

**EDICTE**

de 6 de juny de 2007, sobre un acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona referent al municipi de Masquefa.

La Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona, en la sessió de 26 d'abril de 2007, va adoptar, entre altres, l'acord següent:

Exp.: 2006/024911/B

*Modificació puntual del Pla general d'ordenació a la zona de ca l'Estantís entre la urbanització de can Parellada i la Beguda Alta, al terme municipal de Masquefa*

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

—1 Aprovar definitivament la Modificació puntual del Pla general d'ordenació a la zona de ca l'Estantís entre la urbanització de can Parellada i la Beguda Alta, de Masquefa, promoguda i tramesa per l'Ajuntament.

—2 Indicar a l'Ajuntament que, el subsegüent document del Pla parcial haurà de donar compliment a les consideracions de l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua de 22 de gener de 2007.

—3 Publicar aquest acord i les normes urbanístiques corresponents al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya*, a l'efecte de la seva executivitat immediata, tal com indica l'article 100 del Text refòs de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.

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

Contra l'acord anterior, que no posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada, de conformitat amb el que preveuen els articles 107.1, 114 i 115 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, davant el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, en el termini d'un mes a comptar des de l'endemà de la publicació d'aquest Edicte al DOGC. El recurs s'entendrà desestimat si passen tres mesos sense que s'hagi dictat i notificat la resolució expressa i quedarà aleshores oberta la via contenciosa administrativa.

L'expedient restarà, per a la consulta i la informació que preveu l'article 101 del Text refòs de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, a l'arxiu de planejament

de la Direcció General d'Urbanisme del Departament de Política Territorial i Obres Públiques, avinguda Josep Tarradellas, 2-6, planta baixa, 08029 Barcelona, de 9:30 h. a 13:30 h.

Barcelona, 6 de juny de 2007

MERCÈ ALBIOL I NÚÑEZ  
Secretària de la Comissió Territorial  
d'Urbanisme de Barcelona

**ANNEX**

*Normes urbanístiques de la Modificació puntual del Pla general d'ordenació a la zona de ca l'Estantís entre la urbanització de can Parellada i la Beguda Alta, al terme municipal de Masquefa*

**NORMATIVA URBANÍSTICA**  
**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL D'ORDENACIÓ A LA ZONA DE CA L'ESTANTÍS ENTRE LA URBANITZACIÓ DE CAN PARELLADA I LA BEGUDA ALTA, DE MASQUEFA**

**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 sol urbà de la urbanització de Can Parellada; a l'Est amb el carrer Recòria 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**

La Modificació Puntual ha estat redactada 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 té una vigència indefinida. Es pot procedir a la seva revisió o modificació puntual quan resulti necessari per garantir les finalitats de la Modificació o per adequar-la 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 més alts dels valors ecològics i paisatgístics i que representi un millor assoliment dels objectius establerts per aquesta Modificació Puntual.

En tot cas, les previsions de la Modificació Puntual són aplicables mentre no contradiuen 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 la Modificació Puntual. Conseqüentment, qualsevol actuació sobre el territori susceptible d'alterar-ne la realitat física o l'ús haurà d'ajustar-se a la Modificació Puntual.

#### **Article 8. Planejament derivat**

1. Per tal 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 barreres 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.

2

## **CAPÍTOL II – DESENVOLUPAMENT DEL SÒL URBANITZABLE**

#### **Article 9. Deures dels 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 d'esbarjo 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. És 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 què 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 es podran realitzar obres aïllades d'urbanització, llevat que es tracti d'executar els sistemes generals o algun dels seus elements com seria el cas del sòl destinat a equipament escolar que, ateses 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 pretengui edificar compti amb els elements parcials d'urbanització indispensables.

#### **Article 11. Desenvolupament del Sector de Sòl Urbanitzable Delimitat**

Per al 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.

3

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, que tenen la vessant principal orientada a les vistes sobre el paisatge de l'Anoia i la muntanya de Montserrat. L'àmbit és el marcat en el plànol d'Informació I1.

3. SUPERFÍCIE: 55,079 ha.

4. EDIFICABILITAT ZONAL MÀXIMA: Edificabilitat bruta = 0,1704 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl.

5. USOS URBANÍSTICS: Habitatge i residencial.

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

6. CESSIONS MÍNIMES OBLIGATÒRIES PER A SISTEMES

Un mínim de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim del 10% per a espais lliures i zones verdes de la superfície de l'àmbit d'actuació.

Un mínim de 20 m<sup>2</sup> per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre edificable amb un mínim del 5% per a equipaments de la superfície de l'àmbit d'actuació.

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

7. ÚS PRINCIPAL I USOS ADMESOS

Ús principal: 1 ús 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:

Superfície en m <sup>2</sup>	Sòl urbanitzable	Sòl urbanitzable							
		1c	2	4g	4b	5b	5c	16p	
Qualificació	Superfície computable	Viari	Ferrocarril	Parc públic agrícola	Espais lliures locals	Equipament sociocultural	Equipament educatiu	Habitatge plurifamiliar aïllat	
Modificació proposada	<b>55.079</b>	<b>52.825</b>	13.988	3.177	13.952	7.582	3.276	6.516	6.588
		25,40%	5,77%	25,33%	13,17%	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 reflecteix en el següent quadre:

Estàndards 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	Num. màxim habitatges	Brut	Cessions el 10% d'edificabilitat 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 transitòria 2a del DL 1/2005, de 26 de juliol			
			Sostre (m <sup>2</sup> )	Num. habitatges			Sostre (m <sup>2</sup> )	Num. habitatges				
9.000	95	0,1704	900	10	1.800	5.283	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'hàbitat 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 ajudin 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 d'habitatge plurifamiliar segons el sistema de edificació aïllada.

#### 2. Estàndards de sistemes complementaris

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

#### 3. Edificabilitat

Índex d'edificabilitat bruta.....0,1704 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl

Densitat bruta.....18 habitatges / ha.

#### 4. Ordenació

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

#### 5. Condicions d'ordenació

- Parcel·la mínima	850 m <sup>2</sup>
- Amplada mínima	40 m
- 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: hotelers, allotjament rural, comercial, oficines i serveis privats, sanitari - assistencial, 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.