección que se deriva de la legislación sectorial o del planeamiento territorial, se consideran incompatibles con su transformación urbanística, así como también aquellos terrenos que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 143. Zonas en suelo no urbanizable

1. Este POUM califica el suelo no urbanizable en dos zonas, la regulación detallada de cada una de las cuales se establece en el Capítulo II de este Título.
2. Las zonas en suelo no urbanizable previstas en este POUM son:
 - Zona de suelo agrícola de valor (clave 21), dentro de esta zona se distingue una subzona (clave 21L), que reconoce las características del suelo agrícola al cauce del río Llobregat, y otra (clave 21 J), que regula el uso de centro de jardinería.
 - Zona de suelo forestal de valor (clave 22)

Artículo 144. División, segregación y agrupación de fincas

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos ubicados en suelo no urbanizable, no podrán efectuarse segregaciones en contra de lo que dispone la legislación agraria y forestal.

Las actuaciones específicas de interés público se tienen que implantar sobre la superficie de

suelo que requiera su funcionalidad, la cual será susceptible de segregación siempre y cuando no dé lugar a un resto de finca matriz inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

2. Tendrán consideración de indivisibles aquellas fincas cuya dimensión sea inferior al doble de la unidad mínima de cultivo según el Decreto 169/1983 sobre unidades mínimas de cultivo (1Ha para regadío y 3Ha para secano), o según la normativa sectorial que lo pueda sustituir o de producción forestal, según Decreto 35/1990 sobre unidades mínimas forestales (25 ha). Se exceptúan:
 - Las parcelas con una dimensión igual menor a la unidad mínima de cultivo o de producción forestal si los lotes resultantes de la división son adquiridos por los propietarios de los terrenos contiguos, con la finalidad de agruparlos y formar una única finca.
 - Las parcelas con dimensión menor al doble de la unidad mínima de cultivo o de producción forestal cuando la diferencia con lo mínimo mencionado se pueda segregar con la finalidad especificada en el punto anterior.
3. Se prohíben de manera específica las divisiones o segregaciones de terrenos en los siguientes supuestos:
 - Cuando de la segregación resulten superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo o a la unidad mínima de producción forestal establecidas en la legislación correspondiente, exceptuando los casos mencionados en el apartado anterior.
 - Cuando la finca esté vinculada a una construcción y se considere indivisible por aplicación de las normas sobre superficies mínimas de terreno referidas a las construcciones en el suelo no urbanizable.
 - Cuando de la segregación resulte una finca que no tenga acceso directo ni inmediato a carreteras, pistas forestales u otras vías de dominio público ya existentes, excepto cuando tenga una servidumbre de paso legalmente constituida.
4. En suelo no urbanizable se prohíben las parcelaciones urbanísticas.
5. Las divisiones y segregaciones de fincas en suelo no urbanizable quedan también sometidas a licencia municipal, sin perjuicio de lo que dispone la legislación agraria o forestal.
6. Se permite la agrupación de las fincas actuales.
7. La superficie de terreno necesaria para la implantación de actuaciones específicas de interés público, podrá ser objeto de segregación, siempre y cuando no dé lugar a un resto de la finca matriz inferior a la unidad mínima de cultivo o forestal.

Artículo 145. Conservación y vallado de las fincas

1. Las fincas se tendrán que mantener 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 vallado de finca que se quiera llevar a cabo, requerirá licencia urbanística y deberá cumplir los requisitos previstos para cada zona.
3. Vallado de las fincas:
 - a) Las fincas rústicas podrán ser objeto de un cierre perimetral previa licencia municipal la cual 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 todos ellos que se tendrán que acreditar en la petición de la licencia,
 - b) Los cierres garantizarán, en todo caso, los derechos de paso existentes, especialmente los caminos tradicionales y los de uso público.

- c) El Ayuntamiento, al autorizar la valla perimetral tendrá que valorar la idoneidad de que la misma se construya en piedra seca o bien valla de montantes metálicos o de madera con hilado horizontal con luz mínima de 50 cm. Sólo en caso de cierre de parcelas con uso ganadero la valla podrá ser de hilado eléctrico.
- d) Las vallas, en el caso de ser necesarias, no tienen que romper la continuidad del medio ni la visión global del paisaje.
- e) Las fincas rústicas podrán ser cerradas con hilado metálico, 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 hilado tendrá que estar integrado en el suelo y la red de hilado será de tramado ancho, persiguiéndose siempre el principio de disminuir el impacto visual de los vallados sobre el entorno y la altura mínima necesaria para garantizar el paso libre de la fauna.
- g) Las vallas se separarán un mínimo de 6 m del eje de los caminos, ríos y torrentes, o de las servidumbres públicas correspondientes. Quedan excluidos de esta limitación los caminos de acceso a fincas.
- h) Se fomentará que los cierres preexistentes tomen las medidas oportunas para cumplir con lo que dispone este artículo.

Artículo 146. Protección del paisaje

1. Cualquier intervención en suelo no urbanizable, tendrá que asegurar el respeto a las condiciones naturales y paisajísticas del entorno en que se emplaza, garantizando su integración ambiental y el respeto a los relieves existentes.
2. No se permite, en suelo no urbanizable, la colocación de carteles y vallas de publicidad o análogas.

Artículo 147. Régimen general de las obras y usos en suelo no urbanizable

1. Los propietarios de suelo clasificado como no urbanizable tienen derecho a usar su propiedad, y a disfrutar y disponer de él de conformidad con la naturaleza rústica de los terrenos, y lo tienen que destinar a finalidades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas u otros vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que establezcan las leyes y el planeamiento.
2. En los terrenos comprendidos en cualquiera de las zonas de suelo no urbanizable, únicamente se podrán autorizar, y por medio del procedimiento que prevé la legislación urbanística vigente, las edificaciones, instalaciones y los usos establecidos en el artículo 47 de I DL 1/2005 cuando éstos estén permitidos expresamente por estas Normas, sin perjuicio de las actuaciones específicas para actividades o los equipamientos de interés público que se tengan que emplazar en el medio rural.
3. En todo caso, el establecimiento de cualquiera de las actividades autorizadas comportará la adopción de las medidas correctoras adecuadas para evitar la degradación del entorno, y para conseguir una total integración funcional respetuosa hacia el medio y una adecuación paisajística con el entorno donde se ubique. En este sentido, cualquier actuación en suelo no urbanizable requerirá de un estudio paisajístico y un informe justificativo de la necesidad de la actuación y de la adecuación ambiental de la misma y será siempre preceptiva la realización de estudios sobre la captación de agua potable, tratamiento de aguas residuales y residuos, cursos hídricos y accesos, teniendo en cuenta los caminos rurales presentes, la flora y la fauna.
4. No está permitida en ninguna de las zonas de suelo no urbanizable ni la ubicación ni la

construcción de nuevas viviendas, excepto en aquellas masías y casas rurales existentes incluidas en el catálogo (reguladas en el título VIII del presente POUM).

5. Las construcciones preexistentes en suelo no urbanizable destinadas a vivienda que no estén incluidas en el catálogo de masías y casas rurales o que no estén asociadas a explotaciones rústicas, pueden permanecer sobre el territorio con el uso mencionado y quedarán en situación de fuera de ordenación o disconformidad de acuerdo con las reglas establecidas en la Disposición Transitoria Sexta del RLU.
6. Las otras construcciones preexistentes en suelo no urbanizable, inadmitidas por la Ley de Urbanismo, quedarán en situación de fuera de ordenación o disconformidad de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima del RLU.

CAPÍTULO II - REGULACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 148. Zona agrícola de valor (clave 21)

1. Definición

Esta zona comprende aquellos 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 umbrales establecidos por estas normas, se someterán al procedimiento regulado en el artículo 48 del DL1/2005.

2.2. Se considerarán construcciones e instalaciones agropecuarias aquéllas 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, toda 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 podrán situarse 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.
- b) Para autorizar la construcción de pajares o pequeños cobertizos destinados a guardar herramientas del campo, se tendrán que cumplimentar 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 en la finca.
 - Los componentes de la edificación se integrarán en el entorno natural.
 - Como requisitos formales, habrá que acompañar a la petición de licencia una memoria y croquis justificativos de estos requisitos.
 - Si hubiese otro pajar, podrá ampliarse hasta la superficie total admitida.
- c) Para autorizar la construcción de grandes cobertizos, almacenes y garajes agrícolas y del resto de instalaciones agrícolas, se tendrán que cumplimentar los siguientes parámetros:
- La superficie mínima de la finca será la unidad mínima de cultivo.
 - La superficie edificable tendrá que 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 se tenga que sectorizar por cuestiones justificadas 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 en la finca.
 - Los componentes de la edificación se integrarán en el entorno natural.
 - Como requisitos formales, habrá que acompañar un proyecto redactado por técnico competente, debidamente visado, justificativo de estos requisitos.
 - Si hubiese otra edificación, podrá ampliarse hasta la superficie total admitida.
- d) Para autorizar la construcción de invernaderos se tendrán que cumplimentar 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) Tendrán que 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 tendrán que 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.
- c) La superficie mínima de la finca será la unidad mínima de cultivo, no siendo ésta inferior a 1'5 Has, en una única extensión.
- d) Las construcciones serán de planta baja, excepto las instalaciones anexas para las cuales sea técnicamente necesaria una mayor altura. La longitud no será superior a 50m, y el techo edificable máximo de 1.500 m².
- e) Los paramentos exteriores tendrán un tratamiento de fachada, serán de colores claros de la gama terrosa y no se admitirá como acabamiento final la obra de ladrillo visto. Se plantarán árboles del lugar situados en hilera paralelamente en las fachadas vistas.
- f) Tendrán que 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 estará condicionado al cumplimiento de las condiciones indicadas en los epígrafes anteriores del presente precepto.

3. Usos

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

3.2. Son usos condicionados de esta zona: Vivienda, residencial colectivo, hotelero (no admitiendo en ningún caso el uso hotelero en la modalidad de aparthotel), 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 por 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 forman parte de esta unidad de explotación.

Los usos condicionados que requieren de 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 en el art. 50.2 del DL1/2005 y en las condiciones que establezca el Catálogo o el Plan Especial de Protección del Patrimonio que lo debe desempeñar 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: 6m (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 tendrá que prever un mínimo de 5 plazas de aparcamiento por cada 100m²t 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 aquellas 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 caraváning y, el uso de apartahotel.

4. Modificación de la topografía

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

- No eliminar los márgenes de piedra existentes o rehacerlos si se tercia. La eliminación de los márgenes de piedra tiene que 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 reposarla si es preciso 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 terraplén, los taludes resultantes tendrán una altura no superior a 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.

Artículo 149. Zona forestal de valor (clave 22)

1. Definición

Esta zona comprende aquellos terrenos poblados de arbolado formando bosques o masas arbóreas, que es preciso proteger para mantener el equilibrio medioambiental en el territorio.

Se incluyen aquellos terrenos poblados de arbolado formando bosques o masas arbóreas, que es preciso proteger para mantener el equilibrio medioambiental al territorio, así como aquellas áreas con vegetación de estrato arbustivo y herbáceo, donde los árboles no forman aún unas masas boscosas adultas y maduras, debido al hecho de haber sufrido incendios forestales, y para las cuales, se tiene que aplicar un tratamiento adecuado para la gestión de su regeneración.

2. Edificación

Sólo se admiten aquellas edificaciones destinadas al mantenimiento del carácter forestal de la zona. En caso de existir edificaciones catalogadas, se admitirá en éstas los usos condicionados definidos en el siguiente punto.

3. Usos

3.1. En esta zona, el uso principal es el forestal. No se admitirán nuevas edificaciones destinadas a usos diferentes del principal,

3.2. Son usos condicionados de esta zona: Vivienda, residencial, hotelero (no admitiendo en ningún caso el uso hotelero en la modalidad de aparthotel), educativo, recreativo cultural y social, de restauración, deportivo. 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)

Los usos condicionados, que requieren de 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 lo debe desempeñar y la implantación de estos usos requerirá la redacción de un Plan Especial urbanístico.

3.3. Están prohibidos el resto de usos, excepto aquellas 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 caraváning, el uso de aparthotel y las actividades extractivas.

3.4. Con el objetivo de generar un conocimiento de las zonas de protección forestal (flora, fauna, comunidades, flujos, etc.), para protegerlas y gestionarlas correctamente se tendrán en cuenta aquellas actuaciones (estudios, planes, ordenanzas, etc.) que prevé el Plan de Acción Ambiental de Castellbisbal en este ámbito.

4. Modificación de la topografía

Se prohíbe cualquier modificación de la topografía actual excepto la necesaria para el arreglo de los caminos rurales, para la mejora de los cauces de los torrentes y para evitar desprendimientos de tierras en las carreteras. Estas actuaciones requerirán de autorización municipal.

5. Deberes de la propiedad

5.1. Los propietarios de fincas incluidas en esta zona son obligados a mantenerlas en las condiciones establecidas por la legislación en materia de incendios forestales, pueden recabar la ayuda de la Administración competente en la materia.

5.2. Asimismo, y a efectos de cumplimentar el objetivo de regeneración de las fincas que requieran de regeneración forestal, se podrá imponer a los propietarios todos o alguno de los siguientes deberes:

- Aclarada de masas jóvenes de pino carrasco
- Selección de rebrotes de madroño y de encina
- Limpieza del estrato arbustivo entorno los enebros
- Limpieza del estado arbustivo en general

TÍTULO OCTAVO - PROTECCIONES URBANÍSTICAS Y FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD

CAPÍTULO I - PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

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 a 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 no se apruebe el mismo, en relación con los elementos del patrimonio cultural catalogados se tendrán que respetar las siguientes normas de protección.

A) Edificios y elementos en suelo urbano

1. Se incluyen en esta protección aquellos 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 zona urbanística correspondiente.
 - b) Respetar los elementos de interés indicados en la ficha o que se puedan descubrir.
 - 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 contemplado 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 los 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 compongan, 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.
 - d) 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 zona urbanística correspondiente, en el supuesto de que en la ficha correspondiente al elemento se contemplen otros usos.

B) Edificios y elementos en suelo rústico

Se incluyen en esta protección aquellas edificaciones dignas de ser protegidas, pero carentes de un uso original agrícola y residencial, o si bien quedan en ruinas. El Catálogo podrá ser modificado por el Ayuntamiento de tal manera que aquellas 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 aquellos parajes que presentan especiales características en cuanto a la morfología, el arbolado y los elementos naturales.
2. En lo que concierne a su protección, habrá que redactar 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 preciso contemplar 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 de la información de que se dispone o superficie con un radio de 100 metros desde el centro del hallazgo que da lugar a el área de expectativa arqueológica o al yacimiento, superficie que se tendría que adaptar al parcelario.
 - Como medida protectora para proteger posibles yacimientos no documentados ni conocidos se tiene que establecer que la documentación del planeamiento derivado tendrá que contemplar y tener en cuenta los resultados de una prospección arqueológica de su ámbito.
 - No se puede planificar ninguna actuación que afecte el subsuelo en aquellos puntos donde haya un yacimiento arqueológico.
 - Todos los bienes que forman parte del Patrimonio cultural tienen que quedar representados en un plano, a una escala mínima de 1:5.000, donde se tienen que ver los límites del bien o el entorno de protección si se tercia y donde se tiene que especificar el nivel de protección.
4. Se cumplirá la legislación vigente sobre patrimonio:
 - Ley 9/93, 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.

5. 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.
6. 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 los 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.
7. La preservación del catálogo prevalece sobre la normativa urbanística fijada por el propio POUM hasta que se desplieguen los Planes especiales del patrimonio histórico-arquitectónico correspondientes.

Artículo 150 bis. Catálogo específico de masías y casas rurales susceptibles de reconstrucción o rehabilitación

1. Se incluyen en esta protección aquellas edificaciones originalmente destinadas a residencia relacionada con la agricultura, que presentan condiciones históricas, arquitectónicas y paisajísticas que las hacen dignas de ser conservadas.
2. Las fichas descriptivas que contiene el catálogo tienen la consideración de inventario de las edificaciones existentes en este tipo de suelo y será un plan especial lo que regulará los parámetros de la rehabilitación o reconstrucción de las edificaciones. Este plan especial puede posibilitar, si procede, por las características de la edificación, y al objeto de permitir una adecuada conservación, hasta un incremento máximo del 20% del volumen existente. Todo eso sin perjuicio de que, de acuerdo con la normativa urbanística y mientras no haya el plan especial referido, los particulares puedan promover planes especiales con las mencionadas finalidades referidos a las edificaciones en suelo no urbanizable incluidas en este catálogo.
3. Los usos permitidos en los elementos incluidos en este Catálogo son los definidos como tales en el artículo 47 de la LUC y 47 y 48 de su Reglamento. En el supuesto de que en las fichas individuales se contemplen otros usos posibles, no contemplados en los artículos mencionados, se tendrán que entender como condicionados y complementarios de los usos permitidos
4. Los diferentes Planes Especiales podrán marcar un radio de protección respecto al elemento atendiendo a las características a proteger y respecto de los posibles impactos visuales.

CAPÍTULO II - PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. MEDIDAS DE FOMENTO DE LA SOSTENIBILIDAD

Artículo 151. Condiciones de protección ambiental en suelo no urbanizable

- 1.- Para todas las actuaciones que puedan comportar un impacto ambiental negativo o riesgos ambientales o perjuicios análogos, y siempre y cuando lo determine la legislación sectorial vigente, será necesario redactar los informes ambientales necesarios según la legislación sectorial.
- 2.- Para la redacción de planes y programas derivados de este POUM, se cumplirá la normativa vigente relativa a efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.

Artículo 152. Condiciones de protección ambiental en el suelo urbanizable.

- 1.- Sin perjuicio de las determinaciones de este Plan de Ordenación Urbana Municipal y de las previsiones de la normativa vigente en cuanto al contenido de los planes parciales, es preciso indicar que, adicionalmente, en cuanto a la protección del medio ambiente, los planes parciales destinados a usos industriales tienen que prever:
 - Determinación específica y completa de la clase, categoría y envergadura de las industrias que se pueden instalar como consecuencia de los requerimientos ambientales del territorio.
 - Determinación de las infraestructuras y equipamientos necesarios para facilitar la gestión ambiental: red de vigilancia de la calidad de los recursos naturales afectados (aire, agua, suelo); infraestructura de recogida y tratamiento de aguas residuales; reservas de suelo para instalaciones de recogida selectiva y almacenaje, tratamiento, reciclaje y eliminación de residuos industriales de acuerdo con las determinaciones de la ley vigente reguladora de los residuos.
 - Ordenanzas específicas para la protección del medio, que –de acuerdo con la normativa vigente en cada una de las materias– tienen que regular, como mínimo, los aspectos relacionados con las aguas residuales, residuos, protección del ambiente atmosférico (emisiones a la atmósfera, protección del cielo nocturno), ruidos y vibraciones.
 - Asimismo, el planeamiento parcial tendrá que incorporar una evaluación de la suya potencial incidencia ambiental, atendiendo las fragilidades de los recursos naturales afectados así como la capacidad y vulnerabilidad del territorio que implica, a fin y efecto de introducir las medidas correctoras que procedan en la fase de desarrollo.
- 2.- Las instalaciones de nuevas industrias que sean susceptibles de emitir elementos contaminantes atmosféricos (principalmente PST) estarán sometidas a la presentación de estudios específicos que determinen la capacidad de carga de la zona y la eficiencia en el control de las emisiones por parte de la empresa que se quiera instalar, cuando se pretendan ubicar al polígonos industriales.
- 3.- Los planes parciales que desarrollen el suelo urbanizable tendrán que incorporar criterios de integración paisajística de los edificios y en aquellos puntos con elevada fragilidad visual, será necesario que vayan acompañados de un informe paisajístico que justifique que se opta por aquel proyecto con el menor impacto visual posible.

Artículo 153. Regulación de las emisiones a la atmósfera.

- 1.- Para aquellos contaminantes que no tengan fijado legalmente el límite de emisión registrarán los

niveles que se determinen, en su caso, en la licencia para el ejercicio de la actividad. Estas actividades quedan sometidas igualmente, si procede, a la obligación de instalar los sensores automáticos necesarios que permitan llevar a cabo las medidas de autocontrol que se señalen en la mencionada licencia.

Artículo 154. Regulaciones referidas a los ruidos y vibraciones.

- 1.- En suelos calificados como agrícolas de valor (clave 21) en este POUM, y dentro de SNU, queda prohibida toda actividad que a 100 metros de distancia de la fuente emisora comporte un nivel sonoro de 45 dB (A) en horario nocturno (22 h-7 h). En el caso de carreteras que tengan una intensidad media diaria igual o superior a 25.000 vehículos, este valor podrá incrementarse en 5 dB (A).
- 2.- En suelos calificados como forestales (clave 22) o como parque territorial (P2 y P2₂) en este POUM, y dentro de SNU, queda prohibida toda actividad que a 100 metros de distancia de la fuente emisora comporte un nivel sonoro de 42 dB (A) en horario nocturno (22 h-7 h). En el caso de carreteras que tengan una intensidad media diaria igual o superior a 25.000 vehículos, este valor podrá incrementarse en 5 dB (A).
- 3.- Las nuevas infraestructuras viarias del territorio, cuando pasen por suelo no urbanizable, tendrán que incorporar medidas para evitar la contaminación acústica, del tipo pantallas acústicas y pavimentos sonorreductores.

Artículo 155. Aguas residuales.

- 1.- Sin detrimento de una normativa sectorial superior aprobada con posterioridad al presente POUM que sea contraria a este artículo, los nuevos proyectos de urbanización en suelo urbano y urbanizable incorporarán un sistema de recogida de aguas separativo.
- 2.- Para el vertido de aguas residuales en la red de alcantarillado se tendrá que disponer, si resulta necesario, de un sistema de pretratamiento y depuración en origen que tendrá que permitir alcanzar los parámetros de vertido en la red de alcantarillado (vectores de contaminación y caudales) que resulten de las normas de gestión de la estación depuradora correspondiente y sean fijados por la Agencia Catalana del Agua, por ordenanza municipal o por el organismo a cargo de esta gestión.
- 3.- A todos los efectos (para todo el ámbito del municipio), cuando no sea posible la conexión con la red general de alcantarillado y, por tanto, con el sistema de tratamiento correspondiente, se tendrá que contar con sistemas de tratamiento autónomos para los cuales será necesaria la preceptiva autorización de vertido la Agencia catalana del agua. Queda prohibido cualquier vertido al cauce público sin la autorización mencionada.
- 4.- Está prohibido verter aguas residuales no pluviales o cualquier otro tipo de residuo en los cauces de los cursos de agua naturales (ríos y torrentes o rieras) o artificiales (canales, riegos, escorrentías).
- 5.- Será necesario que las masías y otras edificaciones diseminadas en SNU aseguren la eliminación de las aguas residuales con sistemas de depuración adecuados (conexiones en la red si es posible, sistemas biológicos, o decantadores que generen un afluente que cumpla la legislación vigente).
- 6.- Para la instalación de actividades potencialmente contaminantes será necesario que el ayuntamiento apruebe los sistemas de depuración o tratamiento previos para descargar los afluentes en niveles permitidos por la legislación vigente.
- 7.- Todas las actividades ubicadas en el municipio tienen que tener resuelto el sistema de vertido de aguas residuales de tal manera que no se contamine el medio.
- 8.- Todas las intervenciones que se desarrollen alrededor de torrentes o rieras tendrán que sujetarse

al cumplimiento de los “Criterios técnicos a tener en cuenta por la Agencia Catalana del Agua en la elaboración de los informes preceptivos en la tramitación del planeamiento urbanístico”, aprobados por Consejo de Administración de la Agencia Catalana del Agua, el 28 de junio de 2001.

Artículo 156. Residuos.

1.- Se prohíbe el abandono de residuos, su depósito o almacenamiento sin la correspondiente autorización.

Artículo 157. Residuos agrarios y ganaderos.

- 1.- Las explotaciones ganaderas tendrán que cumplir la legislación vigente en relación a la gestión de residuos agrarios
- 2.- Se prohíbe la aplicación de purines, provenientes o no de las explotaciones ganaderas del municipio, en el suelo fuera de los cultivos que lo admiten como fertilizante y nunca en las áreas agrícolas afectadas por la protección del sistema fluvial, red hídrica, las zonas tipificadas como vulnerables y donde las condiciones específicas de usos de esta regulación lo prohíba expresamente.
- 3.- No pueden ser base agrícola por el vertido de purines los bosques ni los cultivos de cereales que sean resultado de una acción subvencionada de restauración de paisaje agrícola tradicional, con el objetivo de no favorecer la presencia de especies nitrofilas en detrimento de la vegetación ruderal autóctona.

Artículo 158. Agroquímicos.

Está prohibido el abandono de envases de productos agroquímicos, la limpieza de cubos aplicadores de fertilizantes y fitosanitarios en cursos de agua naturales o artificiales.

Artículo 159. Derribos y otros residuos de construcción.

- 1.- La solicitud de licencia para obras de derribo, excavación y obras nuevas incluirá un documento que indique el volumen y los tipos de residuos que generarán; en este documento se especificarán las operaciones de separación o recogida selectiva y los receptores que gestionarán estos residuos. En todo caso, se priorizará el reciclaje o la reutilización en la misma obra.
- 2.- La gestión de los residuos generados como consecuencia de los procesos de ejecución material de trabajos de construcción, excavaciones y procesos de desmantelamiento y derribo de edificios de instalaciones, se tendrá que llevar a cabo de acuerdo con las determinaciones de la ley vigente y las ordenanzas municipales.

Artículo 160. Infraestructuras de tratamiento de residuos.

- 1.- La gestión de los residuos se llevará a cabo cumpliendo la normativa vigente y las ordenanzas municipales.
- 2.- Los particulares o entidades que realicen el tratamiento o la eliminación de residuos tendrán que

obtener una licencia municipal de actividad. El ayuntamiento favorecerá las iniciativas que tengan por objeto el reciclaje o la reutilización de los materiales residuales.

- 3.- Se prohíben los vertidos en zonas no determinadas por este uso.
- 4.- Para la instalación de plantas de tratamiento de residuos habrá que elaborar un plan especial urbanístico que tendrá que considerar, entre otras cuestiones técnicas (como la eliminación de olores, ruidos, etc.), el impacto ambiental de la actividad y las medidas correctoras a introducir, con especificación del destino de los residuos tratados.

Artículo 161. Protección de los suelos.

- 1.- Fuera de los ámbitos donde la presente normativa en Suelo No Urbanizable permita construcciones, estarán prohibidas las actividades que comporten la alteración o la erosión del suelo.
- 2.- En el caso de que sea necesario realizar movimientos de tierra, se tendrá que garantizar la formación de un nuevo suelo capaz de mantener los procesos ambientales y ecológicos que le son propios.
- 3.- Los trabajos con movimientos de tierra comportarán estudios previos en los cuales se definen las características del suelo, para que la futura restauración comporte la consecución de la situación inicial. Estos trabajos estarán sometidos al trámite de licencia municipal.
4. El movimiento de tierras tendrá que ser compensado en la misma área de transformación topográfica, sin que pueda haber un balance neto entre la extracción y el relleno diferente a 0.

Artículo 162. Condiciones para la protección de la biodiversidad.

- 1.- Protección de la flora y la fauna autóctonas y de los hábitats naturales
 - 1.1. Será necesario el seguimiento de la Directiva Europea 92/43 y su modificación de 1997 de protección de los hábitats naturales. En concreto, se consideran hábitats que necesitan especial protección aquéllos que aparecen en el catálogo como prioritarios o de especial interés.
 - 1.2. Los ajardinamientos públicos tendrán que estar constituidos –de forma prioritaria– por especies propias del lugar, y –obligatoriamente– por especies de clima mediterráneo no invasoras.
- 2.- Permeabilidad biológica

Cualquier actuación que suponga una barrera a la permeabilidad biológica, ya sea relacionada con las infraestructuras lineales del territorio de nueva construcción o bien con los cierres de propiedades, de cultivos o similares que será necesario que tengan en cuenta las medidas correctoras pertinentes para garantizar esta función ecológica.
- 3.- Mantenimiento de vallas vegetales
 - 3.1. Las vallas vegetales (ya sea constituidas por matorrales, bosques en galería o hileras arboladas tipos ciprés o similar) se constituyen como refugios de biodiversidad, por tanto se mantendrá siempre y cuando sea posible la vegetación natural que aparece espontáneamente.

Cuando los márgenes tengan que ser afectados por obras de mejora de las infraestructuras será necesario que se justifique para obtener la licencia municipal.
 - 3.2. Se priorizará la siega o el desbroce manual en el supuesto de que sea necesario controlar el crecimiento de la vegetación porque afecte a la productividad del cultivo.

Artículo 163. Protección del paisaje.**1.- Líneas aéreas o soterradas de transporte de materia o energía**

1.1. Se priorizará la instalación de nuevas líneas aéreas o soterradas de transporte de materia o energía en los corredores que ya existen por las líneas actuales. En cualquier caso, se evitarán los lugares que tengan alguna protección especial (como por ejemplo hábitat de interés prioritario) o que puedan perjudicar la calidad ambiental o paisajística del municipio.

1.2. En el caso de las líneas aéreas de transporte eléctrico de alta tensión se colocarán protecciones en las torres y los cables para evitar accidentes con las aves.

2.- Adecuación paisajística de las edificaciones

Los materiales y los sistemas constructivos aparentes de las nuevas construcciones en SNU tendrán que ser coherentes con el entorno del lugar donde estén emplazadas, y en relación a su ámbito visual.

3.- Protección de bancales

3.1. La geometría de los bancales se tendrá que mantener, no permitiéndose movimientos de tierras que eliminen bancales ni ninguna otra actuación que reduzca la superficie ocupada por la vegetación de los márgenes.

3.2. Se favorecerán las tareas de restauración de los bancales.

DISPOSICIONES ADICIONALES**Primera.**

Serán de aplicación las ordenanzas municipales vigentes en el momento de la aprobación definitiva de este POUM en todo aquello que no se opongan o lo contradigan.

Segunda.

El Ayuntamiento formulará Ordenanzas reguladoras del uso de aparcamiento, del paisaje urbano y de protección del medio ambiente. Mientras no se produzca la aprobación de estas Ordenanzas, son de aplicación las determinaciones establecidas al respecto en este POUM.

Tercera.

El Ayuntamiento formulará un Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural. Mientras no se produzca la aprobación definitiva de este Plan especial, son de aplicación las determinaciones del presente POUM, que tienen el carácter de mínimos que no poder ser alterados por el Plan Especial, sin perjuicio de las medidas adicionales de protección que por parte del mismo se puedan establecer.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS**Primera. Edificios, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación**

1. Quedan en situación de fuera de ordenación, con las limitaciones señaladas a continuación, las construcciones, las instalaciones y los usos que por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese.
2. Quedan en situación de fuera de ordenación y tienen que proceder a su cese todos los usos preexistentes que resulten expresamente prohibidos por las determinaciones de este POUM y por el planeamiento derivado que se apruebe con posterioridad.
3. En estos edificios e instalaciones, no se podrán autorizar obras de consolidación, ni de aumento de volumen, pero sí las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de las dichas construcciones e instalaciones. En cualquier caso, las obras que se autoricen no comportarán aumento del valor de expropiación.

4. En los edificios e instalaciones fuera de ordenación, los cambios de usos sólo se podrán autorizar de forma provisional, de acuerdo con el artículo 53 del DL 1/2005.
5. Los usos preexistentes en las edificaciones fuera de ordenación, se podrán mantener siempre y cuando se adapten a los usos admitidos, categorías y situaciones que para cada zona establezca la nueva reglamentación.
6. Si el edificio o instalación está fuera de ordenación por razón de resultar afectada por una nueva alineación de vial sujeto a cesión gratuita, pero no está incluida en ningún sector de planeamiento derivado ni a ningún polígono de actuación urbanística, tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado (según artículo 40.3 del R.U.), permitiéndose únicamente las obras que se regulan a la D.T. 2a.
7. Las edificaciones existentes entre la infraestructura ferroviaria y la línea de edificación serán reguladas según lo establecido en el artículo 16 de la Ley del sector ferroviario 39/2003, el artículo 34 y siguientes del Reglamento del sector ferroviario y disposiciones concordantes y el artículo 99.2 del Reglamento de la Ley de Urbanismo D 305/2006.

Segunda. Edificios en situación de volumen o uso disconforme

Las edificaciones que resulten disconformes con los parámetros del nuevo planeamiento, siempre y cuando no les corresponda la situación de fuera de ordenación, quedarán sometidas al siguiente régimen:

1. En el supuesto de que el edificio sea parcialmente afectado como vial:
 - En la parte afectada sólo se permiten las reparaciones según la D.T. 1a.
 - En la parte no afectada se permiten obras de consolidación, rehabilitación y cambio de uso, respetando las condiciones del planeamiento, pero no de incremento de volumen y/o techo.
 - En caso de actuaciones que comporten incremento de volumen y/o techo, o de sustitución de la edificación, habrá que ceder previamente la parte afectada como vial.
2. En el supuesto de que la edificación o instalación supere el volumen y/o techo que el planeamiento permite en la parcela:
 - Se permiten las obras de consolidación, rehabilitación y cambio de uso, pero no las de incremento de volumen y/o techo.
 - En el supuesto de que la parte de edificio que genera la disconformidad se derribe y el volumen y/o techo resultante no supere el máximo permitido, se aplicará la regulación del siguiente apartado.
2. En el supuesto de que la edificación o instalación no supere el volumen y/o techo que el planeamiento permite en la parcela:
 - Se permiten las obras de consolidación, rehabilitación y cambio de uso, respetando las condiciones del planeamiento.
 - En las zonas urbanísticas de uso principal vivienda, se permite incremento de volumen y/o techo siempre y cuando el incremento respete los parámetros de la zona y que no se supere el volumen y/o techo máximo permitido.
 - En las zonas urbanísticas de uso principal industrial se distinguen dos situaciones:
 - En el supuesto de que la parte de la edificación o instalación que presenta disconformidad disponga de licencia municipal, se permite incremento de volumen y/o techo siempre y cuando

el incremento se adapte a los parámetros vigentes, y que no se supere el máximo permitido en la parcela.

- En el supuesto de que la parte de edificación o instalación que presenta disconformidad no disponga de licencia municipal, se deberá derribar o retirar la parte disconforme si se quiere incrementar el volumen y/o techo, en cuyo caso se aplicarán las condiciones indicadas en el párrafo anterior.

Tercera.- Edificaciones en suelo no urbanizable

Las edificaciones y los usos contrarios al planeamiento, en suelo no urbanizable, y no susceptibles de ser legalizadas, se considerarán bajo el régimen de fuera de ordenación

Cuarta.- Licencias de división en propiedad horizontal

Los edificios construidos de conformidad con una licencia urbanística anterior a la aprobación inicial del POUM podrán obtener licencia de división de propiedad horizontal siempre y cuando las viviendas resultantes cumplan los parámetros de habitabilidad previstos en la normativa sectorial.

Quinta.- Adaptación a la normativa de incendios y de accesibilidad

Los edificios construidos de conformidad con una licencia urbanística anterior a la aprobación inicial del POUM, para adaptarse a la normativa de incendios y accesibilidad podrán localizar los accesos e instalaciones técnicas necesarias, siempre y cuando no sea posible su ubicación alternativa, ocupando parte de la separación a lindes, con el límite de 1 metro respecto las fincas vecinas en el tipo de ordenación aislada, y cumpliendo las normas de habitabilidad,

Sexta.- Parcela mínima

Aquellas parcelas preexistentes, que consten inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del presente POUM y que no cumplan las determinaciones sobre superficie mínima o fachada mínima establecidas para cada zona tienen la condición de edificables en las condiciones establecidas en cada zona, siempre y cuando la regulación zonal no lo prohíba expresamente.

Séptima.- Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación

1. De acuerdo con lo que prevé el art . 44.1 g) de la Ley de Urbanismo (DL 1/2005) y 68.7 de su Reglamento, las actuales entidades urbanísticas colaboradoras de conservación constituidas por obligación impuesta por el planeamiento general que se revisa mantendrán su vigencia hasta la finalización del plazo por el que serían constituidas o, en el caso de ser superior, por el máximo legalmente admitido. En este sentido la obligación de conservar las obras de urbanización de los propietarios incluidos en sectores de suelo urbanizable establecida por el planeamiento que se revisa se mantiene en vigor.
2. Igualmente, en cuanto a los sectores de suelo urbanizable del planeamiento que se revisa denominados St. Vicenç, Los Herreros y Ca n'Esteper, en los que aún no ha sido constituida la entidad de conservación, será obligación de los propietarios conservar las obras de urbanización constituidos en junta de conservación hasta que el ámbito no llegue en tener consolidada la edificación en dos terceras partes, plazo que será el plazo máximo legal.

Octava.- Compatibilidad del crecimiento urbanístico con la protección frente los riesgos de inundación

En los sector PAU 01 Cinemática, PAU 06 Can Costa, PAU 09 Ca n'Esteper, PAU 10 Farigola, SURd01 Can Galí, SURd 02 Can Nicolau de Dalt, SURnd 01 Sector Guineua norte, SURnd 02 Sector Guineua sur y el PIE 01 de recuperación del trazado de la Vía Augusta, será necesario que el desarrollo del correspondiente planeamiento derivado se demuestre la compatibilidad del crecimiento urbanístico planificado de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 "*Directriz de preservación frente a los riesgos de inundación*" y la Disposición Transitoria primera "*Aplicación de la directriz de protección frente a los riesgos de inundación en el caso del planeamiento general no adaptado a la Ley de Urbanismo*" y Segunda "*Estudios de inundabilidad en caso de falta de instrumento de planificación hidráulica aprobado*" del Decreto 305/2006 de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.

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 aquello que se opongan a aquello 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	Paseo Santa Margarida, 3
94PD004	Dolores Cárceles Blanco	Paseo Ullastrell, 4, parcela 114
94PD008	Teodoro Márquez Zazo	c. Freser, 17
94PD010	Joan Olaria Montserrat	paseo Barranco, 2
94PD012	Gastón José Echepares 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	pasaje 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	paseo Ntra. Sra. de Montserrat, 12
00PAN021	Miguel Ángel Alonso Álvarez	parcela de c. Ebre 30, chaflán en la calle Onyar 2
01PAN011	Octavio Hinarejos Saiz	calle Terri número 1
01PAN029	Josep Maria Viladot Gil	Paseo de la Masia, 1-3
01PAN032	Miguel Bartolomé Laguna	paseo del Torrent, 27
01PAN035	Juan Carlos Molina Saiz	calle Ebre, 24
03PAN020	José González Salguero	paseo Ntra. Sra. Montserrat, 10
03PAN023	Isidro Muset Padrós	Serra de Caballos s/n
16/2004-PAN	Jordi Sauquillo Paños	Bonaigua, 20
11/2004-PAN	Javier Armando Raimondo Molina	Paseo Olesa, 18
12/2005-PAN	Sergio Ibañez Trinchant	Paseo Nuestra Señora de Montserrat, 1-3
10/2006-PAN	Sergio Ibañez Trinchant	paseo Nuestra Señora de Montserrat, 1

Estudios de Detalle:

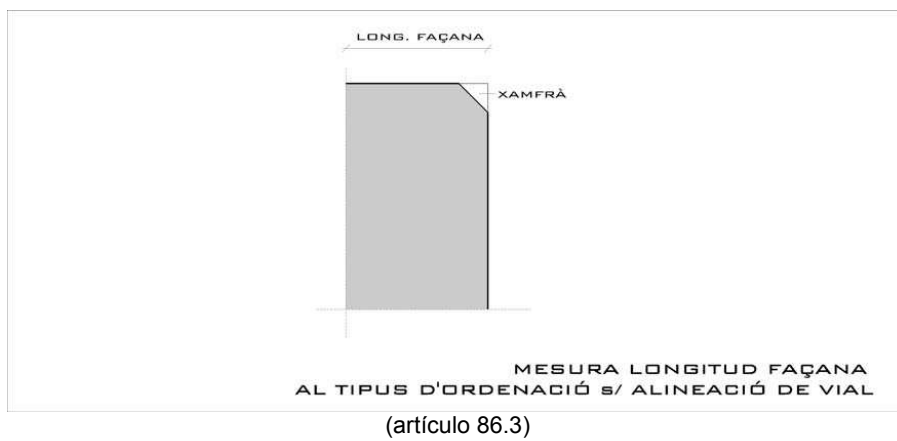
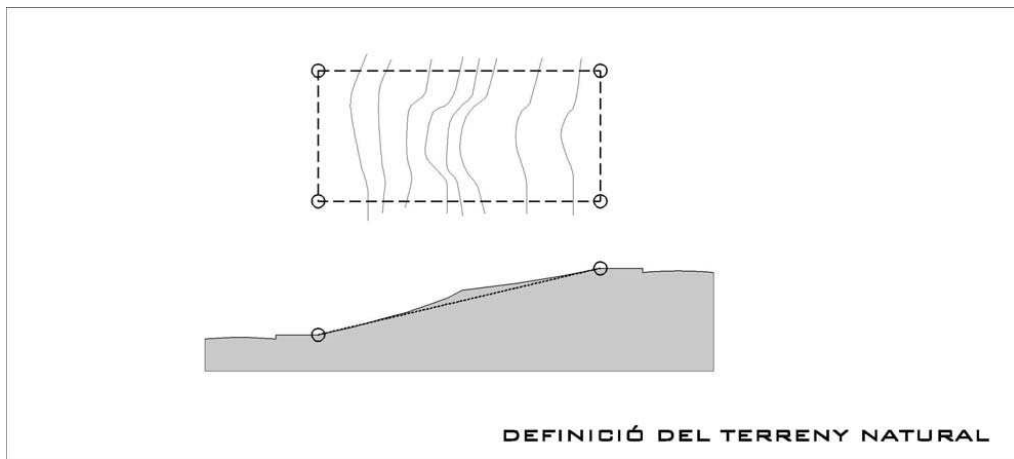
98PD009	Estudio de Detalle UE-1
00PAN017	modificación Estudio de Detalle UE-1
96PD004	Estudio de Detalle UE-5
01PAN036	modificación Estudio de Detalle UE-5
04PAN003	modificación Estudio de Detalle UE-5
95PD003	Estudio de Detalle UE-7
98PD008	modificación Estudio de Detalle UE-7
94PD009	Estudio de Detalle 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 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 Companyà
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 Banyadell
6/2005-PAN	Plan Especial de protección del patrimonio de la Masía de Can Ribot

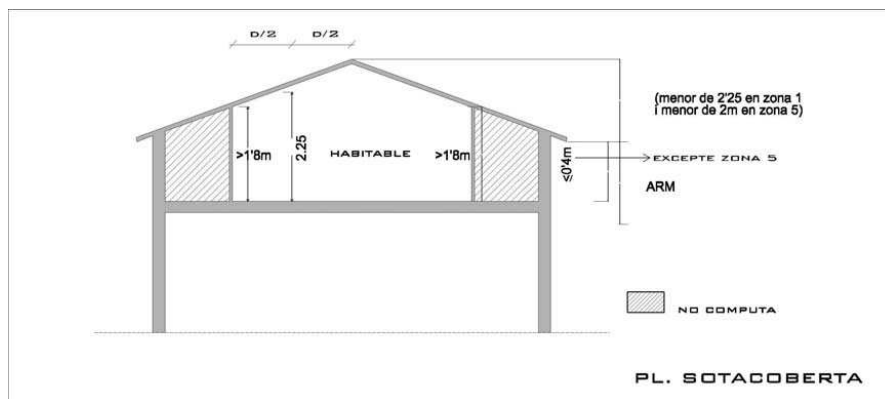
**ANEXO 1: CROQUIS EXPLICATIVOS DE LA
REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

1. REFERENTES A LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN:

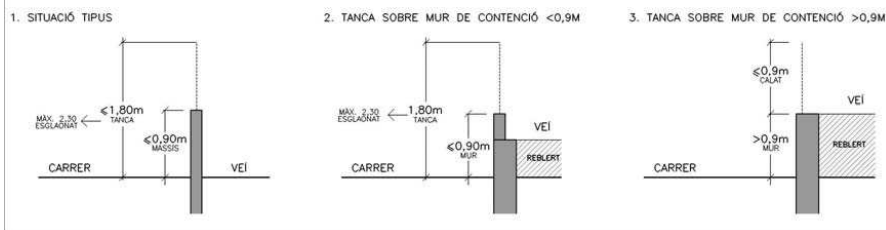


2. REFERENTES A LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL:

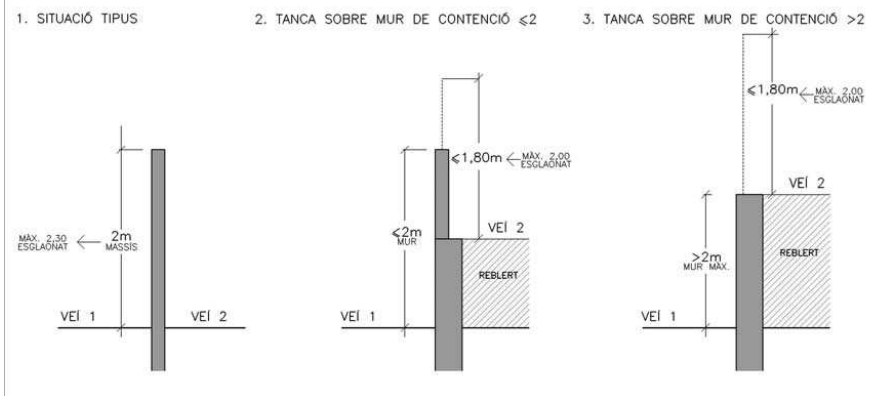
2a. GENERAL (artículos 123, 124, 125, 126 y 127)

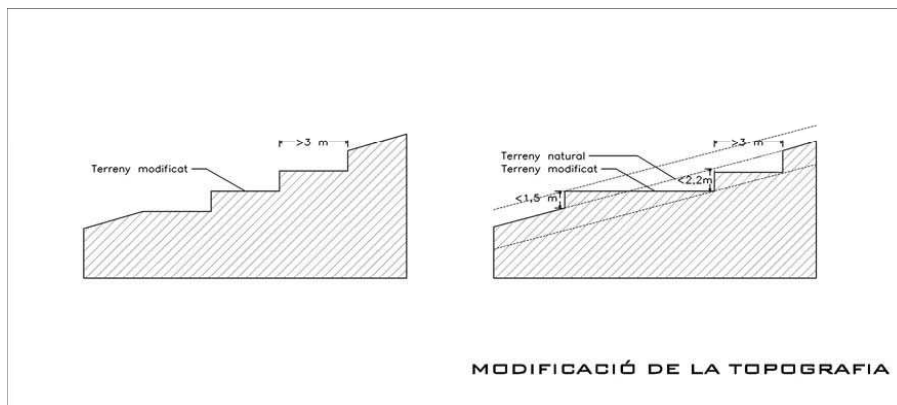
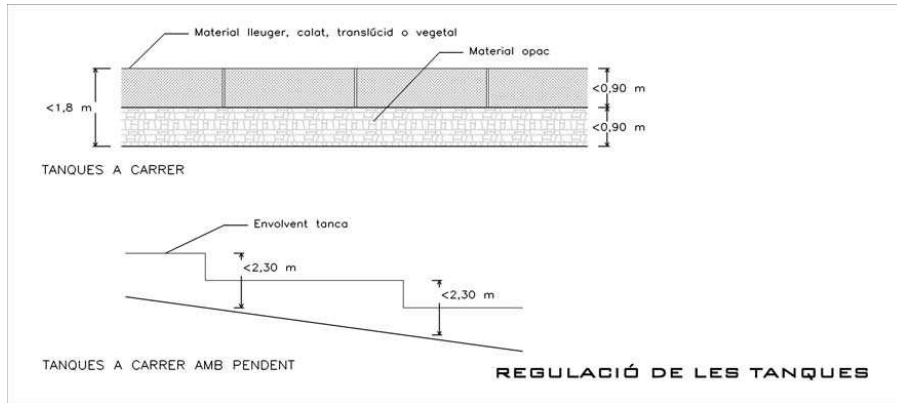


Tanques i divisòries a carrer

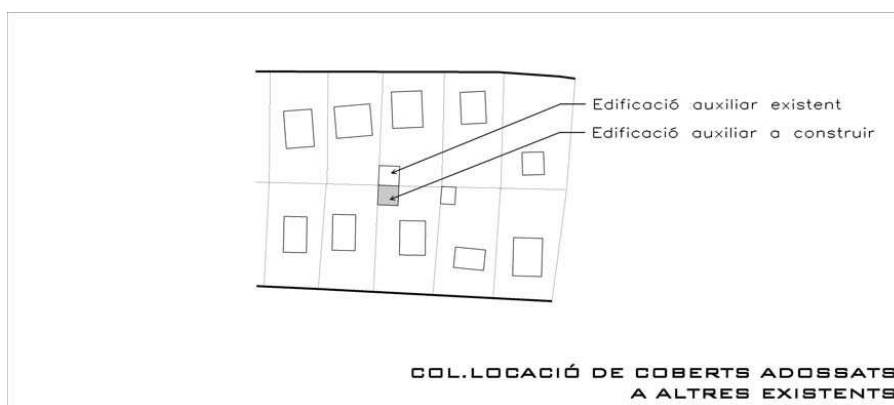
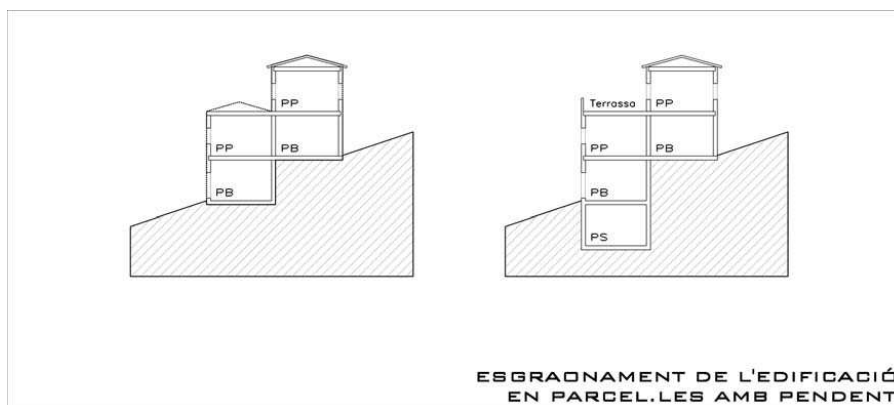
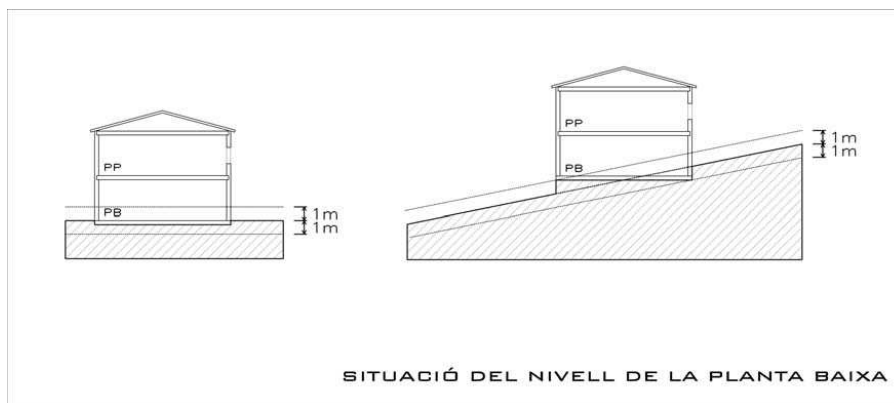


Tanques i divisòries a veïns o terminals

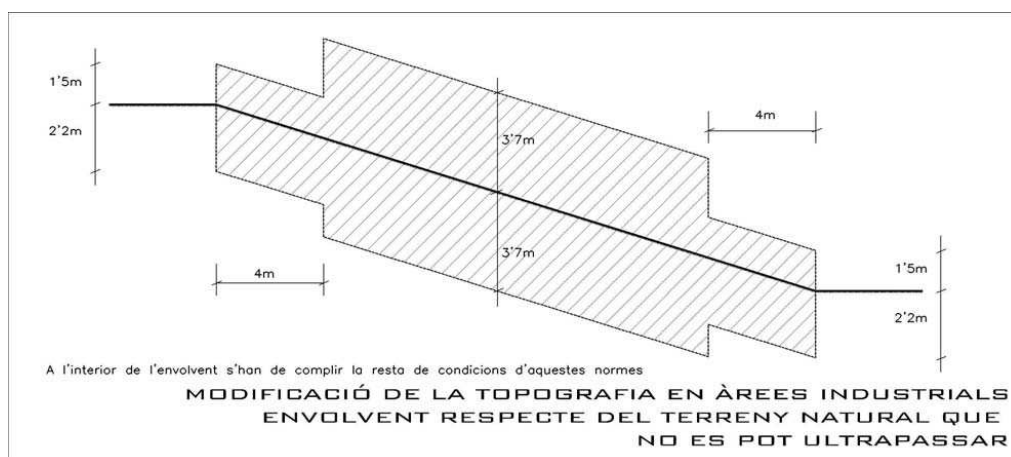
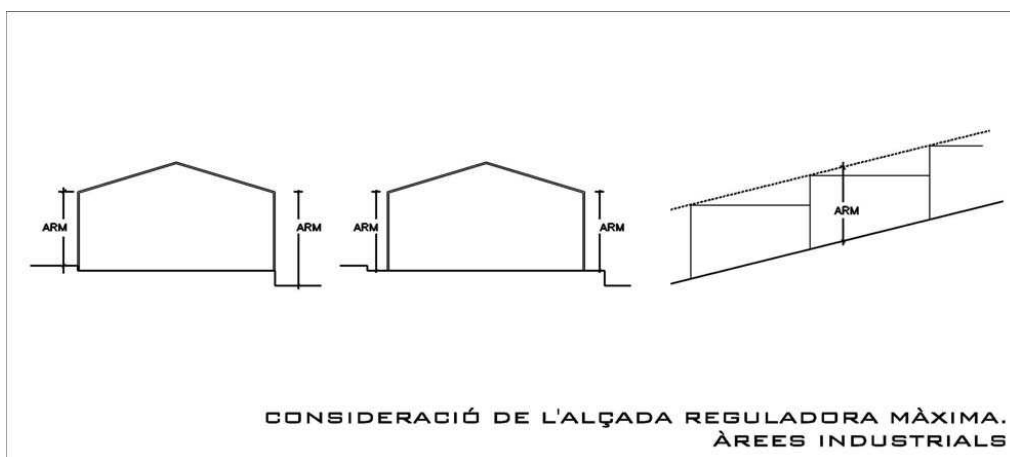




2b. CROQUIS ESPECÍFICS DE LA ORDENACIÓ DE LA ZONA RESIDENCIAL AISLADA
(artículo 127)

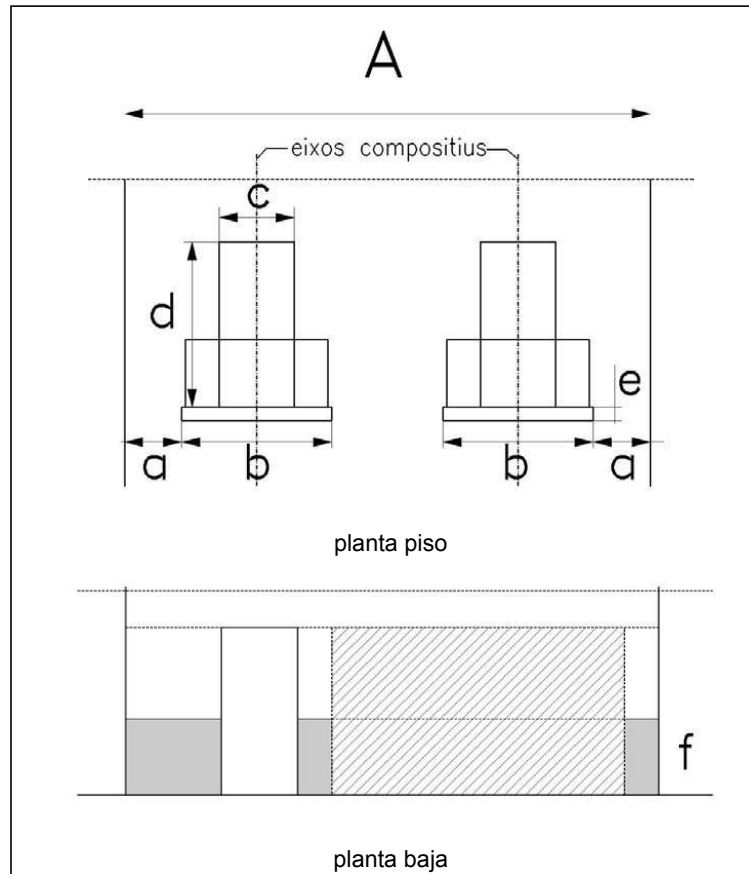


3. REFERENTES A LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL:
(artículos 128 y 129)



(artículo 81.5)

4. CROQUIS ESPECÍFICOS DE LA ORDENACIÓN DE LAS ZONAS 1 (núcleo antiguo) Y 2a (residencial formando manzana – tradicional ensanche): (artículos 123.5.f y 124.5.f)



A- Anchura de fachada.

c- Anchura aperturas de balcón.

a- Distancia a límites de parcela.

d- Altura de aperturas de balcón.

b- Anchura de balcón.

e- Espesor del forjado del balcón.

Ejes compositivos:

Proporciones de aperturas y elementos de fachada:

Si $A \leq 4m \rightarrow 1$ eje compositivo.

$a \geq 45cm$

Si $8 \geq A \geq 4m \rightarrow 1$ o 2 ejes compositivos. $b \leq 2c$

Si $A \geq 8m \rightarrow 3$ o 2 ejes compositivos.

$c \leq 0'5d$

$e \geq 18cm$

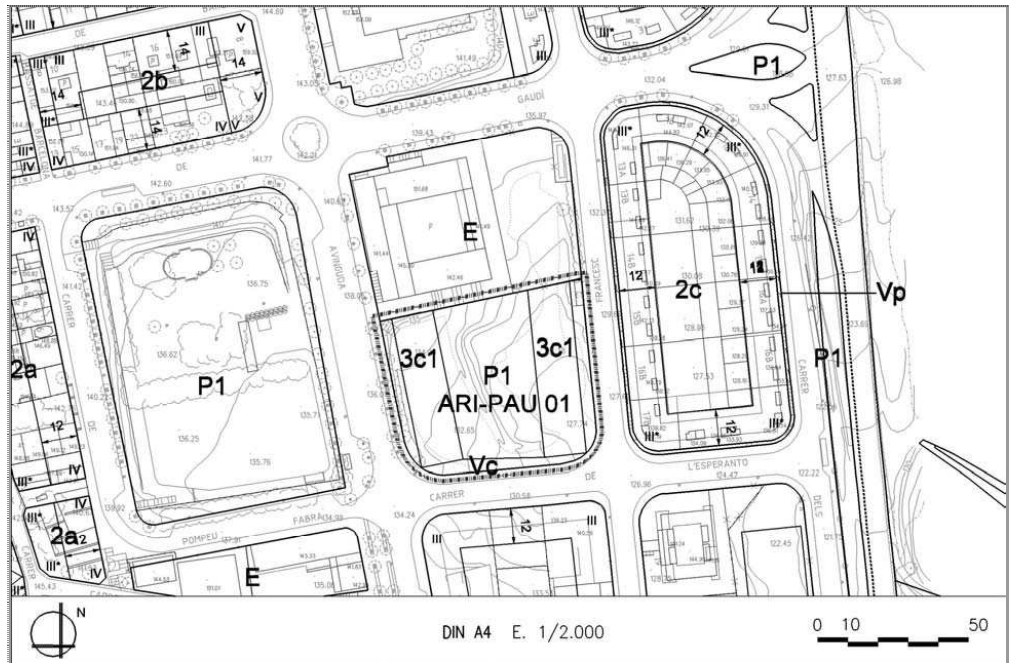
$f = 1m$ de altura

Rayado de planta baja: posible apertura por local - aparcamiento

**ANEXO 2: FICHAS DE LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA,
SECTORES DE MEJORA URBANA, SECTORES DE SUELO
URBANIZABLE Y PLANES ESPECIALES URBANÍSTICOS.**

Sectores de Mejora Urbana**Polígonos de Actuación Urbanística****Sectores de Suelo Urbanizable****Planes Especiales Urbanísticos****SUELO URBANO NO CONSOLIDAT**Áreas de Reforma Interior (Sectores de Mejora Urbana, a excepción del ARI-PAU 01)**ARI - PAU 01** ARI 01 “Manzana Ayuntamiento”**ARI - SMU 02** ARI 02 “Bodegas”**ARI - SMU 03** ARI 03 “Fábrica de Mármol”**ARI - SMU 04** ARI 04 “Calle Estación”**ARI - SMU 05** ARI 05 “Cementerio”Polígonos de Actuación Urbanística**PAU 01** “Cinemática”**PAU 02** “Balcón de la ermita”**PAU 03** “Forja”**PAU 04** “Can Margarit”**PAU 05** “Can Pedrerol de Baix”**PAU 06** “Can Costa”**PAU 07** “Ca n’Oliveró”**PAU 08** “Can Santeugini”**PAU 09** “Ca n’Esteper”**PAU 10** “Farigola”**PAU 11** “Polígono de Sant Vicenç”**SUELO URBANIZABLE**Suelo Urbanizable delimitado**SURd 01** “Can Galí”**SURd 02** “Can Nicolau de Dalt”Suelo Urbanizable no delimitado**SURnd 01** “Sector Guineua norte”**SURnd 02** “Sector Guineua sur”**SURnd 03** “Can Flavià de les Illes”**SUELO NO URBANIZABLE****PEU 01** Plan Especial Urbanístico de recuperación del trazado de la Vía Augusta

La ordenación de la edificación marcada en las diferentes fichas de las Áreas de Reforma Interior (ARI-SMU) será de cariz orientativo. El proyecto de reparcelación definirá la ordenación definitiva respetando las condiciones marcadas por las respectivas fichas y los parámetros reguladores básicos (Coeficiente de Edificabilidad Bruta (CEB), número máximo de viviendas y superficie de espacios libres y de equipamientos).



ARI 01 Manzana Ayuntamiento (Polígono de Actuación Urbanística ARI-PAU 01)

Objetivo: Transformación de un espacio central para resolver la necesidad de viviendas asequible en el núcleo urbano, y la necesidad de aparcamiento sótano.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	3.646,78m ² s	C.E.B.:	1,23m ² /m ² s
Ordenación		(T) Techo total (B+2)	4.497m ² t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(SH) Techo por viviendas	3.747m ² t
Viario cívico (Vc)	583,78m ² s		(50% pb)
Espacios libres (P1)	1.564m ² s	Número máximo de viviendas:	
Zonas edificables: (Gálbos indicativos)		Régimen VPC: (60% SH) 2.248 m ² t	53 viv.
Residencial volumetría específica (clave 3c)	1.499m ² s	Régimen VP alquiler : (40% SH)1.499 m ² t	25 viv.
			28 viv.

VRL-Vivienda Renta LibreVPO-

Vivienda Protección Pública

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación (100% propiedad municipal)

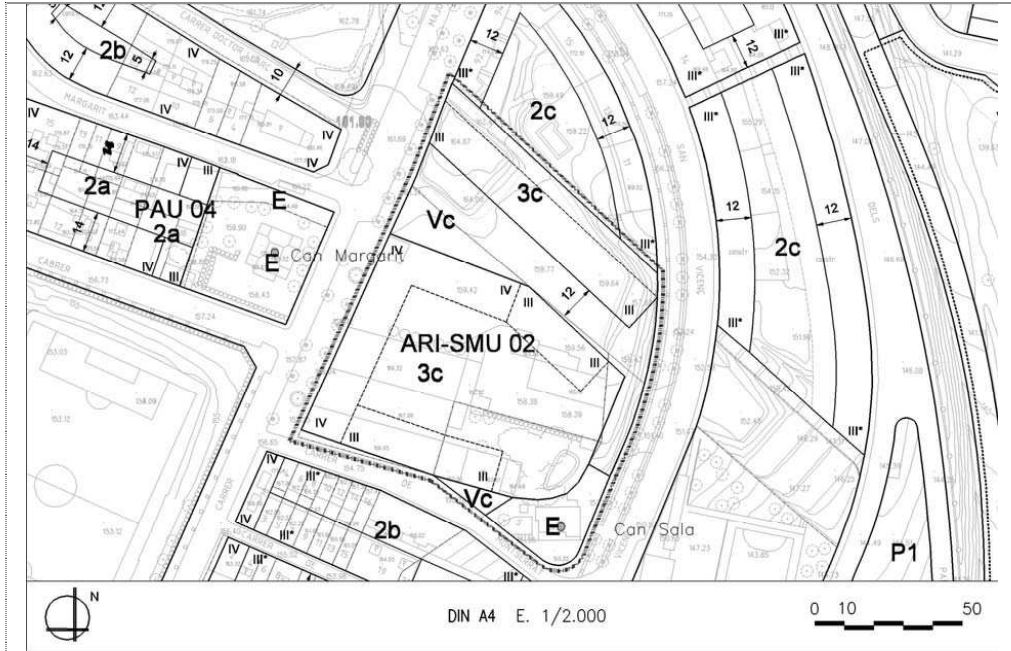
- Condiciones:**
- Dos bloques lineales siguiendo avda. Pau Casals y C. Francesc Macià, dispuestos según la topografía del área. La plaza resolverá el desnivel entre las calles Avda. Pau Casals y Av. Francesc Macià (8mts aprox)
 - Creación de una plaza central, que se tendrá que urbanizar. Permitir visuales y paso hacia el Ayuntamiento y su futura ampliación. Acceso a planta sótano.
 - Planta sótano destinada a aparcamiento (posibilidad de ocupar la totalidad del ámbito), para las viviendas y centro urbano (180 plazas – 4500m²t const)
 - La superficie máxima ocupable por la edificación será el 100% de la zona 3c.

Regulación de la edificación según calificación 3c1:

Según lo establecido en el artículo 125.5 de la normativa en cuanto a la convivencia entre diferentes regímenes de tenencia, se prevé un reparto para la calificación 3c1 equivalente a:

Régimen VPC = 60% del techo por vivienda

Régimen VP alquiler = 40% del techo por vivienda



ARI 02 “Bodegues” (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 02)

Objetivo: Reforma y transformación de un espacio central del núcleo; Traslado de una actividad industrial y de la línea de alta tensión.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	11.135 m2s	C.E.B.:	1,38 m2t/m2s
Ordenación		(T) Techo total	15.366 m2t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(SH) Techo por viviendas	13.875 m2t
Viaro cívico (Vc)	2.303 m2s	Número máximo de viviendas:	159viv.
Viaro (V)	65 m2s	Régimen VRL :	108viv.
Equipamiento (E)	671 m2s	Régimen VPC: (1.350 m²t)	15viv.
Zonas edificables: (Gálibos indicativos)		Régimen VPO : (2.765 m²t)	36viv.
Residencial formando manzana. Volumetría específica (clave 3c)	8.096 m2s	Régimen VP alquiler :	0viv.

VRL-Vivienda Renta Libre

VPO-Vivienda Protección Pública

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado

VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

Sistema de actuación:

Reparcelación en la modalidad de cooperación

Condiciones:

1. La disposición de la edificación seguirá los gálibos indicativos reflejados en los planos, que estará definida en el posterior Plan de Mejora Urbana, admitiéndose soluciones que respeten:

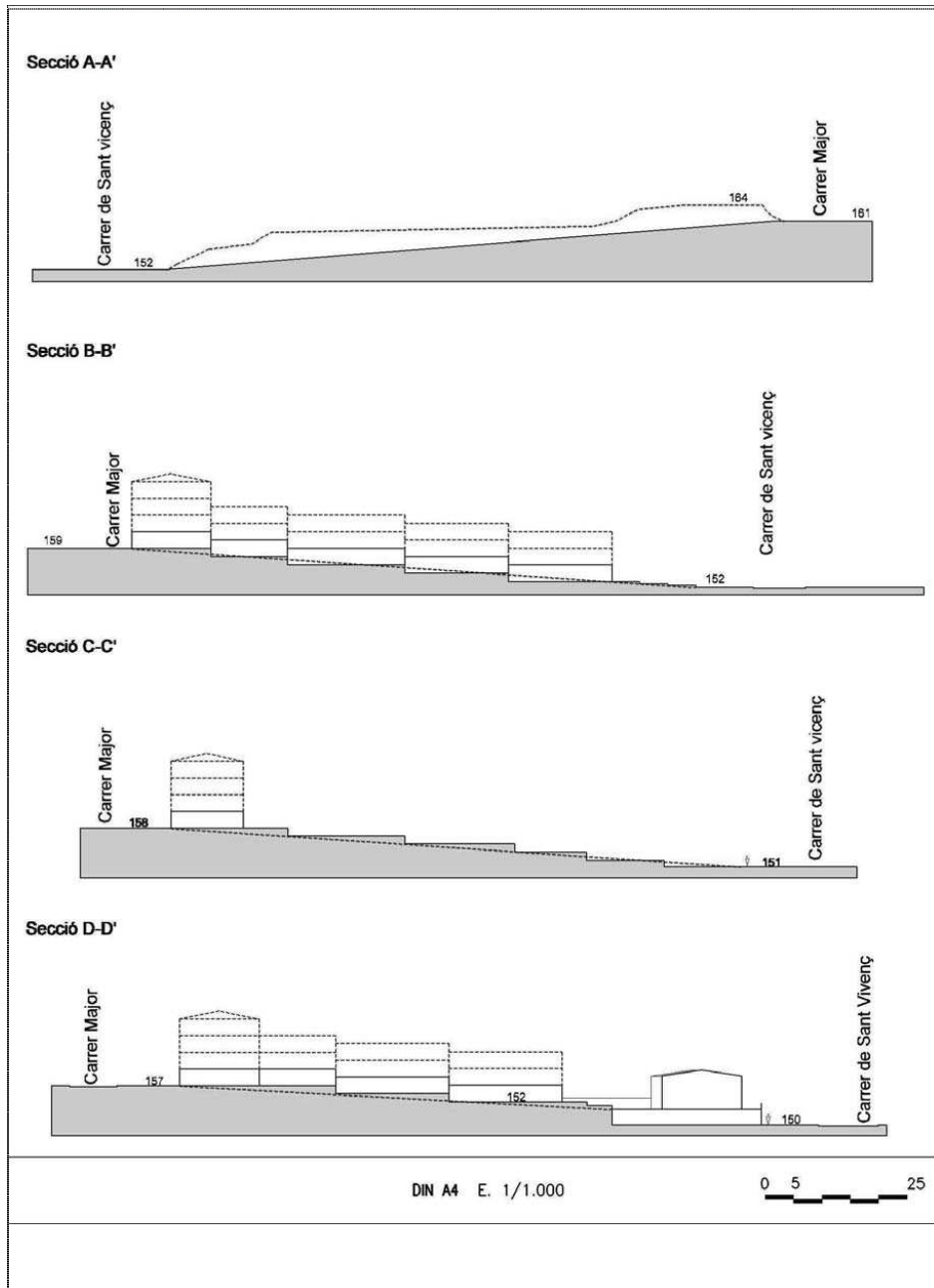
- La superficie máxima ocupable por la edificación será de 4.500 m2s
- La superficie máxima ocupable en sótano será el 70 % de la zona 3c
 - La continuidad del c/ Dr Llarç hasta St. Vicenç y la creación de una plaza a la embocadura con las calles Mayor y Can Margarit
- La previsión de un mínimo de 240 plazas de aparcamiento en sótano.
- Las edificaciones resultantes tendrán III plantas (baja +2), pudiendo llegar a IV (baja +3) las que den frente a la calle Mayor, siguiendo el esquema del plano.

2. El polígono tiene que asumir, como carga externa, el traslado de la línea de A.T. que lo atraviesa (línea c2.5 Puebla-Pont de Suert-Rubí, de 220 Kv), en proporción a su aprovechamiento en relación al ARI 6 “Cementerio” y a las parcelas de Can Santeugini.

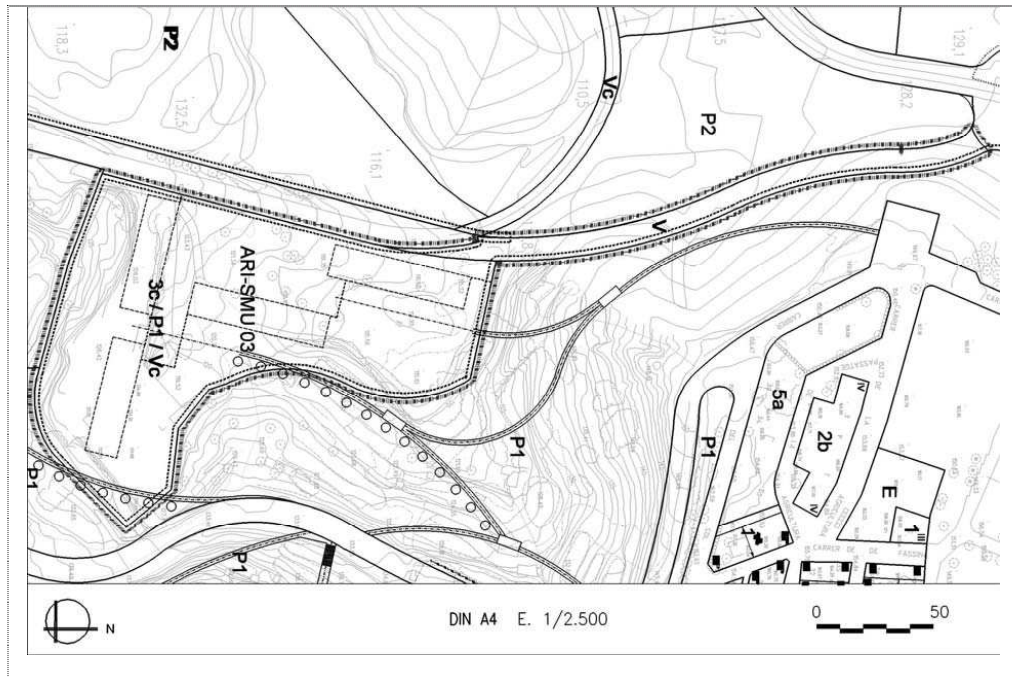
3. Cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico.

4. Las edificaciones y los espacios resultantes de la ejecución del polígono se tendrán que adaptar topográficamente en las calles con los que confronta la actuación y a los terrenos de la parcela calificada de equipamiento, siguiendo los perfiles anexos a esta ficha.

El polígono tiene como carga externa contribuir al desplazamiento de las líneas de 220 kv Pont de Suert-Rubí, Abrera-Rubí y Can Jardín-Mas Figueres. De forma cautelar las obras de desplazamiento más las expropiaciones están fijadas en 3.000.000€ y el inicio de las obras está previsto en el convenio firmado entre el Instituto Català de la energía, el Ayuntamiento de Castellbisbal y la empresa Red Eléctrica de España SA el 2.10.2006. En cualquier caso se podrá iniciar el desarrollo del polígono en todo aquello que no sea afectado por las mencionadas líneas con el depósito previo en el Ayuntamiento de Castellbisbal de la parte correspondiente al polígono de que se trate. A este sector le corresponde el pago de 1.701.000€ de forma cautelar, según el cálculo establecido al apartado 3 de la agenda y evaluación económica de las actuaciones estratégicas.



ARI 02 “Bodegues” (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 02) Secciones
Situación de la planta baja



ARI 03 “Fábrica de mármol” (Sector de Mejora Urbana ARI-SMU 03)

Objetivo: Transformación de un espacio limítrofe en la nueva entrada oeste del núcleo de Castellbisbal, creando nueva residencia para dar al área un cariz urbano.
Traslado de la fábrica de mármoles. Nuevo vial de acceso en el núcleo desde la rotonda

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	18.000m ² s	C.E.B.:	0,80
<i>Ordenación</i> (plano indicativo)		(T) Techo total (B+3 y B+4)	m ² t/m ² s
Sistemas urbanísticos de cesión:		(SH) Techo por viviendas	14.400m ² t
Viario (V)	2.363m ² s	Número máximo de viviendas:	146 viv
Viario cívico (Vc)	3.491m ² s	Régimen VRL : (50% SH)	
Espacios libres (P1)	9.066m ² s	Régimen VPC: (20% SH) 2.572 m ² t	60 viv
Zonas edificables: (Gálibos indicativos)		Régimen VPO : (20% SH) 2.572 m ² t	29 viv
Residencial volumetría específica		Régimen VP alquiler: (10% SH) 1.286 m ² t	33 viv
(clave 3c)	3.080m ² s		24 viv

VRL-Vivienda Renta Libre

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado

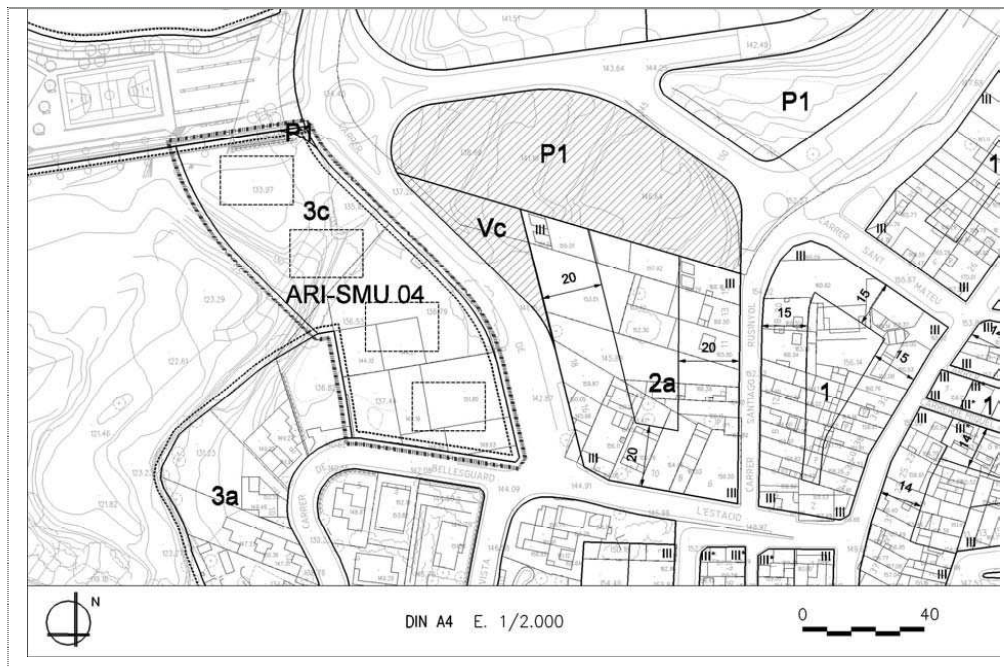
VPO-Vivienda Protección Pública

VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

Condiciones:

- Cesión y urbanización del vial del nuevo acceso al núcleo, desde la nueva rotonda (vertedero selectivo) hasta la calle de la estación y anulación del actual.
- Arreglo de los itinerarios del parque (P1) del balcón de la Ermita.
- Disposición de los bloques plurifamiliares (B+3 y B+4) según plano (cota 120-125), creando un espacio central –plaza–, preservando la zona más inclinada como espacio libre ligado al parque.
- Posibilidad de combinar edificaciones con alturas superiores a B+3 hasta B+4 a pesar de salvaguardando las visuales desde el balcón de la ermita
- Aparcamiento sótano (mínimo 220 plazas)
- Derribo del edificio en la calle St. Gregori 15 y realojamiento de los residentes. Urbanización de este espacio.
- Cesión 10 % del aprovechamiento urbanístico.
- La superficie máxima ocupable por la edificación será el 100% de la zona 3c.
- La superficie máxima ocupable en sótano será el 100 % de la zona 3c.



ARI 04 "Calle estación" (Sector de Mejora Urbana ARI-SMU 04)

Objetivo: Reforma y transformación de un espacio infraedificado; Traslado de las actividades existentes. Construcción de un aparcamiento público y arreglo de zona verde.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	5.635 m2s	C.E.B.:	0,82 m2t/m2s
Ordenación		(T) Techo total (B+2)	4.620 m2t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(TV) Techo por viviendas	4.620 m2t
Espacios libres (P1)	22 m2s	Número máximo de viviendas:	47 viv.
Zonas edificables: Gálibos indicativos		Régimen VRL : (70% SH)	30 viv.
Residencial aislada plurivivienda (clave 3c)	5.613 m2s	Régimen VPC: (10% SH) 462 m²t	5 viv.
		Régimen VPO : (20% SH) 924 m²t	12 viv.
		Régimen VP alquiler : (0% SH)	0 viv.

VRL-Vivienda Renta Libre

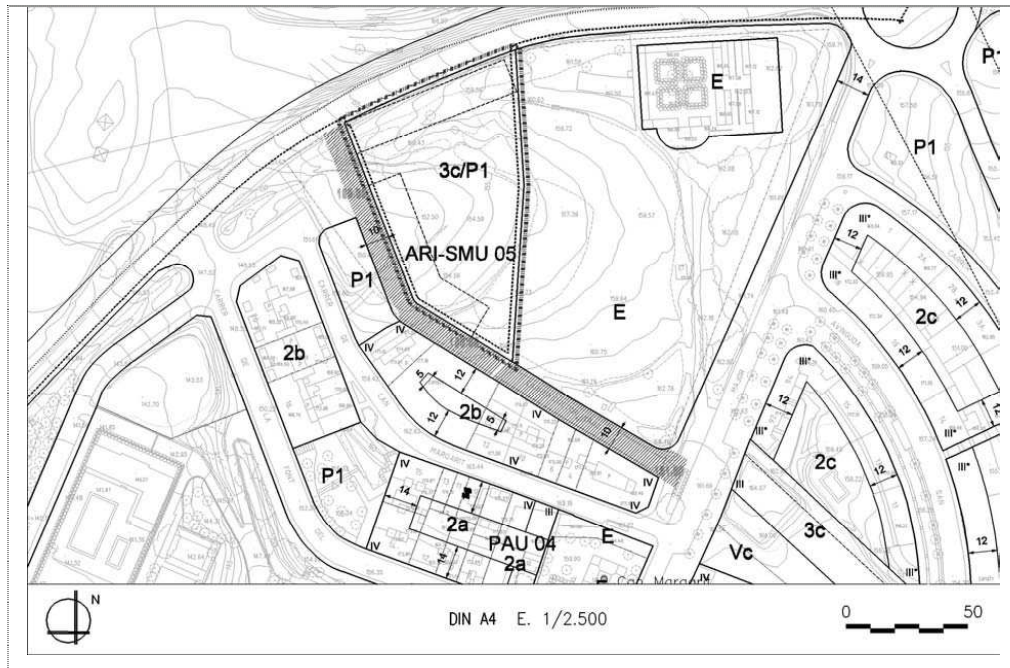
VPO-Vivienda Protección Pública

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado

VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

- Condiciones:
- Traslado de las actividades existentes
 - La superficie máxima ocupable por la edificación será de 1.536 m2s
 - Oferta de vivienda en bloques plurifamiliares aislados, de PB+2PP, dispuestos según la topografía, y permitiendo las visuales entre ellos. Aparcamiento particular sótano (nº de plazas según normativa)
 - Espacios intersticiales privados, ajardinados y adaptados a la topografía
 - Planta Baja: se admiten otros usos diferentes de los de vivienda
 - Carga externa: arreglo y urbanización de la zona verde (P1), con aparcamiento público sótano (mínimo 100 plazas), y del viario cívico (Vc) indicados al plano. La delimitación exacta del aparcamiento será definida por el plan de mejora urbana correspondiente.
 - Cesión 10 % del aprovechamiento urbanístico.



ARI 05 "Cementerio" (Sector de Millota Urbana ARI-SMU 05)

Objetivo: Transformación de un espacio no edificado para mejorar la calidad urbanística del espacio y poder ofertar viviendas de protección pública, contribuyendo en donar carácter urbano a un espacio periférico.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

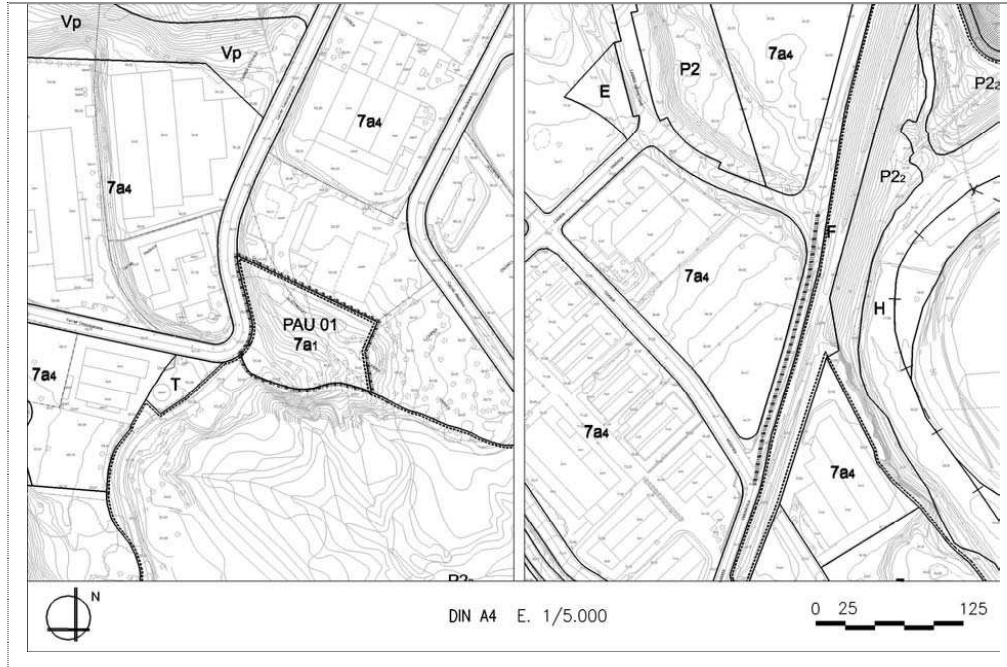
Superficie del polígono:	5.960 m ² s	C.E.B.:	1,019 m ² t/m ² s
<i>Ordenación</i>		(T) Techo total (B+2)	6.075 m ² t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(TV) Techo por viviendas	5.062 m ² t
Espacios libres (P1)	3.935	Número máximo de viviendas:	64 viv.
	m ² s	Régimen VRL : (30% SH)	14 viv.
Zonas edificables: Gálbos indicativos		Régimen VPC: (20% SH) 1.012 m ² t	11 viv.
Volumetría específica (clave 3c)	2.025 m ² s	Régimen VPO : (30% SH) 1.509 m ² t	20 viv.
		Régimen VP alquiler : (20% SH)	19 viv.
		1.012m ² t	

VRL-Vivienda Renta Libre VPO-Vivienda Protección Pública
VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación (100% propiedad municipal)

Condiciones: - Creación de viviendas de protección pública, con oferta de comercio, terciario y oficinas en planta baja (50%)

- Creación en planta sótano de un aparcamiento (posibilidad de ocupar la totalidad del ámbito), para las viviendas y núcleo urbano (150 plazas)
- Disposición dando fachada en las calles Doctor Llarç y actual carretera (futuro paseo)
- El polígono tiene que asumir, como carga externa, el traslado de la línea de alta tensión que lo atraviesa (línea c2.5 Puebla-Pont de Suert-Rubí, de 220 Kv), en proporción a su aprovechamiento en relación al ARI 02 "Bodegues" y a las parcelas de Can Santeugini.
- Urbanización de la calle Doctor Llarç (carga externa)
- La superficie máxima ocupable por la edificación será del 100 % de la zona 3c
- El PMU que desarrolla el sector podrá prever la conexión viaria entre la avda. Santo Vicenç y la actual carretera de Castellbisbal.
- El polígono tiene como carga externa contribuir al desplazamiento de las líneas de 220 kv Pont de Suert-Rubí, Abrera-Rubí y Can Jardín-Mas Figueres. De forma cautelar las obras de desplazamiento más las expropiaciones están fijadas en 3.000.000€ y el inicio de las obras está previsto en el convenio firmado entre el Instituto Català de la energía, el Ayuntamiento de Castellbisbal y la empresa Red Eléctrica de España SA el 2.10.2006. En cualquier caso se podrá iniciar el desarrollo del polígono en todo aquello que no sea afectado por las mencionadas líneas con el depósito previo en el Ayuntamiento de Castellbisbal de la parte correspondiente al polígono de **QUE** se trate.
- A este sector le corresponde el pago de 672.000€ de forma cautelar, según el cálculo establecido al apartado 3 de la agenda y evaluación económica de las actuaciones estratégicas.



PAU 01 “Cinemática” (Polígono de actuación urbanística PAU – 01)

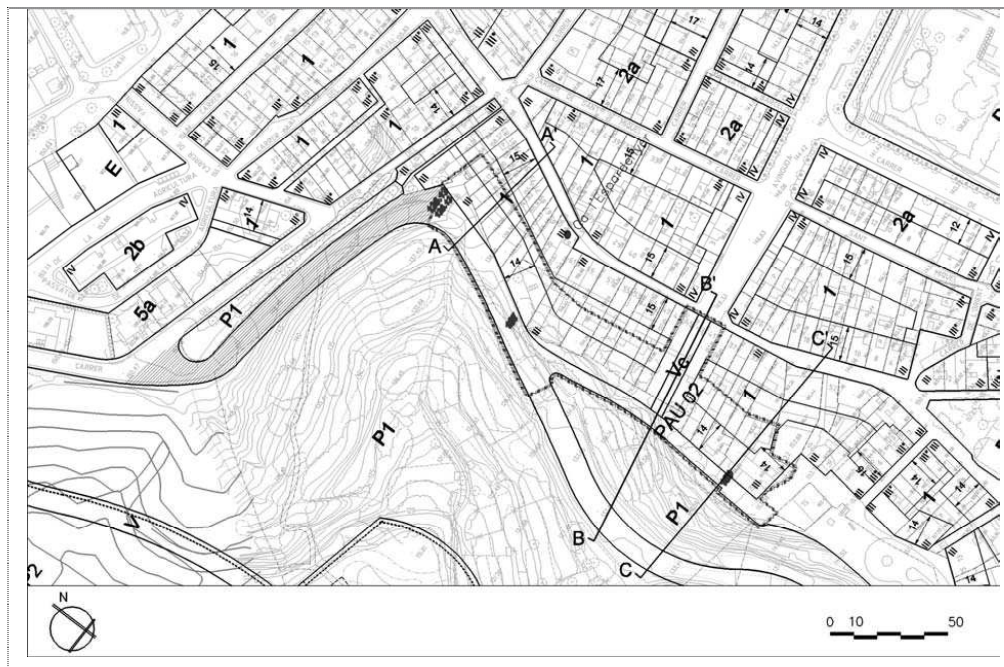
Objetivo: Urbanizar el tramo de la calle Cinemática que queda pendiente desde el desarrollo del PP imputable al promotor y propietario de las parcelas incluidas.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	8.516 m2s	(T) Techo total	(Según aplicación de parámetros de normas urbanísticas)
Zonas edificables: Industrial aislada, parcela pequeña, agrupación I(clave 7a1)	8.516 m2s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

- Condiciones:
- Cargas externas: urbanización de la calle Cinemática en el tramo comprendido entre la calle Acústica y Magnetismo (longitud aproximada 225mts).
 - No se tendrán que ceder los terrenos correspondientes al 10% de aprovechamiento urbanístico.



PAU 02 “Balcó de l'ermita” (Polígono de actuación urbanística PAU –02)

Objetivo: Transformación de la fachada oeste del núcleo urbano y urbanización calle.

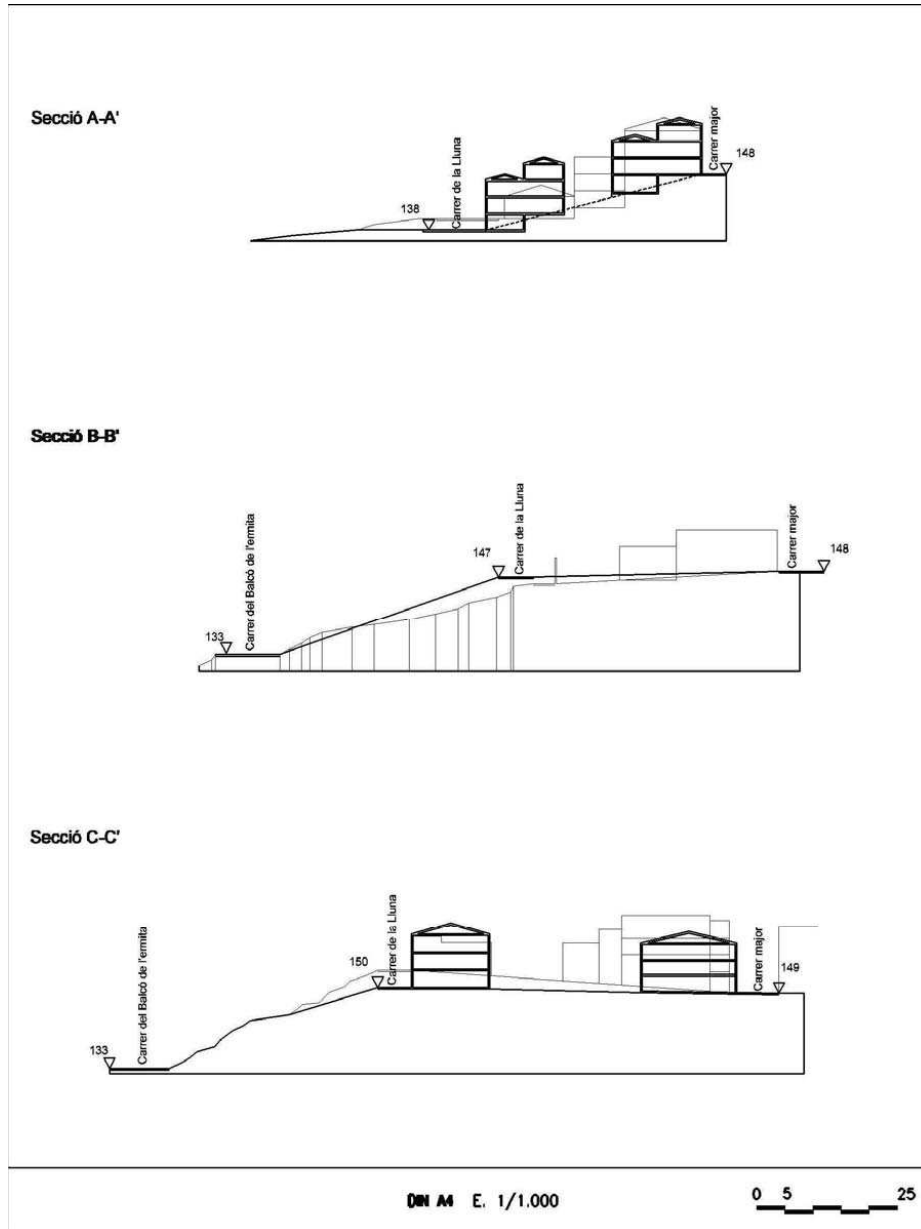
Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	6.242 m2s	C.E.B.:	1.443 m2t/m2s
<i>Ordenación</i>		(T) Techo total (B+2)	
Sistemas urbanísticos de cesión:			9.009 m2t
Viario (V)	1.850 m2s		
Viario cívico (Vc)	262 m2s		
Zonas edificables: (Gálibos vinculantes)	4.130 m2s		
Núcleo antiguo (clave 1)			

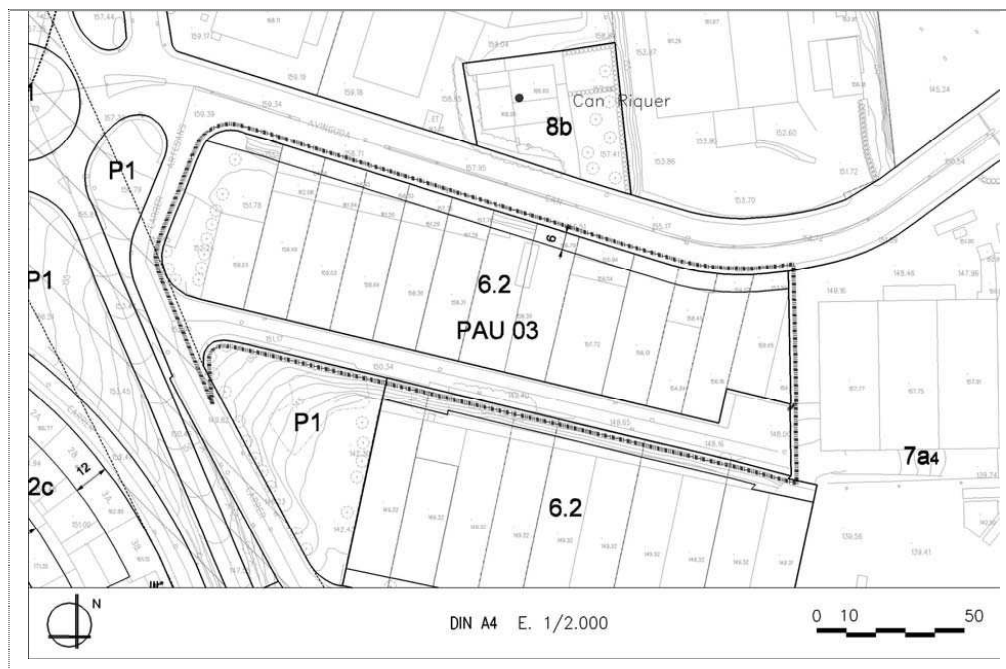
Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

- Condiciones:
- Alineaciones de fachada según planos de ordenación.
 - Se tendrá que redactar un proyecto de reparcelación para: distribuir los costes de urbanización de la calle Balcó de l'Ermita y formar las nuevas parcelas con fachada a la calle en la nueva calle.
 - El proyecto de urbanización de la calle Luna y continuación de la calle Balcón de la ermita será un proyecto unitario, y se ejecutará en una sola fase.
 - No habrá obligación de cesión del 10% del aprovechamiento.

Carga externa: Urbanización de la continuación de la calle del Balcón de la Ermita hasta la calle del Sol.



PAU 02 "Balcó de l'ermita" (Polígono de actuación urbanística PAU – 02) Secciones



PAU 03 “Forja” (Polígono de actuación urbanística PAU – 03)

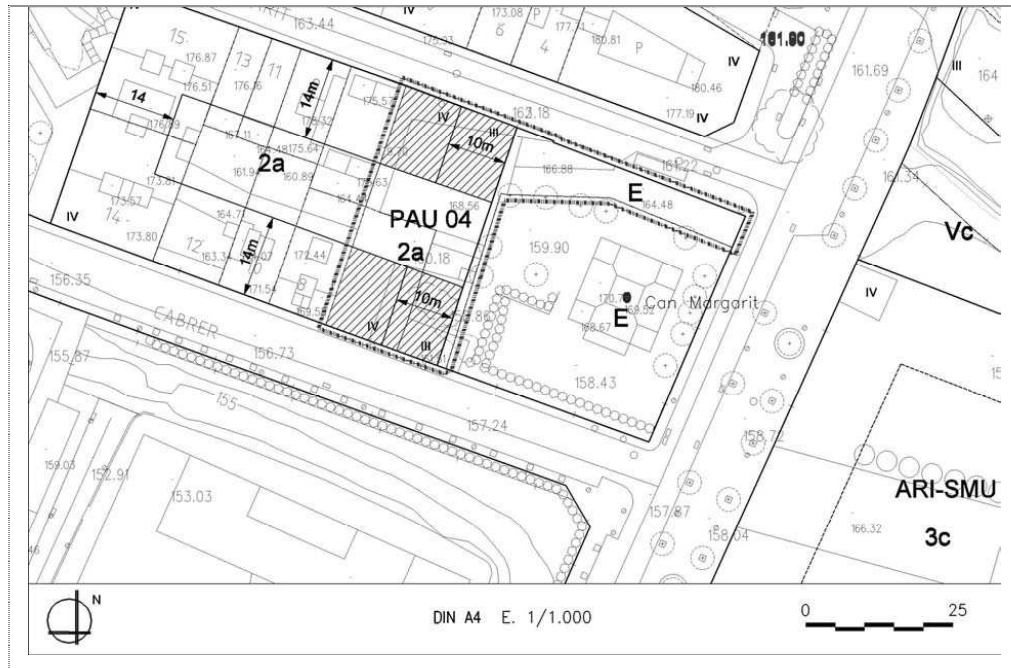
Objetivo: Obtener terrenos destinados a vialidad (calle Forja, que actualmente da acceso a las fincas privadas y aún queda con titularidad privada).

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	13.806 m2s	(T) Techo total	(Según normas urbanísticas)
<i>Ordenación</i>			
Sistemas urbanísticos de cesión:			
Viario (V)	2.749 m2s		
Zonas edificables:			
Industrial entre medianeras, fuera del Pol. Ind. Llobregat (clave 6.2)	11.057 m2s		

- En planta sótano se permite la ocupación del 100% de la parcela, mientras que la ocupación del vuelo será el grafiado sobre plano.

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación.
No hay cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico



PAU 04 "Can Margarit" (Polígono de actuación urbanística PAU – 04)

Objetivo: Regularizar la zona edificable privada respeto al equipamiento.

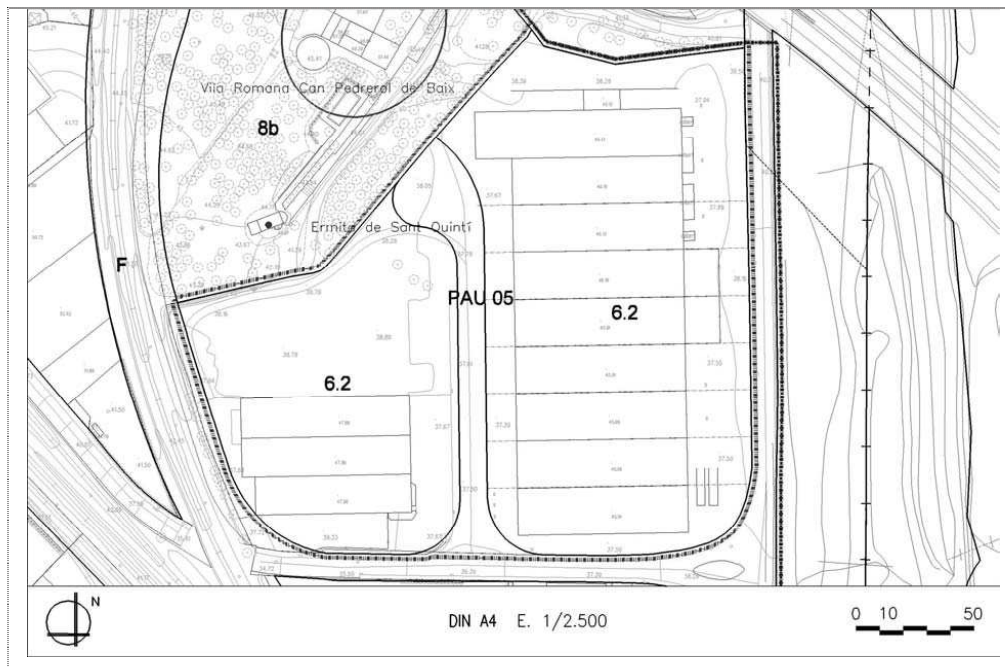
Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	1.187 m2s	C.E.B.:	S/ aplicación gálibos
<i>Ordenación</i>		(T) Techo total	
Sistemas urbanísticos:			1.942 m2t
Equipamiento (E)	352'72 m2s		
Zonas edificables:			
Residencial formando manzana, tradicional ensanche (clave 2a)	834'28 m2s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

Cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico

Condiciones: - Según convenio firmado.



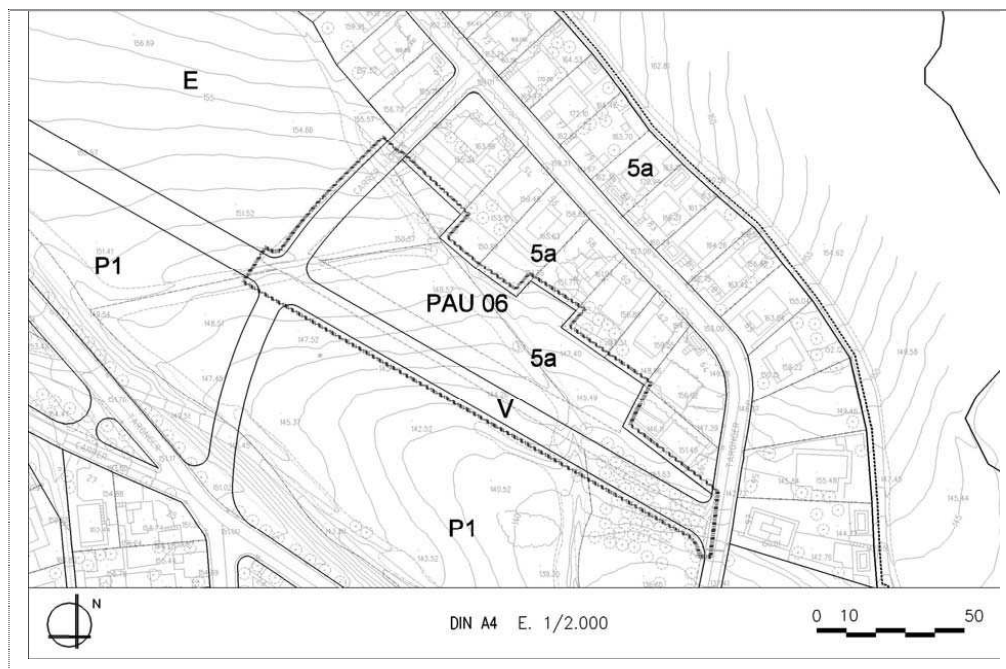
PAU 05 “Can Pedrerol de Baix” (Polígono de actuación urbanística PAU – 05)

Objetivo: Esta PAU se delimita para la cesión y urbanización del viario incluido, que da acceso a las parcelas incluidas en el mismo

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	39.459 m2s	(T) Techo total	(Según aplicación de parámetros de la zona)
<i>Ordenación</i>			
Sistemas urbanísticos de cesión:			
Viario (V)	2.899 m2s		
Zonas edificables:			
Industrial entre medianeras, parcela pequeña (clave 6.2)	36.560 m2s		

- Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.
- En este polígono no es preciso ceder el 10 % de aprovechamiento urbanístico.
- Este polígono PAU 5 también está incluido a la PAU 11 (Polígono de Sant Vicenç), de suelo urbano consolidado. En consecuencia, tendrá que contribuir a las cargas urbanísticas de la PAU 11, proporcionalmente a su aprovechamiento, e independientemente de las cargas internas.



PAU 06 “Can Costa” (Polígono de actuación urbanística PAU – 06)

Objetivo: Parcelación del suelo privado para la construcción de univiviendas aisladas, con cesión y urbanización del vial incluido.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	6.546 m ² s	C.E.B.:	0,4 m ² t/m ² s
Ordenación (plano vinculante)		(T) Techo total	2.618 m ² t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(TV) Techo por viviendas	2.618 m ² t
Vial (V)	2.194 m ² s	Número máximo de viviendas:	11 viv.
Zonas edificables:		Régimen VRL : (100% SH)	11 viv.
Residencial aislada univivienda	4.352 m ² s	Régimen VPC : (0% SH)	0 viv.
parcela pequeña (clave 5a)		Régimen VPO : (0% SH)	0 viv.
		Régimen VP alquiler : (0% SH)	0 viv.

VRL-Vivienda Renta Libre

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado
alquiler

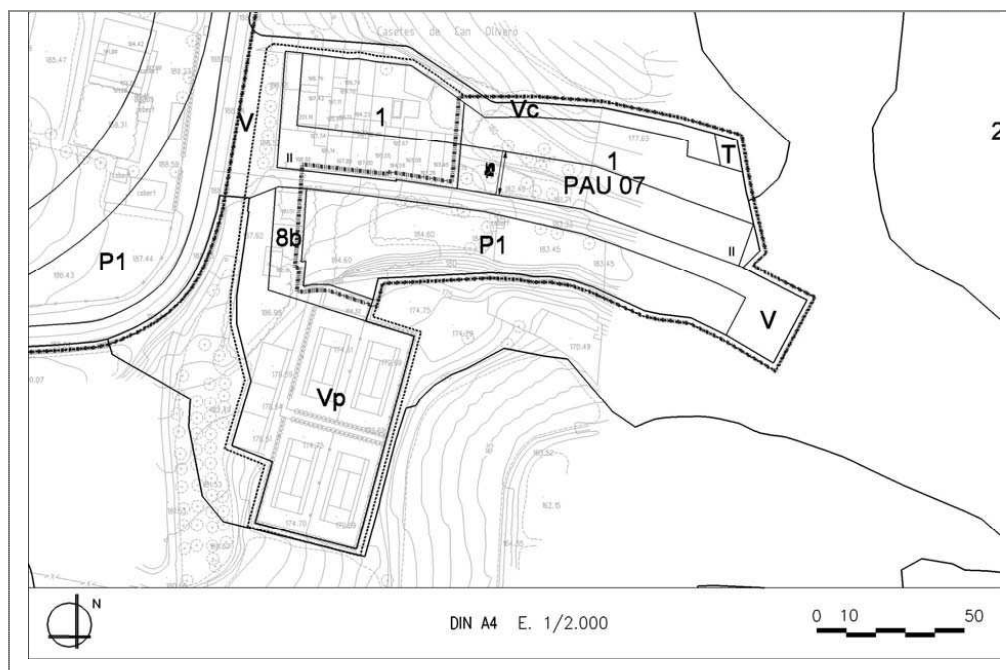
VPO-Vivienda Protección Pública

VP-Vivienda Pública bajo el régimen de

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Condiciones:

- Cesión y urbanización de la vialidad incluida al polígono, según los criterios técnicos fijados por el ayuntamiento, previa o simultáneamente a la edificación.
- No se tendrán que ceder los terrenos correspondientes al 10 % de aprovechamiento urbanístico.



PAU 07 "Ca n'Oliveró" (Polígono de actuación urbanística PAU – 07)

Objetivo: Ampliación y consolidación del núcleo rural de las casetas de Ca n'Oliveró. Obtención de un espacio libre destinado a ser el punto de reunión del núcleo.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

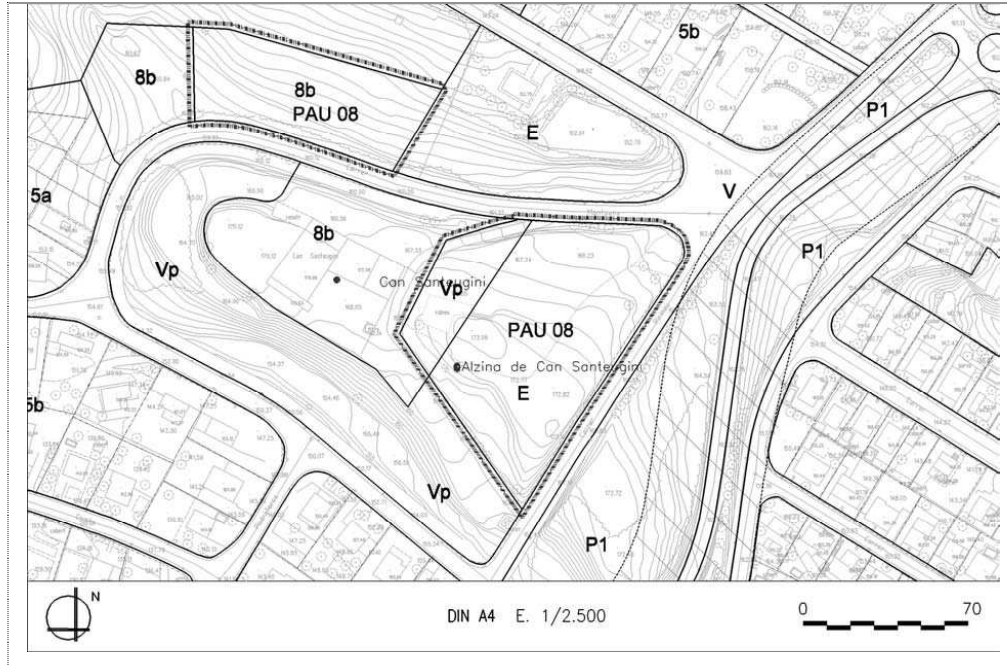
Superficie del polígono:	8.324,97 m ² s	C.E.B.:	0,492 m ² t/m ² s
<i>Ordenación(plano vinculante)</i>		(TT) Techo total	4.099 m ² t
Sistemas urbanísticos de cesión:		(TV) Techo por viviendas	4.099 m ² t
Viarío (V)	1.546 m ² s	Número máximo de viviendas:	24 viv.
Espacios libres (P1)	3.190,7 m ² s		
Servicios técnicos (T)	78 m ² s		
Viarío cívico (Vc)	471,27 m ² s		
Zonas edificables: (Gálbros indicativos)			
Residencial en hilera univivienda (clave 1)	3.039 m ² s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Condiciones: - Urbanización de la vialidad y de los espacios libres con tratamiento de plaza incluidos al polígono.

- El nuevo vial calificado como Vc no da derecho a parcelar ni en edificar su frente. El viario Vc únicamente dará acceso a las partes traseras de las parcelas.

- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.



PAU 08 “Can Santeugini” (Polígono de actuación urbanística PAU – 08)

Objetivo: Reubicación de unos terrenos destinados a equipamiento, y preservación del entorno de la masía de Can Santeugini.

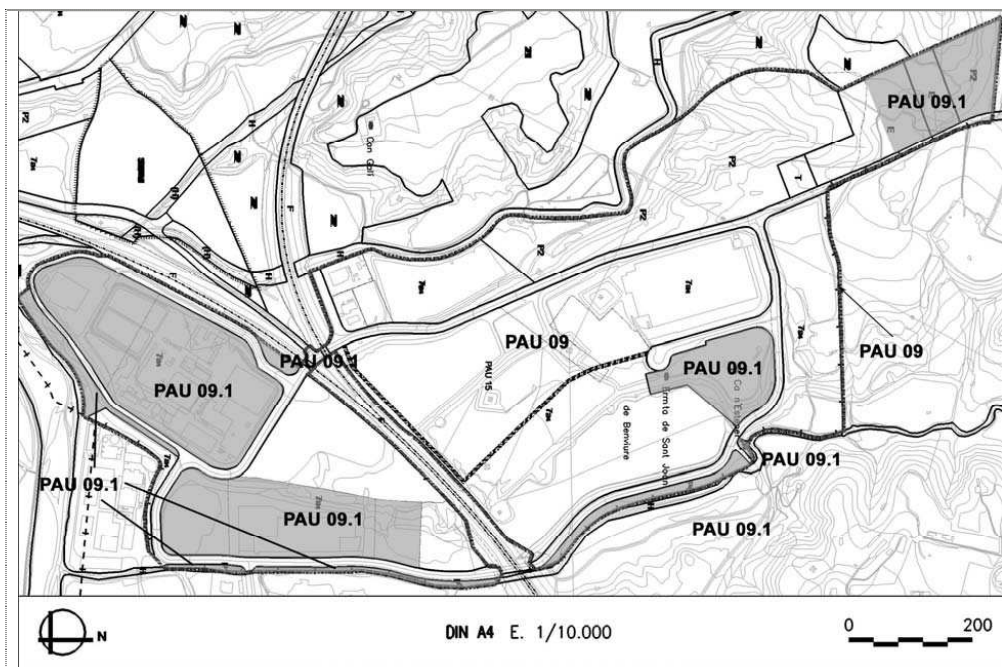
Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	12.084 m2s	C.E.B.:	0,154 m2t/m2s
<i>Ordenación (Plano vinculante)</i>		(TT) Techo total	
Sistemas urbanísticos de cesión:			1.855 m2t
Equipamientos €	6.896 m2s		
Zonas edificables: (Gálibos indicativos)	3.709 m2s		
Dotaciones y servicios (clave 8b)	1.479 m2s		
Verde privado (Vp)			

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

No hay cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico

- Condiciones:
1. El proyecto del equipamiento respetará las vistas de la Masía de Can Santeugini, incluida al catálogo, así como también la Encina de Can Santeugini.
 2. Para alcanzar este objetivo se redactará uno PE que regule la ordenación concreta del equipamiento, priorizando la protección de la masía, la encina y las visuales que se establecen entre estos elementos y la c/ Pirineu



PAU 09 “Ca n'Esteper” (Polígono de actuación urbanística PAU – 09) Incluye PAU 09.1

Objetivo: Desarrollar la ordenación urbanística vigente, acabar las obras de urbanización y obtener los terrenos calificados de sistemas.

Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

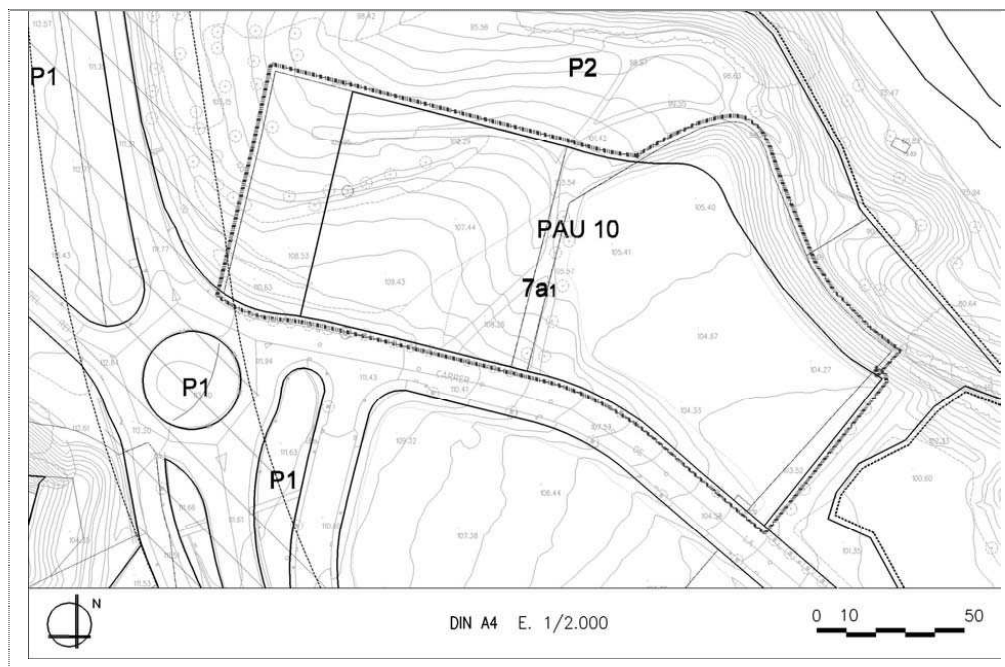
Superficie del polígono:	637.525 m2s	(Tt) Techo total	(Según normas urbanísticas)
<i>Ordenación</i>			
Sistemas urbanísticos de cesión:			
Viario (V)	62.335 m2s		
Espacios libres (P1 y P2)	105.569 m2s		
Equipamientos (E)	45.454 m2s		
Servicios técnicos(T)	2.704 m2s		
Zonas edificables:			
Industrial aislada, parcela pequeña con altura libre (clave 7ª4)	421.463 m2s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Condiciones:

- Cesión y urbanización de los sistemas incluidos al polígono.
- Finalización y recepción de las obras de urbanización definidas al Proyecto de Urbanización aprobado por el Ayuntamiento el 24-01-01.
- Cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la parte del polígono que actualmente es clasificada como suelo urbanizable programado, con Plan Parcial aprobado y en proceso de desarrollo (según sentencia del TSJC de 9-10-98).

A tal efecto, esta parte del polígono indicada en el plano, constituye el PAU 9.1, incluido en el PAU9 a los efectos del reparto equitativo de las cesiones y obras de urbanización.



PAU 10 "Farigola" (Polígono de actuación urbanística PAU – 10)

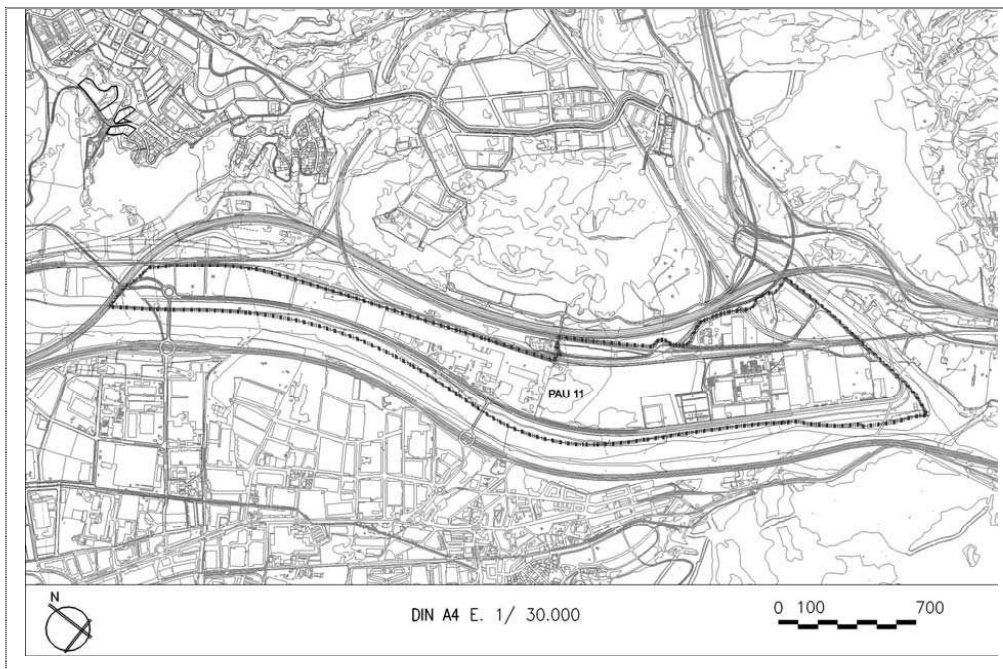
Régimen del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie del polígono:	17.998 m ² s	(Tt) Techo total	(Según aplicación de parámetros de normas urbanísticas)
<i>Ordenación</i>			
Sistemas urbanísticos de cesión:			
Parque Territorial (P2)	3.687 m ² s		
Zonas edificables:			
Industrial aislada, parcela pequeña, agrupación I (clave 7a1)	14.311 m ² s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

No hay cesión del 10 % del aprovechamiento urbanístico

- Condiciones:
- Se tendrá que dar salida al camino existente que actualmente discurre por la parte central del polígono hasta la calle de La Farigola.
 - El terreno propiedad municipal incluido en este PAU 10, resultante de la reparcelación del Plan Parcial Castellbisbal Sur, será destinado a un equipamiento de tipo administrativo, de titularidad municipal, con el objetivo de constituir un vivero de empresas para la promoción de la actividad productiva al municipio.



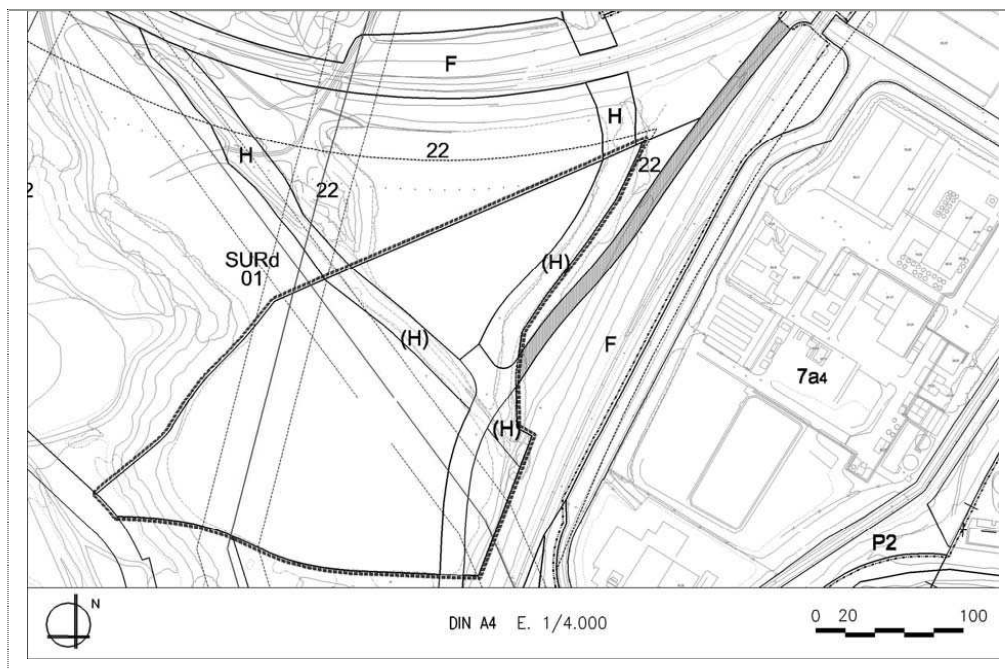
PAU 11 “Polígono de Sant Vicenç” (Polígono de actuación urbanística PAU – 11)

Objetivo: Este polígono ya tiene constituida la Junta de Compensación y presentado el Proyecto de Urbanización. Se delimita para completar las obras de urbanización y repartir equitativamente las cargas.

Régimen del suelo: Suelo Urbano Consolidado

Superficie del polígono:	1.510.509m ² s	(Tt) Techo total	(Según aplicación de parámetros de cada zona)
No hay terrenos de cesión.			

- Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica
- En este polígono no es preciso ceder el 10 % de aprovechamiento urbanístico.
- Este polígono, a efectos del reparto de cargas, incluye el PAU 05 “Can Pedrerol de Baix” (suelo urbano no consolidado)



SURd “Can Galí” (Suelo Urbanizable Delimitado SURd-01)

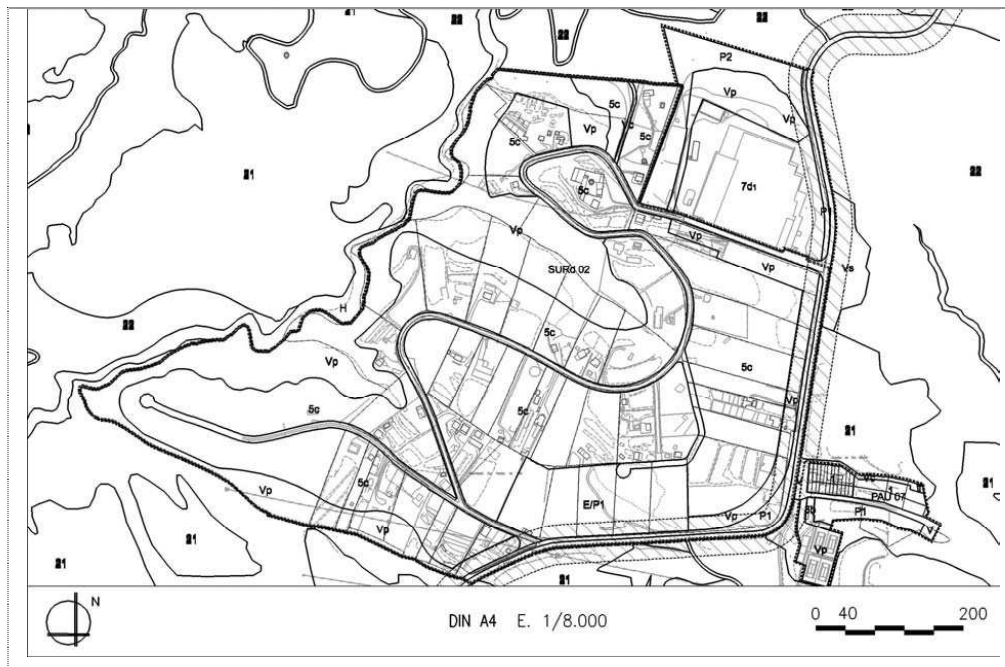
Objetivo: Desarrollo del sector previsto en el PGOU 92, respetando el sistema hidráulico y adaptado a la nueva cartografía

Régimen del suelo: Suelo Urbanizable Delimitado (SURd)

Superficie del sector:	49.813 m2s	Coefficiente de edificabilidad bruta (CEB)	0,486 m2t/m2s
<i>Ordenación (plano indicativo)</i>			
Sistemas urbanísticos:			
Sist. Hidráulico (H)	6.114 m²s		
Otros sistemas	s/ DL 1/2005 y D 305/2006		
Otras cesiones	10% del aprovechamiento urbanístico del sector		
Zonas edificables:			
Industrial aislada en parcela pequeña con altura libre (clave 7a4)			
	30.283 m2s		

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

- Condiciones:
- Cargas externas incluidas al sector:
 - Cesión y urbanización del vial de conexión con Ca n'Esteper, dimensionado para absorber el tráfico industrial (indicado en el plano).
 - El resto de cargas son las establecidas por la legislación vigente para el suelo urbanizable.



SURd 02 "Can Nicolau de Dalt" (Suelo Urbanizable delimitado SURd-02)

Objetivo: Urbanización del barrio de Can Nicolau de Dalt, y obtención de los terrenos destinados para equipamientos y espacios libres.

Régimen del suelo: Suelo urbanizable delimitado (SURd)

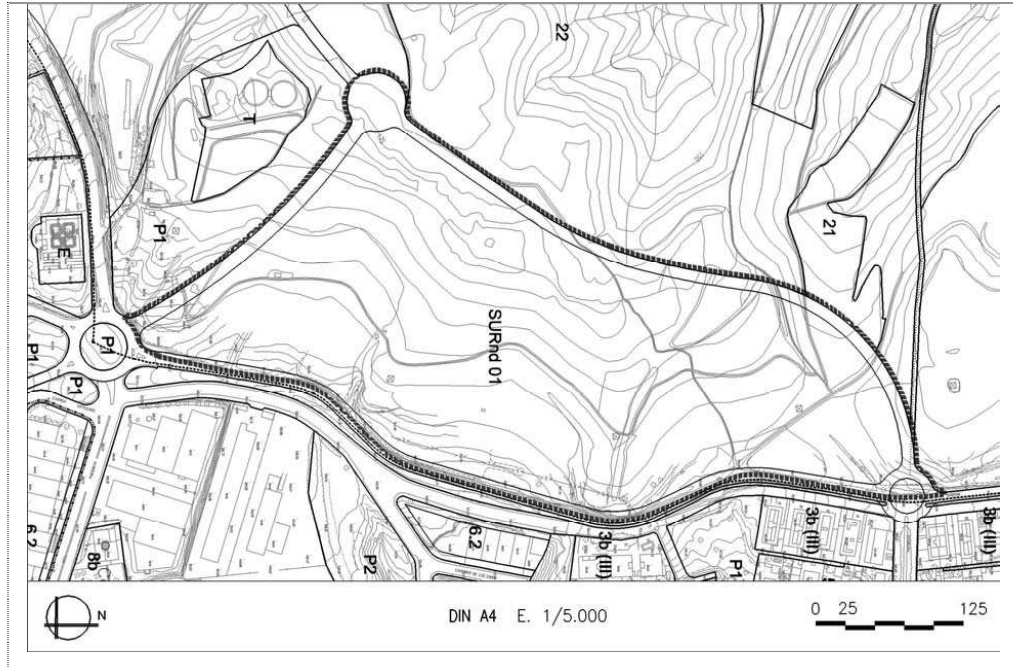
Superficie del polígono:	387.730 m ² s	C.E.B.:	0,0774 m ² t/m ² s
<i>Ordenación (plano vinculante)</i>		(Tt) Techo total	
Sistemas urbanísticos de cesión:		(SH) Techo por viviendas	30.000 m ² t
Viario (V)			30.000 m ² t
Espacios libres (P1)	27.605 m ² s	Número máximo de viviendas:	120 viv.
Equipamientos (E)/(P1)	6.300 m ² s		
	22.408 m ² s	Régimen VPO : (10'52% SH)	3.157 m ² t.
Zonas edificables:		Régimen VRLL: (89'48% SH)	26.843 m ² t
Residencial aislada univivienda parcela grande (clave 5c)			
Verde privado (Vp)	232.810 m ² s		
	98.607 m ² s		

VRL-Vivienda Renta Libre

VPO – Vivienda con protección
TV – Techo por vivienda

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Condiciones: - Cesión y urbanización de los sistemas incluidos en el polígono.



SURnd 01 “Sector Guineua norte” (Suelo Urbanizable no delimitado SURnd – 01)

Objetivo: Crecimiento del núcleo hacia el norte, con uso de vivienda, industria urbana y terciario.

Transformación de la antigua carretera en el paseo a continuación de la calle Mayor, y que debe hacer posible la conexión de Can Costa con el núcleo urbano.

Régimen del suelo: Suelo Urbanizable no delimitado (SURnd)

Superficie del sector:	122.549 m2s	Coefficiente de edificabilidad bruto (CEB):	0,535t/m2s
<i>Ordenación (plano indicativo)</i>			
Sistemas urbanísticos de cesión:	según PPD incluida		
Viario (V)	variante		
Espacios libres (P1)	según PPD y DL 1/2005		
Equipamientos (E)	según PPD y DL 1/2005	Número máximo de viviendas:	429 viv.
Otras cesiones	10% del aprovechamiento	Régimen VRL : 65% TV	
Zonas edificables:	urbanístico del sector	Régimen VPC: 10% TV	254
Se recomienda ordenación s/ volumetría específica		Régimen VPO : 25% TV	44
	según PPD	Régimen VP alquiler:	131

VRL-Vivienda Renta Libre

VPC-Vivienda Protegido Precio Concertado

VPO-Vivienda Protección Pública

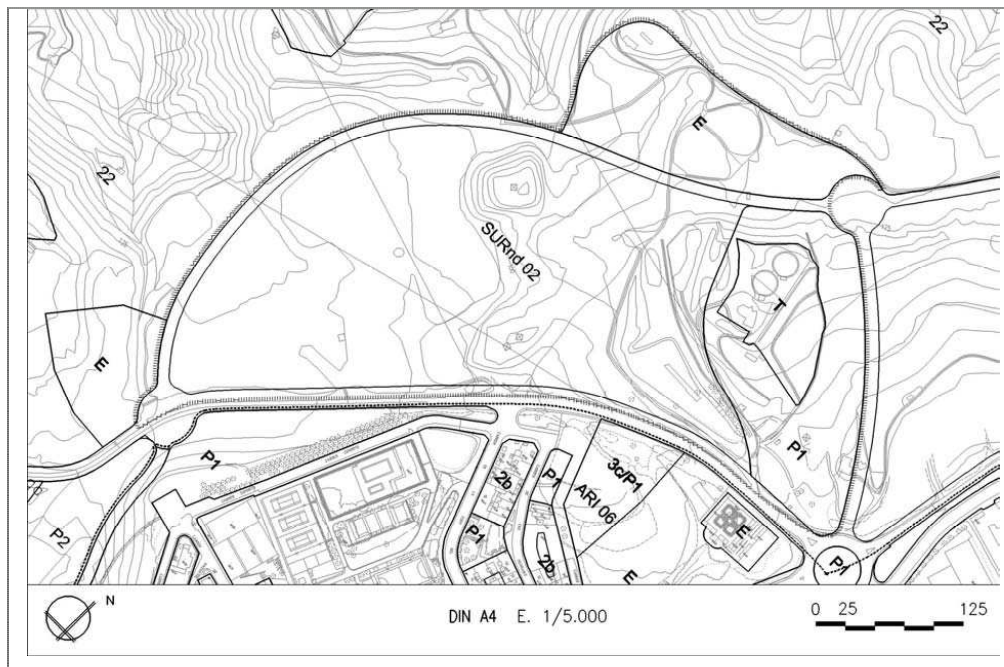
VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler

TV-Techo por vivienda

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación (recomendado)

Condiciones: - CARGAS: - Urbanización de la variante, incluyendo las tres rotondas extremas (ejecución unitaria, en repercutir entre los sectores SURnd 01 y SURnd 02 de forma proporcional según los aprovechamientos urbanísticos respectivos)
- Urbanización de los viales internos y de los espacios libres, según el Plan Parcial.

- CARGAS EXTERNAS: - Urbanización del nuevo paseo (Avda. De los Robles) entre las rotondas 2 y 3.
- Para poder aprobar el Plan Parcial de Delimitación será necesario que se hayan desarrollado el 75% de las ARI's previstas en el presente POUM.
- El P.P.D.U deberá cumplir lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de la Ley de Urbanismo DL 305/2006



SURnd 02 "Sector Guineua sur" (Suelo Urbanizable no delimitado SURnd – 02)

Objetivo: Crecimiento del núcleo hacia el noroeste, con zona residencial e industria urbana y terciario.

Nueva zona deportiva y equipamiento sanitario-asistencial. Reserva por el nuevo cementerio.
Transformación de la antigua carretera en el nuevo paseo.

Régimen del suelo: Suelo Urbanizable no delimitado (SURnd)

Superficie del polígono:	148.606 m ² s	Coefficiente de edificabilidad bruta (CEB):	0,2944 m ² t/m ² s
Ordenación (plano indicativo)			
Sistemas urbanísticos de cesión:	según PPD incluida variante		
Viario (V)	según PPD y DL		
Espacios libres (P1) (1)	1/2005	Número máximo de viviendas:	212viv.
Servicios técnicos	según PPD	Régimen VRL : 65% SH	
Equipamientos (E) (2)	según PPD y DL	Régimen VPC: 10%	112 viv.
	1/2005 además del sistema general E	Régimen VPO : 25% SH	25 viv.
Otras cesiones	destinado a nuevo cementerio	Régimen VP alquiler :	75 viv.
Zonas edificables:	10% del aprovechamiento urbanístico del sector		
	según PPD		

VRL-Vivienda Renta Libre

VPC-Vivienda Protegida Precio Concertado

VPO Vivienda Protección Pública V

VP-Vivienda Pública bajo el régimen de alquiler
TV-Techo por vivienda

Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de cooperación

Condiciones: (1) - Parque urbano en la colina, alrededor de los depósitos (T), sistema P1.

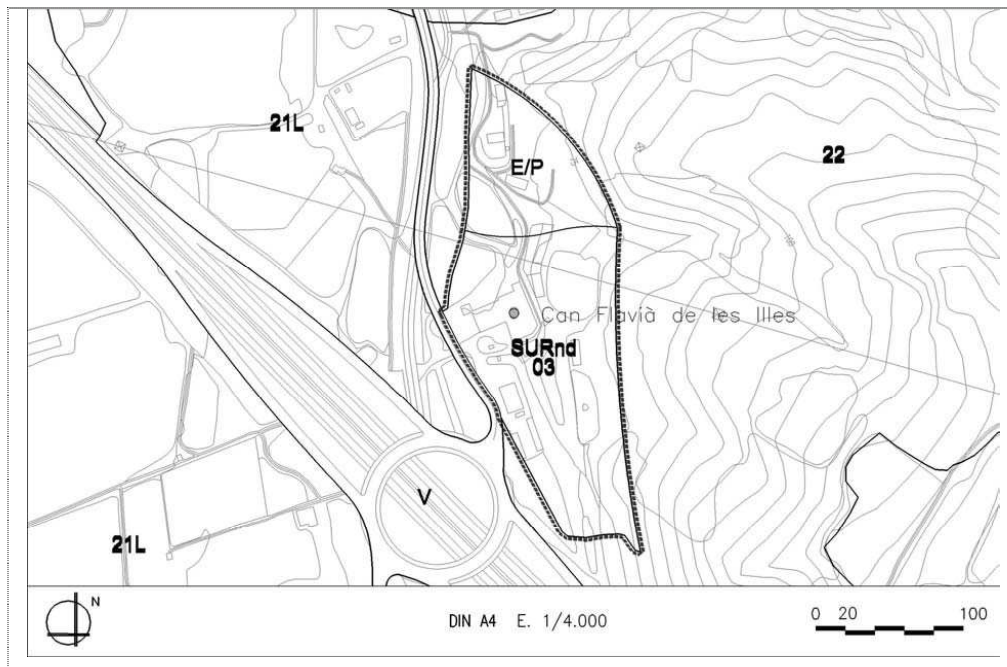
(2) - Pista de atletismo, equipamiento asistencial y sanitario, y nuevo cementerio al sistema general (E) indicado al POUM.

(3)- CARGAS: - Urbanización de la variante, incluyendo las tres rotondas extremas (ejecución unitaria, en repercutir entre los sectores SURnd 01 y SURnd 02 de forma proporcional según los aprovechamientos urbanísticos respectivos)
- Urbanización de los viales internos y de los espacios libres (incluyendo la colina).

(4)- El Plan Parcial de delimitación del sector deberá cumplir lo establecido en el art. 7 del Reglamento de la Ley de urbanismo D 305/2006

CARGAS EXTERNAS: - Urbanización del nuevo paseo (antigua carretera) entre las rotondas 1 y 2.

Para poder aprobar el Plan Parcial de Delimitación será necesario que se hayan desarrollado el 75% de las ARI's previstas en el presente POUM.



SURnd 03 “Can Flavià de les Illes” (Suelo Urbanizable no Delimitado SURnd – 03)

Objetivo: Implantar una estación de servicio y un hotel en un lugar fronterizo con Martorell, consiguiendo la rehabilitación de la masía de Can Flavià de les Illes y la cesión de 35 Has de suelo no urbanizable.

Régimen del suelo: Suelo Urbanizable Delimitado (SURnd)

Superficie del sector:	25.743 m2s	Coefficiente de edificabilidad bruta (CEB)	0,3049 m2t/m2s
Ordenación (plano indicativo)		(Tt) Techo total (no incluye la masía de Can Flavià de les Illes y la posible ampliación)	7.850 m2t
Sistemas urbanísticos de cesión:	<u>Plan Parcial</u> según P. D. U.		
Viario (V)	7.439,5 m2s (28,9 %)		
Equipamientos y Espacios libres (E/P1)			
Otras cesiones	10% del aprovechamiento urbanístico del sector (según condiciones)		
Zonas edificables:			
Zona de dotaciones y servicios (clave 8) y servicios viarios (Vs)	18.303,5 m2s		

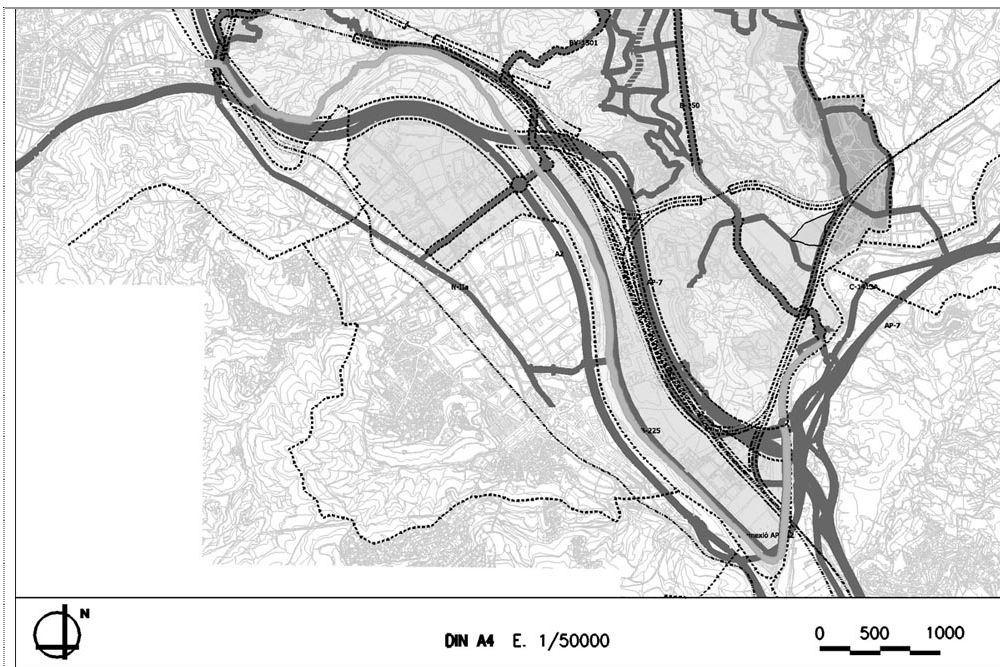
Sistema de actuación: Reparcelación en la modalidad de compensación básica.

Condiciones: Como sea que la delimitación de este sector responde a la estimación de la alegación presentada por INDUBÁSICA S.A., ofreciendo la cesión de 351.520m²s de suelo no urbanizable en parte computando como el 10% del aprovechamiento urbanístico, el PPU calculará (según el reglamento de la Ley de Urbanismo) el valor del 10% del aprovechamiento urbanístico.

La cesión ofertada se considera mínima. Si el cálculo es superior se compensará en metálico segundos el reglamento de la Ley de Urbanismo.

La superficie de cesión en concepto del 10% de aprovechamiento es orientativa. El Plan Parcial lo tendrá que superficializar sobre bases cartográficas actualizadas, siguiendo la delimitación marcada en el anexo de esta ficha (Suelo no urbanizable a ceder al ayuntamiento).





PEU 01 “(Plan Especial Urbanístico de la Vía Augusta)”

Objetivo: .Recuperar el antiguo trazado de la Vía Augusta, aportando en el término municipal un eje de comunicaciones peatonales, siguiendo el cauce del río Llobregat.

.definir exactamente el trazado de la Vía Augusta

Régimen del suelo: Suelo no urbanizable

Longitud: 10.390ml

Características:

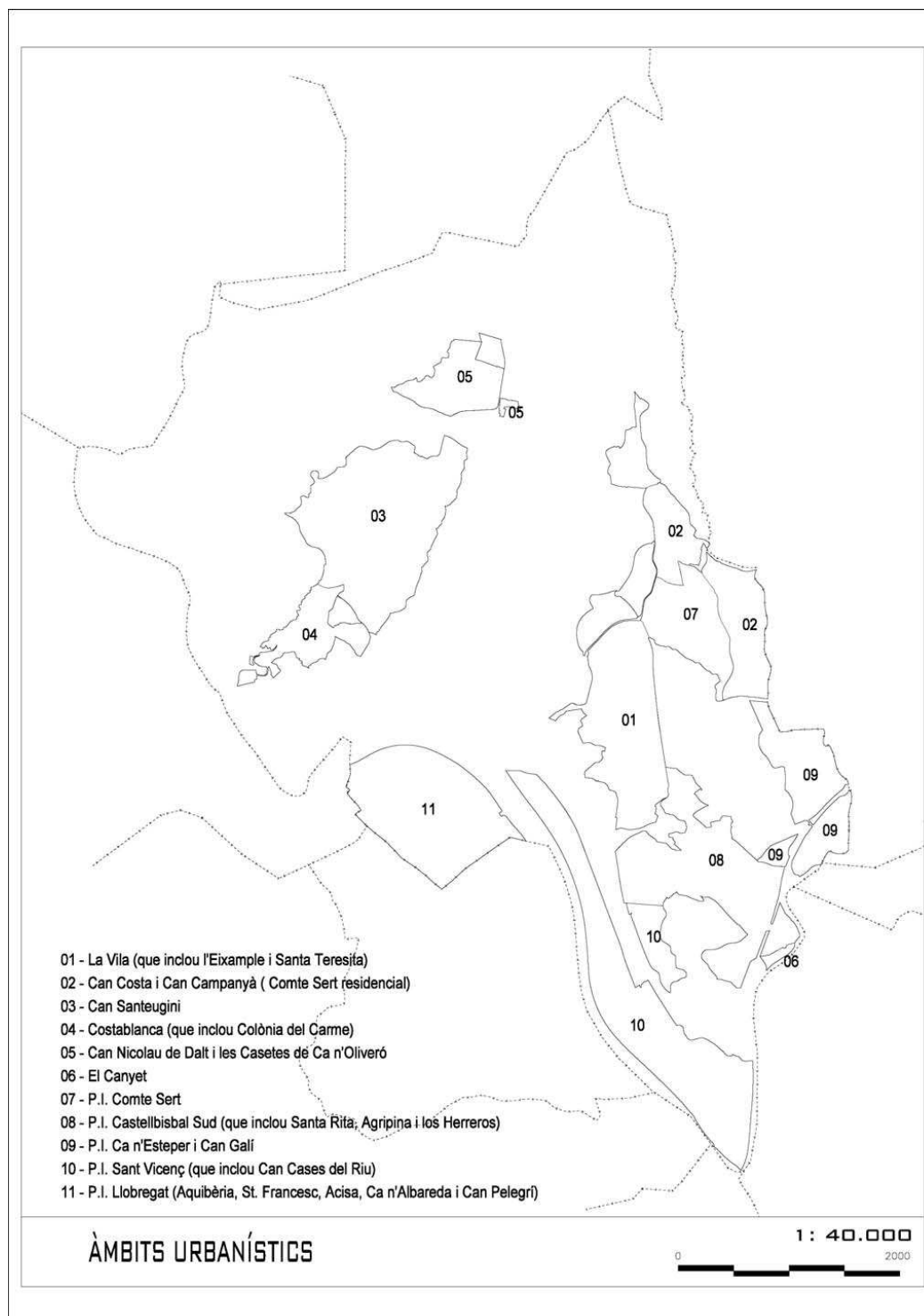
Anchura: 4m

Pavimento no asfaltado

Señalización

Condiciones: - Ámbito del Plan Especial: Se adjunta plano con su delimitación.
El Plan Especial podrá modificar su ámbito para conseguir una mejor adaptación a los objetivos y criterios marcados por el POUM.

ANEXO 3: ÁMBITOS URBANÍSTICOS.



**ANEXO 4: CATÁLOGO DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES POTENCIALMENTE
CONTAMINANTES DE LA ATMÓSFERA (CAPCA)**

Anexo IV**Catálogo de actividades industriales potencialmente contaminantes de la atmósfera (CAPCA)****1 Energía****Grupo A***Generadores*

a.1) Centrales térmicas (excepto las centrales nucleares) y otras instalaciones de combustión, de potencia total instalada igual o superior a 50 MW.

Petróleo

a.2) Refinerías de petróleo.

Grupo B*Generadores*

b.1) Centrales térmicas de potencia total instalada inferior a 50 MW.

b.2) Generadores de vapor de capacidad igual o superior a 20 toneladas de vapor por hora y generadores de calor de potencia calorífica igual o superior a 15.000 termias por hora.

Carbón

b.3) Fabricación de aglomerados y briquetas de carbón.

b.4) Instalaciones de acondicionamiento y tratamiento del carbón (picado, molida y cribado).

b.5) Carbonización de la madera (carbón vegetal) cuando se trate de una industria fija extensiva.

Gas

b.6) Fabricación de gas manufacturado por destilación del carbón.

Grupo C*Generadores*

c.1) Generadores de vapor de capacidad inferior a 20 toneladas de vapor por hora y generadores de calor de potencia calorífica inferior a 15.000 termias por hora. Si diversas instalaciones aisladas desembocan en una sola chimenea común, se aplicará a tales efectos la suma de la potencia de los equipos o instalaciones aisladas.

Gas

c.2) Fabricación de gas manufacturado por Cracking catalítico de naftes.

2 Minería**Grupo A**

a.1) Tostada, calcinación, aglomeración y sinterización de minerales.

a.2) Fabricación de perlita expandida.

Grupo B

b.1) Extracción de rocas, piedras, grabas y arenas (canteras).

b.2) Instalaciones de tratamiento de piedras, arenas, guijarros y otros productos minerales (picado, desmenuzamiento, trituración, polvorizado, molida, tamizado, cribado, mezcla, lavado y secado) cuando la capacidad es igual o superior a 200.000 toneladas anuales, o para cualquier capacidad cuando la instalación se encuentre a menos de 500 metros de un núcleo de población.

b.3) Instalaciones de manutención y transporte en las explotaciones mineras.

Grupo C

- c.1) Instalaciones de tratamiento de piedras, arenas, guijarros y otros productos minerales (apaleo, picado, trituración, polvorizado, molida, tamizado, cribado, mezcla, lavado y secado) cuando la capacidad es inferior a 200.000 toneladas anuales.
- c.2) Cortado, serrado y pulimento, por medios mecánicos, de rocas y piedras naturales.

3 Siderurgia y fundición.

Grupo A

- a.1) Siderurgia integral.
- a.2) Aglomeración de minerales.
- a.3) Coquerías.
- a.4) Horno alto.
- a.5) Proceso Martín Siemens.
- a.6) Acerías LD.
- a.7) Convertidores.
- a.8) Fabricación de acero en hornos eléctricos de capacidad total de la planta igual o superior a 10 toneladas.
- a.9) Fundición de acero (arco, Siemens o inducción) de capacidad total igual o superior a 10 toneladas.
- a.10) Fundición de hierro (cubilote, reverber o eléctrico) de capacidad total igual o superior a 10 toneladas.
- a.11) Hierro-aleaciones cuando la potencia del horno sobrepasa los 100 kW.

Grupo B

- b.1) Fundición de acero (arco, Siemens o inducción) de capacidad total inferior a 10 toneladas.
- b.2) Fundición de hierro (cubilote, reverber o eléctrico) de capacidad total inferior a 10 toneladas.
- b.3) Hierro-aleaciones cuando la potencia del horno es igual o inferior a 100 kW.
- b.4) Tratamiento de escorias siderúrgicas y de fundición.

Grupo C

- c.1) Tratamiento térmico de metales férricos y no férricos.
- c.2) Operaciones de moldeamiento y tratamiento de arenas de fundición y otras materias de amoldar.
- c.3) Hornos de laminado y conformado de planchas y perfiles.

4 Metalurgia no férrica**Grupo A**

- a.1) Producción de aluminio.
- a.2) Producción y afinamiento cobrizo.
- a.3) Fusión de latón o bronce en cubilote, reverber y rotativo.
- a.4) Producción y afinado de plomo.
- a.5) Producción de plomo de segunda fusión.
- a.6) Producción de zinc.
- a.7) Producción de zinc de segunda fusión.
- a.8) Producción de antimonio, cadmio, cromo, magnesio, manganeso, estanque y mercurio.

Grupo B

- b.1) Fusión de latón o bronce en hornos de crisol y eléctricos.
- b.2) Electrólisis del zinc.
- b.3) Producción de silico-aleaciones, salvo del ferrosilicio, cuando la potencia del horno es igual o superior a 100 kW.
- b.4) Producción de metales y aleaciones por electrólisis ígnea, cuando la potencia de los hornos es mayor de 25 kW.
- b.5) Recuperación de los metales no férricos mediante tratamiento por fusión de chatarras, cuando no están incluidos en el Grupo A.
- b.6) Preparación, almacenaje a la intemperie, carga, descarga, manutención y transporte de minerales dentro de las plantas metalúrgicas.
- b.7) Aleaciones de metal con inyección de fósforo.

Grupo C

- c.1) Afinado de metales, salvo del plomo y del coger.
- c.2) Silico-aleaciones, salvo del ferrosilicio, cuando la potencia del horno es inferior a 100 kW.
- c.3) Refundición de metales no férricos.

5 Transformadores Metálicos**Grupo B**

- b.1) Esmaltado de conductores cobrizo.
- b.2) Galvanizado, estañadura y emplomado de hierro o revestimientos con un metal cualquiera por inmersión en baño de metal fuese.
- b.3) Fabricación de placas de acumuladores de plomo con capacidad igual o superior a 1.000

toneladas anuales.

Grupo C

- c.1) Fabricación de placas de acumuladores de plomo con capacidad inferior a 1.000 toneladas anuales.
- c.2) Soldadura en talleres de calderería, atarazanas y similares.

6 Industrias Químicas y Conexas

Grupo A

Industria inorgánica de base e intermedia

- a.1) Ácido cianhídrico, sus sales y derivados (producción y utilización).
- a.2) Ácidos clorhídrico, fluorhídrico, fosfórico, nítrico y sulfúrico.
- a.3) Carburo de calcio.
- a.4) Cloro.
- a.5) Fluoruros.
- a.6) Arsénico y sus compuestos y procesos que los desprenden.
- a.7) Azufre y tratamiento de sulfuros minerales.
- a.8) Cloruros, oxiclорuros y sulfuros de carbono, azufre y fósforo.
- a.9) Fósforo.
- a.10) Gases para síntesis química que emiten contaminantes incluidos en la relación de principales contaminantes de la atmósfera que se relacionan al final de este anexo.

Industria orgánica de base e intermedia

- a.11) Acrilonitrilo.
- a.12) Anhídrido ftálico.
- a.13) Betún, brea y asfalto de petróleo.
- a.14) Coque de petróleo.
- a.15) Derivados orgánicos de azufre, cloro, plomo y mercurio.
- a.16) Destilación de la madera.
- a.17) Grafito artificial para electrodos.
- a.18) Hidrocarburos alifáticos y sus derivados.
- a.19) Hidrocarburos aromáticos.
- a.20) Monómeros y polímeros.

Adobos

- a.21) Adobos orgánicos e inorgánicos.

Pigmentos

- a.22) Bióxido de titanio.
- a.23) Negro de humo.
- a.24) Óxido de zinc.

Plásticos y cauchos

- a.25) Celuloide y nitro-celulosa.

Papel y pastas de papel

- a.26) Fabricación de celulosa y pasta de papel.

Plaguicidas

- a.27) Plaguicidas y herbicidas.

Esmaltes

- a.28) Esmaltes vitrificables o cocidas de vidrio para esmaltes.

Grupo B

Industria inorgánica de base e intermedia

- b.1) Albúmina.
- b.2) Amoníaco.
- b.3) Carburos metálicos, salvo del de calcio.
- b.4) Cloruro de amonio.

- b.5) Derivados inorgánicos del mercurio.
- b.6) Halógenos y los suyos hidrácidos no especificados en el Grupo A.
- b.7) Nitrato de hierro.
- b.8) Óxidos de plomo (minilitargirio) y carbonato de plomo (blanco de plomo).
- b.9) Sales cobrizo.
- b.10) Selenio y sus derivados.
- b.11) Sulfuro sódico.
- b.12) Silicatos sólidos.

Industria orgánica de base e intermedia

- b.13) Ácidos gordos industriales.
- b.14) Aminas.
- b.15) Benzol bruto.
- b.16) Destilación del alquitrán de hulla.
- b.17) Fenol, cresoles y nitrofenoles.
- b.18) Formol, acetaldehid y acroleína y sus derivados.
- b.19) Hidrocarburos halogenados.
- b.20) Síntesis de isocianados.
- b.21) Fabricación de ácido isocianúrico y derivados halogenados.
- b.22) Mezclas bituminosas a base de asfalto, betún, alquitranes y breas.
- b.23) Piridina y metilpiridina (picolinas) y cloropicrina.

Colorantes

- b.24) Colorantes orgánicos sintéticos.

Pigmentos

- b.25) Litopon, azul de ultramar, azul de Prússia y peróxido de hierro.

Jabones y detergentes

- b.26) Detergentes sintéticos.
- b.27) Sulfonación y oxietilación de alcoholes gordos.

Plásticos y cauchos

- b.28) Caucho regenerado.
- b.29) Caucho sintético.
- b.30) Ebonita.
- b.31) Caucho nitrílico y halogenado.
- b.32) Hilo de látex.
- b.33) Producción de plástico para el molde.

Fibras artificiales y sintéticas

- b.34) Fibras sintéticas no especificadas en el Grupo A.

Transformación de plásticos

- b.35) Atavíos friccional que utilizan resinas fenoplásticas.

Hidratos de carbono y colas

- b.36) Almidón.
- b.37) Colas y gelatinas.

Grupo C

Industria inorgánica de base e intermedia

- c.1) Cloruro de hierro.
- c.2) Compuestos de cadmio, zinc, cromo, magnesio, manganeso y cocer.

Industria orgánica de base e intermedia

- c.3) Aromáticos nitratos.
- c.4) Ácidos: fórmico, acético, oxálico, adípico, láctico, salicílico, maleico ftálico.
- c.5) Anhídrico acético y maleico.

Fotografía

- c.6) Recuperación del argent por tratamiento de productos fotográficos.

Resinas

- c.7) Resinas sintéticas.
- c.8) Fundida de resinas naturales.

Pinturas, tintas y barnices

- c.9) Barnices y lacas.
- c.10) Pinturas.
- c.11) Tintas de imprenta.

Aceites y grasas

- c.12) Oxidación de aceites vegetales.
- c.13) Sulfitación y sulfatación de aceites.

Industria farmacéutica

- c.14) Fabricación de productos farmacéuticos de base.

Jabones y detergentes

- c.15) Formulación detergentes sólidos.
- c.16) Saponificación y cocción del jabón.

Ceras y parafinas

- c.17) Molde por fusión de objetos parafínicos.

7 Industria textil**Grupo B**

- b.1) Hilatura de fibras minerales salvo del amianto.

Grupo C

- c.1) Lavado y cardado de la lana.
- c.2) Amerizaje del lino, cáñamo y otras fibras textiles.
- c.3) Hilatura del capullo del gusano de seda.
- c.4) Fielros y guatas.
- c.5) Instalaciones de limpieza en seco.

8 Industria Alimenticia

Grupo B

- b.1) Azucareras, incluido el depósito de pulpas húmedas de remolacha.
- b.2) Malterías.
- b.3) Producción de conservas, aceites y harinas de pez.
- b.4) Producción de aceites y grasas de origen animal y vegetal.
- b.5) Producción de harinas de huesos y gluten de pieles.
- b.6) Producción de salvo.
- b.7) Tostado y torrefacción del café, cacao, malta, achicoria y similares.
- b.8) Mataderos.

Grupo C

- c.1) Cervecerías.
- c.2) Destilerías de alcohol y fabricación de aguardientes.
- c.3) Preparación de productos opoterápicos y de extractos o concentrados de carne, pez y otras materias animales.

9 Industria de la madera, corcho y muebles

Grupo C

- c.1) Serrat y troceo de la madera y corcho.
- c.2) Tableros aglomerados y de fibras.
- c.3) Tratamiento del corcho y producción de aglomerados de corcho y linóleos.
- c.4) Impregnación o tratamiento de la madera con aceite de creosota, alquitrán y otros productos para su conservación.

10 Industria de materiales para la construcción**Grupo A**

- a.1) Fabricación de clínker y cemento.
- a.2) Fabricación de cal y tiza cuando la capacidad de la planta sea igual o superior a 5.000 t/a.
- a.3) Fabricación de vidrio cuando la capacidad sea igual o superior a 100 t/d.

Grupo B

- b.1) Fabricación de cal y tiza cuando la capacidad de la planta es inferior a 5.000 t/a.
- b.2) Fabricación de cerámica para construcción, refractarios, porcelana, gres y similares.
- b.3) Fabricación de vidrio cuando la capacidad sea inferior a 100 t/d.
- b.4) Plantas de preparación de hormigón.
- b.5) Plantas de preparación y secado de cementos especiales.
- b.6) Fabricación de lanas o fibras minerales, salvo del amianto.
- b.7) Fabricación de productos de fibrocemento, salvo del amianto.

11 Industria de la piel**Grupo A**

- a.1) Tratamiento y adobado de cueros y pieles.

12 Industrias fabriles y actividades diversas**Grupo A**

- a.1) Incineradores de basuras urbanas.
- a.2) Incineradores y combustiones de residuos y desechos industriales.
- a.3) Plantas de tratamiento (eliminación o recuperación) de basuras urbanas con capacidad igual superior a 150 toneladas diarias.
- a.4) Incineración de barros de planta depuradora de aguas residuales.
- a.5) Plantas de tratamiento de neumáticos usados.
- a.6) Plantas de tratamiento (eliminación o recuperación) de residuos industriales.
- a.7) Instalaciones de extracción y fabricación a base de amianto.

Grupo B

- b.1) Utilización de aceites usados como combustibles o mezclados en cualquier preparación con otros.
- b.2) Almacenaje o manipulación de minerales, combustibles sólidos y otros materiales y residuos pulverulentos.
- b.3) Aplicación en frío de barnices no gordos, pinturas, lacas y tintes de impresión sobre cualquier soporte y su cocida y secado, cuando la cantidad almacenada en los talleres es igual o superior a 1.000 kg.
- b.4) Hornos crematorios (hospitales y cementerios).
- b.5) Instalaciones trituradoras de chatarra.
- b.6) Plantas de recuperación de metal por combustión de residuos y de desechos.
- b.7) Plantas de tratamiento (eliminación o recuperación) de basuras urbanas con capacidad inferior a 150 toneladas diarias.
- b.8) Recuperación y tratamiento de aceites pesados.
- b.9) Instalaciones de secado con cama fluido, horno rotatorio y de otros.
- b.10) Actividades que emiten compuestos orgánicos volátiles (COV) debido al uso de disolventes cuando el consumo anual del producto que contiene disolventes se \geq 12.000 kg.
- b.11) Tratamiento, procesado, transporte, carga, descarga o almacenaje de materiales pulverulentos (incluye la generación de polvo por circulación de vehículos en zona no pavimentada).

Grupo C

- c.1) Aplicación en frío de barnices no gordos, pinturas, lacas y tintes de impresión sobre cualquier soporte y su cocida y secado, cuando la cantidad almacenada en los talleres es inferior a 1.000 kg.
- c.2) Actividades que emitan compuestos orgánicos volátiles (COV) debido al uso de disolventes, cuando el consumo anual del producto que contiene disolventes se inferior a 12.000 kg.
- c.3) Aplicación sobre cualquier soporte (madera, cuero, cartón, plásticos, fibras sintéticas, tejidos, fieltro, metal, etc.) de asfalto, materiales bituminosos o aceites asfálticos de barnices gordos y aceites secantes para la obtención de papel recubierto, tejidos recubiertos, hules, cueros artificiales, teles y papeles oleados y linóleos.
- c.4) Argentado de espejos.
- c.5) Actividades que tienen foco de emisiones que en conjunto totalizan 36 toneladas por año, o más, de emisión continua de un cualquiera de los contaminantes principales: SONIDO2, CO, NOx, hidrocarburos, polvo y humos.
- c.6) Plaquetas para frenos (atavíos).
- c.7) Instalaciones de limpieza con chorro de arena, grava menuda u otros abrasivos.
- c.8) Instalaciones de recuperación de disolventes.
- c.9) Almacenaje o envasado de disolventes y producto químicos.
- c.10) Envasado de aerosoles.
- c.11) Operaciones de molienda y envasado de productos pulverulentos.

13 Actividades agrícolas y agroindustriales**Grupo B**

- b.1) Deshidratación de la alfalfa.
- b.2) Extracción de aceites vegetales.
- b.3) Fabricación y secado de piensos y procesado de cereales en grano.
- b.4) Tratamiento, transformación y tostado de cuerpos, materias y restos de animales con vistas a la extracción de cuerpos gordos, fabricación de adobos u obtención de otros subproductos.

Grupo C

- c.1) Secado del poso del vino.

- c.2) Secado del lúpulo con azufre.
- c.3) Secado de forrajes y cereales.
- c.4) Desmotado del algodón.

Relación de los principales contaminantes de la atmósfera

Contaminantes principales

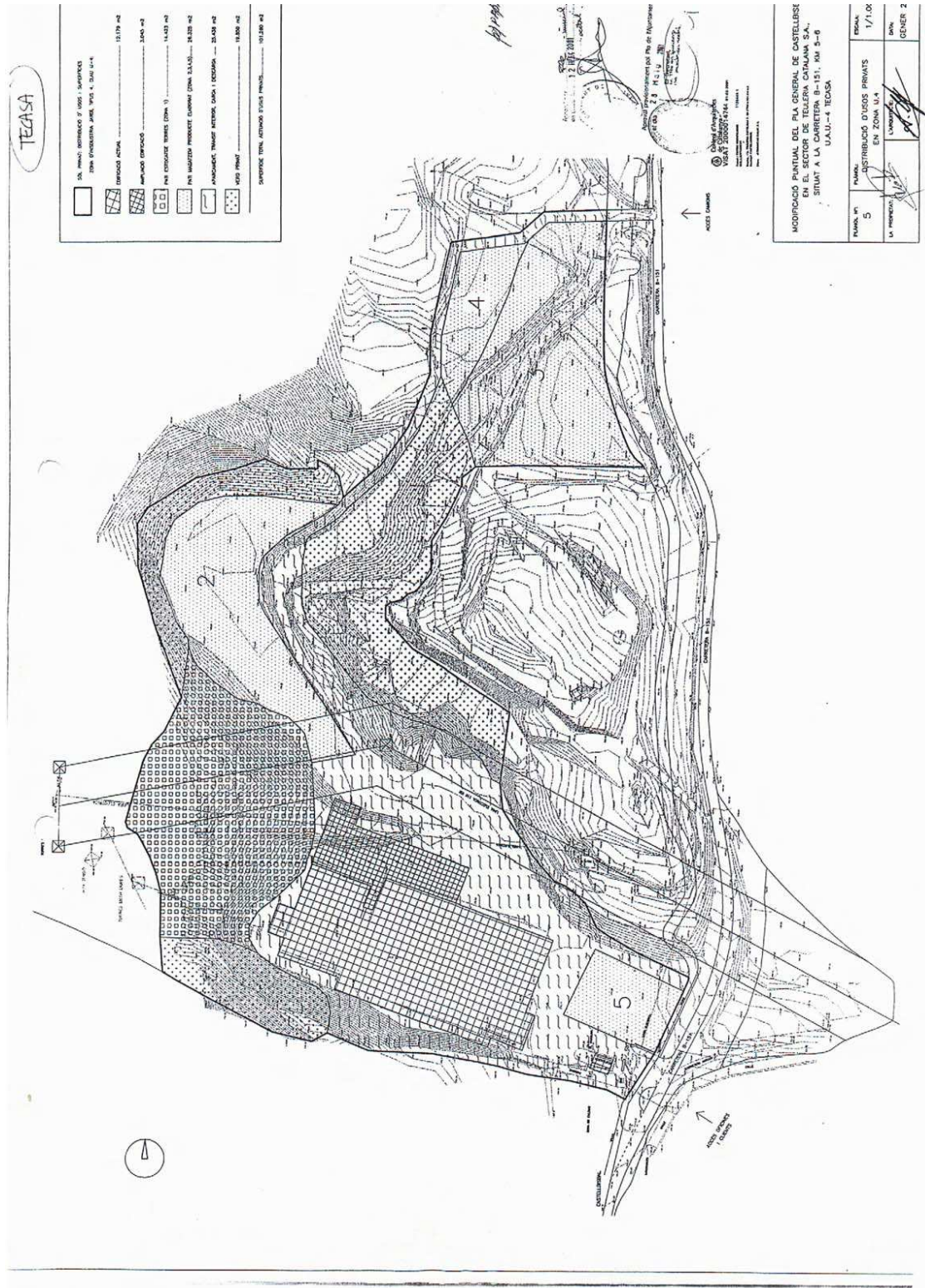
- Anhídrido sulfuroso.
- Monóxido de carbono.
- Óxidos de nitrógeno.
- Hidrocarburos.
- Polvo [partículas sedimentables y partículas en suspensión (PST y PM10)].
- Humos.
- Compuestos orgánicos volátiles (COV)

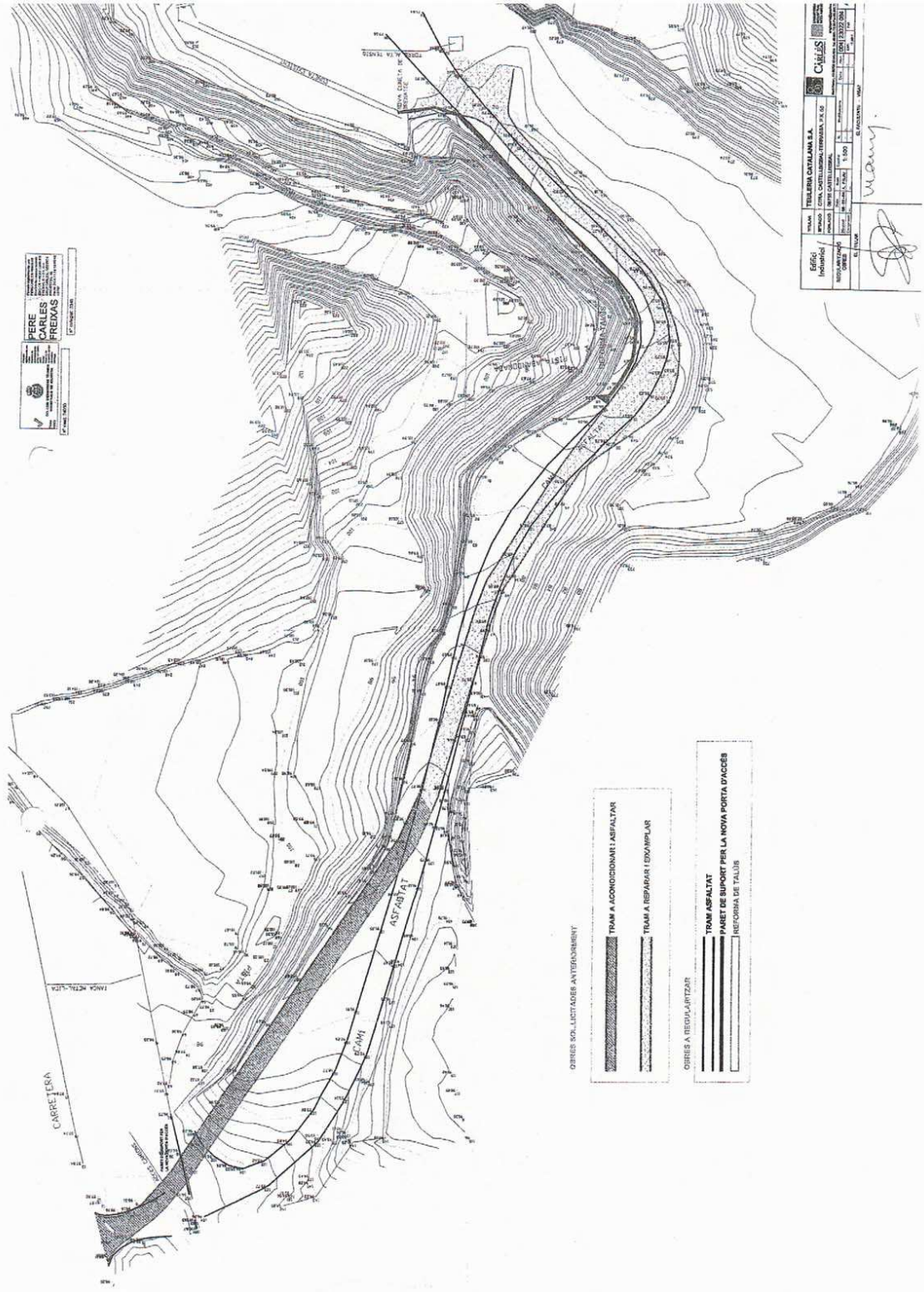
Contaminantes especiales

- Derivados del azufre:
 - Anhídrido sulfúrico.
 - Nieblas de ácido sulfúrico.
 - Ácido sulfhídrico.
 - Sulfuro de carbono.
 - Cloruros de azufre.
- Derivados del nitrógeno:
 - Amoníacos y sus derivados.
 - Ácido nítrico.
 - Cianógeno.
 - Ácido cianhídrico.
 - Cianuros.
- Halógenos y sus derivados:
 - Flúor.
 - Cloro.
 - Bromo.
 - Yodo.
 - Ácido fluorhídrico.
 - Ácido clorhídrico.
 - Ácido bromhídrico.
 - Ácido iodhídrico.
 - Ácido fluosilícico.
 - Fluoruros.
 - Oxicloruro de carbono o fosgeno.
- Otros compuestos inorgánicos:
 - Arsénico y sus derivados.
- Compuestos orgánicos:
 - Acetileno.
 - Aldehidos.
 - Amines.
 - Anhídrido y ácido maleico.
 - Anhídrido y ácido acético.

- Ácido fumárico.
- Anhídrido y ácido ftálico.
- Compuestos orgánicos volátiles del azufre (mercaptanos y otros).
- Compuestos orgánicos del cloro.
- Compuestos orgánicos del plomo.
- Piridina y metilpiridinas (picolinas).
- Partículas sólidas:
 - Partículas no metálicas que contengan fósforo, arsénico, antimonio, silicio, selenio, cloro y sus compuestos.
 - Partículas de metales pesados que contengan zinc, cadmio, plomo, coper, mercurio, aluminio, hierro, manganeso, cromo, molibdeno, wolframio, titanio, vanadio y sus compuestos.
 - Partículas de metales ligeros que contengan sodio, potasio, calcio, magnesio, berilio y sus compuestos.
 - Partículas de sustancias minerales (asbestos).
- Aerosoles:
 - Aerosoles procedentes de laso plantas de benceno.
 - Aerosoles procedentes de laso plantas de alquitrán.
- Varios:
 - Olores molestos.
 - Partículas radiactivas.

ANEXO 5: MPMO ÁMBITO TEULERIA CATALANA, SA (TECASA)





DEPARTAMENTO DE JUSTICIA

RESOLUCIÓN

JUS/2330/2008, de 27 de junio, por la que se otorgan subvenciones a los ayuntamientos de los municipios donde está la sede de una agrupación de secretarías de juzgados de paz.

El artículo 52 de la Ley 38/1988, de 28 de diciembre, de demarcación y planta judicial, prevé el establecimiento de un crédito para subvenciones destinadas a los ayuntamientos con juzgados de paz, para sufragar los gastos de funcionamiento;

En cumplimiento de esta previsión legal, el Departamento de Justicia ha dictado la Resolución JUS/262/2008, de 31 de enero (DOGC núm. 5066, de 8.2.2008), mediante la que se otorgan subvenciones a los municipios de Cataluña con juzgado de paz para contribuir al mantenimiento de los gastos de funcionamiento de estos órganos judiciales durante el año 2008, con cargo a la partida D/460.0001.00/2110 de los presupuestos de 2008, aprobados mediante la Ley 16/2007, de 21 de diciembre (DOGC núm. 5038, de 31.12.2007).

El apartado 6º de la Resolución JUS/262/2008, de 31 de enero, prevé la posibilidad de conceder subvenciones adicionales a las anteriores, con cargo a la misma partida presupuestaria, a los ayuntamientos de los municipios donde esté la sede de una agrupación de secretarías de juzgados de paz, previa solicitud del ayuntamiento correspondiente, para contribuir a la financiación del funcionamiento de la agrupación de secretarías.

Visto que los ayuntamientos que constan en el anexo de esta Resolución reúnen los requisitos establecidos en el apartado 6º de la Resolución JUS/262/2008, de 31 de enero;

A propuesta del director general de Recursos con la Administración de Justicia;

De conformidad con el Texto refundido de la Ley de finanzas públicas de Cataluña, aprobado por el Decreto legislativo 3/2002, de 24 de diciembre, y con la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones;

RESUELVO:

—1 Otorgar a los ayuntamientos que constan en la relación del anexo una subvención adicional para contribuir a los gastos de funcionamiento de la agrupación de secretarías de juzgados de paz durante el ejercicio 2008, con cargo a la partida D/460.0001.00/2110 del Presupuesto de la Generalidad de Cataluña para el año 2008.

El importe total de estas subvenciones es de 64.504,48 euros, y se distribuye entre los diferentes ayuntamientos de la manera que se detalla en el propio anexo.

Los ayuntamientos beneficiarios deben destinar las subvenciones respectivas a hacer frente a los conceptos y por las cuantías indicadas en los presupuestos presentados por cada ayuntamiento con las solicitudes de subvención, y quedan sometidos a lo que prevé la Resolución JUS/262/2008, de 31 de enero, en especial en los apartados 6º, 7º y 8º.

—2 Que se publique esta Resolución en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*.

—3 Que se notifique esta Resolución a los ayuntamientos interesados, con la indicación de que contra ella pueden interponer recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de dos meses computables desde la publicación en el *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* o desde la recepción de la notificación, si ésta es anterior a la publicación. No obstante, con carácter previo a la interposición del recurso contencioso administrativo, los ayuntamientos interesados pueden formular ante la consejera de Justicia el requerimiento