



---

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
DEL MUNICIPI DE MASQUEFA**

**REORDENACIÓ DELS SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ZONES INDUSTRIALS**

---

## Índex:

Acord d'aprovació de la C.U.B. (29 maig 2.007).  
Resposta a les prescripcions de l'acord de la C.U.B.  
Antecedents.  
Objecte de la modificació puntual.  
Descripció de les finques afectades.  
Justificació de la solució adoptada.  
Qualificació actual.  
Proposta de qualificació.  
Normativa

Plànol 1: Situació	e. 1:10.000	(Informació)
Plànol 2: Topogràfic finques A, B i C	e. 1:2.000	(Informació)
Plànol 3: Qualificació actual finques A, B i C	e. 1:2.000	(Informació)
Plànol 4: Qualificació proposada finques A, B i C	e. 1:2.000	(Ordenació)

## **Resposta a les prescripcions de l'acord de la C.U.B.:**

---

### Resposta a la prescripció 1.1:

El present text refós incorpora a l'article 311 Bis i 443 Tercies de la normativa urbanística les prescripcions de l'informe del Departament de Medi Ambient i Habitatge de 25 d'octubre de 2.006.

### Resposta a la prescripció 1.2:

El present Text Refós precisa al seu apartat de "Proposta de modificació" així com al plànol nº 4 "Qualificació proposada", la delimitació d'un Polígon d'Actuació Urbanística discontinu anomenat PAU Rojo-Pedrosa, a desenvolupar pel sistema de reparcel·lació en la modalitat de cooperació. Aquest PAU incorpora el sòl actualment privat destinat a sistemes de la illa de la fàbrica Rogelio Rojo i el sòl que es qualifica d'aprofitament privat (clau 4d) situat al polígon La Pedrosa.

### Resposta a la prescripció 1.3:

El present Text Refós qualifica la finca C com a zona d'equipaments privats (clau 5-Pr) definida a l'art. 318 Cuater de la Normativa.

### Resposta a la prescripció 1.4:

El present Text Refós concreta al plànol nº4 "Qualificació proposada" el repartiment de superfícies entre els sistemes d'espais lliures i equipaments en l'àmbit del polígon industrial La Pedrosa. La proposta garanteix que la zona verda resultant a l'àmbit de la Pedrosa, supera el 50% de la reserva actualment qualificada com a clau 2/3 considerant una servitud de pas de la línia de 30m d'amplada.

Superfície de la finca B1 (clau 2/3) segons pla vigent: 34.295,38 m<sup>2</sup>

50% de la superfície de la finca B1 (calau 2/3):

$$34.295,38 \text{ m}^2 / 2 = 17.147,69 \text{ m}^2$$

Superfície de servitud (30m d'amplada x 68m de llargada):

$$30 \text{ m} \times 68 \text{ m} = 2.040,00 \text{ m}^2$$

Superfície mínima que determina l'acord: 50% de la superfície de la finca B1 més la superfície de la servitud.

$$17.147,69 \text{ m}^2 + 2.040,00 \text{ m}^2 = 19.187,69 \text{ m}^2$$

La superfície proposada pel present Text Refós és de 19.584,16 m<sup>2</sup> i per tant superior a la que mínima que determina l'acord d'aprovació definitiva.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ  
DEL MUNICIPI DE MASQUEFA  
**REORDENACIÓ DELS SISTEMES D'EQUIPAMENTS I ZONES INDUSTRIALS**

**Antecedents:**

---

- L'octubre de 1.985, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla General d'Ordenació del municipi de Masquefa.
- El desembre de 1.989, la Comissió d'Urbanisme de Barcelona va aprovar definitivament el Pla Parcial del Polígon Industrial de La Pedrosa.
- En novembre de 1.998, s'aprova la modificació puntual de la illa de la fàbrica Rogelio Rojo per tal de convertir-la en zona industrial.
- Els sols objecte d'aquesta modificació puntual són set finques: quatre de titularitat municipal i tres de titularitat privada. Tres d'aquestes finques estan situades al casc urbà de Masquefa (anomenades A1, A2 i A3 en aquesta modificació), tres al Polígon Industrial de la Pedrosa (anomenades B1, B2 i B3 en aquesta modificació), i la setena a la urbanització de Can Parellada (anomenada C en aquesta modificació).
- Totes les finques objecte de la present modificació puntual estan classificades pel Pla General d'Ordenació vigent com a sòl urbà.
- En l'actualitat totes les finques mencionades confronten amb un vial urbanitzat, tractant-se per tant de sòl urbà consolidat.
- L'edifici de la fàbrica Rogelio Rojo es va construir per fases entre els anys 1.917 i 1.973. Es tracta d'un conjunt unitari de gran qualitat arquitectònica (protegit pel P.G.O. vigent).
- Degut al caràcter històric de l'edifici i a la tipologia d'edificació aïllada del mateix, aquest ha esdevingut un símbol d'interès cultural i urbanístic dintre de la societat i l'urbanisme de Masquefa.
- La població de Masquefa a sofert un important creixement durant els últims anys. Aquest fet ha provocat que alguns dels equipaments municipals existents a la vila hagin esdevingut insuficients per a atendre les necessitats de la població actual. És per aquest motiu que es proposa aquesta modificació.

## **Objecte de la Modificació Puntual:**

---

Aquesta modificació puntual té per objecte modificar la qualificació urbanística de set finques urbanes. La qualificació urbanística que es proposa manté la superfície d'espais lliures invariable, així com la superfície de sostre industrial; però distribuint-les de manera diferent, i modificant la seva ubicació per tal de poder adequar el planejament a les necessitats actuals de la població masquefina.

Es tracta de reordenar els vials, espais lliures, equipaments, zones industrials i una petita finca residencial, sense disminuir la superfície destinada a espais lliures i equipaments que determina el Pla General d'Ordenació Municipal vigent; i sense augmentar l'edificabilitat de cap de les zones. Es proposa per tant una permuta de qualificacions per tal d'ubicar cada ús al lloc adient segons les noves necessitats municipals.

- Finques A1, A2 i A3 (Casc Urbà del Municipi de Masquefa):  
Es pretenen qualificar com a sistema d'equipaments i espais lliures.
  
- Finca B1 (Polígon La Pedrosa):  
Es pretén qualificar com a:
  - sistema d'espais lliures.
  - sistema d'equipaments.
  - zona industrial.
  
- Finca B2 (Polígon La Pedrosa):  
Es manté la qualificació actual com a sistema d'espais lliures modificant la seva forma i superfície.
  
- Finca B3 (Polígon La Pedrosa):  
Es manté la qualificació actual com a sistema viari modificant la seva forma i superfície.
  
- Finca C (Urbanització Can Parellada):  
Es pretén qualificar com a zona d'equipaments privats.

## Descripció de les finques afectades:

---

### Finca A1:

---

- Titularitat: Municipal
- Descripció:
  - Superfície: 9.188,68 m2
  - Forma: Irregular
  - Situació: Carrer de la Fàbrica cantonada amb Carrer Santa Clara Casc urbà de Masquefa.
  - Límits: Nord: Finca A2 d'aquesta modificació i carrer la Fàbrica  
Sud: Finca A3 d'aquesta modificació i Avinguda Catalunya  
Est: Carrer Santa Clara  
Oest: Carrer Rogelio Rojo
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Zona industrial (Clau 16).

### Finca A2:

---

- Titularitat: Privada
- Descripció:
  - Superfície: 17,47 m2
  - Forma: Quadrada aprox.
  - Situació: Carrer Rogelio Rojo cantonada amb Carrer de la Fàbrica Casc urbà Masquefa.
  - Límits: Nord: Carrer de la Fàbrica  
Sud: Finca A1 d'aquesta modificació  
Est: Finca A1 d'aquesta modificació  
Oest: Carrer Rogelio Rojo
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Zona industrial (Clau 16).

### Finca A3:

---

- Titularitat: Privada
- Descripció:
  - Superfície: 611,07 m2
  - Forma: Triangular aprox.
  - Situació: Avinguda Catalunya cantonada amb Carrer Rogelio Rojo Casc urbà Masquefa.
  - Límits: Nord: Finca A1 d'aquesta modificació  
Sud: Avinguda Catalunya  
Est: Finca A1 d'aquesta modificació  
Oest: Carrer Rogelio Rojo
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Zona industrial (Clau 16).

#### Finca B1:

---

- Titularitat: Municipal
- Descripció:
  - Superfície: 34.295,38 m2
  - Forma: Irregular
  - Situació: Carrer de la Pedrosa S/N
  - Límits: Nord: Carrer Pedrosa  
Sud: Sòl no urbanitzable.  
Est: Finca N° 37 del Polígon de La Pedrosa  
Oest: Passatge
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Sistema d'espais lliures i equipaments (Clau 2/3)

#### Finca B2:

---

- Titularitat: Municipal
- Descripció:
  - Superfície: 5.514,00 m2
  - Forma: Irregular
  - Situació: Carrer de la Pedrosa S/N
  - Límits: Nord: Ctra. Martorell - Capellades  
Sud: Carrer Pedrosa  
Est: Finca N° 1 del Polígon de La Pedrosa  
Oest: Carrer Font de la Malesa
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Sistema d'espais lliures (Clau 2)

#### Finca B3:

---

- Titularitat: Municipal
- Descripció:
  - Superfície: 35.699,00 m2
  - Forma: Irregular
  - Situació: Carrers del Polígon de la Pedrosa
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Sistema viari (Clau 1)

Finca C:

---

- Titularitat: Privada
- Descripció:
  - Superfície: 470,00 m<sup>2</sup>
  - Forma: Triangular
  - Situació: Carrer Can Parellada cantonada amb Avinguda Baixador  
Urbanització de Can Parellada.
  - Límits:
    - Nord: Carrer Can Parellada
    - Sud: Finca edificable
    - Est: Avinguda Baixador
    - Oest: Carrer Can Parellada
- Classificació: Sòl urbà.
- Nivell d'urbanització: Consolidada.
- Qualificació: Zona Residencial  
Trama urbana d'edificació aïllada (Intensitat III)(Clau 13c).



## **Justificació de la solució adoptada.**

---

### **Finques A1, A2 i A3**

---

La illa formada per les finques A1, A2 i A3 està qualificada pel Pla General d'Ordenació vigent com zona industrial (clau 16).

Aquesta illa està situada aproximadament al centre de gravetat del casc urbà de Masquefa, sobre un eix de zones verdes i equipaments que creua de nord a sud el nucli de la població. Per tant, degut a la seva centralitat, no es considera el lloc adient per a la ubicació d'un centre industrial.

A la illa en qüestió està ubicat l'edifici de la fàbrica Rogelio Rojo el qual és de titularitat municipal des de l'any 2.000. Es tracta d'un conjunt unitari de tipologia aïllada, de gran qualitat arquitectònica (protegit pel P.G.O. vigent) i format per espais diàfans.

Aquests fets fan de l'edifici en qüestió el lloc ideal per a la ubicació d'un nucli d'equipaments municipals.

D'una altra banda la franja ubicada entre la façana principal de l'edifici (carrer Rogelio Rojo) i el carrer, es convenient destinar-la a espais lliures per tal de recuperar tot el frontal del conjunt arquitectònic i entendre la façana en tota la seva magnitud. Al mateix temps es recupera un espai com a zona d'esbarjo i reunió per al nucli urbà.

### **Finca B1, B2 i B3:**

---

Les finques B1, B2 i B3 estan travessades per una línia elèctrica d'alta tensió de 400.000 volts. Totes tres estan qualificades pel Pla General d'Ordenació vigent com a sistemes: viari (clau 1), espais lliures (clau 2) i equipaments (clau 3), sent per tant, de titularitat pública.

#### **Finca B1:**

Està qualificada d'espais lliures i equipaments (clau 2/3). Es proposa permutar la qualificació d'equipaments d'aquesta finca i la qualificació industrial de la illa de la fàbrica Rogelio Rojo. Es tracta de traslladar l'ús industrial al polígon la Pedrosa, i l'ús d'equipament al centre de la població. La zona de la finca B1 que es pretén requalificar com a industrial, és la que limita amb el mateix ús ja que és la més allunyada del casc urbà i la que disposa d'una orografia més plana al costat del carrer.

#### **Finca B2:**

Està qualificada d'espais lliures (clau 2). Restarà augmentada en superfície, ja que rep els m<sup>2</sup> de viari que pertanyien a la rotonda que es pretén eliminar.

#### **Finca B3:**

La zona qualificada de viari està formada pel carrer Pedrosa (que té dues seccions 15m i 20.50m) i una rotonda. La mencionada rotonda tenia com a finalitat que els vehicles pesats pugnessin donar la volta abans d'entrar a la població en cas de construir-se la mediana que el Pla Parcial proposa pel carrer Pedrosa. Donat que aquest carrer ja està executat sense la mediana, ja no té sentit la construcció de la rotonda. És per aquest motiu que es proposa adaptar el planejament a la realitat existent.

## Finca C:

---

En l'actualitat aquesta finca està ocupada pel local de l'associació de veïns de la urbanització de Can Parellada, i està qualificada com a zona de trama urbana d'edificació aïllada (clau 13c), que a banda de l'ús d'habitatge unifamiliar, permet l'ús comercial (en planta baixa), sanitari, assistencial, educatiu, socio-cultural, religiós i administratiu sempre que els mencionats usos siguin annexes a l'habitatge.

Per tal d'adaptar el planejament a la realitat actual es pretén qualificar la finca en qüestió com a equipament privat (clau 5-Pr).

**Qualificació actual:**

(Veure plànol 3)

Finca A1:	Clau 16	Zona industrial	9.188,68 m2
Finca A2:	Clau 16	Zona industrial	17,47 m2
Finca A3:	Clau 16	Zona industrial	611.07 m2
Finca B1:	Clau 2	Sistema d'espais lliures	21.674,38 m2
	Clau 3	Sistema d'equipaments	12.621.00 m2
Finca B2:	Clau 2	Sistema d'espais lliures	5.514,00 m2
Finca B3:	Clau 1	Sistema viari	35.699,00 m2
Finca C:	Clau 13c	Zona residencial	470,00 m2
		Trama urbana d'edificació aïllada (Intensitat III)	
Total àmbit de la modificació			<b>85.795,60 m2</b>
Total d'espais lliures			<b>27.188,38 m2</b>
Edificabilitat industrial total			<b>4.587,45 m2</b>

**Proposta de qualificació:**

(Veure plànol 4)

Finques A1, A2 i A3:	Clau 4b	Sistema d'espais lliures	1.240,22 m2
	Clau 5	Sistema d'equipaments	8.577,00 m2
Finques B1, B2 i B3:	Clau 1	Sistema viari	34.623,62 m2
	Clau 2	Sistema d'espais lliures	25.948,16 m2
	Clau 3	Sistema d'equipaments	9.202,29 m2
	Clau 4d	Zona industrial	5.734,31 m2
Finca C:	Clau 5-Pr	Zona d'equipaments privats	470,00 m2
Total àmbit de la modificació			<b>85.795,60 m2</b>
Total d'espais lliures			<b>27.188,38 m2</b>
Edificabilitat industrial total			<b>4.587,45 m2</b>

Amb la finalitat d'obtenir la finca A3 (actualment de titularitat privada), es delimita un Polígon d'Actuació Urbanística, anomenat PAU Rojo-Pedrosa, i format per la pròpia finca A3 i la part de finca B1 que es qualifica com a zona industrial (clau 4d); tal com es dibuixa al plànol 4 "Qualificació proposada" d'aquesta modificació. El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació en la modalitat de cooperació.

## **Normativa**

---

**Art. 311 Bis** En el cas que sigui necessari pel desenvolupament de l'espai lliure del polígon La Pedrosa, es soterrarà la línia d'alta tensió de 380.000 V (Ascó-Pierola, Begues-Sentmenat) en el seu pas per les finques qualificades d'espais lliures de La Pedrosa.

**Art.318 Ter** **Sistema d'equipaments (clau 5) Illa Rogelio Rojo**

---

La nova qualificació de sistema d'equipaments de la illa Rogelio Rojo queda definida de la següent manera:

Condicions d'ordenació i edificació

- 1 No es permet la substitució de l'edifici.
- 2 Es podrà incrementar el volum, l'edificabilitat i l'ocupació de l'edifici existent en la proporció necessària pel correcte desenvolupament dels usos permesos.
- 3 Es podran realitzar soterranis que no alterin substancialment la planta baixa.

Condicions ús

- 4 Es permet l'equipament en totes les seves modalitats.

**Art.318 Cuater**

---

**Sistema d'equipaments privats (clau 5-Pr) Finca C (Can Parellada)**

La nova qualificació de zona d'equipaments de la finca anomenada C en aquesta modificació queda definida de la següent manera:

Condicions d'ordenació i edificació

- 1 Es mantenen tots el paràmetres referits a l'edificació de la clau 13c, llevat de la separació a vial. L'edifici es podrà alinear a vial si el desenvolupament dels usos permesos ho requereix.

Condicions ús

- 2 Es permet l'equipament privat en totes les seves modalitats.

**Art.443 Decies**

---

**Zona industrial: subzona tipus IV (clau 4d)**

Per a la nova finca industrial de la Pedrosa es proposa una subzona de nova creació a banda de les tres que determina l'article 19 del Pla Parcial La Pedrosa. Aquesta nova subzona serà tipus IV (clau 4d) i estarà regida pels següents paràmetres:

### Tipus edificatori

- 1 El tipus edificatori serà el corresponent al d'edificació aïllada. Admetent-se la divisió horitzontal dels edificis.

### Paràmetres referits a la parcel·la

- 2 Parcel·la mínima 1.000 m<sup>2</sup>
- 3 Façana mínima 20 ml
- 4 Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda i 12 ml de façana.
- 5 Ocupació màxima 70%
- 6 Per cada parcel·la caldrà presentar un projecte unitari.
- 7 Separacions mínimes: a vial 10 m  
a altres límits 3 m
- 8 Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ser destinats a vialitat interior o aparcament, amb elements de protecció que no suposin obres permanents d'edificació.

### Paràmetres referits a la vialitat interna de la parcel·la

- 9 Amplada mínima de vials 12 ml
- 10 Radi de gir mínim 10 ml
- 11 Pendent màxim 10 %

### Paràmetres referits a l'edificació

- 12 Alçada màxima reguladora 8.25 m
- 13 Edificabilitat neta màxima 0.8 m<sup>2</sup>sostre/m<sup>2</sup>sòl
- 14 Quan per la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat o perill d'incendi per a les persones i les coses; siguin necessàries unes distàncies més grans que les establertes en l'article anterior, fixades per reglaments particulars, hom les exigirà per garantir objectius de seguretat.
- 15 No s'admet cap tipus d'edificació auxiliar.

### Condicions d'ús

- 16 S'admeten els mateixos usos que determina l'article 53 del Pla Parcial de la Pedrosa.

### Normativa Mediambiental

S'ha de tenir en compte les següents mesures preventives i correctores per tal de reduir l'impacte sobre el medi a la zona objecte de modificació:

- 17 Fixar els horaris de treball als períodes normals (8 a 20h) especialment en les zones urbanes.
- 18 Assegurar el compliment de les ordenances sobre els nivells màxims de soroll i vibracions de la maquinària d'obra utilitzada.

- 19 En les zones d'aflorament dels sòls preveure angles de talussos de 3H:2V. (Segons el que determina l'Art.34 de la normativa urbanística del Pla Parcial La Pedrosa); per tal de minimitzar el risc d'erosió.
- 20 Restaurar la capa vegetal de les superfícies afectades per tal de proporcionar una major protecció del sòl, així com els abocadors que pugin aparèixer. Aquesta restauració s'efectuarà amb espècies autòctones de la zona.
- 21 Restituir vegetalment els abocadors que puguin aparèixer.
- 22 Establir la vigilància del moviment de terres per part d'un arqueòleg i en cas de troballa de qualsevol tipus de jaciment, es posarà en coneixement de la Direcció General del Patrimoni Cultural.

Febrer de 2.008

L'Arquitecte

Joan de Dios i Hortelano