

**EDICTE**

*de 17 de maig de 2012, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Masquefa.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 14 de desembre de 2011 i de 8 de març de 2012, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2011/045270/N*

*Text refós i modificacions puntuals del Pla general d'ordenació al sector la Pedrosa i del Pla parcial de la Pedrosa, al terme municipal de Masquefa*

*Acord de 8 de març de 2012*

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

- 1 Donar conformitat al text refós del Text refós i modificacions puntuals del Pla general d'ordenació al sector la Pedrosa i del Pla parcial de la Pedrosa, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament, en compliment de l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 14 de desembre 2011.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 14 de desembre de 2011 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.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa.

*Acord de 14 de desembre de 2011*

Vista la proposta de la Ponència Tècnica i d'acord amb les consideracions efectuades per aquesta Comissió, s'acorda:

—1 Aprovar definitivament el Text refós i modificacions puntuals del Pla general d'ordenació al sector la Pedrosa i del Pla parcial de la Pedrosa, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament, i supeditar-ne la publicació al DOGC i consegüent executivitat a la presentació d'un text refós, per duplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i degudament diligenciat, que incorpori les prescripcions següents:

1.1 Cal crear un nou article 16 en la normativa urbanística del document, que estableixi l'obligació de cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic addicional que es deriva d'aquesta modificació en cada parcel·la, ja sigui per la possibilitat de divisió horitzontal o per la reducció de la superfície de la parcel·la mínima, admetent la seva materialització en forma de compensació econòmica a l'Ajuntament en el moment de l'atorgament de la llicència municipal que faci possible el major aprofitament.

1.2 Cal fixar en la clau 18d el sostre edificable on s'implantarà l'ús hotel·ler, i preveure la reserva d'espais lliures i d'equipaments que estableix l'article 100.4 del Text refós de la Llei d'urbanisme, admetent, també en aquest cas, el seu equivalent econòmic.

—2 Indicar a l'Ajuntament que el text refós inclourà el text de les normes urbanístiques i els plànols d'ordenació en suport informàtic i en format de tractament de textos, en compliment de l'article 17.6 del Reglament de la Llei d'urbanisme i de l'Ordre PTO/343/2005, de 27 de juliol, per la qual s'estableixen els requeriments tècnics de la presentació, en suport informàtic, de les normes urbanístiques de les figures de planejament urbanístic als òrgans de la Generalitat de Catalunya competents per a la seva aprovació definitiva.

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

Contra aquests acords, que es refereixen 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.

Barcelona, 17 de maig de 2012

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

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Text refós i modificacions puntuals del Pla general d'ordenació al sector la Pedrosa i del Pla parcial de la Pedrosa, de Masquefa***NORMATIVA URBANÍSTICA.****TEXT REFÓS I MODIFICACIONS PUNTUALS DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ AL SECTOR LA PEDROSA I DEL PLA PARCIAL DE LA PEDROSA, DE MASQUEFA.**Determinacions per a la zona industrial la Pedrosa

Comprèn els terrenys definits pel Pla parcial la Pedrosa i la posterior Modificació del PGOU per a la ampliació del polígon industrial, PAU Torrent de la Serra, amb una superfície total de 34,43 ha.

**Article 1 Zona industrial la Pedrosa clau 18**Definició

Comprèn els sòls destinats a la implantació d'activitat industrial i de magatzematge sempre que, per les característiques de l'activitat o material i productes emprats, es garanteixi que no podran generar situacions de perill per a la salut pública i es corregeixin els possibles efectes perjudicials per al medi ambient.

**Article 2 Subzones**

Es distingeixen quatre subzones:

	<b>Claus</b>	<b>Denominació anterior</b>
- Subzona tipus I	clau 18a1	Clau 4a
	clau 18a2	Clau 4a1
	clau 18a3	Clau 4ac
- Subzona tipus II	clau 18b	Clau 4b
- Subzona tipus III	clau 18c	Clau 4c
- Subzona tipus IV	clau 18d	Clau 4d

**Article 3 Sistemes**

Els sistemes queden regulats pels articles 301 al 323 del Text refós de les Normes urbanístiques del PGO de Masquefa, aprovat el 2 de març de 2006.

S'inclouen, a més, les definicions de sistemes d'equipaments següents:

	<b>Claus</b>	<b>Denominació anterior</b>
Sistema d'equipaments	clau 5	Clau 3*
Sistema d'equipaments - deixalleria	clau 5.i	Clau 3g

#### **Article 4 Definició dels usos**

##### **1.- Ús industrial**

Comprèn els usos següents:

- a.- Les indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.
- b.- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, o sense servei de venda directa (*stockage*).
- c.- Els tallers de reparació.
- d.- Les estacions de servei, rentat de vehicles i garatges.
- e.- Les agències de transport.
- f.- Indústries de materials de construcció.
- g.- Les activitats que pels materials utilitzats, manipulats, despatxats, pels elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones, danys o altres.

##### **2.- Ús d'habitatge**

L'habitatge és l'edifici o part d'un edifici destinat a l'allotjament o residència familiar.

##### **3.- Ús comercial**

En paral·lel a la tramitació d'aquesta Modificació, i d'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 28 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534) que va entrar en vigor el 29 de desembre, s'està tramitant la delimitació gràfica de la trama urbana consolidada (TUC). Aquesta delimitació que inclou parts dels sòls inclosos a l'àmbit de la present Modificació puntual, com a sòls estratègicament situats a l'accés al municipi, va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Masquefa, en data 10 de març de 2011, i publicada al BOPB de 29 de març de 2011 (veure annex V. Delimitació de l'Àrea de trama urbana consolidada a Masquefa. Publicació de l'acord d'aprovació inicial).

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç i fins a l'entrada en vigor de la TUC, l'ús comercial quedarà definit d'acord amb el següent:

- A l'àmbit en gestió li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, d'acord amb els quals es poden implantar establiments

comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

- D'acord amb la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada es permet d'incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'adequar al que determina l'article 12 del Decret 378/2006 (un mínim de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats) que continua vigent d'acord amb la disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Si abans de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual s'aprovés definitivament la trama urbana consolidada de Masquefa, l'ús comercial inclourà, a més dels usos anteriors, els següents:

- Activitats comercials de venda de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
- Activitat comercial alimentària de mitjana superfície que complementi la xarxa d'espais comercials de superfície inferior que es troba ja implantada al municipi. En edificis per a comerç de queviures a l'engròs restaran obligats a separar l'edificació, dins la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol instal·lació industrial admissible contigua a la parcel·la.

#### 4.- Ús d'oficina

L'ús d'oficina comprèn, en aquest cas, només les oficines o despatxos propis de cada establiment industrial.

#### 5.- Ús sanitari

Comprèn només els centres socials de caràcter associatiu i de reunió al servei del personal adscrit a l'indústria.

#### 6.- Ús esportiu

Inclou les instal·lacions, locals i edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament de cultura física i esports.

**7.- Ús educatiu**

Comprèn només el dedicat a la formació professional relacionada amb l'activitat industrial de la zona.

**8.- Ús de restauració**

Comprèn només el dedicat a restaurants, bars i establiments de beguda o cafès.

**9.- Ús recreatiu**

És el referent a les manifestacions comunitàries del lleure i de l'esplai no compreses en cap altra qualificació.

**10.- Ús hoteler****Article 5 Subzona tipus I clau 18a1 i tipus II clau 18b****1. Condicions referides a la parcel·la**

- a.- S'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup> per a la subzona 18a1 i de 1.000 m<sup>2</sup> per a la subzona 18b.
- b.- S'estableix una façana de parcel·la mínima de 25 m per a la subzona 18a1 i de 20 m per a la subzona 18b.
- c.- L'ocupació màxima serà del 70% per a la subzona 18a1 i del 60% per a la subzona 18b (en la zona de l'ampliació Torrent de la Serra l'ocupació màxima serà del 70%).
- d.- La separació a límits serà la següent:

SUBZONA	VIAL	LATERAL	POSTERIOR
18a1	5	3	3
18b	5	3	3

- e.- Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser destinats a vialitat interior, magatzematge a l'aire lliure o aparcament amb elements de protecció que no suposin obres permanents d'edificació.
- f.- Es podran instal·lar antenes de telecomunicacions sempre que aquestes mantinguin una distància mínima de 50 m respecte dels nuclis residencials.

**2. Paràmetres referits a l'edificació**

- a.- La tipologia edificatòria podrà ser aïllada o en filera per subdivisió.
- b.- L'alçada màxima serà de 12 m.
- c.- El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

d.- Es permetrà la divisió horitzontal de l'edificació.

e.- Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i 10 m de façana.

f.- Quan, per a la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat 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 tal de garantir objectius de seguretat.

g.- No són permesos altres annexos que les garites o similars destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>) que podran ubicar-se alineats a la partió que dona a la via pública. També es permetrà la instal·lació de transformadors de la mida i superfície que estableixi la corresponent companyia subministradora.

### 3. Condicions d'ús

Es permeten els usos següents, atenent a la definició de l'article 4 d'aquestes Ordenances reguladores.

1. Industrial: en totes les seves categories definides per l'article 271 del Text refós de la Normativa del PGOU.

2. Habitatge: s'admet només l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge, com a màxim, per a indústria o magatzem, sempre que aquest superi els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït.

3. Comercial.

En paral·lel a la tramitació d'aquesta Modificació, i d'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 28 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534) que va entrar en vigor el 29 de desembre, s'està tramitant la delimitació gràfica de la trama urbana consolidada (TUC). Aquesta delimitació que inclou parts dels sòls inclosos a l'àmbit de la present Modificació puntual va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Masquefa, en data 10 de març de 2011, i publicada al BOPB de 29 de març de 2011 (veure annex V. Delimitació de l'Àrea de trama urbana consolidada a Masquefa. Publicació de l'acord d'aprovació inicial).

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç i fins a l'entrada en vigor de la TUC, l'ús comercial quedarà definit d'acord amb el següent:

- A l'àmbit en gestió li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, d'acord amb els quals es poden implantar establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de

maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

- D'acord amb la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada es permet d'incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'adequar al que determina l'article 12 del Decret 378/2006 (un mínim de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats) que continua vigent d'acord amb la disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Si abans de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual s'aprovés definitivament la trama urbana consolidada de Masquefa, l'ús comercial inclourà, a més dels usos anteriors, els següents:

- Activitats comercials de venda de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
- Activitat comercial alimentària de mitjana superfície que complementi la xarxa d'espais comercials de superfície inferior que es troba ja implantada al municipi. En edificis per a comerç de queviures a l'engròs restaran obligats a separar l'edificació, dins la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol instal·lació industrial admissible contigua a la parcel·la.

4. Restauració
5. Oficines
6. Sanitari
7. Sociocultural
8. Recreatiu
9. Esportiu
10. Educatiu



#### 4. Adaptació dels paràmetres normatius.

Paràmetres a modificar	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Tipologia edificatòria	Aïllada	Aïllada i adossada per subdivisió
Parcel·la mínima	18a1 3.000 m <sup>2</sup> 18b 1.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	18a1 25 m 18b 20 m	25 m 20 m
Ocupació màxima en planta	18a1 70% 18b 60%	70% 60% (ampliació del Torrent 70%)
Separació a límits	18a1 Vial 7 m, lateral 5 m, posterior 3 m 18b Vial 5 m, lateral 3 m, posterior 3 m	Vial 5 m, lateral 3 m, posterior 3 m Vial 5 m, lateral 3 m, posterior 3 m
Superfície mínima de nau		300 m <sup>2</sup> (10 m de façana)
Usos	Industrial, habitatge, comercial Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu.	Industrial, habitatge, comercials Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu
Alçada màxima de la nau	10 m	12 m
Sostre edificable màxim	0,8 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl	0,8 m <sup>2</sup> sostre/m <sup>2</sup> sòl
Instal·lació antenes telecomunicacions		Es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte dels nuclis residencials

#### Article 6 Normes específiques per a la clau 18a2

##### 1. Condicions referides a la parcel·la

- a.- S'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
- b.- S'estableix una façana de parcel·la mínima de 25 m.
- c.- L'ocupació màxima serà del 70%.
- d.- La separació a límits serà la següent:

SUBZONA	VIAL	LATERAL	POSTERIOR
18a2	5	3	3

- e.- Es podran instal·lar antenes de telecomunicacions sempre que aquestes mantinguin una distància mínima de 50 m respecte dels nuclis residencials.

##### 2. Paràmetres referits a l'edificació

- a.- La tipologia edificatòria podrà ser aïllada o en filera.
- b.- Per a la implantació de naus en filera mitjançant es tramitarà estudi de detall que haurà de complir amb el següent:

La vialitat interna de la parcel·la comptabilitzarà com a espai lliure privat i haurà de complir amb els paràmetres següents:

- amplada mínima de vials interiors de 12 m.
  - radi de gir mínim de 10 m.
  - pendent màxim 10%.
- c.- L'alçada màxima serà de 12 m.
  - d.- El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
  - e.- Es permetrà la divisió horitzontal de l'edificació.

f.- Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i 10 m de façana.

g.- Quan, per a la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat 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 tal de garantir objectius de seguretat.

h.- No són permesos altres annexos que les garites o similars destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>) que podran ubicar-se alineats a la partió que dona a la via pública. També es permetrà la instal·lació de transformadors de la mida i superfície que estableixi la corresponent companyia subministradora.

### 3. Condicions d'ús

Es permeten els usos següents, atenent a la definició de l'article 4 d'aquestes Ordenances reguladores.

1. Industrial: en totes les seves categories definides per l'article 271 del Text refós de la Normativa del PGOU.

2. Habitatge: s'admet només l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per a indústria o magatzem, sempre que aquest superi els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït.

3. Comercial.

En paral·lel a la tramitació d'aquesta Modificació, i d'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 28 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534) que va entrar en vigor el 29 de desembre, s'està tramitant la delimitació gràfica de la trama urbana consolidada (TUC). Aquesta delimitació que inclou parts dels sòls inclosos a l'àmbit de la present Modificació puntual va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Masquefa, en data 10 de març de 2011, i publicada al BOPB de 29 de març de 2011 (veure annex V. Delimitació de l'Àrea de trama urbana consolidada a Masquefa. Publicació de l'acord d'aprovació inicial).

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç i fins a l'entrada en vigor de la TUC, l'ús comercial quedarà definit d'acord amb el següent:

- A l'àmbit en gestió li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, d'acord amb el qual es poden implantar establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.

- D'acord amb la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada es permet d'incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'adequar al que determina l'article 12 del Decret 378/2006 (un mínim de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats) que continua vigent d'acord amb la disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Si abans de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual s'aproves definitivament la trama urbana consolidada de Masquefa, l'ús comercial inclourà, a més dels usos anteriors, els següents:

- Activitats comercials de venda de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
- Activitat comercial alimentària de mitjana superfície que complementi la xarxa d'espais comercials de superfície inferior que es troba ja implantada al municipi. En edificis per a comerç de queviures a l'engròs restaran obligats a separar l'edificació, dins la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol instal·lació industrial admissible contigua a la parcel·la.

4. Restauració
5. Oficines
6. Sanitari
7. Sociocultural
8. Recreatiu
9. Esportiu
10. Educatiu

#### 4. Adaptació de paràmetres normatius

Paràmetres a modificar	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Tipologia edificatòria	Aïllada i filera	Aïllada i filera
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	25 m	12 m
Ocupació màxima en planta	70%	70%
Separació a límits	Vial 7 m, lateral 5 m, posterior 3 m	Vial 5 m, lateral 3 m, posterior 3 m
Superfície mínima de nau	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (10 m de façana)
Usos	Industrial, habitatge, comercial Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu	Industrial, habitatge, comercials Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu
Alçada màxima de la nau	10 m	12 m
Instal·lació antenes telecomunicacions		Es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte dels nuclis residencials

**Article 7 Normes específiques per a la clau 18a3****1. Condicions referides a la parcel·la**

- a.- S'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
- b.- S'estableix una façana de parcel·la mínima de 25 m.
- c.- L'ocupació màxima serà del 70%.
- d.- La separació a límits serà la següent:

SUBZONA	VIAL	LATERAL	POSTERIOR
18a3	5	3	3

- e.- Es podran instal·lar antenes de telecomunicacions sempre que aquestes mantinguin una distància mínima de 50 m respecte dels nuclis residencials.

**2. Paràmetres referits a l'edificació**

- a.- La tipologia edificatòria podrà ser aïllada o en filera.
- b.- L'alçada màxima serà de 12 m.
- c.- El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- d.- Es permetrà la divisió horitzontal de l'edificació.
- e.- Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i 10 m de façana.
- f.- Quan, per a la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat 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 tal de garantir objectius de seguretat.
- g.- No hi són permesos altres annexos que les garites o similars destinats a serveis de porteria, vigilància, control i altres similars propis de l'establiment, amb una superfície que no podrà ultrapassar els deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>) que podran ubicar-se alineats a la partió que dona a la via pública. També es permetrà la instal·lació de transformadors de la mida i superfície que estableixi la corresponent companyia subministradora.
- h.- S'hi pot construir planta soterrani, aquesta no computarà de cara a l'edificabilitat màxima del sector.

**3. Condicions d'ús**

Comprèn els usos següents:

- Ús comercial.

En paral·lel a la tramitació d'aquesta Modificació, i d'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 28 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534) que va entrar en vigor el 29 de desembre, s'està tramitant la delimitació gràfica de la trama

urbana consolidada (TUC). Aquesta delimitació que inclou parts dels sòls inclosos a l'àmbit de la present Modificació puntual va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Masquefa, en data 10 de març de 2011, i publicada al BOPB de 29 de març de 2011 (veure annex V. Delimitació de l'Àrea de trama urbana consolidada a Masquefa. Publicació de l'acord d'aprovació inicial).

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç i fins a l'entrada en vigor de la TUC, l'ús comercial quedarà definit d'acord amb el següent:

- A l'àmbit en gestió li es d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, d'acord amb el qual es poden implantar establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.
- D'acord amb la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada es permet d'incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'adequar al que determina l'article 12 del Decret 378/2006 (un mínim de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats) que continua vigent d'acord amb la disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Si abans de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual s'aprovés definitivament la trama urbana consolidada de Masquefa, l'ús comercial inclourà, a més dels usos anteriors, els següents:

- Activitats comercials de venda de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
  - Activitat comercial alimentària de mitjana superfície que complementi la xarxa d'espais comercials de superfície inferior que es troba ja implantada al municipi. En edificis per a comerç de queviures a l'engròs restaran obligats a separar l'edificació, dins la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol instal·lació industrial admissible contiguous a la parcel·la.
- Els magatzems destinats a la conservació, guarda i distribució de productes, amb exclusiu forniment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors, o sense servei de venda directa (*stockage*).
- Oficines.
  - Administratiu.
  - Bar - restaurant, restaurant i similars.
  - Celler de criança de vins, licors i caves, exclòs el procés de premsat.
  - Sanitari.

- Assistencial.
- Educatiu.
- Sociocultural.
- Recreatiu.
- Esportiu (amb horari de 7 a 23 hores).
- Les estacions de servei, rentat de vehicles i garatges.
- Forn de pa i pastisseria, amb possibilitat de zona de degustació.
- Indústries i tallers de petita transformació, classificables de primera categoria.
- Tallers de reparació de maquinaria i vehicles amb possibilitat de disposar de fins a dues cabines de pintura i una potència màxima a contractar de 30 kW, a excepció de les naus que facin front a la carretera B-224a, que no podran disposar de cabines de pintura.
- Tallers dedicats a la petita transformació i tallers de fusteria amb una potència màxima a contractar de 30 kW.

#### 4. Adaptació de paràmetres normatius

Paràmetres a modificar	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Tipologia edificatòria	Aïllada i filera	Aïllada i filera
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	25 m	12 m
Ocupació màxima en planta	70%	70%
Separació a límits	Vial 7m, lateral 5 m, posterior 3 m	Vial 5 m, lateral 3 m, posterior 3 m
Superfície mínima de nau	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> (10 m de façana)
Usos	Industrial, habitatge, comercial Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu.	Industrial, habitatge, comercials Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu
Alçada màxima de la nau	10 m	12 m
Instal·lació antenes telecomunicacions		Es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte dels nuclis residencials

#### **Article 8 Subzona tipus II clau 18c**

##### 1. Condicions referides a la parcel·la

- a.- S'estableix una parcel·la mínima de 3.000 m<sup>2</sup>.
- b.- S'estableix una façana de parcel·la mínima de 12 m.
- c.- L'ocupació màxima serà del 70%.
- d.- La separació a límits serà la següent:

SUBZONA	VIAL	CAMÍ GRANJA	ALTRES
18c	5	3	3

- e.- Es podran instal·lar antenes de telecomunicacions sempre que aquestes mantinguin una distància mínima de 50 m respecte dels nuclis residencials.
- f.- No s'admet cap tipus d'edificació auxiliar.

**2. Paràmetres referits a l'edificació**

- a.- La tipologia edificatòria podrà ser aïllada o en filera.
- b.- L'alçada màxima serà de 12 m.
- c.- El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.
- d.- Es permetrà la divisió horitzontal de l'edificació.
- e.- Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i 10 m de façana.
- f.- Quan, per a la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat 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 tal de garantir objectius de seguretat.
- g.- Els espais no edificables de cada parcel·la només podran ésser destinats a vialitat interior o aparcament amb elements de protecció que no suposin obres permanents d'edificació.

**3. Condicions d'ús**

S'admeten els mateixos usos que en l'article 10.3 d'aquesta Normativa.

**4. Adaptació de paràmetres normatius**

Paràmetres a modificar	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Tipologia edificatòria	Aïllada i filera	Aïllada i filera
Parcel·la mínima	3.000 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>
Façana mínima	25 m	12 m
Ocupació màxima en planta	70%	70%
Separació a límits	Vial 10 m, camí granja 5 m, altres 3 m	Vial 5 m, camí granja 3 m, altres 3 m
Superfície mínima de nau	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Alçada màxima de la nau	8,25 m	12 m
Usos	Industrial, habitatge, comercial Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu	Industrial, habitatge, comercials Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu
Instal·lació antenes telecomunicacions		Es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte dels nuclis residencials

**Article 9 Subzona tipus IV clau 18d****1. Condicions referides a la parcel·la**

- a.- S'estableix una parcel·la mínima de 700 m<sup>2</sup>.
- b.- S'estableix una façana de parcel·la mínima de 14 m.
- c.- L'ocupació màxima serà del 70%.

d.- La separació a límits serà la següent:

SUBZONA	VIAL	ALTRES
18d	5	3

e.- Es podran instal·lar antenes de telecomunicacions sempre que aquestes mantinguin una distància mínima de 50 m respecte dels nuclis residencials.

f.- Per a cada parcel·la caldrà presentar un projecte unitari.

g.- Paràmetres referits a la vialitat interna de la parcel·la:

- amplada mínima de vials interiors de 12 m.
- radi de gir mínim de 10 m.
- pendent màxim 10%.

## 2. Paràmetres referits a l'edificació

a.- La tipologia edificatòria serà aïllada.

b.- L'alçada màxima serà de 12 m.

c.- El sostre edificable màxim es determina aplicant una edificabilitat neta de 0,8 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

d.- Es permetrà la divisió horitzontal de l'edificació.

e.- Les naus resultants de la divisió horitzontal seran de dimensions no inferiors als 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda, i 10 m de façana.

f.- Quan, per a la supressió de molèsties fins a nivells tolerables o la supressió de risc de nocivitat, insalubritat, inseguretat 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 tal de garantir objectius de seguretat.

g.- No s'admet cap tipus d'edificació auxiliar.

## 3. Condicions d'ús

Es permeten els usos següents, atenent a la definició de l'article 4 d'aquestes Ordenances reguladores.

1. Industrial: en totes les seves categories definides per l'article 271 del Text refós de la Normativa del PGOU.

2. Habitatge: s'admet només l'ús d'habitatge per al personal de vigilància, conservació o guarda de l'establiment, a raó d'un habitatge com a màxim per a indústria o magatzem, sempre que aquest superi els 1.000 m<sup>2</sup> de sostre construït.

3. Comercial.

En paral·lel a la tramitació d'aquesta Modificació, i d'acord amb la disposició transitòria primera del Decret llei 1/2009, de 28 de desembre, d'ordenació dels equipaments comercials (DOGC núm. 5534) que va entrar en vigor el 29 de desembre, s'està tramitant la delimitació gràfica de la trama



urbana consolidada (TUC). Aquesta delimitació que inclou parts dels sòls inclosos a l'àmbit de la present Modificació puntual va ser aprovada inicialment per l'Ajuntament de Masquefa, en data 10 de març de 2011, i publicada al BOPB de 29 de març de 2011 (veure annex V. Delimitació de l'Àrea de trama urbana consolidada a Masquefa. Publicació de l'acord d'aprovació inicial).

D'acord amb l'informe de la Direcció General de Comerç i fins a l'entrada en vigor de la TUC, l'ús comercial quedarà definit d'acord amb el següent:

- A l'àmbit en gestió li és d'aplicació els articles 6 i 9 del Decret llei 1/2009, d'ordenació d'equipaments comercials, d'acord amb el qual es poden implantar establiments comercials singulars (ECS) que comprenen els establiments de venda a l'engròs i els dedicats a la venda d'automoció i carburants, d'embarcacions i altres vehicles, de maquinària, de materials per a la construcció i articles de sanejament, i els centres de jardineria i vivers.
- D'acord amb la disposició addicional vuitena del Decret llei 1/2009 esmentat, a les noves implantacions d'establiments dedicats a la venda de carburants localitzades fora de la trama urbana consolidada es permet incorporar un petit establiment comercial amb una superfície de venda de fins a 200 m<sup>2</sup>, com a servei complementari de la benzinera.
- Pel que fa a l'aparcament relacionat amb els grans establiments comercials, si escau, sempre que no es defineixi una tipologia que requereixi una dotació superior, s'ha d'adequar al que determina l'article 12 del Decret 378/2006 (un mínim de dues places per a cada 100 m<sup>2</sup> edificats) que continua vigent d'acord amb la disposició transitòria tercera del Decret llei 1/2009, fins al desenvolupament reglamentari d'aquest.

Si abans de l'entrada en vigor de la present Modificació puntual s'aprovés definitivament la trama urbana consolidada de Masquefa, l'ús comercial inclourà, a més dels usos anteriors, els següents:

- Activitats comercials de venda de productes manufacturats al detall o a l'engròs.
  - Activitat comercial alimentària de mitjana superfície que complementi la xarxa d'espais comercials de superfície inferior que es troba ja implantada al municipi. En edificis per a comerç de queviures a l'engròs restaran obligats a separar l'edificació, dins la parcel·la o amb el concurs dels espais públics en ús, vint-i-cinc metres (25 m) de qualsevol instal·lació industrial admissible contigua a la parcel·la.
4. Restauració
  5. Oficines
  6. Sanitari
  7. Sociocultural
  8. Recreatiu
  9. Esportiu
  10. Educatiu
  11. Hoteler. El sostre màxim que es podrà destinar a ús hoteler serà de 2.000 m<sup>2</sup> sostre.

Donant compliment a l'article 100.4.a del TRLUC (transformació dels usos preexistents) i davant l'exigència d'increment de les reserves mínimes establertes a l'article 100.3 del TRLUC, atesa la impossibilitat física d'encabir-hi el sòl de reserva addicional (un total de 7,5 m<sup>2</sup> de sòl per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre destinat a altres usos no residencials, és a dir, 2.000 m<sup>2</sup> sostre x 7,5 m<sup>2</sup> sòl/100 m<sup>2</sup> sostre = 150 m<sup>2</sup> sòl de reserva per a zones verdes, espais lliures públics i equipaments públics) s'optarà per la substitució per l'equivalent del seu valor econòmic que l'ajuntament competent ha de destinar a nodrir un fons constituït per adquirir espais lliures o equipaments de nova creació en el municipi.

#### 4. Adaptació de paràmetres normatius

Paràmetres a modificar	Planejament vigent	Proposta de Modificació
Tipologia edificatòria	Aïllada	Aïllada i filera
Parcel·la mínima	1.000 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Façana mínima	20 m	14 m
Ocupació màxima en planta	70%	70%
Separació a límits	Vial 10, altres 3	Vial 5, altres 3
Superfície mínima de nau	500 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Alçada màxima de la nau	8,25 m	12 m
Usos	Industrial, habitatge, comercial Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu.	Industrial, habitatge, comercials Restauració, oficines, sanitari Sociocultural, recreatiu, esportiu Educatiu i hotelers
Instal·lació antenes telecomunicacions		Es podran instal·lar sempre que mantinguin una distància superior a 50 m respecte dels nuclis residencials

##### 5. Normativa mediambiental

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

- a.- Fixar horaris de treball als períodes normals (de 8 a 20 hores) especialment en les zones urbanes.
- b.- Assegurar el compliment de les ordenances sobre els nivells màxims de soroll i vibracions de la maquinària d'obra utilitzada.
- c.- En les zones d'aflorament de sòls preveure angles de talussos de 3H:2V (segons el que determina l'article 34 de la Normativa urbanística del Pla parcial la Pedrosa) per tal de minimitzar el risc d'erosió.
- d.- Restaurar la capa vegetal de les superfícies afectades per tal de proporcionar una major protecció del sòl, així com els abocadors que puguin aparèixer. Aquesta restauració s'efectuarà amb espècies autòctones de la zona.
- e.- Restituir vegetalment els abocadors que puguin aparèixer.
- f.- 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.

##### **Article 10 Divisió en propietat horitzontal d'edificacions industrials en la zona clau 18**

Es permetrà la divisió en propietat horitzontal, en una única parcel·la, de les edificacions existents actualment en la zona industrial (clau 18) que siguin de naturalesa industrial o es destinin a l'ús industrial, prèvia la corresponent obtenció de llicència municipal. El règim jurídic de la propietat horitzontal referida serà el propi de la regulació establerta en el capítol III del títol V de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre Cinquè del Codi Civil de Catalunya, relatiu als drets reals, o d'aquella altra legislació que la substitueixi.

La divisió en propietat horitzontal per a la construcció de diverses edificacions industrials en una única parcel·la també s'admetrà en supòsits d'obra nova.

La divisió en propietat horitzontal referida no suposarà, en cap cas, l'augment del sostre edificable total sobre rasant. Tanmateix, es podrà augmentar el sostre edificable en el sota rasant com a conseqüència d'un millor aprofitament de la topografia del sòl, mitjançant la creació de plantes soterrani.

En tots els casos, les edificacions industrials resultants de la divisió en propietat horitzontal hauran de tenir un mínim de 10 m de façana i 300 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

Mitjançant la corresponent ordenança fiscal, l'Ajuntament de Masquefa podrà subjectar la divisió en propietat horitzontal d'edificacions industrials al pagament d'una taxa per a la prestació de serveis públics municipals d'ordre urbanístic.

**Article 11 Obligació de cessions addicionals**

S'estableix l'obligació de cessió del 15% de l'aprofitament urbanístic addicional que es derivi d'aquesta Modificació en cada parcel·la, ja sigui per la possibilitat de divisió horitzontal o per la reducció de la superfície de la parcel·la mínima, admetent la seva materialització en forma de compensació econòmica a l'Ajuntament en el moment de l'atorgament de la llicència municipal que faci possible el major aprofitament.