

AFFINITY PET CARE, S.A.

**PLAN ESPECIAL AFFINITY (EJEMPLAR PARA
APROBACIÓN INICIAL)**

MEMORIA

3562 MV 04/ Rev 4 / 16/04/2012



ÍNDICE

1. ANTECEDENTES.....	1
2. MEMORIA INFORMATIVA.....	2
2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	2
2.2. PROMOTOR DEL PLAN	2
2.3. MARCO LEGAL URBANÍSTICO	2
2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	3
2.4.1. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO	3
2.4.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO Y SU SITUACIÓN.....	3
2.4.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	4
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA	9
3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL	9
3.2. COMPROMISOS Y GARANTÍAS.....	10
3.3. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA, CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y PROGRAMA FUNCIONAL	12
3.4. AVANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.....	16
3.5. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	17
3.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	17
3.7. ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA.....	17
4. NORMATIVA URBANÍSTICA	18
4.1. NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	18
4.2. FASES DE ACTUACIÓN.....	20
5. LISTA DE PLANOS	22
6. ANEXO: INFORME AMBIENTAL	23
7. ANEXO: ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.....	24
8. ANEXO: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA.....	25
8.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS	25
8.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	25
8.3. EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA	29
9. ANEXO: INFORMES ORGANISMOS OFICIALES.....	30
10. ANEXO: INFORMACIÓN REGISTRAL	31

11. ANEXO: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD Y CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	32
--	----

1. ANTECEDENTES

Affinity Pet Care es una empresa del grupo Agrolimen surgida de la compra del 50% de Gallina Blanca Purina a su socio americano Ralston Purina i de parte de los negocios europeos de Masterfoods i Royal Canin los cuales tuvieron que desinvertir al fusionarse las dos compañías. De ésta forma Affinity se ha convertido en la tercera empresa de alimentos para animales de compañía del mercado europeo detrás de Nestlé-Purina i Masterfoods (Mars).

La empresa tiene una plantilla de 625 empleados, está presente en ocho países europeos (España, Francia, Italia, Alemania, Grecia, Reino Unido, Bélgica y Austria) y cuenta con dos fábricas, una en España (en Sta. Margarida i els Monjos) y otra en Francia.

Aunque es una empresa relativamente nueva, tiene una larga experiencia en el campo de la nutrición animal, remontándose su origen a 1963, primero como fabricantes de pienso para animales de granja y desde 1979 de alimentos para animales de compañía. A partir de 1995 producen y comercializan productos para animales de compañía de forma exclusiva.

La remodelación del Centro de Estudios de Dietas para animales de compañía que poseen en Masquefa y objeto del presente Plan Especial, ayudará a Affinity a diseñar mejor las dietas, adaptándolas a cada necesidad y estudiando al mismo tiempo el comportamiento alimentario de gatos y perros, con el objetivo de contribuir al bienestar de los animales y de sus propietarios.

En éste Centro se realizarán estudios de:

- **Apetencia:** para mejorar el gusto del producto y de ésta forma los animales disfruten al comérselo
- **Digestibilidad de la dietas:** para conseguir un grado elevado de aprovechamiento de lo que comen
- **Reproducción, crecimiento y mantenimiento:** para conseguir a través de la nutrición un alto nivel de bienestar y calidad de vida
- **Prevención de enfermedades como obesidad o artritis**

En cualquier caso se utilizarán métodos no invasivos.

Los gatos y perros estarán alojados en edificios separados, cada uno de ellos con un área de juegos, socialización y peluquería. El complejo dispondrá también de enfermería y quirófano así como una zona exterior para adiestramiento y juegos de agilidad.

Aunque la mayoría de gatos y perros convivirán en habitaciones de 8-10 gatos o 2 perros, la alimentación, excepto los cachorros, será individualizada.

En el Centro trabajarán unas 12 personas, incluyendo un gerente, personal técnico, veterinario, cuidadores y personal de limpieza.

2. MEMORIA INFORMATIVA

2.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito de planeamiento objeto del presente PEU coincide con la parcela ocupada por Affinity Pet Care S.A. en calidad de arrendatario siendo el propietario de la finca René Barbier S.A. por lo que solamente existe un propietario afectado. Dicha parcela está segregada de una finca mayor y su referencia catastral es 08118A00700019.

Se adjunta Nota Simple registral así como plano informativo del Catastro en el ANEXO: INFORMACIÓN REGISTRAL.

Por otro lado se adjunta copia del contrato de arrendamiento de la propiedad a favor de Affinity Pet Care S.A. así como declaración de conformidad de René Barbier S.A. con la formulación del Plan Especial Affinity por parte de la empresa arrendataria y los objetivos allí recogidos. Dicha declaración firmada y la copia del contrato de arrendamiento se adjuntan en el ANEXO: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD

2.2. PROMOTOR DEL PLAN

De acuerdo con lo establecido en el Art. 78 del DL 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Text Refòs de la Llei d'Urbanisme, la formulación de los planes especiales urbanísticos puede ser de iniciativa privada. De acuerdo con lo anterior en el caso del presente Plan Especial Affinity el promotor del mismo es la empresa Affinity Pet Care S.A. cuyo representante legal se consigna a continuación:

AFFINITY PET CARE S.A.

Representada por:

Francisco Javier Serra Torres

NIF: 77279312W

Plaça Xavier Cugat 2, Edificio D, 3ª planta

08174 Sant Cugat del Vallès (Barcelona)

Tel. 934927000

Fax 934927001

2.3. MARCO LEGAL URBANÍSTICO

La clasificación de la finca objeto del Plan y de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Masquefa, aprobado definitivamente el 16 de setiembre de 2008, es la de **Suelo No Urbanizable Ordinario** identificada con la **clave 19 c**.

El Plan Especial ha sido formulado de conformidad con el ordenamiento jurídico en materia urbanística, especialmente el Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Text refòs de la Llei d'Urbanisme, el PGO de Masquefa y el Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTCC)

2.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA



2.4.1. ÁMBITO DE PLANEAMIENTO

El ámbito de planeamiento objeto del presente PEU coincide con la parcela ocupada por la empresa Affinity Pet Care S.A.

La superficie de dicha parcela es de 18.959 m².

2.4.2. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO Y SU SITUACIÓN

La parcela de Affinity se encuentra situada al sur del casco urbano de Masquefa rodeada por los viñedos de Mas Bernic y enfrentada por el oeste al Bosc de la Vinya del Borreguer en la comarca de l'Anoia ubicada en el extremo sur de la zona de las *Comarques Centrals* objeto de Planeamiento Territorial



Por lo tanto el ámbito de planeamiento se halla inmerso en un conjunto de orografía ondulada con profusión de torrentes y cuyos hábitats naturales circundantes son espacios agrícolas (viñedos) y espacios arbóreos (pinos y encinas) característicos de la comarca de l'Anoia. La parcela contiene una serie de pequeñas edificaciones dispersas, una vialidad interior con caminos de tierra y árboles (moreras) en sus márgenes y el resto de espacio libre con el manto vegetal natural y algún arbusto.

2.4.3. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Las instalaciones actuales de Affinity consisten en un conjunto de edificaciones en las que se llevan a cabo los trabajos de investigación de dietas para mascotas. Su construcción es sumamente sencilla y su estado de conservación en algún caso es deficiente puesto que recientemente han aparecido grietas importantes en el edificio 2 y también es notorio que sus cubiertas son de fibrocemento por lo que cualquier intervención en los edificios pasa por la sustitución de dichas cubiertas. Todo lo cual lleva a la conclusión de que cualquier iniciativa encaminada a la modernización, adecuación y racionalización de las instalaciones del Centro implica la demolición de los edificios (excepto el 3 en el que se prevé una rehabilitación ya que su estado es bueno y parcialmente el 2) y su reconstrucción de nueva planta con un programa funcional adecuado a las necesidades actuales y futuras de Affinity.

Dichos edificios están destinados actualmente a las siguientes actividades:



1 SERVICIOS GENERALES

Superficie construida: 199,67 m²

Actualmente destinado a los caniles de cuarentena.

Está prevista su demolición

2 PALATABILIDAD DE PERROS

Superficie construida: 460,13 m²

Actualmente destinado a caniles de perros, comedor personal y oficinas.

Está prevista la demolición del ala destinada a los caniles y la rehabilitación del resto.



3 PALATABILIDAD Y DIGESTIBILIDAD DE GATOS

Superficie construida: 219,00 m²

Actualmente destinado a caniles de perros, comedor personal y oficinas.

Está prevista una rehabilitación, principalmente una nueva cubierta en sustitución de la de fibrocemento, y una ampliación adosada.



4 EXTENSIÓN EDIFICIO GATOS

Superficie construida: 243,24 m²

Actualmente destinado a gatos.

Está prevista su demolición

5 DIGESTIBILIDAD DE PERROS

Superficie construida: 209,58 m²

Actualmente destinado a alojamiento de perros jubilados.

Está prevista su demolición.



6 TALLER Y ALMACÉN GENERAL

Superficie construida: 192,66 m²

Está prevista su demolición.



INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En lo relativo a las infraestructuras y servicios existentes reseñar que no existen ya que la finca se encuentra en Suelo No Urbanizable, no obstante se describe brevemente la situación existente en la misma en lo relativo a las instalaciones:

- El saneamiento se realiza actualmente mediante fosas sépticas individuales para cada edificio. Está previsto un nuevo sistema de depuración cuando se ejecute la nueva red de saneamiento
- El abastecimiento de agua se realiza mediante pozo. Se mantendrá dicho sistema.
- La red de electricidad se despliega por el interior de la parcela de forma aérea. Está previsto que la alimentación a los futuros edificios se realice mediante canalizaciones enterradas. La acometida actual llega mediante un cable enterrado de baja tensión proveniente de un transformador de compañía.
- La red de telefonía también se distribuye mediante postes y tendido aéreo. En el futuro se prevé enterrarla mediante canalización.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN ESPECIAL

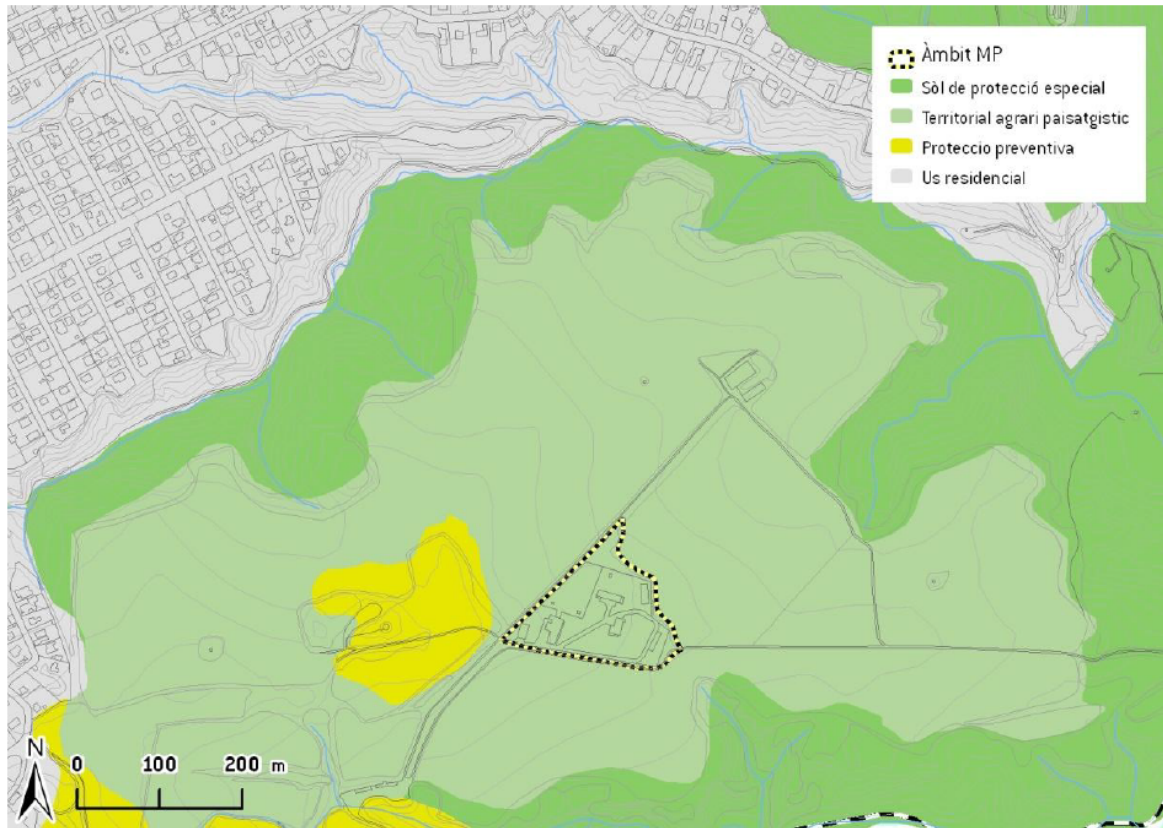
Actualmente la empresa Affinity está utilizando unas instalaciones de su Centro de Masquefa que con el tiempo se han quedado obsoletas y para proceder a las correspondientes reformas y ampliaciones es necesaria la redacción del presente Plan Especial Urbanístico con la finalidad de establecer la condiciones para la implantación de los usos, actividades y construcciones admitidas en suelo no urbanizable tal como establece el Art. 93.3 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

La clasificación de la finca de acuerdo con las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Masquefa es la **clave 19 c** correspondiente a **Suelo No Urbanizable Ordinario** y en su artículos 113 y 702 se establece que las determinaciones del P.G.O. podrán desarrollarse mediante Planes Especiales. La ordenación propuesta se plantea de acuerdo con lo establecido en el PGO para suelo no urbanizable manteniendo parte de las edificaciones existentes y completando las necesidades del promotor con otras de nueva construcción manteniendo la ordenación en edificación aislada.

Por otro lado las actuaciones específicas de interés público que se contemplan en el artículo 47.4 del Decret Legislatiu 1/2010 que aprueba el *Text Refòs de la Llei d'Urbanisme*, en nuestro caso corresponden a las actividades que deben desarrollarse en el medio rural en la medida que son incompatibles con los usos urbanos como es el caso de un centro asimilable a una residencia canina por las molestias que causarían en un núcleo (suelo) urbano y al mismo tiempo ni el P.G.O. de Masquefa ni el *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTCC)* establecen a priori ningún régimen que determine la condición de actividades incompatibles con el medio en que se desarrollan aunque sí restringe las intervenciones en cuanto puedan afectar al paisaje.

El marco de referencia del planeamiento territorial aplicable al municipio de Masquefa es el citado *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTCC)* el cual establece para la parcela objeto de éste PEU una calificación de **protecció territorial d'interès agrari o paisatgístic**. De acuerdo con éste grado de protección las instalaciones de Affinity estarían incluidas en la categoría B del artículo 2.5 o sea las que no aportan calidad al medio natural, agrario i paisajístico al ser asimilables a las de una granja, y en éste caso deberá justificarse la integración paisajística. Esta justificación se realiza mas adelante en las Normas de Edificación del PEU (Art. 6) y en el ANEXO: ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

Figura 8. Categories del sòl del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals



Font: lavola a partir de bases DTS i ICC

3.2. COMPROMISOS Y GARANTÍAS

Para dar cumplimiento al artículo 102 y de acuerdo con el contenido del artículo 47 del Text Refòs de la Llei d'Urbanisme 1/2010 se describen a continuación los compromisos que se adquieren en el presente PEU así como las garantías de cumplimiento de los mismos.

AFFINITY PETCARE PL. XAVIER CUGAT, 2 ED. D, PL. 3ª 08174 ST. CUGAT DEL VALLÈS - ESPAÑA
TEL. +34 93 492 70 00 FAX +34 93 492 70 01 WWW.AFFINITY-PETCARE.COM

DECLARACIÓ DE COMPROMISOS ADQUIRITS I GARANTIES DE COMPLIMENT DE LES OBLIGACIONS CONCRETES EN RELACIÓ AL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AFFINITY EN SÒL NO URBANITZABLE A LA PARCEL·LA 7 POLÍGON 10, AL TERME MUNICIPAL DE MASQUEFA (nº d'expedient OTAABA20100162 (URB 163/10))

En **Francisco Javier Serra Torres**, amb DNI 77.279.312-W, en nom i representació de la companyia **Affinity Petcare, S.A.**, amb NIF A-62.295.761, en tant que Apoderat de la mateixa d'acord al que disposa l'escriptura atorgada el 9 de març de 2009, davant del Notari de Barcelona En Tomás Giménez Duart, sota el número 766 de protocol, en virtut de la representació que ostenta, declara a continuació els compromisos i garanties assumits per part d'aquesta companyia en relació al "**Pla Especial Urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa**", presentat a l'Ajuntament de Masquefa per a la seva aprovació:

- (a) Donant acompliment als articles 102, apartat 1, i 47 del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, Affinity Petcare, S.A. assumeix els compromisos i obligacions que s'estableixen en relació a l'ús del sòl no urbanitzable, en relació amb la tramitació i, en el seu cas, aprovació del Pla Especial Urbanístic referit a l'encapçalament;
- (b) Donant acompliment als articles 102, apartat 2, del Text Refós de la Llei d'Urbanisme 1/2010, de 3 d'agost, Affinity Petcare, S.A. assumeix les garanties de compliment de les obligacions relatives a l'ús del sòl no urbanitzable descrites a l'article 47, en relació amb la tramitació i, en el seu cas, aprovació del Pla Especial Urbanístic referit a l'encapçalament.

I per a que així consti als efectes oportuns, firma la present declaració


En **Francisco Javier Serra Torres**
AFFINITY PETCARE, S.A.

Sant Cugat del Vallès (Barcelona), a 17 de Novembre de 2011.



3.3. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA, CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y PROGRAMA FUNCIONAL

El presente Plan Especial Urbanístico tiene por objeto determinar las condiciones específicas de las actividades que se pueden emplazar en el ámbito de planeamiento situado en Suelo No Urbanizable para desarrollar las previsiones del Plan General de Ordenación de Masquefa para éste tipo de suelo.

La propuesta de ordenación para el desarrollo de las actividades de investigación del Centro de Estudios de Dietas de Affinity Pet Care consiste de forma resumida en los siguientes aspectos:

- La demolición de aquellos edificios que han quedado obsoletos debido a su configuración, estado de conservación o prestaciones y la rehabilitación de los aprovechables
- Edificación de nuevas edificaciones adaptadas a los requerimientos funcionales del usuario
- Organización del espacio libre de edificación para disponer parques vallados para el adiestramiento y juegos de habilidad en diferentes grupos de perros mientras se realizan las tareas de limpieza de los caniles
- Modernización de las infraestructuras y servicios especialmente la red de saneamiento y posterior tratamiento de aguas residuales y la acometida eléctrica

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Por otro lado los criterios de intervención tenidos en cuenta para redactar la presente propuesta han sido:

- Mínima intervención en el terreno para minimizar costes y respetar el medio natural
- Mantenimiento de la vialidad y la vegetación existente
- Minimizar los movimientos de tierras para una incidencia mínima en el territorio
- Continuar el modelo existente a base de pequeñas edificaciones aisladas
- Organizar el centro en dos bloques diferenciados (perros y gatos) aprovechando los viales existentes
- Utilización de módulos prefabricados para los dormitorios / caniles de perros y los edificios a construir en primera fase (Servicios Generales y Ampliación Edificio Gatos)



Por lo que respecta a los nuevos edificios que sustituirían a los existentes se describe a continuación un avance no vinculante de la propuesta de acuerdo con el programa funcional del promotor del plan:

1' SERVICIOS GENERALES

Edificio modular prefabricado

Superficie construida: 111.02 m²



Está destinado a los siguientes espacios:

- Zona administrativa de 43,14 m²
- 2 Vestuarios personal de 16,89 m² cada uno
- Comedor de 25,82 m²

2' EDIFICIO PALATABILIDAD PERROS

Edificio existente para demoler parcialmente y rehabilitar el resto (195,30 m² en primera fase). También se ampliarán 76,30 m² para albergar la zona destinada a los cachorros

Superficie construida final con ampliación: 271,60 m²

Está destinado a los siguientes espacios:

- Zona Veterinaria (Consulta, Quirófano y Laboratorio)
- Limpieza/Aseo perros
- Preparación PAL TEST y Comedor/Snacks
- Área de cuidados de cachorros

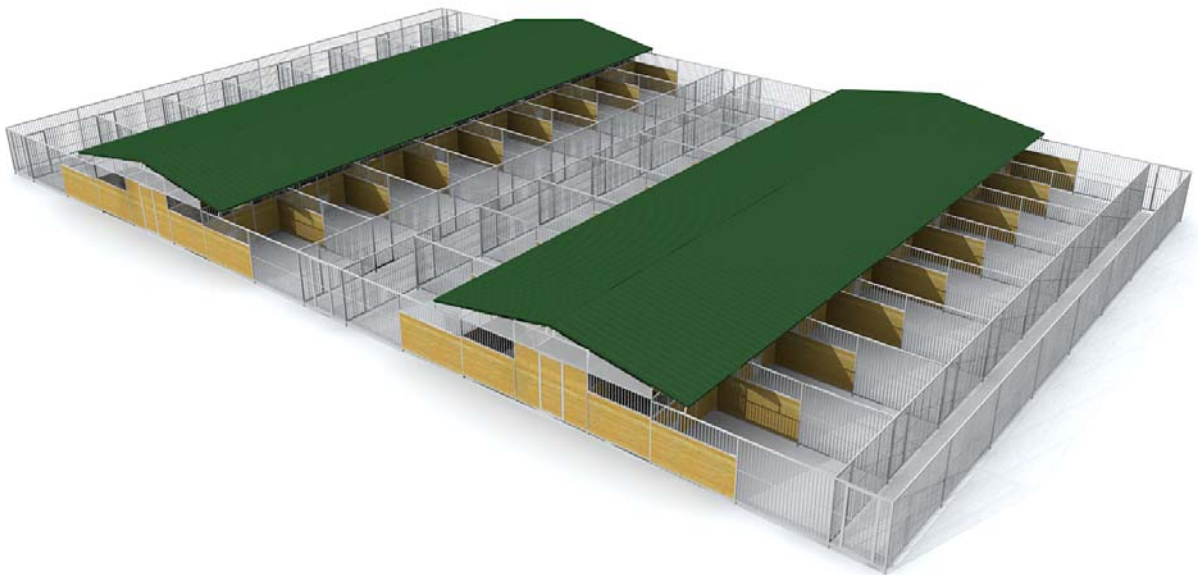
C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS

Superficie construida: 592,95 m²

Consiste en una agrupación de módulos compuestos por una zona cerrada de dormitorio y un patio exterior vallado. La agrupación se dispone en doble hilera con pasillo central para el acceso del personal cuidador y dispone de un almacén de producto, zona de preparación Pal test y limpieza de bandejas.

Todo el conjunto de caniles y pasillo va cubierto con panel sándwich aunque los caniles quedan ventilados por su parte superior ya que los cerramientos opacos no llegan a la cubierta. El confort de los animales se confía a un suelo radiante en las zonas de dormitorio.

Los cerramientos opacos son a base de módulos de polietileno reciclado por ser el material que mejor se comporta desde un punto de vista sanitario y de durabilidad puesto que la limpieza con agua a presión se efectúa diariamente. Los cerramientos abiertos son de mallazo galvanizado.

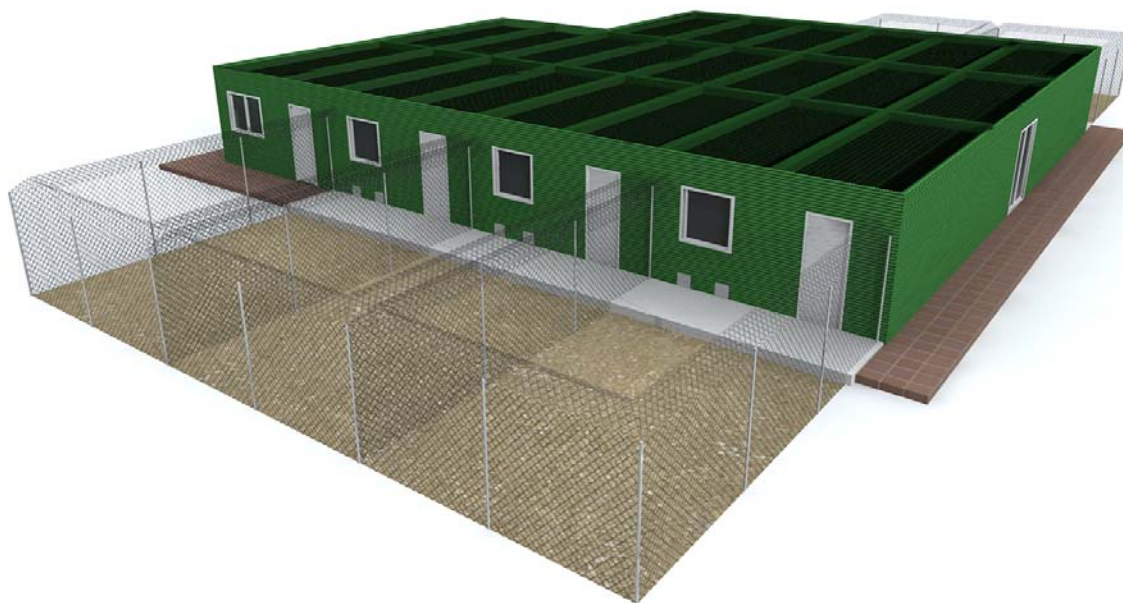


Se prevén 52 caniles para dos animales cada uno y una agrupación de 3 caniles para cuarentena alejada del conjunto principal. Se prevé instalar 32 caniles y los 3 de cuarentena en primera fase.

3' EDIFICIO AMPLIACIÓN GATOS

Edificio modular prefabricado

Superficie construida: 362,28 m²



Está destinado a los siguientes espacios:

- Distribuidor de 28,93 m²
- 5 Parques de gatos de 40 m²
- Laboratorio alimento y Preparación 39,92 m²
- Lavado de bandejas y estufa secado 19,62 m²
- Almacén sepiolita 19,88 m²
- Aseo 4,85 m²
- Cuadro eléctrico 4,81 m²

Los parques de gatos disponen de parques exteriores vallados

Los parques interiores irán climatizados.

EDIFICACIONES 2ª FASE

Se ha previsto la posibilidad de ampliar el Centro con dos edificaciones: una de ellas estará destinada a Digestibilidad de perros y la otra se prevé como una ampliación destinada a la atención de posibles visitantes.

También se ampliará la instalación de caniles prefabricados con 20 uds.

3.4. AVANCE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

La intervención en el espacio libre exterior se limita, dejando aparte las infraestructuras y redes enterradas, a la organización de una serie de parques para adiestramiento y juegos, vallados con enrejado de simple torsión y dotados con diversos juegos para los animales como troncos y plataformas de madera, secciones de tubos de hormigón, etc.

En la zona destinada a parques el pavimento será de sauló para facilitar su mantenimiento y limpieza y el resto se dejará ajardinado con el terreno natural de manera que tenga un mantenimiento sencillo.

El trazado de la vialidad interior de la parcela y el arbolado de los márgenes se conservará tal como es y únicamente se procederá a rehabilitar el pavimento de tierra natural mediante aportación de sauló y encintado con cunetas para canalizar las pluviales.

Se instalará una cancela motorizada en la valla, recientemente rehecha, de acceso al Centro.

RED DE SANEAMIENTO Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

La presente propuesta contempla la demolición de las fosas sépticas de los edificios existentes (a demoler) y la realización de una nueva red de saneamiento separativa ya que se pretende almacenar las aguas pluviales de las cubiertas y las procedentes de la limpieza una vez depuradas para reutilizarlas en la limpieza de los caniles.

Por lo que respecta al tratamiento de las aguas residuales, se instalará una estación depuradora compacta enterrada para tratar las aguas fecales y las procedentes de la limpieza de caniles para su posterior vertido junto con las pluviales a los drenajes naturales más próximos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se continuará captando de los acuíferos existentes mediante los pozos actuales

ELECTRICIDAD

Se deberá cambiar el cable enterrado de baja procedente del transformador de compañía dimensionado para la nueva potencia a contratar. La distribución interior del usuario será enterrada mediante canalizaciones eliminando la distribución aérea actual.

TELECOMUNICACIONES

Al igual que la electricidad, la distribución interior será enterrada.

3.5. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

A continuación se resume el techo construido existente en cada una de las fases previstas, el cual en ningún caso podrá superar los 2.000 m2.

EDIFICIO	SUP. CONSTRUIDA ACTUAL	SUP. CONSTRUIDA PROPUESTA FASE 1	SUP. CONSTRUIDA PROPUESTA FASE 2
1 SERVICIOS GENERALES	199,67 m2	demolición	
1' SERVICIOS GENERALES		111,02 m2	111,02 m2
2 PALATABILIDAD DE PERROS	460,13 m2	195,30 m2	271,60 m2
3 PALATABILIDAD Y DIGESTIBILIDAD DE GATOS	219,00 m2	219,00 m2	219,00 m2
3' EDIFICIO AMPLIACIÓN GATOS		362,28 m2	362,28 m2
4 EXTENSIÓN EDIFICIO GATOS	243,24 m2	243,24 m2	demolición
4' EDIFICIO DIGESTIBILIDAD PERROS			82,76 m2
5 DIGESTIBILIDAD DE PERROS	209,58 m2	209,58 m2	demolición
5' EDIFICIO PREVISTO			225,00 m2
6 TALLER Y ALMACÉN GENERAL	192,66 m2	192,66 m2	demolición
C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS		324,00 m2	592,95 m2
I ESPACIOS AUXILIARES INSTALACIONES (PREVISIÓN)			50,00 m2
TOTAL	1.524,28 m2	1.911,78 m2	1.914,61 m2
TOTAL PREVISIÓN FINAL		1.914,61 m2 < 2.000 m2	

3.6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Los ingresos que el Ayuntamiento de Masquefa va a percibir de manera sostenida en el tiempo, derivado de la presencia del Affinity Pet Care Center en el municipio, son los impuestos de IAE y el del IBI. Además como consecuencia de la Aprobación del Plan se realizarán las obras de remodelación que aportarán las correspondientes Tasas y Licencias derivadas de los proyectos.

Cabe destacar que este Plan Especial y su proyecto no contemplan zonas verdes ni urbanización exteriores al centro, por lo que no hay costes de conservación y mantenimiento para el Ayuntamiento derivados del Plan Especial.

3.7. ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA

Ver anexo

4. NORMATIVA URBANÍSTICA

4.1. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Art. 1 Obligatoriedad

La Administración y los particulares están obligados a respetar las disposiciones del Plan Especial y en particular las de la presente normativa urbanística, a la cual tendrá que ajustarse toda la intervención sobre el territorio del Plan especial.

Art. 2 Condiciones de la edificación

Tipo de ordenación: se establece como tipo de ordenación el de **edificación aislada**

Techo edificable máximo: se establece en **2.000 m²** de techo para la totalidad de las plantas de las edificaciones de la finca. Dichas edificaciones se situarán dentro de los límites definidos en los **gálivos** señalados en el plano 3562.73.05 **PARÁMETROS NORMATIVOS DE EDIFICACIÓN** y con las limitaciones de techo edificable señalados en el cuadro adjunto de superficies máximas para cada una de las zonas de edificación propuestas.

AREA 1' SERVICIOS GENERALES	125 m ² t
AREA 2+2' PALATABILIDAD DE PERROS	300 m ² t
AREA 3+3' PALATABILIDAD Y DIGESTIBILIDAD DE GATOS	600 m ² t
AREA 4' EDIFICIO DIGESTIBILIDAD DE PERROS	100 m ² t
AREA 5' EDIFICIO ATENCIÓN PÚBLICO	225 m ² t
AREA C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS	600 m ² t
AREA I RESERVA INSTALACIONES	50 m ² t
TOTAL	2.000 m²t

Altura máxima: se establece en **6 m** correspondientes a *P. Baja + 1P* de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 711 de las N.N.U.U. del Text Refós del P.G.O.U.

Cota de referencia de la planta baja: se establece para fijar la base de la medición de la altura máxima para cada una de las edificaciones previstas y se encuentran definidas en el plano 3562.73.05 **PARÁMETROS NORMATIVOS DE EDIFICACIÓN**.

El nivel del pavimento de la planta baja se podrá colocar 60 cm por encima o por debajo de la cota de referencia.

Retranqueos: Las edificaciones deberán separarse *un mínimo de 10 m* de los límites de la parcela.

Se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de las *Normes d'ordenació territorial del Pla territorial de les Comarques Centrals* relativo a las condiciones a cumplir por las edificaciones aisladas en el medio rural en ausencia de directrices de paisaje para la Implantación, Perfil territorial, Pendiente y Fachadas y Cubiertas.

Art. 3 Vallas y Muros de contención

La altura de las vallas con frente a espacios públicos tendrá una altura máxima total de 1,80 m y de 1 m para las partes opacas. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Art. 230 de las N.N.U.U. del Text Refós del P.G.O.U. y la Disposición Transitoria Tercera de las *Normes d'ordenació territorial del Pla territorial de les Comarques Centrals*.

No se permite dejar a la vista muros de contención de tierras en el interior de la parcela en una altura superior a 1,5 m. debiendo limitar la misma mediante taludes ajardinados o pedraplenes.

Art. 4 Usos admitidos

Teniendo en cuenta el carácter de centro de experimentación e investigación de dietas para animales de compañía en las instalaciones existentes y las propuestas en el presente Plan, quedan excluidas de las actividades permitidas aquellas que sean propias de cualquier actividad industrial. Por otra parte las actividades previstas son asimilables a efectos urbanísticos a residencia canina y felina con la consideración de servicios públicos no compatibles con los usos urbanos.

Los usos permitidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Masquefa para el Suelo No Urbanizable ordinario (19c) en su Artículo 716 (Texto Refundido publicado en el DOGC 4681 de 21/07/2006) aplicados en éste caso son:

- Vivienda unifamiliar limitada a una única vivienda para atención permanente, guarda y custodia de la actividad
- Agrícola y forestal. También instalaciones, almacenes o industrias agropecuarias
- Los usos que se deriven de la aplicación del Artículo 85.2 de la Ley del Suelo

Art. 5 Integración paisajística

La parcela se encuentra en el extremo sur de la zona de las *Comarques Centrals* objeto de Planeamiento Territorial estando incluida en zona de “*protecció territorial d'interès agrari o paisatgístic*” en el *Pla territorial parcial de les Comarques Centrals*.

Las construcciones autorizables deberán en su situación, altura, composición volumétrica y estética, adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas de modo que no alteren la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

Se proponen las siguientes medidas para contribuir a que la intervención propuesta se integre adecuadamente en el paisaje:

- Los colores predominantes en las edificaciones pertenecerán al espectro que va de la gama de los ocres a los verdes pasando por los grises con objeto de que se integren en el entorno en el cual abundan esos colores
- Los pavimentos de las áreas libres de edificación procurarán no alterar el paisaje existente, para lo cual se proponen los siguientes:
 - Patios y viales con sauló
 - Zonas exteriores remodeladas y taludes con plantación de tapiz vegetal de bajo mantenimiento

- Zonas exteriores existentes conservadas como se viene haciendo, o sea, mediante limpieza y mantenimiento periódico de la superficie vegetal.
- El vallado perimetral de la parcela con enrejado de simple torsión se aprovechará como soporte para plantas enredaderas de hoja perenne tipo hiedra (*Hedera helix*)

Se adjunta como ANEXO al presente Plan un Estudio de Impacto e Integración Paisajístico

Art. 6 Medidas Medioambientales

Como consecuencia del Informe Ambiental adjunto se recogen los criterios ambientales allí expuestos. Los cuales son de forma resumida son:

- Minimizar la alteración del terreno y garantizar la permeabilidad del suelo
- Mantenimiento de la cubierta vegetal existente en el suelo no edificado y las especies arbóreas de los márgenes de los caminos
- Correcto tratamiento de las aguas residuales garantizando la no afectación al sistema hídrico del entorno
- Correcta gestión de los residuos generados por las obras y la propia actividad
- Control de la contaminación lumínica y acústica
- Potenciar la máxima eficiencia energética de las edificaciones incluyendo criterios de edificación sostenible
- Garantizar la integración paisajística y mantener la conectividad ecológica en el entorno

Art. 7 Otra normativa de aplicación

En todo aquello no previsto o regulado por el presente Plan Especial será de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación de Masquefa y las del Pla territorial parcial de les Comarques Centrals

Art. 8 Indivisibilidad de la finca

Previo a la licencia Municipal correspondiente se deberá aportar la documentación acreditativa de la inscripción registral de la indivisibilidad de la finca.

4.2. FASES DE ACTUACIÓN

Aunque no se establece un plan de etapas la presente propuesta de ordenación contempla la ejecución de la misma en dos fases diferenciadas con el siguiente desglose:

1ª Fase: compuesta por las siguientes edificaciones:

- 1' SERVICIOS GENERALES (111 m2)
- 2 EDIFICIO PALATABILIDAD PERROS (195 m2)
- Reforma edificio 3 PALATABILIDAD Y DIGESTIBILIDAD DE GATOS (219 m2)
- 3' EDIFICIO AMPLIACIÓN GATOS (362 m2)
- C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS 32 caniles y 3 de cuarentena (324 m2)

2ª Fase: compuesta por las siguientes edificaciones:

- AMPLIACIÓN EDIFICIO 2' PALATABILIDAD PERROS EXISTENTE (76 m2)
- 4' EDIFICIO DIGESTIBILIDAD PERROS (83 m2)
- 5' EDIFICIO PREVISTO ATENCIÓN VISITAS (225 m2)
- C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS 20 caniles (269 m2)

Barcelona, Abril de 2012

El Promotor del PEU

El arquitecto

Affinity Pet Care S.A.

Fdo. Juan Carlos Rubio Calvo

5. LISTA DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- 3562.73.01 SITUACIÓN
- 3562.73.02 TOPOGRÁFICO. RÉGIMEN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO. EDIFICACIONES, INFRAESTRUCTURAS Y USOS EXISTENTES
- 3562.73.03 CATASTRAL. SUPERFICIE DE LAS FINCAS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- 3562.73.04 DEMOLICIONES
- 3562.73.05 PARÁMETROS NORMATIVOS DE EDIFICACIÓN

ANEXO (NO NORMATIVO)

AVANCE PROYECTO

- 3562.73.06 DISPOSICIÓN GENERAL PROPUESTA
- 3562.73.07 PLANTA Y ALZADOS EDIFICIOS SERVICIOS GENERALES Y AMPLIACIÓN GATOS
- 3562.73.08 PLANTA Y SECCIÓN CANILES PREFABRICADOS PARA PERROS
- 3562.73.09 PLANTA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN PALATABILIDAD DE PERROS
- 3562.73.10 AVANCE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS

6. ANEXO: INFORME AMBIENTAL

En el Avance del presente PEU sometido a la autoridad ambiental, se incluyó una Solicitud de No sujeción al procedimiento de Evaluación Ambiental redactado por los técnicos ambientales Laura Cid Espinach y Nacho Guilera Vella de la ingeniería medioambiental LAVOLA en el que mediante un análisis i diagnosis ambiental justificaban la solicitud de exclusión de Evaluación Ambiental Estratégica.

A continuación se adjunta la Resolución de la Direcció General de Polítiques Ambientals estimando dicha solicitud así como el Informe Ambiental resultante.



INFORME-PROPOSTA DE RESOLUCIÓ SOBRE LA SUBJECCIÓ A AVALUACIÓ AMBIENTAL DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AFFINITY EN SÒL NO URBANITZABLE A LA PARCEL·LA 7 POLÍGON 10, AL TERME MUNICIPAL DE MASQUEFA

1. Identificació de l'expedient

Assumpte: Pla especial urbanístic

Municipi: Masquefa (Anoia)

Peticionari: Ajuntament

Referència: OTAABA20100162 (URB 163/10)

2. Fonaments de dret

Primer. D'acord amb l'article 5 i l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, segons el qual és objecte d'avaluació ambiental el planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

Segon. D'acord amb l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, pel qual els planejaments urbanístics derivats anteriorment esmentats no estan subjectes a avaluació ambiental si, per les característiques que tenen i per la poca entitat es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

Tercer. Vist l'article 12 de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, segons el qual l'òrgan ambiental amb relació a tots els plans i programes objecte d'aquesta llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

Quart. D'acord amb l'article 49 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, pel qual correspon a les oficines territorials d'acció i avaluació ambiental a l'àmbit del seu territori tramitar els expedients d'avaluació ambiental que siguin competència dels serveis territorials i fer la proposta de resolució corresponent.

3. Objecte

L'objecte del present informe és valorar la subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, d'acord amb l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

4. Antecedents



En data 20 de juliol de 2010, va tenir entrada al Registre dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a Barcelona (actual Departament de Territori i Sostenibilitat), la sol·licitud d'emissió del document de referència sobre el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, presentada per l'Ajuntament.

En data 28 de juliol de 2010, es va notificar a l'Ajuntament de Masquefa ofici d'aquesta Oficina Territorial pel qual es requeria la tramesa de l'informe ambiental preliminar del Pla especial urbanístic de referència, al terme municipal de Masquefa, tant en format paper com en suport digital, per tal de poder prosseguir amb la tramitació corresponent.

En data 29 de novembre de 2010, va tenir entrada al Registre dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a Barcelona, informe de la Secretaria de Planificació Territorial sobre l'avanç del Pla especial de referència, de 10 de novembre de 2010, en compliment de la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

En data 11 de juliol de 2011, es va notificar a l'Ajuntament de Masquefa ofici d'aquesta Oficina Territorial pel qual es comunicava que un cop transcorregut el termini per aportar la documentació que es va sol·licitar mitjançant ofici de 28 de juliol de 2010, en el termini de 3 mesos es produiria la caducitat del procediment administratiu que es va iniciar i es declararia l'arxiu de les actuacions.

En data 28 de setembre de 2011, va tenir entrada al Registre de BCN-C/Aragó del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de resolució per declarar la no subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic esmentat, al terme municipal de Masquefa, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud els documents següents: memòria d'ordenació, normes reguladores, informe ambiental, estudi d'impacte i integració paisatgística, estudi d'avaluació de la mobilitat generada, annexes i documentació gràfica.

5. Descripció de la proposta

El present Pla especial urbanístic té per objecte establir les condicions específiques per a desenvolupar i ampliar les activitats d'investigació existents del *Centro de Estudios de Dietas de Affinity Petcare*. La superfície de la parcel·la objecte d'estudi és de 18.959 m² i està classificada i qualificada de sòl no urbanitzable ordinari (clau 19c) pel planejament general vigent de Masquefa.

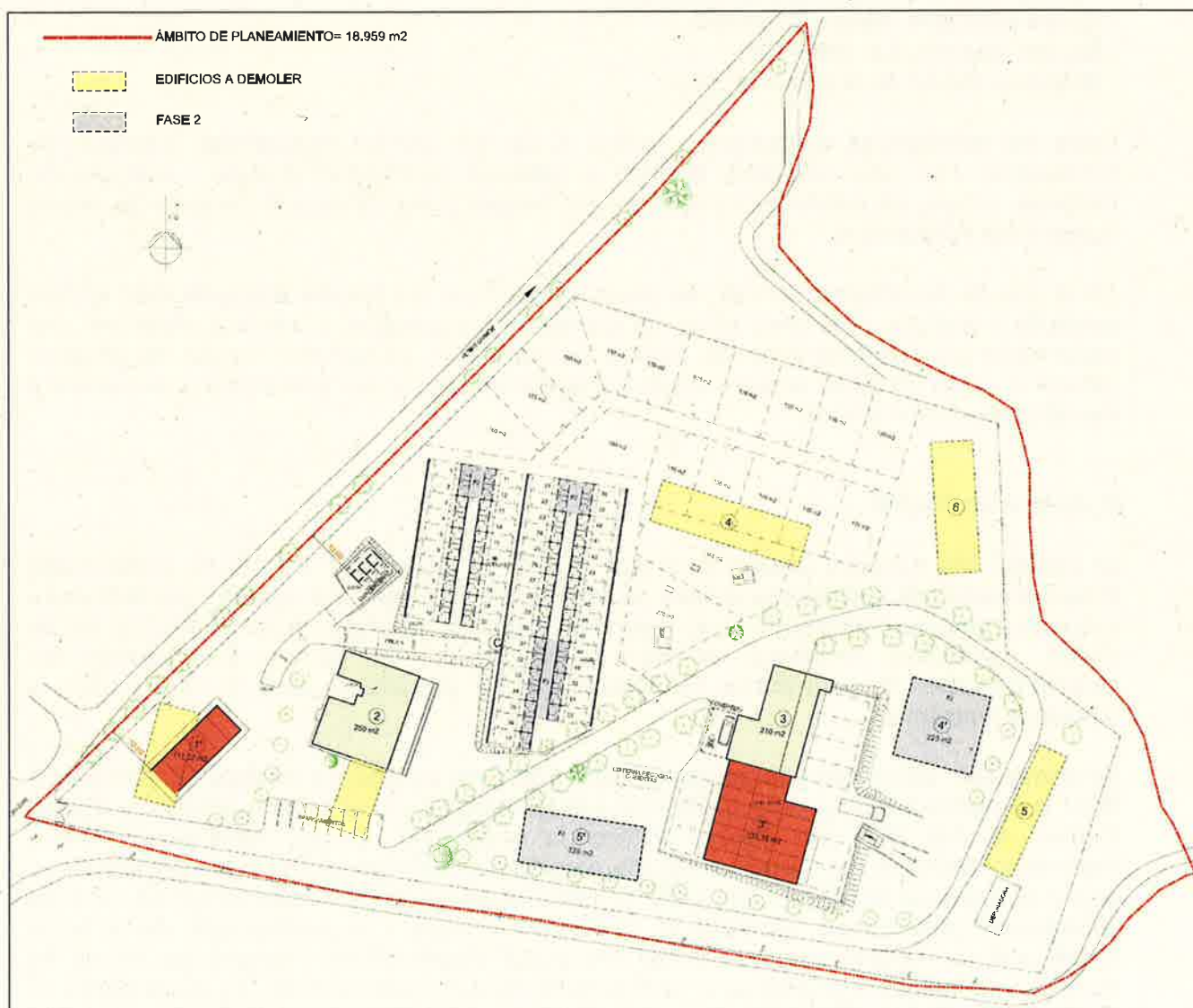
Les actuacions concretes que es proposen són:

- Demolició dels edificis obsolets i la rehabilitació de les edificacions aprofitables.
- Construcció de noves edificacions adaptades als requeriments funcionals del centre.
- Ordenació dels espais lliures d'edificacions
- Modernització de les infraestructures i serveis, especialment la xarxa de sanejament, tractament d'aigües residuals i xarxa elèctrica.

La comparació entre les superfícies inicials i les previstes en el present Pla és la següent:



EDIFICI	SUPERF. ACTUAL	SUPERF. PROPOSADA FASE 1	SUPERF. PROPOSADA FASE 2
1 Serveis generals	199,67 m2	Enderroc	
1' Serveis generals		111,02 m2	111,02 m2
2 Palatabilitat de gossos	460,13 m2	250 m2	250 m2
3 Palatabilitat i digestió de gats	219 m2	219 m2	219 m2
3' Edifici ampliació gats		333,35 m2	333,35 m2
4 Extensió edifici gats	243,24 m2	243,24 m2	Enderroc
4' Edifici digestibilitat gossos			225 m2
5 Digestibilitat de gossos	209,58 m2	209,58 m2	Enderroc
5' Edifici previst			225 m2
6 Taller i magatzem general	192,66 m2	192,66 m2	Enderroc
C Edifici canils prefabricats gossos		324 m2	511,50 m2
Total	1.524,28 m2	1.882,85 m2	1.874,87 m2



Proposta d'ordenació del centre Affinity



Per portar a terme aquestes actuacions en les edificacions del conjunt de la finca es fixen una sèrie de criteris d'intervenció:

- Minimitzar les intervencions en el terreny per reduir costos i respectar el medi natural.
- Mantenir la vialitat i la vegetació existent.
- Minimitzar els moviments de terres per a una incidència mínima sobre el terreny.
- Continuar el model existent basat en petites edificacions aïllades.
- Organitzar les instal·lacions en dos blocs diferenciats (gossos i gats) aprofitant els vials existents
- Utilitzar mòduls prefabricats per a estances dels gossos.

Altrament, la normativa tramesa fixa les condicions de les edificacions proposades en l'àmbit d'actuació:

- Tipus d'ordenació: edificació aïllada
- Sostre edificable màxim: 2.000 m²
- Alçada màxima: 6 m (PB + 1P)
- Distància al límit de la parcel·la: 10 m

Entre les edificacions proposades, l'article 5 de les normes reguladores preveuen la construcció d'un únic habitatge destinat a l'atenció permanent, guàrdia i custòdia de l'activitat. Alhora, es permet el condicionament d'àrees d'ensinistrament i jocs en els espais lliures entre edificacions.

En el cas de les infraestructures, es preveu enderrocar les fosses sèptiques dels edificis existents i realitzar una nova xarxa de sanejament separativa, i alhora s'instal·larà una depuradora pel tractament de les aigües residuals que es generin. També es proposa canviar el cable de baixa tensió i adaptar el seu dimensionament a la potència demandada per les noves instal·lacions.

6. Anàlisi ambiental

El present Pla especial urbanístic té per objecte la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, i per tant, resta subjecte a avaluació ambiental en aplicació de l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes. No obstant això, ateses les característiques i la poca entitat del present pla, es planteja declarar la no subjecció a avaluació ambiental.

En primer lloc, cal indicar que aquesta Oficina Territorial va informar en data 27 de maig de 2011 el projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació i ampliació del Masquefa Paltest Center, el qual tenia per objecte agilitzar la rehabilitació de les instal·lacions fins a l'aprovació definitiva del corresponent Pla especial. En l'esmentat informe, s'establiren un seguit de consideracions, de les quals es destaca el requeriment d'implantar les tanques estrictament necessàries, garantint un tractament adequat i la permeabilitat de la petita fauna, així com evitar impermeabilitzar els espais d'aparcament i camins per tal de no disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl. Posteriorment, aquest projecte va ser aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 15 de juny de 2011, amb el benentès que l'atorgament de la llicència municipal hauria de vetllar pel compliment de les condicions i recomanacions dels informes sectorials recaptats.



Cal posar de rellevància, però, que a més de les intervencions proposades en el projecte en sòl no urbanitzable anteriorment esmentat, el present Pla especial urbanístic estableix l'estat final de les edificacions i preveu l'ampliació dels canils pels gossos. Particularment, en la proposta del Pla es preveuen 52 canils, enlloc dels 32 previstos en el projecte més futures ampliacions, i l'ampliació dels espais lliures per l'ensinistrament i jocs (marcats amb un rectangle lila discontinu); l'enderroc de diverses edificacions existents (4, 5 i 6), que en el projecte en sòl no urbanitzable es mantienien i es rehabilitaven (marcades amb un cercle blau discontinu); i la construcció de dues edificacions més (4' i 5') (marcades amb un cercle verd discontinu).



Proposta del projecte en sòl no urbanitzable



Proposta del Pla especial urbanístic

D'altra banda, segons el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, de 16 de setembre de 2008, els sòls del Pla especial s'inclouen dins del sistema d'espais oberts en la categoria de sòls de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. Segons l'informe de la Secretaria de Planificació Territorial, la normativa del PTPCC inclou les edificacions previstes en aquesta finca en la categoria B de l'article 2.5, enteses com aquelles edificacions que no aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. A més, la normativa estableix que aquestes estaran subjectes a una autorització restringida i hauran de prestar especial atenció a la integració paisatgística.

L'àmbit d'actuació es localitza al sud del terme municipal de Masquefa, en una zona orogràficament ondulada i envoltada per camps de vinyes i una zona boscosa propera anomenada Bosc de la Vinya del Borreguer formada per espècies de pi blanc i alzina. L'accés a la finca es realitza a través d'un camí no pavimentat al qual s'accedeix des del vial l'accés a la instal·lació logística propera a l'àmbit d'actuació. Actualment, dins d'aquesta finca s'identifiquen 6 edificacions aïllades on es porten a terme investigacions relacionades amb dietes per a animals.



Ortofotomapa actual de l'àmbit d'actuació

Pel que fa a l'anàlisi ambiental, s'ha comprovat que aquest àmbit no afecta a cap espai inclòs en el PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) o en la xarxa Natura 2000, així com tampoc a àrees d'especial protecció designades en aplicació de les Directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE) i 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per la Directiva 97/62/CEE). Alhora, s'ha constatat que tampoc afecta a cap espai inventariat com a zona humida inclòs a la llista del Conveni de Ramsar, ni a cap espai d'interès geològic o aqüífer protegit.

En aquest ordre de coses, cal dir que el municipi de Masquefa està classificat com a zona d'alt risc d'incendi forestal d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Tanmateix, segons el mapa de perill bàsic d'incendi forestal, s'ha comprovat que l'àmbit d'actuació se situa sobre terrenys que presenten risc baix d'incendi forestal, atès el seu caràcter exclusivament agrícola.

D'altra banda, s'ha constatat que la totalitat de la finca coincideix amb una àrea d'interès faunístic i florístic, atès que en aquesta zona s'ha identificat una àrea de campeig (codi BP-7) de l'àguila cuabarrada (*Hieraaetus fasciatus*).

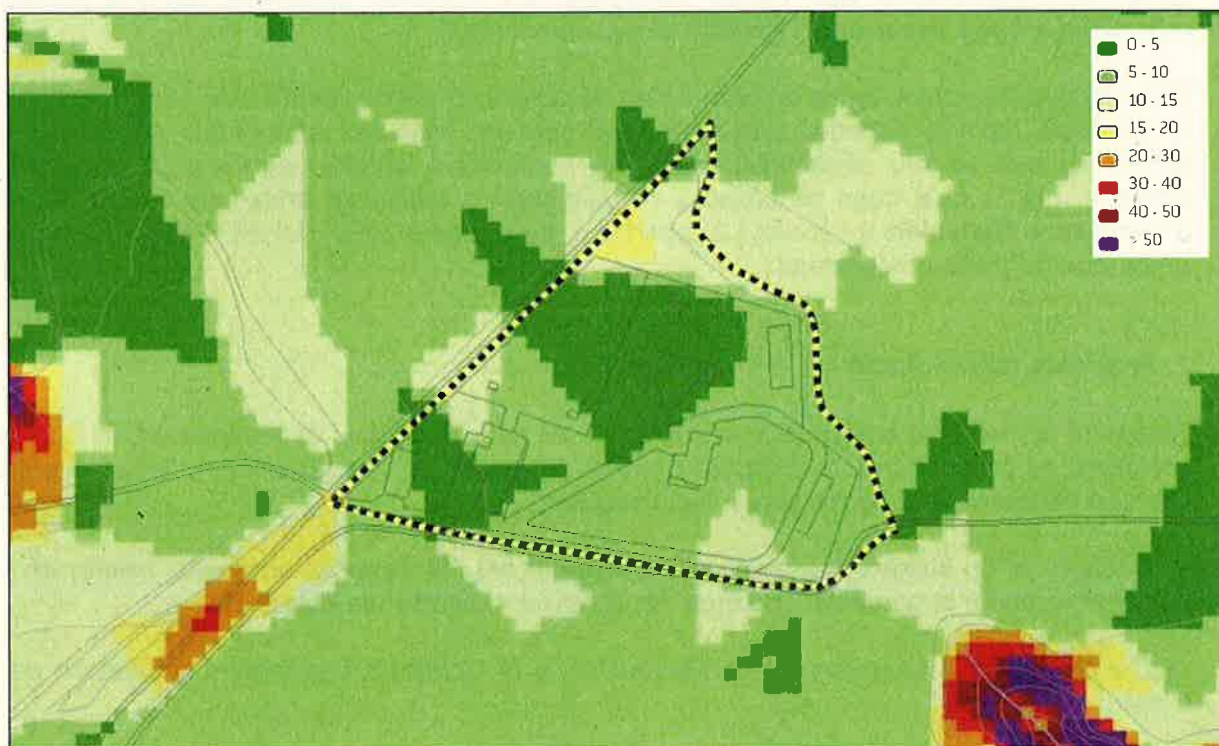
Pel que fa la hidrologia, cal indicar que per dins de l'àmbit d'actuació no transcorre cap curs d'aigua superficial, tot i que la documentació tramesa destaca la proximitat del torrent de Ca l'Esteve pel sud-est de l'àmbit, sense que les intervencions previstes en el present pla generin cap afectació sobre el mateix.



Aquest àmbit no afecta a cap zona inundable per l'avinguda de períodes de retorn de 50, 100 i 500 anys ni potencialment inundable segons criteris geomorfològics, ni a cap zona vulnerable per contaminació de nitrats.

Respecte l'abastament d'aigua, aquest es realitza mitjançant la captació directa des d'un pou present a la mateixa finca, atès que no hi ha xarxa de subministrament. Pel que fa al sanejament, aquest es realitza actualment a partir d'un sistema de fosses sèptiques individuals per a cada edifici, les aigües dels quals són recollides periòdicament per part d'empreses especialitzades. Amb el present Pla especial es preveu la construcció d'un sistema de sanejament separatiu consistent, d'una banda, en la recollida de les aigües pluvials i de neteja per a ser reutilitzades i, d'altra banda, en la derivació de les aigües residuals cap a una depuradora compacta on seran tractades i, posteriorment, reutilitzades en les tasques de neteja i reg de les zones verdes.

En un altre ordre de coses, cal posar de rellevància que, atès el caràcter exclusivament agrícola de l'àmbit d'actuació, no s'identifica la presència de terrenys amb pendents superiors al 20%, tal com mostra el mapa de pendents de l'informe ambiental.



Mapa de terrenys amb pendents extret de l'informe ambiental

Tot i l'anterior, entre les diverses consideracions del document ambiental tramès, es posa de rellevància que les actuacions plantejades suposaran una mínima intervenció sobre el terreny, de manera que es minimitzaran els moviments de terres.

Respecte el paisatge, cal mencionar que el Pla especial urbanístic annexa un estudi d'impacte i integració paisatgística on es proposen mesures de caràcter preventiu per tal de minimitzar qualsevol afectació sobre el paisatge de l'entorn. Val a dir, però, que aquest estudi va ser el document que es va redactar per al projecte en sòl no urbanitzable esmentat anteriorment i, per tant, les propostes d'intervenció no concorden exactament amb les del



present Pla. Així doncs, caldrà que el contingut de l'estudi d'impacte i integració paisatgística que acompanyi al Pla especial urbanístic reculli amb exactitud les actuacions i intervencions plantejades en el present pla, tot adaptant les mesures paisatgístiques preses a les noves propostes.

En relació amb l'anterior, cal afegir que, a més de les mesures paisatgístiques proposades en l'estudi d'impacte i integració paisatgística, la normativa d'aquest pla, article 6, i l'informe ambiental tramès per declarar la no subjecció a avaluació ambiental, recullen una sèrie de propostes per tal de garantir la integració de les intervencions en la finca, les quals es valoren positivament.

Finalment, cal valorar positivament el conjunt de mesures de protecció ambiental aportades en el document ambiental tramès, així com les mesures específiques plantejades respecte l'ecoeficiència energètica, aigua, ambient atmosfèric, residus, etc, sens perjudici que siguin desenvolupades amb major grau de detall en l'informe ambiental que formi part del Pla especial urbanístic. Addicionalment, cal indicar que l'informe tècnic del Projecte en sòl no urbanitzable emès per aquesta Oficina Territorial, el 27 de maig de 2011, proposava una sèrie de prescripcions que caldrà incorporar en l'informe ambiental del Pla especial urbanístic aprovat inicialment i garantir el seu compliment.

D'acord amb l'exposat, tenint en compte les característiques de l'àmbit d'actuació, l'entitat de la proposta del Pla especial urbanístic, així com les mesures ambientals adoptades, es considera que el seu desenvolupament no comportarà efectes significatius en el medi ambient, per la qual cosa es proposa no subjectar a avaluació ambiental l'esmentat pla, d'acord amb l'establert a l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

7. Proposta de resolució

Revisada la memòria ambiental i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, es proposa que la directora general de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat adopti la resolució següent:

-1 Declarar la no subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa.

-2 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

Barcelona, 13 d'octubre de 2011

La tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció
i Avaluació Ambiental de Barcelona


Anna Belen Olaya Montero

La cap de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona (e.f)


Laura Fonts Torres



RESOLUCIÓ

TES/ /2011, de 17 d'octubre, sobre la no-subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10 al terme municipal de Masquefa (exp. OTAABA20100162 - URB 163/10).

Núm. d'expedient: OTAABA20100162 – URB 163/10.

Fets

En data 28 de setembre de 2011 va tenir entrada al Registre de BCN–C/Aragó dels Serveis Territorials del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de resolució sobre la possible subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, presentada per l'Ajuntament.

L'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona va emetre informe el 13 d'octubre de 2011, en el qual es proposa no sotmetre a avaluació ambiental el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, per la manca d'efectes significatius en el medi ambient atès el seu abast i les seves característiques.

Fonaments de dret

L'article 5 i l'annex I.2, apartat c, de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, estableixen que és objecte d'avaluació ambiental el planejament urbanístic derivat per a la implantació en sòl no urbanitzable d'equipaments i de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, tot i que se'n pot declarar la no-subjecció si, per les característiques i per la poca entitat que tenen, es constata, sense necessitat d'estudis o altres treballs addicionals, que no poden produir efectes significatius en el medi ambient.

L'article 12 de l'esmentada Llei 6/2009, de 28 d'abril, determina que l'òrgan ambiental en relació amb tots els plans i els programes objecte d'aquesta Llei és el departament de l'Administració de la Generalitat competent en matèria de medi ambient.

L'article 119 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, estableix que correspon a la Direcció General de Polítiques Ambientals exercir les competències que corresponen al Departament com a òrgan ambiental en matèria d'avaluació ambiental de plans i programes.



Vistos els fets i els fonaments de dret exposats anteriorment,

Resolc:

-1 Declarar la no-subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa.

-2 Notificar aquesta Resolució a l'Ajuntament de Masquefa i a la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central.

Contra aquesta Resolució, que no esgota la via administrativa, les persones interessades poden interposar recurs d'alçada davant el secretari de Medi Ambient i Sostenibilitat en el termini d'un mes a comptar de l'endemà de la recepció de la notificació d'aquesta Resolució, d'acord amb el que disposen els articles 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Barcelona, 17 d'octubre de 2011

Marta Subirà i Roca
Directora general de Polítiques Ambientals

(11.297.040)



RESOLUCIÓN

TES/ /2011, de 17 de octubre, sobre la no sujeción a evaluación ambiental del Plan especial urbanístico Affinity en suelo no urbanizable en la parcela 7 polígono 10 en el término municipal de Masquefa (exp. OTAABA20100162 - URB 163/10).

Núm. de expediente: OTAABA20100162 - URB 163/10).

Hechos

En fecha 28 de septiembre de 2011 tuvo entrada en el Registro de BCN-C/Aragó de los Servicios Territoriales del Departamento de Territorio y Sostenibilidad la solicitud de resolución sobre la posible sujeción a evaluación ambiental del Plan especial urbanístico Affinity en suelo no urbanizable en la parcela 7 polígono 10, en el término municipal de Masquefa, presentada por el Ayuntamiento.

La Oficina Territorial de Acción y Evaluación Ambiental de Barcelona emitió informe el 13 de octubre de 2011, propone no someter a evaluación ambiental el Plan especial urbanístico Affinity en suelo no urbanizable en la parcela 7 polígono 10, en el término municipal de Masquefa, por la falta de efectos significativos en el medio ambiente dado su alcance y sus características.

Fundamentos de derecho

El artículo 5 y el anexo I.2, apartado c, de la Ley 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas, establecen que es objeto de evaluación ambiental el planeamiento urbanístico derivado para la implantación en suelo no urbanizable de equipamientos y de servicios comunitarios no compatibles con los usos urbanos, aunque se puede declarar la no sujeción si, por las características y por la poca entidad que tienen, se constata, sin necesidad de estudios u otros trabajos adicionales, que no pueden producir efectos significativos en el medio ambiente.

El artículo 12 de la mencionada Ley 6/2009, de 28 de abril, determina que el órgano ambiental en relación con todos los planes y programas objeto de esta Ley es el departamento de la Administración de la Generalidad competente en materia de medio ambiente.

El artículo 119 del Decreto 342/2011, de 17 de mayo, de reestructuración del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, establece que corresponde a la Dirección General de Políticas Ambientales ejercer las competencias que



corresponden al Departamento como órgano ambiental en materia de evaluación ambiental de planes y programas.

Vistos los hechos y los fundamentos de derecho expuestos anteriormente,

Resuelvo:

-1 Declarar la no sujeción a evaluación ambiental del Plan especial urbanístico Affinity en suelo no urbanizable en la parcela 7 polígono 10, en el término municipal de Masquefa.

-2 Notificar esta Resolución al Ayuntamiento de Masquefa y a la Comisión Territorial de Urbanismo de la Cataluña Central.

Contra esta Resolución, que no agota a la vía administrativa, las personas interesadas pueden interponer recurso de alzada ante el secretario de Medio Ambiente y Sostenibilidad en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la recepción de la notificación de esta Resolución, de acuerdo con lo que disponen los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Barcelona, 17 de octubre de 2011

Marta Subirà i Roca
Directora general de Políticas Ambientales

(11.297.040)

lavola

**PLA ESPECIAL
URBANÍSTIC “AFFINITY”
A MASQUEFA
INFORME AMBIENTAL**

Barcelona, novembre del 2011



1	INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	5
2	RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES.....	7
2.1	PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES CENTRALS	7
2.2	PLANEJAMENT VIGENT DE MASQUEFA	7
3	ANÀLISI I DIAGNOSI AMBIENTAL	9
3.1	ANÀLISI AMBIENTAL DE L'ÀMBIT.....	9
3.1.1	CARACTERITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI	9
3.1.2	ANÀLISI DEL PATRIMONI NATURAL.....	12
3.1.3	CICLE DE L'AIGUA	13
3.1.4	AMBIENT ATMOSFÈRIC.....	15
3.1.5	GESTIÓ DELS MATERIALS I ELS RESIDUS	17
3.1.6	MOBILITAT	18
3.1.7	RISCOS	18
3.1.8	PAISATGE I PATRIMONI.....	21
3.2	DIAGNOSI AMBIENTAL	23
4	DEFINICIÓ DELS CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS DEL PLA	25
4.1	OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL PREDETERMINATS	25
4.1.1	SÍNTESI DELS OBJECTIUS, CRITERIS I OBLIGACIONS PREDETERMINATS	28
4.2	OBJECTIUS AMBIENTALS DEL PLA.....	28
4.2.1	OBJECTIUS GENERALS PER A UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	29
4.2.2	OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS PEL PEU	31
5	DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES.....	35
6	DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA	37
6.1	SÍNTESI DESCRIPTIVA DEL CONTINGUT DEL PLA	37
6.2	MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL	38
6.3	MESURES D'ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA	39
6.4	MESURES D'ESTALVI D'AIGUA.....	39
6.5	MESURES DE MILLORA DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC	40
6.6	MESURES D'ESTALVI EN EL CONSUM DE RECURSOS I LA GENERACIÓ DE RESIDUS	40
6.7	MESURES DE MILLORA PAISATGÍSTICA	42
6.8	MESURES DE MILLORA DEL MEDI AMBIENT EN GENERAL	43
7	VALORACIÓ GLOBAL DEL PLA	45
7.1	COMPLIMENT DELS OBJECTIUS I CRITERIS ADOPTATS	45

7.2	AVALUACIÓ GLOBAL DE L'AVANÇ DEL PLA I CONCLUSIONS.....	48
8	PLA DE SEGUIMENT.....	49

1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Pla Especial Urbanístic (PEU d'ara en endavant) del sector de sòl no urbanitzable (clau 19c), que actualment ocupen les instal·lacions d'Affinity Petcare S.A. destinades a Centre d'Estudis per a Dietes al municipi de Masquefa, té per objectiu actualitzar l'activitat que s'està duent a terme a partir de l'establiment de les condicions per procedir a la millora i reforma de les instal·lacions actuals, d'acord amb el que s'estableix a l'article 93.3 del Reglament de la Lleu d'Urbanisme en relació a la implantació dels usos, activitats i construccions admeses en sòl no urbanitzable.

Amb data 20 de juliol de 2010 es va iniciar el tràmit del PEU amb la tramitació de la documentació als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i a la Secretaria de Planificació Territorial.

Amb això, en data 22 de juliol de 2010, els Serveis Territorials de Medi Ambient, davant del lliurament d'un document d'avanç del Pla Especial amb un Annex (Annex I) ambiental, va emetre un informe en el qual s'especificava que per prosseguir amb el tràmit d'avaluació ambiental calia aportar un Informe de Sostenibilitat Ambiental Preliminar amb el contingut que determinen els apartats a) i b) de l'article 100.1 del reglament de la llei d'Urbanisme.

D'altra banda, en data 12 de novembre de 2010 la Secretaria de Planificació Territorial de la Generalitat de Catalunya va emetre Informe urbanístic i territorial en referència al Pla Especial Urbanístic Affinity el qual efectua una sèrie de consideracions sobre el document presentat.

Així, vinculava l'aprovació del Pla Especial a l'adopció de mesures d'integració paisatgística per a la implantació d'acord a la seva localització en sòl de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgística per part del planejament territorial.

En el mateix informe s'assimilaven a efectes urbanístic les instal·lacions previstes a serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans i es determinava la compatibilitat de les instal·lacions proposades amb el règim i ordenament urbanístic vigent.

D'acord amb el marc legal existent, i en especial segons l'article 5.1., apartat a) i en conseqüència amb l'annex 1, punt 2, apartat c), de la Llei catalana 6/2009, el present Pla Especial, pel fet de preveure la implantació en sòl no urbanitzable de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans, s'hauria de sotmetre a Avaluació Ambiental Estratègica.

No obstant, tenint en compte que el Pla Especial fa referència a una activitat ja existent, i segons la diagnosi ambiental duta a terme a l'àmbit objecte d'estudi i la proposta que estableix el Pla Especial, es va considerar que el present PEU no s'havia de sotmetre al procediment d'avaluació ambiental donat que no es podien produir efectes significatius en el medi ambient. Es per això que, en data 28 de setembre de 2011, es va trametre als Serveis Territorials de Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud de resolució per declarar la no subjecció a avaluació ambiental del PEU. Aquests Serveis, en data 17 d'octubre de 2011, van emetre resolució declarant la **no subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa**, donat que, degut a les característiques de l'àmbit d'actuació, l'entitat de la proposta del Pla especial urbanístic, i les mesures ambientals proposades, es corrobora que el seu desenvolupament no comportarà efectes significatius en el medi ambient.

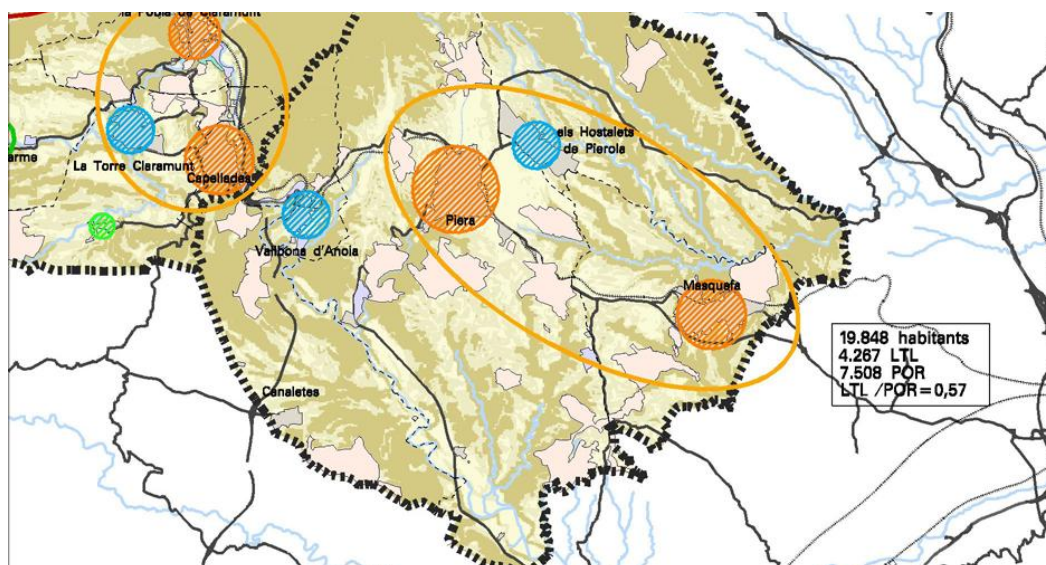
Segons tot l'anterior, es redacta el present **informe ambiental** que acompanyarà la tramitació del Pla Especial Urbanístic Affinity, i segons els continguts que estableix l'article 100 del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme.

2 RELACIÓ AMB ALTRES PLANS I PROGRAMES

2.1 PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES COMARQUES CENTRALS

El municipi de Masquefa es localitza dins de l'àmbit d'aplicació del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals, el qual assigna a aquest municipi una categoria de polaritat subcomarcal de segon nivell, dins del sistema urbà dels Hostalets de Pierola – Piera – Masquefa, i li aplica una estratègia de creixement mitjà.

Figura 1. Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals



Font: Departament de Territori i Sostenibilitat

Les propostes del Pla tenen per objectiu potenciar l'estructuració urbana del conjunt, en termes essencialment qualitatius. La formalització d'aquestes propostes fa necessària la delimitació de l'àmbit integrat pels municipis dels Hostalets de Pierola, Masquefa i Piera com a subjecte a la formulació i tramitació d'un Pla director urbanístic, amb el contingut que fixa l'article 56 del text refós de la Llei d'urbanisme.

Pel que fa al sistema d'espais oberts el PTPCC integra aquest espai en la categoria de protecció territorial pels seus valors agrícoles o paisatgístics.

2.2 PLANEJAMENT VIGENT DE MASQUEFA

L'àmbit de planejament objecte del present PEU coincideix amb la parcel·la ocupada per l'empresa Affinity Petcare S.A. amb una superfície de 18.959 m² i classificada, segons el que s'estableix a les Normes Urbanístiques del Pla General d'Ordenació de Masquefa, amb la clau 19c, corresponent a Sòl no urbanitzable ordinari.

Actualment les instal·lacions consisteixen en un conjunt d'edificacions en les que es desenvolupen els treballs d'investigació en la dieta dels animals. Cal destacar que algunes

d'aquestes edificacions presenten un estat de conservació que fa necessària la seva rehabilitació i en la seva majoria, la seva demolició i substitució.

Figura 2. Estat actual del sector objecte del Pla Especial



Font: Memòria del PEU

3 ANÀLISI I DIAGNOSI AMBIENTAL

Amb l'objectiu d'avaluar la proposta del PEU sobre aquesta peça de sòl no urbanitzable, s'analitzen a continuació els trets bàsics del PEU des del punt de vista ambiental i els principals aspectes ambientalment rellevants de la situació actual de l'àmbit.

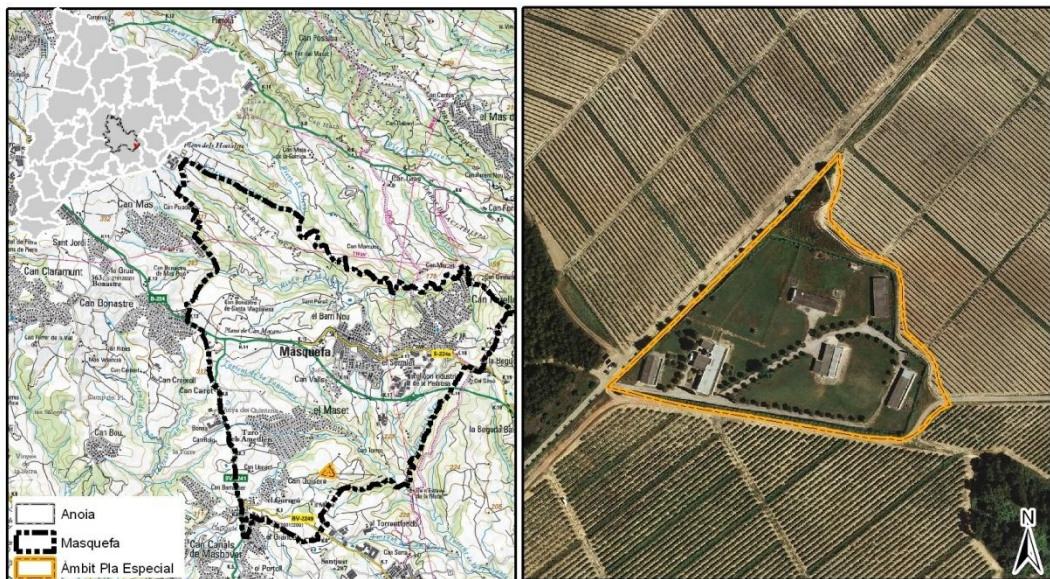
3.1 ANÀLISI AMBIENTAL DE L'ÀMBIT

3.1.1 CARACTERITZACIÓ DE L'ÀMBIT D'ESTUDI

L'àmbit objecte del present PEU es localitza al sud del terme municipal de Masquefa, a la comarca de l'Ànoia i limitant amb la comarca de l'Alt Penedès.

El sector s'ubica en una zona d'orografia ondulada i envoltat de camps de vinyes, concretament les vinyes de Mas Bernic, tret de l'extrem oest on limita zona del Bosc de la Vinya del Borreguer.

Figura 3. Localització del sector



Font: lavola a partir de bases ICC

L'àmbit té una superfície de 18.959 m² i actualment s'hi localitzen 6 construccions aïllades on es porten a terme les diferents tasques de l'activitat d'investigació de dietes per a animals. Actualment aquests edificis es disposen de manera dispersa al llarg de tota la superfície de la parcel·la. Cal tenir en compte que antigament en aquestes instal·lacions s'havia desenvolupat antigament l'activitat de granja, fet pel qual les edificacions presenten una configuració adaptada a aquest ús.

Figura 4. Edificacions existents al sector

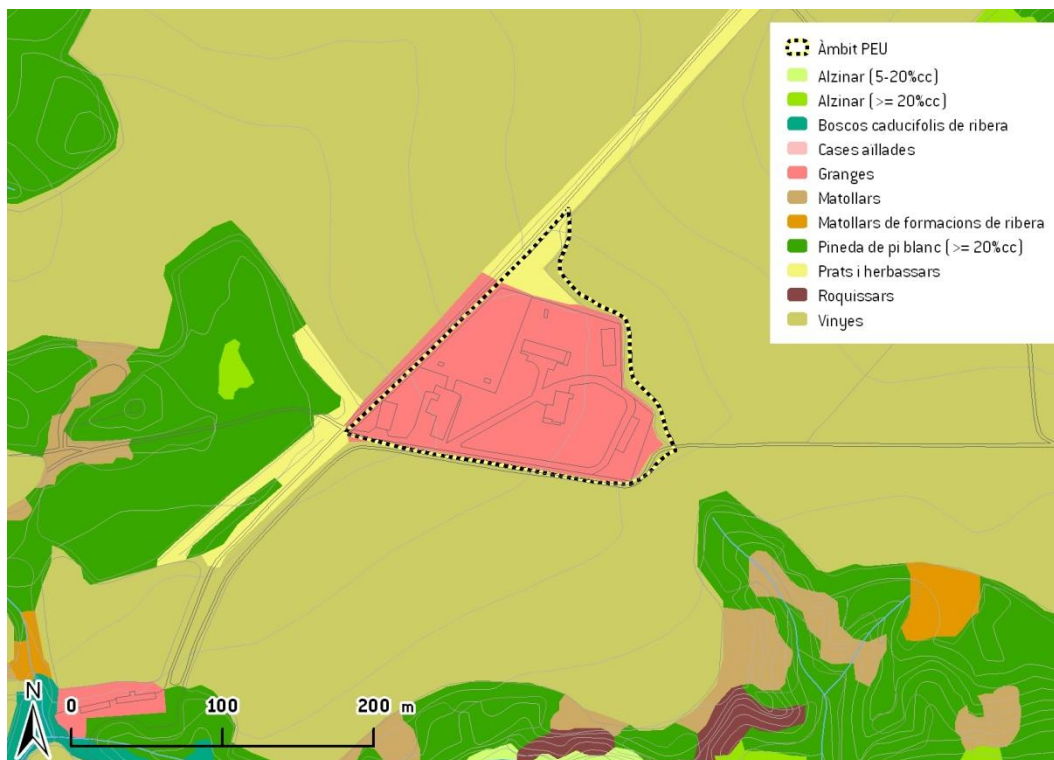


Font:lavola

L'activitat es localitza en un espai predominantment ocupat pel conreu de la vinya. Així, l'espai es troba rodejat pels seus quatre costats per camps de vinya, amb la única excepció del límit oest, on també trobem la localització d'una massa boscosa, formada per combinació de pi blanc i alzina.

Pel que fa als **usos del sòl** de l'interior de la parcel·la es diferencien els espais ocupats per edificacions i l'espai destinat a zona vegetada destinada a zona exterior pels animals presents a l'activitat. El Mapa de Cobertes del sòl de Catalunya (CREAF) identifica l'àmbit segons l'activitat que hi havia anteriorment, granja.

Figura 5. Mapa de cobertes del sòl



Font: Mapa de Cobertes del Sòl de Catalunya, 3a Edició (CREAF)

Donat que es tracta d'una activitat existent que es pretén actualitzar, i en la que l'àmbit no varia, no es preveuen canvis, ni en l'àmbit ni en l'entorn més proper, amb els usos del sòl derivats de les propostes del PEU.

Figura 6. Usos del sòl al voltant de l'àmbit

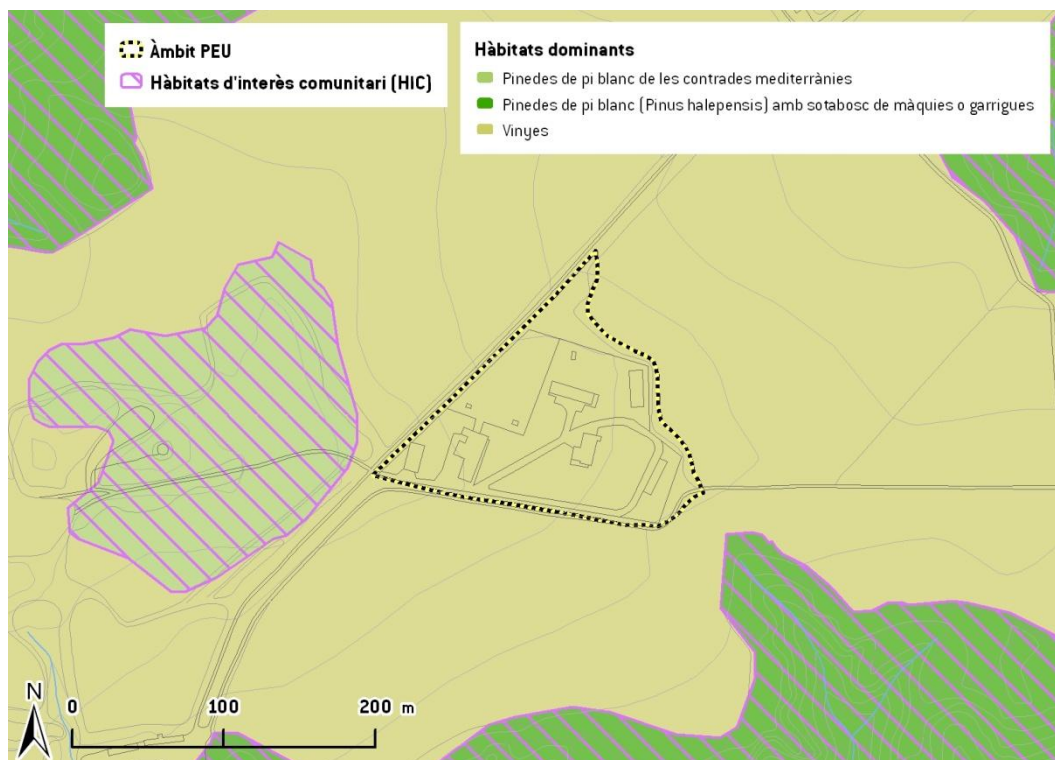


Font:lavola

3.1.2 ANÀLISI DEL PATRIMONI NATURAL

Tot i que la cartografia d'hàbitats de l'àrea de Medi Ambient no diferencia l'àmbit del PEU del seu entorn per temes d'escala, els hàbitats presents a l'àmbit coincideixen amb els usos del sòl previstos. Les zones de bosc estan catalogades com a Hàbitats d'Interès Comunitari (HIC) si bé cap d'ells es troba marcat com a prioritari.

Figura 7. Hàbitats presents al sector



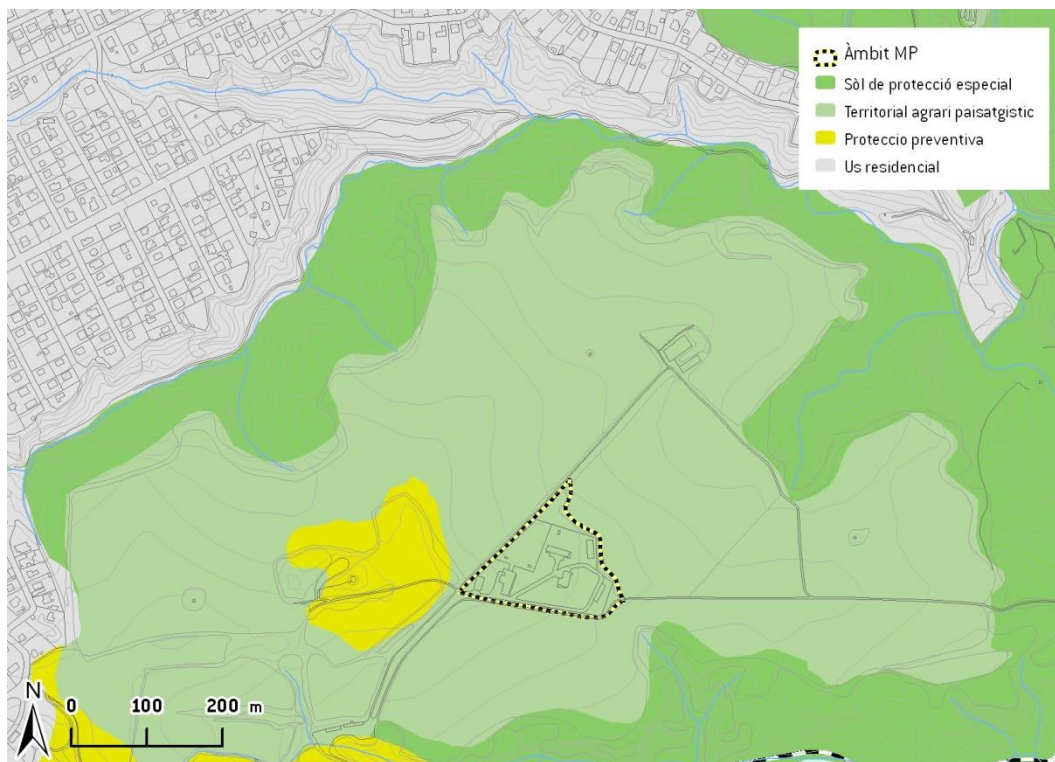
Font:lavola a partir de bases del Departament de Territori i Sostenibilitat (DTS) i de l'Institut Cartogràfic de Catalunya (ICC)

Amb el desenvolupament del PEU no es preveuen canvis en els hàbitats existents, ni en la parcel·la ni en l'entorn més proper, donat que es tracta d'una activitat que ja està en funcionament.

No es localitzen a l'entorn immediat de l'àmbit **espais protegits o d'interès ambiental** integrats en les diferents figures de protecció ambiental, més enllà dels sòls agrícoles descrits en el punt anterior.

El Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals integra aquest espai en la categoria de protecció territorial pels seus valors agrícoles o paisatgístics.

Figura 8. Categories del sòl del Pla Territorial Parcial de les Comarques Centrals



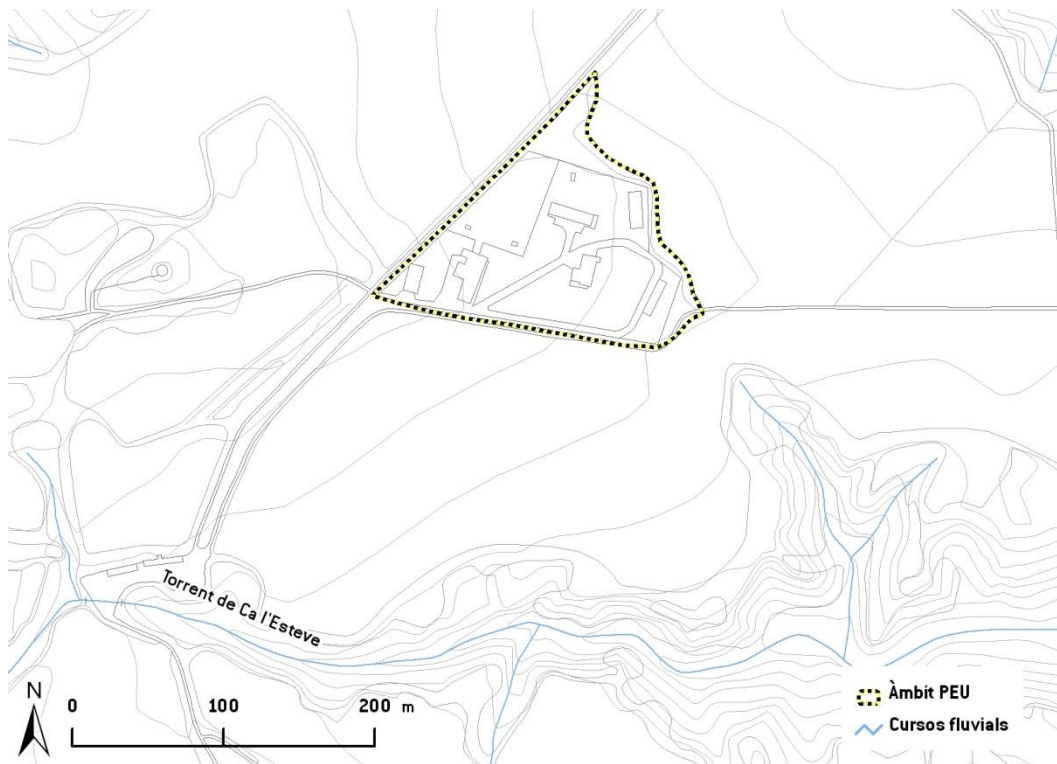
Font: lavola a partir de bases DTS i ICC

Pel que fa a la **connectivitat ecològica**, l'espai no es troba integrat en els corredors de valor per a la connectivitat que es marquen en el planejament territorial. Alhora, no es considera que el desenvolupament de les propostes del PEU suposin cap afectació per la connectivitat donat que es manté l'àmbit d'actuació i l'activitat existent.

3.1.3 CICLE DE L'AIGUA

Hidrològicament cal destacar el pas del torrent de Ca l'Esteve pel sud-est de l'àmbit. El Torrent de Ca l'Esteve forma part de la xarxa de torrents, molt nombrosos en aquesta zona degut principalment a la presència d'uns sòls amb predomini d'argiles i per tant fàcilment erosionables.

Figura 9. Cicle de l'aigua



Font: lavola a partir de bases ICC

Figura 10. Torrent de Ca l'Esteve (fora de l'àmbit d'actuació)



Font: lavola

Tal i com s'observa a la figura anterior, l'activitat es troba a una distància suficient que permet descartar qualsevol possible afectació de la mateixa sobre aquest curs d'aigua. Tanmateix el projecte de renovació de l'activitat incorpora un nou sistema de recollida d'aigües a partir d'una depuradora compacta que garantirà una nul·la afectació sobre el curs d'aquest torrent.

Actualment l'**abastament** d'aigua es realitza mitjançant la captació directa des d'un pou present a la mateixa finca, el qual disposa dels corresponents permisos per a la seva utilització. Degut a

la inexistència d'una xarxa de subministrament d'aigua es mantindrà aquesta infraestructura d'abastament d'aigua.

Actualment es disposa d'un sistema de **sanejament** a partir de fosses sèptiques individuals per a cada edifici, les aigües de les quals són recollides periòdicament per part d'empreses especialitzades.

El projecte que derivarà del desenvolupament d'aquest PEU preveu la instal·lació d'un nou sistema de sanejament separatiu. Així, es preveu la recollida de les aigües pluvials de les cobertes i les procedents de la neteja per a ser reutilitzades una vegada depurades. Pel que fa a les aigües residuals aquestes es derivaran cap a una estació depuradora compacta a instal·lar a l'interior de la parcel·la, i la posterior reutilització d'aquestes aigües per a usos de neteja de les instal·lacions i reg de les zones verdes.

Amb això, el tractament de les aigües residuals i la recollida d'aigües pluvials, pel posterior aprofitament, suposaran una millora respecte l'estat actual.

3.1.4 AMBIENT ATMOSFÈRIC

Pel que fa referència a la **qualitat de l'aire**, actualment no existeix cap estació de mesura de la contaminació atmosfèrica a Masquefa ni a les seves rodalies, raó per la qual la informació es refereix a les conclusions dels informes corresponent elaborats pel Departament de medi ambient per a la zona de qualitat de l'aire del Penedès – Garraf (ZQA 3) que és on s'enquadra el terme municipal de Masquefa.

Segons el darrer balanç de qualitat de l'aire per a aquesta zona corresponent a l'any 2010 no existeix en aquest àmbit cap situació de superació dels límits permesos per als diferents contaminants atmosfèrics.

Donat que és una activitat existent que no presenta instal·lacions susceptibles de produir afectacions derivades de la contaminació atmosfèrica, i el nivell de desplaçaments generats en vehicle privat es limita als desplaçaments del reduït número de treballadors de l'activitat, amb el PEU no es preveuen canvis que puguin afectar a la qualitat de l'aire.

Quan a la **contaminació acústica**, el municipi de Masquefa disposa d'Ordenança per la contaminació per sorolls i vibracions la qual delimita el territori en diferents zones de sensibilitat acústica

- a) Zona de sensibilitat acústica alta: comprèn tots els sectors del territori que demanen una protecció alta contra el soroll.
- b) Zona de sensibilitat acústica moderada: comprèn tots els sectors del territori que admeten una percepció mitjana del nivell sonor.
- c) Zona de sensibilitat acústica baixa: comprèn els sectors del territori que admeten una

L'àmbit d'actuació, en localitzar-se en sòl no urbanitzable de tipologia agrícola, s'enquadraria en una zona de sensibilitat acústica alta, fet pel qual li són d'aplicació els següents valors guia d'immissió de sorolls a l'ambient exterior:

ZONA	HORARI DIÛRN (7 A 22)	HORARI NOCTURN (22 A 7)
A (Sensibilitat acústica alta)	60 LAr en dBA	50 LAr en dBA

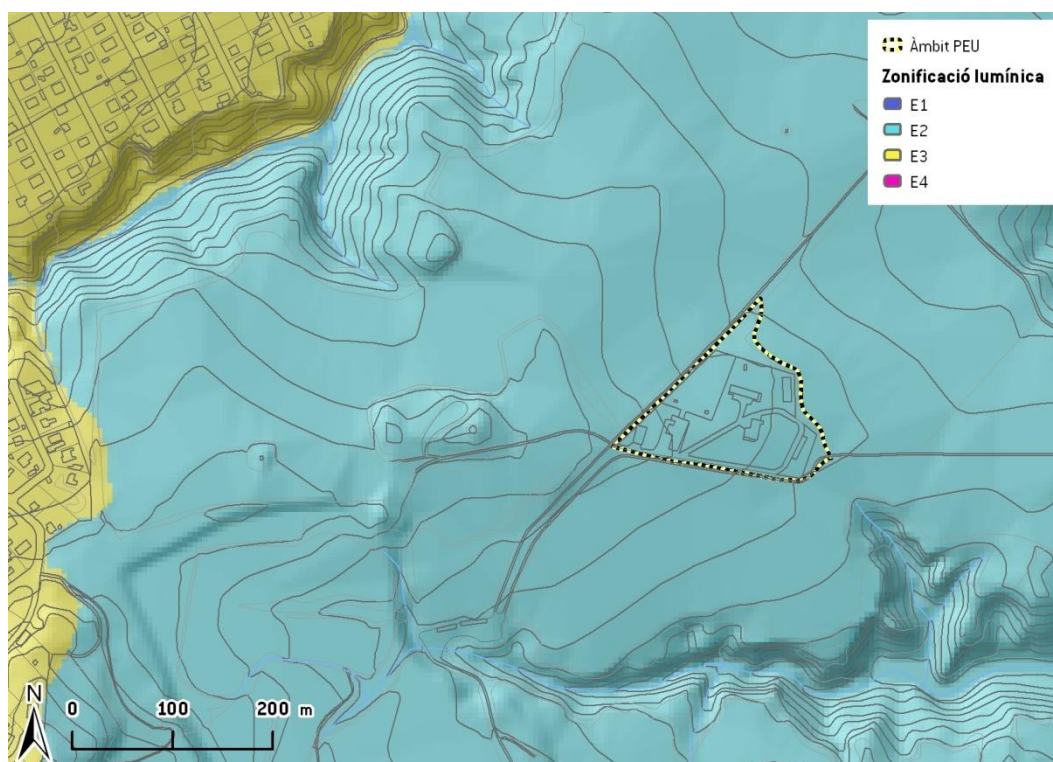
Novament, donat que es tracta d'una activitat existent, la qual no es generadora d'un nivell de soroll que faci preveure la superació d'aquests límits, ja que no fa servir maquinària per a la seva activitat quotidiana ni genera un trànsit continu de vehicles, amb el PEU no es preveuen canvis que puguin afectar a la contaminació acústica.

La prevenció de la **contaminació lluminosa** ha de portar-se a terme buscant l'equilibri: assegurant que una major protecció del medi nocturn es fa tot garantint, alhora, una il·luminació suficient a les zones habitades per tal que s'hi puguin desenvolupar les activitats humanes amb tota normalitat i seguretat.

Els diferents indrets tindran un tractament o un altre segons quines siguin les seves condicions i usos. Per tal de regular la il·luminació als diferents territoris de Catalunya, s'han definit unes zones segons el grau de protecció del territori a la contaminació lluminosa. Es consideren quatre zones, el grau de major protecció serà per a les zones E1 i el de menor protecció seran les E4¹.

Tal i com s'observa a la següent figura l'àmbit s'emmarca en una zona identificada com a E2 segons el mapa de protecció envers la contaminació lluminosa:

Figura 11. Zones de protecció envers la contaminació lluminosa



Font: DTS

¹ Vegeu: http://mediambient.gencat.net/cat/el_medi/atmosfera/inici.jsp.

Amb això, amb la urbanització de l'àmbit, caldrà que es compleixin els requisits establerts per la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a protecció del medi nocturn, i el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el reglament de desenvolupament de la Llei per la zona E2.

Taula 1. Valors d'il·luminació

		ZONES E2
Làmpades	Vespre	Preferentment sodi
	Nit	Sodi
Flux de l'hemisferi superior (%)	Vespre	5
	Nit	1
Enllumenament pertorbador (%)		10
Il·luminació intrús	Vespre	5
	Nit	2
Intensitat lluminosa màxima en direcció a àrees protegides (kcd)	Vespre	50
	Nit	0,5
Luminància màxima rètols lluminosos (cd/m ²)		400
Luminància màxima d'edificis, d'aparadors i finestres (cd/m ²)	Vespre	40
	Nit	20
Luminància mitjana màxima de façanes i monuments (cd/m ²)	Vespre	5
	Nit	0

Font: TES [Decret 82/2005]

3.1.5 GESTIÓ DELS MATERIALS I ELS RESIDUS

L'activitat actualment gestiona la totalitat dels residus que produeix, tant aquells específicament lligats a l'activitat que es desenvolupa, com les fraccions de residus generades en les activitats administratives i de neteja. El projecte especifica, entre les seves mesures ambientals, l'habilitació d'un espai específic per a la localització dels diferents contenidors destinats a la recollida de residus.

A l'entorn de les instal·lacions objecte d'aquest PEU no es disposa d'infraestructura de recollida de residus, fet pel qual els mateixos són gestionats per la mateixa activitat a través de gestors autoritzats.

Amb l'actualització de l'activitat no es preveuen canvis en aquest sentit.

3.1.6 MOBILITAT

Les característiques de l'activitat i la localització de la mateixa allunyada dels nuclis urbans, implica que l'accés es pugui realitzar únicament en vehicle privat. Actualment la plantilla del centre la formen 8 persones, les quals accedeixen al centre en cotxe. Amb la renovació de l'activitat es preveu una plantilla màxima de 12 persones. Per aquest fet, es considera que la mobilitat generada pel sector és mínima i que per tant no implica cap mena d'afectació sobre la qualitat de l'aire de l'entorn en que es localitza l'activitat.

L'accés a la finca es realitza per camí no pavimentat al qual s'accedeix des del vial d'accés a la instal·lació logística propera al sector.

Figura 12. Camí d'accés a l'activitat



Font: lavola

3.1.7 RISCOS

3.1.7.1 QUÍMIC

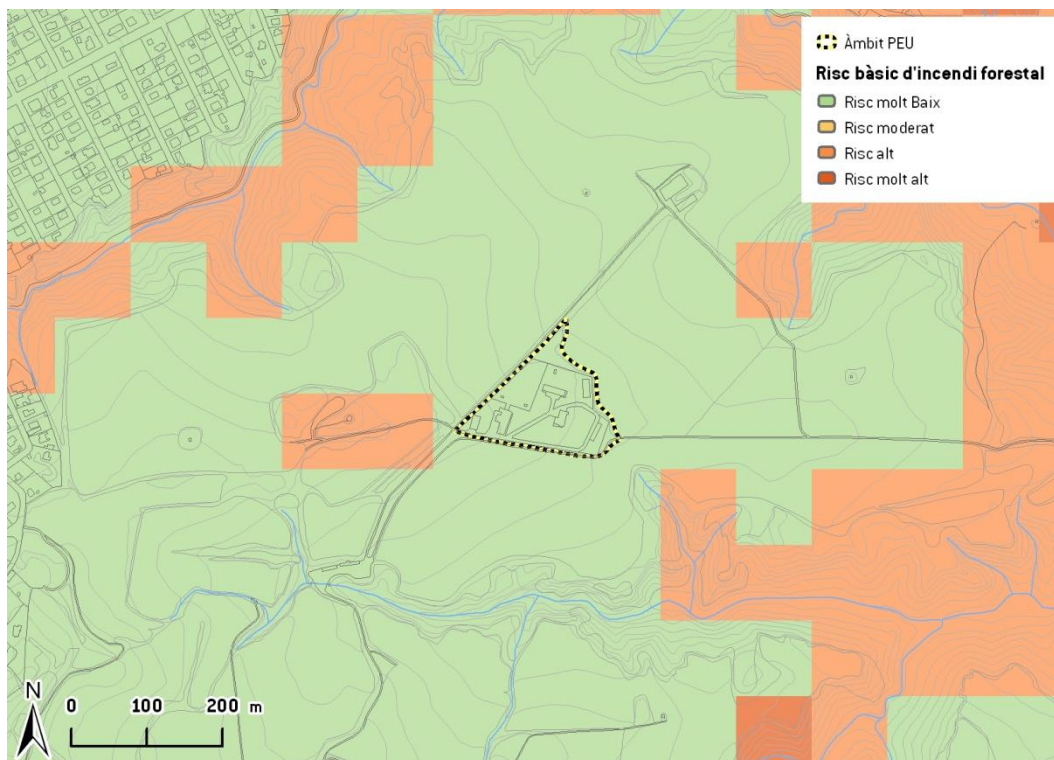
A partir del que s'observa en el Mapa de Protecció Civil del Departament d'Interior de la Generalitat de Catalunya el sector es localitza en zona d'alerta que es delimita al voltant de les instal·lacions químiques situades als municipis propers de Martorell, Abrera o Olesa de Montserrat. Tot i això, la distància dels sector envers aquestes instal·lacions en descarten qualsevol afectació sobre el mateix.

3.1.7.2 INDENDI FORESTAL

El següent mapa mostra el risc d'incendi al voltant de l'àmbit, amb la indicació del límit de la ordenació, a partir de la integració realitzada pel DMAH de mapes corresponents als factors que intervenen en el perill d'incendi forestal: perill d'ignició i perill de propagació.

Tal i com s'observa, l'àmbit del PEU i el seu entorn més immediat presenten un risc molt baix d'incendi forestal, a excepció de la zona forestal situada a oest del mateix on trobem un risc alt.

Figura 13. Mapa de risc d'incendi

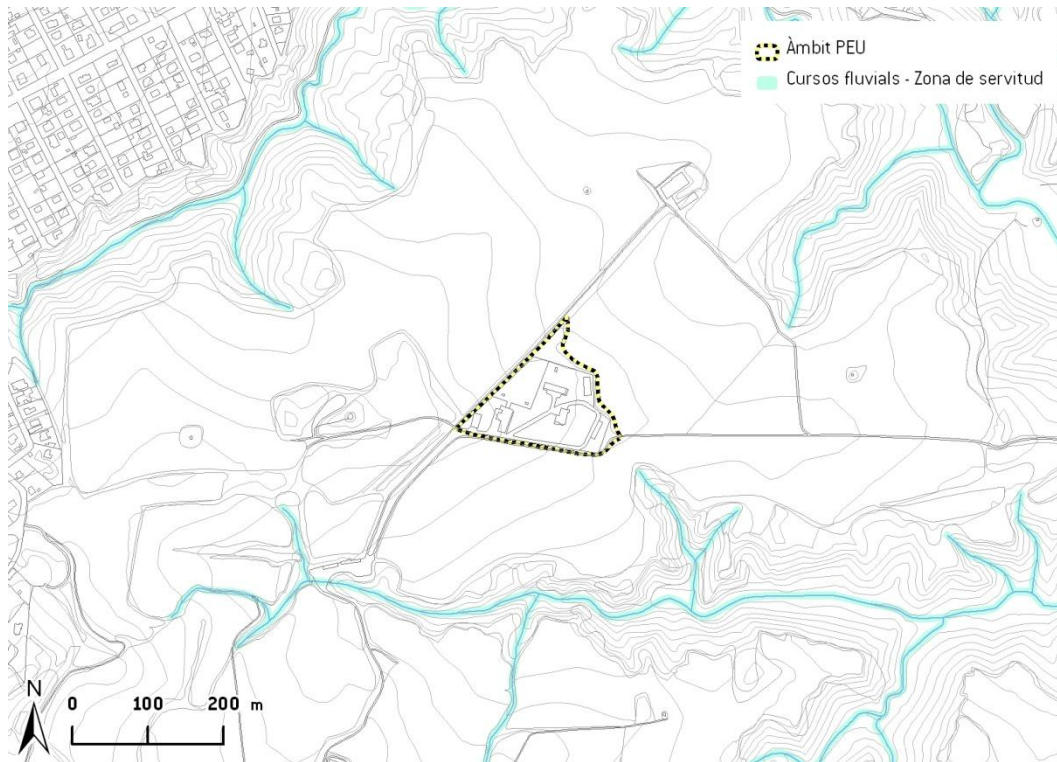


Font: DTS

3.1.7.3 RISC D'INUNDACIONS

L'únic curs fluvial present a l'àmbit susceptible de produir risc d'inundació és el Torrent de Ca l'Esteve, si bé en la delimitació geomorfològica no es preveuen afectacions sobre el sector derivades del risc d'inundació. S'ha de tenir present que donades les característiques edafològiques d'aquesta zona amb sòls fàcilment erosionables, la llera del torrent es troba a una marcada profunditat respecte a la cota on es localitza l'activitat.

Figura 14. Delimitació de zones inundables



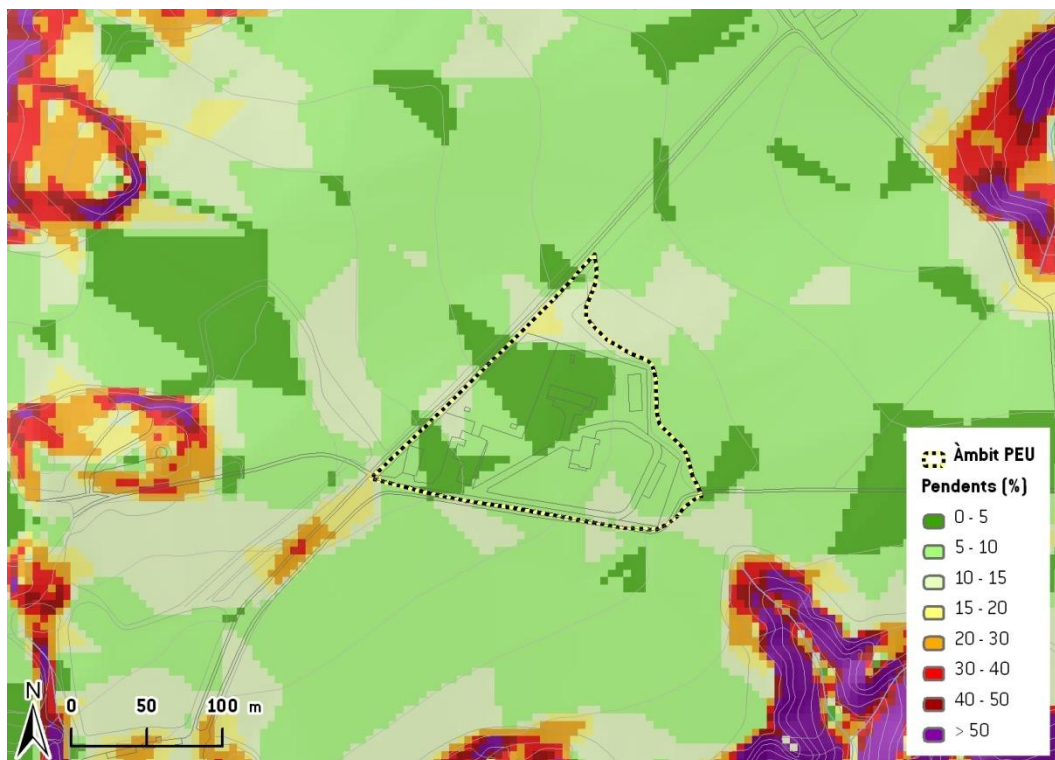
Font: DTS

3.1.7.4 RISC GEOLÒGIC I DE PENDENTS

Els anomenats riscos geològics solen trobar-se fortament condicionats per trets característics bàsics del territori. La caracterització geològica, morfològica i climàtica de Masquefa posa de manifest que, de forma natural, no es donen de manera important el conjunt de condicions necessàries per tal que s'hi desencadenin processos gravitacionals. De totes maneres es consideren les pendents superiors al 50% com a susceptibles de desestabilització, tot i que això, com ja s'ha dit anteriorment dependrà del material del sòl, de la presència o no de vegetació i del clima.

Tal i com s'observa a la imatge adjunta, l'àmbit no presenta cap superfície que quedi afectada per zones inestables geològicament.

Figura 15. Mapa de pendents



Font: Elaboració pròpia a partir de bases de l'ICC

3.1.8 PAISATGE I PATRIMONI

L'emplaçament de l'activitat en sòl no urbanitzable implica que el tractament paisatgístic de l'actuació esdevingui un element a tenir especialment en compte.

Les edificacions es localitzen en un espai envoltat per vinyes i es configuren com edificacions en planta baixa alicatades en blanc, fet que els hi confereix certa visibilitat des de l'entorn més immediat.

Figura 16. Vista des del vial d'accés a la zona d'activitat logística



Font: lavola

Tot i això, tal com es pot comprovar a les imatges següents, actualment la poca alçada de les edificacions minimitza la visibilitat d'aquest espai.

Figura 17. Vistes des de diferents punts de l'entorn



Font: lavola

Per tant, donat la localització d'aquest espai en sòl no urbanitzable s'hauran de preveure les corresponents mesures d'integració de les edificacions, tenint present l'entorn agrícola de conreu de la vinya predominant en aquesta zona.

El PEU incorpora un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que analitza l'estat actual de les instal·lacions i proposa aquelles mesures necessàries per a integrar les noves edificacions previstes.

3.2 DIAGNOSI AMBIENTAL

El Pla Especial preveu la modificació d'un espai ja ocupat actualment per la mateixa activitat.

Tal com s'ha descrit als apartats precedents, el present PEU es realitza amb la voluntat de permetre la rehabilitació d'una activitat ja existent, mantenint el mateix àmbit que ocupa en l'actualitat. Amb aquesta reordenació es preveu la reordenació de les edificacions existents, eliminant aquelles en pitjor estat, i preveient de noves amb una ordenació on les edificacions estan més agrupades.

El sector es troba envoltat de sòls destinats al conreu de la vinya, sense que es localitzin altres elements de valor natural.

El sector es localitza en una finca destinada al conreu de la vinya, element característic i predominant del paisatge d'aquest territori, sense que es localitzin a l'entorn més immediat del sector altres elements de valor natural. L'activitat que es porta a terme en aquest centre és plenament compatible amb les característiques d'aquests sòls agrícoles.

La localització del sector en sòl no urbanitzable implica que aquest es localitzi en un àmbit sensible pel que fa a la contaminació acústica i lumínica.

L'activitat que es porta a terme en el sector objecte del present PEU no suposa un risc de generació d'impacte acústic o lumínic en el seu entorn més immediat. Alhora, les propostes del PEU no suposaran un impacte afegit sobre la qualitat de l'aire, ni sobre els nivells d'immissió sonora ni lumínica.

El desenvolupament del sector implicarà una millora en les condicions de sanejament actuals.

Actualment el sanejament es porta a terme a partir de fosses sèptiques, donada la inexistència d'un sistema de sanejament que doni servei al sector. El projecte d'actualització de les instal·lacions preveu la instal·lació d'un sistema separatiu amb una depuradora compacta que permeti la reutilització de les aigües depurades en el mateix sector. Per tant, el desenvolupament del PEU suposarà una millora de l'estat actual i es descarta qualsevol afectació sobre els elements de la xarxa hídrica de l'entorn.

El tractament paisatgístic de les edificacions suposa un element clau en el desenvolupament d'aquest sector

La localització en un espai integrat en el conjunt de sòl no urbanitzable del municipi implica que s'hagi de tenir especial atenció en la integració paisatgística de les construccions. Aquesta, haurà de seguir els criteris compositius de la zona i de l'entorn agrícola en que es localitza.

4 DEFINICIÓ DELS CRITERIS I OBJECTIUS AMBIENTALS DEL PLA

4.1 OBJECTIUS DE PROTECCIÓ AMBIENTAL PREDETERMINATS

En aquest apartat es recullen aquells objectius de protecció mediambiental fixats a l'àmbit internacional, comunitari europeu, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb el pla. Així mateix, es consideren les directrius i obligacions jurídiques que resultin d'aplicació, incloses les establertes per plans de rang superior ja analitzats en l'apartat de “Relació amb altres plans i programes” d'aquest document.

DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

Nivell comunitari:

- VI Programa de medi ambient de la Unió Europea”
- Estratègia europea de desenvolupament sostenible.

Nivell estatal:

- Estratègia espanyola de desenvolupament sostenible

Nivell autonòmic:

- Pacte Nacional per les Infraestructures

OBLIGACIONS EN MATÈRIA DE BIODIVERSITAT

Nivell internacional:

- Estratègia global per a la conservació de la biodiversitat (1992)
- Conveni de Rio sobre la diversitat biològica (1992)

Nivell comunitari:

- Estratègia Paneuropea per a la Diversitat Ecològica i Paisatgística (1995)
- Estratègia de la Unió Europea per a la biodiversitat (1998)
- Directiva 92/43/CEE relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestres

Nivell estatal:

- Estratègia espanyola per a la conservació de la biodiversitat (1999)

Nivell autonòmic:

- Estratègia catalana per a la conservació i l'ús sostenible de la diversitat biològica

CONNECTIVITAT ECOLÒGICA

Nivell autonòmic:

- Bases per a les directrius de connectivitat ecològica de Catalunya

AIGUA

Nivell comunitari:

- Directiva 2000/60/CE del Parlament Europeu i del Consell de 23 d'octubre de 2000, per la que s'estableix un marc comunitari d'actuació en l'àmbit de la política d'aigües [Directiva Marc de l'Aigua, DMA] (Modificada per la Directiva 2008/32/CE, pel que fa a les competències d'execució atribuïdes a la comissió)

Nivell autonòmic:

- Decret legislatiu 3/2003 pel qual s'aprova el Text Refós de la legislació en matèria d'aigües a Catalunya

MEDI AMBIENT ATMOSFÈRIC

Nivell comunitari:

- Directiva 96/62/CE del Consell, de 27 de setembre de 1996, sobre avaluació i gestió de la qualitat de l'aire ambient
- Directiva 2008/50/CE relativa a la qualitat de l'aire ambient i a una atmosfera més neta a Europa
- Directiva 2002/49/CE sobre avaluació i gestió del soroll ambiental

Nivell autonòmic:

- Pla d'actuació per restablir la qualitat de l'aire per als contaminants diòxid de nitrogen (NO₂) i partícules en suspensió de diàmetre inferior a 10 micres (PM10) de 40 municipis de la Regió Metropolitana de Barcelona declarats zona de protecció especial pel Decret 226/2006, de 23 de maig
- Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica

PRESERVACIÓ DE SÒLS

Nivell comunitari:

- Comunicació de la Comissió al Consell, al Parlament Europeu, al Comitè Econòmic i Social Europeu i al Comitè de les Regions: Estratègia temàtica per a la protecció del sòl COM(2006) 231 final de 22 de setembre de 2006 [SEC(2006) 620 i SEC(2006) 1165].

CANVI CLIMÀTIC

Nivell internacional:

- Conveni marc de les Nacions Unides sobre el canvi climàtic
- Protocol de Kyoto

Nivell comunitari:

- Estratègia europea sobre el canvi climàtic

Nivell autonòmic:

- Estratègia catalana sobre el canvi climàtic
- Pla català de mitigació del canvi climàtic 2008-2012
- Informe sobre el canvi climàtic a Catalunya (2005)

PAISATGE

Nivell comunitari:

- Conveni europeu del paisatge

Nivell autonòmic:

- Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció i gestió del paisatge

MOBILITAT SOSTENIBLE

Nivell comunitari:

- Llibre Blanc de la Comissió Europea COM (2001) 370 “La política europea de transports al 2010”
- COM (2007) 135 final, de 21 de març de 2007 “Xarxes transeuropees: Cap a una visió integrada”

Nivell estatal:

- Estratègia espanyola de mobilitat sostenible
- Pla estratègic d'infraestructures i transport (PEIT)

Nivell autonòmic:

- Llei 9/2003, de la mobilitat: Directrius nacionals de mobilitat
- Pla estratègic de la bicicleta a Catalunya

4.1.1 SÍNTESI DELS OBJECTIUS, CRITERIS I OBLIGACIONS PREDETERMINATS

Així doncs, a mode de síntesi, es pot extreure que a grans termes, els objectius ambientals amb els quals haurà de ser coherent el Pla, d'acord amb el marc jurídic internacional, comunitari, estatal i autonòmic són els següents:

- 1. Afrontar els factors causants del canvi climàtic i preparar-se per a afrontar-ne l'impacte**
- 2. Aconseguir un aprofitament sostenible dels recursos naturals, amb especial atenció a l'aigua i l'energia**
- 3. Fer front a totes les formes de contaminació i restaurar els ambients i àrees ja degradats, inclosos el sòl, les aigües i l'atmosfera**
- 4. Aturar la pèrdua de biodiversitat dels ecosistemes i les espècies**
- 5. Protegir i gestionar adequadament el paisatge**
- 6. Avançar cap a un model de mobilitat sostenible, basat en la priorització dels vianants, la bicicleta, el transport públic i la intermodalitat**

4.2 OBJECTIUS AMBIENTALS DEL PLA

D'acord amb la diagnosi anterior i amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible, s'estableixen els objectius ambientals a considerar en el desenvolupament del Pla Especial. En primer lloc, es presenten tot tant un seguit d'objectius de caire genèric que serien exigibles a qualsevol territori i, en segon lloc, es desenvolupen tot un seguit d'objectius ambientals específics per l'àmbit del Pla i que es deriven dels aspectes ambientalment rellevants esmentats en els capítols precedents. Aquests objectius ambientals específics s'agrupen en funció de la seva rellevància a l'apartat 4.2.2.1.

4.2.1 OBJECTIUS GENERALS PER A UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

La Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix en el seu article 3 el concepte de desenvolupament urbanístic sostenible com:

“la utilització racional del territori i el medi ambient que comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació del sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees rurals i consolidin un model de territori globalment eficient.

L'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'ordenació territorial, l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible.”

D'aquí se'n desprèn que els principis generals per a un desenvolupament urbanístic sostenible són:

A. MODEL D'OCUPACIÓ I ORDENACIÓ DEL SÒL: minimitzar el consum del sòl i racionalitzar-ne l'ús, d'acord amb un model urbanístic globalment eficient i atent als condicionants ambientals existents.

- A-1 Garantir una ordenació urbanística eficient, especialment pel que fa a la funcionalitat i al consum de recursos, i adaptada a les característiques ambientals del sector i el seu entorn.
- A-2 Establir la zonificació i els usos del sector potenciant la seva plurifuncionalitat i autonomia.
- A-3 Possibilitar una mobilitat sostenible mitjançant la planificació integrada dels usos del sòl i del transport.
- A-4 Adoptar un model d'ordenació urbanística energèticament eficient.

B. CICLE DE L'AIGUA: compatibilitzar el planejament amb el cicle natural de l'aigua, garantir-ne la disponibilitat i racionalitzar l'ús d'aquest recurs en el marc d'un model urbanístic globalment eficient.

- B-1 Prevenir el risc d'inundació, evitant l'afectació a béns i persones.
- B-2 Protegir la xarxa hídrica i els espais fluvials
- B-3 Garantir la disponibilitat de l'aigua i fomentar-ne l'estalvi i la reutilització en l'espai urbà.
- B-4 Fomentar l'estalvi i la reutilització de l'aigua en l'edificació.
- B-5 Preservar i millorar la qualitat de l'aigua.

C. AMBIENT ATMOSFÈRIC (I): minimitzar els efectes del planejament sobre la qualitat de l'aire i el canvi climàtic i, en general, reduir al màxim les immissions de substàncies contaminants.

- C-1 Optimitzar l'eficiència energètica de l'ordenació urbanística i de les pròpies edificacions garantint la màxima reducció de la seva contribució al canvi climàtic.
- C-2 Fomentar l'ús d'energies netes i la reducció de l'ús de les energies no renovables
- C-3 Prevenir i corregir les immissions i les fonts d'emissions contaminants.

D. AMBIENT ATMOSFÈRIC (II): prevenir i corregir la contaminació acústica, lluminosa i electromagnètica.

- D-1 Mantenir la població exposada a nivells acústics permesos per la legislació.
- D-2 Limitar la generació de necessitats d'enllumenat exterior (públic i privat) i evitar-ne els fluxos hemisferi superior, la intrusió lluminosa i l'impacte negatiu sobre els organismes vius.
- D-3 Regular la implantació de les instal·lacions de radiocomunicació i de transport d'energia elèctrica, per tal de minimitzar els seus efectes sobre els éssers vius i el paisatge.

E. GESTIÓ DE RESIDUS: fomentar el reciclatge i la reutilització dels residus urbans i, si és el cas, facilitar la disponibilitat d'instal·lacions adequades per al seu tractament.

GESTIÓ DE MATERIALS: minimitzar l'impacte de la construcció sobre el cicle dels materials i el medi ambient en general.

- E-1 Implantar l'equipament i els sistemes de disseny urbà adients per a la reutilització i la recollida selectiva dels residus.
- E-2 Promoure en els edificis la previsió d'espais i instal·lacions que facilitin la recollida selectiva dels residus i, en general, les operacions de gestió.
- E-3 Ordenar el desenvolupament de l'activitat constructiva amb l'objectiu de minimitzar els impactes associats als materials utilitzats i fomentar-ne la durabilitat, la reutilització i el reciclatge.

F. BIODIVERSITAT, CONNECTIVITAT ECOLÒGICA I PATRIMONI NATURAL: considerar la biodiversitat urbana en l'ordenació i conservar els elements d'interès natural.

- F-1 Establir, com a element bàsic i vertebrador de l'ordenació adoptada, un sistema d'espais lliures que respongui, entre d'altres, a criteris de biodiversitat urbana, físicament continu i connectat amb les xarxes urbanes i les xarxes territorials exteriors.
- F-2 Fomentar la naturalització de l'espai urbà.

G. PAISATGE: integrar el paisatge en el procés de planejament urbanístic i garantir-ne la qualitat.

4.2.2 OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS PEL PEU

A continuació s'especifiquen els objectius i criteris ambientals que, en base a la diagnosi anterior dels aspectes ambientalment significatius, als objectius de protecció ambiental fixats a l'àmbit internacional, estatal, autonòmic o local que tinguin relació amb l'instrument objecte d'avaluació ambiental i del concepte de desenvolupament urbanístic sostenible, es considera que el Pla Especial Urbanístic hauria d'atendre i que serviran de base per a la seva avaluació ambiental.

OBJECTIU 1: MINIMITZAR L'ALTERACIÓ DEL TERRENY I GARANTIR LA PERMEABILITAT DEL SÒL

La proposta d'actuació haurà de cercar la mínima intervenció sobre el terreny, minimitzant els moviments de terres i els desnivells i evitant, en la mesura del possible, els murs de contenció. Així mateix, s'haurà de minimitzar la impermeabilització del terreny, especialment en camins i aparcaments, per tal de no disminuir significativament la permeabilitat del sòl ni la seva estabilitat.

OBJECTIU 2: MANTENIR LA COBERTA VEGETAL EXISTENT EN LES ZONES NO EDIFICADES AIXÍ COM LES ESPÈCIES ARBÒRIES DELS MARGES DELS CAMINS

Amb l'objectiu de minimitzar l'alteració de l'estructura actual de la parcel·la i de mantenir les espècies vegetals presents a l'àmbit, es cercarà tant el manteniment tant de la coberta vegetal existent en aquelles àrees on no es prevegi vegetació, com de les espècies arbòries que delimiten el camí actual. Es considera convenient mantenir el traçat del camí interior existent a fi de facilitar el manteniment d'aquests elements arboris.

OBJECTIU 3: S'HAURÀ DE GARANTIR UN CORRECTE TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS, GARANTINT LA NO AFECTACIÓ AL SISTEMA HÍDRIC DE L'ENTORN

Amb la proposta d'ordenació del sector s'haurà de preveure un sistema eficient de recollida i tractament de les aigües residuals a fi de garantir la no afectació del sistema hídric de l'entorn i en compliment dels requeriments de l'Agència Catalana de l'Aigua, d'acord amb el que estableix l'article 8.2. del Decret legislatiu 3/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües.

OBJECTIU 4: ES PREVEURÀ LA CORRECTA GESTIÓ DELS RESIDUS GENERATS PER L'ACTIVITAT, TANT EN FASE D'OBRES COM EN FASE DE FUNCIONAMENT

Pel que fa a la fase d'obres d'enderroc, excavació o construcció, s'hauran de gestionar els residus en instal·lacions autoritzades per l'Agència Catalana de Residus, d'acord amb la normativa vigent. En cas que les plaques de fibrociment existents actualment en els edificis a demolir continguin amiant, s'hauran de seguir els procediments de gestió reglamentats per a la seva retirada. Pel que fa a la fase de funcionament, s'haurà de preveure l'espai necessari per a l'emmagatzematge dels residus generats per l'activitat i aquests s'hauran de gestionar a través de gestors autoritzats.

OBJECTIU 5: CALDRÀ EVITAR L'IMPACTE DERIVAT DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA I ACÚSTICA TENINT PRESENT L'ENTORN EN QUE ES LOCALITZA L'ACTIVITAT

Els sistemes d'il·luminació previstos hauran de donar compliment a la legislació vigent de prevenció de la contaminació lluminosa, tenint present que el sector es localitza en una zona delimitada com a zona E2 de protecció alta.

Pel que fa a la contaminació acústica, s'hauran d'adaptar els nivells d'immissió sonora i els horaris d'activitat (tant en fase d'obres com de funcionament de l'activitat) a l'entorn en que es localitza l'activitat.

OBJECTIU 6: POTENCIAR LA MÀXIMA EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES EDIFICACIONS I INCLOURE CRITERIS D'EDIFICACIÓ SOSTENIBLE

En la mesura del possible en la rehabilitació de les construccions existents i en les noves edificacions previstes s'integraran sistemes que garanteixin l'eficiència de les mateixes i s'incorporaran aquells criteris de construcció sostenibles aplicables a la tipologia de construccions previstes.

OBJECTIU 7: S'HAURÀ DE GARANTIR LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL RECINTE I EL MANTENIMENT DE LA CONNECTIVAT ECOLÒGICA EN L'ENTORN EN QUE ES LOCALITZA

Les noves construccions previstes hauran d'incorporar criteris volumètrics i compositius adequats a l'entorn en que es localitzen. D'igual manera s'implantaran les tanques estrictament necessàries, les quals s'hauran de realitzar amb una tipologia i uns materials que garanteixin un impacte visual mínim, garantint la permeabilitat ecològica per la petita fauna.

4.2.2.1 JERARQUITZACIÓ DELS OBJECTIUS AMBIENTALS ESPECÍFICS

Els objectius ambientals han de formular-se de forma jerarquizada en funció del seu grau d'importància relativa, amb l'objecte que restin diferenciats clarament aquells més essencials. En aquest sentit, per tal d'establir aquesta jerarquizació, en el present informe es valora cada objectiu en funció de dos criteris a partir dels quals s'estableix la jerarquizació dels mateixos:

- **Rellevància [REL].** Es refereix a la importància de l'objectiu en qüestió d'acord amb l'element de diagnosi del qual se'n deriva i tenint en compte la realitat física de l'àmbit territorial en el que s'emmarca el pla objecte d'avaluació.
- **Aplicabilitat [APL].** Es refereix a la capacitat que té el planejament, tenint en compte l'abast i l'escala del pla objecte d'avaluació, per a incidir sobre les causes i possibles solucions de l'objectiu en qüestió.

Així doncs, a cada un d'aquests objectius se li atorga un pes específic en funció de si la seva importància/incidència és Alta {3}, Mitja {2} o Baixa {1} i la suma d'ambdós pesos dona un valor final o “valor de jerarquizació”. S'estableixen els següents valors de jerarquizació:

Nivell de jerarquizació	Σ
Objectius prioritaris	6
Objectius rellevants	5
Objectius secundaris	1 a 4

	REL	APL	Σ	JERARQUITZACIÓ
OBJECTIU 1: Minimitzar l'alteració del terreny i garantir la permeabilitat del sòl	2	3	5	RELLEVANT
OBJECTIU 2: Mantenir la coberta vegetal existent en les zones no edificades així com les espècies arbòries dels marges dels camins	2	3	5	RELLEVANT
OBJECTIU 3: S'haurà de garantir un correcte tractament de les aigües residuals, garantint la no afectació al sistema hídric de l'entorn	3	3	6	PRIORITARI
OBJECTIU 4: Es preveurà la correcta gestió dels residus generats per l'activitat, tant en fase d'obres com en fase de funcionament	2	2	4	SECUNDARI
OBJECTIU 5: Caldrà evitar l'impacte derivat de la contaminació lluminosa i acústica tenint present l'entorn en que es localitza l'activitat	2	3	5	RELLEVANT
OBJECTIU 6: Potenciar la màxima eficiència energètica de les edificacions i incloure criteris d'edificació sostenible	1	3	4	SECUNDARI
OBJECTIU 7: S'haurà de garantir la integració paisatgística del recinte i el manteniment de la connectivitat ecològica en l'entorn en que es localitza	3	3	6	PRIORITARI

5 DESCRIPCIÓ I AVALUACIÓ D'ALTERNATIVES

Tenint en compte que el present Pla Especial té com a objecte l'ordenació d'una activitat actualment existent, actualitzant-la a partir de l'establiment de les condicions per procedir a la millora i reforma de les instal·lacions actuals i, a més a més, que aquesta ordenació ve molt condicionada per l'estructura actual de la parcel·la i les edificacions existents, es considera que no es fa necessària una anàlisi d'alternatives, donat que les diferents alternatives plantejables serien d'ordenació i no implicarien canvis significatius en relació amb els aspectes ambientalment rellevants identificats.

6 DESCRIPCIÓ AMBIENTAL DEL PLA

6.1 SÍNTESI DESCRIPTIVA DEL CONTINGUT DEL PLA

El present Pla Especial Urbanístic té per objecte determinar les condicions específiques de les activitats que es poden emplaçar en l'àmbit de planejament situat en Sòl No Urbanitzable per desenvolupar les previsions del Pla General d'Ordenació de Masquefa per a aquest tipus de sòl.

La proposta d'ordenació pel desenvolupament de les activitats d'investigació del Centre d'Estudis de Dietes d'*Affinity Petcare* consisteix, de forma resumida, en els següents aspectes:

- Demolició d'aquells edificis que hagin quedat obsolets degut a la seva configuració, estat de conservació o prestacions
- Edificació de les noves construccions adaptades als requeriments funcionals de l'usuari
- Organització de l'espai lliure d'edificació per tal de disposar de parcs tancats per l'ensinistrament i jocs d'habilitat
- Modernització de les infraestructures i serveis especialment la xarxa de sanejament i posterior tractament de les aigües residuals, així com l'escomesa elèctrica

Aquesta ordenació es basa en els següents criteris:

- Mínima intervenció en el terreny per tal de minimitzar costos i respectar el medi natural
- Manteniment de la vialitat i de la vegetació existent
- Minimitzar els moviments de terres per a una incidència mínima sobre el terreny
- Continuar el model existent a base de petites edificacions aïllades
- Organitzar el centre en dos zones diferenciades (gossos i gats) aprofitant els vials existents
- Utilització de mòduls prefabricats per a estances dels gossos.

Figura 18. Ordenació proposada



Font: Memòria del Pla Especial

6.2 MESURES DE PROTECCIÓ AMBIENTAL

A banda de les consideracions ambientals que es desprenen de l'anàlisi de l'ordenació i les propostes del PEU, cal destacar les mesures de protecció o millora ambiental que es proposen i incorpora el Pla Especial:

- Evitar l'erosió dels sòls i l'escorrentia superficial mitjançant la canalització de les pluvials i conduint-les cap als drenatges naturals
- Manteniment dels camins interiors i exteriors
- Manteniment de les zones lliures d'edificació amb la coberta vegetal existent així com de les espècies arbòries localitzades als marges dels camins interns actuals.
- Realització d'una nova xarxa de sanejament separativa per tal d'emmagatzemar les aigües pluvials de les cobertes i les procedents de la neteja un cop depurades per a reutilització a la pròpia instal·lació.

- Nou tractament de les aigües residuals mitjançant una estació depuradora compacta soterrada per tractar les aigües fecals i les procedents de la neteja dels animals.
- Previsió d'espai per a contenidors que permetin la recollida selectiva dels residus.
- La il·luminació exterior dels edificis i zones lliures s'ajustarà al Decret 82/2005 pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn.
- Integració paisatgística mitjançant edificacions de volumetria senzilla i tractament cromàtic discret.
- Soterrament de les instal·lacions elèctriques i de telefonia.

A banda, en l'Estudi d'Integració i Impacte Paisatgístic (EIIP) es proposen mesures de caràcter preventiu per tal de minimitzar qualsevol afectació sobre el paisatge de l'entorn.

Adicionalment, i en base a la diagnosi ambiental i els objectius ambientals plantejats, es proposen les següents mesures i recomanacions ambientals a tenir en compte a l'hora de desenvolupar l'ordenació del sector.

6.3 MESURES D'ESTALVI I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

- Es recomana la instal·lació de captadors solars, acumuladors i calderes en la coberta de l'edifici per tal de subministrar aigua calenta a les instal·lacions.
- En general, seran d'aplicació els criteris d'ecoeficiència definits al Decret d'ecoeficiència i el Codi Tècnic d'Edificació.
- Utilització de làmpades d'alt rendiment en l'enllumenat exterior que optimitzin la utilització luminotècnica, com vapor de sodi, projectors asimètrics i làmpades tubulars.
- Caldrà que la forma i la disposició de les làmpades assegurin la minimització de la contaminació lumínica, minimitzant la intrusió lumínica i el flux lluminós que sobrepassa l'horitzó. El tancament de les lluminàries haurà de ser pla o lleugerament corbat.

6.4 MESURES D'ESTALVI D'AIGUA

- Caldrà recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que fa a l'abastament d'aigua i al sanejament.
- En general, en els punts de consum d'aigua es col·locaran els mecanismes adequats per permetre el màxim estalvi d'aigua i, a aquest efecte:

- Les aixetes dels aparells sanitaris de consum individual disposaran de mecanismes economitadors d'aigua o similars així com mecanismes reductors de cabal, de manera que per a una pressió de dos kilograms i mig per centímetre quadrat ($2,5 \text{ kg/cm}^2$) tinguin un cabal màxim de vuit litres per minut (8 l/min.)
- El mecanisme d'accionament de la descàrrega de les cisternes dels vàters limitarà el volum de descàrrega a un màxim de 7 litres i disposarà de la possibilitat d'aturar la descàrrega o d'un doble sistema de descàrrega.
- Les aixetes dels aparells sanitaris d'ús públic disposaran de temporitzadors o de qualsevol altre mecanisme similar de tancament automàtic que dosifiqui el consum d'aigua, limitant les descàrregues a un litre (1 l.) d'aigua.

6.5 MESURES DE MILLORA DE L'AMBIENT ATMOSFÈRIC

- Pel que fa a la contaminació lluminosa, s'estarà a allò que estableixen el Decret 82/2005, de 3 de maig, pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn i el Real Decreto 1890/2008 pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior.
- Als efectes de la determinació dels nivells de protecció vers la contaminació lluminosa es proposa que el sector apliqui els valors corresponents a les zones de protecció E2.
- Pel què fa a la contaminació acústica, tant durant les obres com durant el funcionament, es compliran les disposicions que estableix tant l'ordenança municipal de soroll de Masquefa com la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i Decret 176/2009, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002.
- Les instal·lacions i de climatització hauran de complir els paràmetres d'emissió de sorolls inclosos en l'ordenança de Masquefa i hauran d'incorporar sistemes esmorteïdors del soroll i absorbents de les possibles vibracions, si s'escau.

6.6 MESURES D'ESTALVI EN EL CONSUM DE RECURSOS I LA GENERACIÓ DE RESIDUS

- S'haurà de procedir a la recollida selectiva per part de gestor autoritzat de tots els residus generats per l'activitat.
- En cas que les plaques de fibrociment existents actualment en els edificis a demolir continguin amiant, per a la seva retirada es recorda que la manipulació d'amiant o de materials amb amiant s'ha de realitzar per empreses especialitzades, que s'han de registrar al Registre d'Empreses amb Rics d'Amiant (RERA) del Departament de Treball, i han de disposar d'un pla de treball, aprovat per l'Autoritat Laboral, on es recullin totes

les mesures de prevenció que cal adoptar, tant per protegir els treballadors que les realitzen com per protegir a la població que envolta el lloc on es fan.

- La gestió prevista pels residus d'amiant al Catàleg de Residus de Catalunya és la disposició del material de rebuig, per tant tots els tipus de residus amb amiant han d'anar a dipòsits controlats de classe III (especials).
- Tal i com determina el Reial Decret 396/2006, de 31 de març pel qual s'estableixen les disposicions mínimes de seguretat i salut aplicables als treballs amb risc d'exposició a l'amiant, abans de l'inici dels treballs d'enderroc que tinguin risc d'exposició a l'amiant, caldrà elaborar un pla de treball.
- Els projectes relatius a llicències urbanístiques d'enderrocament, excavació i/o construcció hauran de contenir una avaluació dels volums i les característiques dels residus originats pels enderrocs, les operacions de destriament i de recollida selectiva projectades per als diversos tipus de residus generats i les instal·lacions de reciclatge i disposició del rebuig on es gestionaran, en cas que no s'utilitzin o reciclin en la mateixa obra.
- En relació als materials utilitzats, s'aplicaran, com a mínim, les mesures establertes al Decret 21/2006, de 14 de febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència als edificis i pel Codi Tècnic de l'Edificació.
- Es recomana prioritzar en les actuacions urbanitzadores la utilització de materials i productes de llarga durada, reutilitzables o reciclables i, en general, materials i productes que disposin de distintius de garantia de qualitat ambiental.
- Es recomana evitar la utilització de materials amb forts impactes ambientals de fabricació i d'aquells potencialment perillosos per a la salut. Seguint aquestes consideracions, caldrà utilitzar pintures, vernissos i olis naturals que no continguin dissolvents; fustes amb certificat d'origen que no provenguin de boscos tropicals; elements naturals com el suro, el cautxú, el guix o les ceràmiques; i en general materials valoritzables que puguin recuperar-se, reutilitzar-se o reciclar-se fàcilment.
- Caldrà evitar les pintures amb dissolvents, l'ús del policlorur de vinil (PVC), materials d'aïllament tèrmic o sistemes d'aire condicionat que utilitzin CFC o HCFC i plàstics que continguin compostos volàtils que poden resultar nocius.
- Caldrà tenir en compte que, d'acord amb l'article 100.1 del RDL 1/2001, "Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa".
- Es decaparà la terra vegetal existent i s'aplegarà el volum que es necessiti per operacions posteriors en una zona destinada a aquesta fi, per així ser emprada en els treballs de restauració i/o enjardinament. Resta prohibida la utilització de terra vegetal per a reompliment de rases o altres usos que no treguin profit de les propietats edafològiques d'aquests materials.

- Quan l'equilibri del balanç global de moviment de terres, compensant l'excavació i terraplenat, no es pugui realitzar a l'interior del propi àmbit i l'excedent de terres es destini a la millora agronòmica de finques rústiques, s'estarà a allò establert en el Decret 396/2006, de 17 d'octubre, pel qual es regula la intervenció ambiental en el procediment de llicència urbanística per a la millora de finques rústiques que s'efectuïn amb aportació de terres procedents de la construcció.

6.7 MESURES DE MILLORA PAISATGÍSTICA

- Les construccions i instal·lacions es dissenyaran seguint criteris paisatgístics per tal que no comportin un demèrit i, en tot cas, realcin als valors paisatgístics existents a l'entorn agrícola en que es localitza l'activitat. En aquest sentit es vetllarà per la qualitat de les seqüències visuals d'aproximació i accés al sector i es tindran en compte els cromatismes existents a l'entorn per a la tria dels materials i colors.
- Caldrà optar preferentment per volums senzills i de proporcions equilibrades.
- Cal evitar ordenacions disperses amb l'objectiu de crear conjunts unitaris amb una imatge coherent, definida i equilibrada. Tot i això, s'evitaran continus d'edificació, establint trencaments entre els mateixos per tal d'evitar la creació de barreres visuals.
- En cas que sigui necessari convé salvar els desnivells amb talussos que tinguin pendents amb una relació mínima 3H:2V, els quals permeten la revegetació.
- S'aprofitarà la vegetació arbòria existent per establir ritmes amb les edificacions que suavitzin la seva visibilitat. La funció d'aquests elements vegetals serà integrar les edificacions sense arribar a camuflar-les.
- Es vetllarà per tal que les edificacions tinguin un tractament unitari tant a nivell de volumetria com a nivell de façana.
- Pel que fa a les tanques s'aconsella mantenir el sistema actual amb tanca metàl·lica lleugera.
- Establir una franja perimetral arbrada o un tractament vegetal a les tanques que tingui la funció d'apantallament visual. En el cas de la franja arbrada caldrà que les espècies arbòries siguin autòctones, de creixement ràpid i port columnar. Pel que fa referència a les tanques, aquestes hauran de permetre la permeabilitat per la petita fauna.

6.8 MESURES DE MILLORA DEL MEDI AMBIENT EN GENERAL

- En la regulació del projecte d'enjardinament caldrà especificar que aquest haurà de contenir únicament espècies autòctones adequades al clima local i amb baix requeriment hídric. Cal prohibir específicament les espècies foranies –encara que estiguin adaptades – i sobretot les de tipus invasor.
- En la rehabilitació dels vials existents i dels patis exteriors d'ensinistrament es prioritzarà la utilització de terra natural tipus sauló, per tal d'integrar-se amb els terrenys agrícoles de l'entorn. S'evitarà la impermeabilització d'espais d'aparcament i vials interiors.

7 VALORACIÓ GLOBAL DEL PLA

7.1 COMPLIMENT DELS OBJECTIUS I CRITERIS ADOPTATS

Tot seguit, es procedeix a valorar l'adequació de la proposta als objectius i criteris ambientals determinats en el present informe ambiental, mantenint l'ordre resultat de la jerarquització establerta en el punt 4.2.2.1. del present informe ambiental. S'analitza de manera justificada si es dóna o no compliment als objectius ambientals i, en cas afirmatiu, el grau de compliment segons els següents criteris:

	L'avanç de Pla compleix satisfactòriament amb l'objectiu ambiental
	El grau de compliment de l'objectiu ambiental restarà condicionat a la integració dels criteris de protecció ambiental inclosos en el present informe ambiental.
	L'avanç de Pla No compleix amb l'objectiu ambiental. El grau de compliment de l'objectiu ambiental milloraria amb la incorporació de les mesures suggerides, si bé no es garantiria el compliment de l'objectiu ambiental

OBJECTIUS AMBIENTALS PRIORITARIS	OBJECTIU 3: S'HAURÀ DE GARANTIR UN CORRECTE TRACTAMENT DE LES AIGÜES RESIDUALS, GARANTINT LA NO AFECTACIÓ AL SISTEMA HÍDRIC DE L'ENTORN			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>		
	El Pla especial preveu la realització d'una nova xarxa de sanejament separativa per tal d'emmagatzemar les aigües pluvials de les cobertes i les procedents de la neteja un cop depurades per a reutilització a la pròpia instal·lació. Pel que fa al tractament de les aigües residuals, es preveu una estació depuradora compacta soterrada per tractar les aigües fecals i les procedents de la neteja dels animals. Aquest fet millorarà considerablement la gestió actual de les aigües residuals i garantirà la no afectació al sistema hídric de l'entorn.			
	OBJECTIU 7: S'HAURÀ DE GARANTIR LA INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL RECINTE I EL MANTENIMENT DE LA CONNECTIVITAT ECOLÒGICA EN L'ENTORN EN QUE ES LOCALITZA			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>		
	Amb el document de Pla Especial s'adjunta un document annex corresponent a l'Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística, el qual incorpora l'anàlisi de les característiques de l'entorn, del possible impacte de l'actuació prevista i les mesures d'integració previstes. Aquestes donen compliment al present objectiu ambiental ja que adequen aquesta actuació a l'entorn en que es localitza l'activitat. En aquest sentit es valora positivament el projecte de soterrar les línies elèctriques i de telefonia existents. Pel que fa a la connectivitat ecològica s'inclou en el present informe ambiental una mesura ambiental que fa referència a la tanca i a la necessitat de garantir la permeabilitat per a la petita fauna.			

OBJECTIUS AMBIENTALS RELEVANTS	OBJECTIU 1: MINIMITZAR L'ALTERACIÓ DEL TERRENY I GARANTIR LA PERMEABILITAT DEL SÒL			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>		
	En el disseny de l'ordenació es preveu la mínima intervenció sobre el terreny, fet que permetrà una minimització dels moviments de terres i de l'alteració de la morfologia del terreny. Es mantindrà així mateix la xarxa de camins existents, i la coberta vegetal en aquelles zones en que no es prevegin construccions, fet que garantirà la permeabilitat del terreny. S'evitarà l'erosió dels sòls i l'escorrentia superficial mitjançant la canalització de les pluvials i conduint-les cap als drenatges naturals			
	OBJECTIU 2: MANTENIR LA COBERTA VEGETAL EXISTENT EN LES ZONES NO EDIFICADES AIXÍ COM LES ESPÈCIES ARBÒRIES DELS MARGES DELS CAMINS			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>		
	En la descripció de l'ordenació es fa referència explícita a que es mantindran les zones lliures d'edificació amb la coberta vegetal existent així com de les espècies arbòries localitzades als marges dels camins interns actuals. Addicionalment, en les mesures de protecció ambiental previstes en el present informe ambiental, es detalla que en cas de preveure nous enjardinaments, aquests hauran de contenir únicament espècies autòctones adequades al clima local i amb baix requeriment hídric, prohibint específicament les espècies foranies –encara que estiguin adaptades – i sobretot les de tipus invasor.			
	OBJECTIU 5: CALDRÀ EVITAR L'IMPACTE DERIVAT DE LA CONTAMINACIÓ LLUMINOSA I ACÚSTICA TENINT PRESENT L'ENTORN EN QUE ES LOCALITZA L'ACTIVITAT			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori</i>		
	En la documentació del PEU es determina que les instal·lacions d'il·luminació exterior s'ajustaran al Decret 82/2005 pel qual s'aprova el Reglament de desenvolupament de la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per la protecció del medi nocturn. En les mesures previstes pel present informe ambiental es concreta la previsió de que el sector apliqui els valors corresponents a les zones de protecció E2. En tot cas, no es preveu activitat en horari nocturn, fet pel qual la il·luminació serà la mínima necessària per a garantir la circulació puntual en cas de necessitat. Pel què fa a la contaminació acústica, el PEU incorpora la mesura ambiental que fa referència a que tant durant les obres com durant el funcionament, es compliran les disposicions que estableix tant l'ordenança municipal de soroll de Masquefa com la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i Decret 176/2009, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 16/2002.			

OBJECTIUS AMBIENTALS SECUNDARIS	OBJECTIU 4: ES PREVEURÀ LA CORRECTA GESTIÓ DELS RESIDUS GENERATS PER L'ACTIVITAT, TANT EN FASE D'OBRES COM EN FASE DE FUNCIONAMENT			
	Grau de compliment:	<i>Satisfactori (en fase de funcionament)</i>	<i>Condicionat (en fase d'obres)</i>	
	El grau de compliment d'aquest objectiu es considera satisfactori en la fase de funcionament de l'activitat, degut a que en l'ordenació es preveuen els espais necessaris per a portar a terme l'emmagatzematge dels residus fins a ser recollits per gestor autoritzat, degut a que a l'entorn de l'activitat no existeixen instal·lacions municipals de recollida de residus. Pel que fa a la fase d'obres, el compliment del present objectiu ambiental restarà condicionat al compliment dels criteris inclosos en el punt 6.6. del present informe ambiental.			
	OBJECTIU 6: POTENCIAR LA MÀXIMA EFICIÈNCIA ENERGÈTICA DE LES EDIFICACIONS I INCLOURE CRITERIS D'EDIFICACIÓ SOSTENIBLE			
	Grau de compliment:		<i>Condicionat</i>	
	El compliment del present objectiu ambiental restarà condicionat al compliment dels criteris, sempre que sigui tècnicament viable, inclosos en el punt 6.3. del present informe ambiental.			

7.2 AVALUACIÓ GLOBAL DE L'AVANÇ DEL PLA I CONCLUSIONS

Tal com s'ha anat descrivint en el present document, i com es pot comprovar en la documentació tant gràfica com escrita del Pla Especial, la proposta suposa únicament reordenar i actualitzar una activitat ja existent actualment en l'emplaçament objecte del Pla Especial.

Per tant, tot i situar-se en sòl no urbanitzable, es considera que la proposta no augmenta la superfície ocupada per aquesta activitat i únicament en reordena les edificacions, tot i que sí que es produeix un lleuger augment de la superfície construïda i que, per tant, no es preveuen efectes significatius sobre el medi ambient.

Analitzant els aspectes més sensibles des del punt de vista ambiental identificats en la fase de diagnosi, es realitzen les següents valoracions:

- L'ordenació prevista suposa una millora en les condicions de sanejament del sector amb la instal·lació d'una depuradora i la reutilització d'aigua dins de la mateixa activitat, fet que descarta qualsevol afectació sobre el sistema hídric de l'entorn.
- Es mantenen els elements vegetals presents actualment i la xarxa de camins interna i externa.
- Els usos previstos no suposen un risc pel que fa a la contaminació acústica i lumínica cap a l'exterior. Aquests usos es consideren compatibles amb el caràcter de l'entorn i amb la classificació com a sòl no urbanitzable del sector.
- El Pla incorpora un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística que justifica la integració de les noves construccions en el seu entorn.
- L'actuació prevista preveu la mínima intervenció sobre el terreny, minimitzant així els moviments de terres.
- El PEU incorpora les mesures ambientals que es proposen minimitzant les possibles afectacions que es puguin derivar del desenvolupament del PEU.

En aquest sentit, es considera que des del punt de vista ambiental aquesta actuació no suposa una alteració de les condicions actuals de l'àmbit, ni suposa cap afectació als elements naturals que es localitzen al seu entorn, especialment en aquest cas les zones de conreu de la vinya.

8 PLA DE SEGUIMENT

Donades les característiques del Pla no es preveuen mesures de supervisió directes sobre el present document, si bé si que es considera necessari que en els projectes constructius i executius derivats d'aquest pla especial s'integrin les mesures ambientals previstes tant pel document de Pla especial com pel present informe ambiental.

Coordinació:

Laura Cid i Espinach


COAMB
Col·legi d'Ambientòlegs
de Catalunya
Nom
LAURA CID ESPINACH
Núm col·legiat
659



Tècnic redactor:

Nacho Guilera Vella

Col·legiat núm. 1756 pel
Col·legi de Geògrafs de Catalunya



Barcelona, a 15 de novembre de 2011

av. Roma, 252-254
08560 Manlleu
tel. 938 515 055

c. Correu, 2, P.1
08800 Vilanova i la Geltrú
tel. 938 115 115

c. Pamplona, 96, L.18
08018 Barcelona
tel. 933 568 160

c. Serrano, 93, P.3-E
28006 Madrid
tel. 915 159 432

info@lavola.com
www.lavola.com



7. ANEXO: ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Se adjunta convenientemente actualizado para la totalidad del ámbito de planeamiento el EIIP aportado para la tramitación del *“Projecte per la Rehabilitació i Ampliació del Masquefa Paltest Center”* redactado con objeto de solicitar Licencia de Obras para iniciar la primera Fase de la actuación planteada en el presente Plan Especial. Dicho procedimiento ya aprobado se acogía a lo dispuesto en el artículo 48 del Decret Legislatiu 1/2010 que aprueba el *Text Refòs de la Llei d'Urbanisme* y relativo al *Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable*.

Las actuaciones específicas de interés público se contemplan en el artículo 47.4 del D.L. 1/2010 y en nuestro caso corresponden a las actividades que deben desarrollarse en el medio rural en la medida que son incompatibles con los usos urbanos como es el caso de un centro asimilable a una residencia canina por las molestias que causarían en un núcleo (suelo) urbano.

AFFINITY PET CARE, S.A.

PLAN ESPECIAL AFFINITY

**ANNEX. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ
PAISATGÍSTICA**

3562 MV 05/ Rev 1 / 17/11/2011



ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ	1
2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE	2
2.1. DESCRIPCIÓ DEL LLOC	2
2.2. FACTORS DE VISIBILITAT.....	5
2.3. COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE	8
3. PROPOSTA.....	11
3.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA.....	11
3.2. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA.....	14
4. CRITERIS D'INTEGRACIÓ	17
4.1. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ	17
4.2. IMPACTE PAISATGÍSTIC	17
4.3. SÍNTESI	18
4.3.1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE	18
4.3.2. PROPOSTA.....	18
4.3.3. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I IMPACTE.....	19
4.3.4. VALORACIÓ	20
5. FOTOMUNTATGES	21

1. INTRODUCCIÓ

L'objecte del present document és la redacció del preceptiu Estudi d'integració i impacte paisatgístic (EIIP) necessari per la tramitació del Pla Especial Urbanístic del que la empresa Affinity ha promogut la seva formulació.

El marc legal es la Llei 8/2005 de protecció, gestió i ordenació del paisatge i el Decret 342/2006 que aprova el Reglament d'aquesta Llei. La primera estableix a l'article 20 la obligatorietat de redactar un EIIP al Planejament territorial i urbanístic.

2. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE

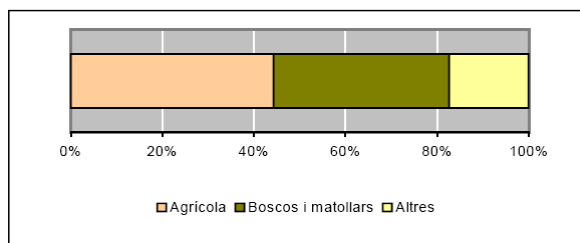
2.1. DESCRIPCIÓ DEL LLOC

La parcel·la d'Affinity es troba situada al sud del casc urbà del municipi de Masquefa i envoltada per les vinyes de Mas Bernic i enfrontada pel seu costat oest al Bosc de la Vinya del Borreguer. Per tant aquest indret es troba immers en un conjunt d'orografia ondulada amb nombrosos torrents i amb uns habitats naturals formats per espais agrícoles (vinyes) i arboris (pins i alzines) característics de la comarca de l'Anoia.

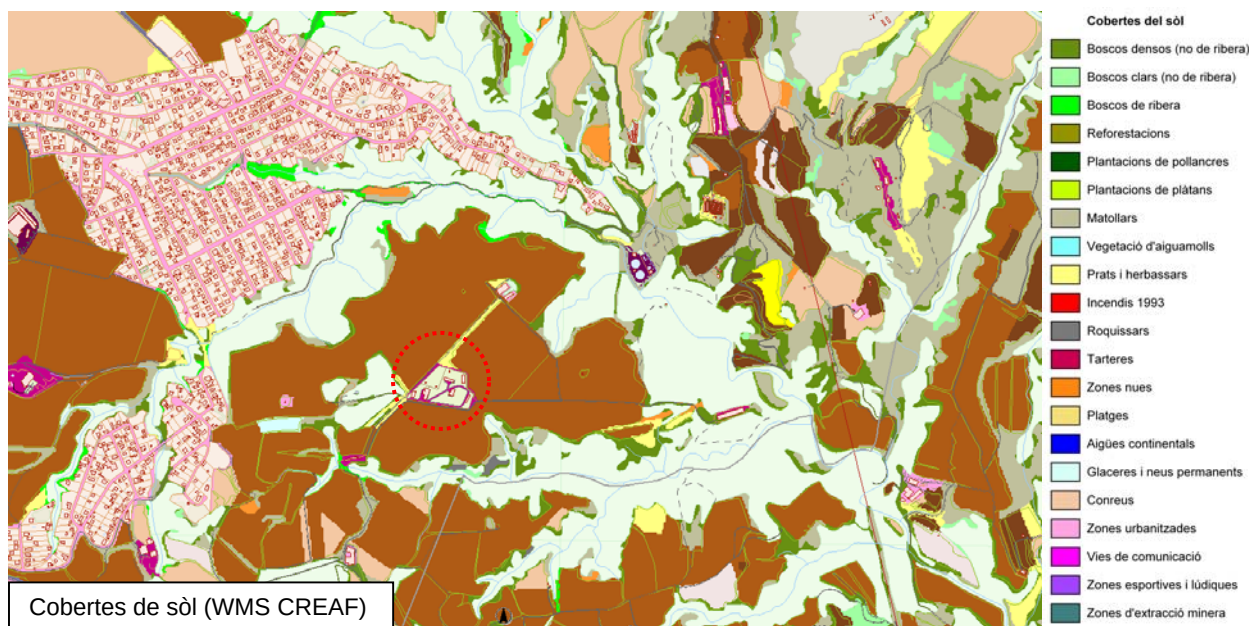


El municipi de Masquefa presenta un medi natural típicament mediterrani, sense grans singularitats pel que fa a la fauna o la flora, però amb abundant presència d'espècies típiques de la fauna i flora de la Catalunya interior i central. En general, els seus hàbitats naturals climàtics i autòctons estan en un estat de conservació modest, per bé que, en bona part del territori, hi trobem interessants zones de paisatge en mosaic entre les brolles i boscos mediterranis, i els conreus de vinya, fruiterars o altres camps de secà. Les zones boscoses i aforestades representen un gruix de superfície del territori de Masquefa important, ja que ocupen prop del 30 % d'aquest terme municipal. Aquests boscos, estan bàsicament formats per pinedes, especialment de pi blanc (amb sotabosc de màquies o bé sotabosc de garrigues i de brolles calcícoles). També hi trobem altres zones boscoses, d'hàbitats de major interès ecològic, com són els boscos de ribera i alberedes, o bé els alzinars, que junts, fan prop del 0,5% del municipi en superfície.

Distribució de les cobertes del sòl a Masquefa



S'adjunta plànol de les Cobertes del sòl obtingut del fons cartogràfic de la Diputació de Barcelona



Pel que fa a la topografia de la parcel·la dir que el terreny presenta una caiguda considerable cap l'est, trobant-se el punt més alt just a l'entrada de la parcel·la (cota +238,50) i arribant a caure fins a 13m en el seu extrem sud-est (cota +225,60) tal com s'aprecia en el aixecament topogràfic.



Panoràmica 1



Panoràmica 2

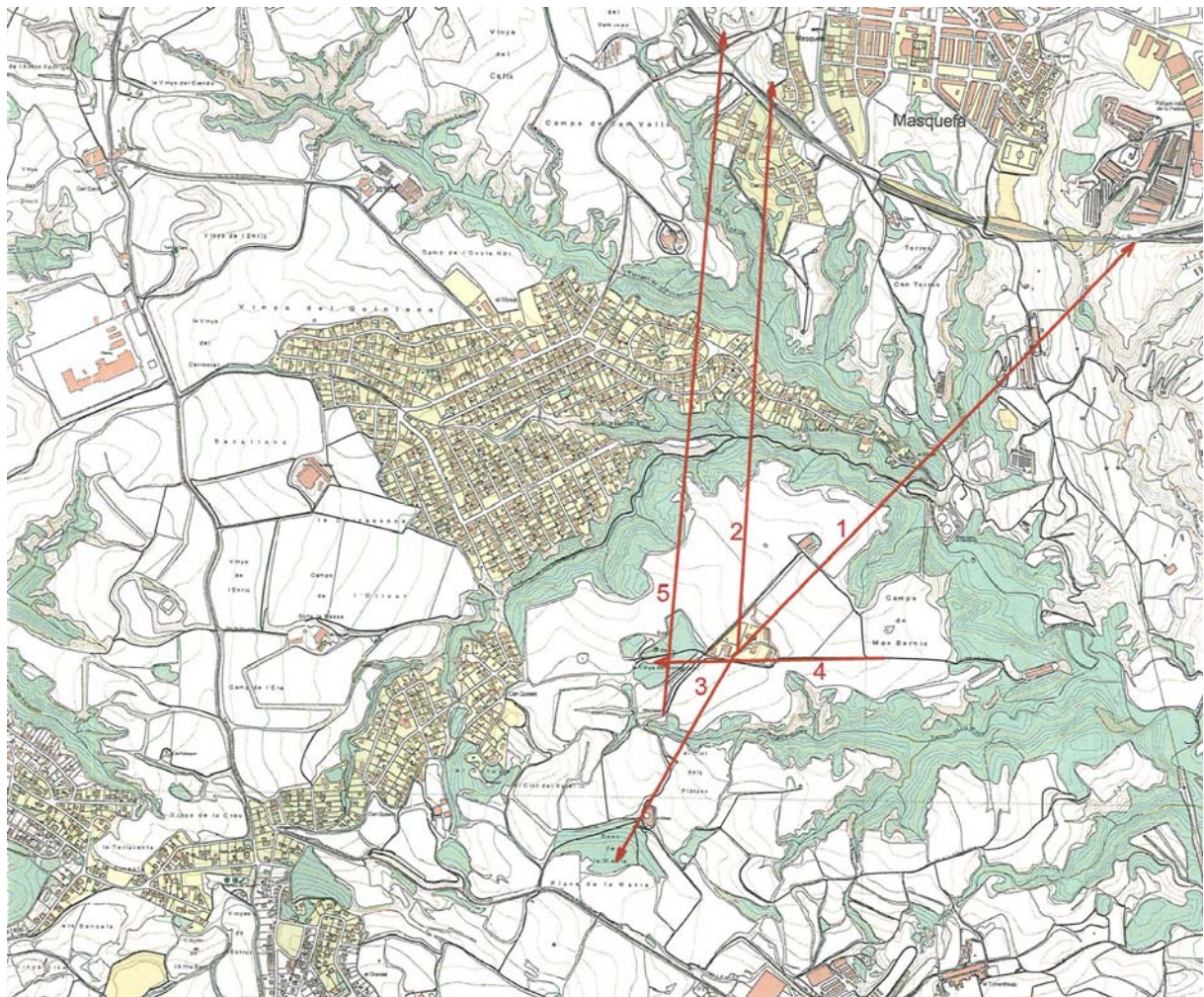


2.2. FACTORS DE VISIBILITAT

Abans de representar la conca visual del lloc per tal d'identificar l'àmbit que es veurà en funció de la topografia, descrivim gràficament les principals visuals que trobem des de dins de la parcel·la i la visibilitat que presenta aquesta des de alguns punts representatius. Degut a la distància que hi ha fins els nuclis de població (Masquefa, urbanització El Maset, etc) i a les característiques poc singulars de la intervenció, no es consideren rellevants aquests punts d'observació.

D'altra banda i degut a la situació rural de la parcel·la (en sol no urbanitzable) i a la pròpia intervenció tampoc es considera rellevant la conca visual **real** tenint en compte les zones d'ombra degudes a la vegetació o altres elements que limitin la visibilitat.

Situació punts d'observació



P.O. 1



P.O. 2



P.O. 3



P.O. 4

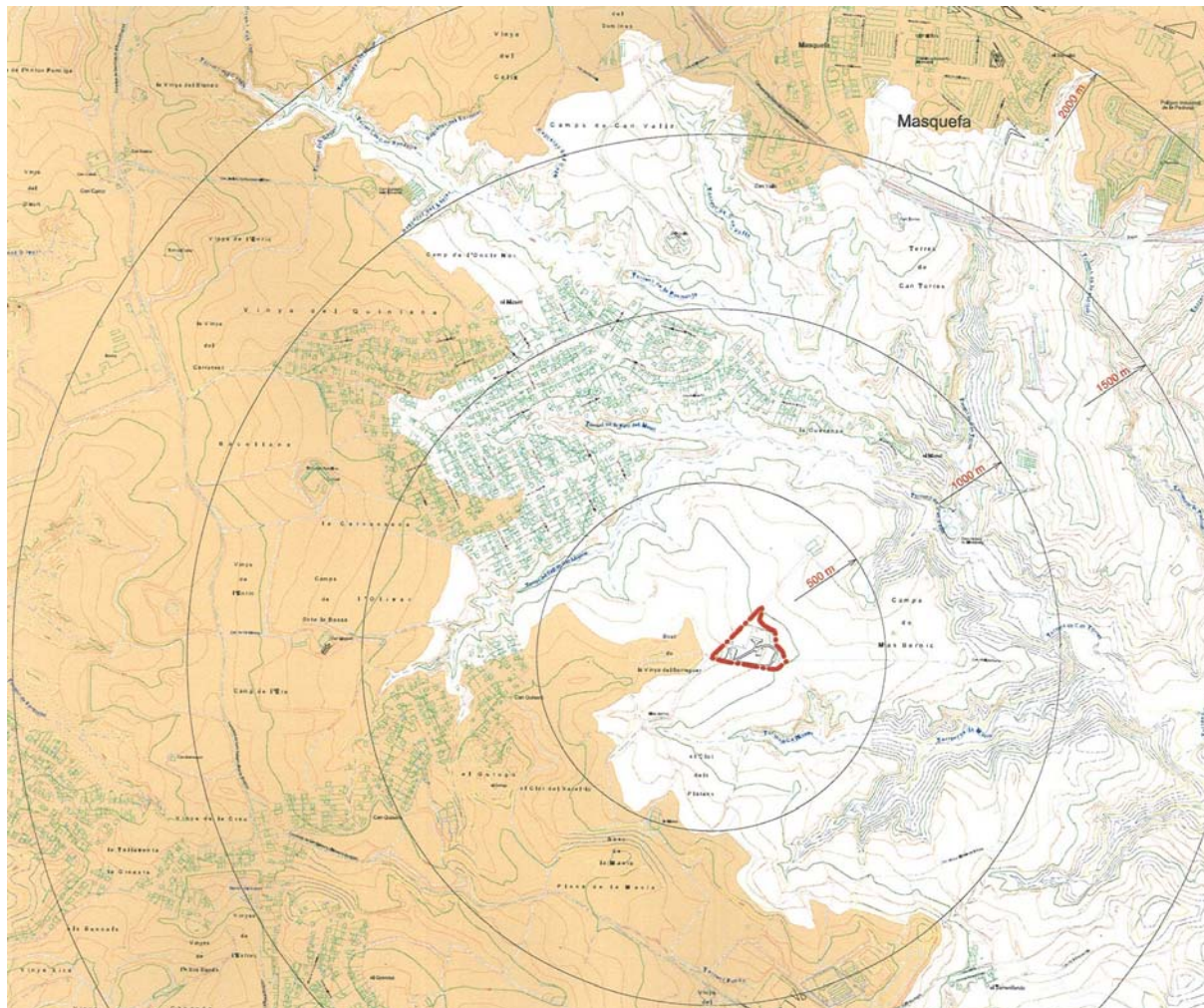


P.O. 5



A continuació representarem la **conca visual** des de el punt mes alt de la parcel·la, el qual es situa just a la entrada, i que correspon a la cota +238,60. Si considerem l'alçada de la vista en aquest punt veiem que la frontera de visibilitat s'inicia aproximadament a partir de la cota +240. Així doncs en el plànol de conca visual es representa amb una trama de color la porció de territori proper des del que es pot observar la proposta ja que es situa per damunt de la corba 240.

CONCA VISUAL



2.3. COMPONENTS I VALORS DEL PAISATGE

Components físics

En aquest apartat cal destacar la importància de la topografia de la parcel·la ja que en ser bastant pronunciada caracteritza fortament el paisatge i d'aquesta manera el relleu estructura el conjunt del terreny, la vegetació i les edificacions. L'altimetria oscil·la entre la cota +238,60 (accés) i la +225,80 en el sentit est – oest.

Components biòtics

Pel que fa als components biòtics assenyalar que la vegetació existent es limita a la capa vegetal natural que cobreix tota la parcel·la excepte els vials interiors de terra, alguns matolls perimetrals principalment a la zona nord i els arbres (moreres) situats a les vores dels camins així com algun xiprer i alguna olivera aïllats. D'altra banda la parcel·la es troba envoltada per els conreus de vinyes característics del Penedès i l'Anoia.

Cal remarcar que els propis animals residents al centre constitueixen una component del paisatge, principalment quan els gossos es troben als parcs exteriors fent exercici.



Components humans

Donat el nombre reduït de personal que treballa a la Centre i la seva situació aïllada enmig de conreus de vinyes, la presència humana es poc rellevant si la comparem amb la dels animals.

Mes important resulta la existència de línees aèries de electricitat i telefonia les quals tenen un impacte visual negatiu (la proposta contempla soterrar-les)



Valoració del paisatge existent

A partir dels components del paisatge podem establir una sèrie de valors intrínsecs per tal de determinar la qualitat paisatgística.

Valor estètic

El fet de que la parcel·la estigui totalment envoltada per conreus de vinya en un marc tan endreçat i ordenat geomètricament li aporta una qualitat remarcable.

També s'ha de destacar la bona visibilitat del massís de Montserrat el qual conforma un fons escènic de notable valor estètic.

Pel que fa a l'interior de la parcel·la cal tenir en compte que el conjunt topografia – edificacions – vials arbrats constitueix una bona combinació de paisatge natural modificat per l'home malgrat la simplicitat de les edificacions de color blanc i l'impacte negatiu que representen les línees aèries que travessen el lloc.

Valor ecològic

Es poc rellevant tal com es desprèn de la qualificació de *Sol no urbanitzable ordinari* que preveu el Pla General d'Ordenació de Masquefa per aquesta parcel·la, a diferencia d'altres

indrets veïns qualificats de *Sol no urbanitzable d'interès ecològic* o *Sol no urbanitzable de protecció agrícola* i per tant no hi ha cap figura de protecció que inclogui cap espai d'especial interès, no destacant per la presència d'espècies o comunitats vegetals i/o espècies de fauna rares o protegides.

Finalment dir pel que fa als valors intrínsecs del paisatge que tampoc trobem cap interès especial relatiu a valors **Productius**, **Històrics** o d'**Us social**.

3. PROPOSTA

3.1. DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA

El Masquefa Paltest Center de Affinity consisteixen en un conjunt d'edificacions en les que es duen a terme treballs d'investigació de dietes per a mascotes (gats i gossos).

Actualment es tracta d'edificacions senzilles i antigues que en alguns casos presenten deficiències que fan necessària la seva rehabilitació i/o enderroc per tal de procedir a la seva rehabilitació.

D'altra banda dins de la iniciativa de l'empresa de modernització i racionalització de les instal·lacions, es fa necessària la demolició d'algun dels edificis existents i la rehabilitació d'altres, en concret del edifici 2 Palatabilitat de gossos.

La present rehabilitació proposa la ordenació de les diferents activitats del Centre i consisteix de forma resumida en:

- Enderroc parcial de l'edifici 2 Palatabilitat gossos i Rehabilitació (reparació d'esquerdes, coberta i pintura façanes) a la resta
- Enderroc de l'edifici 1 Serveis Generals i substitució provisional del mateix per un edifici modular prefabricat de 6 mòduls.
- Enderroc dels edificis 4 Extensió edifici gats, 5 Digestibilitat de gossos i 6 Taller i Magatzem general
- Execució d'una solera de formigó per tal d'instal·lar-hi 52+3 (quarentena) gosses o canils prefabricats
- Ampliació de l'edifici 3 Palatabilitat i Digestibilitat de gats amb una edificació modular prefabricada de 22 mòduls (edifici 3').
- Rehabilitació de la coberta (panell) i façanes (pintura) de l'edifici de Palatabilitat i Digestibilitat de gats (edifici 3)
- Organització de l'espai lliure per disposar hi parcs vallats per l'ensinistrament i jocs d'habilitat dels diferents grups de gossos.
- Modernització de les infraestructures i serveis especialment la xarxa de sanejament i posterior tractament d'aigües residuals amb un sistema prefabricat de depuració i recuperació d'aigües pluvials per neteja.

A continuació adjuntem una fotografia aèria (font: ICC) de la situació actual i una recreació per veure ràpidament els trets principals de la proposta.

SITUACIÓ ACTUAL



PROPOSTA

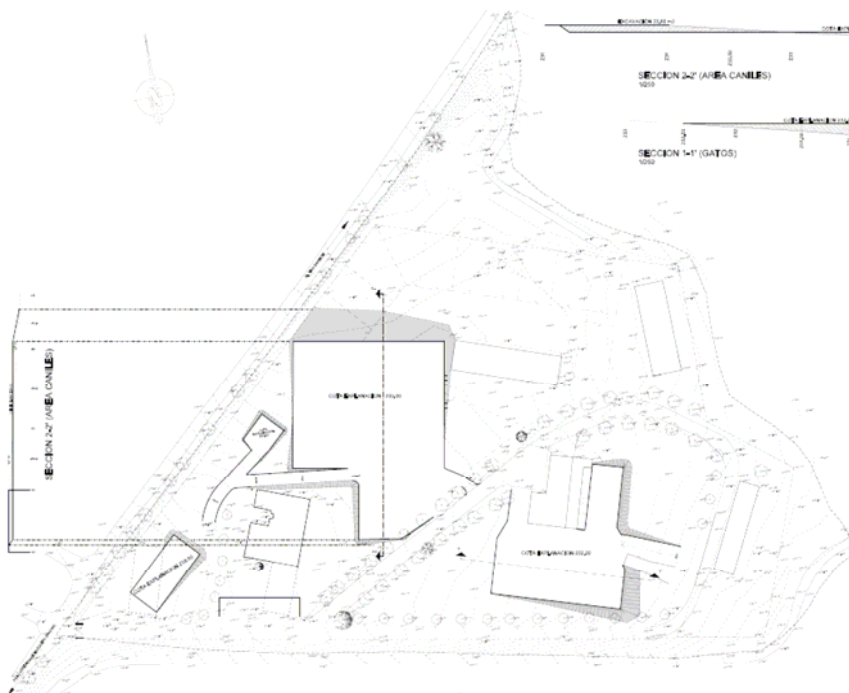


Pel que fa a la topografia i el moviment de terres adjuntem la situació actual i la proposada.

SITUACIÓ ACTUAL



PROPOSTA



3.2. FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

La fragilitat paisatgística s'entén com la capacitat del paisatge per absorbir els canvis previstos a les intervencions que es pretenen fer i expressa el grau de deteriorament que experimentaria davant la incidència de determinades actuacions. També depèn en gran mesura de l'activitat que s'hi pugui dur a terme.

En el nostre cas partim d'una situació i una activitat existent, la qual es pretén mantenir i ampliar.

Visibilitat

L'abast de la conca visual determina en gran mesura la fragilitat del paisatge.

En el nostre cas, degut a la orografia del territori, es bastant amplia per be que les distàncies als nuclis de població i vies importants de comunicació son considerables i per tant l'impacte paisatgístic es menor i la integració mes senzilla.

Accessibilitat

L'existència de vies de comunicació contribueix a augmentar la fragilitat.

Donat que la parcel·la esta integrada en un territori rural, l'accessibilitat es limitada, trobant-se camins rurals per accedir hi i per tant l'accessibilitat es molt baixa.

Freqüentació

Es molt baixa degut a l'absència de vies de comunicació i a l'activitat que s'hi desenvolupa.

Capacitat d'emascarament

Es reduïda a dins de la parcel·la i els seus voltants, si exceptuem el bosc de la Vinya del Borreguer, degut a la predominança d'arbusts i conreus de vinya.

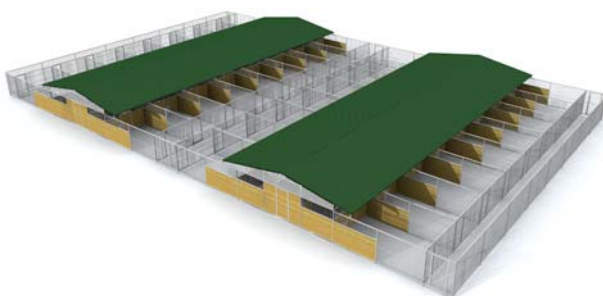
Edificacions

Les edificacions proposades s'han previst de manera que la seva incidència en el paisatge sigui baixa. Les característiques dels edificis es poden consultar al Projecte, però de forma resumida podem descriure els principals aspectes que poden incidir en el paisatge.

Tenim tres tipus diferents entre les noves edificacions:

EDIFICI DE GOSSERES

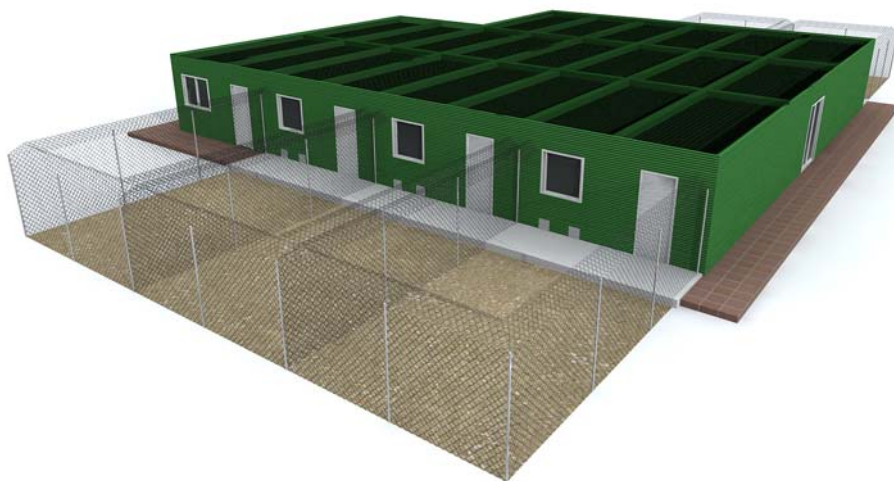
Es un edifici format per l'agrupació de mòduls prefabricats amb una coberta comú i patis exteriors vallats. S'ha tingut especial cura en la implantació de la plataforma en el terreny existent per tal de minimitzar el moviment de terres, els murets de contenció de terres i els talussos. Per qüestions funcionals no es possible organitzar aquests mòduls agrupats en terrasses de cara a adaptar-se millor al terreny. En aquest cas i per qüestions d'higiene, el paviment dels patis exteriors haurà de ser de formigó.



Pel que fa als materials i colors, s'ha optat per utilitzar la fusta en les divisòries i el color verd (aprox. RAL 6000) en la coberta de panell.

EDIFICI DE PALATABILITAT I DIGESTIBILITAT DE GATS

En aquest cas l'edifici es compon de 22 construccions modulars amb tancaments i coberta de panell metàl·lic color verd (aprox. RAL 6000). Els patis en el cas dels gats poden ser de sauló.



EDIFICI DE SERVEIS GENERALS

Es tracta d'un grup de 6 edificis prefabricats per acollir les oficines, vestidors i menjador del centre. Tenint en compte les activitats que s'hi duen a terme, la qualitat d'aquestes edificacions es la màxima per aquest tipus de mòduls prefabricats. El color proposat per els panells es un gris molt fosc (aprox. RAL 7025)



URBANITZACIÓ EXTERIOR

La principal intervenció exterior amb incidència paisatgística es la implantació de parcs per ensinistrament, vallats amb reixa de simple torsió i amb jocs per animals (troncs i plataformes de fusta, tubs de formigó...).

A la zona destinada a parcs el paviment serà de sauló per a facilitar el seu manteniment i neteja, la resta serà enjardinada amb el terreny natural de forma que tingui un manteniment senzill.

L'actual traçat de vials interiors es conserva així com l'arbrat existent, sols es rehabilitarà el paviment de terra natural amb aportació de sauló i encintat amb cunetes per canalitzar les aigües de pluja.

Elements discordants

Pel que fa a les visuals mes properes considerem que els elements que requereixen mes atenció de cara a millorar la qualitat paisatgística del lloc son les instal·lacions aèries que travessen la parcel·la (electricitat i telefonia) i els coberts de les foses sèptiques actuals. La situació es resoldrà en ambdós casos ja que es preveuen noves escomeses soterrades i nou sistema de depuració amb equipaments també soterrats.

Un altra situació a considerar es l'existència d'un gran centre logístic proper a la parcel·la pel sud-oest el qual agafa molta importància pel seu impacte visual.

Finalment dir que la fragilitat del paisatge en relació a la proposta presentada la considerem **baixa** (com a expressió del grau de deteriorament que patirà el paisatge).

4. CRITERIS D'INTEGRACIÓ

4.1. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

En quant als criteris d'integració emprats, dir que s'ha optat per una estratègia d'harmonització en la mesura que els nous edificis i instal·lacions per una banda no es poden camuflar, ni creiem que sigui necessari, ni optem per la seva singularització tenint en compte les funcions que en ells s'hi desenvolupen (instal·lacions per a animals) i la poca flexibilitat que ofereixen les construccions prefabricades ja que pràcticament només es pot intervenir en el color.

La manipulació topogràfica i el tractament de patis exteriors i vials son, des de el punt de vista paisatgístic, tan o mes importants que les edificacions. Com ja s'ha dit anteriorment, la plataforma d'implantació de les gosses ve donada per l'interès en compensar les terres d'excavació i reblert, minimitzar els desnivells i aconseguir una bona relació amb els vials ja que aquests no es modifiquen. Hem de recordar que per motius funcionals el conjunt de les gosses no es pot fraccionar en diferents terrasses i així suavitzar els desnivells. Per altra banda s'ha fugit dels murs de contenció de terres i els desnivells es solucionen amb talussos enjardinats.

Pel que fa als vials existents cal ressaltar que no es modifiquen i únicament es rehabilitarà el paviment de terra natural amb aportació de sauló i encintat amb cunetes per canalitzar les aigües de pluja.

Finalment dir que els patis exteriors per ensinistrament es tractaran amb sauló ja que es un material mes aconsellable des de el punt de vista higiènic i de mes fàcil manteniment i neteja si el comparem amb el terreny natural amb el seu tapis vegetal. Entenem que s'integra perfectament amb els terrenys agrícoles del voltant principalment quan les vinyes encara no mostren fulles.

4.2. IMPACTE PAISATGÍSTIC

A continuació es defineixen i valoren els impactes paisatgístics associats a les actuacions proposades.

Als apartats 2.3. i 3.3 s'han identificat els valors paisatgístics de la zona i de manera general els possibles impactes d'acord amb els valors estètics i ecològics així com la fragilitat paisatgística. Finalment la valoració dels impactes i l'adopció de mesures correctores proposades validaran la compatibilitat de la proposta amb el paisatge existent.

Podem resumir la valoració del impacte amb la següent taula:

Impacte	Valoració	Mesures proposades	Valoració amb mesures
Noves edificacions	Moderat	Utilització de colors naturals (verd i fusta) o discrets (gris fosc) d'acord amb la normativa del Pla Especial	Compatible
Rehabilitació edificis actuals	Compatible	Manteniment color existent (blanc) i addició de decoració amb motius gris fosc	Compatible
Moviment de terres	Moderat	Minimitzar desnivells, plantació de gespa als talussos i rocalla	Compatible
Instal·lacions aèries	Sever	Soterrament de totes les instal·lacions	Compatible
Parcs exteriors	Compatible	Paviment de sauló	Compatible

Es tracta doncs d'un impacte **compatible** en el context en el que es situa l'activitat i d'acord amb les característiques que figuren en el present document i el propi Projecte que es sotmet a aprovació.

4.3. SÍNTESI

4.3.1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE

La parcel·la d'Affinity es troba situada al sud del casc urbà del municipi de Masquefa i envoltada per les vinyes de Mas Bernic i enfrontada pel seu costat oest al Bosc de la Vinya del Borreguer. Per tant aquest indret es troba immers en un conjunt d'orografia ondulada amb nombrosos torrents i amb uns habitats naturals formats per espais agrícoles (vinyes) i arboris (pins i alzines) característics de la comarca de l'Anoia.

Pel que fa a la topografia de la parcel·la dir que el terreny presenta una caiguda considerable cap l'est, trobant-se el punt més alt just a l'entrada de la parcel·la (cota +238,50) i arribant a caure fins a 13m en el seu extrem sud-est (cota +225,60).

4.3.2. PROPOSTA

El Masquefa Paltest Center de Affinity consisteixen en un conjunt d'edificacions en les que es duen a terme treballs d'investigació de dietes per a mascotes (gats i gossos).

La classificació de la finca d'acord amb les Normes Urbanístiques del P.G.O.U. de Masquefa es la clau 19c corresponent a Sol No Urbanitzable Ordinari. Actualment s'està tramitant el *Pla Especial Affinity* en el qual es proposa una ordenació de les edificacions i una regulació dels usos permesos. No obstant això i donat que les edificacions existents es troben en condicions bastant precàries fan que Affinity s'hagi plantejat instal·lar uns edificis modulars prefabricats mentre es tramita i aprova l'esmentat Pla Especial.

La present proposta consisteix de forma resumida en:

- Enderroc parcial de l'edifici existent destinat a gossos i Rehabilitació (reparació d'esquerdes, coberta i pintura façanes) a la resta.

- Enderroc de l'edifici de Serveis Generals i substitució provisional del mateix per un edifici modular prefabricat.
- Enderroc dels edificis 4 Extensió edifici gats, 5 Digestibilitat de gossos i 6 Taller i Magatzem general
- Execució d'una solera de formigó per tal d'instal·lar-hi 52+3 (quarentena) gosses o canils prefabricats
- Execució d'una solera de formigó per tal d'instal·lar-hi 35 gosses prefabricades
- Ampliació de l'edifici de gats amb una edificació modular prefabricada.
- Rehabilitació de la coberta i façanes de l'edifici de gats.
- Organització de l'espai lliure per disposar hi parcs vallats per l'ensinistrament i jocs d'habilitat dels diferents grups de gossos.
- Modernització de les infraestructures i serveis especialment la xarxa de sanejament i posterior tractament d'aigües residuals amb un sistema prefabricat de depuració i recuperació d'aigües pluvials per neteja.

4.3.3. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I IMPACTE

En quant als criteris d'integració emprats, dir que s'ha optat per una estratègia d'harmonització en la mesura que els nous edificis i instal·lacions no es poden camuflar i la poca flexibilitat que ofereixen les construccions prefabricades fa que pràcticament només es pugui intervenir en el color.

A la plataforma d'implantació de les gosses s'han compensat les terres d'excavació i reblert per minimitzar els desnivells i aconseguir una bona relació amb els vials ja que aquests no es modifiquen. Per altra banda s'ha fugit dels murs de contenció de terres i els desnivells es solucionen amb talussos enjardinats.

Pel que fa als vials existents cal ressaltar que no es modifiquen i únicament es rehabilitarà el paviment de terra natural amb aportació de sauló i encintat amb cunetes per canalitzar les aigües de pluja.

Finalment dir que els patis exteriors per ensinistrament es tractaran amb sauló i entenem que s'integra perfectament amb els terrenys agrícoles del voltant.

Impacte	Mesures proposades	Valoració impacte
Noves edificacions	Utilització de colors naturals (verd i fusta) o discrets (gris fosc) d'acord amb la normativa del Pla Especial	Compatible
Rehabilitació edificis actuals	Manteniment color existent (blanc) i addició de decoració amb motius gris fosc	Compatible
Moviment de terres	Minimitzar desnivells, plantació de gespa als talussos i rocalla	Compatible
Instal·lacions aèries	Soterrament de totes les instal·lacions	Compatible
Parcs exteriors	Paviment de sauló	Compatible

4.3.4. VALORACIÓ

Les mesures d'integració paisatgística que preveu el "*Projecte per la Rehabilitació i Ampliació del Masquefa Paltest Center*" presentat per la empresa Affinity i un cop analitzades en el present Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP) ens fa valorar l'impacte paisatgístic de la proposta com a **compatible** ja que permet la integració de la mateixa amb l'aplicació de mesures senzilles.

Barcelona Novembre de 2011

El redactor del EIIP

Joan Carles Rubio Calvo
arquitecte

5. FOTOMUNTATGES



ESTAT ACTUAL



PROPOSTA







8. ANEXO: ESTUDIO DE EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA

8.1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

Con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la *Llei de Mobilitat 9/2003 de juny* y el *Decret 344/2006 de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada* en los que se establece la obligatoriedad de aportar éstos estudios en todas las figuras de planeamiento y por tanto en el planeamiento derivado, se adjunta el presente Anexo.

Los objetivos específicos fijados por el citado *Decret* son:

- Identificar los focos de mayor generación de viajes
- Identificar las redes de transporte colectivo de infraestructura fija, las de peatones y las de bicicleta, existentes y previstas
- Identificar los espacios reservados para las paradas del transporte colectivo de superficie y de taxis
- Establecer las redes de itinerarios principales para peatones, para transporte colectivo, para bicicletas y para vehículos

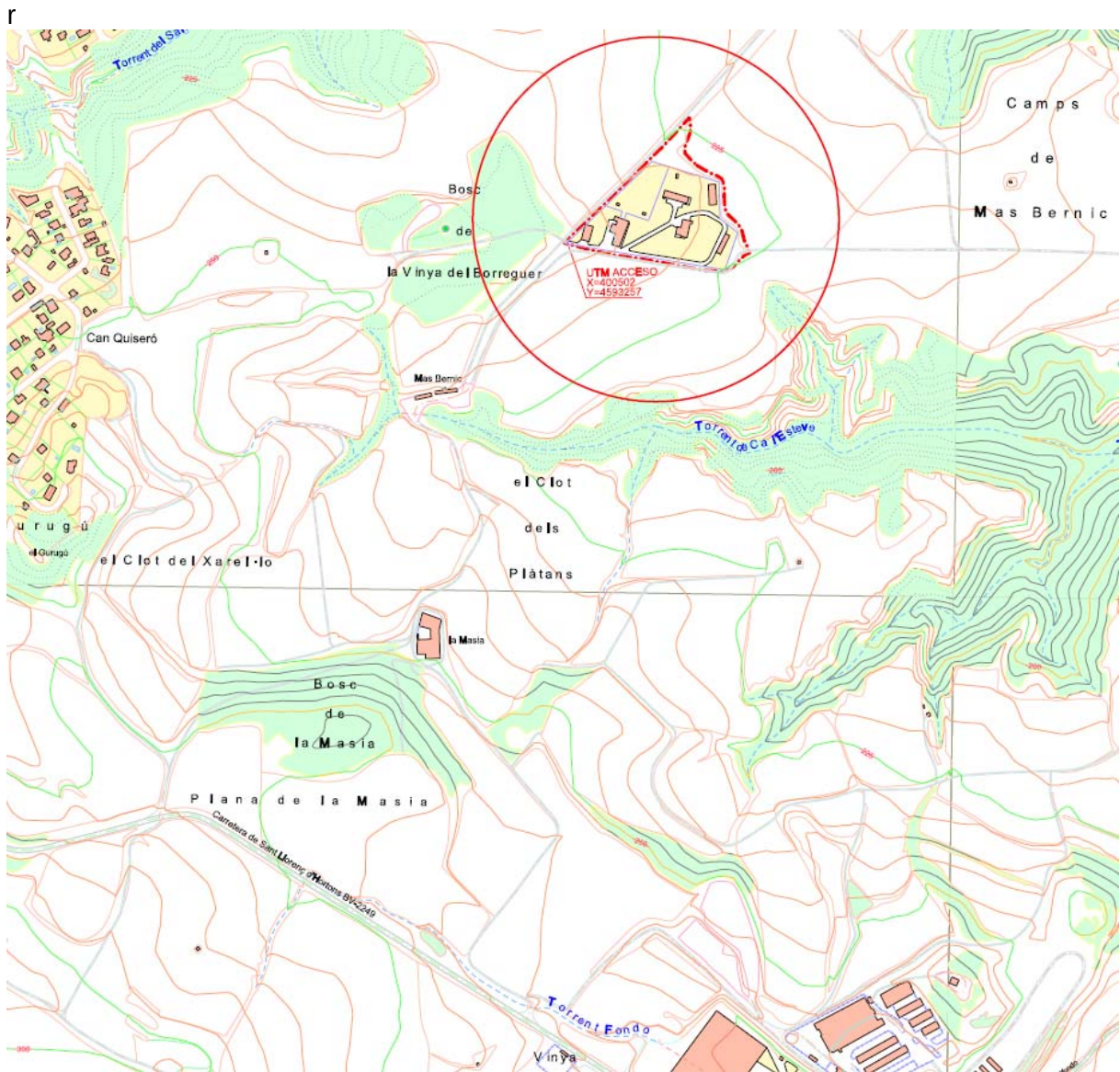
Es de resaltar el hecho de que el presente informe es relativamente anómalo en la medida que por un lado las actividades a implantar no suponen prácticamente ningún incremento relevante de la movilidad y por otro, al tratarse de actividades implantadas en suelo no urbanizable y por tanto alejadas del núcleo urbano se impide el acceso a pie o en bicicleta y por tanto la definición de redes específicas para éste modo de transporte. Así pues el tipo de movilidad se circunscribe al transporte del reducido numero de trabajadores del centro y a los pocos suministros de material de fábrica o externos de forma esporádica.

8.2. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

En éste apartado se describe someramente las características de la movilidad actual para evaluar la posible incidencia del establecimiento de los usos y actividades previstas el plan.

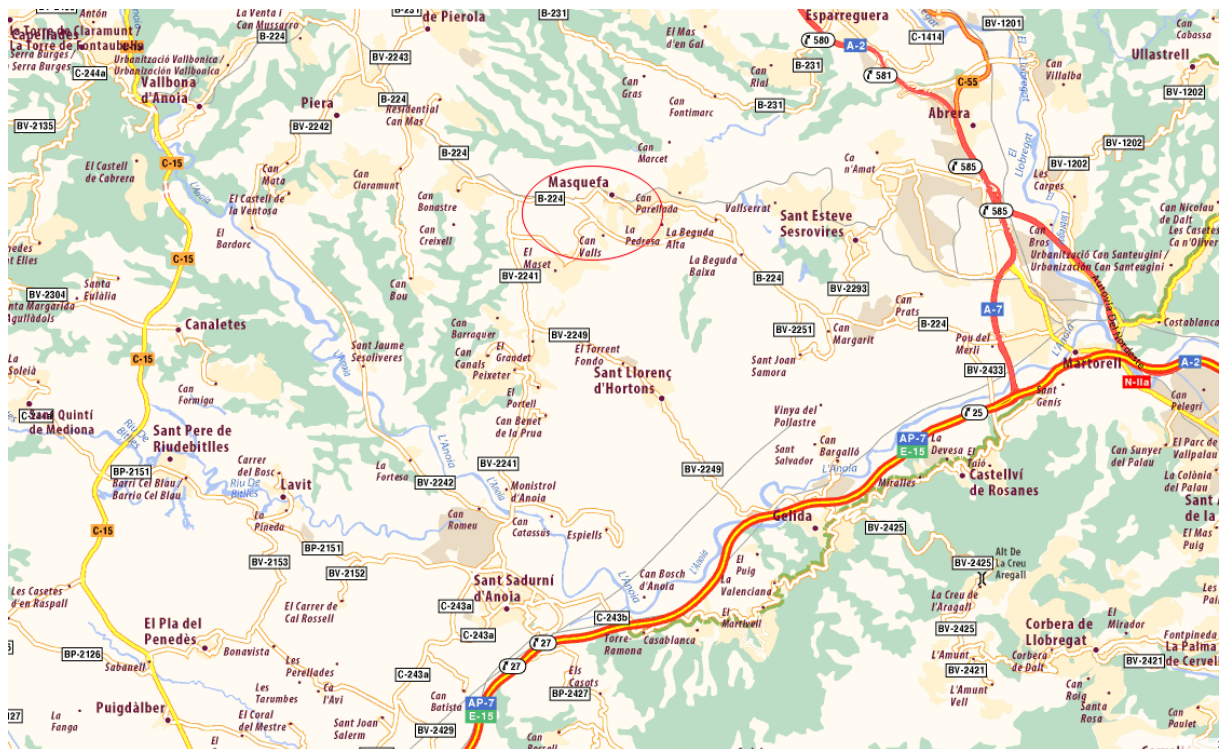
RED VIARIA

El acceso a la parcela se realiza por la carretera de Sant Llorenç d'Ortons BV 2249 desde la cual se accede a la red pistas rurales existentes en la finca Mas Bernic dentro de la que se encuentra la de Affinity. En concreto se toma el desvio que atraviesa el Bosc de la Masia para posteriormente atravesar el Torrent de Ca l'Esteve.



RED VIARIA LOCAL Y RURAL

Dado que por el tipo y dimensión de la intervención no hay posibilidad de introducir medidas correctoras, se obvia el análisis pormenorizado de los aforos, intensidades, tipos de tráfico y niveles del servicio.



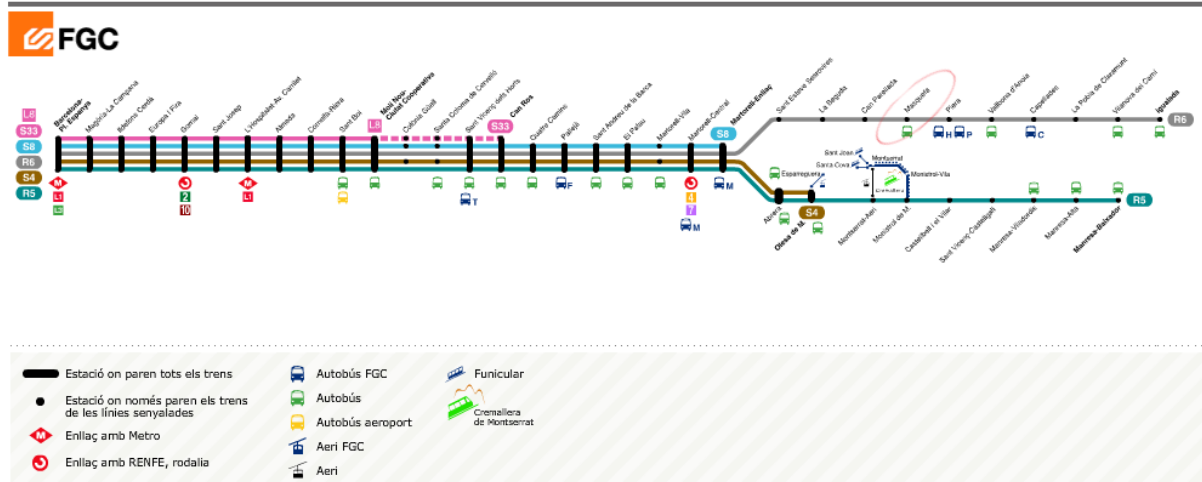
RED VIARIA BÁSICA

TRANSPORTE PÚBLICO

Debido al carácter rural de la finca (suelo no urbanizable) resulta lógica la ausencia de paradas de transporte público cercanas a la misma. No obstante lo anterior se adjunta a título informativo información del transporte público disponible en el casco urbano de Masquefa, el cual consiste en:

- FERROCARRIL: Línea R6 (Llobregat – Anoia) de la red de Ferrocarriles de la Generalitat
- AUTOBÚS: Línea Igualada – Barcelona por Capellades operada por la empresa La Hispano Igualadina

■ Línia Llobregat - Anoia



IGUALADA-BARCELONA (PER CAPELLADES)

Igualada Estació Autobusos	Vilanova del Camí	La Pobla de Claramunt	Capellades	Vilanova d'Arnoia	Piera	Masquefa	La Borda Alta	La Borda Baixa	Sant Esteve Sesrovires	Manorrell	Manorrell Pol. Ind. Congost	Barcelona Zona Universitària	Barcelona Palau Reial	Barcelona Maria Cristina
DE DILLUNS A DIVENDRES FEINERS.														
Excepte del 1/7 al 30/9, vacances escolars Nadal i Setmana Santa														
6,15	06.20	06.25	06.35	06.40	06.45	06.50	06.55	06.58	07.03	07.08	07.18	07.33	07.40	07.45
7,15	07.20	07.25	07.35	07.40	07.45	07.50	07.55	07.58	08.03	08.08	08.18	08.33	08.40	08.45
8,15	08.20	08.25	08.35	08.40	08.45	08.50	08.55	08.58	09.03	09.08	09.18	09.33	09.40	09.45
10,30	10.35	10.40	10.50	10.55	11.00	11.05	11.10	11.13	11.18	11.23	11.33	11.54	11.55	12.00
11,30	11.35	11.40	11.50	11.55	12.00	12.05	12.10	12.13	12.18	12.23	12.33	12.54	12.55	13.00
12,15	12.20	12.25	12.35	12.40	12.45	12.50	12.55	12.58	13.03	13.08	13.18	13.39	13.40	13.45
14,30	14.35	14.40	14.50	14.55	15.00	15.05	15.10	15.13	15.18	15.23	15.33	15.54	15.55	16.00
15,30	15.35	15.40	15.50	15.55	16.00	16.05	16.10	16.13	16.18	16.23	16.33	16.54	16.55	17.00
17,00	17.05	17.10	17.20	17.25	17.30	17.35	17.40	17.43	17.48	17.53	18.03	18.24	18.25	18.30
18,15	18.20	18.25	18.35	18.40	18.45	18.50	18.55	18.58	19.03	19.08	19.18	19.39	19.40	19.45
19,15	19.20	19.25	19.35	19.40	19.45	19.50	19.55	19.58	20.03	20.08	20.18	20.39	20.40	20.45
21,00	21.05	21.10	21.20	21.25	21.30	21.35	21.40	21.43	21.48	21.53	22.03	22.24	22.25	22.30
DE DILLUNS A DIVENDRES FEINERS.														
Del 1/7 al 30/9, vacances escolars Nadal i Setmana Santa														
6,15	06.20	06.25	06.35	06.40	06.45	06.50	06.55	06.58	07.03	07.08	07.18	07.33	07.40	07.45
9,00	09.05	09.10	09.20	09.25	09.30	09.35	09.40	09.43	09.48	09.53	10.03	10.24	10.25	10.30
11,15	11.20	11.25	11.35	11.40	11.45	11.50	11.55	11.58	12.03	12.08	12.18	12.39	12.40	12.45
13,15	13.20	13.25	13.35	13.40	13.45	13.50	13.55	13.58	14.03	14.08	14.18	14.39	14.40	14.45
19,15	19.20	19.25	19.35	19.40	19.45	19.50	19.55	19.58	20.03	20.08	20.18	20.39	20.40	20.45
21,00	21.05	21.10	21.20	21.25	21.30	21.35	21.40	21.43	21.48	21.53	22.03	22.24	22.25	22.30
DISSABTES FEINERS TOT L'ANY														
6,15	06.20	06.25	06.35	06.40	06.45	06.50	06.55	06.58	07.03	07.08	07.18	07.33	07.40	07.45
9,00	09.05	09.10	09.20	09.25	09.30	09.35	09.40	09.43	09.48	09.53	10.03	10.24	10.25	10.30
11,15	11.20	11.25	11.35	11.40	11.45	11.50	11.55	11.58	12.03	12.08	12.18	12.39	12.40	12.45
13,15	13.20	13.25	13.35	13.40	13.45	13.50	13.55	13.58	14.03	14.08	14.18	14.39	14.40	14.45
DIUMENGES I FESTIUS														
Excepte l'1 de gener, 25 de Desembre i Divendres Sant														
19,00	19.05	19.10	19.20	19.25	19.30	19.35	19.40	19.43	19.48	19.53	20.03	20.24	20.25	20.30

MOVILIDAD COTIDIANA ACTUAL

A continuación se describe el estado actual de la movilidad del Centro de Estudios de Dietas de Affinity en Masquefa.

Actualmente el personal que trabaja diariamente en el Centro está constituido por 8 personas más otra persona que accede semanalmente, Por tanto la movilidad actual considerando el personal interno y la originada por la relación del centro con la fábrica de Affinity en Sta. Margarida i els Monjos así como la de los proveedores externos queda como sigue:

PERSONAL CENTRO MASQUEFA

PERSONAL	FRECUENCIA	MODOS
8 trabajadores	Diaria	Coche
1 veterinaria	Semanal	Coche

TRANSPORTES CENTRO – FÁBRICA

PERSONAL	FRECUENCIA	MODOS
Transporte	Semanal	Furgoneta
Transporte	Trimestral	Camion

PROVEEDORES EXTERNOS

PERSONAL	FRECUENCIA	MODO
Desratización	Mensual	Furgoneta
Jardinería	Mensual	Furgoneta
Patera Pipicat	Cuatrimestral	Camión
Limpieza fosas sépticas	Anual	Tractor/cuba
Recogida defunciones	Semestral	Furgoneta
Alimento	Quincenal	Furgoneta

APARCAMIENTOS

El numero de aparcamientos disponibles en el interior de la finca es actualmente de 5 unidades.

8.3. EVALUACIÓN DE LA MOVILIDAD GENERADA

La presente propuesta de ordenación propone un incremento de la superficie construida dedicada básicamente a la ampliación de caniles. Aunque en la primera fase de ejecución no se prevé un aumento del personal que atiende el Centro, en el peor de los casos se prevé poder llegar a 12 personas lo que representa un posible aumento de 4 personas.

A la vista del pequeño aumento de personal previsto consideramos que la incidencia en el incremento de la movilidad es despreciable, habiéndonos limitado a incrementar el numero de aparcamientos interiores de acuerdo con el programa de necesidades del promotor del plan.

Barcelona, Mayo de 2011

El arquitecto

Fdo. Juan Carlos Rubio Calvo

9. ANEXO: INFORMES ORGANISMOS OFICIALES

Se adjuntan a continuación los informes emitidos por los diferentes organismos de planificación territorial en la tramitación del presente PEU

- Departament de Política Territorial i Obres Publiques. Secretaria de Planificació Territorial
- Departament de Medi Ambient i Habitatge. Serveis Territorials a Barcelona
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Serveis Territorials a la Catalunya Central
- Departament de Territori i Sostenibilitat. Direcció General de Carreteres

Con relación al Informe complementario de la Direcció General de Carreteres relativo a la posible incidencia del futuro trazado de la autovía entre Vilafranca del Penedés y Abrera, el Promotor del PEU Affinity, durante el desarrollo del proyecto de Urbanización, solicitará a la Diputació de Barcelona el informe correspondiente con el fin de adecuar la posible incidencia de dicho trazado con la carretera BV-2249 desde la que se accede a la finca de Affinity.

- Departament d'Agricultura, Ramaderia, Pesca, Alimentació i Medi Natural. Direcció General de Desenvolupament Rural
- Agència Catalana de l'Aigua. ACA
- Institut Geològic de Catalunya. IGC



AFFINITY PET CARE,S.A.

c. Xavier Cugat 2 Edifici D planta 3à

08174 BARCELONA

Ref. Pla especial Affinity en SNU parcel.la 10 polígon 13

URB_PJ_PL_201005

En relació a la vostra sol·licitud per la tramitació d'un pla especial a la finca situada a la parcel.la 10 del polígon 13 del nostre municipi, amb la finalitat d'actualitzar l'activitat que s'està portant a terme i establir les condicions per la implantació dels usos, activitats y construccions admeses en el S.N.U. us informe que en data 20 de juliol es va trametre el document de l'avanç presentat als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient així com també a la Secretaria per a la planificació territorial.

Que, el propassat 30 de juliol us varem trametre l'escrit dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient em el que ens informaven que per poder prosseguir amb el procediment d'avaluació ambiental, cal aportar l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar amb el contingut que determinen els apartats a i b de l'article 100.1 del Reglament de la Llei d' Urbanisme, tant en format paper com en format digital. (adjuntem còpia de l'escrit).

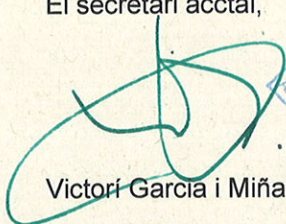
El dia 29 de novembre, R. Entrada 9294, ens ha arribat l'informe urbanístic emès pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques. el qual us adjuntem còpia.

La qual cosa posem en el vostre coneixement, recordant-vos que per poder continuar els tràmits cal que aporteu el més aviat possible, el que s'assenyala en l'escrit del Serveis Territorials de Medi Ambient.

Atentament,

Masquefa, a 30 de novembre de 2010

El secretari acctal,


Victori Garcia i Miñarro



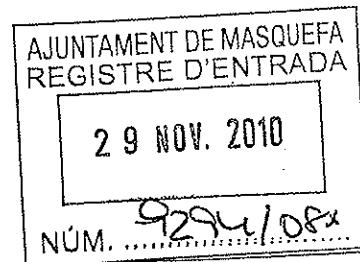


Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques
Secretaria de Planificació Territorial

SCUC/O0387/2010 / 041813 / N/2828015

Data: 12 de novembre de 2010
RV:/
RN: 2010 / 041813 / N/

Il·lm. Sr. Alcalde - President de l'Ajuntament
Ajuntament de Masquefa
Carrer Major, 93
08783 Masquefa
Anoia



Assumpte: Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable, parcel·la 10, polígon 13 de Masquefa.

Benvolgut alcalde,

Adjunt us trameto l'informe urbanístic i territorial elaborat pel Departament de Política Territorial i Obres Públiques, en compliment del que preveu la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació de plans i programes, en relació amb l'avanç del Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable, parcel·la 10, polígon 13 de Masquefa.

Rebeu una atenta salutació,

Oriol Nel·lo i Colom
Secretari

Generalitat de Catalunya
Departament de Política Territorial
i Obres Públiques (DPT-4v. 1)
Tarradellas

Número: 00387/2010
Data: 17/11/2010 15:52:27

Registre de sortida



Expedient: 2010 / 041813 / N

Assumpte : Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable, parcel·la 10, polígon 13

Interessat: Affinity Petcare, SA

Terme municipal: Masquefa

Comarca: Anoia

Informe urbanístic i territorial

I. Objecte de l'informe

Adequació de les instal·lacions del Centre d'Estudis i Dietes per a animals de companyia que la empresa Affinity Petcare (grup Agroaliment) té en una finca rústica emplaçada al municipi de Masquefa. Es proposa l'adequació de les instal·lacions existents a les noves necessitats i als requeriments de confort actual, així com la concreció de la ordenació de tota la finca.

II. Introducció

Aquest informe s'emet a l'empara del previst a la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

D'acord amb el previst a aquesta disposició, l'avaluació ambiental del planejament urbanístic es regula per la legislació urbanística en els aspectes relatius al contingut de l'informe de sostenibilitat ambiental i el seu procediment, sens perjudici del que s'estableix a la mateixa disposició.

La lletra a) de l'esmentada disposició addicional determina que l'avanç dels plans urbanístics subjectes a avaluació ambiental s'ha de trametre simultàniament a l'òrgan ambiental i al departament competent en matèria d'urbanisme.

D'acord amb la lletra c), el departament competent en matèria d'urbanisme ha de lliurar, en el termini d'un mes, un informe urbanístic i territorial que inclogui la valoració de l'adequació de l'Avanç de Pla a la legislació urbanística vigent, a les directrius del planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible.

Aquest informe urbanístic i territorial s'ha d'incorporar com a annex al document de referència.

L'informe consta, en conseqüència, de tres parts:

- valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a les directrius del planejament territorial.
- valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a la legislació urbanística vigent
- valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible.

III. Fonaments de dret

- Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes;
- Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- Decret Llei 1/2007, de 16 d'octubre, de mesures urgents en matèria urbanística.
- Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret 305/2006, de 18 de juliol.

IV. Valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a les directrius del planejament territorial

4.1 Antecedents

El Pla territorial parcial de les Comarques Centrals (PTCC) constitueix el marc de referència del planejament territorial aplicable al municipi de Masquefa. Aquest Pla va ser aprovat definitivament pel Govern de Catalunya el 16 de setembre de 2008. L'acord de Govern i la normativa del Pla han estat publicats en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya núm. 5241, de 22 d'octubre de 2008, a l'efecte de la seva executivitat immediata.

4.2. Adequació de l'Avanç del Pla a les directrius del planejament territorial

La parcel·la objecte de la proposta d'actuació té la qualificació de *protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic*. Aquesta qualificació està justificada en la mesura que la parcel·la es troba immersa en un territori on predomina el conreu de la vinya, generador del paisatge característic del sud de l'Anoia i de les terres veïnes del Penedès, tot i que l'ortofoto reveli aquí exclusivament l'existència d'unes quatre o cinc construccions i cap senyal de conreu de vinya.

L'article 2.9 de les Normes d'ordenació del Pla territorial regula amb caràcter general els usos i activitats permesos en la categoria de *protecció territorial*, i, específicament el primer paràgraf del punt 3 d'aquest article, estableix unes recomanacions a l'hora d'autoritzar les edificacions que podrien ser admeses d'acord amb la legislació urbanística sobre el sòl de *protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic*. D'acord amb aquesta regulació les edificacions i instal·lacions que es desenvoluparien a l'empara del Pla especial, assimilables a les d'una granja, estarien incloses en la categoria B de l'article 2.5: aquelles que "no aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic"; és a dir, les que estarien subjectes a una autorització restringida, sense, en aquest cas, el "factor favorable de formar part d'una explotació agrària extensiva de superfície gran".

L'aprovació del Pla especial urbanístic s'hauria de condicionar, doncs, a la incorporació de mesures que asseguressin "la integració paisatgística" de la implantació. Aquesta circumstància, a partir de la documentació analitzada, no semblaria haver estat objecte d'especial atenció, quan resulta ser que l'àmbit de l'avanç del Pla especial es situa en un entorn definit i regulat pel planejament territorial vigent, precisament pel seu interès paisatgístic.

V. Valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla a la legislació urbanística vigent

5.1. Planejament vigent

El planejament vigent a l'àmbit d'actuació és el PGO de Masquefa, aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona en data 5 de novembre de 1986 (DOGC 12 de juny de 1987).

El Pla qualifica l'àmbit d'actuació de sòl no urbanitzable ordinari (clau 19.c). La normativa urbanística reguladora admet per aquesta clau, entre d'altres, els usos d'habitatge unifamiliar i instal·lacions, magatzems o indústries agropecuàries amb les següents condicions d'edificació: edificacions aïllades amb alçada màxima de 6m i distància mínima a límits de finca de 10m. Caldrà acreditar la inscripció registral de finca indivisible així com preveure el corresponent sistema de depuració d'aigües residuals.

5.2. Descripció de la proposta

Àmbit d'actuació

L'àmbit d'actuació s'emplaça al sud del casc urbà de Masquefa i al sud est de la urbanització del Maset, entre les carreteres B-224 (Piera-La Beguda Baixa) i BV-2249 (Cta. Sant Llorenç d'Hortons). Es troba envoltat per les vinyes del Mas Bernic i a llevant del Bosc de la Vinya del Borreguer. La superfície de la finca és de 18.959m².

Promou el Pla especial la societat arrendatària de la finca, que és d'una única titularitat privada.

Les instal·lacions actuals de Affinity estan conformades per un conjunt de sis edificacions en les que es duen a terme treballs d'investigació de dietes per a mascotes.

Estat actual

Les instal·lacions existents consten d'un conjunt de 6 edificacions aïllades de construcció molt senzilla (cobertes de fibrociment), i algunes de les quals presenten importants patologies constructives (esquerdes en paraments verticals):

1. Serveis Generals (199,67m²). A enderrocar.
2. Palatabilitat gossos (460,13m²). A enderrocar.
3. Palatabilitat i digestibilitat gats (219m²). Substitució coberta i ampliació.
4. Extensió edifici gats (243,24m²). A enderrocar.
5. Digestibilitat gossos (209,58m²) A enderrocar.
6. Taller i magatzem general (192,66m²). A enderrocar.

El sostre total construït a la finca, segons consta al document, és de 1.524,28 m².

Proposta

Es preveu mantenir el règim de sòl no urbanitzable i la qualificació de sòl ordinari (clau 19.c). Amb l'objecte de modernitzar, adequar i racionalitzar les instal·lacions de la finca, es

preveu l'enderroc de totes les edificacions existents, excepte la identificada amb el núm. 3 (que s'ampliarà), i la seva reconstrucció amb un programa funcional adequat a les necessitats actuals i futures. Es preveuen dues fases d'execució. D'acord amb això, es preveu la construcció de les instal·lacions següents, totes elles amb una alçada de PB:

1a Fase:

1. Serveis Generals (284m²).
2. Palatabilitat gossos (194m²).
3. Gosses prefabricades. 57 (54+3) mòduls per a dos animals cada un. (565m²)
4. Edifici ampliació gats (363m²).

2a Fase:

5. Digestibilitat gossos (225m²).
6. ús indeterminat (150m²).

El sostre total de les noves instal·lacions previstes és de 2.000 m², 1.625 m² dels quals corresponents a les edificacions de la 1a fase, i els 375 m² restants a la 2a.

Es preveu substituir les fosses sèptiques actuals per una estació depuradora compacta, i l'abastiment d'aigua potable seguirà essent per captació mitjançant pous en al pròpia finca. A més es soterraran les instal·lacions elèctriques i de telefonis.

El document incorpora la seva normativa urbanística, un informe ambiental preliminar i un estudi de mobilitat generada.

5.3. Valoració

Els usos i activitats previstos al document són assimilables a efectes urbanístics al de residència canina i felina, amb la consideració de serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

En aquest sentit, convé assenyalar que l'art. 47.4 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, determina que el sòl no urbanitzable pot ésser objecte d'actuacions específiques per a destinar-lo a activitats o equipaments d'interès públic que s'hagin d'emplaçar en el medi rural. A aquest efecte, la lletra b) d'aquest apartat estableix que són d'interès públic, els equipaments i serveis comunitaris no compatibles amb els usos urbans.

En relació a aquestes actuacions, el punt 5 del mateix article estableix la necessitat de justificar que l'àmbit no està sotmès a un règim d'especial protecció que en determini la condició d'incompatibles, alhora que no podran disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl.

La qualificació urbanística vigent a la finca (SNU ordinari, clau 19.c) no determina sobre ella cap règim d'especial protecció, alhora que el document fa constar que els treballs d'urbanització de la finca garantiran la permeabilitat del sòl.

De tot el que s'ha exposat, es constata la compatibilitat de les instal·lacions proposades amb el règim i ordenament urbanístic vigent.

Alhora, la figura del Pla especial urbanístic es l'adequada d'acord amb allò que preveuen els articles 67.1.a del DL esmentat, així com també els articles 113 i 702 del PGO vigent.

La normativa reguladora dels usos del document admet l'ús d'habitatge, sense establir-ne cap tipus de limitació. L'activitat proposada justificaria la necessitat de garantir un servei d'atenció immediata les 24 hores del dia, raó per la qual es podria considerar acreditada la necessitat de residència a la pròpia finca. Tanmateix, caldria completar la normativa urbanística reguladora dels usos admesos tot indicant que només s'admetrà un únic habitatge, destinat a les funcions d'atenció permanent, guarda i custòdia de l'activitat.

A més, entenent que la intervenció es produeix en un sòl classificat de no urbanitzable caldria excloure els paràmetres que no són propis d'aquest règim del sòl, en concret l'índex d'edificabilitat neta i l'ocupació.

Es preveu un increment de 475,7m² de sostre, 375m² dels quals corresponen a la segona fase d'execució. L'increment de sostre proposat es considera ajustat a les necessitats d'adequació de l'activitat.

Pel que fa a les condicions d'ordenació i edificació es constata que es preveu dotar la finca d'un sistema de subministrament d'aigua potable per captació pròpia, així com un sistema de depuració d'aigües residuals centralitzat. Caldria recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua en relació a aquests dos extrems.

Així mateix, caldria supeditar l'autorització de la llicència municipal d'obres a la prèvia acreditació de la inscripció registral de la condició d'indivisiilitat de la finca, d'acord amb allò que estableix l'article 711.e del PGO vigent, que li és d'aplicació.

VI. Valoració de l'adequació de l'Avanç del Pla als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible

D'acord amb el previst a l'article 3 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, el desenvolupament urbanístic sostenible es defineix com la utilització racional del territori i el medi ambient i comporta conjuminar les necessitats de creixement amb la preservació dels recursos naturals i dels valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals, a fi de garantir la qualitat de vida de les generacions presents i futures.

El desenvolupament urbanístic sostenible, atès que el sòl és un recurs limitat, comporta també la configuració de models d'ocupació de sòl que evitin la dispersió en el territori, afavoreixin la cohesió social, considerin la rehabilitació i la renovació en sòl urbà, atenguin la preservació i la millora dels sistemes de vida tradicionals a les àrees naturals i consolidin un model de territori globalment eficient.

Per adequar-se als criteris del desenvolupament urbanístic sostenible, cal que el Pla tingui en compte les observacions que es fan en aquest informe.

D'acord amb l'exposat en aquest informe, cal completar el document als efectes de donar compliment a les prescripcions següents:

1. Caldria excloure de la normativa urbanística aquells conceptes que no són propis del règim del sòl no urbanitzable tals com l'edificabilitat neta i l'ocupació. La posició dels edificis s'haurà de concretar, a nivell d'avantprojecte.
2. En relació als usos admesos, s'haurien de concretar quins són els que s'efectuaran en aquesta instal·lació, exclouent tots aquells que siguin propis d'una activitat industrial, exclouent el grau d'indeterminació que suposa "la continuïtat dels usos actuals en les edificacions existents". A més, s'hauria de fixar normativament que tan sols s'admetrà un únic habitatge, destinat a les funcions d'atenció permanent, guarda i custòdia de l'activitat.
3. Caldria recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, pel que fa a l'abastament d'aigua i al sanejament.
4. L'aprovació del Pla especial urbanístic s'haurà de condicionar a la incorporació de mesures que assegurin "la integració paisatgística" de la implantació, atès que la proposta es situa en un entorn definit i regulat pel planejament territorial vigent, precisament pel seu interès paisatgístic.

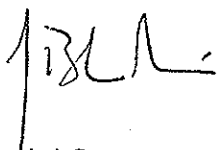
Indicar a l'Ajuntament que caldria supeditar l'autorització de la llicència municipal d'obres a la prèvia a acreditació de la inscripció registral de la condició d'indivisió de la finca, d'acord amb allò que estableix l'article 711.e del PGO vigent, que li és d'aplicació.

Aquest informe s'emet sens perjudici de la resolució que pugui adoptar-se definitivament quan s'elevi l'expedient a l'organisme competent.

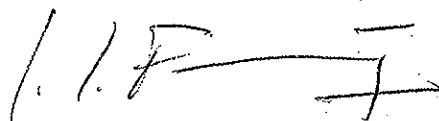
Barcelona, 10 de novembre de 2010

Isabel Boluda Monzó

Joan Fortuny i Castellet



Cap del Servei Territorial
d'Urbanisme de la Catalunya Central



Còordinador del Pla territorial
de les Comarques Centrals



AFFINITY PETCARE, S.A.

c. Montnegre, 14-16

08029 BARCELONA

Ref. Pla especial Affinity en SNU parcel.la 10 polígon 13

URB_PJ_PL_201005

En relació a la vostra sol·licitud per la tramitació d'un pla especial a la finca situada a la parcel.la 10 del polígon 13 del nostre municipi, amb la finalitat d'actualitzar l'activitat que s'està portant a terme i establir les condicions per l'implantació dels usos, activitats y construccions admeses en el S.N.U. us informe que en data 20 de julio es va trametre el document de l'avanç presentat als Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient així com també a la Secretaria per a la planificació territorial.

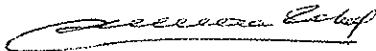
Que, segons Registre d'entrada n. 6086 de 28 de juliol de 2010, els Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient ens han informat que per poder prosseguir amb el procediment d'avaluació ambiental, cal aportar l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar amb el contingut que determinen els apartats a i b de l'article 100.1 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, tant en format paper com en format digital. (adjuntem còpia de l'escrit).

La qual cosa posem en el vostre coneixement,

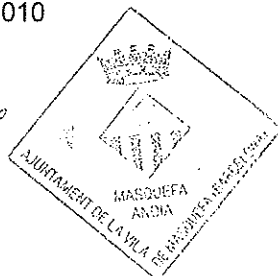
Atentament,

Masquefa, a 29 de juliol de 2010

La secretària,



Antònia Vidal i Vinaixa

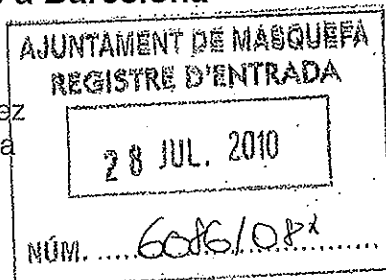




Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient
i Habitatge

Serveis Territorials a Barcelona

Sr. Xavier Boqueté i Sáez
Ajuntament de Masquefa
Major, 91-93
08783 Masquefa



Generalitat de Catalunya
Departament de Medi Ambient i Habitatge
Serveis Territorials a Barcelona

Registre de sortida 01395

012455 26.07.2010 09:33

Assumpte: Pla especial Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 10 polígon 13, al terme municipal de Masquefa.

En data de registre 20 de juliol de 2010, ha tingut entrada en els Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a Barcelona sol·licitud d'emissió del document de referència sobre el Pla especial Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 10 polígon 13, al terme municipal de Masquefa., tramès per l'Ajuntament.

En resposta a la vostra sol·licitud, us comuniquem que caldrà que ens aporteu l'informe de sostenibilitat ambiental preliminar amb el contingut que determinen els apartats a i b de l'article 100.1 del Reglament de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret 305/2006, de 18 de juliol, tant en format paper com en format digital, per tal de poder prosseguir amb el procediment d'avaluació ambiental dels plans urbanístics previst en l'article 115 del Reglament esmentat.

Així mateix, us recordem que en compliment de la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, caldrà que trameteu l'avanç de l'instrument de planejament al departament competent en matèria d'urbanisme, per tal que emeti un informe urbanístic i territorial que valori l'adequació de l'avanç a la legislació urbanística, a les directrius de planejament territorial i als criteris de desenvolupament urbanístic sostenible, el qual s'incorporarà com annex al corresponent document de referència.

Restem a la vostra disposició per a qualsevol aclariment o comentari.

La responsable de l'Oficina Territorial
d'Avaluació Ambiental

Laura Font i Boqueté

Barcelona, 22 de juliol de 2010.

Ref. URB. 163-10 LFT / rgs



C1082

Ajuntament de Masquefa
C/ Major, 93
08783 MASQUEFA

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i
Sostenibilitat (DDV-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03655/10003/2012
Data: 28/02/2012 11:58:16

Registre de sortida

Senyors,

En relació al Pla Especial Urbanístic Pla Especial Affinity en SNU parc. 7 polígon 19,
us adjuntem l'informe emès per aquest Servei de Planificació en data 24 de febrer de
2012.

Atentament,

Josep Martí i Bosch
Cap del Servei de Planificació
Barcelona, 28 de febrer de 2012

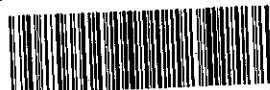
Supls



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Serveis Territorials a la Catalunya Central



Ajuntament de Masquefa



TAOENT-2012002478/1
26/04/12 11:08

C/08x

Ajuntament de Masquefa
Il·lm. Sr. Xavier Boquete Saiz
Major, 91-93
08783 Masquefa

Assumpte: Tramesa informe urbanístic territorial
Ref: URB.163-10

Us trametem, adjunt, l'informe sobre Pla especial urbanístic affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, del terme municipal que presidia, en compliment de la disposició addicional cinquena, apartat d), de la Llei 6/2009, de 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.

La directora dels Serveis Territorials
a la Catalunya Central

Mercè Terradellas i Vilaró

Manresa, 17 d'abril de 2012

Generalitat de Catalunya Departament de Territori i Sostenibilitat Serveis Territorials a la Catalunya Central	
Núm. 0868E-	203-2012
Data 20-4-12	Hora 12:11:53
Registre d'entrada	
004704	





INFORME SOBRE EL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AFFINITY EN SÒL NO URBANITZABLE A LA PARCEL·LA 7 POLÍGON 10, AL TERME MUNICIPAL DE MASQUEFA

1. Identificació de l'expedient

Assumpte: Pla especial urbanístic

Municipi: Masquefa (Anoia)

Peticionari: Ajuntament

Referència: OTAABA20100162 (URB 163/10)

2. Antecedents

- En data 20 de juliol de 2010, va tenir entrada al Registre dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a Barcelona (actual Departament de Territori i Sostenibilitat), la sol·licitud d'emissió del document de referència sobre el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, presentada per l'Ajuntament.
- En data 28 de juliol de 2010, es va notificar a l'Ajuntament de Masquefa ofici d'aquesta Oficina Territorial pel qual es requeria la tramesa de l'informe ambiental preliminar del Pla especial urbanístic de referència, al terme municipal de Masquefa, tant en format paper com en suport digital, per tal de poder prosseguir amb la tramitació corresponent.
- En data 29 de novembre de 2010, va tenir entrada al Registre dels Serveis Territorials del Departament de Medi Ambient i Habitatge a Barcelona, informe de la Secretaria de Planificació Territorial sobre l'avanç del Pla especial de referència, de 10 de novembre de 2010, en compliment de la disposició addicional cinquena de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes.
- En data 11 de juliol de 2011, es va notificar a l'Ajuntament de Masquefa ofici d'aquesta Oficina Territorial pel qual es comunicava que un cop transcorregut el termini per aportar la documentació que es va sol·licitar mitjançant ofici de 28 de juliol de 2010, en el termini de 3 mesos es produiria la caducitat del procediment administratiu que es va iniciar i es declararia l'arxiu de les actuacions.
- En data 28 de setembre de 2011, va tenir entrada al Registre de BCN-C/Aragó del Departament de Territori i Sostenibilitat, la sol·licitud de resolució per declarar la no subjecció a avaluació ambiental del Pla especial urbanístic esmentat, presentada per l'Ajuntament. S'adjuntava a la sol·licitud els documents següents: memòria d'ordenació, normes reguladores, informe ambiental, estudi d'impacte i integració paisatgística, estudi d'avaluació de la mobilitat generada, annexes i documentació gràfica.
- En data 14 de desembre de 2011 es va trametre a l'Ajuntament de Masquefa la resolució de la directora general de Polítiques Ambientals del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 17 d'octubre de 2011, sobre la no subjecció a avaluació ambiental del Pla especial de referència, juntament amb l'informe- proposta corresponent.



- En data 22 de desembre de 2011, es va trametre a aquesta Oficina Territorial la sol·licitud d'informe sobre el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en data 28 de novembre de 2011, i presentada per l'Ajuntament al Registre de BCN - C/Aragó del Departament de Territori i Sostenibilitat en data 29 de novembre de 2011. S'adjuntava a la sol·licitud la memòria del Pla especial, l'informe ambiental, l'estudi d'impacte i integració paisatgística i els plànols corresponents, en suport digital.
- En data 20 de gener de 2012, va tenir entrada al Registre de BCN - C/Aragó del Departament de Territori i Sostenibilitat, informe de l'Agència Catalana de l'Aigua sobre el Pla especial de referència, de 12 de gener de 2012.

3. Fonaments de dret

Aquest informe s'emet en compliment d'allò que determina l'article 85.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'Urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, de 22 de febrer, i en virtut d'allò previst en l'article 49 del Decret 342/2011, de 17 de maig, de reestructuració del Departament de Territori i Sostenibilitat, segons el qual correspon a les oficines territorials d'acció i avaluació ambiental l'emissió dels informes sobre els plans, programes i projectes que li siguin requerits.

4. Descripció de la proposta

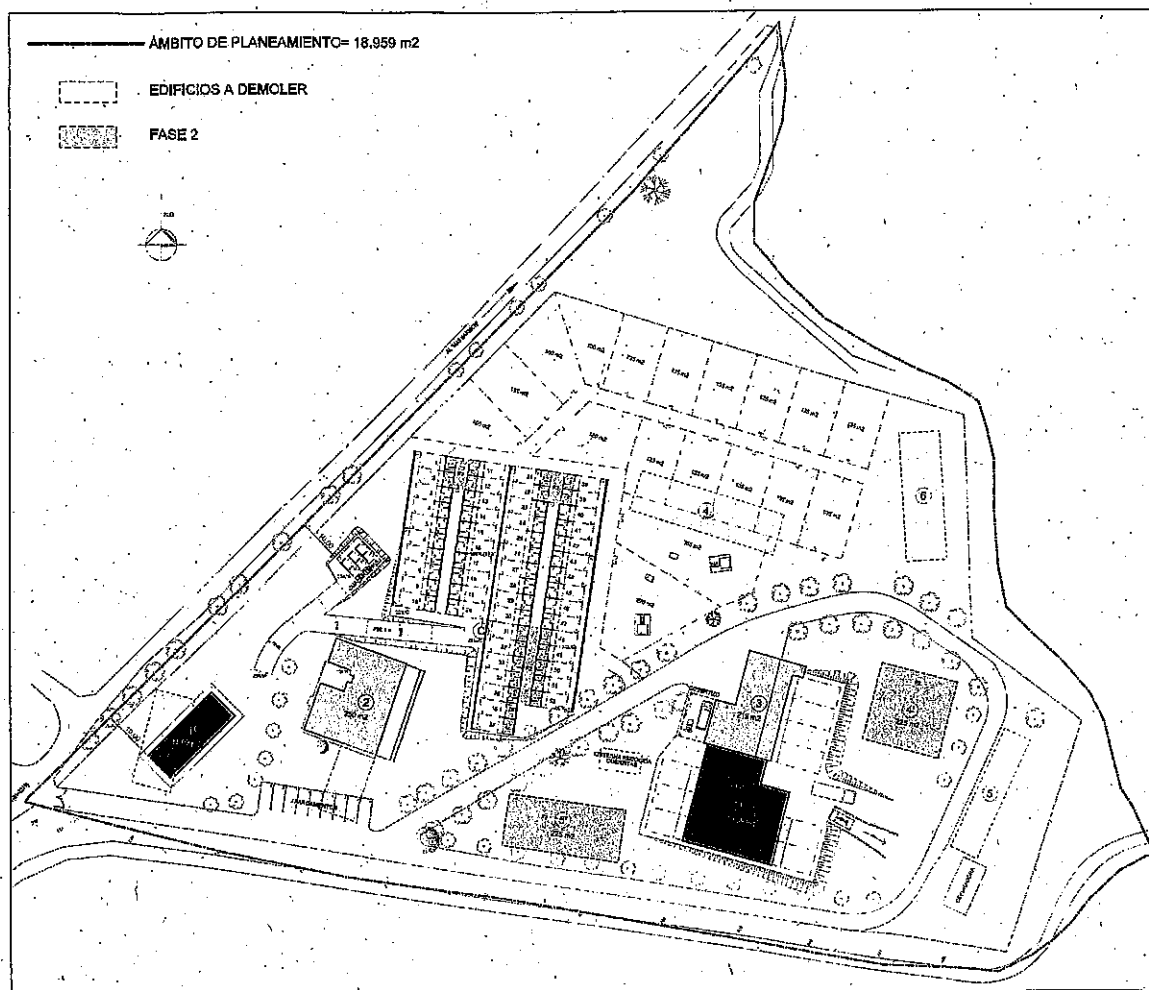
El present Pla especial urbanístic té per objecte establir les condicions específiques per a desenvolupar i ampliar les activitats d'investigació existents del *Centro de Estudios de Dietas de Affinity Petcare*. La superfície de la parcel·la objecte d'estudi és de 18.959 m² i està classificada com a sòl no urbanitzable ordinari (clau 19c) pel planejament general vigent de Masquefa.

Tal com mostra la Imatge 1, les actuacions concretes que es proposen són:

- Demolició dels edificis obsolets i la rehabilitació de les edificacions aprofitables.
- Construcció de noves edificacions adaptades als requeriments funcionals del centre.
- Ordenació dels espais lliures d'edificacions
- Modernització de les infraestructures i serveis, especialment la xarxa de sanejament, tractament d'aigües residuals i xarxa elèctrica.

Per portar a terme aquestes actuacions en les edificacions del conjunt de la finca, es fixen els criteris d'intervenció següents:

- Minimitzar les intervencions en el terreny per reduir costos i respectar el medi natural.
- Mantenir la vialitat i la vegetació existent.
- Minimitzar els moviments de terres per a una incidència mínima sobre el terreny.
- Continuar el model existent basat en petites edificacions aïllades.
- Organitzar les instal·lacions en dos blocs diferenciats (gossos i gats) aprofitant els vials existents
- Utilitzar mòduls prefabricats per a estances dels gossos.



Imatge 1. Proposta d'ordenació del centre Affinity

El quadre comparatiu de superfícies és el següent:

Edifici	superfície actual	superfície proposada	
		(fase 1)	(fase 2)
1 Serveis generals	199,67 m ²	Enderroc	
1' Serveis generals		111,02 m ²	111,02 m ²
2 Palatabilitat de gossos	460,13 m ²	250 m ²	250 m ²
3 Palatabilitat i digestió de gats	219 m ²	219 m ²	219 m ²
3' Edifici ampliació gats		333,35 m ²	333,35 m ²
4 Extensió edifici gats	243,24 m ²	243,24 m ²	Enderroc
4' Edifici digestibilitat gossos			225 m ²
5 Digestibilitat de gossos	209,58 m ²	209,58 m ²	Enderroc
5' Edifici previst			225 m ²
6 Taller i magatzem general	192,66 m ²	192,66 m ²	Enderroc
C Edifici canils prefabricats gossos		324 m ²	511,50 m ²
Total	1.524,28 m²	1.882,85 m²	1.874,87 m²

Pel que fa a les condicions d'edificació, la normativa urbanística del Pla estableix el tipus d'ordenació en edificació aïllada, amb un sostre edificable màxim de 2.000 m² i una alçada màxima de 6 m (PB + 1P).



5. Anàlisi ambiental

En primer lloc, cal indicar que aquesta Oficina Territorial va informar, en data 27 de maig de 2011, el projecte en sòl no urbanitzable per a la rehabilitació i ampliació de les instal·lacions del Masquefa Paltest Center, propietat de l'empresa Affinity Pet Care.

L'esmentat informe va establir un seguit de consideracions, entre les quals destaca el requeriment d'implantar les tanques estrictament necessàries, garantint un tractament adequat i la permeabilitat de la petita fauna, així com evitar impermeabilitzar els espais d'aparcament i camins per tal de no disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl. Posteriorment, aquest projecte fou aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en sessió de 15 de juny de 2011, amb el benentès que l'atorgament de la llicència municipal hauria de vetllar pel compliment de les condicions i recomanacions dels informes sectorials recaptats.

En el cas que ara ens ocupa, el present Pla especial urbanístic recull les intervencions proposades per l'esmentat projecte en sòl no urbanitzable, i addicionalment, preveu una ampliació dels canils per a gossos i dels espais lliures destinats a l'ensinistrament, així com l'enderroc de diverses edificacions existents i la construcció de dues noves edificacions. Pel que fa a les consideracions contingudes en l'informe sobre el projecte en sòl no urbanitzable, es constata que han estat incorporades en l'informe ambiental aportat com a objectius específics del Pla especial.

Així, cal tenir en compte que l'objectiu de l'actuació és la millora i reforma de les instal·lacions actuals; i, tal com es desprèn de la Imatge 3, el Pla especial preveu la modificació d'un espai ja alterat per la mateixa activitat.

Concretament, en relació amb les superfícies construïdes, es preveu la reordenació de les edificacions existents, eliminant les que es troben en pitjor estat, i preveient-ne de noves adaptades als requeriments funcionals de l'activitat. D'altra banda, la intervenció exterior en es limita a la creació d'una sèrie d'àrees d'ensinistrament i joc, tancades mitjançant enreixat de simple torsió i pavimentades amb sauló; mantenint, en la resta d'espais lliures de la finca, la coberta vegetal existent.

En un altre de coses, cal dir que, segons el Pla territorial parcial de les Comarques centrals, aprovat definitivament per acord de Govern de la Generalitat de Catalunya, de 16 de setembre de 2008, els sòls del Pla especial s'inclouen dins del sistema d'espais oberts en la categoria de sòls de protecció territorial d'interès agrari i/o paisatgístic. D'acord amb l'informe de la Secretaria de Planificació Territorial, la normativa del PTPCC inclou les edificacions previstes en aquesta finca en la categoria B de l'article 2.5, enteses com aquelles edificacions que no aporten qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic. A més, la normativa estableix que aquestes estaran subjectes a una autorització restringida i hauran de prestar especial atenció a la integració paisatgística.

Pel que fa a l'anàlisi ambiental, es constata que l'actuació proposada no afecta a cap espai inclòs en el PEIN (Pla d'Espais d'Interès Natural) o en la xarxa Natura 2000, ni a àrees d'especial protecció designades en aplicació de les Directives 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE) i 92/43/CE, de 21 de maig de 1992, relativa a la conservació dels hàbitats naturals i de la fauna i flora silvestre (modificada per la Directiva 97/62/CEE). Tampoc s'hi identifiquen espais d'interès geològic, forests d'utilitat pública, aqüífers protegits o espais inclosos en l'Inventari de zones humides de Catalunya.



L'àmbit d'actuació es localitza al sud del terme municipal de Masquefa, en una finca envoltada per camps de vinya i una zona forestal anomenada Bosc de la Vinya del Borreguer, formada per pi blanc i alzina. Tal com mostra la Imatge 2, actualment existeixen 6 edificacions aïllades, on s'hi desenvolupen tasques d'investigació relacionades amb dietes per a animals; i l'accés a les instal·lacions es realitza a través d'un camí no pavimentat.

Val a dir que la vegetació forestal existent a l'oest de la finca es troba catalogada com a hàbitat d'interès comunitari (HIC) no prioritari corresponents a pinedes mediterrànies (codi 9540). No obstant això, d'acord amb el plànol d'ordenació aportat, es considera que les actuacions proposades no tindran afectacions sobre l'hàbitat esmentat.

D'altra banda, cal dir que el municipi de Masquefa està classificat com a zona d'alt risc d'incendi forestal d'acord amb el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals. Tanmateix, segons el mapa de perill bàsic d'incendi forestal, s'ha comprovat que l'àmbit d'actuació se situa sobre terrenys que presenten risc baix d'incendi forestal, atès el seu caràcter exclusivament agrícola.



Imatge 2. Estat actual de l'àmbit d'actuació



Imatge 3. Instal·lacions proposades

Pel que fa a la fauna potencialment present, cal destacar que la totalitat de l'àmbit es localitza en un entorn identificat com a àrea de campeig de l'àliga cuabarrada (*Hieraaetus fasciatus*) (codi BP-7), rapinyaire catalogat com a espècie d'interès comunitari que ha de ser objecte de mesures especials quant a la conservació dels seus hàbitats, segons l'annex I de la Directiva 79/409/CEE, de 2 d'abril de 1979, relativa a la conservació de les aus silvestres (modificada per la Directiva 97/49/CEE).

En matèria de connectivitat ecològica, l'informe ambiental aportat exposa que la finca no es troba integrada en cap dels corredors de valor per a la connectivitat definits pel planejament territorial; i alhora, considera que el desenvolupament del Pla no suposarà cap afectació sobre la connectivitat, atès que les actuacions es limiten a l'àmbit ja ocupat per l'activitat existent.

En relació amb la hidrografia, malgrat que per l'àmbit d'actuació no hi transcorre cap curs d'aigua superficial, la documentació aportada destaca la proximitat del torrent de ca l'Esteve al sud-est de l'àmbit, sense que les intervencions previstes en el present pla generin cap



afectació sobre el mateix. Així mateix, es constata que l'àmbit no es troba afectat per risc d'inundació.

Respecte l'abastament d'aigua, aquest es realitza mitjançant la captació directa des d'un pou present a la mateixa finca, atès que no hi ha xarxa de subministrament. Pel que fa al sanejament, la finca disposa d'un sistema de fosses sèptiques individuals per a cada edifici, les aigües dels quals són recollides periòdicament per part d'empreses especialitzades. De tota manera, s'escau posar de relleu que el present Pla especial preveu la construcció d'un sistema de sanejament separatiu consistent, d'una banda, en la recollida de les aigües pluvials i de neteja per a ser reutilitzades i, d'altra banda, en la derivació de les aigües residuals cap a una depuradora compacta on seran tractades i, posteriorment, reutilitzades en les tasques de neteja i reg de les zones verdes.

En qualsevol cas, en relació amb les matèries referents al cicle integral de l'aigua, es constata que s'ha recaptat informe favorable de l'Agència Catalana de l'Aigua, de 12 de gener de 2012.

Respecte el paisatge, cal dir que el Pla especial urbanístic incorpora un estudi d'impacte i integració paisatgística, on es proposen mesures de caràcter preventiu per tal de minimitzar qualsevol afectació sobre el paisatge de l'entorn. A grans trets, l'estudi opta per una estratègia d'harmonització i estableix criteris com l'ús de colors naturals (verd i fusta) o discrets (gris fosc) en les noves edificacions, el soterrament de totes les instal·lacions aèries o el tractament dels desnivells que es puguin generar mitjançant talussos enjardinats.

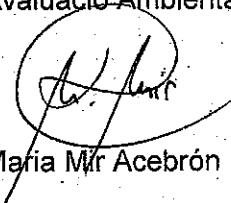
Així doncs, es considera que el desenvolupament del present Pla especial no produirà efectes ambientals significatius. De tota manera, es recorda que caldrà contemplar les mesures de protecció ambiental contingudes en l'apartat 6 de l'informe ambiental del Pla, i donar compliment a la normativa ambiental vigent.

6. Conclusions

Vistes aquestes circumstàncies, i un cop fetes les consideracions exposades en els apartats anteriors, s'informa favorablement el Pla especial urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7 polígon 10, al terme municipal de Masquefa, amb el benentès que en el desenvolupament de la proposta es donarà compliment a les mesures de protecció ambiental previstes en l'informe ambiental aportat.

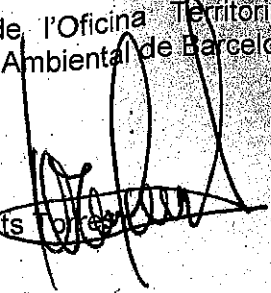
Barcelona, 28 de març de 2012

La tècnica de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona


Maria Mir Acebrón

Vist i plau

La cap de l'Oficina Territorial d'Acció i
Avaluació Ambiental de Barcelona (e/r)


Laura Fonts



Pla Especial Urbanístic Pla Especial Affinity en SNU parc. 7 polígon 19

En relació amb el present Pla Especial Affinity en SNU parc 7 polígon 19, aprovat inicialment el 28 de novembre de 2011 pel Ple de l'Ajuntament de Masquefa, pel que fa a la planificació viària cal fer esment del següent:

1- Carreteres afectades:

L'accés al sector objecte del pla especial es realitza per la carretera BV-2249, titularitat de la Diputació de Barcelona, i mitjançant les pistes rurals de la finca Mas Bernic.

Aquest accés és confrontant a l'àmbit del Clot del Xarel·lo desenvolupat mitjançant el pla parcial aprovat el 19 de març de 2009 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

Les servituds de la carretera BV-2249 es troben fixades en el Decret legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de carreteres de Catalunya (TRLR), i no afecten l'àmbit del pla especial.

2- Previsions de planejament afectades:

Tant el Pla d'Infraestructures de transport de Catalunya, aprovat definitivament pel decret de govern 310/2006, de 25 de juliol, com el Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat pel Govern de Catalunya el 20 d'abril de 2010, inclouen una via de connexió entre Vilafranca i Abrera, la futura A-7.

El Ministeri de Foment, com a administració titular d'aquesta futura via, n'impulsa la redacció de l'estudi informatiu. Les alternatives que s'estan considerant no afecten l'àmbit del pla especial, però en poden afectar l'accés actual, de la mateixa manera que ho fa la reserva viària inclosa al planejament actual en la seva connexió amb la BV-2249.

Conclusió

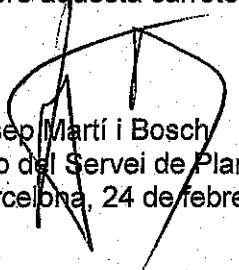
Les actuacions que es plantegen al Pla Especial Affinity en SNU parc 7 polígon 19 no es veuen directament afectades per cap previsió viària, però l'accés a la finca se'n podria veure afectat atesa la seva proximitat a l'enllaç previst pel planejament vigent de la carretera BV-2249 amb la futura via entre Vilafranca i Abrera. Per aquest motiu caldria que el Ministeri de Foment emetés informe al respecte.



Direcció General de Carreteres

Subdirecció General de Planificació i Projectes

D'acord amb l'article 6 del Text refós de la Llei de carreteres de Catalunya, aprovat mitjançant el Decret Legislatiu 2/2009, de 25 d'agost, la Diputació de Barcelona és titular de la carretera BV-2249 i per tant, en relació amb la incidència de la proposta del pla especial sobre aquesta carretera, caldrà obtenir l'informe preceptiu d'aquest organisme.



Josep Martí i Bosch
Cap del Servei de Planificació
Barcelona, 24 de febrer de 2012



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i Sostenibilitat
Direcció General de Carreteres
Subdirecció General de Planificació i Projectes



Ajuntament de Masquefa



TAOENT-2012002582/1
04/05/12 09:30

C10A

Ajuntament de Masquefa
C/ Major, 93
08783 MASQUEFA

Senyors,

En relació al **Pla Especial Urbanístic Affinity en SNU parc. 7 polígon 19**, us adjuntem l'informe complementari emès per aquest Servei de Planificació en data 25 d'abril de 2012.

Atentament,


Josep Martí i Bosch
Cap del Servei de Planificació
Barcelona, 2 de maig de 2012

Generalitat de Catalunya
Departament de Territori i
Sostenibilitat (BCN-Av. J.
Tarradellas)

Número: 03655/20213/2012
Data: 02/05/2012 10:32:44

Registre de sortida



Direcció General de Carreteres

Subdirecció General de Planificació i Projectes

Informe

IP-2012-043

Terme municipal

Masquefa

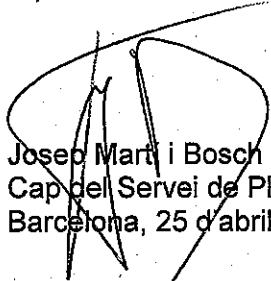
Expedient

RT

JM

Informe Complementari. Pla especial urbanístic Affinity en SNU parc. 7 polígon 19

En complement a l'informe número IP-2012-010 emès per aquest Servei de Planificació el 24 de febrer de 2012 sobre el Pla especial Affinity en SNU parcel·la 7, polígon 19, cal indicar que atès que l'àmbit del Pla especial no resulta afectat pel corredor de la futura autovia entre Vilafranca del Penedès i Abrera i atès que l'àmbit té actualment accés a la carretera BV-2249, és considera suficient per valorar-ne la incidència sobre la xarxa viària, l'informe de la Diputació de Barcelona, titular de la carretera esmentada.


Josep Martí i Bosch
Cap del Servei de Planificació
Barcelona, 25 d'abril de 2012



Ajuntament de Masquefa



TAOENT-2012002582/2
04/05/12 09:30



Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Ramaderia,
Pesca, Alimentació i Medi Natural
**Direcció General
de Desenvolupament Rural**



Generalitat de Catalunya
Departament d'Agricultura, Ramaderia,
Pesca, Alimentació i Medi Natural
Núm. S0005- 2882/2012
Data 3/2/12 Hora
Registre de sortida



Ajuntament de Masquefa

Il.lm. Sr. Xavier Boquete i Saiz
Alcalde de Masquefa
Major, 93
08783 Masquefa



TAOENT-2012000824/1
09/02/12 15:01

C/1084

Benvolgut alcalde,

Us trameto, adjunt, l'informe emès pel personal tècnic de la Direcció General de Desenvolupament Rural, respecte al **"Projecte de Pla Especial Urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable a la parcel·la 7, polígon 19, al terme municipal de Masquefa"**.

Resto a la vostra disposició per a qualsevol aclariment sobre la qüestió que ens ocupa.

Rebeu una cordial salutació,

Jordi Sala i Casarramona
Director general

Barcelona, 2 de febrer de 2012



INFORME SOBRE EL PROJECTE DE PLA ESPECIAL URBANÍSTIC AFFINITY EN SÒL NO URBANITZABLE A LA PARCEL·LA 7, POLÍGON 19, AL TERME MUNICIPAL DE MASQUEFA.

1. Antecedents.

En data 29 de novembre de 2011 entra als SSCC del DAAM, sol·licitud d'informe urbanístic preceptiu de l'ajuntament de Masquefa, d'acord amb l'article 85.5 del text refós 1/2010 de la Llei d'urbanisme, del "Projecte de Pla Especial Urbanístic Affinity en sòl no urbanitzable, a la parcel·la 7, polígon 19, al terme municipal de Masquefa".

2. Característiques.

Promotor: AFFINITY PETCARE, S.A.

Emplacament: Finca amb referència cadastral 08118A00700019, de 18.959 m² de superfície, situada a la parcel·la 7, polígon 19, al sud del casc urbà de Masquefa, envoltada per les vinyes de Mas Bernic, i al seu oest hi trobem el Bosc e la Vinya del Borreguer.

La finca està qualificada com a sòl no urbanitzable ordinari, clau 19 c.

El promotor és arrendatari de la finca on està previst realitzar les actuacions, que és propietat de René Barbier S.A.

El promotor del projecte vol modernitzar, adequar i racionalitzar les actuals instal·lacions d'un centre d'investigació de dietes per mascotes (gats i gossos) mitjançant les següents actuacions:

- Enderroc dels edificis que han quedat obsolets i rehabilitació dels aprofitables.
- Construir noves edificacions adaptades als requeriments actuals.
- Organització de l'espai lliure d'edificació per disposar parcs ballats per a l'ensinistrament i jocs d'habilitat en diferents grups de gossos.

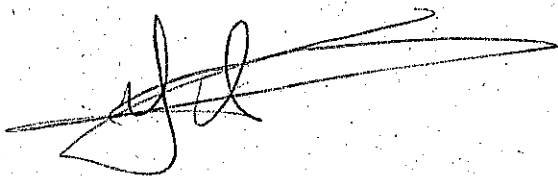
Quadre de superfícies actuals i previstes

	Sup construïda actual (m ²)	Sup construïda proposada fase 1 (m ²)	Sup construïda proposada fase 2
Serveis generals	199,67	enderroc	
Serveis generals		111,02	111,02
Palatabilitat de gossos	460,13	250,00	250,00
Palatabilitat i digestibilitat de gats	219,00	219,00	219,00
Edifici ampliació gats		333,35	333,35
Extensió edifici gats	243,24	243,24	enderroc
Edifici digestibilitat gossos			225,00
Digestibilitat de gossos	209,58	209,58	enderroc
Edifici previst			225,00
Taller i magatzem general	192,66	192,66	enderroc
Edifici canils prefabricats gossos		324,00	511,5
Total	1524,28	1882,85	1874,87

La superfície total una vegada realitzades les actuacions serà de **1.874,87 m²**, representant un augment de superfície de 350,59 m² respecte l'actual. El sostre màxim edificable establert per la normativa vigent és de 2.000 m²

3. Conclusions i proposta.

Al tractar-se d'una ampliació d'una activitat existent i d'acord amb raons econòmiques i socials, i d'acord amb l'article 48.1.a del decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme s'informa **FAVORABLEMENT** el present projecte. La llicència municipal estarà **condicionada** exclusivament a la finalitat indicada.



Horacio Otero Sáez
Responsable de Planificació, Coordinació i Inspecció
Barcelona, 16 de gener de 2012

9 Augels



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Provença, 204-208
08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F
www.gencat.r

Expedient: **UDPH2011005035**
Procediment: **Informes urbanístics**
Assumpte: **Notificació d'informe**
Document: **4443145**



Ajuntament de Masquefa



TAOENT-2012000410/1
23/01/12 15:15



CD080070882000004443145

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

**CARRER MAJOR, 91-93
08783 MASQUEFA
BARCELONA**

08x

Us trameto adjunt l'informe emès el 12 de gener de 2012 per aquesta Unitat en relació amb
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PLA ESPECIAL AFFINITY EN SNU PARC. 7 POLÍGON 10
DE MASQUEFA per al vostre coneixement i efectes.

109

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic de
la Demarcació Llobregat-Foix

José Alcarria Hidalgo

Generalitat de Catalunya
Agència Catalana de l'Aigua

Número: 01385 / 1.505 / 2012
Data: 18-01-2012 Hora: 13:47:37

Registre de Sortida

Barcelona, 16 de gener de 2012

Aquest document incorpora la firma digital avançada i la seva ubicació està al servidor amb nom Mabraca12 de la Seu Central de l'Agència Catalana de l'Aigua.



**Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat**



**Agència Catalana
de l'Aigua**

Provença, 204-208
08036 Barcelona
Tel. 93 567 28 00
Fax 93 567 27 80
NIF Q 0801031 F
www.gencat.cat/aca

Expedient: **UDPH2011005035**

Procediment: **Informes urbanístics**

Assumpte: **Pla Especial urbanístic Pla especial Affinity en SNU**

PARC. 7 Polígon 19

Document: **4440424**



Ajuntament de Masquefa



TAOENT-2012000410/2
23/01/12 15:15

Identificació

Informe urbanístic sobre el Pla Especial urbanístic Pla especial Affinity en SNU PARC. 7 Polígon 19 de l'expedient UDPH2011005035 a petició de l'Ajuntament de Masquefa.

Antecedents

Amb data de registre d'entrada 29-11-11 l'Ajuntament de Masquefa va sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) informe respecte Pla especial Affinity en SNU PARC. 7 Polígon 10, amb data de novembre del 2011.

Aquesta Agència va emetre un primer informe el 14 de desembre de 2011 de l'assumpte de referència amb N° de document 4418645.

Amb data de registre d'entrada 27-12-11 l'Ajuntament de Masquefa va sol·licitar a l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA) esmenar un error en la sol·licitud de l'informe on el polígon era el 19 no el 10, del Pla especial Affinity en SNU PARC. 7 Polígon 19, amb data de novembre del 2011.

El present informe amb número 4440424, invalida l'informe 4418645 d'aquest expedient, UDPH2011005035.

Quadre dels nous desenvolupaments urbanístics proposats:

- Descripció del planejament parcial

EDIFICIO	SUP. CONSTRUIDA ACTUAL (m2)	SUP. CONSTRUIDA PROPUESTA FASE 1 (m2)	SUP. CONSTRUIDA PROPUESTA FASE 2 (m2)
1 SERVEIS GENERALS	199.67	demolició	
1' SERVICIOS GENERALES		111.02	111.02
2 PALATABILIDAD DE PERROS	460.13	250	250
3 PALATABILIDAD Y DIGESTIBILIDAD DE GATOS	219	219	219
3' EDIFICIO AMPLIACIÓN GATOS		333.35	333.35
4 EXTENSIÓN EDIFICIO GATOS	243.24	243.24	demolició
4' EDIFICIO DIGESTIBILIDAD PERROS			225
5 DIGESTIBILIDAD DE PERROS	209.58	209.58	demolició
5' EDIFICIO PREVISTO			225
6 TALLER Y ALMACÉN GENERAL	192.66	192.66	demolició
C EDIFICIO CANILES PREFABRICADOS PERROS		324	511.5
TOTAL	1524.28	1882.85	1874.87
TOTAL PREVISIÓN FINAL		1874.87<2000 m2	



**Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat**



Marc legal

Cal tenir en compte el marc legal europeu establert per la Directiva Marc de l'Aigua (2000/60/CE; DOCE, 2000) (en endavant, DMA) transposada a l'ordenament jurídic estatal, en el text refós de la Llei d'aigües (TRLA) 1/2001 de 20 de juliol, mitjançant l'article 129 de la Llei 62/2003 de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE núm. 313, de 31 de desembre de 2003). Aquesta normativa europea estableix un marc d'actuació comú sobre la gestió de l'aigua a tots els Estats membres de la Unió Europea. L'aigua deixa de ser vista exclusivament com a recurs, i és contemplada com a element bàsic dels ecosistemes hídrics i part fonamental per aconseguir d'una bona qualitat ambiental que, alhora, garanteix el recurs. En aquesta normativa els aspectes biològics, i també els hidromorfològics, prenen rellevància en la diagnosi integrada de la qualitat, juntament amb els ja tradicionalment usats indicadors fisicoquímics i substàncies prioritàries o contaminants tòxics i persistents (alguns, de nova inclusió). La DMA proposa la regulació de l'ús de l'aigua i dels espais associats a partir de la capacitat que tenen per suportar diferents tipus de pressions i impactes. D'aquesta manera, es promou i garanteix l'explotació i ús del medi de manera responsable, racional i sostenible.

Segons el document IMPRESS redactat dins del marc d'aplicació de la Directiva Marc, el nivell d'Estat Ecològic definit a la massa d'aigua de Masquefa del Torrent de la Font Santa és defineix com a nivell d'impactes mig, fet pel que s'hauran d'adoptar mesures per millorar aquest nivell, i caldrà realitzar actuacions que vagin encaminades a obtenir el bon Estat Ecològic d'aquesta massa d'aigua abans del 22 de desembre de 2015.

Domini Públic Hidràulic i Zona de Policia

Les lleres públiques més destacades en aquest pla parcial és Torrent de Ca l'Esteve.

Tal com les defineix l'article 5 del TRLA, les lleres de domini privat són aquelles per on hi discorre ocasionalment aigua de pluja i, des del seu origen, travessen només finques particulars. Pel que fa a les obres i actuacions que s'autoritzen en aquestes lleres, s'aplicarà el que s'estableix a l'article 5 del TRLA.

L'article 6 del RDPH (Reglament del Domini Públic Hidràulic) defineix els marges com els terrenys que termenegen amb les lleres públiques, i estableix que, en tota la seva extensió longitudinal, els marges estan subjectes a:

- a) una zona de servitud de 5 m d'amplada per a ús públic, regulada al RDPH
- b) una zona de policia de 100 m d'amplada on es condicionarà l'ús del sòl i de les activitats que s'hi desenvolupin

La zona de servitud té les finalitats establertes a l'article 7.1 del RDPH, i ha de quedar lliure de qualsevol construcció i edificació, i ser apta i practicable en tot moment. Qualsevol actuació en zona de servitud estarà sotmesa a l'especificat a l'article 7.2 del RDPH. La plantació d'espècies arbòries en aquesta zona requerirà l'autorització de l'ACA.

Amb la finalitat de protegir el domini públic hidràulic i el règim de corrents, l'article 9 del RDPH estableix que a la zona de policia de 100m d'amplada les següents activitats i usos del sòl resten sotmeses al que diu el RDPH:





- a) Les alteracions substancials del relleu del terreny
- b) Les extraccions d'àrids
- c) Les construccions de qualsevol tipus, ja tinguin un caràcter definitiu o provisional
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per al corrent en règim d'avingudes, o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic

Per realitzar obres en zona de policia de lleres cal disposar de l'autorització de l'ACA, a no ser que el Pla d'Ordenació Urbana corresponent, o d'altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració, hagin estat ja informats per l'ACA i s'hagin recollit les previsions formulades en aquests informes (article 78.1 RDPH). Totes aquestes obres es regiran pel que estableixen els articles 52 a 54, 78 i 79 del RDPH.

En qualsevol cas, totes les obres que s'hagin de realitzar en zona de domini públic hidràulic caldrà que tinguin l'autorització expressa d'aquesta Agència, excepte els casos en què l'informe exclogui expressament aquesta necessitat.

- **Guies tècniques de l'ACA:**

Tant les obres de pas (ponts, viaductes, obres de drenatge menors, obres de fàbrica en camins rurals, i les seves modificacions, guals, etc), com els encreuaments de conduccions o serveis sota lleres, caldrà que es facin d'acord amb el document tècnic redactat per l'ACA ***"Guia tècnica. Recomanacions tècniques per al disseny d'infraestructures que interfereixen amb l'espai fluvial"***.

Els càlculs hidrològics i hidràulics es faran d'acord amb el que estableix el document tècnic ***"Guia tècnica. Recomanacions tècniques per als estudis d'inundabilitat d'àmbit local"***, aprovat per l'ACA.

Abastament d'aigua

La zona s'abasteix a partir d'un pou propi i així continuarà ja que no està previst que hi arribi la xarxa municipal.

L'actual captació subterrània té la inscripció: A-0010418 de l'expedient CC2002000273, amb un volum màxim de 13.500m³/any i un cabal mitjà de 2.78l/s.

Sanejament

Caldrà preveure una xarxa separativa d'aigües residuals i pluvials.

- **Aigües Residuals**

Actualment es disposa d'un sistema de **sanejament** a partir de fosses sèptiques individuals per a cada edifici, les aigües de les quals són recollides periòdicament per part d'empreses especialitzades. En el nou projecte està planificada una estació depuradora compacta a instal·lar a l'interior de la parcel·la, i la posterior reutilització d'aquestes aigües per a usos de neteja de les instal·lacions i reg de les zones verdes.





- - Aigües Pluvials

La xarxa d'aigües pluvials haurà de disposar prèviament als seus punts d'abocament al medi d'un sobreexidor que contempli els elements adients per a la retenció de flotants, sòlids arrossegats i lixiviats urbans, així com el corresponent brocal de sortida amb les estructures necessàries de transició, dissipació d'energia i protecció de marges i llera per a no ocasionar afeccions sobre els terrenys de DPH ni a tercers.

El projecte que es presenta derivarà del desenvolupament d'aquest PFU preveu la instal·lació d'un nou sistema de sanejament separatiu. Així, es preveu la recollida de les aigües pluvials de les cobertes i les procedents de la neteja per a ser reutilitzades una vegada depurades.

Hidrologia-hidràulica. Inundabilitat

La part de l'àmbit a menor cota es troba 10 metres més alta que la llera més pròxima. En conseqüència es considera que l'àmbit es troba fora de la zona inundable per 500 anys de període de retorn.

Afeccions mediambientals

L'àmbit es troba fora de zona PEIN (Pla d'espais d'interès natural), Xarxa Natura 2000 i zones humides de l'inventari.

El planejament proposat es compatible amb el criteris d'intervenció dels espais fluvials de l'ACA de març de 2002.

Amb data de 13 d'octubre de 2010 els Serveis Territorials de Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat emeten informe respecte a l'assumpte de referència.

Si, de conformitat amb la legislació ambiental d'impacte ambiental vigent, és necessària la corresponent declaració d'impacte ambiental, correspondrà al Departament de Territori i Sostenibilitat efectuar la preceptiva valoració.

Així mateix, cal recordar que en el cas que el pla sigui objecte d'avaluació ambiental de conformitat amb la disposició transitòria sisena del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat per Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, caldrà evacuar el preceptiu tràmit d'avaluació ambiental davant del Departament de Territori i Sostenibilitat.





Conclusions

De conformitat amb tot l'exposat en aquest informe del Pla Especial urbanístic Pla especial Affinity en SNU PARC. 7 Polígon 19 conclou:

Pel que fa a l'abastament, s'informa favorablement.

Respecte el sanejament, s'informa favorablement. Atès que es preveu la instal·lació d'una depuradora pròpia s'haurà de demanar segons l'ús de l'aigua resultant: si el 100% s'utilitza per a regar s'haurà de demanar una concessió, si el 100% s'aboca a llera s'haurà de demanar un permís d'abocament, i si d'aquests usos fossin mixtes s'hauria demanar amb dos autoritzacions.

Pel que fa a la inundabilitat, s'informa favorablement.

En relació amb les afeccions mediambientals, s'informa favorablement.

En tot cas, el domini públic hidràulic no computarà a efectes de repartiment de càrregues i beneficis.

Per delegació (Resolució
MAH/3699/2010, de 15 de novembre.
DOGC 5761 de 23.11.10)

El Tècnic Unitat Gestió del
DPH Demarcació Territorial
Llobregat-Foix

Jaume Delclòs i Ayats

El Cap de la Unitat de Gestió
del Domini Públic Hidràulic
de la Demarcació Llobregat-
Foix

José Alcarria Hidalgo

El Cap de la Demarcació
Territorial de Llobregat-Foix i
Tordera-Besòs

Josep Ma. Aguiló i Saün

Barcelona, 12 de gener de 2012





IGC
Institut Geològic
de Catalunya

PG-0716/2011

Antònia Vidal Vinaixa
AJUNTAMENT DE MASQUEFA
Major, 93
08783 MASQUEFA



Generalitat de Catalunya
Departament de Territori
i Sostenibilitat
Institut Geològic de Catalunya

Número: 0578S / 213 / 2012
Data: 16/01/2012 Hora: 15.14h
Registre de sortida

Senyora,

Per tal que hi doneu el tràmit adient, em plau trametre-us, adjunt, l'informe emès per l'Institut Geològic de Catalunya conforme el Pla especial urbanístic pla especial Affinity en SNU parcel·la 7 polígon 19 al terme municipal de Masquefa, no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.

Atentament,

Xavier Berástegui i Batalla
Subdirector Tècnic

Barcelona, 28 de desembre de 2011



Ajuntament de Masquefa

Balmes, 209-211
08006 Barcelona
Tel 93 553 84 30
Fax 93 553 84 40
www.igc.cat

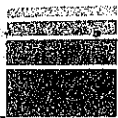


TAOENT-2012000311/1
18/01/12 14:22

/08*



Generalitat
de Catalunya

**IGC**Institut Geològic
de Catalunya

Sol·licitat per: AJUNTAMENT DE
MASQUEFA

Referència: Informe tècnic PG-0716/2011

Assumpte: Pla especial urbanístic pla
especial Affinity en SNU parcel·la 7 polígon 19
al terme municipal de Masquefa

De conformitat el que preveuen els articles 48.1.f, 49 i 50 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, un cop contrastat el Pla especial urbanístic pla especial Affinity en SNU parcel·la 7 polígon 19 al terme municipal de Masquefa, amb les dades geològiques de què disposa l'Institut Geològic de Catalunya, us informem que l'actuació proposada no afecta cap jaciment paleontològic o punt d'interès geològic.

El Subdirector Tècnic

Generalitat de Catalunya
Institut Geològic de
Catalunya

Xavier Berástegui i Batalla

Barcelona, 28 de desembre de 2011

Balmes, 209-211
08006 Barcelona
Tel 93 553 84 30
Fax 93 553 84 40
www.igc.catGeneralitat
de Catalunya

Ajuntament de Masquefa

TAOENT-2012000311/2
18/01/12 14:22

10. ANEXO: INFORMACIÓN REGISTRAL



Registradores de España

Información Registral

Información Registral expedida por

DAVID MELGAR GARCIA



ASADEF3F103A81E87C572AA43AF308F1P

Registrador de la Propiedad de IGUALADA 2

CAPELLADES 15 - IGUALADA

tlfno: 0034 938048273

correspondiente a la solicitud formulada por

FREIXENET S.A.

con DNI/CIF: A08018939

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad, o limitaciones

Identificador de la solicitud: P33PM32N

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE IGUALADA Nº.2

NOTA INFORMATIVA DE DOMINIO Y DE CARGAS



ASADCF3F103A81E87C572AA43AF306F1P

Página

Fecha 12/11/2011

Hora 14:00

DATOS REGISTRALES

Tomo 1416 Libro 61 Folio 62

Finca : 3708 de Masquefa

IDUFIR: 08088000276313

Finalidad petición de la nota informativa: Investigación Jurídica sobre el objeto, su titularidad ó limitaciones.

DESCRIPCION

RUSTICA: Porción de terreno ubicado dentro de la heredad llamada "Mas Bernich", sita en el término municipal de Masquefa, partido judicial de Igualada, de superficie DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS METROS CUADRADOS aproximadamente. Formada por dos porciones de terreno separadas entre sí, la primera de dieciocho mil metros cuadrados linda al Norte, partiendo del camino de entrada a la finca, en una línea oblicuo de sesenta y cinco metros y treinta metros respectivamente, con finca de que se segrega; al Este, en una línea de ciento diez metros, con finca de que se segrega; al sur, en una línea de ciento noventa metros por donde discurría un antiguo camino interior de la finca de que se segrega, y al Oeste, en una línea de ciento sesenta y ocho metros que discurre por el linde del camino interior que conduce a la Masia. La segunda de cabida aproximada doscientos metros cuadrados, al Sudoeste de la finca matriz, linda, al Norte, en una línea de venticinco metros, con finca de que se segrega; al Este, en una línea de ocho metros, con finca de que se segrega; al Sur, en una línea de veinticinco metros, con la misma finca de que se segrega; y al Oeste, en una línea de ocho metros, con el propio resto de finca matriz. Referencias Catastrales: 08118A007000030000WJ- polígono 7, parcela 3, subparcela a), y 08118A007000040000WE-polígono 7, parcela 4, subparcelas a), b), c) d) e) y f).

TITULARES ACTUALES



Registradores de España

Nombre..... : RENE BARBIER SA

DNI/NIF..... : C.I.F. A43010438

Título: COMPRAVENTA

Naturaleza Derecho : Nuda propiedad

Participación: Nuda Propiedad

Fecha del Título ..: 21-07-2003

Autoridad: Francisco Javier Ferreres Ortí

Sede Autoridad: Vilafranca del Penedès

Inscripción: 2ª de fecha 17-09-2003

Título: CANCELACION USUFRUCTO

Naturaleza Derecho : Usufructo

Participación: Usufructo

Fecha del Título ..: 15-05-2004

Autoridad: instancia privada

Sede Autoridad: Sant Sadurni d'Anoia

Inscripción: 3ª de fecha 08-06-2004

GRAVADA con las siguientes cargas:

Otras Cargas

Gravada con una servidumbre de paso a favor de la porción de sesenta y dos metros cuadrados que de ella se segrega a favor de la Compañía "Fuerza y Alumbrado, S.A", según la inscripción 16ª de fecha veinte de octubre de mil novecientos cuarenta y uno, en escritura veintidos de julio de mil novecientos cuarenta y uno por el Notario don Federico Trias Giro, al tomo 807, libro 20 de Masquefa, folio 224.

Afección

Afecta, la nuda propiedad, a revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; quedando liberada en cuanto a dos mil seiscientos veinticinco euros por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha diecisiete de septiembre de dos mil tres, extendida al margen de la inscripción 2ª, de la finca número 3708 de Masquefa, al folio 61, del libro 61, tomo 1416.

Afección

Afecta a la revisión por autoliquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D.; quedando liberada en cuanto a tres mil setecientos treinta y ocho euros por autoliquidación; según así resulta de nota de fecha ocho de junio de dos mil cuatro, extendida al margen de la inscripción 3ª, de la finca número 3708 de Masquefa, al folio 62, del libro 61, tomo 1416.



ASADEF3F103A81EB7C572AA43AF308F1P

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



Registradores de España

SIN ASIENTOS PENDIENTES

***** FIN DE LA NOTA INFORMATIVA *****

ADVERTENCIAS



AS4DEF3F103A81E87C572AA43AF308F1P

1.- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

2.- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

3.- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

Esta huella digital -código de barras- asegura la integridad de esta información, que puede ser contrastada con los servicios centrales del Colegio de Registradores, citando el identificador de la solicitud.



GOBIERNO
DE ESPAÑA

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE
HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL
DEL CATASTRO



Sede Electrónica
del Catastro

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA

Municipio de MASQUEFA Provincia de BARCELONA

Solicitante: RENE BARBIER SA

NIF/CIF: A43010438

Finalidad: propia

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08118A007000190000WL

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 19

MAS BERNIC. MASQUEFA [BARCELONA]

USO LOCAL PRINCIPAL

Agrario

AÑO CONSTRUCCIÓN

--

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN

--

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

VALOR SUELO [Eur]

46,26

VALOR CONSTRUCCIÓN [Eur]

0,00

VALOR CATASTRAL [Eur]

46,26

AÑO VALOR

2011

DATOS DE TITULARIDAD

APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL

RENE BARBIER SA

NIF

A43010438

DOMICILIO FISCAL

CR S SADURNI A S PERE RIUDEB 5

08775 TORRELAVIT [BARCELONA]

DERECHO

100,00% de Propiedad

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN

Polígono 7 Parcela 19

MAS BERNIC. MASQUEFA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]

--

SUPERFICIE SUELO [m²]

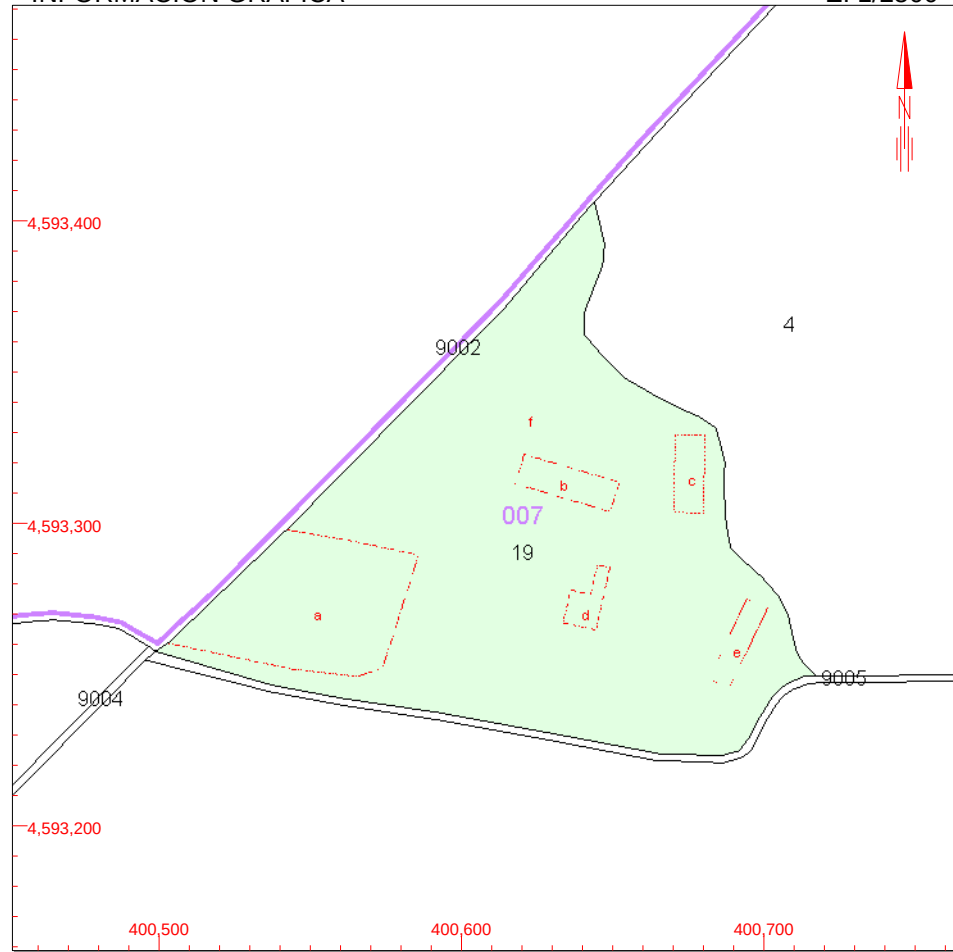
18.959

TIPO DE FINCA

--

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/2500



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos Nacional del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.

400,700 Coordenadas UTM, en metros.

— Límite de Manzana
— Límite de Parcela
— Límite de Construcciones
— Mobiliario y aceras
— Límite zona verde
— Hidrografía

Lunes , 14 de Noviembre de 2011

Este certificado puede ser verificado en:

<http://www.sedecatastro.gob.es>

Código Certificación: b365 62eb b08a e0ec



VER ANEXO DE COLINDANTES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08118A007000190000WL

HOJA 1/1

REFERENCIA CATASTRAL

08118A007000040000WE

NIF

A78522711

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 4

MAS BERNIC. MASQUEFA [BARCELONA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

CHANDON S.A.

DOMICILIO FISCAL

MS CHANDON

SANT CUGAT DE SESGARRIGUES [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m².]

63.528

REFERENCIA CATASTRAL

08118A007090050000WA

NIF

P0811800B

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 9005

-. MASQUEFA [BARCELONA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

DOMICILIO FISCAL

CL MAYOR 93

08783 MASQUEFA [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m².]

1.145

REFERENCIA CATASTRAL

08118A007090020000WU

NIF

P0811800B

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 9002

-. MASQUEFA [BARCELONA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

DOMICILIO FISCAL

CL MAYOR 93

08783 MASQUEFA [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m².]

3.497

REFERENCIA CATASTRAL

08118A007090040000WW

NIF

P0811800B

LOCALIZACIÓN

Polígono 7 Parcela 9004

-. MASQUEFA [BARCELONA]

APELLIDOS Y NOMBRE / RAZÓN SOCIAL

AJUNTAMENT DE MASQUEFA

DOMICILIO FISCAL

CL MAYOR 93

08783 MASQUEFA [BARCELONA]

SUPERFICIE CATASTRAL [m².]

1.307



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
08118A007000190000WL

HOJA 1/1

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.	Subparcela	CC	Cultivo	IP	Super.[Ha]	Super.[m²]	Valor Cat.
a	I-	Improductivo	00	0,2594	2.594	0,00							
b	I-	Improductivo	00	0,0330	330	0,00							
c	I-	Improductivo	00	0,0252	252	0,00							
d	I-	Improductivo	00	0,0166	166	0,00							
e	I-	Improductivo	00	0,0222	222	0,00							
f	E-	Pastos	00	1,5395	15.395	46,26							



**11. ANEXO: DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD DE LA PROPIEDAD Y
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

DECLARACIÓN DE CONFORMIDAD PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL AFFINITY

La empresa René Barbier, S.A., como propietaria de la finca rústica con localización en el Polígono 7 Parcela 19 en el paraje Mas Bernic del municipio de Masquefa (Barcelona), con referencia catastral 08118A00700019 y una superficie de 18.959 m² que incluye 6 subparcelas, declara por la presente su conformidad a que la empresa arrendataria de dicha finca, Affinity Petcare, S.A. proceda a la formulación de un plan especial urbanístico denominado Plan Especial Afinity de cuyo contenido tenemos constancia por el Avance del Plan que se nos ha facilitado al objeto de conocer los objetivos perseguidos por dicho planeamiento.

Todo lo cual declaramos para que conste donde convenga en Sant Sadurní d'Anoia a 16 de Noviembre de 2011.



Fdo. Pedro Ferrer Noguer

Consejero Delegado

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Pedro", written over a faint horizontal line.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Barcelona, 1 de octubre de 2.007.

REUNIDOS**De una parte,**

DON FRANCESC D'ASSÍS ANDREU CIVIT, mayor de edad, con domicilio profesional en Sant Cugat del Vallés, Plaza Xavier Cugat, número 2, Edificio D, planta 3ª, 08174 (Barcelona), y con D.N.I. número 35.087.916-J.

Y de otra parte,

DON PEDRO FERRER NOGUER, mayor de edad, vecino de Barcelona, con domicilio profesional en C/ Joan Sala, número 2; Sant Sadurní d'Anoia (Barcelona), con D.N.I./N.I.F. número 46.324.590-Z.

INTERVIENEN

DON FRANCESC D'ASSÍS ANDREU CIVIT, en nombre y representación de la sociedad española **AFFINITY PETCARE, S.A.** (en adelante: "**AFFINITY**"), con domicilio social en Barcelona, Plaça Xavier Cugat, número 2, Edificio D, planta 3ª, 08174 (Barcelona), inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, volumen 32.672, folio 81, hoja B-217.337 y NIF A-62.295.761.

Está facultado para este acto en virtud de la escritura de poder otorgada el ante el Notario de Barcelona Doña Mª Concepción Alonso Vasallo, el 8 de Agosto de 2.005, bajo el número 1.055 de su protocolo.

DON PEDRO FERRER NOGUER, en nombre y representación de la sociedad Unipersonal "**RENÉ BARBIER, S.A.**" domiciliada en Torrelavit, carretera de St. Sadurní a St. Pere de Riudevitlles, Km. 5, constituida en escritura autorizada por el Notario de Tarragona, Don José Maria Puig Salellas, el día 5 de octubre de 1967, bajo el número 2.600, de orden de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al tomo 11.442, folio 190, hoja número B-47.138, inscripción 42, C.I.F. número A-43010438.

Ejerce el cargo de Consejero-Delegado de la sociedad, para el que fue nombrado en virtud de los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de Socios celebrada con carácter universal el día 19 de octubre de 1999, los cuales fueron elevados a público mediante escritura otorgada el 26 de octubre de 1999 ante el Notario de Sant Sadurní d'Anoia, Doña Maria-Eugenia Rambla Gómez, bajo el número 1.244 de orden de protocolo.

Las partes se reconocen mutuamente plena capacidad para el otorgamiento del presente contrato y a tal efecto

EXPONEN

- I.-** Que RENÉ BARBIER, S.A. es propietaria de una finca, de superficie 18.200 m2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Igualada al tomo 1.416, libro 61, folio 61, finca número 3.708. La citada finca se halla libre de cargas y gravámenes.
- II.-** Que en la finca descrita se hallan ubicadas unas naves en las que AFFINITY PETCARE, S.A. ha venido desarrollando hasta el día de hoy actividades relacionadas con la práctica de la investigación nutricional sobre animales.
- III.-** Que RENÉ BARBIER, S.A. (en adelante también denominado la PROPIEDAD) está interesada en ceder en arrendamiento dicha finca, y hallándose AFFINITY PETCARE, S.A. (en adelante también denominada la ARRENDATARIA) interesada en arrendarla, formalizan las partes el presente contrato de arrendamiento, que se regirá por los siguientes pactos y en su defecto por lo dispuesto en el Título III de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en lo sucesivo, Ley 29/94) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

PACTOS

PRIMERO.- ARRENDAMIENTO.

RENÉ BARBIER, S.A., cede en arrendamiento a AFFINITY PETCARE, S.A., que acepta, la finca descrita en el apartado expositivo primero de este contrato.

SEGUNDO.- DURACIÓN.

2.1.- El contrato entra en vigor en el día de hoy y se pacta por el plazo de DIEZ (10) AÑOS.

 **2.2.-** Una vez transcurrido dicho plazo, el arrendamiento se prorrogará tácitamente por periodos sucesivos de UN (1) AÑO, salvo que cualquiera de las partes quiera darlo por finalizado con un preaviso de por lo menos diez (10) meses de antelación a la fecha de finalización del período inicial o de cualquiera de las prórrogas.

2.3.- La ARRENDATARIA podrá resolver el presente contrato en cualquier momento durante el periodo inicial o cualquiera de sus prórrogas mediando un preaviso de por lo menos diez (10) meses, sin necesidad de pagar indemnización alguna a la PROPIEDAD por el tiempo del contrato que quede por cumplir.

TERCERO.- DESTINO DE LA FINCA.

La finca objeto de este contrato será destinada única y exclusivamente a la práctica de actividades relacionadas con la investigación nutricional sobre animales de compañía.

CUARTO.- OBRAS.

La ARRENDATARIA queda autorizada para modificar las naves existentes según los planos y la memoria provisionales que se adjuntan al presente contrato señalados respectivamente como Anexo 1, Anexo 2 y Anexo 3. Una vez obtenidos los planos y la memoria definitivos se presentarán a la PROPIEDAD para su aprobación.

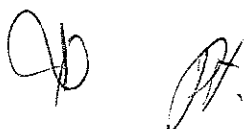
En el supuesto en que la ARRENDATARIA decida resolver el contrato antes del transcurso del plazo establecido en el Pacto 2.1., las partes acuerdan que, a petición de la PROPIEDAD, la ARRENDATARIA quedará obligada a derribar a su costa las edificaciones existentes en la finca en un plazo no superior a los tres (3) meses a contar desde la recepción de la petición formal por parte de la PROPIEDAD, sin que ésta venga obligada a satisfacer indemnización alguna a la ARRENDATARIA.

Las obras y construcciones realizadas serán de cargo y cuenta de la ARRENDATARIA, si bien a la finalización del arrendamiento por el transcurso del plazo establecido en el Pacto 2.1 (10 años) las obras efectuadas quedarán en beneficio de la PROPIEDAD sin que ésta venga obligada a satisfacer indemnización alguna a la ARRENDATARIA.

QUINTO.- AUTORIZACIONES, LICENCIAS Y PERMISOS DE OBRAS.

La PROPIEDAD faculta expresamente a la ARRENDATARIA para que tramite y solicite todas las autorizaciones, licencias y permisos que sean necesarios o convenientes para realizar exclusivamente las obras y construcciones que la ARRENDATARIA realice en la finca de acuerdo con lo dispuesto en el pacto anterior.

En este sentido, la PROPIEDAD colaborará con la ARRENDATARIA en la tramitación y obtención de tales autorizaciones, licencias y permisos, y a tal efecto firmará los documentos que sean necesarios y comparecerá ante cualesquiera organismos y entidades, con relación a las obras referidas y autorizadas en virtud del presente contrato.



En ningún caso, la PROPIEDAD se hace responsable de la obtención y concesión de permisos necesarios en relación con las mencionadas obras así como con la continuidad del negocio de la ARRENDATARIA.

Para cualesquiera otras obras y construcciones distintas a las previstas en el Pacto Cuarto anterior la ARRENDATARIA precisará de la previa autorización de la PROPIEDAD.

SEXTO.- RENTA.

6.1.- La renta pactada se fija en las siguientes cantidades:

- Del 1º de Junio 2008 a 30 de Mayo 2009, Mil (1.000) EUROS mensuales.
- Del 1º de Junio 2009 a 30 de Mayo 2010, Mil doscientos cincuenta (1.250) EUROS mensuales.
- Del 1º de Junio 2010 a 30 de Mayo 2011, Mil seiscientos (1.600) EUROS mensuales.
- A partir del 1 de Junio de 2011, la renta se ajustará a los dispuesto en la Cláusula 7.1 siguiente.

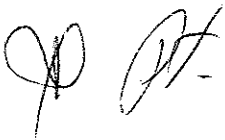
6.2.- El importe de la renta habrá de satisfacerse por la ARRENDATARIA por meses anticipados, dentro de los cinco primeros días de cada mes, y a tal efecto los recibos correspondientes serán domiciliados para su pago en la cuenta bancaria indicada por la ARRENDATARIA.

6.3.- La realización de las obras referidas en el Pacto Cuarto por parte de la ARRENDATARIA en ningún caso implicará una elevación de la renta a pagar.

SÉPTIMO.- ACTUALIZACION DE LA RENTA.

7.1.- Las partes contratantes convienen que la renta total que en cada momento satisfaga la ARRENDATARIA, durante la vigencia del contrato, se ajustará cada año en función de la variación porcentual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo que fije el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo que le sustituya), aplicando sobre aquella renta el porcentaje que represente la diferencia existente entre los índices que correspondan al período de revisión. Para la aplicación de la primera actualización se tomará como mes de referencia el 1 de Junio de 2.011, y para las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

7.2.- La renta actualizada será exigible a la ARRENDATARIA a partir del mes siguiente a aquel en que la PROPIEDAD le notifique por escrito la actualización realizada, expresando el porcentaje de alteración aplicado.



OCTAVO.- IVA.

La renta pactada en el presente contrato no incluye el Impuesto sobre el Valor Añadido, el cual será repercutido por la PROPIEDAD a la ARRENDATARIA al tipo vigente en cada recibo de renta mensual, que servirá de factura, para darle el destino legal previsto.

NOVENO.- LICENCIAS DE ACTIVIDAD.

9.1.- Serán a cargo de la ARRENDATARIA la obtención de los permisos o licencias necesarios para desarrollar su actividad en la finca arrendada.

9.2.- En ningún caso, la PROPIEDAD se hace responsable de la obtención y concesión de permisos necesarios en relación con las mencionadas obras así como con la continuidad del negocio de la ARRENDATARIA.

DECIMO.- RENUNCIA DE DERECHOS.

Las partes, de común acuerdo, deciden excluir la aplicación de los artículos 31, 32 y 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 a la presente relación arrendaticia.

UNDÉCIMO.- JURISDICCIÓN.

Para la solución de cualquier cuestión litigiosa derivada del presente contrato, las partes, con renuncia expresa de su propio fuero, se someten a los Tribunales de Justicia de la ciudad de Barcelona.

Y en prueba de conformidad, las partes firman a un solo efecto y en duplicado ejemplar el presente documento en la ciudad y fecha arriba indicados.

AFFINITY PETCARE, S.A.

p.p.



Francesc d'Assís Andreu Civit

RENÉ BARBIER, S.A.

p.p.

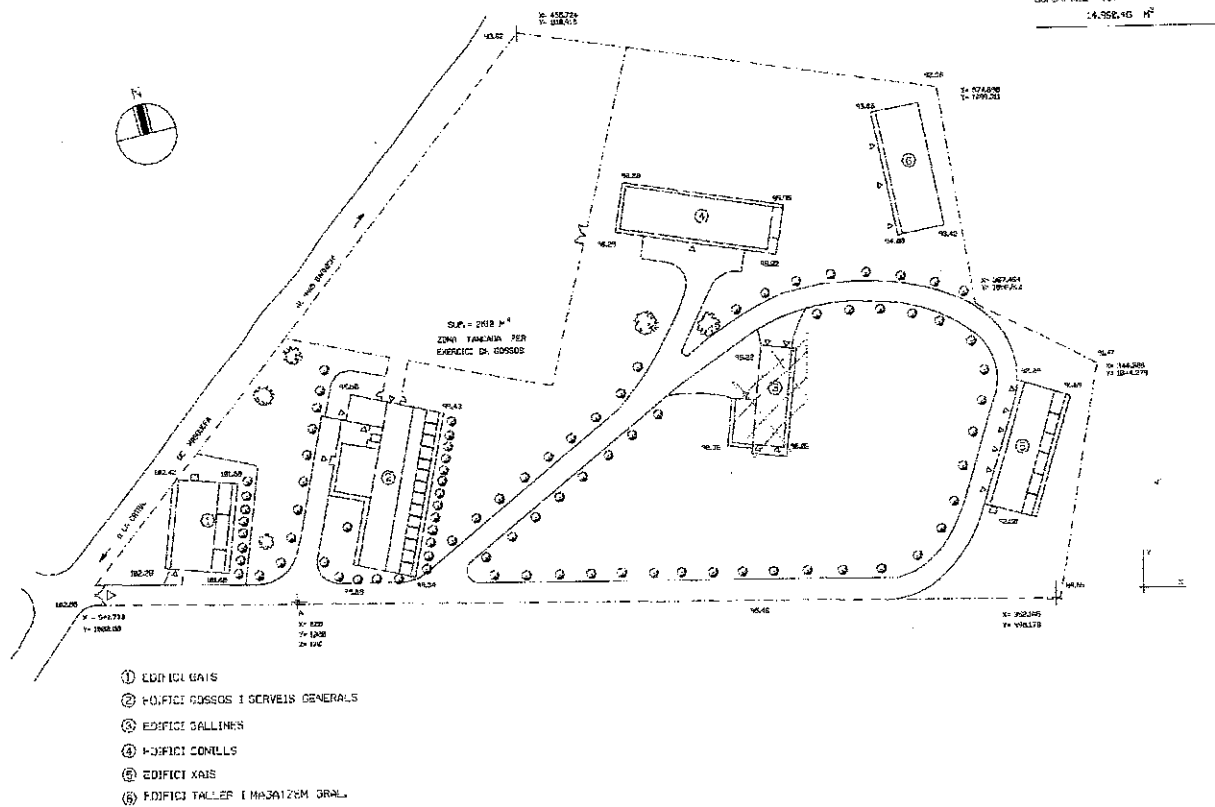


Pedro Ferrer Noguer

ANEXO 1

SITUACION ACTUAL DE LA INSTALACIÓN





GALLINA BLANCA PURINA S.A.

EUROPEAN PET CARE CENTER

MASQUEFA CURRENT PALTEST CENTER

01

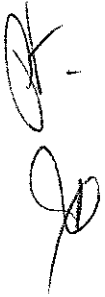
S: —

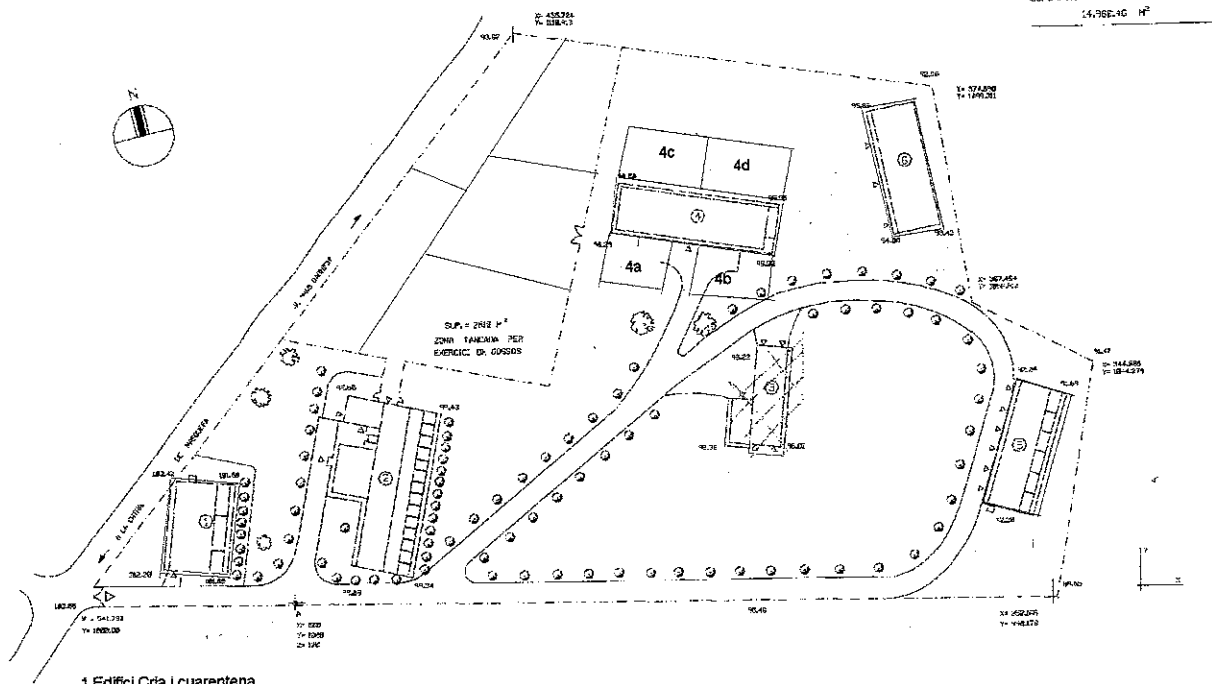
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO 2

SITUACION DE LA INSTALACIÓN DESPUES DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'K' followed by a horizontal line and a large, loopy 'Q' or 'G' shape.



AFFINITY PETCARE S.A.

EUROPEAN PET CARE CENTER

MASQUEFA CURRENT PALTEST CENTER

01

S: --

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO 3

DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a horizontal line.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line.

- 1 Edificio de cría y cuarentena
- 2 Edificio de paltest perros y servicios generales
- 3 Edificio de Digestibilidad de gatos
- 4 Edificio de Palatabilidad de gatos
- 5 Edificio para Perros jubilados I
- 6 Edificio de perros Jubilados II y otros test

Edificio	Actuación	Descripción
1	Remodelación	Solera hormigón, Agua y electricidad, Demolición, Desmontaje fibrocemento, caniles modulares con un pequeño patio
2	Cambio carpintería	Puerta y ventana superior entrada oficina, ventanas oficina, Puerta acceso perros, Ventanas pasillo y paridera, Ventanas comedores perros, puertas y ventanas almacén y generales
2	Arreglar comedor perros	Suelo comedor, Demolición y alicatado nuevo, Separadores, Desagües
2	Arreglar caniles perros	Cambio mallazo, Cambio de puertas, Cambio de bebederos, Alicatado
2	División parque exterior	Puertas exteriores y poner mallazo
3	Cambio carpintería	Ventanas
3	Aumentar patio exterior	Solera hormigón, Rejas antisalto, Puerta rejas, Zona sombreo, Reja perimetral gatos
3	Elementos ambientales	Estanterías interiores e interiores, Puntos elevados de descanso
4	Nuevo edificio	Demolición, Solera hormigón, Desmontaje Fibrocemento, Edificio, Solera Hormigón, Reja Antisalto, Puerta reja, Reja perimetral gatos, Puertas de reja, Zona de sombreo
5	Cambio carpintería	Ventanas
5	Arreglar Instalaciones	Solera hormigón, Cambio mallazo, Canal, Comedor, Puerta nueva
5	Patio exterior	Patio exterior con valla antiescarbar, Puertas exteriores
6	Remodelación	Solera hormigón, Desmontaje fibrocemento, levantar techo, caniles modulares en patio
GENERAL	Depuradora de agua	Tratamiento aguas residuales
GENERAL	Potabilizadora de agua	Cloración de agua
GENERAL	Deposito de agua	Depósito nuevo de 10.000l
GENERAL	Filtro de agua	Filtro agua entrada a PCC