

MEMORIA
EXPOSITIVA
DESCRIPTIVA I JUSTIFICATIVA
NORMATIVA URBANÍSTICA
PLANOLS
ANNEXES

Memòria

De la Modificació Puntual del PGOU vigent del Sector de Sòl Urbanitzable
delimitat "Ca l'Estantís". Municipi de Masquefa -Anoia-

Expositiva

Promotor:

Ajuntament de Masquefa —Anoia—

Objecte del treball:

Modificació puntual de la Modificació General d'Ordenació Urbana vigent al Municipi de Masquefa en el àmbit de Ca l'Estantís.

Dades de l'emplaçament:

La Modificació objecte del present document es situa en l'indret anomenat ca l'Estantís, edifici existent consistent en una masia i una granja situades a peu de la carretera B-224a de Masquefa a la Beguda Alta.

Els límits són: al Sud la carretera B-224a, a ponent el sòl urbà de la urbanització de Can Parellada; a l'Est amb el carrer Rectoria del barri de la Beguda Alta i al Nord amb el carrer Esparreguera de Can Parellada.

Arquitecte: Pau Batlle Solé.



Panoràmica des del carrer Esparreguera amb els terrenys escolars en primer terme i Ca l'Estantís a dalt a la dreta.

Descriptiva i justificativa

Justificació de la Modificació.

L'Ajuntament de Masquefa ha iniciat des de fa temps els treballs de redacció de la revisió del PGOU vigent, —*aprovat definitivament per la CUB en data 16 d'octubre de 2006*—. Tot i la situació avançada dels treballs de revisió s'inicien els tràmits per separat d'aquesta modificació puntual per tal d'afrontar un problema que s'ha de resoldre amb una certa urgència: l'obtenció d'uns terrenys, d'una hectàrea de superfície, per situar-hi la futura escola de primària de la que el municipi té urgent necessitat donada la, cada vegada, més creixent població del municipi.

A tal efecte s'ha elaborat i signat un conveni urbanístic entre la propietat del 75% del sector per tal de fer una cessió avançada d'un terreny d'una hectàrea agrícola —clau 19b de protecció agrícola— que aquesta Modificació qualificarà d'equipament educatiu —clau 5c— i les condicions del qual es troben en l'annex 4 d'aquest document.

El present document segueix les directius de la revisió general del PGOU que s'està duent a terme en quan als criteris de localització dels equipaments educatius i en quan a la manera d'intervenir en el territori municipal.

La localització originària de l'equipament escolar en uns terrenys situats entre el centre urbà de Masquefa i el barri de Can Parellada, ideals per a potenciar la relació entre els dos nuclis urbans, no va ser possible donada la preocupació de la gent pels efectes nocius que podrien generar als escolars la proximitat de la línia aèria d'alta tensió de 400 Kv. que travessa el municipi entre els dos nuclis urbans esmentats.

Tot i que els estudis posteriors¹ de les radiacions electromagnètiques emeses per la línia han donat molt per sota dels nivells màximes permeses per la Unió Europea, el grau de participació i alarma social generada va fer decidir a l'Ajuntament la localització d'uns nous terrenys.

Cal esmentar de pas la disponibilitat econòmica de l'Ajuntament —*com és propi de molts ajuntaments on el desenvolupament residencial de segona residència i de baixa densitat tant procliu a la segona meitat del segle passat*— per invertir en les demandes equipamentals d'una societat amb un creixement demogràfic extern elevat, producte de la transformació a primera residència de les urbanitzacions esmentades, obliga a cercar solucions de permutes com la que ens ocupa.

¹ *Estudi tècnic de l'impacte ambiental creat per les línies elèctriques aèries de tensió igual o superior a 66 Kv. en el municipi de Masquefa*

Programa de participació ciutadana

La participació ciutadana comença amb l'elaboració de l'auditoria ambiental i la redacció de l'agenda 21 des d'on surten els criteris que regiran els paràmetres ambientals per a l'elaboració del futur POUM del qual ja s'han portat a terme debats sectorials amb la població i s'han avançat els criteris generals.

En aquest cas concret la participació ciutadana té el seu punt afegit i culminant, precisament, en el debat de la localització de la futura escola arrel de la presència de la línia d'alta tensió i que desembocà en la pressa de decisió de triar aquest nou emplaçament com a recurs últim pel qual es desenvolupa la present modificació del PGOU.

Model urbanístic de la Modificació

Seguint els paràmetres de desenvolupament urbanístic del POUM basat en criteris ambientals, en el sentit de no desenvolupar grans sectors residencials expansionistes, sinó més aviat de completar el teixit urbà existent tant en el sentit de completar la seva urbanització com de resoldre el dèficit d'equipament.

L'equipament escolar

S'actua doncs prop dels nuclis existents per completar el seu teixit i a la vegada obtenir, a través d'aquestes operacions, els equipaments necessàries del que el municipi és deficitari.

També la necessitat de crear un parc d'habitatge públic, bàsicament destinat a una demanda en el sector més jove de la societat masquefina, fa necessari aquest tipus d'actuacions a petita escala —*conjunts entre el centenar, com la present modificació, i els 200 habitatges com en el cas del "Parc del Turó"*—. Aquesta dimensió de les operacions les fa més adients per cercar un grau de connexió òptim entre els barris existents, fomentant la relació social, sense que representin un impacte massa elevat sobre el paisatge i el territori de relleu característic del municipi.

L'habitatge públic

Es planteja per tant dissenyar una operació de mínims d'on obtenir, com a cessió derivada dels estàndards de la Modificació, el terreny de cessió anticipada d'una hectàrea de terreny destinada a una escola de primària per al barri de Can Parellada. L'operació es planteja, de pas, com a recurs per obtenir habitatge públic que sortirà com a resultat d'aplicar els paràmetres de la legalitat vigent.

El mercat a l'aire lliure i l'aparcament

L'oportunitat d'aconseguir un espai públic a l'aire lliure just tangent al carrer Rectoria al barri de la Beguda Alta s'aprofitaria per habilitar un aparcament sota arbres que a la vegada podria servir com espai polivalent pel mercat setmanal, molt popular a la Beguda i que requereix d'un espai generós que ara no té.

La propietat

També el condicionant de la propietat juga un paper important. Dues terceres parts dels terrenys que van des del Nord on es troba el futur terreny escolar, tangent al carrer Esparreguera de Can Parellada, fins a ca l'Estantís a la vora de a carretera B-224a, i de Can Parellada fins a la Beguda Alta tangent a la carretera, són d'un mateix propietari. Això propicia un dels objectius que està dins els criteris a desenvolupar pel futur POUm: la connexió entre el barri de la Beguda Alta i la urbanització de Can Parellada.

El model d'organització urbana

Donada la topografia del terreny, l'orientació, les vistes i el paisatge, així com el model urbà d'aquest territori format per agrupacions urbanes estructurades en rosari provenint de dos models diferenciats: el model compacte dels poblements agrícoles i el model extensiu de l'habitatge unifamiliar aïllat de segona residència, es proposa una organització urbana en cornisa de petita intensitat que relacioni i enllaci a cota els dos barris.

El rosari urbà

La connexió dons es proposa sobre una plataforma a cota —+280— que enllaci un carrer de cada barri i ho faci paral·lelament i independent de la carretera actual generant un mirador sobre el paisatge i sobre Montserrat. Les edificacions es disposarien com un rosari al llarg del carrer, adaptant la seva tipologia a les dimensions que, una respectuosa intervenció d'explanació sobre el relleu del terreny permeti. L'edificació s'estructuraria per volumetria aïllada plurifamiliar per produir separacions més o menys amples a fi d'evitar crear una muralla d'edificacions. Les alçades de les edificacions no s'elevarien més enllà de les tres plantes, amb alguna excepció de quatre d'alçada.

El carrer mirador

La secció del carrer, d'un ample aproximat de 16 metres contindria, a part de la calçada i les voreres, un passeig ampli per permetre el pas dels vianants i de les bicicletes allunyades del trànsit que seguiria funcionant per la carretera existent. Aquesta proposta facilitaria la relació de vianants i bicicletes entre els dos nuclis urbans amb la seguretat que dona transcorre per un vial de trànsit pacífic.

Sistemes públic: zones verdes i equipaments

Si l'objectiu primer d'aquesta modificació és l'obtenció de l'equipament escolar no és menys important el concepte i les diverses funcions que han d'acomplir les zones verdes. El planejament de Masquefa s'estructura entorn dels nuclis existents permetent connexions — *com la proposta d'aquesta modificació*— que relacionin els nuclis i facilitin una bona mobilitat alternativa però mantenint el caràcter intrínsec de cada un d'ells. Facilitar la connexió entre els barris però sense perdre l'estructura del paisatge ni desdibuixar l'entitat de cadascun d'ells.

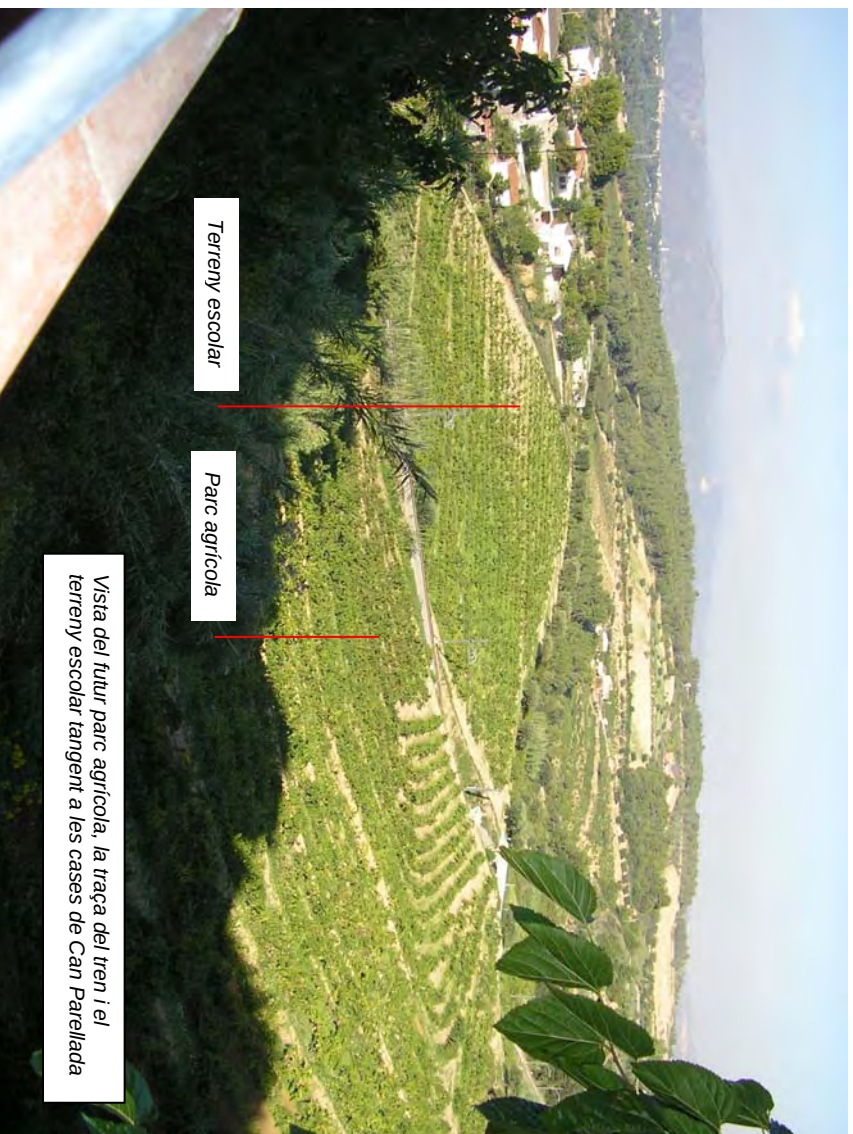
En el present document es proposen tres tipus de cessions per a les zones verdes:

- a.- Les cessions per al mercat setmanal i aparcament sota arbres que, per les seves funcions, es qualifica de sistema viari però que té una clara vocació d'espai públic d'us intens i divers per part dels actuals i futurs habitants de la Beguda com les festes del barri entre altres.
- b.- Les cessions del turó de ca l'Estantís —*element topogràfic representatiu del lloc i peça vertebradora de l'ordenació d'aquest indret*— que es converteix en parc local relacionat, a través dels camins agrícoles i la nova proposta d'accessos, amb l'exterior i amb el carrer de cornisa proposat i que es concep com lloc elevat des d'on gaudir de l'esplèndid paisatge agrícola a la vegada que es pot recuperar com a peça fonamental del rosari de petits boscos urbans que facilitin la preservació de la rica colònia d'ocells a l'interior de la població.
- c.- La interrelació del sòl urbà i de l'espai agrícola és una característica ambientalment positiva de la geomorfologia d'aquest ampli territori de l'Anoia. Els treballs del POUM, i de retruc aquesta modificació, interpreten la necessitat de mantenir i potenciar aquesta relació i per tant es proposa, en cadascuna de les petites operacions de planificació de la perifèria dels nuclis urbans, l'adquisició de petites peces agrícoles en plena producció —*majoritàriament vitícoles*— que passen a qualificar-se de parc urbà però que mantenen les seves característiques agrícoles.

La idea de mantenir un rosari de peces agrícoles entorn dels nuclis urbans que no estiguin sotmeses a la demanda —*com passa en nombroses ocasions*— de ser qualificades de sòl urbà o urbanitzable per la seva tangència amb el nucli urbà és un dels objectius del POUM.

El parc agrícola

L'obtenció d'aquestes peces són assequibles per part de l'Ajuntament ja que es produeix a través de les cessions pròpies de la Modificació del planejament i, posteriorment el seu manteniment es pot desenvolupar sense despeses ja que el cultiu de la vinya es pot cedir per ser portat pels mateixos pagesos de la zona. Aquest aspecte és determinant pel futur econòmic i ambiental de Masquefa, ja que, tot i ser un municipi amb un increment del terciari i amb una forta presència de la indústria, no deix de ser important la seva vinculació amb la producció vitivinícola amb denominació d'origen "Penedès". La possessió d'un patrimoni agrícola que envoltin els nuclis urbans permet tranquil·litzar el creixement urbà i fer-lo més sostenible.



Mobilitat sostenible i infraestructures

Tot i que la mobilitat sostenible es tracta amb un apartat específic cal esmentar que el nou barri proposa un sistema viari alternatiu on, a part de la calçada d'accés a les edificacions previstes es proposa un carril bici i un passeig que connecti els dos barri.

En quan al transport públic aquest transcorre per la carretera B-224a i té una parada a la Beguda Alta, aquesta es pot localitzar prop de la futura plaça del mercat. La distància més llarga de l'última edificació respecte d'aquesta plaça no supera els 300 metres, una distància que es pot recorre a peu en cinc minuts.

L'estació de ferrocarril de Can Parellada està situada a una distància de entre 300 i 500 metres el que també permet l'ús d'aquest transport públic amb accés a peu a l'estació.

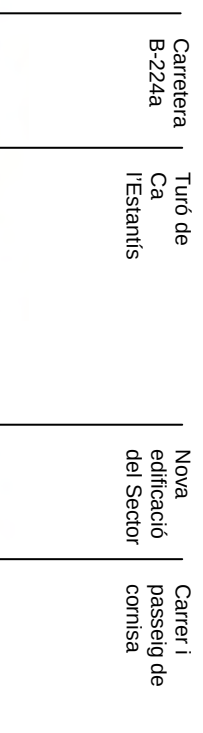
Necessitats d'habitatge

La memòria social annexa especifica la necessitat d'habitatge i sobretot d'habitatge públic de característiques urbanes compactes que configuren un barri per donar resposta a la demanda generada pels descendents de les famílies que han començat a habitar, com a primera, les segones residències de les urbanitzacions. Per tant la política municipal sobre l'habitatge és la d'eviar el creixement de la residència extensiva de baixa densitat per petites intervencions agrupades d'habitatge plurifamiliar entorn dels nuclis urbans històrics.

Criteris de regulació de les formes urbanes i del usos

Atenent als aspectes ambientals, topogràfiques i paisatgístiques les formes urbanes proposades es basa en l'ordenació d'un carrer cornisa seguint les corbes de nivell, on la secció és asimètrica ja que l'edificació s'ordena a la part Sud del carrer, d'esquenes al turó.

Els usos previstos són els propis de l'habitatge i la residència, estan expressament prohibides les activitats incompatibles amb l'habitatge.



Imatge 1: Secció tipus

Dimensionat, edificabilitat i usos del sòl urbanitzable objecte d'aquesta modificació.

Els paràmetres de les zones i els sistemes proposats en aquesta Modificació Puntual del PGOU vigent de l'operació són els exposats en el quadre núm. 1 :

Proposta del Sector Urbanitzable residencial de "Ca l'Estantís"											
Qualificació											
Sup. en m2.	Superfície	Sòl Urbanitzable						Sòl No Urbanitzable			
		1c	2	4g	4b	5b	5c	16p	19a	19b	
Qualificació	Superfície computable	Viari	Ferrocarri	Parc públic agrícola	Espais lliures locals	Equipament Socio-cultural	Equipament educatiu	Habitatge plurifamiliar aïllat	SNUble. d'interés ecològic	SNU. de protecció agrícola	
Qualificació vigent	55.079	1.526						243			
Modificació proposada	55.079	52.825	13.988	3.177	13.952	7.582	3.276	6.516	6.588		
25,40% 5,77% 25,33% 13,77% 5,95% 11,83% 11,96%											

Quadre 1: Qualificació Urbanística

Els trets més característics de la nova qualificació del sector és que la pràctica totalitat dels terrenys implicats són qualificats pel actual PGOU com a Sòl no urbanitzable de protecció agrícola —*clau 19b*—. Que el grau de cessions és entorn del 88% amb més d'una quarta part destinada a equipaments i una altra quarta part destinada a parc públic agrícola.

Es determina un màxim de 95 habitatges i de 9.000 m2. de sostre per a ús d'habitatge i residencial. D'aquest aprofitament s'estableixen els estàndards determinats en l'article 65.3 de la LUC del que se'n deriven les cessions per a zones verdes i espais públics i equipaments públics les quals són superades en escrieix tal com es pot comprovar en el quadre núm. 3.

L'edificabilitat bruta del sector és de 0,1704 m2.sostre/m2.sòl. d'acord amb el quadre núm. 2. Es preveuen les cessions de l'aprofitament del 10% per a l'administració actuant.

Aprofitament d'acord amb la LUC											
coeficient edificable											
Edificabilitat											
Nombre màxim d'habitatges											
Cessions el 10% d'aprofitament a l'administració actuant.Art. 45.1.a.											
brut											
Sostre en m2. nombre d'habitatges											
9.000	95	0,1704	900	10							

Quadre 2: Edificabilitat, aprofitament i nombre d'habitatges

Quadre núm. 3

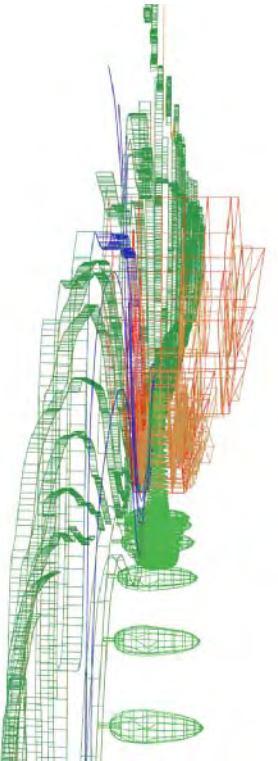
Estandars de cessions i habitatge d'acord amb el DL. 1/2005, de 26 de juliol

Cessions públiques		Habitatge públic i concertat					
cessions de la LUC. Art. 65.3.		20% Habitatge públic	10% Habitatge concertat				
Zones verdes i espais públics	Equipaments públics	art. 57. 3 del DL. 1/2005, de 26 de juliol	Disposició Transitòria 2ª del DL. 1/2005, de 26 de juliol				
20 m2. sòl/ 100 m2. sostre.	Mínim= 100% àmbit d'actuació	20 m2. sòl/ 100 m2. sostre.	Mínim= 5% àmbit d'actuació	Nombre Sostre en d'habitatg es	Nombre Sostre en d'habitatg es		
1.800	5.283	1.800	2.641	1.800	19	900	10
Cessions previstes en la Modificació		7.582	9.792				

En quan a l'habitatge públic s'aplica l'art. 57.3 del DL. 1/2005, de 26 de juliol reservant 1.800 m2. de sostre destinats a la construcció de 19 habitatges de protecció pública a més del 10% del sostre previst destinat a habitatge concertat, d'acord amb la Disposició Transitòria segona i l'article 57.3 del DL. 1/2005, de 26 de juliol.

Masquefa, Febrer de 2007


Pau Batlle



Normativa Urbanística

De la Modificació Puntual del PGOU vigent del Sector de Sòl Urbanitzable
delimitat "Ca l'Estantís". Municipi de Masquefa -Anoia-

NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTOL I – DISPOSICIONS GENERALS

Article 1

Objecte de la Modificació Puntual

L'objectiu principal de la Modificació Puntual del PGOU vigent, és

Article 2

Àmbit d'aplicació

L'àmbit d'aplicació d'aquesta Modificació Puntual és l'establert al plànol d'informació núm. 1, i els seus límits són: al Sud la carretera B-224a, a ponent el sòl urbà de la urbanització de Can Parellada; a l'Est amb el carrer Rectoria del barri de la Beguda Alta i al Nord amb el carrer Esparreguera de Can Parellada.

Els seus límits estan inclosos dins el terme municipal de Masquefa en l'indret anomenat Ca l'Estantís.

Article 3

Marc jurídic

El Modificació Puntual ha estat redactat d'acord amb el que estableix el decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament establert en el Decret 305/2006, de 18 de juliol. Igualment s'ha tingut present el que estableix el Pla Territorial General de Catalunya, el Pla Territorial Parcial de les comarques Centrals, l'auditoria ambiental municipal del 2003 i els criteris elaborats per desenvolupar la futura revisió del POUM del municipi de Masquefa.

Article 4

Documentació de la Modificació Puntual

La present Modificació Puntual consta de la documentació següent:

- a- Memòria informativa
- b- Memòria propositiva
- c- Normes Urbanístiques
- d- Agenda i avaluació econòmica
- e- Plànols d'informació i d'ordenació
- f- Annexes:
 - 1. Informe ambiental
 - 2. Memòria Social.
 - 3. Estudi de mobilitat sostenible
 - 4. Conveni Urbanístic

Article 5

Vigència, revisió i modificacions

Aquesta Modificació Puntual te una vigència indefinida. Pot procedir-se a la seva revisió o modificació puntual quant resulti necessari per garantir les finalitats de la Modificació o per adequar-se a les noves disposicions normatives que hi siguin d'aplicació. La futura revisió del POUm haurà d'incorporar les prescripcions d'aquesta modificació.

Article 6

Interpretació

En cas de produir-se contradiccions en la regulació de la Modificació entre els diferents documents o plànols es considerarà vàlida la determinació que impliqui nivells de protecció mes alts dels valors ecològics i paisatgístics i que representi un millor assoliment dels objectius establerts per aquest Modificació Puntual.

En tot cas, les previsions de la Modificació Puntual són aplicables en tant no contradueixen el PGOU. Quan hi hagués una discrepància entre ambdós plans, hauran de prevaler les previsions d'aquest darrer.

Article 7

Obligatorietat

1. Tant les administracions públiques com els particulars estan obligats al compliment de les disposicions que conté el Modificació Puntual. Conseqüentment, qualsevol actuació sobre el territori susceptible d'alterar-ne la realitat física o l'ús haurà d'ajustar-se al Modificació Puntual.

Article 8

Planejament derivat

1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de la Modificació Puntual del PGOU, s'elaboraran, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent: Plans parcials, plans especials, plans de millora urbana, polígons d'actuació urbanística i projectes d'urbanització.
2. L'objecte, les determinacions i la documentació dels plans parcials es concreten a l'article 65 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 84 al 89 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
3. Les diferents finalitats i determinacions dels plans especials es detallen a l'article 67 i els plans de millora urbana a l'art. 68. La seva tramitació es farà d'acord amb allò que senyalen els articles 83 al 89 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
4. Els polígons d'actuació urbanística es redactaran amb la finalitat i contingut que els defineix a l'article 112 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol. La seva tramitació es farà d'acord amb l'article 113 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

5. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquest Pla d'Ordenació hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic, i no seran aprovats si no observen les determinacions i els criteris establerts a la Llei 20/1991, de 25 de novembre, de promoció de l'accessibilitat i supressió de barres arquitectòniques, i en els corresponents reglaments, així com tenir en compte la Llei 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat i el decret de mobilitat generada.

CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE.

Article 9

Deures del propietaris del sòl urbanitzable

1. Cedir obligatòriament i gratuïtament els terrenys destinats a vials, accessos i estacionaments adjacents a la via pública, parcs i jardins públics, zones esportives públiques i diesbarjo i expansió, centres culturals i docents i altres serveis públics necessaris.
2. Cedir sòl on es pugui edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament mitjà del sector.
3. Costejar la urbanització.
4. Edificar els solars.

Article 10

Gestió del Sòl urbanitzable

1. Es obligatòria la prèvia aprovació del corresponent Pla parcial d'ordenació del sector.
2. Els sectors de sòl urbanitzable es desenvoluparan mitjançant la gestió de cada un dels polígons en que s'hagi dividit el sector, i aplicant en cada un d'ells el sistema d'actuació més idoni dels previstos per la legislació vigent, de reparcel·lació o expropiació.
3. Quan el sector es desenvolupi per iniciativa privada el sistema preferent serà el de reparcel·lació per compensació bàsica o per concertació.
4. Els sectors també es poden desenvolupar parcialment en subsectors amb les condicions previstes en l'article 91 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
5. Al sòl urbanitzable no podran realitzar-se obres aïllades d'urbanització, llevat que es traci d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements com seria el cas del sòl destinat a equipament escolar que, donades les circumstàncies i la disposició sobre un carrer urbanitzat es podria desenvolupar independentment de la resta del Pla. Per a la resta de la urbanització d'aquest sòl són indispensables el Pla parcial amb la delimitació dels polígons d'actuació i el Projecte d'urbanització.

6. No s'atorgaran llicències d'edificació, a excepció de l'equipament escolar, fins que s'executi la urbanització, encara que la parcel·la sobre la qual es pretingui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

Article 11

Desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat

Per als sector de Sòl urbanitzable delimitat de Ca l'Estantís, aquesta Modificació, estableix les següents condicions:

1. DEFINICIÓ

Es tracta d'un sector situat entre el barri de Can Parellada i el de la Beguda Alta limitat al nord pel barri de Can Parellada i al Sud per la carretera B-224a. La part nord dels terrenys del sector qualificats d'equipament es troben separats de la resta per la traça de la línia dels ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

2. ÀMBIT

Constitueix l'àmbit entorn de la masia de Ca l'Estantís i conté unes terres de conreu situades al Nord de la carretera B-224a, que connecta Can Parellada i la Vila de Masquefa amb el barri de la Beguda Alta, de pendents pronunciades i destinades al cultiu de la vinya tenen la vessant principal orientada a les vistes sobre el pasatge de l'Anoia i la muntanya de Montserrat. L'àmbit iés el marcat en el plànol d'informació 11.

3. SUPERFÍCIE:

55.079 Ha.

4. EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA:

Edificabilitat bruta = 0,1704 m²/m².

5. USOS URBANÍSTICS:

Habitatge i residencial.

(s'hauran de reservar un 20% del sostre per habitatge protegit i un 10% addicional del sostre previst destinat a habitatge concertat, d'acord amb l'article 57.3 i la Disposició Transitoria Segona del DL. 1/2005, de 26 de juliol).

6. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Un mínim de 20 m2. per cada 100 m2 de sostre edificable amb un mínim del 10 % per espais llures i zones verdes de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Un mínim de 20 m2. per cada 100 m2 de sostre edificable amb un mínim del 5 % per a equipaments de la superfície de l'àmbit d'actuació.

(Les cessions seran les previstes en l'article 65.3 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol).

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

Us principal: 1 us d'habitatge
Usos admesos: residencial i activitats compatibles amb l'habitatge

8. GESTIÓ

El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

9. Els estàndards de zones i sistemes són els determinats en el següent quadre:

Sup. en m2.	Superfície	Sòl Urbanitzable							
		1c	2	4g	4b	5b	5c	16p	
Qualificació	Superfície computable								
	Viari								
	Ferrocarril								
	Parc públic agrícola								
	Espais lliures locals								
	Equipament Socio-cultural								
	Equipament educatiu								
	Habitatge plurifamiliar aïllat								
Modificació proposada	55.079	52.825	13.988	3.177	13.952	7.582	3.276	6.516	6.588
	25,40%	5,77%	25,33%	13,77%	5,95%	11,83%	11,96%		

10. Els paràmetres màxims d'edificabilitat i habitatges, així com els paràmetres de cessió de l'aprofitament i la reserva d'habitatge públic i concertat es reflexa en el següent quadre:

Estandars de cessions i habitatge d'acord amb el DL. 1/2005, de 26 de juliol												
Aprofitament		Cessions públiques			Habitatge públic i concertat							
coeficient edificable	cessions de la LUC. Art. 65.3.				20% Habitatge públic	10% Habitatge concertat						
Edificabilitat	Nombre màxim d'habitatges	Cessions el 10% d'aprofitament a l'administració actuant Art. 45.1.a		Zones verdes i espais públics	Equipaments públics	art. 57. 3 del DL. 1/2005, de 26 de juliol	Disposició Transitoria 2ª del DL. 1/2005, de 26 de juliol					
		Sostre en m2.	nombre d'habitatges	Mínim= 10% 20 m2. sòl/ 100 m2. sostre.		àmbit d'actuació	Mínim= 5% 20 m2. sòl/ 100 m2. sostre.	Nombre Sostre en d'habitatges m2.	Nombre Sostre en d'habitatges m2.			
9.000	95	0,1704	900	10	1.800	5.233	1.800	2.641	1.800	19	900	10
		sostre	habitatges	Cessions previstes en la Modificació 7.582 9.792								

CAPÍTOL III – NORMATIVA DE SISTEMES I ZONES DE NOVA IMPLANTACIÓ.

Article 12

Sistema d'Espais Lliures. Verd Públic de Valor Agrícola (Clau 4g).

1. Definició

Comprèn els sòls de titularitat pública ordenats com a espais lliures agrícoles que, malgrat no tenir la consideració d'espai lliure d'ús comunitari, per les seves singulars característiques ambientals de mosaic agrícola proper als nuclis urbans i connectats amb els sistemes oberts: hídrics, forestals, camins i el paisatge agrícola, poden ésser assimilables a sistemes locals complementaris per a formar una unitat geogràfica coherent del sistema característic natural i agrícola que envolta els nuclis urbans i proporciona valors diferencials i qualitatius a l'habitat del municipi.

2. Condicions d'ús

L'ús global és l'agrícola.

S'admeten condicionats, els usos sanitari, sociocultural i docent sempre que estiguin al servei públic i ajudi a millorar la funció agrícola de l'entorn.

3. S'admeten les construccions en una proporció del 10% de la superfície de la parcel·la. No podran sobrepassar els 4 metres d'alçada i s'hauran d'integrar en el paisatge i la topografia. La seva construcció s'haurà de justificar com a interès públic.

4. S'hauran de mantenir i millorar els marges i l'arquitectura de pedra seca, els camins i cursos fluvials existents així com la vegetació que els acompanya.

Per als preceptes no regulats en aquesta normativa regirà el que diu l'article 47 del Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme, per als sòls no urbanitzables.

Article 13

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar, clau 16p

1. Definició.

A aquest desenvolupament se l'hi assigna l'ús exclusiu de vivenda plurifamiliar segons el sistema de edificació aïllada.

2. Estands de sistemes complementaris .

L'actuació en aquesta zona es desenvoluparà mitjançant la figura del planejament derivat del pla parcial d'ordenació hauran de complir amb el paràmetres de cessions, urbanització i habitatge determinat en el DL. 1/2005, de 26 de juliol i el seu Reglament.

3 Edificabilitat

Índex d'edificabilitat bruta.....0,1704 m2.sostre/m2.sòl

Densitat bruta..... 18 habitatges/ Ha.

4. Ordenació

El sistema d'ordenació previst és el d'ordenació aliada.

5. Condicions d'ordenació

- Parcel·la mínima 850 m2
- Amplada mínima 40 ml
- Ocupació màxima* variable
- Alçada màxima* PB+3PP equivalent a 12,50 metres
- Separacions als límits de parcel·la

Al carrer 3 metres

A la resta de límits* 3 metres

*L'edificació de la parcel·la en front del carrer de la Font (carretera B-224) podrà ocupar la totalitat de la parcel·la excepte al front del carrer que haurà de mantenir els 3 metres de separació a vial. L'alçada de l'edificació no podrà superar la planta baixa + una planta pis, equivalent a 6,50 metres.

6. Condicions d'ús

Ús global: d'habitatge.

Usos admesos: Hotel·ler, allotjament rural, comercial, oficines i serveis privats, sanitari·oassistencial, sociocultural, docent i restauració.

Usos Prohibits: Indústries. Tallers. Magatzems, recreatiu i espectacles, esportiu, ramader i garatges públics.

A la planta soterrani es permet l'ús d'aparcament.

Masquefa febrer del 2007

Agenda i avaluació econòmica

De la Modificació Puntual del PGOU vigent del Sector de Sòl Urbanitzable delimitat "Ca l'Estantís". Municipi de Masquefa -Anoia-

AGENDA DE LES ACTUACIONS A DESENVOLUPAR

Es preveu la seva execució en una etapa única en un termini màxim de sis anys, amb el següent desenvolupament :

Es preveu la seva execució en una etapa única en un termini màxim de sis anys, amb el següent desenvolupament :

- 1. Redacció i tramitació administrativa del Pla Parcial (1 any).
- 2. Redacció i tramitació administrativa del Projecte de reparcel·lació i del Projecte d'Urbanització (6 mesos).
- 3. Execució integral de les obres d'urbanització (1 any).
- 4. Execució de les obres d'edificació (tres anys)

La construcció dels habitatges protegits de promoció privada estarà inclosa en els terminis establerts en aquesta agenda de les actuacions a desenvolupar.

Podran realitzar-se simultàniament les obres d'edificació i urbanització sempre que s'acompleixin les determinacions legals que siguin d'aplicació. En qualsevol cas hauran de complir-se els terminis màxims establerts en aquest document.

AVALUACIÓ ECONÒMICA I FINANCERA DE LES ACTUACIONS

Cost de les obres d'urbanització

Despeses d'urbanització			
	preu €/m2	Superfície en m2	Valor en €
Urbanització de vial general	140 €/ /m²	6.027 m2	843.780 €
Urbanització passeig carretera	135 €/ /m²	1.467 m2	198.045 €
Urbanització pont carrer de la Llum	150 €/ /m²	300 m2	45.000 €
Urbanització plaça del mercat	60 €/ /m²	3.000 m2	180.000 €
Urbanització de parcs urbans	35 €/ /m²	6.571 m2	229.985 €
Despeses de redacció i gestió			120.546 €
Total despeses d'urbanització			1.617.356 €
COST TOTAL OBRES D'URBANITZACIÓ			1.617.356 €

2.- Cost de repercussió de les obres d'urbanització

El sostre total edificable resultant de l'ordenació proposada en aquesta modificació puntual és de 9.000 m2.

	Costos	Sostre	Repercussió
Reperció per m2 dels costos d'urbanització	1.617.356 €	9.000 m2. =	180 € /m2. Sostre

En aquest sentit els costos d'urbanització i els que se'n derivin són perfectament assumibles per l'operació immobiliària que resulta de la modificació puntual del P.G.O.U.

Masquefa, febrer del 2007


Pau Batlle

ANNEX 1

De la Memòria Social

De la Modificació Puntual del PGOU vigent del Sector de Sòl Urbanitzable delimitat "Ca l'Estantís". Municipi de Masquefa -Anoia-

MEMÒRIA SOCIAL

1. ANTECEDENTS I MARC NORMATIU

El P.G.O.U. de Masquefa vigent data de molt abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002 d'urbanisme, posteriorment modificada per la Llei 10/2004, i òbviamment no conté en la seva documentació la memòria social, a que obliguen els texts legals esmentats, actualment refosos en el Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

D'acord amb el que estableix la disposició transitòria tercera del Decret legislatiu 1/2005 esmentat, les modificacions de planejament general que s'aprovin inicialment amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/2004 es regiran formal i substancialment per aquesta llei havent d'incorporar una memòria social que defineixi els objectius de producció d'habitatge protegit o assequible, d'acord amb l'article 59 del Decret legislatiu 1/2005.

2. OBJECTIUS

El present document pretén assolir els objectius plantejats en la llei analitzant els punts que condicionen aquests objectius.

S'analitza l'evolució de la població entre els anys 1991 i 2005, focalitzant-se en els tres segments de població que han de tenir més influència en la política d'habitatge municipal, és a dir la gent gran i la gent jove residents a Masquefa i la població estrangera nouvinguda.

Aquest tres segments de població esmentats, tot i que de característiques heterogènies, tenen unes necessitats comunes quant a accessibilitat a habitatges adequats, i per tant passen a constituir premisses bàsiques per a desenvolupar polítiques de promoció i accés a l'habitatge.

Les reserves de sòl que preveu la llei per aquest fi en els planejaments generals i derivats, així com l'adscripció obligatòria a l'execució d'habitatge protegit de les cessions gratuïtes d'aprofitament urbanístic (10% de l'aprofitament mig) dels sectors de sòl urbà no consolidat i

sòl urbanitzable, han de possibilitat un dels objectius fonamentals de la Llei d'urbanisme de Catalunya vigent en l'actualitat.

3. CREIXEMENT DEMOGRÀFIC

Les primeres dades demogràfiques apareixen en els fogatges de l'any 1370, amb un total de 148 habitants distribuïts en 33 focs a raó de 4 o 5 persones per família.

Durant la segona meitat del S. XIV, és va iniciar per tot Catalunya una davallada demogràfica que es va estendre fins a la fi del S. XV. Aquells anys es van reproduir reiteradament els principals factors de mortalitat catastròfica (fam i pesta), juntament amb d'altres com terratèmols, males collites i la guerra civil catalana (1462-1472).

Això va provocar un important descens de la població a tot el principat i naturalment a Masquefa també, els fogatges de 1497 només comptabilitzen a Masquefa 23 focs i uns 103 habitants. En aquest context de crisi econòmica i social és quan Masquefa deixa de pertànyer al monestir de Sant Cugat del Vallès, i passa a ser domini de la corona. Això queda constatat en el document signat per la reina llocinent Maria, esposa d'Alfons el Magnànim amb data de 2 de gener de 1449.

Al segle S. XV, el castell de Masquefa pertanyia ja a la vegueria de Vilafranca; es a partir d'aquest segle quan es comença a perdre la pista del castell que ja no tornarà a aparèixer en cap document. Es produeix doncs un buit en el temps durant els segles XVI i XVII.

Després de la guerra de Successió (1705-1714), perdudes les institucions, l'economia passa a ser l'autèntic fet diferencial pels catalans. El progrés català es va fonamentar, sobretot en l'agricultura; a finals del S. XVIII els catalans produïran mercaderia per vendre i obtenir beneficis, ja no pas per subsistir.

L'aiguardent del Penedès serà el producte estrella d'exportació, a l'inici d'aquest context apareix el primer cadastre de la vegueria de Vilafranca, de la qual Masquefa en formava part, concretament l'any 1717 i ens porta notícies del tipus de cultiu de la terra: cereals, vinya, oliveres i horta. És sobre la base d'aquests productes que Masquefa iniciarà la seva recuperació econòmica, demogràfica i la progressiva agrupació de cases entorn al camí ral d'Aragó.

Així doncs en el cadastre de 1719 Masquefa té una població d'uns 240 habitants i a finals del S.XVIII, en el cadastre de 1787 ens trobem amb una població de 377 habitants.

Durant el segle XIX, Masquefa va ser un poble dedicat a la vinya i en menor part al cultiu de l'olivera i als cereals, bàsicament al blat, l'augment de la riquesa que proporcionava el conreu de la vinya, afavorí també l'augment de la població. L'any 1830 hi havia a Masquefa 874 habitants, en 40 anys, la població s'aconseguia doblar. L'any 1862 es va arribar a la seva culminació productiva i es converteix en el municipi que tenia una major proporció de terres dedicades a la vinya de tots els de la comarca de l'Anoia.

El progrés de l'economia continuava afavorint el creixement demogràfic, l'any 1887 Masquefa tenia 1417 habitants.

Entre els anys 1889 i 1890, les coses van canviar de cop perquè la plaga de la fil·loxera va causar estralls, començaren a desaparèixer vinyes i en conseqüència una greu crisi de subsistència que provocà l'emigració de la gent cap a les ciutats industrials.

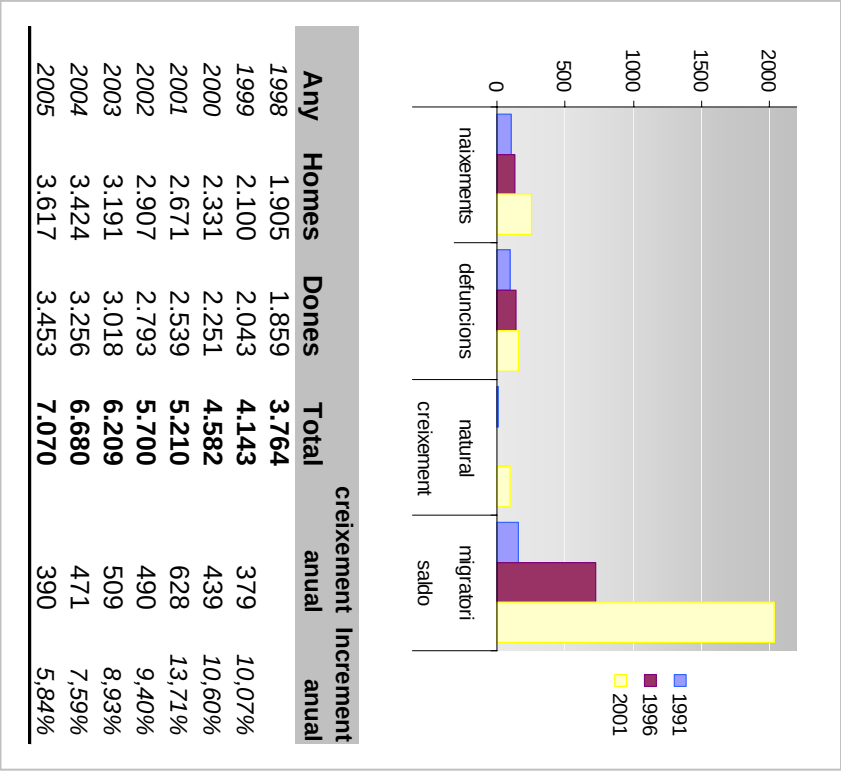
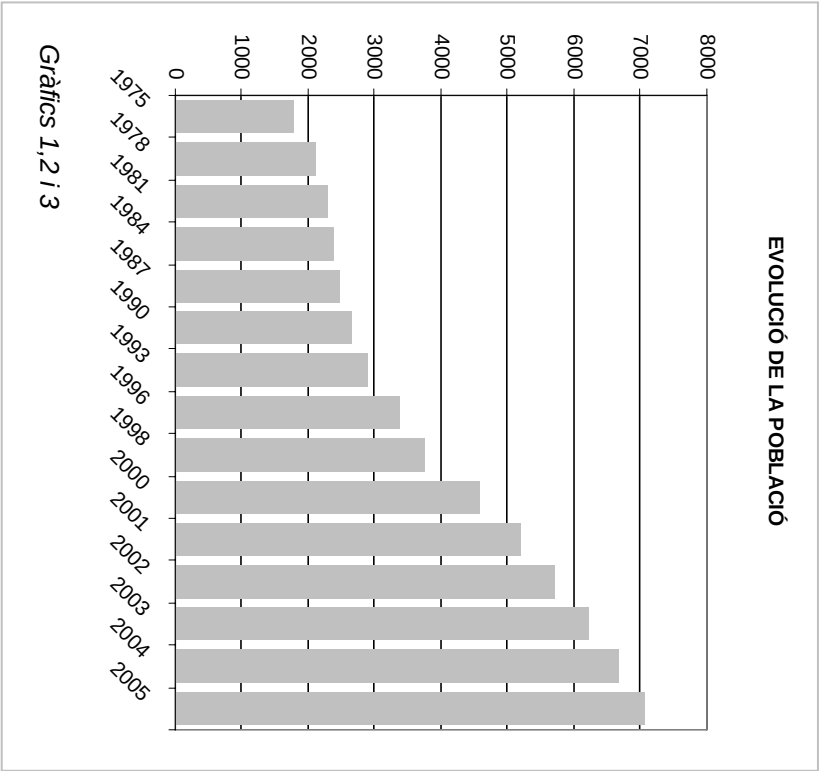
Els pagesos que van quedar al poble s'organitzaren per replantar ceps, i poc a poc anava arribant el progrés, el ferrocarril (1893), l'electricitat (1918), la construcció del primer dipòsit d'aigua (1921), el poble s'anava fent llarg en torn a l'antic camí ral.

Comencen a aparèixer les primeres fàbriques a la vila, una de vidre, una fàbrica d'alcohol, i la fàbrica de sivelles Rogelio Rojo que sens dubte va revolucionar la forma de vida del poble i durant 70 anys ha donat feina a bona part dels masquefins.

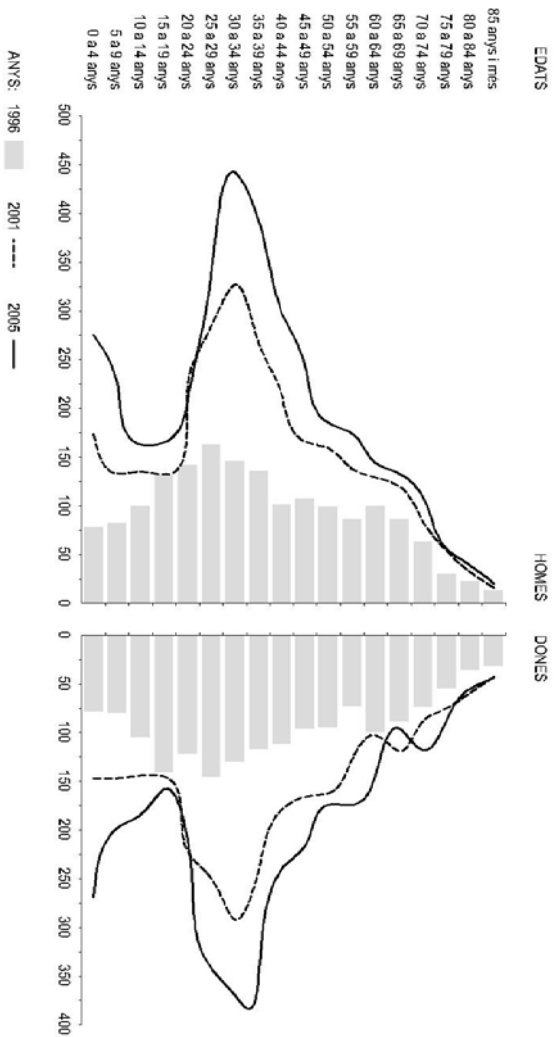
A partir dels anys 60 Masquefa comença a créixer amb moltes urbanitzacions i cases de segona residència que dinamitzaran altres sectors, com el comerç, la construcció i els serveis en general.

Juntament amb l'establiment d'activitats manufactureres noves i l'ampliació d'antigues es donà el gran creixement del poble, culminat a la dècada dels 90 amb l'urbanització del pla sud.

A continuació es relacionen diverses dades demogràfiques des de perspectives diferents que permetran establir els paràmetres a partir dels que podran considerar-se les actuacions municipals en matèria d'habitatge.



fa 10 anys s'està incrementant per la franja de entre els 20 i els 50 anys amb un repunt a la franja de 0 a 10 anys el que ens be a dir que es tracta d'una població jove que preveu un



POBLACIÓ SEGONS EL LLOC DE NAIXEMENT. ANY 2005		
Lloc de naixement		Total
Catalunya		5.092
Resta de l'Estat		1.567
Estranger		411
TOTAL		7.070

POBLACIÓ SEGONS NACIONALITAT (2000-2005)						
Any	Unió Europea	Resta Europa	Àfrica	Amèrica N i C	Amèrica S	Àsia/ Oceania
2000	4.520	5	36	4	15	2
2001	5.088	13	61	9	27	12
2002	5.526	25	87	5	34	23
2003	6.000	28	103	7	43	28
2004	6.444	45	111	6	45	29
2005	6.801	52	121	9	60	27

Tot i que el parc d'habitatges pot eixugar determinat creixement no pot resoldre el problema derivat, la manca d'habitatge assequible als joves i, possiblement, el problema que se'ns

vindrà sobre de la tercera edat, donada les característiques urbanístiques de dispersió de les urbanitzacions presents al municipi i que caldrà resoldre en el sí del mateix teixit urbà.

4. PARC D'HABITATGES I TIPUS DE LLAR

Es detallen en aquest apartat els tipus d'habitatge i de llars que podem trobar a Masquefa i la seva evolució dins el període 1991-2001.

Habitatges familiars. Any 2001			
principals	No principals		Total
1.982	1.493		3.475

Habitatges principals per superfície útil					
Any	Fins a 59 m2	De 60 a 89 m2	De 90 a 119 m2	De 120 i més m2	Total
2001	91	754	724	413	1.982
1991	40	382	230	172	824

Habitatges principals segons la superfície útil i el règim de tinença. Any 2001									
Règim de tinença	Fins a 40 m2	de 41 a 50 m2	de 51 a 60 m2	de 61 a 70 m2	de 71 a 80 m2	de 81 a 90 m2	de 91 a 100 m2	de 101 a 110 m2	de 101 a 110 m2
Propietat	7	15	41	128	292	206	292	311	311
De lloguer	5	2	16	20	33	39	18	8	8
Altres formes	0	1	4	6	10	20	8	11	11
Total	12	18	61	154	335	265	318	330	330

Règim de tinença	de 111 a 120 m2	de 121 a 130 m2	de 131 a 140 m2	de 141 a 150 m2	de 151 a 180 m2	de 181 a 210 m2	més de 210 m2	Total
Propietat	72	136	28	28	101	49	43	1.749
De lloguer	1	6	2	1	6	2	2	161
Altres formes	3	0	2	1	3	2	1	72
Total	76	142	32	30	110	53	46	1.982

Habitatges principals segons nombre d'habitacions									
Any	1 hab	2 hab	3 hab	4 hab	5 hab	6 hab	7 hab	8 hab	9 i més hab
2001	5	39	212	403	741	437	69	43	33
1991	0	10	60	159	302	225	34	20	14

Llars segons el nombre de persones										
Any	1	2	3	4	5	6	7	8	9 i més	Total
2001	329	618	459	410	117	29	10	4	6	1.982
1996	198	303	221	270	89	38	14	5	1	1.139
1991	104	217	166	185	89	49	7	4	3	824

Llars segons tipus									
Any	Llars no familiars			Llars familiars				Total	
	unipersonals	amb dues o més persones		llars unifamiliars		llars plurifamiliars			
2001	329	21		1.624		8		1.982	
1996	198	1		938		2		1.139	
1991	104	7		713		0		824	

5. POLÍTICA MUNICIPAL DE PROMOCIÓ I ACCÉS A L'HABITATGE

La voluntat de l'Ajuntament de la vila de Masquefa és engegar una política d'habitatge que afavoreixi la diversitat i resolgui els problemes que la presència d'un parc d'habitatges massa especialitzat pot generar. Afavorir l'accés a l'habitatge als sectors de població que, com s'ha comentat al llarg de la present memòria social, té més necessitat i el poder adquisitiu no és alt, i en aquest sentit, recolzant-se en la nova llei d'urbanisme, tant en els convenis redactats pel desenvolupament del nou P.O.U.M. en fase de redacció en el seu tram final, abans de l'aprovació inicial, com en els convenis previstos signats per obtenció els terrenys necessaris per a nous equipaments escolars les previsions en matèria d'habitatge protegit hi són ben presents.

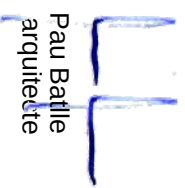
6. PREVISIONS RELATIVES A LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL P.G.O.U. DEL SECTOR "CA L'ESTANTÍS"

La Modificació puntual del P.G.O.U. de Masquefa en el Sector "Ca l'Estantís", preveu la reserva de sòl per a habitatge protegit en la proporció determinada per la LUC.

En concret del total dels 95 habitatges a basir en el sector, 19 habitatges es destinaran a habitatge protegit de promoció privada.

D'acord amb l'article 57.4 del Text refós de la Llei d'Urbanisme, les reserves per a la construcció d'habitatges de protecció pública s'han d'emplaçar evitant la concentració excessiva d'aquest tipus, d'acord amb el que estableix l'article 3.2, per tal d'afavorir la cohesió social i evitar la segregació territorial dels ciutadans per raó de llur nivell de renda.

Masquefa, febrer del 2007


Pau Batlle
arquitecte

ANNEX 2

Conveni Urbanístic

De la Modificació Puntual del PGOU vigent del Sector de Sòl Urbanitzable
delimitat "Ca l'Estantís". Municipi de Masquefa -Anoia-

<u>CONVENI URBANÍSTIC DE MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU A LA</u> <u>ZONA DE CA L'ESTANTIS, AMB CESSIÓ ANTICIPADA DELS TERRENYS,</u> <u>DESTINATS A EQUIPAMENT ESCOLAR</u>

A, Masquefa, el dia 4 de Abril de 2.006

REUNITS

D'una part, la Sra. MARIA-TERESA ESTRUCH MESTRES, actuant en qualitat d'alcaldessa presidenta de l'Ajuntament de MASQUEFA, de conformitat amb les facultats que li atorga la Llei, assistida per la Secretaria de la Corporació ANTONIA VIDAL I VINAIXA, que dóna fe de l'acte.

D'altra part, el Sr. ESTEVE CLARAMUNT FIGUERAS, major d'edat, veí de la Beguda Alta-Masquefa, amb domicili a la Plaça de l'Església, bloc 6, 2n, 1ª, amb DNI número 38.286.846-B.

Tots són de regionalitat civil catalana, essent el règim econòmic matrimonial el de separació de bens.

INTERVENEN

La primera com Alcaldessa de Masquefa, i per tant, en nom i representació de L'Ajuntament, amb subjecció al que disposa el Decret Legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el text refós de la Llei Municipal i de règim local de Catalunya, en el seu art. 53.1 a) i b), en relació amb el que estableix l'art. 21 a) i b) de la Llei 7/1985 Reguladora de les Bases de Règim Local.

El Sr. Esteve Claramunt Figueras en nom i interès propi.

Ambdues parts es reconeixen mútua i reciprocament amb la capacitat legal necessària per al present atorgament, i posats prèviament d'acord,

EXPOSEN

PRIMER.- Que a criteri municipal es troba adient i necessari dotar al municipi dels terrenys adequats per emplaçar un centre d'educació primària (CEIP), destinat a la zona del Barri de Can Parellada, per tal de fer front a les necessitats actuals i futures.

SEGON.- Que el Sr. Esteve Claramunt Figueras es propietari, segons els títols d'escriptura de compravenda, autoritzada pel Notari Sr. Antonio Bosch Carrera, a 12 de juny de 1992, número 1275 de protocol, d'un terreny de superfície 3 Hectàrees, 7 àrees, 18 centàrees, 60 decimetres quadrats, equivalents a 30.718.60 m2, i escriptura de manifestació i acceptació d'herència, autoritzada pel Notari José Bauzá Gayà, a 20 de març de 2006, número 1202 de protocol, d'uns terrenys de superfícies 3 Hectàrees, 17 àrees i 91 centàrees, equivalents 31.791 m2 . Els referits terrenys estan situats a la zona

nomenada Ca l'Estantís entre la Urbanització de Can Parellada i la Beguda Alta, segons plànol núm. O-2, finques A,B,C i D, que s'adjunta com annex.

TERCER.- Que els repetits terrenys actualment en el Pla General d'Ordenació Urbanística de Masquefa, es troben classificats com a sòl no urbanitzable de protecció agrícola (clau 19b), segons plànol O-3, que s'adjunta.

QUART.- Que l'Ajuntament està interessat a obtenir, mitjançant cessió avançada, els terrenys destinats a la ubicació del centre d'educació primària (CEIP), per la qual cosa, és imprescindible procedir a la modificació de la classificació del sòl, de la zona de Ca l'Estantís.

CINQUÈ.- Que els Sr. Claramunt Figueras com a propietari de la major part dels terrenys que han de formar l'àmbit de la Modificació Puntual del PGOU, estan disposats a practicar les cessions d'estàndards, corresponents a l'aprofitament urbanístic, segons el que prescriu el Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme,

els quals quedaran fixats a la pròpia Modificació Puntual del PGOU, incrementades amb la cessió gratuïta de la resta de sòl destinat a la ubicació del centre d'educació primària (CEIP).

En base a aquesta exposició, i amb la finalitat d'obtenir els objectius exposats, les parts tal com intervenen decideixen de comú acord, subscriure el present CONVENI URBANÍSTIC, que subjecten als següents,

ACORDS

I.- Que l'Ajuntament de Masquefa tramitarà i aprovarà inicial i provisionalment la modificació Puntual del PGOU, a la zona de Ca l'Estantís, entre la Urbanització

de Can Parellada i la Beguda Alta, segons plànol O-1 de l'àmbit de l'actuació i plànol O-4 de qualificació del sòl, que s'adjunten.

La modificació Puntual del PGOU es determinarà segons els següents paràmetres:

- Superfície total del sector: 5,51 Hectàrees (a precisar amb l'aixecament del plànol topogràfic)

Superfícies destinades a sistemes:

- Equipament escolar: 10.346 m2 destinats a equipament escolar, objecte de cessió del present conveni
- Equipament públic: 4.348 m2
- Parc públic agrícola: 18.300 m2 (clau 4a*) valor agrícola
- Espais lliures locals: 6.571 m2 (clau 4c)
- Sistema viari: 11.758 m2 (clau 1)

Superfícies destinades a zones:

- Superfície sòl residencial: 6.571 m2 per a disposar-hi una quantitat màxima de sostre de 9.000 m2, amb un màxim de 95 vivendes.

II.- El Sr. Esteve Claramunt Figueras cedeix a l'Ajuntament de Masquefa, una finca de la seva propietat, indicada amb la lletra A al plànol adjunt O2 "Propietats", de superfície 10.346 m2 per a destinar-la a centre d'educació primària (CEIP), segons plànol O-4, clau 5.c).

III.- L'Ajuntament de Masquefa rebrà el 10% d'aprofitament urbà del sòl objecte de qualificació d'acord amb l'article 45 del DL. 1/2005, de 26 de juliol.

IV.- Es portaran a terme les prescripcions determinades per al sòl urbanitzable delimitat de l'article 44 i 45 de la mateixa llei, referent als deures dels propietaris o propietàries de sòl urbà no consolidat i de sòl urbanitzable delimitat.

V.- Així mateix, es dedicarà el 20% a habitatge de protecció pública, d'acord amb la vigent llei d'urbanisme de Catalunya segons exposa l'article 57.3 del DL. 1/2005, de 26 de juliol,

VI.- La xarxa viària de l'àmbit continuarà un vial d'accés als nous habitatges de 16 metres d'amplada que transcorrerà paral·lel a l'antiga carretera B-224 i connectarà el carrer de la Llum a la urbanització de Can Parellada amb el carrer dels Horts al barri de la Beguda Alta i una vorera de 4 metres d'amplada que connectarà Can Parellada amb el barri de la Beguda Alta seguint el traçat de la carretera vella.

VII.- El sistema d'actuació serà el de reparcel·lació per compensació bàsica.

VIII.- El Sr. Esteve Claramunt Figueras manifesta que la primera finca està inscrita al Registre de la Propietat d'Igualada al tomo 1.476, llibre 74 de Masquefa, foli 149, finca nº 4.000, inscripció 1ª i l'altre es troba pendent d'inscripció al Registre de la Propietat, situació que l'Ajuntament de Masquefa coneix, així com l'estat físic d'ambdues i registral de la primera.

IX.- L'Ajuntament mitjançant la modificació puntual del PGOU, qualificarà com a sòl urbà la superfície de terreny delimitada en el plànol adjunt número O-4.

L'Ajuntament aprovarà inicialment la modificació Puntual PGOU en el termini de tres mesos comptadors des de la signatura del present conveni, i aprovarà provisionalment la modificació en el termini de quatre mesos des de l'aprovació

inicial. I remetrà a la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, la modificació Puntual per a la seva aprovació definitiva.

X.- La cessió anticipada dels terrenys destinats a equipament escolar segons el pacte II., comportarà cas de no aprovar-se definitivament la modificació Puntual del PGOU en els termes que es contemplen en aquest conveni al pagament com a indemnització i compensació del valor del terreny cedit anticipadament i perjudicis causats per import de 540.000€, sempre que

la part transmissent acreditat la titularitat registral de les finques objecte d'aquest conveni, que es farà efectiu en el termini de sis mesos a comptar des de la data de requeriment del transmetent.

XI.- L'eficàcia del present conveni queda condicionada a la ratificació pel Ple de l'Ajuntament de Masquefa, prenent possessió dels terrenys objecte de cessió per equipament del Centre d'Educació Primària (CEIP) en aquell moment, podent disposar del mateixos a títol de propietari. No obstant, el que es disposa en aquest pacte, a requeriment de l'Ajuntament, els propietaris dels terrenys atorgaran a favor de l'Ajuntament escriptura pública de cessió dels esmentats terrenys, en el termini màxim d'un mes.

XII.- En el cas de transmissió de les finques, el Sr. Claramunt Figueras s'obliga a fer constar en el document de transmissió la subrogació dels adquirents en tots els drets i les obligacions fixats en aquest conveni, subrogació que serà efectiva en cada cas sempre que es notifiqui a l'Ajuntament.

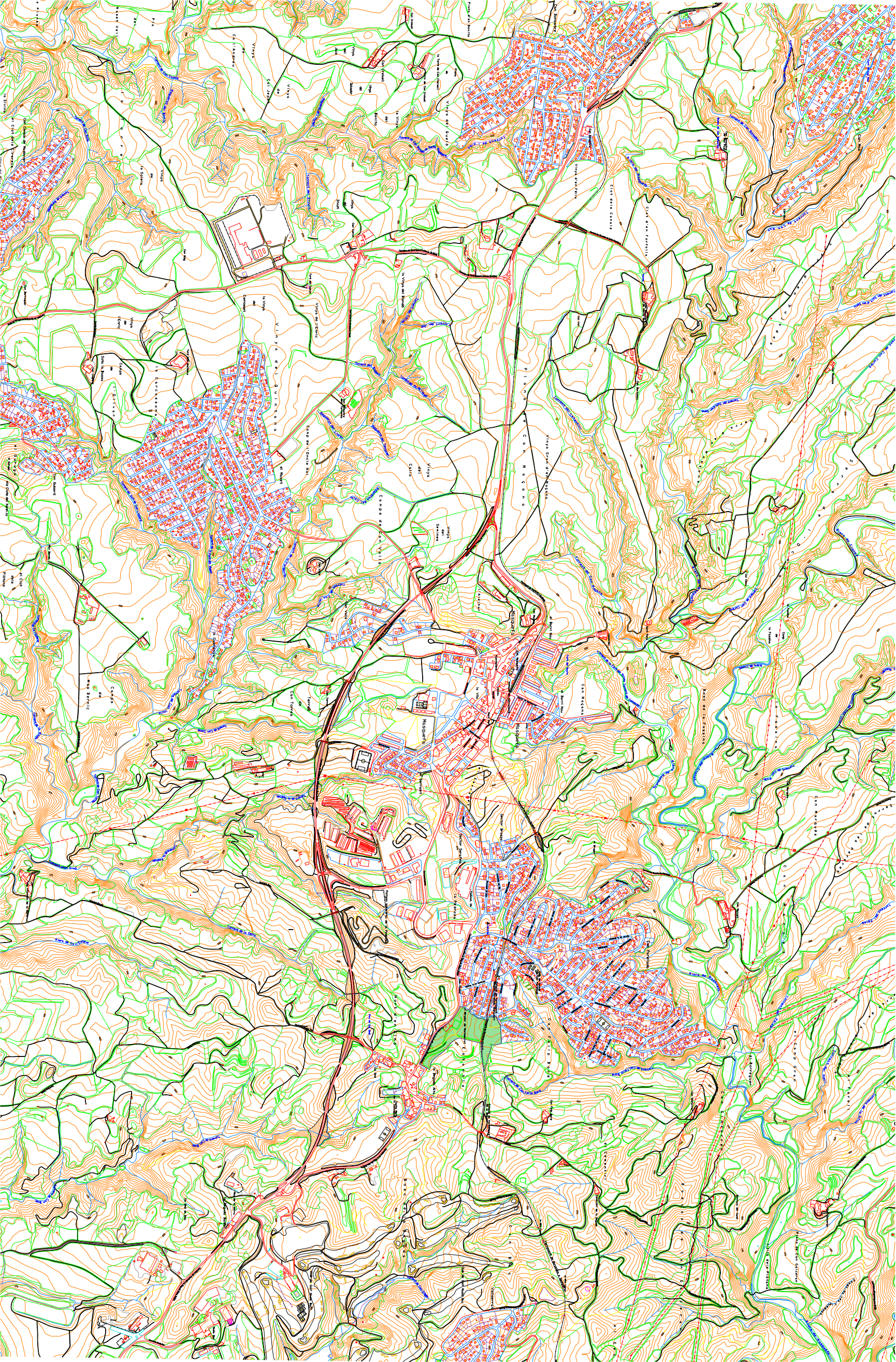
XIII.- El Sr. Claramunt Figueras assumirà proporcionalment totes les despeses i honoraris dels treballs previs de redacció de la Modificació Puntual del PGOU; de la modificació

Puntual del PGOU, de la documentació ambiental i de tots els projectes urbanístics necessaris per desenvolupar la repetida modificació puntual.

I, en prova de conformitat, firmen les parts el present document per duplicat exemplar i a un sol efecte, en el mateix lloc i data referenciats a l'encapçalament.

L'AJUNTAMENT

LA PROPIETAT



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-



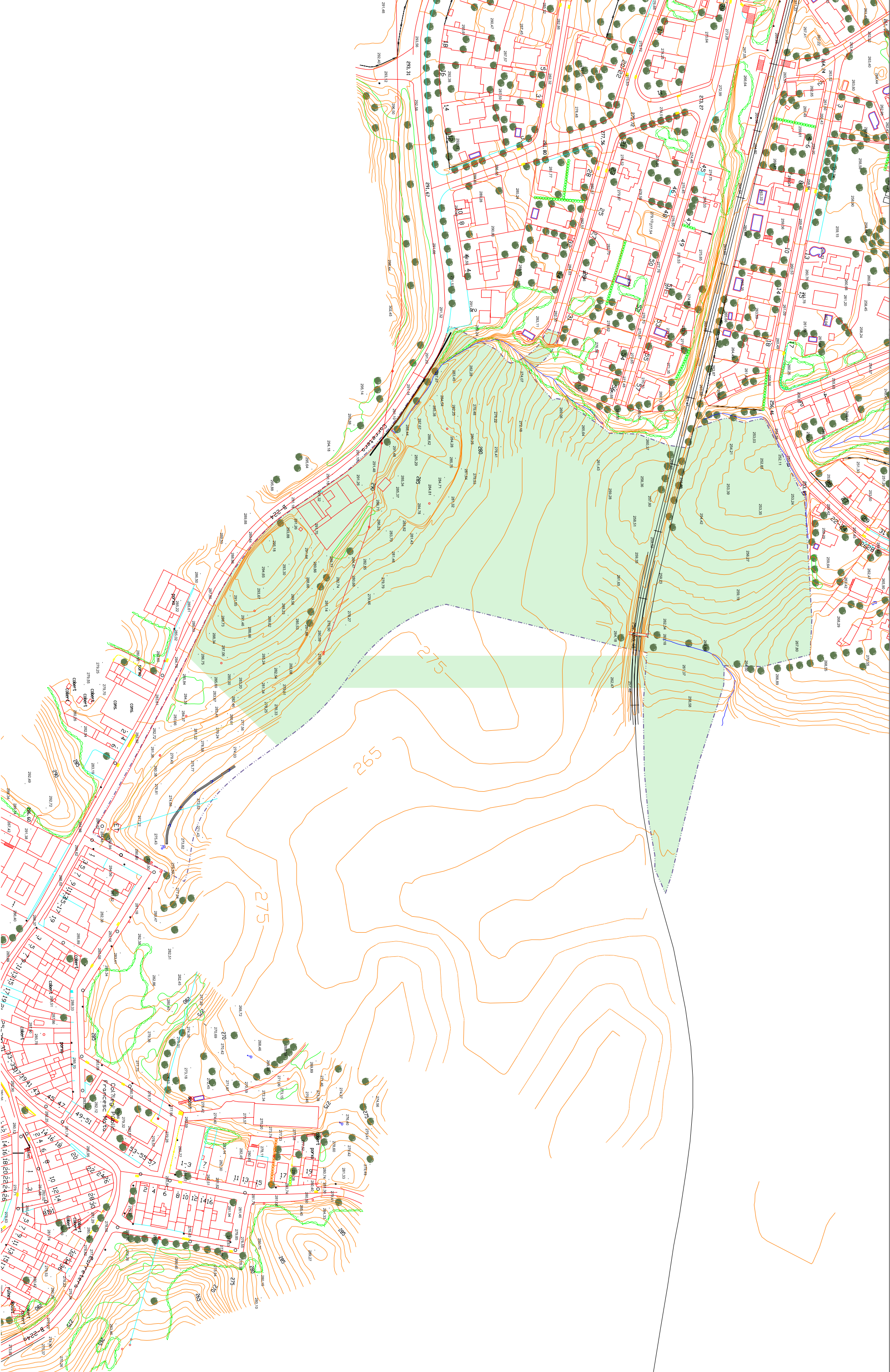
Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserrat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

escala:1/20.000



Situació



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-

Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

Àmbit d'Actuació i Topogràfic

escala: 1/2.000

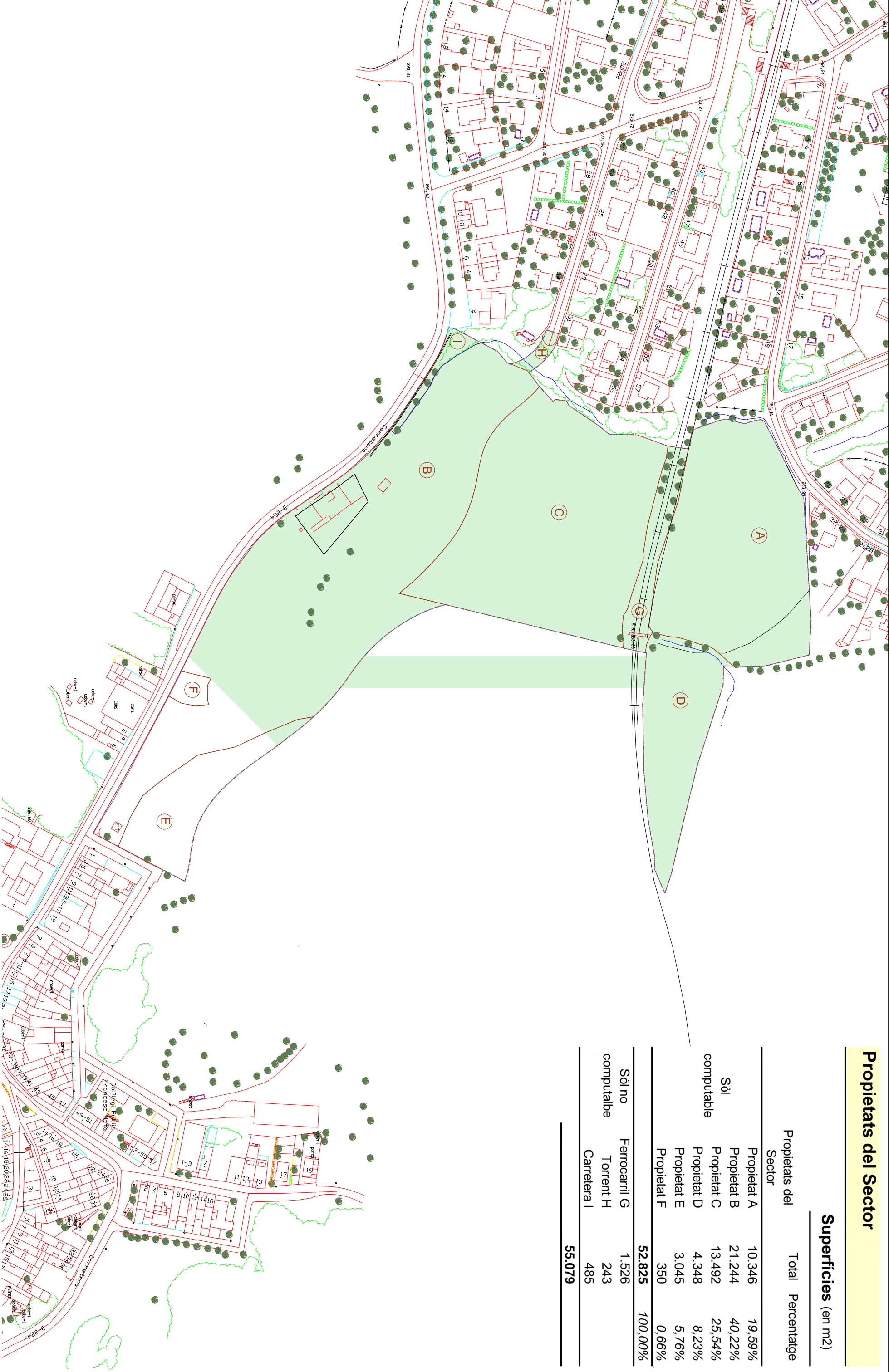


Febrer 2007
12

Propietats del Sector

Superfícies (en m2)

Propietats del Sector		Total	Percentatge
Sòl computable	Propietat A	10.346	19,59%
	Propietat B	21.244	40,22%
	Propietat C	13.492	25,54%
	Propietat D	4.348	8,23%
	Propietat E	3.045	5,76%
	Propietat F	350	0,66%
		52.825	100,00%
Sòl no computable	Ferrocarril G	1.526	
	Torrent H	243	
	Carretera I	485	
		55.079	



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-

Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net



Ajuntament de Masquefa

Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

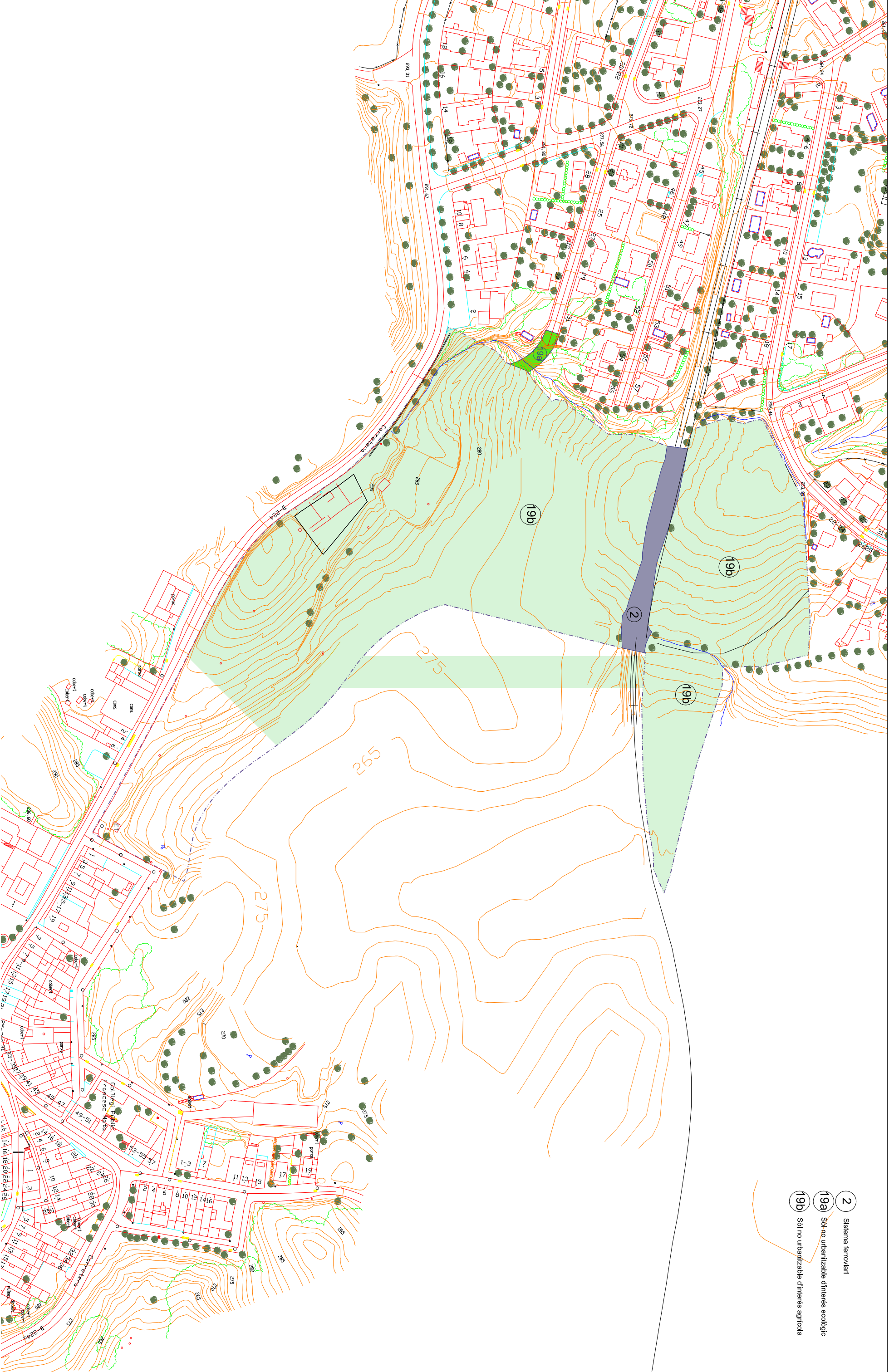
MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

Propietats

escala: 1/2.000



Febrer 2007

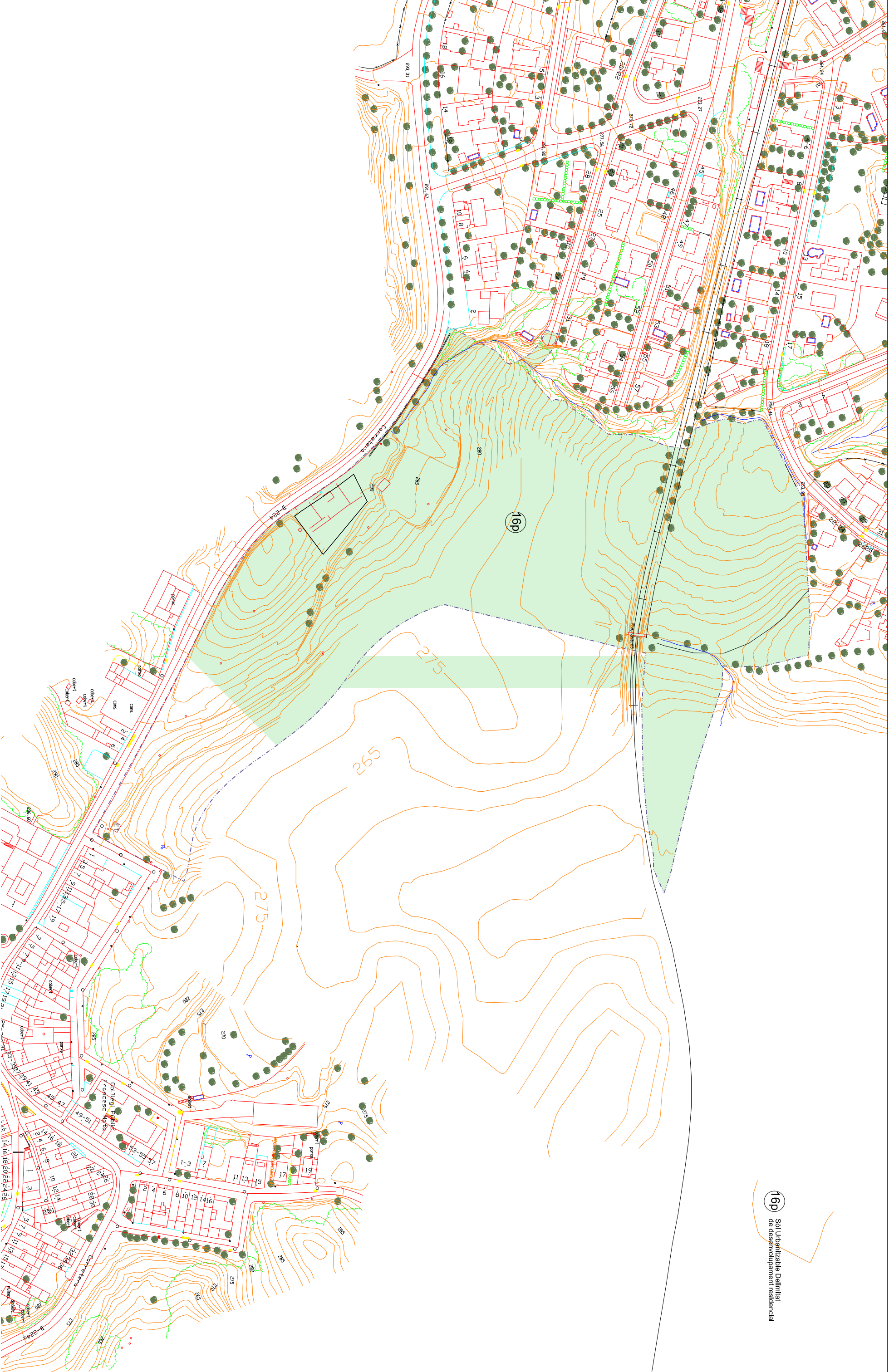


Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-
Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net

 Ajuntament de Masquefa
Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138.08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"
Qualificació Urbanística Vigent

escala: 1/2.000
Febrer 2007
14



16p Sol Urbanitzable Delimitat de desenvolupament residencial

Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-

Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net



Ajuntament de Masquefa

Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

Qualificació Urbanística de la Modificació

escala: 1/2.000



Febrer 2007

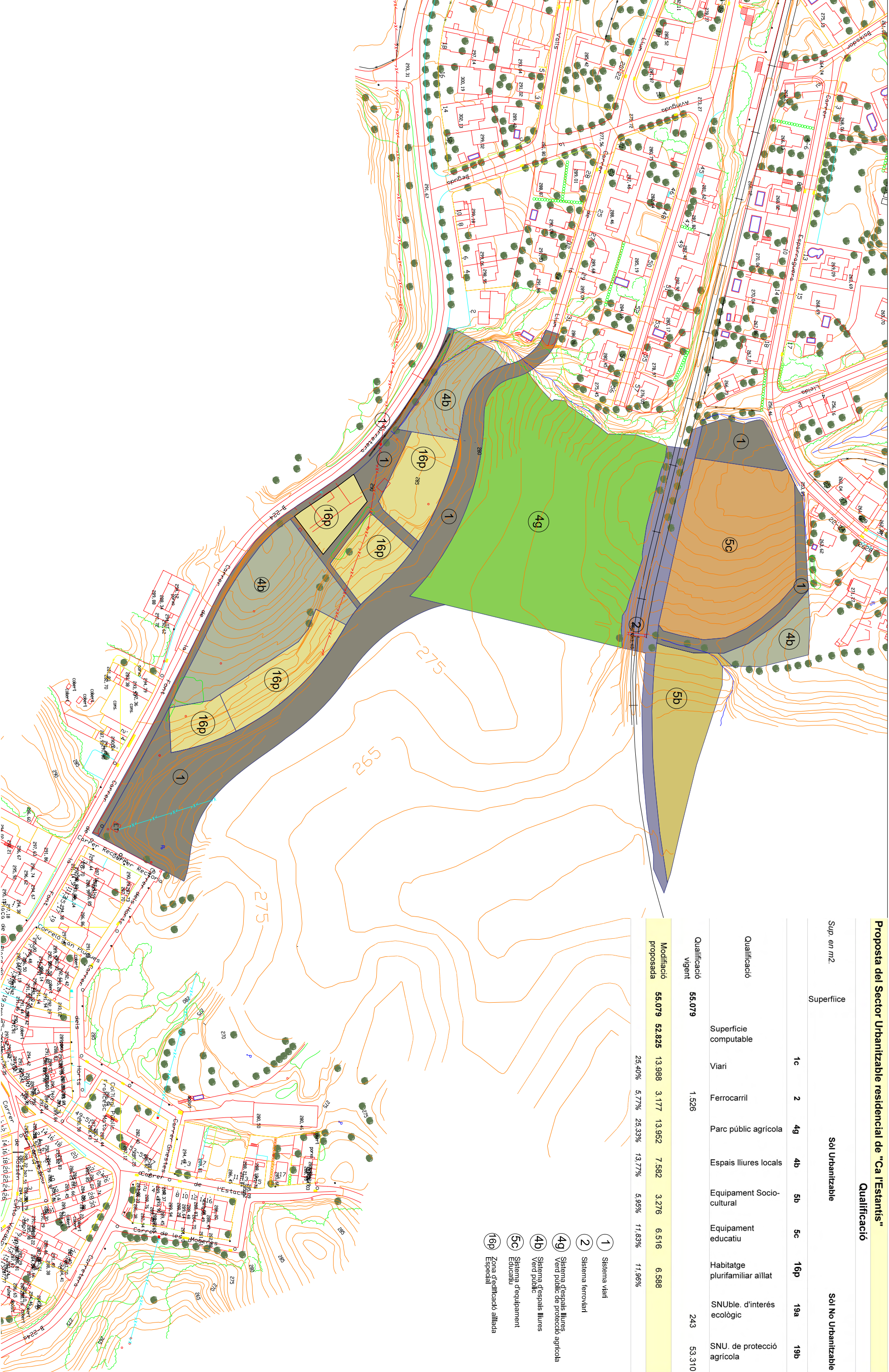
01

Proposta del Sector Urbanitzable residencial de "Ca l'Estantís"

Qualificació

Sup. en m2	Superfície		Sòl Urbanitzable						Sòl No Urbanitzable	
	1c	2	4g	4b	5b	5c	16p	19a	19b	
Qualificació										
Superfície computable										
Viari										
Ferrocarril										
Parc públic agrícola										
Espais lliures locals										
Equipament Socio-cultural										
Equipament educatiu										
Habitatge plurifamiliar aïllat										
SNUble. d'interès ecològic										
SNU. de protecció agrícola										
Qualificació vigent										
55.079										
1.526										
243										
53.310										
Modificació proposada	55.079	52.825	13.988	3.177	13.952	7.582	3.276	6.516	6.588	
	25,40%	5,77%	25,33%	13,77%	5,95%	11,83%	11,96%			

- 1 Sistema viari
- 2 Sistema ferroviari
- 4g Sistema d'espais lliures, Verd públic de protecció agrícola
- 4b Sistema d'espais lliures, Verd públic
- 5c Sistema d'equipament Educatiu
- 16p Zona d'edificació aïllada Especial



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-

Arquitecte: Pau Batlle Solé

c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net



Ajuntament de Masquefa

Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138.08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

Delimitat

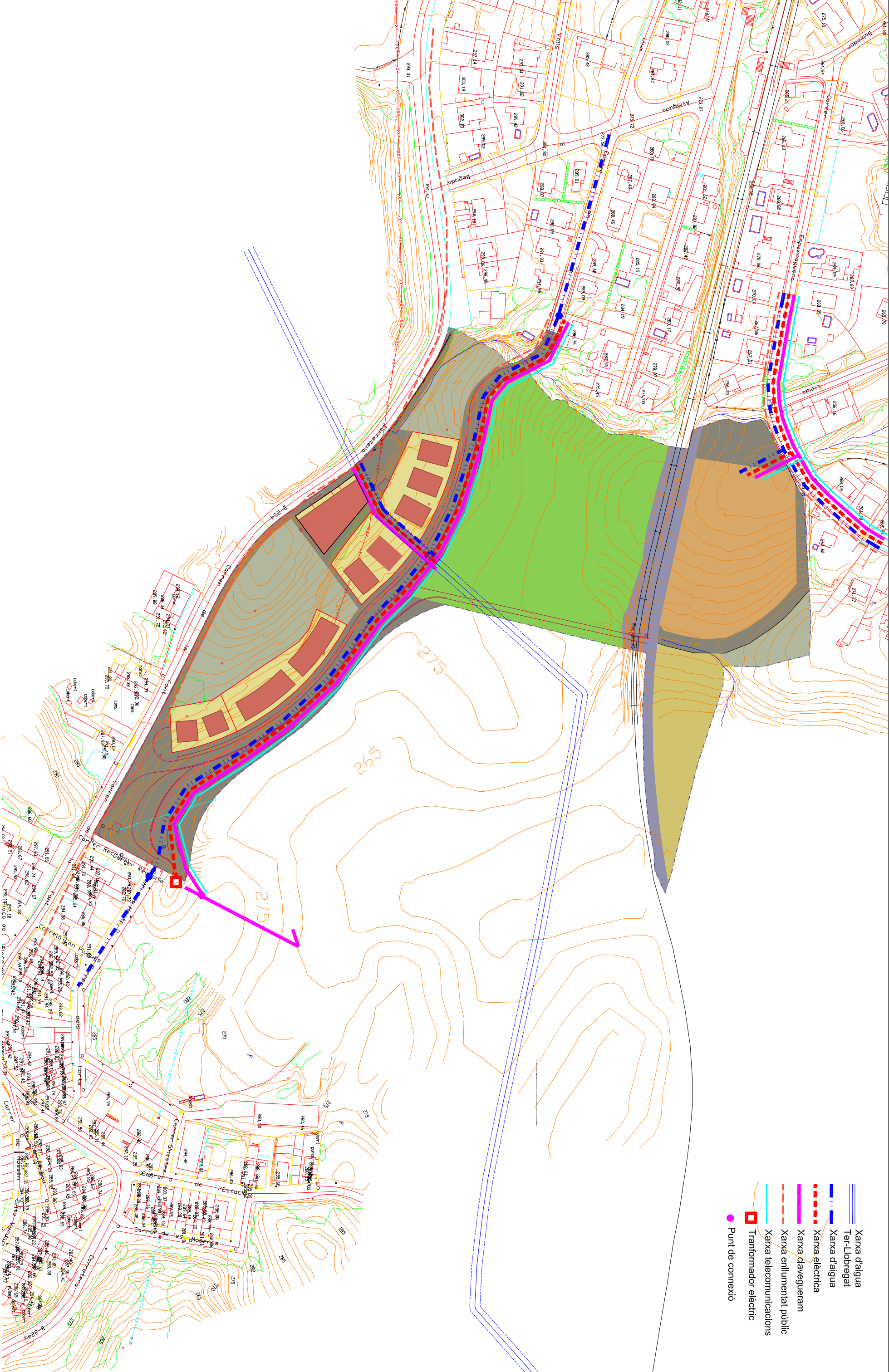
escala: 1/2.000

0 100



Febrer 2007

O2

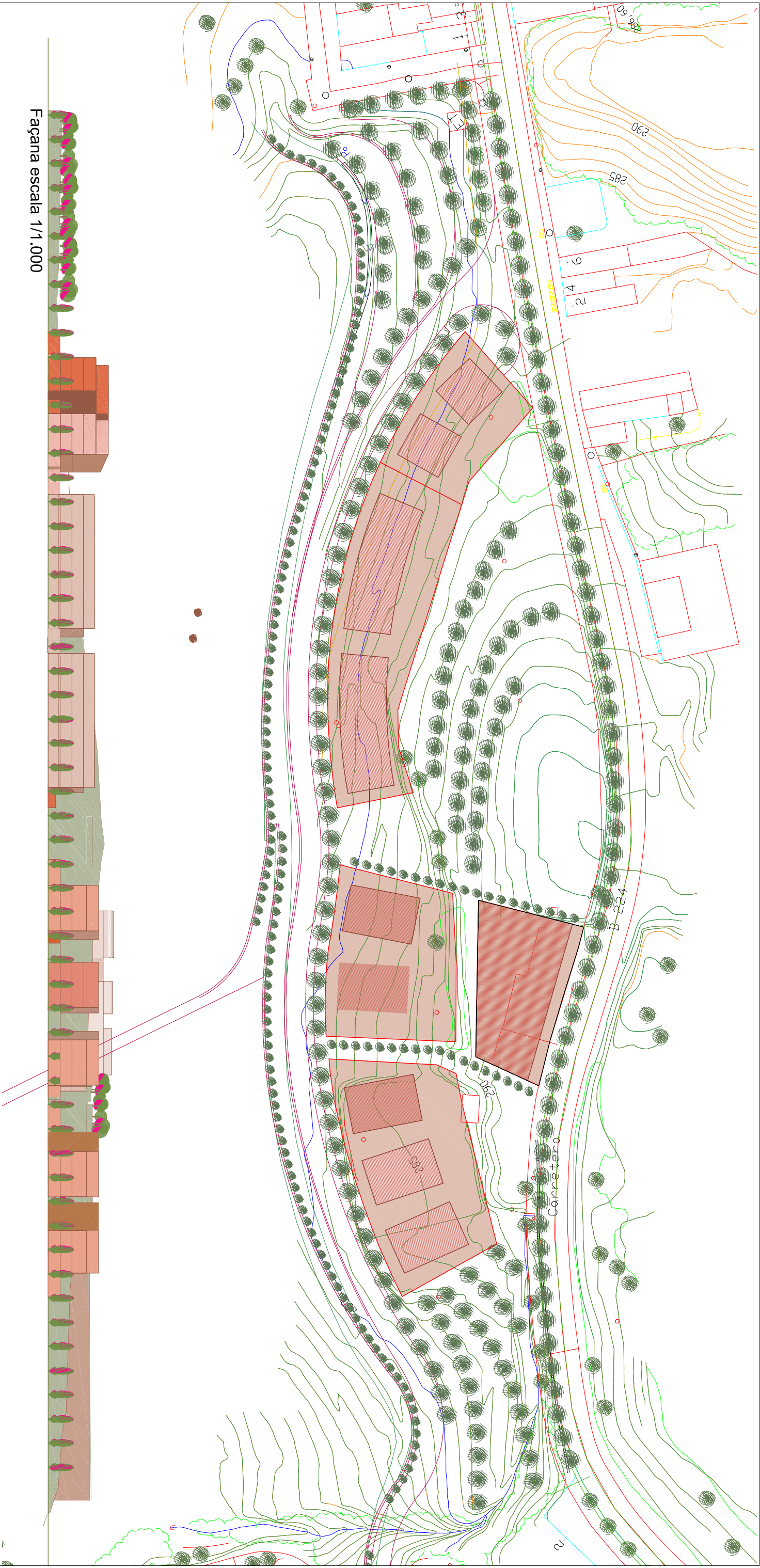


Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-
Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Monserat 14, Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net

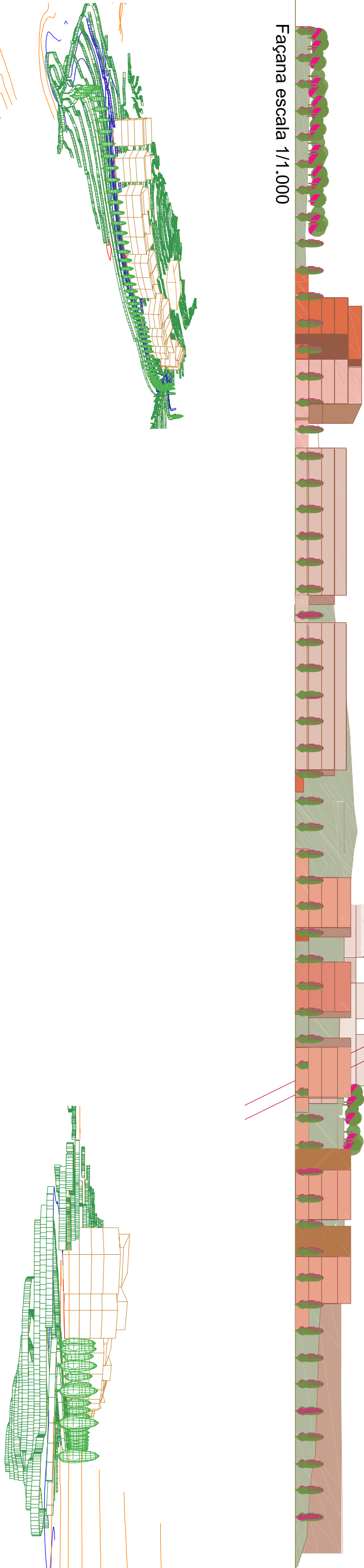
Ajuntament de Masquefa
Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"
Instal·lacions Urbanes Indicatives

escala: 1/2.000
Febrer 2007
O4



Façana escala 1/1.000



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-
Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Montserrat 14. Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net

 Ajuntament de Masquefa
Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"
Proposta General Indicativa
Febre 2007



Promotor: Ajuntament de Masquefa -Anoia-

Arquitecte: Pau Batlle Solé
c.Montserrat 14. Bellvei 43.719 pau.batlle@coac.net



Ajuntament de Masquefa

Aprovació inicial: Ple del 30.05.06 BOP 138 08.06.2006
Aprovació provisional: Ple del 27.09.06

MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PGOU "CA L'ESTANTÍS"

Vista General de la Proposta Indicativa

escala:1/2.000



Febrer 2007

06