MEMORIA DE PROJECTE

TUC

DELIMITACIÓ DE L'AREA DE TRAMA URBANA CONSOLIDADA DE MASQUEFA a efectes del Decret Llei 1/2009 , del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials

SERVEIS TÉCNICS - AJUNTAMENT DE MASQUEFA

NOVEMBRE 2011

Document refós
Inclou les prescripcions de la Direcció General de Comerç
segons informe de 21 d'octubre de 2011

Antecedents

El Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, té per finalitat *"establir les directrius que hauran d'adequar els equipaments comercials dels municipis de Catalunya a les necessitats de consum i de compra dels ciutadans i impulsar un model d'urbanisme comercial i d'ocupació i utilització racional del territori amb usos comercials que permeti un desenvolupament sostenible de Catalunya",* basat en els principis de la compacitat, la complexitat, la cohesió social i el reequilibri territorial.

El Decret Llei en el seu Títol II, article 7, defineix el concepte de Trama Urbana Consolidada (TUC) i estableix els criteris i els procediments per a la seva delimitació. Més específicament, s'estipula que una trama urbana consolidada ha d'incloure els àmbits següents:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.
d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a) ,b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

En aquest context, aquesta Memòria és justificativa de la proposta de l'Ajuntament de Masquefa de delimitar gràficament el perímetre corresponent a la trama urbana consolidada del municipi, segons estableix l'article 8 del Decret Llei 1/2009 del 22 de desembre d'ordenació dels equipaments comercials, seguint els principis i estipulacions marcades pels seus preceptes.

1. ENCAIX TERRITORIAL

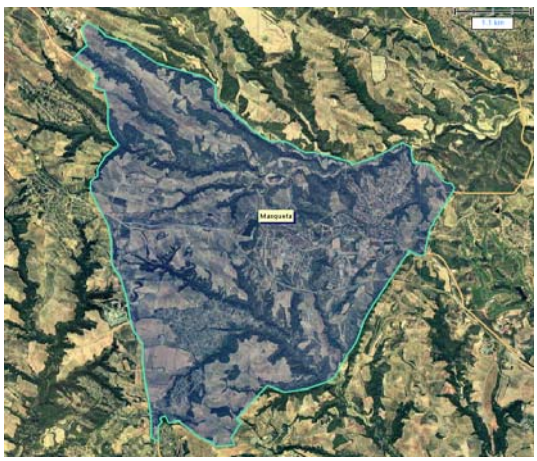
Per entendre l'organització, ordenació i funcions urbanes del municipi de Masquefa, cal emmarcar-la dins del seu context territorial.

1.1. Situació

Amb una extensió de 17,06 Km² i una densitat de 454 hab/Km², el terme municipal de Masquefa se situa en l'extrem oriental de la comarca de l'Anoia. Geogràficament el municipi delimita amb els municipis d'Hostalets de Pierola (Anoia) al nord, Sant Llorenç d'Hortons (Alt Penedès) al sud, Piera (Anoia) a l'oest i Sant Esteve Sesrovires (Baix Llobregat) a l'est.

Degut a les bones connexions viàries, Masquefa presenta una bona accessibilitat amb d'altres municipis importants de comarques veïnes, que es veuran consolidades un cop siguin executades les obres del Quart Cinturó al seu pas pel municipi.

Masquefa es troba a 257 m d'altitud, amb un relleu ondulat i rieres que s'han erosionat, amb la riera de Masquefa desembocant al riu Llobregat i el torrent de Fontsanta al riu Anoia.



Font: Diputació de Barcelona i Hipermapa de la Generalitat de Catalunya

Malgrat la compacitat del nucli principal, la globalitat del terme presenta una estructura lleugerament dispersa des del punt de vista morfològic amb diverses masies i nuclis de població.

1.3. Infraestructures

La principal infraestructura viària actual de Masquefa és la carretera B-224, que uneix el nucli de Masquefa amb els municipis de Piera i de Martorell, amb la B-224a que discorre per l'interior del nucli. La urbanització del Maset s'uneix al nucli de Masquefa mitjançant la carretera BV-2241.

A mig i llarg termini el municipi comptarà amb el desdoblament de la B-224, que alleugerirà el tràfic actual de la carretera, molt col·lapsada pel pas de vehicles pesants, i una infraestructura ràpida com serà el Quart Cinturó, que permetrà connectar Masquefa amb municipis tan rellevants com Terrassa.

A nivell de transport públic, Masquefa compta amb estacions ferroviàries dels FGC de la línia R6 Llobregat-Anoia, al nucli urbà de Masquefa, a Can Parellada i a La Beguda, així com diverses línies d'autobús.

1.4.Poblament i població

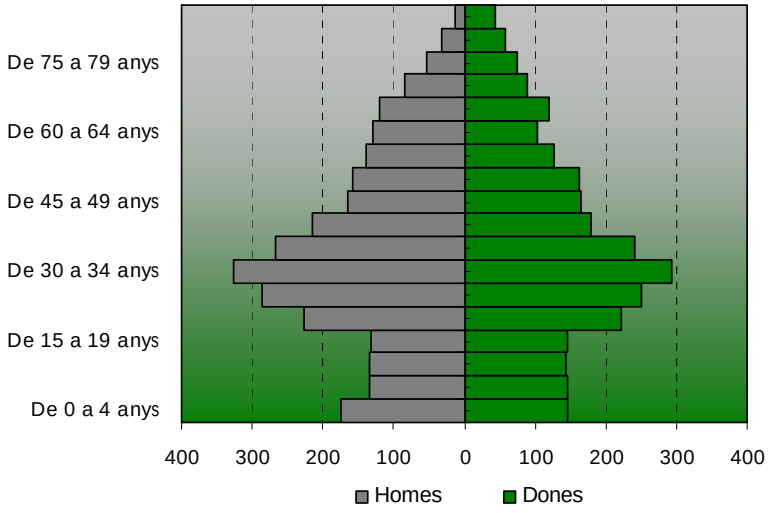
El poblament és un concepte demogràfic que estudia la distribució de la població en el territori. En aquest context, la població del municipi de Masquefa es distribueix en 6 entitats poblacionals, tot i que la gran majoria de la població es concentra en el nucli de Masquefa, amb 4.940 habitants per a l'any 2009.

Entitats de població que inclou	Població 2009
Beguda Alta, la	267
Can Parellada	1.590
Can Quiseró	272
Can Valls	134
Maset, el	965
Masquefa	4.940
Total	**7.747**

Font: Diputació de Barcelona

L'estructura de la població del municipi reflecteix una estructura de la població madura amb una tendència al rejoveniment. L'índex d'envelliment és del 59,6, així que de cada 10 joves de menys de 15 anys hi ha 100 persones amb més de 65 anys.

Piràmide d'edat de Masquefa. Any 2008.



Font: Elaboració pròpia a partir de l' Idescat

Per tant, aquesta tendència al rejoveniment de la població, motivat especialment per una arribada constant de població de fora del municipi que ha anat instal·lant-se progressivament en els nous sectors d'eixample i unifamiliars, comportarà que en els propers anys les necessitats comercials de Masquefa segueixin en augment.

1.5. Economia

Masquefa té una economia diversificada, tot i que manté la tendència de la comarca de l'Anoia, on el sector serveis gaudeix d'un paper rellevant. En l'Anuari Econòmic Comarcal 2009 de Caixa Catalunya s'indica l'estructura econòmica de l'Anoia, on el 1,86% del seu PIB pertany al sector primari, el 12,4% a la construcció, el 34,65% a la indústria i el 51,09% als serveis.

Aquesta distribució es manté, amb lleugeres diferències, en el municipi, segons es reflecteix en la taula annexa, amb dades del 1r trimestre d'enguany.

Sector	Nº empreses	Nº assalariats	Nº autònoms
Agricultura	2	2	12
Indústria	27	318	59
Construcció	36	165	115
Serveis	107	448	359
Total	**172**	**933**	**545**

Font: Diputació de Barcelona

A nivell ocupacional, l'atur municipal s'ha incrementat en el darrer any en un 7,11%, tot i que en nivells inferiors als experimentats pel conjunt de la província de Barcelona, amb un 13,12%, segons dades corresponents al 1r trimestre del 2010 elaborades per la Diputació de Barcelona.

2. ANÀLISI DELS EQUIPAMENTS COMERCIALS DE MASQUEFA

2.1. Estat atual dels equipaments comercials

El comerç a Masquefa es defineix principalment com un comerç bàsic de detall amb botigues petites de proximitat, localitzades principalment en el nucli urbà en tres carrers de la vila, el Carrer Major - C. Serralet, l'Av. Catalunya i l'Av. la Línia, així com els seus carrers llindants, com ara el C. Dr. Jover o C. Bonavista. Cal també afegir el comerç existent, de la mateixa tipologia que la del nucli urbà, situat a la Beguda Alta.

Carrer Major – Carrer Serralet

Aquest carrer, que resegueix la carretera B-224a i creua el casc antic del municipi, és la principal artèria de comunicació del mateix, concentrant-ne el major nombre d'establiments comercials. Són aquests principalment establiments de petit format, ubicats en petits locals comercials situats a les plantes baixes d'edificis residencials, majoritàriament de planta baixa i primer o segon pis.

Les activitats que s'hi concentren estan bàsicament adreçades a atendre les necessitats de proximitat del veïnatge, amb activitats de restauració (bars, restaurants), alimentació (colmados, petit supermercat, fruiteries), oci (llibreria), serveis financers i serveis generals (missatgeria, ferreteria, imprenta, reparacions), entre d'altres (floristeria, mobles, etc.)

Av. Catalunya

Aquesta via delimita un dels principals sectors d'eixample residencial llindant el casc antic, que el resegueix en paral·lel. En la zona propera al C. Bonavista, i juntament amb els C. Dr. Jover i Xic de Lanye, es concentra un bon nombre d'establiments de petita dimensió de diferent tipologia, principalment de serveis.

Més enllà d'aquesta àrea, l'Av. Catalunya travessa la zona nord de l'eix més important d'equipaments del municipi, que en aquest sector inclou el Centre Tecnològic Comunitari o l'Escola Bressol Municipal La Baldufa de Masquefa i, en un futur, el nou CAP.

Aquesta via compta amb un bon nombre d'establiments comercials que bàsicament donen servei general i específic a les necessitats bàsiques dels seus habitants, com ara papereries, restauració, alimentació, immobiliàries i entitats financeres, entre d'altres.

Av. La Línia

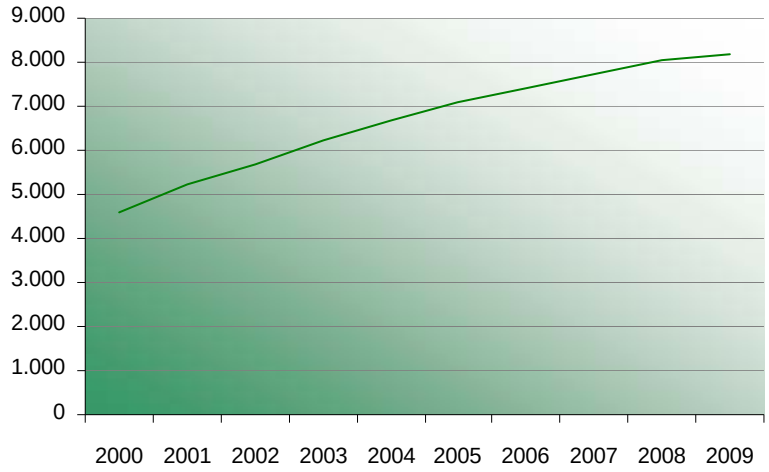
És la tercera principal artèria de Masquefa, servint els grans sectors d'eixample del municipi i també creuant la zona sud de l'eix d'equipaments municipals, amb instal·lacions com el CEIP El Turó, el SES de Masquefa, el Poliesportiu o el CRARC.

Compta també amb establiments comercials de petit format, amb l'excepció d'un supermercat Condis. En general, les activitats van adreçades a serveis generals com ara restauració, tallers, cristalleria, moda, immobiliària o perruqueries.

2.2. Necessitat d'equipaments comercials

Masquefa requereix de nous establiments comercials per tal de donar cobertura a les necessitats actuals dels seus habitants i donar compliment a les expectatives de creixement del municipi tenint en compte els nous projectes d'infraestructures, els nous projectes econòmics i la tendència demogràfica dels darrers 10 anys.

En primer lloc, cal assenyalar la tendència immigratòria positiva que ha experimentat el municipi, tal i com reflecteix el gràfic annex, amb dades del padró continu d'habitatge.



Font: Diputació de Barcelona

En un període de 10 anys, el municipi ha doblat la seva població, especialment atreta per l'oferta d'habitatge a preus inferiors a la corona immediata de Barcelona, el seu bon accés per transport públic, i el bon comportament econòmic de la zona.

Els nous projectes d'infraestructures, com ara el Quart Cinturó, i d'activitat econòmica, com la recent implantació del centre logístic d'Aldi, fan pensar que continuarà la tendència d'immigració positiva del municipi, tot i l'aturada de l'economia i del sector construcció.

En segon lloc, cal donar resposta a la situació actual de trasllat dels masquefins envers d'altres municipis, com ara Abrera o Martorell, a la recerca de més oferta i major especialització. En aquest sentit, i a nivell de mercat, Masquefa té marge per augmentar la seva oferta comercial, però no disposa d'espais suficientment amplis com per canalitzar aquesta necessitat. Cal preveure, doncs, l'establiment de tot tipus de nous equipaments comercials en nous espais que hauran d'implantar-se al llarg de la seva Trama Urbana Consolidada.

2.3 Anàlisi del planejament

El comerç es concentra en les zones del casc antic amb claus 8 i 9 i en les zones d'eixample amb clau 10, ordenacions que afavoreixen l'aparició de baixos comercials per a la instal·lació de diferents activitats.

3. PROPOSTA DE DELIMITACIÓ DE L'ÀREA TUC

Segons l'article 7 del Decret Llei, els municipis amb una població de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de delimitar gràficament el perímetre corresponent a les trames urbanes consolidades. En aquest sentit, la present memòria justifica aquesta delimitació, atenent els seus principis de compacitat, complexitat, cohesió social i reequilibri territorial.

Àmbits a incloure en la TUC

a. Trama a mantenir de l'estructura edificatòria, nucli, clau 9

El nucli de Masquefa inclou assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples. D'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.

b. Densificació urbana amb alineació a vial, eixample, clau 10

Aquest àmbit del poble està conformat per àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments compresos dins el sòl urbà o urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic, l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.

c. Trama urbana amb edificación lineal, eixample, clau 11

Es tracta dels àmbits del poble que compren una tipologia edificatòria contínua amb els assentaments del nucli. En ells, d'acord amb el planejament urbanístic, l'ús residencial és el dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea

c. Ús mixt, clau 14

Es tracta d'àrees residencials plurifamiliars contínues amb les àrees a què fan referència els apartats anteriors i compreses dins els sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent. La pròpia clau ja especifica que en ella els dos usos, residencial i comercial són totalment compatibles, per tant, queda perfectament justificada la seva inclusió en la Trama Urbana Consolidada.

d. Trama urbana unifamiliar aïllada, clau 13B

Comprenen les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència els punts anteriors, compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

4. JUSTIFICACIÓ DE L'ÀREA TUC DELIMITADA

El nucli urbà de Masquefa és de naturalesa complexa, convivint-hi diferents qualificacions urbanístiques, des dels habitatges uni/plurifamiliars amb alineació a vial, a la carretera BV-241, eix vertebrador del poble, fins als eixamples amb l'habitatge unifamiliar entre mitgeres com a ordenació predominant, amb alternança d'illes obertes d'edificació plurifamiliar i baixos comercials, en les principals vies del poble.

En discontinuïtat amb el nucli urbà de Masquefa es troba el nucli de La Beguda Alta, nucli urbà tradicional que pertany a tres municipis i a tres comarques diferents. Aquest nucli té la mateixa naturalesa que el nucli urbà tradicional de Masquefa, organitzant-se al llarg de la carretera, amb alternança d'habitatge uni/plurifamiliar amb baixos comercials. Administrativament s'ha constituït la Mancomunitat de La Beguda Alta per respondre a la difícil realitat administrativa que disposa.

Queden excloses de l'àrea TUC les urbanitzacions de Masquefa en discontinuïtat amb el nucli urbà, com El Maset, Can Quiseró i Can Valls.

Entre el nucli urbà de Masquefa i La Beguda Alta s'ubiquen el polígon industrial "La Pedrosa", la urbanització de Can Parellada i l'àrea anomenada Ca l'Estantis.

Inicialment es volia constituir una àrea TUC amb els assentaments i àrees residencials que vertebra la BV-224, atenent a la continuïtat del sòl qualificat com a urbà, i a la continuïtat entre fronts de parcel·lació vinculada.

Aquesta proposta maximalista s'ha deixat de banda i la proposta actual delimita com a TUC únicament el nucli urbà. Dins d'aquest, s'inclouen tres sectors urbans que, tot i no estar actualment consolidats a nivell urbanístic, ja que hi manca alguna figura de planejament, són els sectors amb possibilitats més clares de incloure nous equipaments comercials capaços d'equilibrar el mapa comercial, ajudant a l'ampliació i la diversificació de l'oferta.

Per altra banda, s'han inclòs dins del límit de la TUC els següents sectors amb planejament aprovat i publicat, PP La Pedrosa i PP Pla Sud:

1. **Parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa**

Aquesta parcel·la a es troba dins de l'àmbit del Pla Parcial d'Ordenació de la Pedrosa, aprovat definitivament el 22/gener/1992 i publicat el 08/abril/1992 i DOGC 5025.

L'àmbit del que parlem, de titularitat pública, corresponent a l'aprofitament mig del Pla Parcial La Pedrosa, i es va modificar amb la MP del PGOU: reordenació dels sistemes d'equipament i zones industrials (illa Rogelio Rojo, polígon la Pedrosa, Can Parellada). (AD. P. 17 de setembre de 2008). En aquesta modificació la parcel·la es qualificava com a clau 4d industrial subzona IV i les condicions de parcel·lació i edificació responien al destí que inicialment es plantejava per aquesta parcel·la. Actualment l'Ajuntament de Masquefa té la possibilitat de requalificar una part d'aquesta parcel·la per edificar-hi un hotel.

A nivell de localització geogràfica i proximitat a zona residencial, la ubicació de la parcel·la, a 150m del límit de la mateixa, fa que la redacció de la Modificació Puntual per tal d'incorporar-hi l'ús hoteler ja mencionat, sigui rellevant a l'hora de consolidar la seva integració dins del nucli i per tant, la seva inclusió dins de la Trama Urbana Consolidada.

Vista sud parcel·la

Vista nord parcel·la

D'aquesta manera, la peça d'equipament públic situada al costat de la parcel·la esmentada anteriorment, també s'inclou dins de la Trama Urbana Consolidada, ja que es troba molt pròxima al teixit residencial i es considera inserida als seus usos.

Entorn residencial

Així mateix, la parcel·la disposa d'accés a transport públic ja que la parada d'autobús de Masquefa es troba accessible a través d'un pas de vianants que salva el desnivell existent, facilitant la correcta comunicació entre ambdós punts.

Parada d'autobús

Accés a la parada

A nivell socioeconòmic, cal destacar l' interès de la societat Aldi per implantar un supermercat de petit format en l'àmbit, d' aproximadament 799m², ja que representa per al municipi un impuls destacable a nivell d'oferta comercial i d'impacte ocupacional, al sumar-se a la seva decisió d'implantar la seva plataforma logística i seu corporativa a Espanya i Portugal al Polígon Clot del Xarel·lo, amb més de 200 llocs de treball.

La construcció d'un supermercat de la cadena implicaria la consolidació d'Aldi en el municipi amb la creació addicional d'un mínim de 10-12 treballadors directes en l'establiment, amb una proporció semblant en treballadors indirectes. Així mateix, l'oferta d'aquest tipus de supermercat, amb un model de molta proximitat i preus baixos, representaria per als ciutadans de Masquefa una millora substancial tant en el seu nivell de despesa com en l'accessibilitat a una oferta més diversificada.

2. Pla Parcial d'ordenació Pla Sud

Aprovat definitivament el 16/setembre/1981 i publicat el 06/novembre/1981, en el Pla Parcial del Pla Sud existeix una important bossa residencial encara per desenvolupar. En aquesta zona del municipi hi ha una manca evident d'equipaments comercials. Per tant, la inclusió d'aquest sector no desenvolupat però amb una urbanització bàsica, és necessària per a l'equilibri dels equipaments comercials de Masquefa.

ANNEX I

Informe emés per la Direcció General de Comerç el 21 d'ioctubre de 2011 sobre la Proposta de Delimitació de Trama urbana consolidada (TUC) del municipi de Masquefa.

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Ocupació
Direcció General de Comerç

Generalitat de Catalunya
Departament d'Empresa i Ocupació
Direcció General de Comerç
Faig constar que aquesta fotocòpia reprodueix fidelment l'original.
Data: 26/10/2011
Signatura:
Nom i cognoms: CRUZADAS
Registre General 0242

Informe sobre la Proposta de Delimitació de Trama Urbana Consolidada (TUC) del municipi de Masquefa.

Ajuntament de Masquefa

Expedient núm. TUC-37/11 (B/T-23)

TAOENT-2011007481/2
09/11/11 12:13

Fets

1. El 27 de setembre de 2011, la Direcció General d'Urbanisme, d'acord amb l'article 8.2.b del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, sol·licita informe respecte a la Delimitació de la Trama Urbana Consolidada (TUC), del municipi de Masquefa, que té una població de 8.295 habitants.

   Aquesta sol·licitud ve acompanyada d'una memòria justificativa i el plànol de delimitació de la TUC proposada per l'Ajuntament.

2. D'acord amb la documentació presentada, la delimitació de la TUC de Masquefa, té per objecte la inclusió de les àrees següents (vegeu figura núm. 1 TUC proposada per l'Ajuntament):

   - Trama a mantenir de l'estructura edificatòria, nucli, clau 9
   - Densificació urbana amb alineació a vial, eixample, clau 10
   - Trama urbana amb edificació lineal, eixample, clau 11
   - Ús mixt, clau 14
   - Trama urbana unifamiliar aïllada, clau 13B
   - Parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa
   - Pla parcial d'ordenació Pla Sud

3. Les zones que configuren la TUC del municipi, d'acord amb la documentació aportada, les dades obtingudes del Registre de Planejament del Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, el Text refós de les normes urbanístiques del planejament general, aprovat definitivament el 2 de març de 2006 i publicat el 21 de juliol de 2006, i el planejament derivat, tenen les característiques següents:

   - <u>Trama a mantenir de l'estructura edificatòria, nucli, clau 9</u>
     Comprèn els sectors del sòl urbà ocupats per edificis que constitueixen una trama irregular fruit de l'expansió urbana tradicional. L'ús dominant és el residencial amb vivendes tant unifamiliars com plurifamiliars.

   - <u>Densificació urbana amb alineació a vial, eixample, clau 10</u>
     Comprèn aquells sectors de sòl urbà on la continuïtat dels traçats dels carrers constitueix l'element bàsic. L'ús dominant és el residencial amb vivendes tant unifamiliars com plurifamiliars.

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
CONCUERDA CON EL ORIGINAL

- Trama urbana amb edificació lineal, eixample, clau 11
Comprèn els sectors de sòl urbà ordenats amb cases en filera de planta baixa més una o dues plantes pis, seguint la directriu del vial, que compten amb una reserva de terra com a espai enjardinat propi de cada parcel·la. L'ús dominant és el residencial amb vivendes unifamiliars o bifamiliars.

- Ús mixt, clau 14
Comprèn les àrees de sòl urbà que seguint la pauta i característiques dels carrers del municipi han estat ocupades per usos de naturalesa diversa. Són illes on la residència, els magatzems i la petita indústria s'hi han instal·lat fent possible en el seu conjunt l'ús mixt de l'àrea. L'ús dominant és el residencial amb vivendes tant unifamiliars com plurifamiliars.

- Trama urbana unifamiliar aïllada, clau 13B
Comprèn les àrees amb edificació residencial aïllada, amb un espai enjardinat al voltant de l'habitatge i amb densitat variable de vivendes, segons subzones.

- Parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa
Comprèn tres zones localitzades a l'extrem oest de tot el Pla parcial La Pedrosa, que són les següents:

  - la qualificada amb la clau 4d -zona industrial: subzona tipus IV-. D'acord amb la Modificació puntual del Pla general d'ordenació: reordenació dels sistemes d'equipaments i zones industrials (illa Rogelio Rojo, polígon la Pedrosa, can Parellada), aprovada el 29.05.08 i publicada el 17.09.08, aquesta clau admet els mateixos usos que determina l'article 53 del Pla parcial d'ordenació la Pedrosa, publicat al DOGC núm. 5025, de 10.12.07, segons el qual es permeten l'ús industrial en totes les seves categories, l'ús d'habitatge només per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment i pel que fa a l'ús comercial són permesos els establiments dedicats a la venda de maquinària, material de transport i elements auxiliars de la indústria. El 12.05.11 el director general de Comerç va emetre informe en relació a la Modificació puntual del PGOU i del PP "La Pedrosa" on es proposa admetre l'ús hoteler en aquesta zona per tal d'implantar-hi un establiment;

  - les altres corresponen a sistemes, amb les claus 2 –espais lliures- i 3 –equipaments-, d'acord amb el plànol d'ordenació de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació: reordenació dels sistemes d'equipaments i zones industrials, esmentat anteriorment.

- Pla parcial d'ordenació Pla Sud
Comprèn unes pastilles que formen part d'aquest Pla parcial, que limiten per una banda amb els carrers següents:
  - carrer Rogelio Rojo, qualificada de 5c –equipament comunitari educatiu-;
  - avinguda del Maresme, qualificada de 5b –equipament comunitari sòcio-cultural-;
  - carrer Santa Clara, qualificada de 21 –zona residencial plurifamiliar Parc del Turó-;
  - carrer Santa Clara, qualificada de 5f –equipament comunitari recreatiu-.

Disposa de planejament derivat –Modificació puntual del Pla general d'ordenació, ampliació del Pla Sud sector Parc del Turó- aprovat el 26 d'abril de 2007 i publicat el 26 de juny de 2007.

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
CONCUERDA CON EL ORIGINAL

Fonaments de dret

1. La disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534), que va entrar en vigor el 29 de desembre de 2009, estableix que "*En el termini màxim de sis mesos a comptar de l'entrada en vigor d'aquest Decret llei, els municipis de més de 5.000 habitants i les capitals de comarca han de disposar de la representació gràfica de les seves trames urbanes consolidades (TUC) d'acord amb el que estableix aquest Decret llei.*

2. L'article 7.1 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, determina que s'inclouen en la trama urbana consolidada d'un municipi els àmbits següents:

a) Els assentaments de naturalesa complexa configurats pel nucli històric i els seus eixamples on, d'acord amb el planejament urbanístic vigent, l'ús residencial és dominant i compatible amb l'ús comercial.
b) Les àrees residencials plurifamiliars contínues als assentaments a què fa referència l'apartat a), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials.
c) Les àrees residencials plurifamiliars no contínues amb les àrees a què fan referència els apartats a) i b), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent on, d'acord amb el planejament urbanístic l'ús residencial és dominant i els usos comercials estan inserits amb els usos residencials, sempre que tinguin una densitat bruta superior a quaranta habitatges per hectàrea.
d) Les àrees residencials unifamiliars contigües als assentaments o a les àrees a què fan referència les lletres a), b) i c), compreses dins el sòl urbà o sòl urbanitzable amb ordenació urbanística detallada aprovada i vigent.

3. L'article 8.2 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials, determina el procediment d'aprovació de la primera delimitació de trama urbana consolidada. Concretament, l'Ajuntament fa la proposta de delimitació amb la documentació requerida a la direcció general competent en matèria d'urbanisme per la seva aprovació, i aquesta ha de formular sol·licitud d'informe a la direcció general competent en matèria de comerç. Aquest informe és preceptiu i té caràcter vinculant en cas de ser desfavorable.
La documentació es considera completa a efectes del termini, una vegada, s'hagi emès l'informe de la direcció general competent en matèria de comerç, que l'ha d'emetre en el termini màxim d'un mes.

CONCLUSIONS

Així doncs, per delimitar la TUC de Masquefa, i incloure les àrees proposades, cal tenir en compte l'article 7.1 del Decret llei 1/2009, de 22 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials.

- Trama a mantenir de l'estructura edificatòria, nucli, clau 9

Inclou els assentaments configurats pel nucli històric i els seus eixamples. Per tant, s'ajusta a les determinacions de l'article 7.1. del Decret Llei.

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
CONCUERDA CON EL ORIGINAL

· Densificació urbana amb alineació a vial, eixample, clau 10
Està format per àrees residencials amb vivendes uni i plurifamiliarsi i que estan contínues al casc històric, motiu pel qual compleixen amb l'article 7.1. del Decret Llei.

· Trama urbana amb edificació lineal, eixample, clau 11
L'integra un conjunt de pastilles configurades per vivendes de com a màxim dues plantes pis, la majoria de les quals estan contínues al nucli històric i una minoria hi estan inserides. Així doncs, compleixen amb l'article 7.1. del Decret Llei.

· Ús mixt, clau 14
Pastilla que tot i que s'hi localitza algun magatzem i petita indústria, està inserida en el casc urbà del municipi, per la qual cosa compleix amb l'article 7.1. del Decret Llei.

· Trama urbana unifamiliar aïllada, clau 13B
Respecte aquesta zona, es tracta d'àrees amb vivendes unifamiliars contínues al nucli residencial, per tant, doncs, compleixen amb l'article 7.1. del Decret Llei.

· Parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa
Comprèn una àrea amb ús industrial, d'equipaments que d'acord amb la Modificació plantejada també es destinarà a ús hoteler quan el planejament sigui vigent. Aquesta peça s'inclou sempre i quan es materialitzi l'ús hoteler. S'exclou la peça d'espais lliures situada al darrera de la zona industrial i d'equipaments atès que no es pot considerar inserida amb els usos residencials.

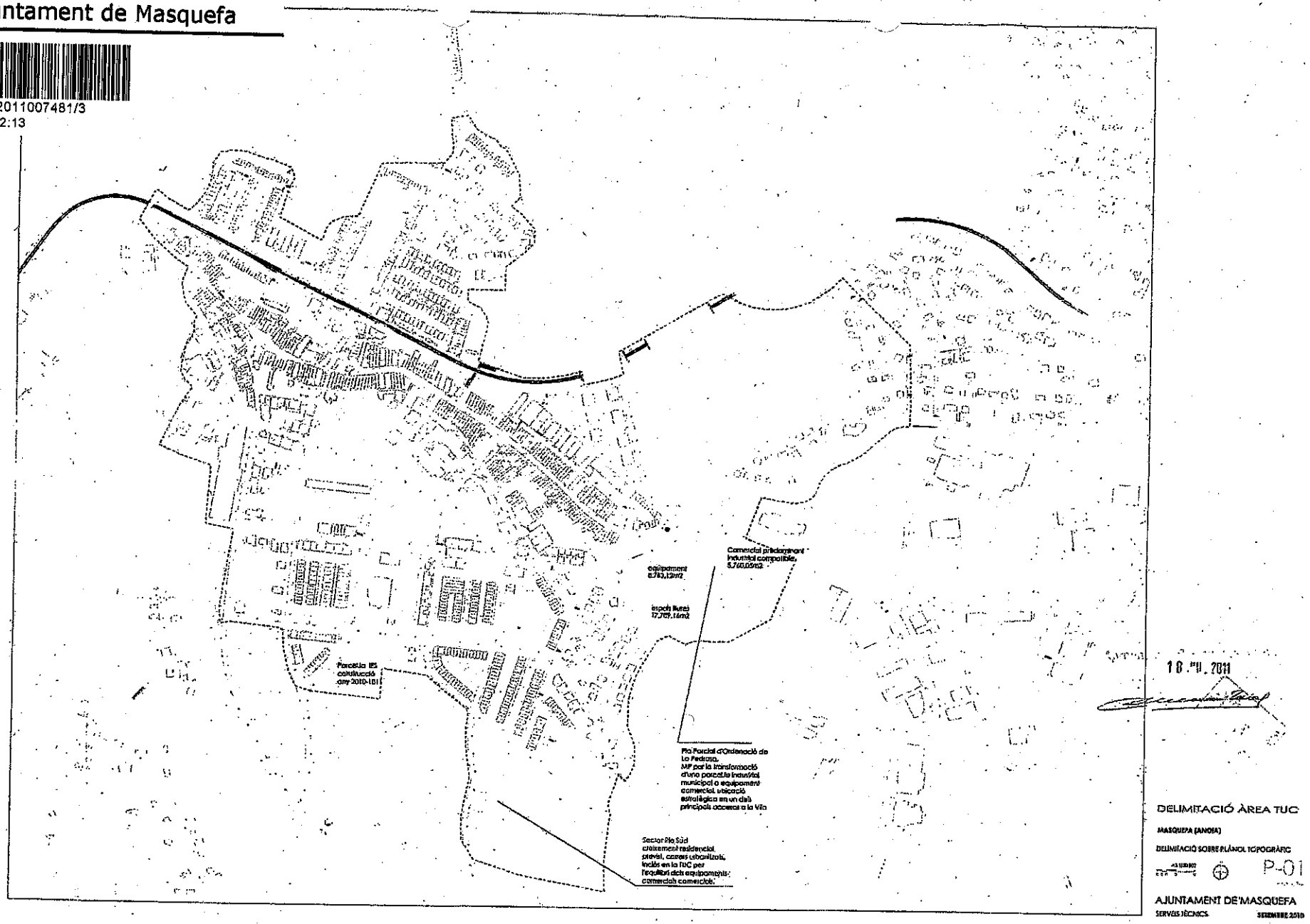
· Pla parcial d'ordenació Pla Sud
Pel que fa a aquest àmbit, la part que proposen incloure a la TUC la integren unes pastilles la més gran de les quals està destinada a residencial plurifamiliar i la resta a equipaments. Totes es consideren contínues al teixit residencial, per això, compleixen amb l'article 7.1. del Decret Llei.

Per tant, informo la proposta de Delimitació de la Trama urbana consolidada de Masquefa (vegeu figura núm. 2 TUC proposada per la DGC), en el sentit que s'incorporin les zones proposades per l'Ajuntament següents: trama a mantenir de l'estructura edificatòria, nucli, clau 9; densificació urbana amb alineació a vial, eixample, clau 10; trama urbana amb edificació lineal, eixample, clau 11; ús mixt, clau 14; trama urbana unifamiliar aïllada, clau 13B; l'àrea amb ús industrial i d'equipaments de la parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa; Pla parcial d'ordenació Pla Sud. Quedaria exclosa la peça d'espais lliures situada darrera de la zona industrial i d'equipaments de la parcel·la industrial en transformació d'ús al polígon industrial de la Pedrosa.

Barcelona, 21 d'octubre de 2011

Josep Maria Recasens
Director general de Comerç

Ajuntament de Masquefa
TAOENT-2011007481/3
09/11/11 12:13



18 .11. 2011

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
CONCUERDA CON EL ORIGINAL

FIGURA NÚM. 1.- TUC PROPOSADA PER L'AJUNTAMENT

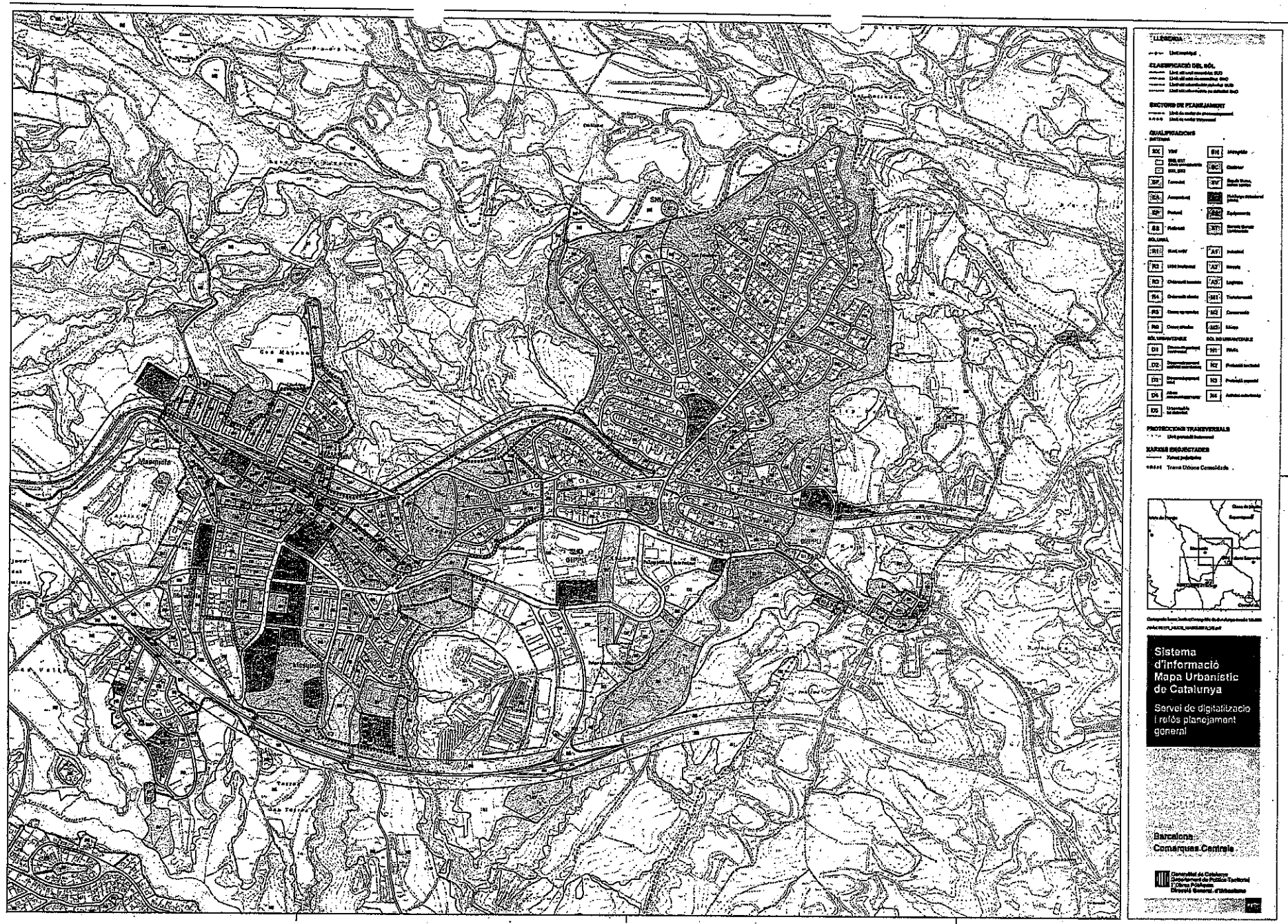


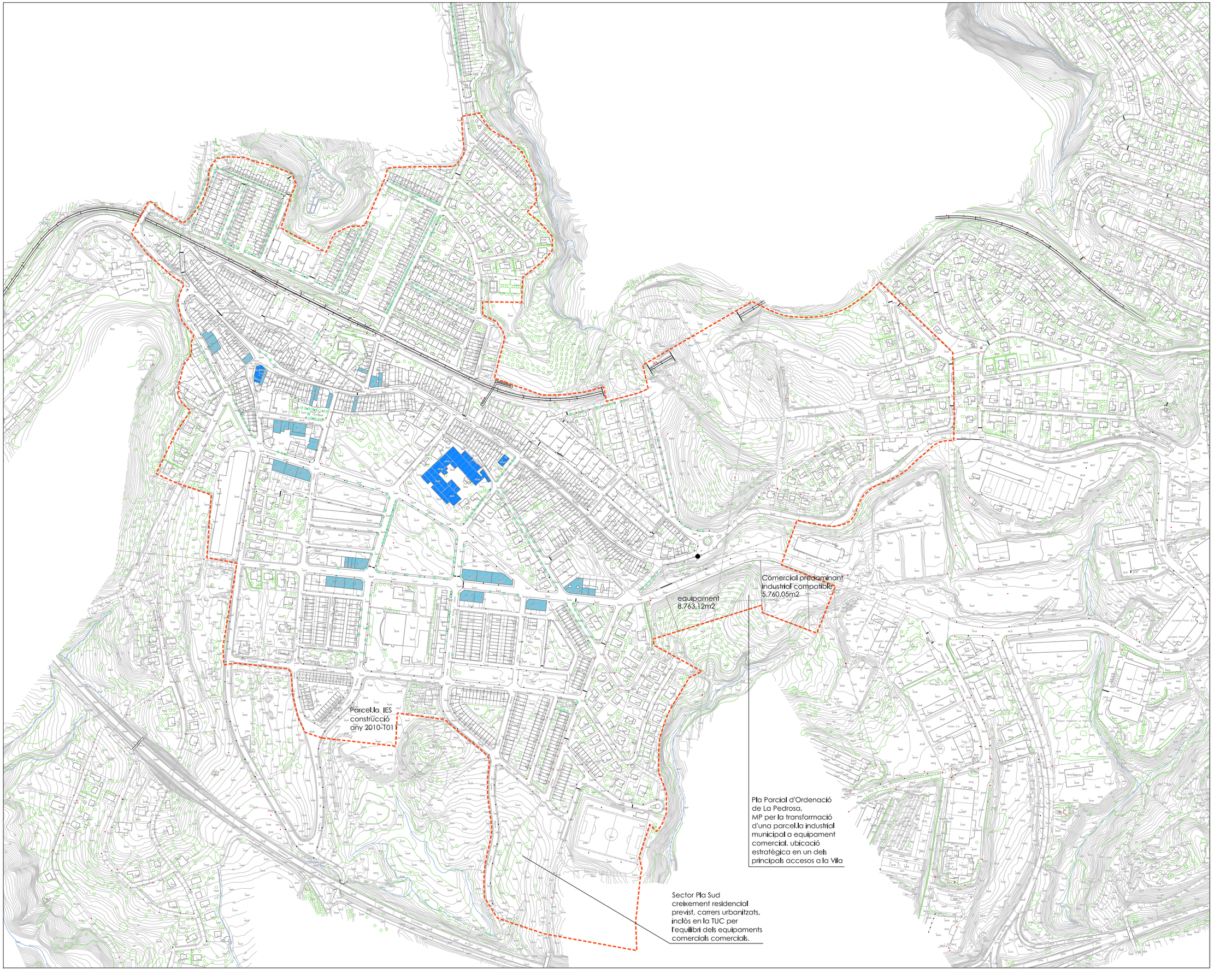
FIGURA NÚM. 2.- TUC PROPOSADA PER LA DG DE COMERÇ

CONCORDA AMB L'ORIGINAL
CONCORDA AMB L'ORIGINAL

PLÀNOLS

En aquests planlos es recullen les modificacions proposades per la Direcció General de Comerç.

1. Delimitació àrea TUC – Eixos comercials
2. Delimitació area TUC - Proposta sobre plànol topogràfic



DELIMITACIÓ ÀREA TUC

MASQUEFA (ANOIA)

DELIMITACIÓ SOBRE PLÀNOL TOPOGRÀFIC

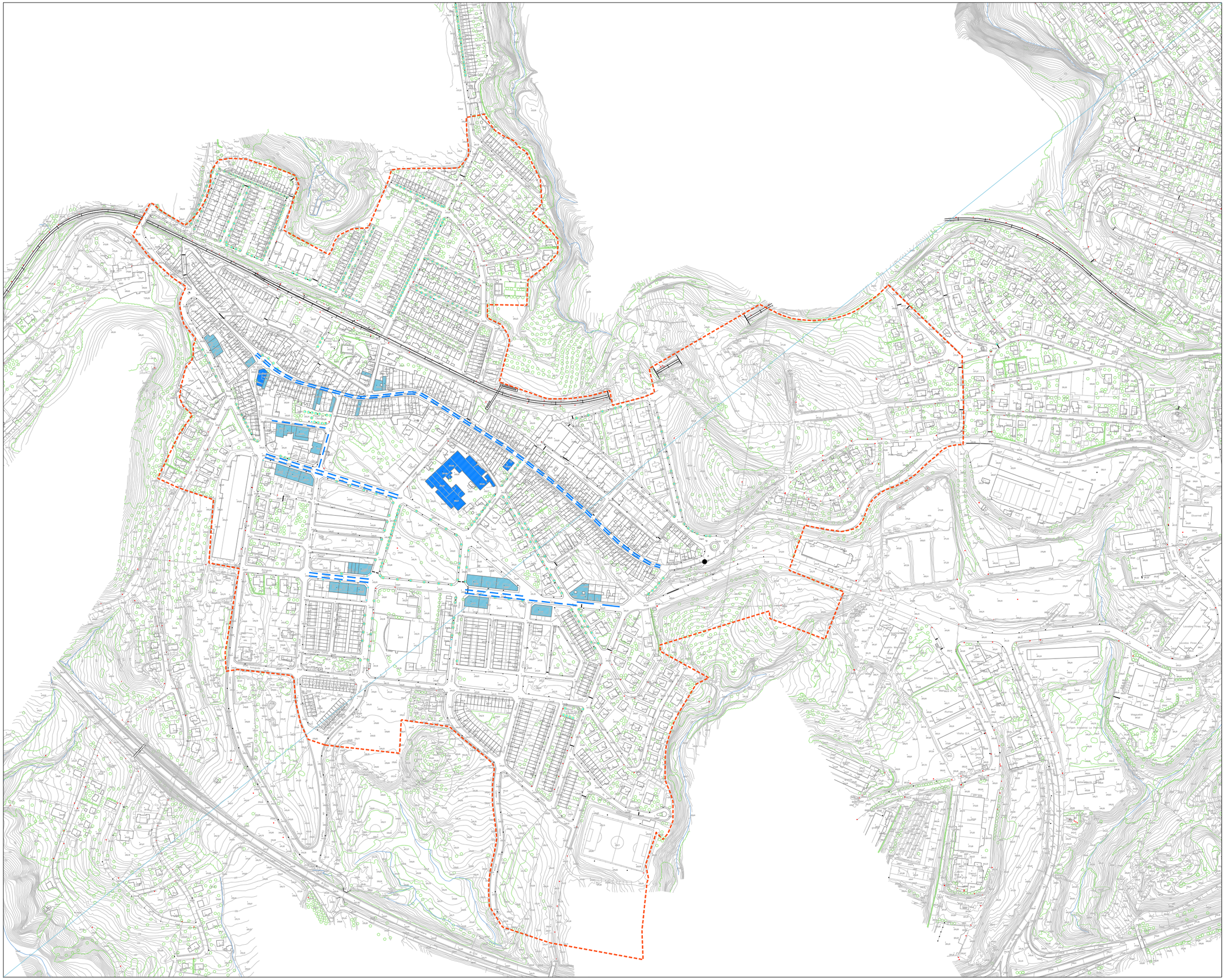
A3 1/50.000

P-01

PROPOSTA

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

SERVEIS TÈCNICS **NOVEMBRE 2011**



DELIMITACIÓ ÀREA TUC

MASQUEFA (ANOIA)

EIXOS COMERCIALS

A3 1/50.000

I-01

ANÀLISIS

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

SERVEIS TÈCNICS

NOVEMBRE 2011