

**EDICTE**

de 26 de juliol de 2012, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referent al municipi de Masquefa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en la sessió de 25 de maig de 2012, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

*Exp.*: 2010/041813/N

*Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la número 7 del polígon número 19, al terme municipal de Masquefa*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb els fonaments que s'hi exposen, aquesta Comissió acorda:

- 1 Aprovar definitivament el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la número 7 del polígon número 19, del municipi de Masquefa, promogut per Affinity Petcare, SA, i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 106 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa i al promotor.

Contra aquest acord, que es refereix a una disposició administrativa de caràcter general, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya en el termini de dos mesos a comptar de l'endemà de la notificació o la publicació al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, de conformitat amb el que preveu l'article 107.3 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, i els articles 10, 25 i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, sense perjudici que els particulars puguin interposar qualsevol altre recurs que considerin procedent, i de la possibilitat que tenen els ajuntaments i altres administracions públiques de formular el requeriment previ que preveu l'article 44 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.

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

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 107 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Ordenació del Territori i Urbanisme del Departament de Territori i Sostenibilitat, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, 08029 Barcelona, de 9.30 h a 13.30 h.

El document tècnic d'aquest expedient es pot consultar en el Registre de planejament urbanístic de Catalunya, mitjançant l'enllaç següent:

<http://tes.gencat.cat/rpucportal/AppJava/cercaExpedient.do?reqCode=veureFitxa&codiPublic=2010/41813/N&set-locale=ca>

Barcelona, 26 de juliol de 2012

TERESA MENDOZA I CARRANCÀ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de la Catalunya Central

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la número 7 del polígon número 19, al terme municipal de Masquefa*

**NORMATIVA URBANÍSTICA****PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AFFINITY EN SÒL NO URBANITZABLE PARCEL·LA 7 DEL POLÍGON 19, DEL MUNICIPI DE MASQUEFA****1. Normes d'edificació****Article 1. Obligatorietat**

L'Administració i els particulars estan obligats a respectar les disposicions del Pla especial i en particular les de la present Normativa urbanística a la qual s'haurà d'ajustar tota intervenció en el territori del Pla.

**Article 2. Condicions de l'edificació**

**Tipus d'ordenació:** s'estableix como a tipus d'ordenació el d'edificació aïllada.

**Sostre edificable màxim:** s'estableix en 2.000 m<sup>2</sup> de sostre per a la totalitat de les plantes de les edificacions de la finca. Aquestes edificacions se situaran dins dels límits definits en els gàlibos assenyalats al plànol 3562.73.05 Paràmetres normatius d'edificació i amb les limitacions de sostre edificable assenyalats en el quadre següent, de superfícies màximes per a cada una de les zones d'edificació proposades.

Àrea 1' serveis generals	125 m <sup>2</sup> s
Àrea 2+2' palatabilitat de gossos	300 m <sup>2</sup> s
Àrea 3+3' palatabilitat i digestibilitat de gats	600 m <sup>2</sup> s
Àrea 4' edifici digestibilitat de gossos	100 m <sup>2</sup> s
Àrea 5' edifici atenció públic	225 m <sup>2</sup> s
Àrea C edifici canils prefabricats gossos	600 m <sup>2</sup> s
Àrea i reserva instal·lacions	50 m <sup>2</sup> s
<b>Total</b>	<b>2.000 m<sup>2</sup>s</b>

**Altura màxima:** s'estableix en 6 m corresponents a P. Baixa+1P d'acord amb allò disposat a l'art. 711 de les NU del Text refós del PGOU.

**Cota de referència de la planta baixa:** s'estableix per fixar la base de l'amidament de l'altura màxima per a cada una de les edificacions previstes i es troben definides al plànol 3562.73.05 Paràmetres normatius d'edificació.

El nivell del paviment de la planta baixa es podrà col·locar 60 cm per damunt o per sota de la cota de referència.

**Separacions mínimes a llindes de parcel·la:** les edificacions s'hauran de separar un mínim de 10 m dels límits de la parcel·la.

S'ha tingut en compte allò previst a la disposició transitòria segona de les normes d'ordenació territorial del pla territorial de les comarques centrals relatiu a les condicions a complir per les edificacions aïllades al medi rural en absència de directrius de paisatge per a la implantació, perfil territorial, pendent i façanes i cobertes.

**Article 3. Tanques i murs de contenció**

L'altura de las tanques amb front cap a espais públics tindrà un màxim total de 1,80 m i d'1 m per a les parts opaques. En tot cas s'estarà al disposat a l'art. 230 de las NU del Text refós del PGOU i la disposició transitòria tercera de les normes d'ordenació territorial del pla territorial de les comarques centrals.

No es permet deixar a la vista murs de contenció de terres a l'interior de la parcel·la a una altura superior a 1,5 m havent-los de limitar mitjançant talussos enjardinats o terraplens.

**Article 4. Usos admesos**

Tenint en compte el caràcter de centre d'experimentació i d'investigació de dietes per a animals de companyia a les instal·lacions existents i a les proposades en el pla, resten excloses de les activitats permeses aquelles que siguin pròpies de qualsevol activitat industrial. D'altra banda les activitats previstes son assimilables, a efectes urbanístics, a residència canina i felina amb la consideració de serveis públics no compatibles amb els usos urbans.

Els usos permesos a les normes urbanístiques del pla general d'ordenació de Masquefa per al sòl no urbanitzable ordinari (19c) a l'article 716 (Text refós publicat al DOGC 4681, de 21/07/2006) aplicats en aquest cas són:

- Habitatge unifamiliar limitat a un únic habitatge per a atenció permanent, guarda i custòdia de l'activitat.
- Agrícola i forestal. També instal·lacions, magatzems o indústries agropecuàries.
- Els usos que se'n derivin de l'aplicació de l'article 85.2 de la Llei del sòl.

**Article 5. Integració paisatgística**

La parcel·la es troba a l'extrem sud de la zona de les comarques centrals objecte de planejament territorial restant inclosa en "zona de protecció territorial d'interès agrari o paisatgístic" al pla territorial parcial de les comarques centrals.

Les construccions autoritzables, en la seva situació, altura, composició volumètrica i estètica, s'hauran d'adaptar a l'ambient en què estiguin situades de manera que no alterin l'harmonia del paisatge o en desfigurin la perspectiva pròpia.

Es proposen las mesures següents per contribuir que la intervenció proposada s'integri adequadament en el paisatge:

- Els colors predominants a les edificacions pertanyeran a l'espectre que va de la gama dels ocres als verds passant pels grisos amb la intenció que s'integrin a l'entorn en el qual predominen aquests colors.
- Els paviments de les àrees lliures d'edificació procuraran no alterar el paisatge existent, per tant es proposen els següents:
  - Patis i vials amb sauló
  - Zones exteriors remodelades i talussos amb plantació de tapís vegetal de baix manteniment

- Zones exteriors existents conservades como es ve fent, o sigui, mitjançant neteja i manteniment periòdic de la superfície vegetal.
- El tancat perimetral de la parcel·la amb enreixat de simple torsió s'aprofitarà como a suport per a plantes enredaderes de fulla perenne tipus heura (*Hedera helix*).

En el present Pla hi ha un estudi d'impacte i integració paisatgístic.

#### **Article 6. Mesures mediambientals**

Como a conseqüència de l'informe ambiental es recullen els criteris ambientals exposats, els quals de forma resumida són:

- Minimitzar l'alteració del terreny i garantir la permeabilitat del sòl.
- Manteniment de la coberta vegetal existent en el sòl no edificat i de les espècies arbòries dels marges dels camins.
- Correcte tractament de les aigües residuals que garanteixi la no afectació al sistema hídric de l'entorn.
- Correcta gestió dels residus generats per les obres i la pròpia activitat.
- Control de la contaminació lumínica i acústica.
- Potenciar la màxima eficiència energètica de les edificacions incloent-hi criteris d'edificació sostenible.
- Garantir la integració paisatgística i mantenir la connectivitat ecològica en l'entorn.

#### **Article 7. Altra normativa d'aplicació**

En tot allò no previst o regulat pel present Pla especial seran d'aplicació les normes urbanístiques del pla general d'ordenació de Masquefa i les del pla territorial parcial de les comarques centrals.

#### **Article 8. Indivisibilitat de la finca**

Prèvia a la llicència municipal corresponent s'haurà d'aportar la documentació acreditativa de la inscripció registral de la indivisibilitat de la finca.

### **2. Fases d'actuació**

Tot i que no s'estableix un pla d'etapes, la present proposta d'ordenació n'estableix l'execució en dos fases diferenciades amb el desglossament següent:

1a fase: composta per les edificacions següents :

- 1' serveis generals (111 m<sup>2</sup>)
- 2 edifici palatabilitat gossos (195 m<sup>2</sup>)
- Reforma edifici 3 palatabilitat i digestibilitat de gats (219 m<sup>2</sup>)
- 3' edifici ampliació gats (362 m<sup>2</sup>)
- C edifici canils prefabricats gossos, 32 canils i 3 de quarantena (324 m<sup>2</sup>)

2a fase: composta per les edificacions següents:

- Ampliació edifici 2' palatabilitat gossos existent (76 m<sup>2</sup>)
- 4' edifici digestibilitat gossos (83 m<sup>2</sup>)
- 5' edifici previst atenció visites (225 m<sup>2</sup>)
- C edifici canils prefabricats gossos, 20 canils (269 m<sup>2</sup>)