

**EDICTE**

*de 12 de març de 2009, sobre acords de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central referents al municipi de Masquefa.*

La Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central, en les sessions de 17 de desembre de 2008 i de 10 de març de 2009, va adoptar, entre altres, els acords següents:

*Exp.: 2008/034652/N*

*Pla parcial urbanístic del sector industrial el Clot del Xarel·lo, al terme municipal de Masquefa*

*Acord de 10 de març de 2009*

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

- 1 Donar per complerta la condició d'eficàcia assenyalada a l'acord d'aprovació definitiva de la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central de data 17 de desembre de 2008, referent al Pla parcial urbanístic del sector industrial el Clot del Xarel·lo, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Publicar aquest acord, el d'aprovació definitiva de data 17 de desembre de 2008 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 refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 3 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa.

*Acord de 17 de desembre de 2008*

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

- 1 Aprovar definitivament el Pla parcial urbanístic del sector industrial el Clot del Xarel·lo, de Masquefa, promogut i tramès per l'Ajuntament.
- 2 Condicionar l'executivitat d'aquest acord a l'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització, de conformitat amb l'article 87.8 del Text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol.
- 3 Supeditar la publicació d'aquest acord i de les normes urbanístiques al *Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya* a la presentació per part de l'Ajuntament de la documentació acreditativa de l'acord d'aprovació definitiva del Projecte d'urbanització.
- 4 Indicar a l'Ajuntament que el Projecte d'urbanització haurà d'incorporar les prescripcions de l'informe de la Direcció General de Carreteres de 9 de desembre de 2008 i de l'informe de l'Oficina Tècnica de Gestió d'infraestructures de la Diputació de Barcelona, de 12 de desembre de 2008.
- 5 Comunicar-ho a l'Ajuntament de Masquefa.

Contra els acords anteriors, que no posen 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 refós 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, 12 de març de 2009

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

## ANNEX

*Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic del sector industrial el Clot del Xarel·lo, al terme municipal de Masquefa*

**NORMATIVA URBANÍSTICA.****PLA PARCIAL URBANÍSTIC DEL SECTOR INDUSTRIAL EL CLOT DEL XAREL·LO, DE MASQUEFA.****TÍTOL I. INTRODUCCIÓ****CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS****Article 1. Naturalesa**

El present projecte té la consideració de Pla parcial urbanístic.

**Article 2. Objecte i abast**

L'objecte d'aquest Pla parcial urbanístic és l'ordenació urbanística del sector urbanitzable el Clot del Xarel·lo, del terme municipal de Masquefa, i queda delimitat en els corresponents plànols normatius.

L'objecte de les presents disposicions normatives és regular l'edificabilitat i ús del sòl, per al desenvolupament del planejament realitzat, així com establir les condicions a les quals s'ha d'ajustar l'edificació. S'estableixen també les referències generals de les normes específiques de les zones.

**Article 3. Contingut**

L'abast del present Pla parcial urbanístic derivarà del contingut dels documents que a tal efecte l'integren i que són els següents:

- Memòria.
- Normes urbanístiques.
- Plànols.

**Article 4. Modificacions**

Qualsevol modificació del Pla parcial urbanístic haurà d'ajustar-se a allò determinat al Pla general d'ordenació urbana de Masquefa, i haurà de ser tramitat d'acord amb l'establert al Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

**Article 5. Obligatorietat**

Els particulars, de la mateixa manera que l'Administració, restaran obligats al compliment de les determinacions contingudes en el Pla parcial urbanístic, i en les seves Normes urbanístiques, de manera que qualsevol actuació o intervenció en el sector ordenat haurà d'ajustar-se a les mateixes.

El compliment de les Normes urbanístiques del Pla parcial urbanístic no eximeix del compliment de tots els preceptes de tipus general que són d'aplicació.

**CAPÍTOL II. EXECUCIÓ DEL PLA****Article 6. De l'execució**

L'execució del Pla parcial urbanístic requerirà la prèvia aprovació dels projectes d'urbanització d'obres bàsiques i complementàries.

Es fixa un termini màxim ordinari de 2 anys per a la total execució d'aquest Pla parcial urbanístic, comptats a partir de la publicació de l'aprovació definitiva del mateix.

**CAPÍTOL III. DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC****Article 7. De les parcel·lacions**

La parcel·lació urbanística grafiada en el plànol corresponent d'aquest Pla parcial urbanístic té caràcter orientatiu, llevat del sistema d'espais lliures, equipaments, sistema viari i sistema de protecció de sistemes, que tenen caràcter vinculant per considerar-se elements essencials en l'ordenació del sector.

Aquesta parcel·lació o altra proposada s'hauran de precisar amb la presentació d'un projecte de reparcel·lació que haurà d'aprovar l'Ajuntament.

#### **Article 8. Noves construccions i obres**

Les noves construccions i obres s'ajustaran en tots els aspectes a l'ordenació i normes aprovades.

#### **Article 9. Actes subjectes a llicència**

Resten subjectes a prèvia llicència municipal d'obres tots els actes als quals es refereix l'article 179 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, que es realitzin en el sector de planejament.

#### **Article 10. Actes subjectes a d'altres competències**

L'obligació d'obtenir prèvia llicència municipal en els supòsits de l'article anterior també afecta els sectors o activitats subjectes també a d'altres competències. En cap cas la necessitat d'obtenir autoritzacions o concessions d'altres Administracions no deixa sense efecte l'obligació d'obtenir la corresponent llicència municipal, de manera que sense aquesta, la utilització d'altres instàncies administratives no és suficient per tal d'iniciar l'activitat o obra.

#### **Article 11. Competència per a l'atorgament de llicència i contingut**

La competència per a l'atorgament de llicències correspon a l'Ajuntament de Masquefa i aquestes contindran l'especificat al PGOU del municipi.

### **TÍTOL II. RÈGIM DEL SÒL**

#### **CAPÍTOL I. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL**

#### **Article 12. Règim urbanístic del Pla parcial urbanístic**

El règim urbanístic del Pla parcial urbanístic es regula, d'acord amb l'article 65 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, mitjançant:

- a. Qualificació del sòl.
- b. Regulació d'usos i paràmetres de l'edificació.
- c. Assenyalament d'alineacions i rasants.
- d. Definició de paràmetres bàsics de l'ordenació de volums, que pot adoptar una forma alternativa.
- e. Establiment de les condicions de gestió i els terminis per promoure els instruments corresponents i per executar les obres d'urbanització i d'edificació.
- f. Establiment de les reserves per a zones verdes i equipaments.

#### **Article 13. Qualificació del sòl segons règim jurídic**

L'àmbit del sòl que afecta aquest Pla parcial urbanístic es qualifica segons l'ordenació física que es grafia al plànol de zonificació, en:

- Sòl privat edificable, zona industrial parcel·la única gran (clau 21a), zona industrial parcel·la única mitjana (clau 21b).
- Sòl públic, per a la formació de sistemes d'equipament, d'espais lliures, xarxa viària i

protecció del sistema viari.

La qualificació urbanística queda registrada en la documentació gràfica i és formada per les qualificacions següents:

Sistema d'espais lliures (clau 4):	64.714,00 m <sup>2</sup>
Sistema d'equipaments (clau 5):	12.824,00 m <sup>2</sup>
Protecció del sistema viari (clau 6):	11.866,00 m <sup>2</sup>
Sistema viari (clau 1):	14.185,58 m <sup>2</sup>
Total sistemes:	103.589,58 m <sup>2</sup>
Zona industrial, parcel·la única gran (clau 21a)	97.452,00 m <sup>2</sup>
Zona industrial, parcel·la única mitjana (clau 21b)	38.528,00 m <sup>2</sup>
Total aprofitament privat:	135.980,00 m <sup>2</sup>
<b>Total àmbit Pla parcial urbanístic</b>	<b>239.569,58 m<sup>2</sup></b>

D'altra banda, es grafia en la documentació gràfica orientativament la cessió del 10% de l'aprofitament, i es justifica numèricament. Les despeses d'urbanització d'aquesta parcel·la aniran a càrrec íntegrament del promotor i aquest ha de presentar garanties suficients per poder afrontar-les.

#### **Article 14. Determinació i regulació del sòl privat**

A l'efecte d'ordenar el procés d'urbanització i edificació, el Pla parcial urbanístic assigna als sòls no adscrits a sistemes una qualificació urbanística segons zones.

S'entén per zona l'extensió de sòl, contínua o no contínua, dins de la qual i atenent les previsions del present Pla parcial urbanístic, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

Es defineixen dues zones, qualificades com a zona industrial parcel·la única gran (clau 21a), zona industrial parcel·la única mitjana (clau 21b), amb les precisions que el PGOU permet al Pla parcial urbanístic.

#### **Article 15. Determinació i regulació del sòl destinat a sistemes**

S'entén per sistemes els terrenys que, en virtut de l'aplicació de l'article 65 de la Llei 1/2005, constitueixen l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Masquefa.

Es defineixen els sistemes següents:

- Sistema d'equipaments (clau 5).
- Sistema d'espais lliures (clau 4).
- Sistema viari (clau 1).
- Sistema de protecció de sistemes generals, Protecció del sistema viari (clau 6).

## **CAPÍTOL II. ENTITATS URBANÍSTIQUES COL-LABORADORES**

#### **Article 16. Associació administrativa de conservació o entitat de conservació**

L'entitat de conservació és un tipus d'entitat urbanística col·laboradora, la funció de la qual és el manteniment de les instal·lacions i dotacions del polígon i, en general, de les obres d'urbanització.

L'article 117 del Decret 1/2005 recolza aquesta figura de l'entitat de conservació i en defineix les característiques.

Les entitats urbanístiques col·laboradores que es constitueixin per a la gestió d'aquest sector es regiran pels seus estatuts i per la secció tercera del Decret 305/2006, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 1/2005, d'urbanisme.

### **CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER A ZONES I SISTEMES**

#### **Article 17. Definició de conceptes**

##### 1. Alineació de vial:

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat.

##### 2. Alineació de l'edificació:

En les zones d'edificació aïllada, és la línia a partir de la qual, i cap endins del solar es pot alçar la façana davantera de l'edificació.

##### 3. Alçada reguladora màxima:

És l'alçada que poden assolir les edificacions. S'amidarà des de la cota del paviment de la planta o plantes que en cada punt tinguin la consideració de plantes baixes, fins a la cara superior del darrer sostre o element estructural de coberta. Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permetran els elements estructurals i de formació dels pendents de la coberta, i els elements tècnics de les instal·lacions dels edificis.

##### 4. Nombre màxim de plantes:

És el nombre màxim de plantes permeses dins de l'alçada reguladora. Cal respectar aquestes dues constants: alçada i nombre de plantes.

##### 5. Planta baixa:

Tindrà consideració de planta baixa aquella el paviment de la qual queda situat a un metre, com a màxim, per sobre de la cota del terreny definitiu, anivellat o no. Quan, degut al pendent, no puguin complir-se aquestes condicions en totes les parts d'una mateixa planta, aquesta se subdividirà en els plans necessaris a diversa cota, que permetin considerar cada part de planta com a planta baixa.

##### 6. Planta soterrani:

És la situada per sota de la planta que tingui la consideració de planta baixa. En cap cas no és permès l'ús d'habitatge, estudi, despatx, oficina ni altre que exigeixi una permanència continuada de personal en aquesta planta.

##### 7. Planta pis:

S'entendrà per planta pis tota planta edificada situada per sobre de la planta baixa.

##### 8. Alçada lliure o útil:

L'alçada lliure o útil és la distància que hi ha del terra al sostre a l'interior d'un local construït.

##### 9. Separació a les partions:

És la distància que, amidada des de les partions de la parcel·la, defineix unes franges de superfícies d'aquesta que no poden ser ocupades per l'edificació.

#### **Article 18. Determinacions comunes a les zones i sistemes**

Per a tot el que no estigui especificat en aquestes normes particulars, s'entén que és d'aplicació el que figura al PGOU del municipi de Masquefa.

##### 1. Agrupació de parcel·les:

Es permet l'agrupament de parcel·les. L'edificació sobre la nova parcel·la es regularà segons les ordenances que corresponguin a la superfície que en resulti.

## 2. Alçada reguladora:

L'alçada màxima de l'edificació és la que s'estableixi per a cada zona en aquestes Ordenances. Per sobre d'aquesta alçada, quan no s'especifiqui el contrari, es permetrà que sobresurtin els elements estructurals de formació de coberta i les xemeneies i elements tècnics puntuals. En funció dels processos de producció i per a les parcel·les d'edificació aïllada es permetran alçades majors depenent de cada qualificació urbanística, sempre que estiguin degudament justificades. Es tindrà especial cura de les condicions estètiques d'aquests elements que sobresurten. En cap cas això no significarà un augment del sostre edificable.

## 3. Alçada entre plantes:

L'alçada lliure mínima en locals que hagin d'estar ocupats per persones serà de 2,50 m.

## 4. Planta soterrani:

No es permet en planta soterrani l'ús d'habitatges ni la de locals d'ús permanent de personal.

Les plantes soterrani no es computaran en l'edificabilitat permesa per a cada parcel·la.

## 5. Tanques:

La tanca entre les parcel·les veïnes podrà fer-se amb material opac o massís fins a una alçada màxima d'1 m, podent completar-se amb material calat, reixa, filat, etc. i/o vegetació d'arbust, fins a arribar a una alçada de 2 m.

(En el cas que el carrer tingui pendent es dividirà la tanca de manera que aquesta no superi en cap cas l'alçada de 2,20 m.)

## 6. Edificacions auxiliars:

No s'admeten edificacions auxiliars, diferents de la principal, que suposin un augment del percentatge màxim d'ocupació i de l'índex d'edificabilitat establert.

## 7. Espais no edificables:

Els espais lliures de les parcel·les podran ser utilitzats per a estacionaments, molls de càrrega, descàrrega i emmagatzematge controlat, tot sistematitzant-se amb arbrat i jardineria. S'enjardinaran tots els espais lliures que no tinguin una funció concreta i es tindrà especial cura de les franges que enfronten als vials.

Es prohibeix l'emmagatzematge de deixalles i residus dins d'aquest espai.

El projecte d'edificació contindrà la definició i disseny dels espais exteriors.

## 8. Accés:

En tots aquells casos en els que les parcel·les no disposin d'un accés amb vorada remuntable, serà obligatori que els propietaris d'aquests es facin el seu propi gual de peces prefabricades. Per a la reposició del paviment, prèvia protecció de les instal·lacions que passen per sota, s'utilitzarà un material i acabament igual a l'existent. El paviment de gual ha d'ocupar la totalitat de l'amplada de la vorera, per tal de garantir la resistència del pas de vehicles. Les obres aniran a càrrec del propietari de la parcel·la.

## 9. Aparcaments:

Caldrà preveure una plaça d'aparcament en superfície per cada 700 m<sup>2</sup> de superfície construïda destinada a ús productiu i magatzem i una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de superfície útil destinada a oficines i laboratoris.

Caldrà preveure una plaça de bicicleta en superfície per a cada 5.000 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

**Article 19. Determinacions per a sistemes****1. Vialitat:**

La xarxa viària definida en aquest Pla s'executarà d'acord amb les especificacions del projecte d'obres d'urbanització bàsiques i complementàries.

La xarxa viària, d'acord amb la documentació gràfica, té una superfície de 14.185,58 m<sup>2</sup>.

S'estarà a les definicions del PGOU, reflectides als articles 301 a 305 de definició de la vialitat.

**2. Sistema d'espais lliures:**

No es permetrà cap mena de construcció, llevat de les relacionades amb el seu ús d'espais lliures d'ús públic.

El sistema de parcs i jardins d'ús públic té una superfície de 64.714,00 m<sup>2</sup> i es divideix en diferents peces, d'acord amb la documentació gràfica.

S'estarà a les definicions del PGOU, reflectides als articles 309 a 314 de definició del sistema d'espais lliures.

**3. Sistema d'equipaments:**

No es permetrà cap mena de construcció, llevat de les relacionades amb el seu ús d'equipaments.

El sistema d'equipaments, d'acord amb la documentació gràfica, té una superfície de 12.824,00 m<sup>2</sup> en diferents peces.

S'estarà a les definicions del PGOU, reflectides als articles 315 a 318 de definició del sistema d'equipaments.

**4. Sistema de protecció de sistemes generals. Protecció del sistema viari:**

No es permetrà cap mena de construcció, llevat de les relacionades amb el seu ús de protecció de sistemes generals.

El sistema de protecció de sistemes generals, d'acord amb la documentació gràfica, té una superfície d'11.866,00 m<sup>2</sup>.

S'estarà a les definicions del PGOU, reflectides als articles 319 i 320 de definició del sistema de protecció de sistemes, sistema viari.

**Article 20. Determinacions per a la zona industrial parcel·la única gran (clau 21a)****0. Tipus edificatori:**

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

**1. Parcel·la:**

La parcel·la mínima és de 97.000 m<sup>2</sup> i és indivisible.

**2. Façana:**

La façana mínima és de 20 m.

**3. Ocupació de parcel·la:**

L'ocupació màxima permesa és del 60%.

#### 4. Edificabilitat de parcel·la:

L'edificabilitat màxima permesa per parcel·la és de 0,8261 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

#### 5. Separació de partions:

La separació mínima a vial és de 9 m; a altres partions és de 9 m.

#### 6. Volum:

El volum màxim permès és de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sòl.

#### 7. Moviments de terres:

La cota de nivell de la parcel·la es determina orientativament en la documentació gràfica, això no obstant, aquesta es podrà modificar de manera que en cap cas en els límits de parcel·la no es podrà excavar més d'1,50 metres i replenar més d'1,50 metres respecte de la cota de plataforma grafiada al plànol d'alineacions i rasants.

El pendent del terreny, un cop assolida aquesta cota de plataforma, haurà de ser com a màxim 1:3.

No es permetran murs de contenció en l'interior de parcel·la que sobrepassin l'alçada de 3,50 m.

#### 8. Alçada màxima:

L'alçada màxima permesa és de 14 metres, presa sobre la cota terreny modificat, fins a sota de l'element estructural de formació de coberta. L'alçada màxima, inclosa l'estructura i acabaments en l'arrencada de coberta, serà de 16 metres.

Es permet que en el 50% de la superfície edificable l'alçada sigui de 16 m, sempre que sigui necessari per raons topogràfiques o a causa dels elements tècnics associats a la producció.

En la part corresponent a despatxos i oficines es permet un nombre de plantes corresponent a planta baixa més tres. Aquests espais no podran ocupar més de l'11% de la superfície del sòl.

#### 9. Edificacions auxiliars:

Es permeten edificacions auxiliars en les franges lliures, configurades com a porxos, amb 3 dels seus 4 laterals oberts. Aquestes es destinaran exclusivament a ús d'aparcament.

L'alçada màxima permesa d'aquestes edificacions serà de 3 metres i no computarà en l'ocupació màxima.

#### 10. Densitat màxima:

Es permet més d'una activitat per parcel·la, sempre que pertanyin a un mateix grup empresarial.

#### 11. Soterranis:

Es permet una planta soterrani, l'ocupació de la qual concordi amb la projecció de planta baixa.

#### 12. Tanques i acabaments exteriors:

Les condicions d'edificació exteriors de les naus dels polígons s'homogeneïtzaran atenent als paràmetres següents:

Es recomanaran en la construcció de les naus proposades d'acabaments exteriors, és a dir, que les façanes de les naus han de tenir materials d'acabament (no pintades).

Les façanes de vidre no poden superar el 50% de la superfície de façana en les naus.

#### 13. Usos:

Els usos admesos (seguint el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos) són:

**Els usos admesos són:**

A. Activitats incloses en l'Annex I del Decret 143/2003.

No s'admeten.

B. Activitats incloses en l'Annex II.1 del Decret 143/2003.

Només s'admetran les activitats següents:

Grup 5: núm. 6, 9, 10, 12b, 14, 15, 17.

Grup 7: totes les activitats admeses.

Grup 12: núm. 2, 3, 4, 9, 23, 29.

C. Activitats incloses en l'Annex II.2 del Decret 143/2003.

S'admetran totes amb les excepcions següents:

Grups 2 i 11: no se n'admetrà cap.

Grup 12: núm. 35a. Activitats recreatives llevat de les de restauració, però només en horaris nocturns, és a dir, que es proposa que aquestes activitats haurien de tenir l'ús no admissible entre les 23 h i les 8 h del matí.

Grup 12: núm. 36. Hoteleria i similars, però la restricció només es proposa que tingui afectació a les activitats relacionades amb la prostitució.

D. Activitats incloses en l'Annex III del Decret 143/2003.

S'admetran totes amb les excepcions següents:

Grup 11: núm. 1, 2, 8.

**Els usos prohibits són:**

Habitatge, llevat d'un per a cada indústria, per al personal vinculat a la mateixa.

No s'autoritzaran implantacions comercials subjectes a llicència comercial en els sectors industrials, excepte: si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé es tracta d'establiments comercials dedicats a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria i jardineria, activitats de venda de mobles, activitat de venda d'articles esportius i activitat de venda d'articles informàtics.

Aquestes activitats estaran subjectes a la Llei 17/2000 i al Decret 211/2001, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials o d'altres legislacions concurrents.

Les activitats que s'estableixin al sector seran sotmeses al règim previst pel Decret 143/2003, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i s'adapten els seus annexos.

La zona industrial parcel·la única gran (clau 21a) té una superfície dins de l'àmbit del present Pla parcial urbanístic de 97.452,00 m<sup>2</sup>.

**Article 21. Determinacions per a la zona industrial parcel·la única mitjana (clau 21b)**

0. Tipus edificatori:

El tipus d'ordenació serà el d'edificació aïllada.

1. Parcel·la:

La parcel·la mínima és de 38.000,00 m<sup>2</sup> i és indivisible.

2. Façana:

La façana mínima és de 20 m.

3. Ocupació de parcel·la:

L'ocupació màxima permesa és del 60%.

4. Edificabilitat de parcel·la:

L'edificabilitat màxima permesa per parcel·la és de 0,8261 m<sup>2</sup> sostre/m<sup>2</sup> sòl.

5. Separació de partions:

La separació mínima a vial és de 9 m; a altres partions és de 9 m.

6. Volum:

El volum màxim permès és de 12 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> sòl.

7. Moviments de terres:

La cota de nivell de la parcel·la es determina orientativament en la documentació gràfica, això no obstant, aquesta es podrà modificar de manera que en cap cas en els límits de parcel·la no es podrà excavar més d'1,50 metres i replenar més d'1,50 metres respecte de la cota de plataforma grafiada al plànol d'alineacions i rasants.

El pendent del terreny, un cop assolida aquesta cota de plataforma, haurà de ser com a màxim 1:3.

No es permetran murs de contenció en l'interior de parcel·la que sobrepassin l'alçada de 3,50 m.

8. Alçada màxima:

L'alçada màxima permesa és de 12 metres, presa sobre la cota terreny modificat fins a sota de l'element estructural de formació de coberta. L'alçada màxima inclosa l'estructura i acabaments en l'arrencada de coberta serà de 14 metres.

Es permet que en el 50% de la superfície edificable l'alçada sigui de 14 m, sempre que sigui necessari per raons topogràfiques o a causa dels elements tècnics associats a la producció.

En la part corresponent a despatxos i oficines es permet un nombre de plantes corresponent a planta baixa més tres. Aquests espais no podran ocupar més de l'11% de la superfície del sòl.

9. Edificacions auxiliars:

Es permeten edificacions auxiliars en les franges lliures, configurades com a porxos, amb 3 dels seus 4 laterals oberts. Aquestes es destinaran exclusivament a ús d'aparcament.

L'alçada màxima permesa d'aquestes edificacions serà de 3 metres i no computarà en l'ocupació màxima.

10. Densitat màxima:

No es permet més d'una activitat per parcel·la.

11. Soterranis:

Es permet una planta soterrani, l'ocupació de la qual concordi amb la projecció de planta baixa.

**12. Tanques i acabaments exteriors:**

Les condicions d'edificació exteriors de les naus dels polígons s'homogeneïtzaran atenent als paràmetres següents:

Es recomanaran en la construcció de les naus proposades d'acabaments exteriors, és a dir, que les façanes de les naus han de tenir materials d'acabament (no pintades).

Les façanes de vidre no poden superar el 50% de la superfície de façana en les naus.

**13. Usos:**

Els usos admesos (seguint el Decret 143/2003, de 10 de juny, de modificació del Decret 136/1999, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'administració ambiental, i se n'adapten els annexos) són:

**Els usos admesos són:**

E. Activitats incloses en l'Annex I del Decret 143/2003.

No s'admeten.

F. Activitats incloses en l'Annex II.1 del Decret 143/2003.

Només s'admetran les activitats següents:

Grup 5:           núm. 6, 9, 10, 12b, 14, 15, 17.

Grup 7:           totes les activitats admeses.

Grup 12:          núm. 2, 3, 4, 9, 23, 29.

G. Activitats incloses en l'Annex II.2 del Decret 143/2003.

S'admetran totes amb les excepcions següents:

Grups 2 i 11:    no se n'admetrà cap.

Grup 12:        núm. 35a. Activitats recreatives llevat de les de restauració, però només en horaris nocturns, és a dir, que es proposa que aquestes activitats haurien de tenir l'ús no admissible entre les 23 h i les 8 h del matí.

Grup 12:        núm. 36. Hoteleria i similars, però la restricció només es proposa que tingui afectació a les activitats relacionades amb la prostitució.

H. Activitats incloses en l'Annex III del Decret 143/2003.

S'admetran totes amb les excepcions següents:

Grup 11:        núm. 1, 2, 8.

**Els usos prohibits són:**

Habitatge, llevat d'un per a cada indústria, per al personal vinculat a la mateixa.

No s'autoritzaran implantacions comercials subjectes a llicència comercial en els sectors industrials, excepte: si estan directament relacionades amb el desenvolupament de l'activitat industrial pròpia del sector o bé es tracta d'establiments comercials dedicats a la venda d'automòbils i d'altres vehicles, de maquinària, materials de la construcció i articles de sanejament, d'articles de ferreteria i jardineria, activitats de venda de mobles, activitat de venda d'articles esportius i activitat de venda d'articles informàtics.

Aquestes activitats estaran subjectes a la Llei 17/2000 i al Decret 211/2001, pel qual s'aprova el Pla territorial sectorial d'equipaments comercials o d'altres legislacions concurrents.

Les activitats que s'estableixin al sector seran sotmeses al règim previst pel Decret 143/2003, de 18 de maig, pel qual s'aprova el Reglament general de desplegament de la Llei 3/1998, de 27 de febrer, de la intervenció integral de l'Administració ambiental, i s'adapten els seus annexos.

La zona industrial parcel·la única mitjana (clau 21b) té una superfície dins de l'àmbit del present Pla parcial urbanístic de 38.528,00 m<sup>2</sup>.

#### **Article 22. Condicions d'edificació comunes a totes les zones**

En la redacció dels projectes d'obres i activitats caldrà incorporar les determinacions següents:

- Es minimitzarà l'espai afectat per les obres de construcció, atès que el risc d'erosió incrementa proporcionalment amb l'extensió ocupada.
- S'evitaran les excavacions i els moviments de terres en les proximitats dels torrents de la zona del Clot d'en Xarel·lo i el Clot dels Plàtans, i s'assegurarà un tractament respectuós aigües avall, tot evitant els abocaments de terres i aportant l'aigua pluvial recollida als respectius àmbits per minimitzar l'alteració del cicle hídric.
- Es definirà un pla de camins d'obra que reflecteixi tots els accessos necessaris per a l'execució de l'obra abans que aquesta s'efectuï, en cas de ser necessari. Com a criteri general es procurarà evitar l'obertura de nous camins.
- Se situarà el parc de maquinària i els abassegaments de material, les instal·lacions provisionals d'obra i les plantes d'aglomerat asfàltic en zones de mínim risc de contaminació, i especialment apartats dels torrents.
- Es realitzaran les pavimentacions de parcel·les amb paviments drenants, durables i permeables, per permetre la circulació d'aigua.
- S'habilitaran els talussos que es deriven de l'anivellament de les parcel·les. Es requereix d'un tractament d'estabilització adient per tal de minimitzar-ne les esllavissades o la pèrdua i erosió del sòl. Cal destacar que les mesures més efectives en aquest cas són totes aquelles que impliquin el recobriment vegetal, el menor pendent possible i el drenatge eficient de l'aigua. Canvis en la morfologia dels talussos, en funció de l'estabilitat dels materials geològics afectats, per tal de minimitzar inestabilitats gravitatòries. Per minimitzar les pertorbacions sobre la biodiversitat, les àrees lliures de l'àmbit, així com els talussos de desmunt, han d'estar revegetades amb espècies autòctones.
- El disseny de les noves edificacions haurà de preveure la seva integració paisatgística. Per a aquesta finalitat es poden utilitzar recursos tècnics, com coloració de les façanes amb tonalitats similars a les de l'entorn en què s'ubiquen.
- Caldrà controlar els contaminants atmosfèrics. Depenent del tipus d'indústria que finalment s'ubiqui a l'àmbit, serà adient realitzar controls periòdics de la concentració de contaminants per assegurar que no superin els límits màxims fixats per la llei, d'acord amb els paràmetres i periodicitat que determini l'Ajuntament de Masquefa en funció de l'activitat implantada.
- Si el tipus d'indústria que s'implanti presenta una elevada freqüentació, caldrà habilitar pantalles sonores i altres mecanismes per minimitzar la pertorbació.
- Caldrà assolir o aproximar-se el màxim possible a la suficiència hídrica, maximitzar l'aprofitament d'aigües pluvials de cobertes. Caldrà generar dipòsits d'acumulació, construint xarxes de sanejament diferenciades i adequar la qualitat d'aquestes aigües al requeriment de cada ús, i reaprofitar les aigües grises. Cal instal·lar mecanismes eficients i d'estalvi d'aigua i energia en les noves construccions. A més a més, també caldrà minimitzar el consum de recursos i la generació de residus i la gestió adequada d'aquests residus generats. Caldrà utilitzar dispositius d'estalvi en les aixetes.
- Caldrà introduir plaques fotovoltaïques en les cobertes de les naus per a la producció

d'energia elèctrica. Es recomana l'adopció de mesures d'ecoeficiència i autoabastiment d'energia en els edificis industrials que aculli el sector, que permetin minimitzar la demanda energètica. Caldrà reflectir expressament aquestes dades i les mesures adoptades al projecte d'obra i activitat de les edificacions.

- Les aigües residuals produïdes per l'ús de sòl industrial se sotmetran a un pretractament abans de ser abocades a la xarxa de clavegueram. Aquest pretractament garantirà que la qualitat de les aigües residuals sigui assimilable a domèstiques.
- Les aigües pluvials hauran de conduir-se a una llera natural.
- Els residus d'enderroc, d'excavació i de la construcció que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Llei 6/1993, de 5 de juliol, reguladora dels residus i Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderrocs i altres residus de la construcció.

#### **Article 23. Condicions d'urbanització**

En la redacció dels projectes d'urbanització bàsics o complementaris caldrà incorporar les determinacions següents, que aniran a càrrec de l'àmbit:

- S'urbanitzarà i es construirà una connexió d'accés entre la urbanització can Quiseró i el Maset.
- Minimitzar l'espai afectat per les obres de construcció, atès que el risc d'erosió incrementa proporcionalment amb l'extensió ocupada.
- Evitar les excavacions i els moviments de terres en les proximitats dels torrents de la zona del Clot d'en Xarel·lo i el Clot dels Plàtans, i assegurar un tractament respectuós aigües avall, tot evitant els abocaments de terres i aportant l'aigua pluvial recollida als respectius àmbits per minimitzar l'alteració del cicle hídric.
- Definir un pla de camins d'obra que reflecteixi tots els accessos necessaris per a l'execució de l'obra abans que aquesta s'efectuï. Com a criteri general es procurarà evitar l'obertura de nous camins.
- Situar el parc de maquinària i els abassegaments de material, les instal·lacions provisionals d'obra i les plantes d'aglomerat asfàltic en zones de mínim risc de contaminació i especialment apartades dels torrents.
- Condicionar les obres de drenatge per a la circulació d'aigua.
- En el cas del torrent del Clot del Xarel·lo s'haurà de reconfigurar l'inici de la riera aigües avall amb restauració de la tipologia de la vegetació preexistent.
- Habilitació adient dels talussos que es deriven de l'anivellament de l'àmbit. Es requereix d'un tractament d'estabilització adient per tal de minimitzar-ne les esllavissades o la pèrdua i erosió del sòl. Cal destacar que les mesures més efectives en aquest cas són totes aquelles que impliquin el recobriment vegetal, el menor pendent possible i el drenatge eficient de l'aigua. Canvis en la morfologia dels talussos, en funció de l'estabilitat dels materials geològics afectats, per tal de minimitzar inestabilitats gravitatòries.
- El disseny de la urbanització haurà de preveure la seva integració paisatgística, així com tots els talussos de desmunt que es generin en el condicionament morfològic de la zona a urbanitzar, que s'hauran de revegetar.
- S'aplicaran, sempre que sigui possible, colors clars tant en voreres com en calçades.
- Per minimitzar les perturbacions sobre la biodiversitat, les àrees lliures de l'àmbit han d'estar revegetades amb espècies autòctones.

- Adequar ambientalment el vial d'accés als polígons industrials i els nous camins interiors de l'àmbit. Tenint en compte l'obertura de nou de les vies, caldrà que es tingui especial cura en el seu condicionament a fi de no afectar innecessàriament els ecosistemes circumdants.
- La xarxa de sanejament haurà de ser separativa. La documentació gràfica i descriptiva de la corresponent xarxa de clavegueram formarà part de la documentació del corresponent Projecte d'urbanització.
- Les aigües pluvials hauran de conduir-se a una llera natural.
- Desbrossar el bosc de la Masia. Atesa la nova situació generada de major freqüentació antròpica a la zona, la massa boscosa de la Masia representa un potencial focus d'incendi que cal gestionar mitjançant la desbrossada i neteja periòdica.
- Pel que fa al risc d'incendi, s'establirà la col·locació dels hidrants necessaris per fer-hi front.
- La construcció de la connexió que uneix la urbanització de can Quiseró i el Maset ha d'implicar, en la mesura del possible, la restauració de la llera i els vessants pronunciats del torrent del Salt de can Llopart, a fi de millorar les condicions ecològiques del mateix i minimitzar-ne els riscos. Serà necessari extreure les mesures que minimitzin l'alteració de la llera i el risc d'abocaments accidentals de substàncies contaminants al torrent del Salt de can Llopart. Un cop executada la connexió, la llera serà immediatament restituïda per tal que recuperi la seva situació inicial.
- Aquestes mesures preventives i correctores estan adreçades a minimitzar l'impacte sobre la morfologia natural del terreny, tot garantint la màxima adaptació topogràfica de les construccions i del viari previst, i a proporcionar un tractament adequat dels talussos generats.
- Es mantindrà la distància a la línia d'edificació que marki el planejament vigent.
- Totes les actuacions que afectin la carretera BV-2249 s'han d'adequar a l'Ordenança d'us i defensa de les carreteres de titularitat de la Diputació de Barcelona, aprovada el 9 de maig de 1995, així com al Reglament general de carreteres de la Generalitat de Catalunya, aprovat pel Decret 293/2003, de 18 de novembre.
- El disseny de les zones verdes, enjardinades i voreres, així com l'espai perimètric, s'haurà de fer amb espècies pròpies de la zona.
- En la zona central de l'àmbit, on s'ubica actualment un bosc, caldrà mantenir el sentit natural de la vegetació, a fi i efecte d'assegurar la seva preservació.
- Durant la fase d'execució de les obres es delimitaran els espais ocupats per la vegetació arbòria i arbustiva inclosos a les zones d'espais lliures (clau 4) i sòl industrial lliure d'edificació, per tal de minimitzar la seva afectació per l'abassegament de materials, circulació de maquinària, etc.
- Caldrà vegetar i integrar paisatgísticament tots els talussos de desmunt que es generin en el condicionament morfològic de la zona a urbanitzar.
- La xarxa d'enllumenat públic haurà de donar compliment a les determinacions de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenat. Es recomana considerar mesures de reducció del consum energètic de l'enllumenat públic en la urbanització dels vials, com ara l'ús de fluorescents trifòsfor, làmpades fluorescents compactes o làmpades de vapor de sodi, o leds. Tanmateix, les tècniques d'il·luminació seran eficients i previndran la contaminació lumínica.
- Es donarà compliment a les determinacions de la Llei 16/2002, de 28 de juny, de protecció contra la contaminació acústica.

- Es donarà compliment a la Llei 22/1983, de 21 de novembre, de protecció de l'ambient atmosfèric i les seves modificacions.
- Els residus d'enderroc, d'excavació i de la construcció que es generin en l'execució de les obres s'hauran de gestionar en instal·lacions autoritzades per l'Agència de Residus de Catalunya i d'acord amb la normativa vigent en matèria de residus: Llei 6/1993, de 5 de juliol, reguladora dels residus i Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció.
- S'adequarà l'edifici existent (la Masia) en la parcel·la d'equipament públic, per garantir la seguretat estructural de l'edificació.

#### **CAPÍTOL IV. DISPOSICIÓ FINAL**

En tot allò que no afecta aquest Pla parcial urbanístic es manté vigent l'actual PGOU de Masquefa.