

3.1. Definició.
Compreng aquelles parts de les zones (a8) de domini privat que no són ocupables per l'edificació. La seva localització s'assenyala en els plànols 1/1000 amb les claus 810, 820 i 830 (resultat d'afegir un zero al codi de la clau corresponent).

3.2. Condicions d'utilització.
Aquestes zones es podran destinar a jardí privat, hort, pati de jocs o qualsevol activitat que es realitzi en espais lliures d'edificació dintre dels previstos per la zona a8.

En aquestes zones no es permet cap tipus d'edificació, no obstant la seva superfície forma part de la zona (a8) i com a tal comptabilitzarà als efectes d'edificabilitat màxima permesa pel total de la parcel·la.

4. Condicions d'ús.

Permesos:
Habitatge unifamiliar.
Magatzems.
Comercial, de competència municipal.
Oficines i serveis privats.
Industrial (1a i 2a categoria).
Sanitari.
Sociocultural.
Docent.
Residència col·lectiva.
Restauració i espectacles.
Recreatiu.
Esporitiu.
Agrícola.
Garatge-aparcament.

22

(06.304.104)

EDICTE

de 31 d'octubre de 2006, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Masquefa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 19 d'octubre de 2006, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2006/023285/B

Modificació puntual del Pla general d'ordenació al centre urbà i al barri de la Beguda Alta, 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 la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al centre urbà i al barri de la Beguda Alta, de Masquefa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament, amb el benentès que caldrà preveure la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic de l'àmbit del Pla de millora urbana del Ferrocarril.

—2 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al DOGC, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme.

—3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa.

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9:30 h. a 13:30 h.

Barcelona, 31 d'octubre de 2006

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Barcelona

ANNEX

*Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació al centre urbà i al barri de la Beguda Alta, de Masquefa***NORMATIVA URBANÍSTICA****Modificació Puntual del pla General d'ordenació al centre urbà i al barri de la Beguda Alta, de Masquefa.****CAPÍTOL I : DISPOSICIONS GENERALS****Art 1. Àmbit**

Les presents ordenances seran d'aplicació en l'àmbit del sector grafiats en els plànols que formen part d'aquesta documentació.

Es compon de dos sectors: el centre històric de Masquefa i el de la Beguda Alta.

Els carrers que fan de límit del Modificació Puntual de PGOU són, en el primer sector, Major, Pau, Bruna, Escoles, plaça de Josep M. Vila, passeig de la Via, carrer de la Plana, Virolai, Concepció, passeig de la Via, carrer de Dídac Toldrà, Pintor Fortuny, avinguda de Catalunya, passatge de l'Era, carrer del Doctor Rotllant, Fàbrica, passatge de l'Escorxador, plaça de l'Anoia, carrers del Doctor Jover, Sant Antoni i Bonavista. En el segon, estan incloses en la Modificació Puntual de PGOU totes les parcel·les que tenen façana al carrers Major i de la Font incloses al terme municipal de Masquefa.

Art 2. Vigència

Després de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva, la Modificació Puntual de PGOU tindrà vigència indefinida, excepte que el modifiquin plans de rang superior. En aquest cas, la Modificació Puntual de PGOU s'hi haurà d'adaptar mitjançant la validació per la CUB del corresponent text refós.

Art. 3. Marc jurídic

La modificació puntual del PGOU del municipi de Masquefa s'ha redactat d'acord amb la legislació urbanística vigent i amb les restants disposicions aplicables.

La Modificació Puntual desenvolupa el PGOU aprovat definitivament per la CUB el 16 d'octubre del 1985, sent acordada la seva publicació als efectes d'executivitat en data 5 de novembre del 1986.

La Modificació Puntual de PGOU s'adapta a allò que estableix la Llei 2/2002 de 14 de març d'Urbanisme de Catalunya, la Llei 10/2004 de 24 de desembre de modificació de la Llei 2/2002, i el Decret 287/2003 de 4 de novembre, per qual s'aprova el Reglament parcial de la Llei 2/2002. I el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme.

Art 4. Interpretació

En cas de contradicció o definició insuficient dels documents del present Modificació Puntual del PGOU, la interpretació es decantarà per la major protecció del patrimoni arquitectònic i ambiental, d'acord amb els objectius del Pla.

Art 5. Documentació

La Modificació Puntual del PGOU consta dels següents documents vinculants:

1. Memòria descriptiva i justificativa
2. Normativa urbanística i ordenances
3. Plànols d'informació i anàlisi:
 - I1. Situació
 - I2. Topogràfic (de l'I2.1 al I2.5) a escala 1/1.000
 - I3.1 Planejament vigent i àmbit de suspensió de llicències. Escala 1/2.500
 - I3.2 Ordenació urbanística vigent
 - I4 Cadastre (del I4.1 al I4.5) a escala 1/1.000
 - A1 Alçades de les edificacions. Escala 1/2.500
 - A2 Amplades de les parcel·les. Escala 1/2.500
 - A3 Espais lliures públics i privats. Escala 1/2.500
 - A4 Activitats en planta baixa. Escala 1/2.500
4. Plànols d'ordenació:
 - O1 Àmbit de la Modificació Puntual de PGOU. Escala 1/2.500
 - O2 Qualificació Urbanística. Escala 1/2.500
 - O3 Ordenació Urbanística. Escala 1/2.500
(del O3.1 al O3.5) Ordenació Urbanística. Escala 1/1.000
 - O4 Pla de Millora Urbana del Ferrocarril. Escala 1/1.000
 - O5 Protecció d'edificis i elements arquitectònics (del O5.1 al O5.5).

Art 6. Contingut

La Modificació Puntual del PGOU delimita dos àmbits: el centre històric de Masquefa i el centre de la Beguda Alta, on es fixen els edificis i elements arquitectònics prou qualificats per ser preservats, es delimiten zones d'ordenació, alineacions i volumetries edificatòries, es fixen les condicions de composició estètica de façanes, publicitat i instal·lacions urbanes, i s'introdueixen mesures ambientals en l'edificació. Es determina l'àmbit de gestió posterior: el PMU del Ferrocarril.

CAPÍTOL II: DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ

Art.7. Àmbits de desenvolupament.

La Modificació Puntual del PGOU és d'aplicació immediata en tot l'àmbit, excepte en el sector delimitat pel Pla de Millora Urbana del Ferrocarril, que s'especifiquen en el capítol VII.

CAPÍTOL III: ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA.

Art. 8. Qualificació urbanística en zones d'ordenació de l'edificació.

Les zones d'ordenació de l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU estan definides en el plànol de qualificació urbanística O2, aquestes són:

- Zona de conservació de l'edificació existent (clau 8)
- Zona de trama a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9)
- Zona de densificació urbana segons alineació de vial (clau10)

Els sistemes d'espais públics són:

- sistema viari (clau 1)
- sistema d'espais lliures (clau 4)
- sistema d'equipaments (clau 5)
- sistema de serveis tècnics (clau 3)

Art. 9. Condició de solar.

Tenen la condició de solar les parcel·les compreses dins l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU, excepte les incloses en el PMU del Ferrocarril, fins que estigui desenvolupat.

Art.10. Front mínim i màxim de parcel·la nova.

El front mínim de parcel·la és de 5 m i el front màxim és de 14 m a la zona a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) per a totes les segregacions i agregacions que s'efectuïn a partir de l'entrada en vigor d'aquesta Modificació Puntual del PGOU.

Art.11. Condicions de segregació i agregació.

La segregació de parcel·les es podrà fer si totes les resultants de la segregació tenen el front mínim a vial de l'article anterior.

A la zona a mantenir l'estructura edificatòria (clau 9) no es podran agrupar més de dues parcel·les, i la resultant no podrà tenir més de 14 metres d'amplada.

La nova intervenció arquitectònica conseqüència de l'agregació haurà de contemplar els paràmetres següents:

- a. Redacció d'un document on es reproduïxi gràficament i fotogràficament la totalitat de l'edificació existent, estança per estança.
- b. Les façanes exteriors hauran de reflectir l'estructura de la parcel·lació originària d'edificacions independents amb l'aplicació dels paràmetres exposats al capítol IV d'aquestes normes.
- c. La composició de les plantes interiors hauran de fer servir com a referència compositiva l'antiga traça de la paret mitgera que separava les dues parcel·les.

Les parcel·les amb llicència de segregació o d'edificació anterior al 16 de novembre del 2004 podran tenir dimensions disconformes.

Les parcel·les existents en el moment d'entrada en vigor de la present Modificació Puntual de PGOU de més de 12 metres d'ample, en cas de nova construcció, hauran de tenir en compte per a la composició de la façana l'apartat b anterior a què fa referència l'actual article.

Art.12. Alineacions.

1. Les alineacions assenyalades al plànol O3 defineixen el límit entre el vial i els solars, entre propietat pública i privada, tenint el caràcter d'obligatòries.
2. Podran sobresortir d'aquestes alineacions els balcons i ràfecs.

Art.13. Rasants.

Les rasants de referència per l'amidament de les alçades edificatòries són les de la vorera actual, mentre no s'executi un nou projecte d'urbanització.

Art.14. Profunditat edificable.

Les profunditats edificables queden grafiades a la sèrie de plànols d'ordenació urbanística O3. A l'illa corresponent a la plaça de l'Anoia la fondària edificable del carrer Major es calcularà aplicant el % que correspongui a una fondària de parcel·la tècnica de 26m. Tenen caràcter de màximes no obligatòries.

Art.15. Amidament d'alçades.

1. L'alçada reguladora màxima (ARM) es mesura verticalment des de la cota de rasant corresponent al punt mig del front de parcel·la, en la línia d'alineació obligatòria, fins la cara superior de l'element estructural de la coberta. La cota de rasant s'assimila a la cota de vorera allà on no hi hagi projecte d'urbanització aprovat que la modifiqui. En qualsevol cas l'inici del pla de la coberta inclinada es podrà situar, com a màxim, a un metre (1ml.) per sobre de la cara superior de l'últim forjat.
2. L'arrencada i la inclinació de la coberta s'amidaran de la mateixa manera des de la cornisa de façana posterior, en la línia de la fondària edificable, que estarà a la mateixa alçada de la de façana a vial.
3. Per damunt del gàlib de la coberta, definit per l'ARM i la inclinació del 30% d'aquella, hi podran sobresortir només xemeneies i antenes. És aconsellable que els sistemes de captació solar i les cabines d'ascensor s'integrin amb el pla de coberta per no generar un impacte visual negatiu.
4. L'alçada mínima entre forjats d'una planta pis és de 2,50 m, excepte per damunt del forjat d'altells i golfes, que es regirà per la legislació vigent en cas de destinar aquestes a usos d'habitatge o residencial.
5. L'alçada lliure mínima de la planta baixa serà de 2,75 m, que s'amidaran respecte de la rasant del carrer al punt mig de la façana.

Art. 16. Golfes.

S'autoritza l'ús de l'espai per a ús d'habitatge sota la inclinació de la coberta, sempre que l'espai superior resultant no tingui accés independent des de l'escala o ascensor de l'edifici, i estigui vinculat per l'ús i la propietat amb l'espai inferior, havent-hi de quedar garantida la ventilació i la il·luminació natural.

L'alçada lliure de la planta immediata inferior entre forjats no podrà ser menor de 2,5 m en cap cas.

Art.17. Dobles espais.

S'admetrà la construcció de dobles espais interiors per unir dues plantes sempre que no s'acusin a façana.

Art. 18. Soterranis.

1. Les plantes soterranis, el sotaforjat de les quals ha de ser inferior a 1m sobre rasant, tindran una alçada lliure mínima de 2,50 m.

2. No es deixarà vista des del carrer la rampa d'accés, havent-se de tractar la porta amb els materials i colors admesos per la fusteria de façana.
3. Només s'hi admetrà l'ús d'habitatge en cas que existeixi ventilació creuada entre la façana a carrer, amb una superfície mínima d'obertura de 2 m², i la façana a pati d'illa, amb una superfície mínima d'obertura de 8 m² i assolada en un 50% d'aquesta façana.

Art. 19. Alçada reguladora màxima (ARM).

1. El nombre màxim de plantes es determina a la sèrie de plànols d'ordenació urbanística O3.
2. L'ARM és, segons el nombre màxim de plantes, el següent:

Zona 9:

PB	4,00 m
PB+1	7,50 m
PB+2	9,50 m
PB+3	12,00 m.

Art. 20. Passatges interior d'illa.

A fi de millorar el funcionament del parc d'habitatges, de potenciar els establiments d'activitats econòmiques a les plantes baixes i de millorar l'ambient urbà dels carrers que configuren el centre històric es preveuen uns passatges a l'interior d'illa que tenen la funció de facilitar l'accés dels vehicles privats a la part de darrera de les parcel·les, alliberant d'aquesta manera la façana principal dels aparcaments a la planta baixa.

El sòl que constitueix el passatge serà de titularitat privada, per a ús dels veïns, podent ser mancomunada o amb dret de pas per part dels propietaris de les parcel·les que se'n beneficiïn de la seva funció.

CAPÍTOL IV. PARAMENTS EXTERIORS DE L'EDIFICACIÓ

Art. 21. Protecció de façanes i elements significatius.

Al plànols de la sèrie 05 s'hi grafien els elements arquitectònics susceptibles de ser conservats.

1. Les façanes de les edificacions marcades amb un quadrat, en cas d'enderroc o rehabilitació, s'han de reconstruir seguint la composició, la geometria i la textura existents. A la llicència d'enderroc i obra nova l'Ajuntament podrà determinar els detalls precisos a tenir en compte per portar a terme la reconstrucció dels elements protegits, a fi que s'integri de forma harmònica en el conjunt.
2. A les façanes de les cases marcades amb tres quadrats, en cas d'enderroc o rehabilitació, s'haurà de reconstruir la galeria on es trobi situada, ja sigui a la façana del davant o a la del darrere, seguint la composició, geometria i textura existents. La resta de la façana haurà d'integrar-se de forma harmònica en el conjunt.

Art. 22. Balcons, tribunes, terrasses, coronament de cossos auxiliars.

1. El vol màxim dels balcons a façana serà com a màxim de 0,50 m per a la zona de clau 9.
2. La longitud màxima de la suma dels balcons serà del 60% del front de parcel·la, distribuïts a la clau 9 en unitats de 1,80 m de longitud màxima.
3. Les lloses seran de pedra, o de formigó buixardat, o acabades com la façana, amb els costats ortogonals, amb doble goteró sota la llosa.
4. Les baranes tindran un màxim d'1,10 m d'altura de barrots de ferro fos o forja verticals, de secció quadrada o rodona inferior als 2x2 cm, separats un mínim de 10 cm i un màxim de 12 cm, i pintades de colors tradicionals de la gamma dels grisos o negres.

Art. 23. Elements sortints i ràfecs.

Els elements sortints, com els sòcols, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, para-sols i d'altres de similars fixos no ocupables s'han de limitar a les següents prescripcions:

1. S'admeten els elements sortints a la planta baixa d'una edificació enfrontada al carrer de més de 6 m d'ample, sempre que no sobresurtin més d'una cinquantena part de l'amplada del vial, d'una desena part de l'amplada de la voravia, i de 0,40 m quan afectin a menys de la cinquena part de la longitud de la façana, o de 0,10 m si ocupen més d'aquest cinquè de façana.
2. S'admeten els elements sortints que se situïn de forma que cap dels seus punts no es trobi a una alçada inferior als 2,50 m per sobre de la rasant de la voravia i que llur vol no sigui

superior en cap punt a l'amplada de la voravia menys 0,60 m i sempre que no sigui superior a la mida del cos sortint màxim admès al tram de carrer.

3. Els ràfecs poden volar dels plans principals de façana fins a un màxim de 0,60 m.
4. Els elements sortints no permanents, com són les veles, les persianes, els rètols, els anuncis i similars no s'inclouen en el concepte d'elements sortints i es regulen a part.

Art. 24. Obertures

1. La composició de les obertures en façana es farà d'acord amb eixos verticals amb balcons i finestres aplomats i de forma rectangular.
2. El nombre d'eixos variarà d'acord amb l'amplada de la parcel·la de la manera següent:
 - a) Entre 4 m i 6 m, un o dos eixos de balcons o de finestres, excepte la planta baixa.
 - b) Entre 6 i 14 m, dos o tres eixos de balcons o un eix central de finestres i dos eixos laterals de balcons.
3. La distància mínima entre eixos serà de 2,20 m. La proporció dels forats amb balcó serà d'alçada entre 1,80 i 2 vegades l'amplada i la de finestra d'alçada entre 1,2 i 1,4 amplades, amb una amplada mínima de 60 cm i màxima de 1,20 cm per a les plantes pis,
4. La distància mínima de les obertures a les mitgeres serà de 60 cm i entre elles de 80 cm, excepte a la planta golfes, que podrà ser de 30 cm en el cas de galeries tradicionals.
5. Els portals de la planta baixa podran tenir una amplada màxima total, respectant els 60 cm fins a la mitgera, del 75% de la façana amb un màxim de forat de 3,80 m.

Art. 25. Materials de façana, fusteria i tancaments.

1. Es consideren façanes els tancaments verticals a via pública, interior d'illa, parets mitgeres i paraments verticals que restin vistos per damunt de les edificacions existents.
2. Les parets mitgeres que quedin vistes hauran de tractar-se com a façanes principals. No es permeten els envans pluvials d'obra de fàbrica vista, o de panells o materials aïllants vistos.
3. Els paraments opacs exteriors tindran un tractament de materials i un color únic per a tota la façana, admetent-se només els estucats, arrebossats, llisos i pintats segons el criteri exposat a la carta de colors adjunta a l'annex 1 d'aquesta ordenança, quedant explícitament exclosos els aplacats de qualsevol material.
4. A la planta baixa s'admeten els sòcols amb aplacats de pedra, de color uniforme, que no podran superar la línia inferior de finestra o, si no n'hi ha, 1,30 m.

5. S'admet el remarcat d'obertures en una franja de 30 cm amb un to diferent del principal de façana, sempre dintre de la mateixa gamma de color, per tal de posar en valor motllures, guardapols i altres elements sortints del pla de la façana.
6. Les fusteries hauran d'estar pintades segons la gamma exposada a la carta de colors de l'annex 1 d'aquestes normes.
7. Els vidres de les finestres, portes i balcons serà aconsellable que siguin incolors, transparents, sense gravat, dibuix ni imprès.
8. Les persianes de finestres i balcons estaran pintades segons la gamma exposada a la carta de colors. Si s'unifiquen per a tota la façana, podran ser de corda o llibret. Estaran definides al projecte d'obra nova o rehabilitació i s'hauran d'instal·lar obligatòriament en totes les finestres d'orientació sud a oest.

Art. 26. Portals d'entrada i obertures en planta baixa.

1. Els portals d'entrada, les obertures dels comerços i els garatges estaran pintats d'acord amb la carta de colors annexa a aquest document.
2. Les portes de garatge podran ser basculants, giratòries i amb una o dues fulles, perforades per garantir ventilació. En el moviment d'obertura, no podran sobresortir del pla de façana.

Art. 27. Safareigs

Resta expressament prohibida la col·locació en balcons a la via pública de safareigs, estenedors o altres elements relacionats amb aquest ús.

Art. 28. Rètols, veles i tendals.

1. Els rètols publicitaris s'hauran d'incloure obligatòriament dins el forat arquitectònic.
2. En aquelles edificacions existents en les que el forat arquitectònic sigui menor de 2,70 m es podrà instal·lar al pla de façana sempre que el rètol estigui format per lletres retallades i no sobresurti de la planta baixa.
3. Fora del pla de façana es permeten rètols en forma de banderola perpendicular a façana, col·locades amb el costat superior a la línia del forjat superior de la planta baixa, d'una dimensió i sortint màxim de 0,50 m d'ample i d'1 m d'alçada, de roba, fusta o metàl·lics, amb la base pintada segons la carta de colors. No podran situar-se a menys de 2,50 d'alçada respecte de la rasant del carrer.
4. En la sol·licitud de llicència d'obres o d'activitats s'haurà de definir la ubicació del rètol en façana.

5. Els tendals i les veles hauran de col·locar-se de tal manera que la seva estesa se situï per sobre dels 2,50 m de la rasant del carrer en tot el seu pla i no sobresurti més de la cinquena part de l'ample del carrer. Queden prohibits en carrers d'amplada inferior de 6 m.

Art. 29. Cobertes.

1. El material de coberta serà de teula ceràmica àrab, flamenca o mixta de colors ceràmics d'òxids fèrrics o cobàltics, excloent-se les de color fosc: pissarra, negre i marró.
2. Els goterons i baixants, xemeneies, i altres elements arquitectònics sortints seran pintats d'acord amb el color de façana, dins els criteris de la carta de colors.
3. A les parcel·les en cantonada que mantinguin les condicions morfològiques de la parcel·lació tradicional, la coberta inclinada es podrà resoldre de la mateixa manera que les edificacions entre mitgeres. Al plànol d'ordenació es defineixen els carrers corredor (C) que generen aquesta parcel·lació en cantonada en què es possibilita la solució de la coberta a dues vessants com a les parcel·les veïnes entre mitgeres.
4. A les parcel·les en cantonada que no corresponguin als carrers corredor, definits com a tal als plànols d'ordenació, s'estableixen dues categories assenyalades amb les lletres F (façana) i M (mitgera). Les parcel·les assenyalades amb la lletra M podran resoldre la coberta com si d'una parcel·la entre mitgeres es tractés. En cas de les assenyalades amb la lletra F, la coberta es regularà d'acord amb els criteris generals de l'article 15.1.

Art. 30. Instal·lacions.

1. Les instal·lacions urbanes, aplics de fanals, senyalització de trànsit, línies elèctriques, telefòniques o d'altres, que hagin d'anar fixats a les façanes hauran de ser instal·lades sobre la línia del forjat superior de la planta baixa, camuflades i integrades al màxim en la forma de la façana, sobre cornises, sota balcons, etc.
2. Els projectes de rehabilitació integral, d'obra nova o de remodelació de la façana o de la planta baixa preveuran una cornisa horitzontal d'acord amb la composició de la façana, pintada com el fons, en la línia del forjat de la planta baixa, desmuntable i de material aïllant, per allotjar al seu interior els fils de les xarxes urbanes.
3. Els baixants i goterons existents s'hauran de pintar d'acord amb la carta de colors annexa a aquest document, en qualsevol treball de remodelatge de l'edifici existent.
4. En obra nova, els baixants i goterons i totes les instal·lacions hauran d'estar incorporats a l'interior de la façana.

5. En obra nova, els registres de les instal·lacions d'aigua, gas, electricitat i d'altres s'hauran de definir en el projecte i tractar com una obertura de façana, integrant-les en la composició, material i color de les finestres o camuflant-les mitjançant un tractament similar al del material del parament de façana.
6. Les instal·lacions d'aire condicionat hauran d'estar incorporades al forat arquitectònic i camuflades per la fusteria, dintre de la composició general de finestres.
7. Les instal·lacions d'energia solar seran obligatòries en tots els projectes de rehabilitació integral, obra nova o augment del nombre actual d'habitacles; seran retirades del pla de façana un mínim de 3 m i preferiblement seran integrades al pla de coberta.
8. Els ascensors seran obligatoris per totes les obres noves o de rehabilitació integral o d'ampliació de més del 50% de la superfície en edificis de més de planta baixa i dues plantes (PB+2), sempre d'acord amb la normativa vigent en matèria d'habitabilitat i accessibilitat.
9. No s'admeten les antenes parabòliques o similars en façana ni en mitgera.

CAPÍTOL V: ACTIVITATS

Art. 31. Usos

1. Els usos admesos en plantes baixes són els d'habitatge, comercial, restauració, hostaleria, residencial col·lectiu, oficines, industrial en la categoria primera (compatible amb l'habitatge), excepte als cossos auxiliars. Aquests correspondrien als usos 1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17.
2. Els usos admesos en plantes pis són els d'habitatge, comercial, restauració, hostaleria, residencial col·lectiu i oficines. Corresponent al usos 1, 2, 3, 4, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17.
3. Els usos admesos a les plantes soterrani i semisoterrani que tinguin accés rodat per la part posterior de la parcel·la, o estiguin vinculats a la planta baixa, són el de garatge i magatzem. Es permeten l'ús de taller, industrial en categoria primera, oficines, comercial, bar i restauració sempre que s'assegurin unes condicions de salubritat i habitabilitat d'acord amb la legalitat vigent. S'admet l'habitatge només en els supòsits de ventilació i assolats definites a l'art. 18.

Art. 32. Aparcament

En projectes d'obra nova o de rehabilitació integral hi haurà un mínim d'1 aparcament per habitatge potencial que s'haurà de garantir al mateix edifici.

En cas que es justifiqui la inviabilitat tècnica de situar l'aparcament a l'interior de la parcel·la —a les parcel·les que tinguin la façana principal als carrers Major, Serralet, Creueta, Sant Pere i Montserrat del nucli de Masquefa i als carrers Major i de la Font del barri de la Beguda Alta— el promotor haurà de garantir la reserva de l'aparcament, situat en zona privada, en un radi no superior a 500 metres de l'edifici.

Els edificis que conservin l'antiga volta del celler estaran exclosos de l'obligació de fer aparcament.

Art. 33. Nombre i condicions dels habitatges.

No s'estableix un nombre determinat d'habitatges per a cada parcel·la però aquests hauran de complir les condicions següents:

1. Tots els habitatges hauran de disposar d'una distribució en planta que permeti simultàniament obertures a la façana del carrer i a la del pati interior d'illa o al carrer

posterior _habitatge passador_. Les situacions singulars com les parcel·les testeres amb dues o tres façanes —que donin a dos o tres carrers— es resoldran mitjançant el compliment de les normatives vigents en matèria d'habitabilitat, amb les limitacions següents:

- a) la superfície construïda per habitatge no serà inferior a 65 m2.
 - b) la superfície de planta sotacoberta no computarà a l'efecte del càlcul de la superfície mínima anterior.
2. En planta baixa podran disposar-se habitatges que no compleixin la condició d'habitatge passador, sempre que es tinguin en compte les condicions següents:
 - a) la superfície construïda de l'habitatge no serà inferior a 65 m2.
 - b) l'habitatge haurà d'afrontar obligatòriament a façanes amb orientació que podrà oscil·lar de sud-est a sud-oest.
 3. A més d'habitatge passador, en el cas que les condicions del solar ho reclamin, també es podrà fer habitatge partit nord-sud amb les condicions específiques següents:
 - a) caldrà deixar un pati de llums de mitgera a mitgera d'un mínim de 3 m d'amplada. Aquest pati de llums podrà incorporar l'escala.
 - b) l'habitatge mínim s'estableix en 65 m2 construïts, però el 40% per defecte dels habitatges d'una parcel·la podran fer entre 55 i 65 m2 construïts.
 - c) s'haurà d'assegurar una bona ventilació i una correcte assolat.
 4. Les dependències d'estar i menjar hauran de donar a façana al carrer o al pati interior d'illa i les de dormir podran fer-ho a un pati interior on es pugui inscriure un cercle de 3 ml. de diàmetre com a mínim, sempre dins els paràmetres de la normativa d'habitabilitat vigent.

CAPÍTOL VI: MESURES MEDIAMBIENTALS.**Art.34. Marc jurídic**

Pel que fa a les mesures mediambientals i d'estalvi energètic, en els projectes d'obra nova o de rehabilitació integral s'haurà de complir, en el moment de la seva entrada en vigor, el Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis, del qual s'adjunta el text oficial en l'annex 2 d'aquestes normes.

CAPÍTOL VII: ESPECIFICACIONS DELS PLANS DE MILLORA URBANA.**Art. 35. Pla Millora Urbana del Ferrocarril**

Comprèn les àrees no desenvolupades al sud del ferrocarril delimitades pels carrers Major, Sant Pere i Serralet al sud, el carrer Montserrat a ponent i les últimes edificacions consolidades a ponent del carrer Santa Clara.

L'objectiu principal d'aquest PMU és preveure les possibles adaptacions als canvis que poden succeir-se si se soterran les vies del ferrocarril. Així mateix, també ha de permetre la consolidació del conjunt d'acord amb les especificacions d'ordenació volumètrica exposades al plànol O4.2 "Pla de Millora Urbana del Ferrocarril" d'aquesta Modificació Puntual de PGOU a escala 1/1.000 i les seccions transversal del mateix plànol a escala 1/500.

Pla Millora Urbana del Ferrocarril							
	Alçades de plantes	Superfície en m ²	Nombre de plantes	sostre	Sostre ús d'habitatges	Nombre d'habitatges soterrani	Aparcaments
Superfície del PMU		7.105					
zones	+PB	691	1	691			
	-1+PB+2	1.784	3	5.352	3.568	40	1.784
		2.475		6.043	3.568	40	1.784
		34,83%					78
sistemes	d'aparcament	362	5,10%	2		724	31
	Equipaments	602	8,47%	1		602	26
	Vuari	3.666	51,60%	1		200	9
		4.630	65,17%			1.526	66
Total				6.043	3.568	40	3.310
Coefficient edificable total				0,85	m ² sostre/n	m ² sostre/m ² sòl	

Els paràmetres del conjunt seran:

El PMU haurà de preveure el projecte d'urbanització, la construcció dels aparcaments públics i l'equipament. S'haurà de redactar el projecte de reparcel·lació i preveure la repercussió des costos d'urbanització i construcció dels edificis públics i l'aprofitament d'acord amb l'articulat del DL. 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya.

ANNEX 1: TAULA DE COLORS

1. Paraments de façana
2. Fusteria

ANNEX 2: Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis.

EDICTE

de 2 de novembre de 2006, pel qual es publica el text refós de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries del municipi de Cistella.

Exp.: 2000/141/G

En compliment de la disposició transitòria 8 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant aquest Edicte es publica el text refós de les normes urbanístiques corresponents a les Normes subsidiàries de Cistella, aprovades definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en data 18 de desembre de 1997, i que incorpora la modificació de les Normes subsidiàries de planejament per a la instal·lació d'un equipament d'interès públic i de caràcter social i recreatiu, així com per a la creació d'un nou vial, aprovada definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Girona, en sessió de 6 de juny de 2001. Aqueles acords foren publicats en el DOGC núm. 2590 de 03.03.1998 i en el DOGC núm. 3652 de 07.06.2002.

Girona, 2 de novembre de 2006

SONIA BOFARULL I SERRAT
Secretària de la Comissió Territorial
d'Urbanisme de Girona

Annex

Normes urbanístiques del text refós de les Normes subsidiàries, al terme municipal de Cistella

TÍTOL I. NORMES DE CARÀCTER GENERAL**CAPÍTOL 1. GENERALITATS****Article 1. Objecte**

L'objecte d'aquest document és l'establiment del règim legal que reguli el desplegament urbanístic del municipi de Cistella.

Article 2. Marc legal

Aquestes Normes subsidiàries es redacten d'acord amb les disposicions del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual s'aprova la refosa de textos legals vigents a Catalunya, en matèria urbanística, en endavant DL 1/1990 i els Reglaments de planejament, de Gestió urbanística i de Disciplina de la Llei del Sòl, en endavant RP, RG i RD respectivament, i els reglaments de la Llei 3/84, de 9 de gener, de mesures per l'ordenament urbanístic de Catalunya, i la Llei 9/81, de 18 de novembre, sobre la protecció de la legalitat urbanística.

La redacció es realitza en base als articles 46 i 104.2 del DL 1/1990, i es tramitarà segons el procediment establert en els articles 56 i 59 de l'esmentat Decret.

El document conté les determinacions previstes a l'article 105.3 del DL 1/1990, i s'adeqüen al tipus prefixat a l'article 91 del Reglament de planejament de la Llei del Sòl.

Les competències per a la seva tramitació i aprovació vénen regulades pels articles 46 i 50 del DL 1/1990.

Article 3. Àmbit territorial

L'àmbit territorial d'aplicació d'aquestes Normes subsidiàries de planejament el constitueix tot el sòl del terme municipal de Cistella, d'acord amb la delimitació administrativa vigent.

Article 4. Vigència

Aquestes Normes entraran en vigor el dia següent de la data de publicació de la seva aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i mantindran la seva vigència indefinidament.

S'estableix una vigència mínima per un termini de deu anys, sense perjudici de la seva revisió anticipada per qualsevol de les causes que es descriuen en el següent article o les modificacions puntuals que s'aprovin definitivament.