OUA-GAMMA S.L
c/Viladomat, 317 Ent. 08029 BCN

Oscar Buxeres Soler - DNI 46241076J (TCAT)

Firmado digitalmente por Oscar Buxeres Soler - DNI 46241076J (TCAT)
Motivo: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió de data 21 de maig de 2025. En dono fe. El Secretari General
Fecha: 2025.05.22 13:50:50 +02'00'

AJUNTAMENT DE GAVÀ

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

DOCUMENT COMPRENSIU

Febrer 2025

Promotor:

Promociones y Servicios Pedralbes SA

Carretera de Gavà a Begues, km 3,5

08850 Gavà

Equip redactor:

OUA-GAMMA S.L.
Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Jordi Artigas i Masdéu, arquitecte

Núria Noguer, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Ernest Sànchez, arquitecte

77113155C JORDI ARTIGAS (R: B42929588)

Firmado digitalmente por 77113155C JORDI ARTIGAS (R: B42929588)
Fecha: 2025.02.11 15:19:31 +01'00'

Col·laboradors:

Informe Ambiental, Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

TRAÇA Estudi de Serveis Ambientals

Enric de Bargas Sellarés, ambientòleg

Carles E. Casabona Ferré, ambientòleg

Estudi d'Identificació de Riscos Geològics

Jaume Casanovas, geòleg

CONTINGUT

El document de **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC** en l'àmbit de la Masia de Can Mas, al municipi de Gavà, comarca del Baix Llobregat, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 3

1.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI 5

2.1.1 Àmbit Territorial del Municipi 5

2. RESUM I ABAST DEL PLA ESPECIAL 7

2.1 SITUACIÓ I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT "MASIA CAN MAS" 9

2.1.1 Situació i àmbit del sector 9

2.1.2 Estat actual i usos 9

2.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR 14

2.2.1 El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), 2010 14

2.2.2 Modificació Puntual del Pla General Metropolità (MPPGM) a l'àmbit de la masia de Can Mas (en tramitació) 17

2.2.3 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, març 2000, element núm.54 masia de can Mas 19

2.3 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS 20

2.4 CRITERIS I OBJECTIUS 21

2.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ 22

2.5.1 Estructura general 22

2.6 DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT I PROGRAMA FUNCIONAL DE LA MASIA 23

PLÀNOLS 26

- dc01. Proposta d'usos e 1/500
- dc02. Condicions d'ordenació e 1/500

1

INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

1.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI

2.1.1 Àmbit Territorial del Municipi

Gavà és un municipi de la costa catalana ubicat a la comarca del Baix Llobregat, a pocs kilòmetres de Barcelona i de l'aeroport del Prat de Llobregat. El municipi -de 30,90 km2- s'estén des de les platges del Delta del Llobregat fins a la serralada litoral, amb els darrers contraforts del massís del Garraf al seu darrera. Té una població resident de 47.057 habitants (any 2020 segons IDESCAT).

El terme limita pel sud amb el municipi de Castelldefels i el mar, a l'est amb Viladecans, al nord amb Sant Climent i Begues i finalment a l'oest amb Sitges, comarca del Garraf.

Tot i que històricament Gavà tenia una economia basada en l'agricultura, fruit de la dessecació de les terres del delta per convertir-les en terres de cultiu, les transformacions econòmiques i socials que es van iniciar en els primers anys del segle XX comencen a dibuixar el nucli urbà actual, amb les primeres indústries i un notable creixement demogràfic, que es traduí en la construcció de nous barris i en l'aparició de nous serveis i equipaments. En l'actualitat, l'activitat principal dels seus habitants és la indústria, el comerç i el sector serveis.

L'àmbit objecte d'aquest Pla Especial Urbanístic es situa dins del massís del Garraf, al nord del municipi de Gavà i al costat de la urbanització Bruguers, seguint el traçat de la carretera BV-2041.

2

RESUM I ABAST DEL PLA ESPECIAL

2.1 SITUACIÓ I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT "MASIA CAN MAS"

2.1.1 Situació i àmbit del sector

L'àmbit del Pla Especial de Can Mas es situa dins del massís del Garraf, al nord del municipi de Gavà al costat de la urbanització Bruguers, seguint el traçat de la carretera BV- 2041.

El sector limita al nord amb una zona boscosa i la carretera BV-2041, al sud amb la una pista forestal que connecta l'esmentada carretera amb la urbanització La Sentiu i a l'est i a l'oest amb una zona boscosa.

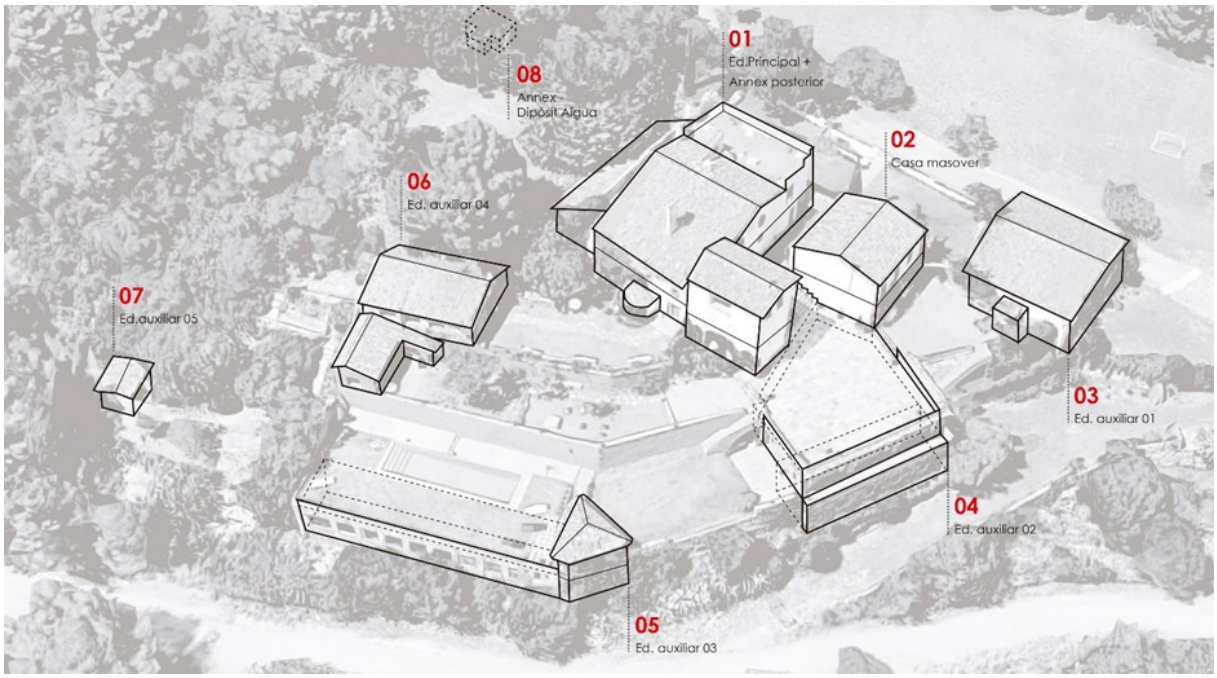
Ortofotomapa i delimitació de l'àmbit

2.1.2 Estat actual i usos

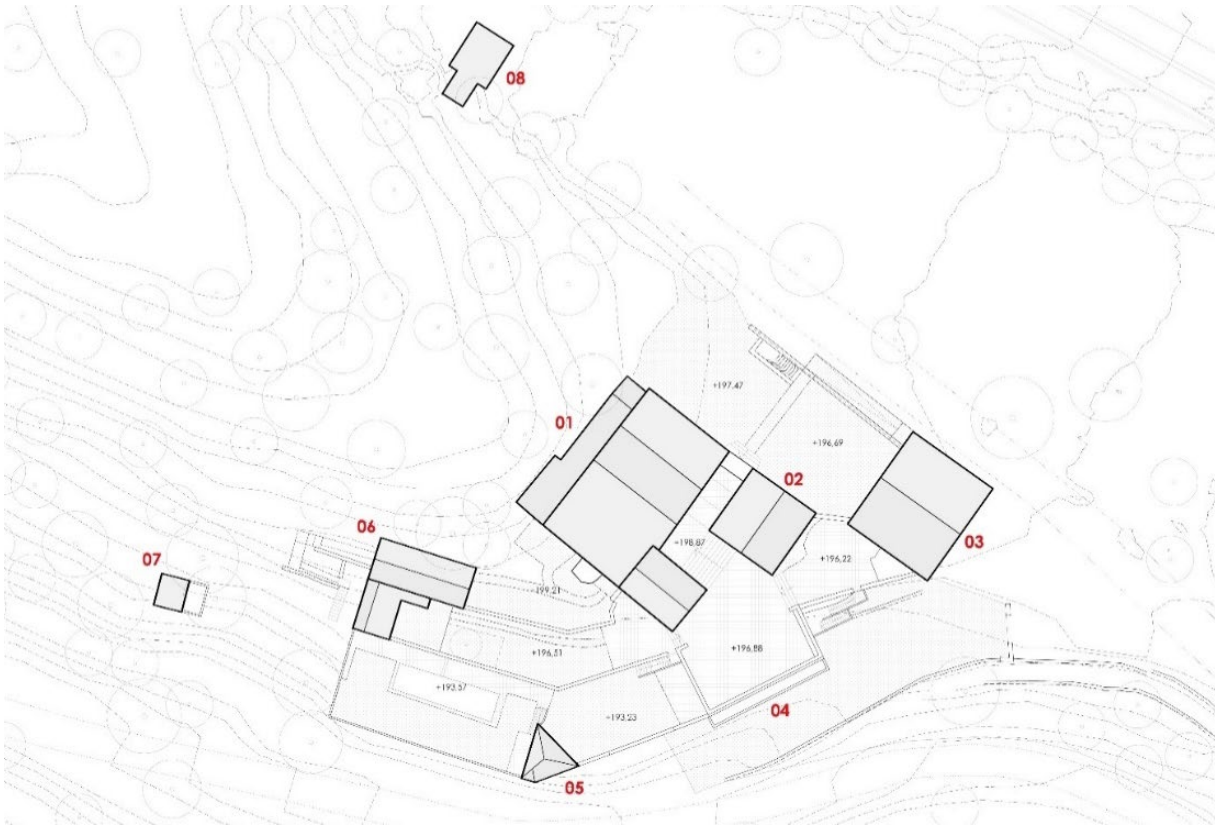
L'edificació existent està composta per vuit volums segregats disposats a la zona més elevada del sector, aprofitant-ne així la incidència solar i les vistes cap al mar Mediterrani. Els diferents volums segregats s'adapten a la topografia i generen un seguit de terrasses a les diferents cotes de nivell.

Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi tenen un sostre total de 1.447,05m² 1 (sense incloure el dipòsit d'aigua present al nord de l'àmbit). L'edificació principal (1) i la casa del masover (edificació complementària) (2) del conjunt de la masia de Can Mas són elements catalogats pel Pla Especial de Protecció i catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà (element número 54).

L'Annex 3 inclòs al present document detalla l'estat actual de la Masia així com l'edificabilitat existent al 1976, moment en que s'aprova definitivament el PGM. A continuació s'inclouen els plànols de l'estat actual, les seccions i el quadre de dades dels diferents edificis de la Masia Can Mas.



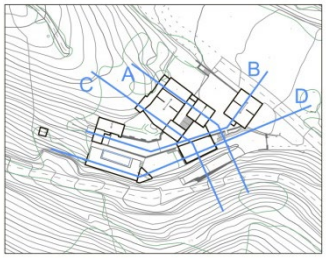
Esquema edificacions existents en la masia Can Mas



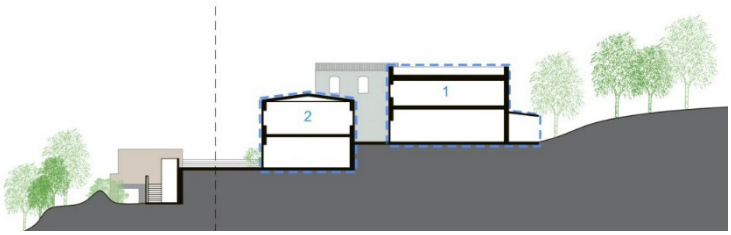
Estat actual i localització de volums

SOSTRE MASIA CAN MAS				
VOLUMS	**ÚS**	**ALÇADES**	**SOSTRE**	**%**
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge + capella	PB + 1	640,10 m²st	**44,23%**
02. CASA MASOVER	Habitatge	PB + 1	151,50 m²st	**10,47%**
03. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01	Espai d'arribada	PB	157,90 m²st	**10,91%**
04. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02	Espai menjador + magatzem	PB + 1	250,50 m²st	**17,31%**
05. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03	Espai magatzem + banys	PB+1	161,20 m²st	**11,14%**
06. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04	Espai menjador	PB+1	73,35 m²st	**5,07%**
07. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05	Magatzem	PB	12,50 m²st	**0,86%**
TOTAL			**1447,05 m²st**	**100,00%**

1 . Superfícies extretes de l'aixecament topogràfic inclòs com Annex 3 del present document.

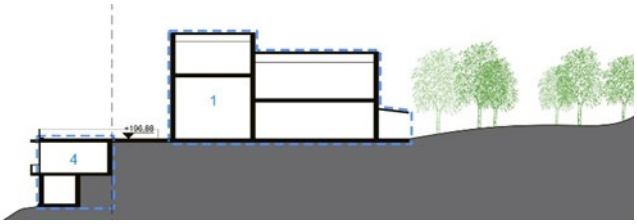


Secció A

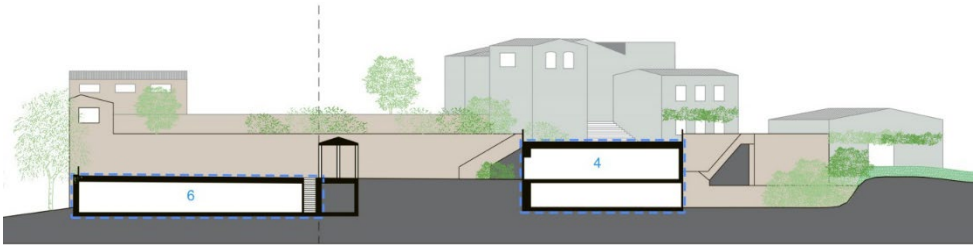


Secció B

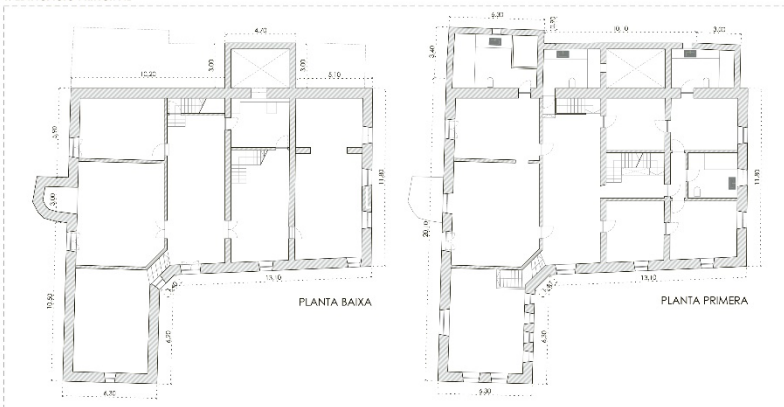
Secció C



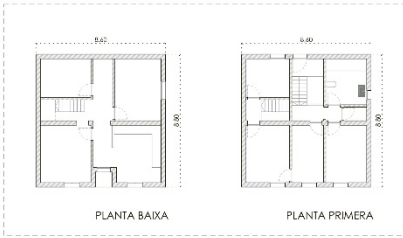
Secció D



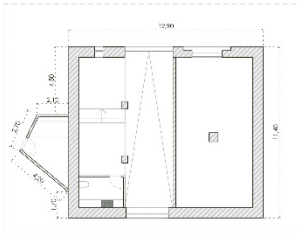
1. EDIFICACIÓ PRINCIPAL



2. CASA MASOVER



3. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01



Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

plànols d'informació

nº **i.11a**

plànol **ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT**

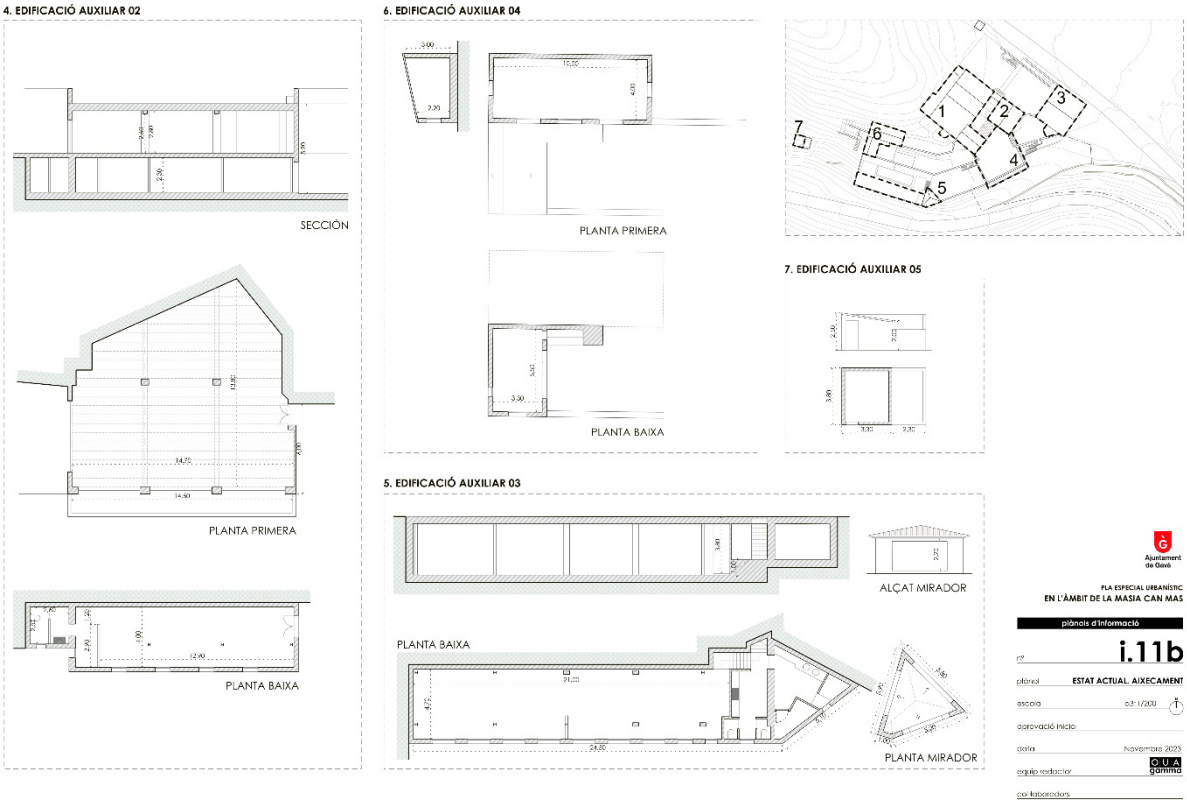
escala 0.3: 1/200

aprovació inicial

data Novembre 2023

equip redactor CUA gamma

col·laboradors



Aixecament

Imatge de l'entrada principal de la masia. Edificació principal, Casa Masover, Edificació auxiliar 01

Vista de l'Edificació Auxiliar 03 (mirador) i de la 04

Vista de l'Edificació Auxiliar 03 (mirador) i de la terrassa sobre l'edificació Auxiliar 02

2.2 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR

Els terrenys objecte d'aquest pla especial estan classificats com sòl no urbanitzable.

L'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya determina -sobre el règim d'ús del sòl no urbanitzable - que aquest tipus de sòl es permet un seguit d'intervencions definides en el seu apartat 3:

> ***Article 47 Règim d'ús del sòl no urbanitzable***.
>
> *3. És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:*
>
> *a) Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.*
>
> *b) Reconstruir i rehabilitar altres construccions anteriors a l'entrada en vigor del primer instrument de planejament urbanístic general en cada municipi i que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques o històriques.*
>
> *c) Rehabilitar les construccions rurals en desús per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.*
>
> *3 bis. Les construccions a què fa referència l'apartat 3 han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg que estableix l'article 50.2, amb vista a destinar-les a habitatge familiar; a un establiment hoteler amb exclusió de la modalitat d'hotel apartament; a un establiment de turisme rural; a activitats d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració; a equipaments, o a serveis comunitaris. Tanmateix, per a poder-les destinar a establiment hoteler ha d'ésser previst expressament en el dit catàleg, el qual pot establir un límit en el nombre de places. Les construccions a què fa referència l'apartat 3.b i c en cap cas es poden reconstruir i rehabilitar amb vista a destinar-les a l'ús d'habitatge familiar. En tots els casos, els usos de les construccions a què fa referència aquest apartat han d'ésser compatibles amb les activitats agràries implantades en l'entorn immediat respectiu.*

El Pla Territorial Parcial de l'àmbit Metropolità de Barcelona, 2010, qualifica l'àmbit de la modificació dins del sistema d'espais oberts com a **espai de protecció especial** pel seu interès natural i agrari. Tot i això, al tractar-se d'una edificació existent el propi pla territorial permet la conservació de l'edificació amb els usos compatibles amb el planejament.

Tal i com s'exposa al punt 1.1 -Antecedents-, paral·lelament a la tramitació d'aquest Pla Especial es redacta una Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Masia Can Mas per tal de qualificar l'àmbit de la masia de Can Mas amb la zona Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas – **clau 8b*** -.

L'any 2000 es redacta el Pla especial i catàleg del Patrimoni Arquitectònic del municipi de Gavà, on es recull la Masia de Can Mas, reconeixent l'ús actual de residencial i assignant-li un nivell de protecció 3.

2.2.1 El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), 2010

Aprovació definitiva: 20/04/2010. DOGC 5627 de 12/05/2010

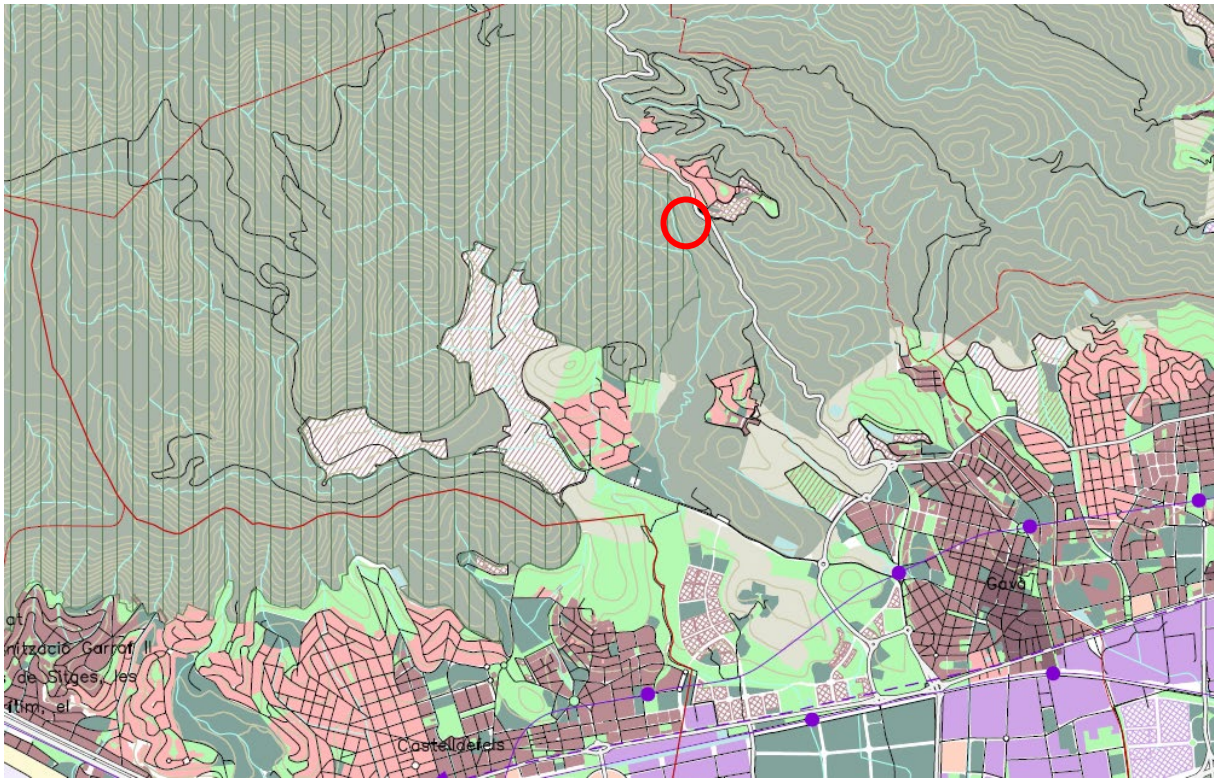
El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona (PTMB) comprèn el territori que abasten les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Llobregat, el Barcelonès, el Maresme, el Vallès Occidental, el Vallès Oriental i el Garraf (amb el municipi de Gavà inclòs), 3.236 km² repartits entre 164 municipis.

El pla proposa per l'àrea objecte d'estudi com a espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

En els articles 2.5 i 2.6 el PTMB defineix els espais de protecció especial especifica i determina les actuacions que si poden realitzar:

> ***Article 2.5 Espais de protecció especial: definició***
>
> *1. Comprèn aquell sòl que, pels seus valors naturals i agraris o per la seva localització en el territori, el Pla considera que és el més adequat per a integrar una xarxa permanent i contínua d'espais oberts que ha de garantir la biodiversitat i vertebrar el conjunt d'espais oberts del territori amb els seus diferents caràcters i funcions.*

El sòl de protecció especial incorpora aquells espais que han estat protegits per la normativa sectorial com el Pla d'Espais d'Interès Natural i la Xarxa Natura 2000.



Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, planejament i sistema d'espais oberts

El Pla estableix dues categories d'espais de protecció especial:

a) Espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

b) Espais de protecció especial de la vinya.

L'article 2.6 defineix els espais de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

Article 2.6 Espais de protecció especial: regulació general

1. Els espais de protecció especial han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat, i amb aquesta finalitat, i d'acord amb la legislació vigent, serà classificat com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal i s'hi aplicarà el règim que estableix aquest article. Excepcionalment, i de manera justificada, es pot incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al sistema d'espais lliures públics que pot resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

2. Amb relació a les actuacions en sòl no urbanitzable que es poden autoritzar a l'empara de la legislació vigent, s'entén que els espais de protecció especial estan sotmesos a un règim especial de protecció i que són incompatibles totes aquelles actuacions d'edificació o de transformació de sòl que puguin afectar de forma clara els valors que motiven la protecció especial. Els plànols informatius complementaris assenyalen els valors que en cada cas han motivat la protecció especial.

3. En els espais de protecció especial, només es poden autoritzar les següents edificacions de nova planta o ampliació de les existents:

a) Les que tenen per finalitat el coneixement o la potenciació dels valors objecte de protecció o la millora de la gestió de l'espai en el marc dels objectius de preservació que estableix el Pla, la qual cosa comporta el compliment de les especificacions que s'assenyalen al punt 7 del present article. Aquestes edificacions corresponen al tipus A de l'article 2.11.

b) Les edificacions i ampliacions que podrien ser admissibles d'acord amb el que estableix l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, quan es compleixin les condicions i exigències que assenyalen els apartats 4, 5, 6 i 7 del present article per tal de garantir que no afectaran els valors que motiven la protecció especial d'aquests espais. Aquestes edificacions corresponen als tipus B i C de l'article 2.11.

Les edificacions que puguin derivar-se de plans i projectes que afectin de forma apreciable els espais que formen part de la Xarxa Natura 2000 han de ser avaluades atenent a les condicions legals específiques.

4. En els espais assenyalats de protecció especial que es destinin a activitats agràries, s'entén com a edificacions motivades per la millora de la seva gestió aquelles que preveuen el punt 6 a i b de l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme i els articles concordants del Reglament corresponent (Decret 305/2006).

5. Les edificacions motivades per formes intensives d'explotacions agrícoles o ramaderes, com també totes aquelles altres edificacions i activitats autoritzables especificades a l'apartat 3, requereixen, per a ser autoritzades, la incorporació a l'estudi d'impacte i integració paisatgística, que és preceptiu d'acord amb el que disposen les Directrius del paisatge per tractar-se d'edificacions aïllades, d'un capítol que analitzi els efectes de la inserció de l'edificació en l'entorn territorial i demostri la seva compatibilitat amb la preservació dels valors que motiven la protecció especial d'aquest sòl, sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

6. Els nous elements d'infraestructures que s'hagin d'ubicar necessàriament en espais de protecció especial, com també la millora dels que hi ha en aquesta classe d'espais, han d'adoptar solucions que minimitzin els desmunts i terraplens, i han d'evitar interferir els connectors ecològics, corredors hidrogràfics i els elements singulars del patrimoni natural (hàbitats d'interès, zones humides i espais d'interès geològic) i cultural. Quan el sòl de protecció especial es destini a activitats agràries, caldrà adoptar també solucions que minimitzin l'impacte a les explotacions agràries i les seves infraestructures. L'estudi d'impacte ambiental, quan sigui requerit per la naturalesa de l'obra, ha de tenir en compte la circumstància de la seva ubicació en espais de protecció especial. Quan no es requereixi l'estudi d'impacte ambiental és preceptiva la realització, dins l'estudi d'impacte i integració paisatgística que disposen les Directrius del paisatge, d'una valoració de la inserció de la infraestructura en l'entorn territorial que expressi el compliment de les condicions esmentades sense perjudici del que s'assenyala a l'apartat 8.

7. L'anàlisi i valoració de la inserció de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial ha de demostrar que les construccions i els usos que es proposen no afecten de forma substancial els valors de l'àrea d'espais de protecció especial on s'ubicarien. L'estudi ha de considerar les següents variables, amb especial atenció a les relacionades amb els valors a protegir i el possible impacte de l'activitat:

a) Millora esperada de l'espai protegit

b) Vegetació i hàbitats de l'entorn

c) Fauna de l'entorn

d) Valor edafològic

e) Funcions de connector biològic

f) Estabilitat del sòl

g) Funcions hidrològiques

h) Fragmentació del sòl

i) Gestió dels residus

j) Accessibilitat i necessitat de serveis

k) Increment de la freqüentació

l) Patrimoni cultural i històric

m) Patrimoni geològic

n) Zones humides

o) Paisatge

p) Qualitat atmosfèrica

q) Valor productiu agrari

En tot cas, les dimensions de l'àrea de sòl –superfície, amplada, etc.– han de ser determinants en la valoració dels efectes de les edificacions o infraestructures en l'entorn territorial.

8. Mitjançant instruments de planejament urbanístic —plans directors urbanístics, plans d'ordenació urbanística o plans especials o directrius de paisatge que s'incorporin al pla territorial o d'altres instruments de planificació sectorial— i en el marc de les regulacions d'ordre general que s'expressen en aquestes normes, es poden desenvolupar de forma detallada les condicions per a l'autorització de les edificacions i activitats a què es refereix l'apartat 5, com també les condicions específiques per a la implantació de les infraestructures necessàries. En els casos en què existeixin aquestes regulacions, no és necessari analitzar i valorar la inserció en l'entorn territorial a què es fa referència, amb caràcter general, en aquest article, sense perjudici de:

a) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la legislació vigent per a determinades actuacions en funció de la seva naturalesa i dimensió.

b) Les avaluacions d'impacte ambiental que exigeix la normativa ambiental de Catalunya per als espais compresos en el Pla d'Espais d'Interès Natural.

c) Les condicions legals específiques de caràcter més restrictiu establertes per als espais que formen part de la Xarxa Natura 2000.

9. Als espais de protecció especial destinats a la producció agrària s'ha d'afavorir l'ambientalització de les activitats agrícoles, ramaderes i forestals, de manera especial en aquells aspectes que poden contribuir a potenciar els valors ecològics, connectius i paisatgístics, d'acord amb les polítiques agràries i els instruments de suport i finançament existents.

10. Les activitats extractives que tinguin lloc en espais de protecció especial es regeixen per allò establert a l'article 2.17.

Tot i això per a la masia de Can Mas, al tractar-se d'una edificació existent, l'article 2.15 regula el règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts. El PTMB ens permet mantenir les edificacions que compleixin els requisits del planejament general.

Article 2.15 Règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts

1. Les edificacions i instal·lacions legalment implantades que s'ajustin als supòsits d'usos permesos en sòl no urbanitzable poden mantenir-se i ampliar-se si es compleixen els requisits del Planejament general urbanístic a què estiguin subjectes i les determinacions que estableixen la legislació urbanística i el Pla.

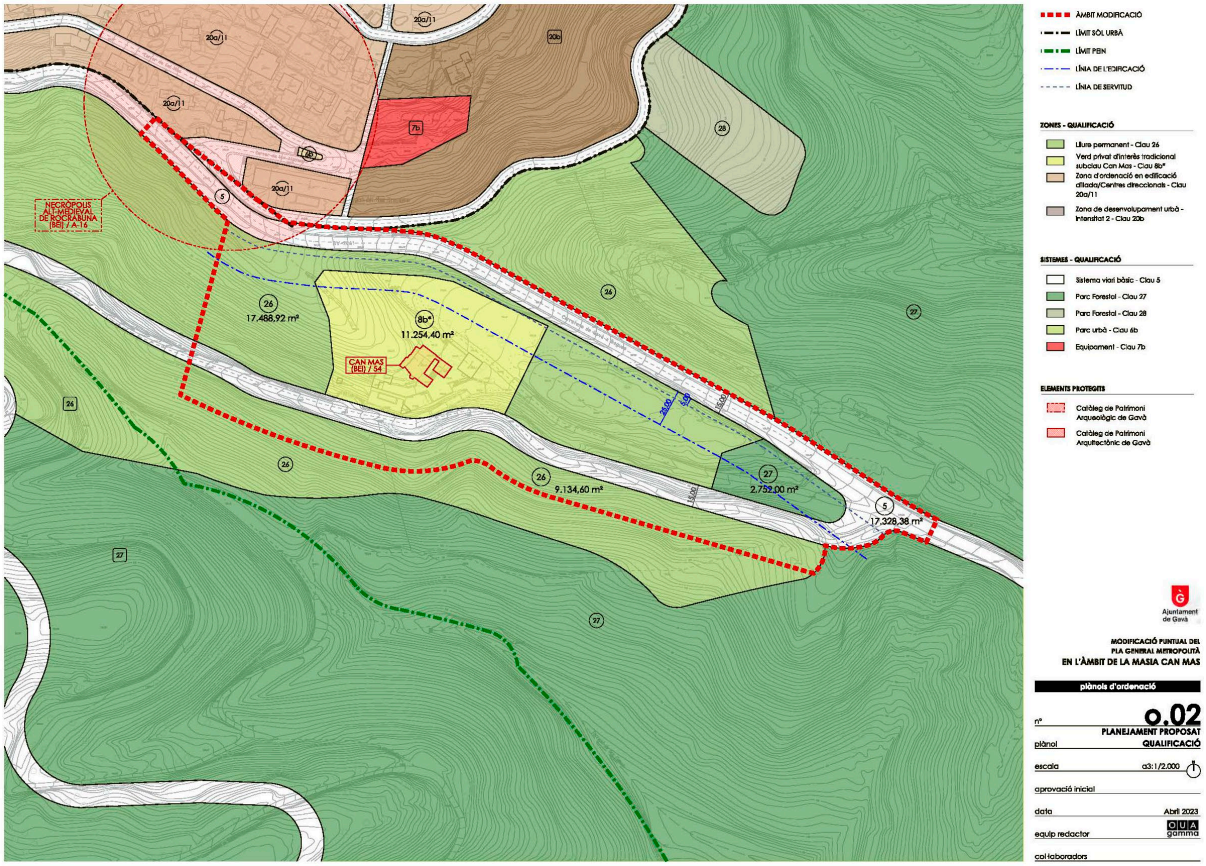
5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari —masies, corrals, barraques de pastor o de vinya, molins i altres elements significatius— cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es vol preservar o recuperar.

2.2.2 Modificació Puntual del Pla General Metropolità (MPPGM) a l'àmbit de la masia de Can Mas (en tramitació)

Paral·lelament a la redacció d'aquest Pla Especial es redacta la Modificació Puntual de PGM a l'àmbit de la Masia de Can Mas. L'objectiu principal d'aquesta modificació és adequar el planejament vigent a la realitat del moment i garantir la conservació de l'edifici catalogat de la Masia Can Mas qualificant-lo amb una clau urbanística més adient per a aquesta finalitat.

En l'àmbit objecte de la MPPGM la proposta conserva a dreta i esquerra de la Masia la qualificació de lliure permanent – clau 26 –, per tal d'assegurar que aquests àmbits queden lliures de cap tipus d'edificació, a excepció dels casos inclosos a l'article 161 del PGM.

Per a la zona de la Masia Can Mas, els seus jardins i els seus vials privats d'accés, la MPPGM realitza un canvi de qualificació urbanística a verd privat d'interès tradicional subclau Can Mas – clau 8b* –. Es qualifica de verd privat d'interès tradicional el sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues i els seus entorns destinats a jardins, parcs, arbrat, àrees de vegetació i similars.



Plànol de planejament proposat de la MPPGM de l'àmbit de la Masia de Can Mas

La qualificació de verd privat d'interès tradicional, subclau Can Mas, està regulada pels articles 10 – Protecció de l'edificació- i l'article 13 – Protecció de l'arbrat i paisatge- del Títol 3 de la Normativa de la Modificació puntual del PFM a l'àmbit de Can Mas, i estipula un seguit de limitacions per tal de conservar el sòl qualificat amb la clau 8b* al màxim inalterat i conservant la configuració inicial.

> ***Art. 10. Protecció de l'edificació.***
>
> *1.S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents al sòl privat d'interès tradicional subclau Can Mas.*
>
> *2.Al sòl privat d'interès tradicional subclau Can Mas no es podrà sobrepassar l'edificabilitat màxima definida en aquestes normes, a excepció dels casos en què sigui necessari un increment de sostre per motius d'accessibilitat. D'acord amb l'article 9bis.2 del TRLU, en aquests casos s'haurà de justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.*
>
> *3.S'haurà de fer un Pla Especial Urbanístic per assignar els usos principals i els usos complementaris i compatibles a cadascuna de les edificacions existents.*
>
> *4.El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca per tal de garantir la protecció dels elements de la Masia Can Mas.*
>
> ***Art. 13. Protecció de l'arbrat i del paisatge.***
>
> *1. Cal conservar l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i d'altres de similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.*
>
> *2. A més del que es disposa amb caràcter general per a la regulació de les llicències tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, establiment o modificació de jardineria i similars haurà d'acompanyar-se d'una memòria on s'han de detallar les mesures a realitzar, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o arbrat, dins la parcel·la on es pretengui portar a terme l'operació.*

La nova qualificació de verd privat d'interès tradicional subclau Can Mas – clau 8b* – permet conservar les edificacions existents, podent realitzar obres de rehabilitació i millora, i prohibeix augmentar el sostre llevat els casos en què sigui necessari aquest augment per motius d'accessibilitat. En aquests casos s'haurà de justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

La mateixa qualificació 8b* també protegeix l'entorn vegetal de la masia, conservant les consideracions de sòl no urbanitzable.

A continuació s'especifiquen els paràmetres específics d'aquesta clau definits a la MPPGM a l'àmbit de la Masia Can Mas.

<u>Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas (8b*)</u>

1. Definició

És qualificat de verd privat d'interès tradicional subclau Can Mas el sòl no urbanitzable ocupat per les edificacions antigues del conjunt de la masia Can Mas, i els seus encontorns destinats a jardins, parcs, arbrat, àrees de vegetació i similars, que han de conservar-se pel valor de les edificacions o els seus espais naturals annexos.

Quan s'incloguin a un catàleg de masies i cases rurals, seran aplicables, a més a més del règim propi d'aquell catàleg, les disposicions contingudes en aquest article i aquelles que amb caràcter general regeixen al sòl no urbanitzable.

2. Superfície total

La superfície total de la clau 8b* és de 11.254,40m².

3. Protecció de l'edificació

1. S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents al sòl privat d'interès tradicional subclau Can Mas.

2. Al sòl privat d'interès tradicional subclau Can Mas no es podrà sobrepassar l'edificabilitat màxima definida en aquestes normes, a excepció dels casos en què sigui necessari un increment de sostre per motius d'accessibilitat. D'acord amb l'article 9bis.2 del TRLU, en aquests casos s'haurà de justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

3. S'haurà de fer un Pla Especial Urbanístic per assignar els usos principals i els usos complementaris a cadascuna de les edificacions existents.

4. El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca per tal de garantir la protecció dels elements de la Masia Can Mas.

4. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima és l'edificabilitat existent, de 1.447,05m²st.

5. Usos urbanístics admesos

Els usos admesos en aquesta clau són:

- Habitatge
- Turisme Rural
- Ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals
- Cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració

En aquelles parts dels volums de les edificacions auxiliars 2 i 3 legalitzades mitjançant aquesta MPGM únicament podran implantar-se usos que complementin els usos principals llistats anteriorment, amb la concreció específica que haurà de fer-se per mitjà del Pla Especial.

6. Protecció de l'arbrat i del paisatge

1. Cal conservar l'ordenació actual de l'arbrat, jardins, àrees de vegetació i d'altres de similars existents. S'admetran les operacions de creació, millora i conservació d'aquest sòl i dels mantells de vegetació i arbrat.

2. A més del que es disposa amb caràcter general per a la regulació de les llicències tota sol·licitud d'obres, tala d'arbres, establiment o modificació de jardineria i similars haurà d'acompanyar-se d'una memòria on s'han de detallar les mesures a realitzar, encaminades a la creació, millora o conservació d'aquest sòl i del seu mantell de vegetació o arbrat, dins la parcel·la on es pretengui portar a terme l'operació.

2.2.3 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, març 2000, element núm.54 masia de can Mas

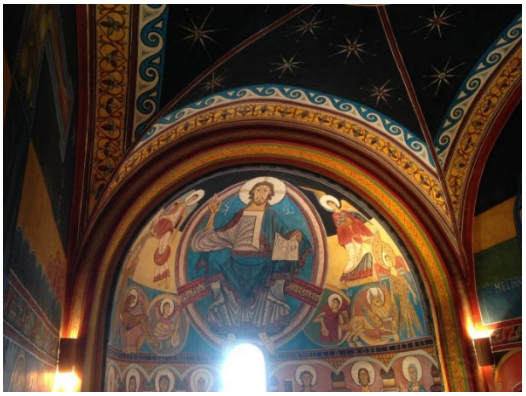
Número d'expedient: 1999 / 001317 / M

Aprovació definitiva: 22/03/2000. Publicació del 23/05/2000.

El Pla Especial de Protecció del Patrimoni Arquitectònic de Gavà es redacta amb la finalitat de dotar a l'Ajuntament de Gavà d'un element que coordini els instruments de protecció amb les determinacions urbanístiques assegurant que el Catàleg és un reflex de la història de l'arquitectura del municipi.

L'edificació principal (1) i la casa del masover (edificació complementària) (2) del conjunt de la masia de Can Mas són elements catalogats per aquest Pla de protecció i catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà:

(...) De la façana principal, de composició asimètrica i acabada amb una teula a dues aigües destaca el portal adovellat, de pedra de gres vermellós, i els emmarcaments de les obertures. Al vestíbul es conserven pintures al fresc al·legòriques a la Verge del Roser i datades de la època barroca.



Imatges dels cossos catalogats i pintures d'inspiració medieval de l'entrada de la capella

Actualment les dues edificacions recollides al Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, corresponents a l'edifici principal i la casa del masover, tenen ús residencial.

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE GAVÀ

DENOMINACIÓ:	CAN MAS	NÚM.ELEMENT:	54	1/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	CARRETERA DE BEGUES			
AUTOR:				
FITXA CADASTRAL:	POLÍGON 27,PARCEL.LA 23			

CRONOLOGIA:	S. XVI (origens)		
ESTIL:			
TIPUS DE BÉ:	Immoble		
PROPIETAT:	PRIVADA		
ÚS ORIGINAL:	Residencial	ÚS ACTUAL:	Residencial

Fragment de la fitxa del Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà (2000). Núm. Element: 54

El nivell de protecció fixat és un nivell de protecció 3 – Bé amb element d'interès (BEI)-.

El nivell 3 assigna aquells elements que, malgrat no haver estat objecte de protecció amb nivells 1 i 2, tenen els valors que de manera general es relacionen a l'article 3.2 del pla Especial de Protecció i Catàleg de Patrimoni arquitectònic de Gavà. La protecció es fa a partir de la qualificació, que permet intervencions a partir de la preservació dels valors de l'element.

Els elements de nivell 3, s'admeten totes les intervencions menys les excepcions següents:

- No es podran fer obres de desplaçament de l'element protegit.
- No s'admeten les intervencions de reestructuració que afectin als elements que configuren l'estructura tipològica de l'edificació, més enllà de la necessària en raó a intervencions de rehabilitació.
- Només s'admeten les de reconstrucció en els casos en que s'utilitzi elements originals i aquells altres que estiguin suficientment documentats, evitant interpretacions mimètiques a la resta.
- No es pot realitzar augment de volum si les característiques de la parcel·la o edificació no ho permeten sense afectar els valors protegits.
- No es pot procedir a la demolició de les parts que configuren els valors indicats a la fitxa de protecció corresponent.

Les intervencions queden regulades per la fitxa del Pla Especial que són: protecció de façanes, volums, elements decoratius, elements i espais comuns definidors de la tipologia i elements vegetals exteriors. A l'interior es protegeixen especialment les pintures d'inspiració medieval de l'entrada i al làpida funerària procedent de la necròpolis de Rocabruna ubicada a l'entrada de la capella.

2.3 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS

El Pla General Metropolità es va aprovar definitivament el 14 de juliol del 1976 i publicar al DOGC del 19 de juliol del mateix any i classifica els sòls de l'àmbit del present Pla Especial com a sòl no urbanitzable.

Paral·lelament al present Pla Especial, s'està realitzant una Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Masia Can Mas (aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 30 de setembre 2024), per tal d'adequar el planejament a la realitat existent, definint una nova qualificació viària adaptada al traçat existent i al del PTMB i qualificant l'entorn de la masia com a Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas –clau 8b*-. Aquesta nova qualificació garanteix la protecció i conservació dels conjunts edificats protegits inclosos en el Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, març 2000, element núm.54 masia de can Mas.

El present Pla Especial busca, en primer lloc, assignar i regular els usos permesos a la Masia Can Mas per tal de poder desenvolupar-hi activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques-culturals, activitats de restauració i activitats de turisme rural. En segon lloc, busca descriure els tipus d'usos que es duran a terme en cadascun dels volums edificats. A més, defineix també els espais exteriors, accessos i zona d'aparcament per a cotxes i autobusos.

D'acord amb l'article 47.3bis i la disposició addicional quinzena del TRLU, en absència de catàleg de Masies i Cases Rurals, com és el cas que ens ocupa, pot redactar-se un Pla Especial Urbanístic que acrediti els valors de la masia i la oportunitat per assignar-li els usos que són propis d'edificacions incloses en l'esmentat catàleg. Aquests usos són els que comporten activitats de turisme rural, d'educació en el lleure, artesanals, artístiques o de restauració. El present PEU es desenvolupa a l'empara del TRLU amb la finalitat de modificar els usos actuals de la masia i atorgar-li aquells que l'ajudin a promocionar una vocació social, oferint-se al públic i potenciant la revitalització del sòl no urbanitzable.

D'acord amb la MPPGM a l'àmbit de Can Mas que s'està tramitant paral·lelament a aquest Pla Especial, aquest document no preveu cap increment de sostre, sinó que busca garantir el manteniment i la protecció de les edificacions existents i els seus entorns naturals que motiven la qualificació de 8b* – verd privat d'interès tradicional subclau Can Mas –.

2.4 CRITERIS I OBJECTIUS

El principal objectiu del present Pla Especial Urbanístic és el de desenvolupar les condicions necessàries per a poder regular els usos permesos a la Masia Can Mas, seguint allò previst per l'article 47 del TRLU.

En aquest sentit, essent coherents amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, mitjançant la tramitació del present pla especial es proposa:

a) Regular els usos permesos a la Masia Can Mas per tal de poder desenvolupar-hi l'ús d'educació en el lleure, cultural i artístic, de restauració, l'ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i

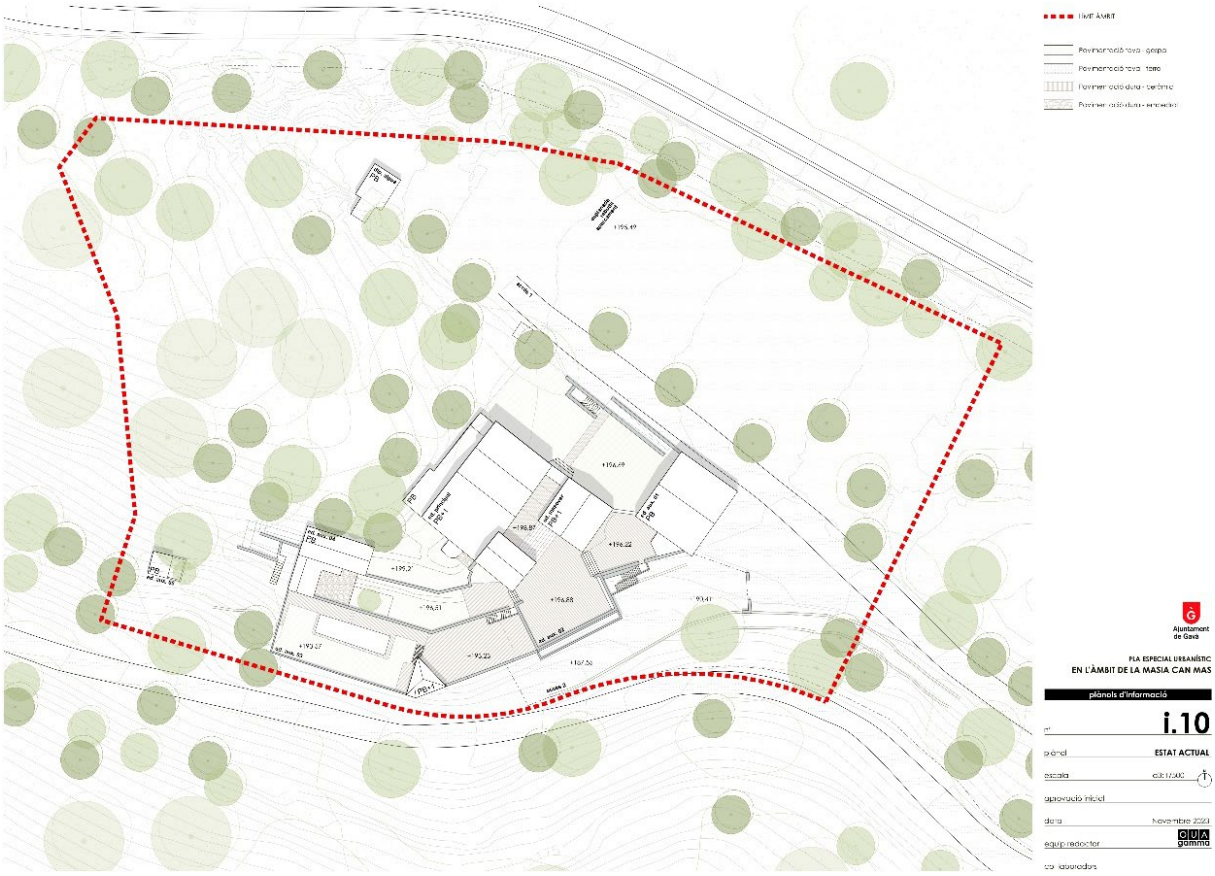
d'explotació de recursos naturals, i l'ús de turisme rural, a més de mantenir l'actual ús d'habitatge.

b) Detallar el complex edificat de la Masia de Can Mas, tant els seus edificis com els seus espais exteriors, i definir-ne els usos permesos per a cada àmbit.
c) Assegurar, mitjançant aquest nou rendiment econòmic proposat per a la finca, la correcta conservació i manteniment de la Masia Can Mas.
d) Impulsar un projecte amb vocació d'ús públic, oferint la Masia a entitats privades i públiques per a organitzar activitats artístiques, culturals, de lleure i de restauració.
e) Donar a conèixer la història de la Masia Can Mas, la Baronia d'Eramprunyà i l'entorn natural de la masia.

2.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

2.5.1 Estructura general

La proposta plantejada pel conjunt de la masia Can Mas passa per mantenir al màxim el seu estat actual. D'aquesta manera, l'estructura general del conjunt romandrà tal i com es troba a dia d'avui: les vuit edificacions existents es conservaran pel que fa a volum i a sostre. Totes les edificacions podran realitzar obres de manteniment i millora o adequar les seves instal·lacions interiors per adaptar-les, si s'escau, a les necessitats derivades dels nous usos assignats a cada volum edificat.



Estat actual i proposta d'ordenació

L'edificació principal i la casa del masover conservaran el seu ús actual, que correspon a habitatge, i incorporaran els usos de turisme rural, culturals i artístics, d'educació en el lleure, artesanals, de restauració. La resta d'edificacions, a excepció del dipòsit d'aigua, admetran usos culturals i artístics, d'educació en el lleure, artesanals, de restauració i de turisme rural. Tal i com s'esmenta a l'apartat anterior, les parts ampliades a partir de 1976 de edificacions auxiliars 2 i 3 només podran albergar usos complementaris als usos principals.

El complex disposa de 3 nivells diferenciats. Un a aproximadament cota +199 que uneix l'edificació principal i l'edificació auxiliar 4, un nivell intermedi a cota +196 que travessa tot el conjunt d'est a oest, i un de més baix a cota +193 aproximadament que dona accés a l'edificació auxiliar 2, la 3 i la piscina.

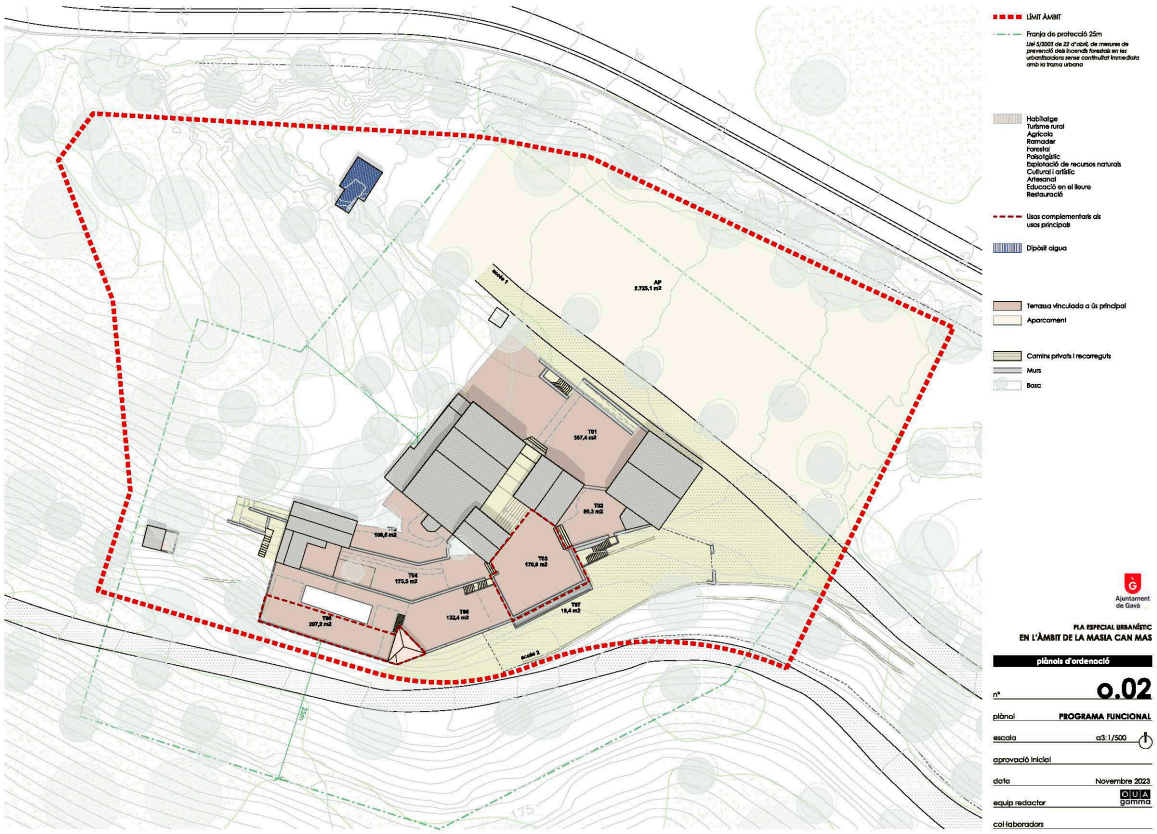
Tots els volums edificats queden connectats entre sí mitjançant aquestes terrasses i jardins a diferents nivells que actuen, a més, com a miradors i espais de contemplació del paisatge que envolta la masia. Estan totalment integrats a la topografia i a la natura, ja que els materials emprats han estat respectuosos amb el medi i amb la imatge de la masia Can Mas.

2.6 DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT I PROGRAMA FUNCIONAL DE LA MASIA

La proposta funcional de la masia Can Mas és el següent:

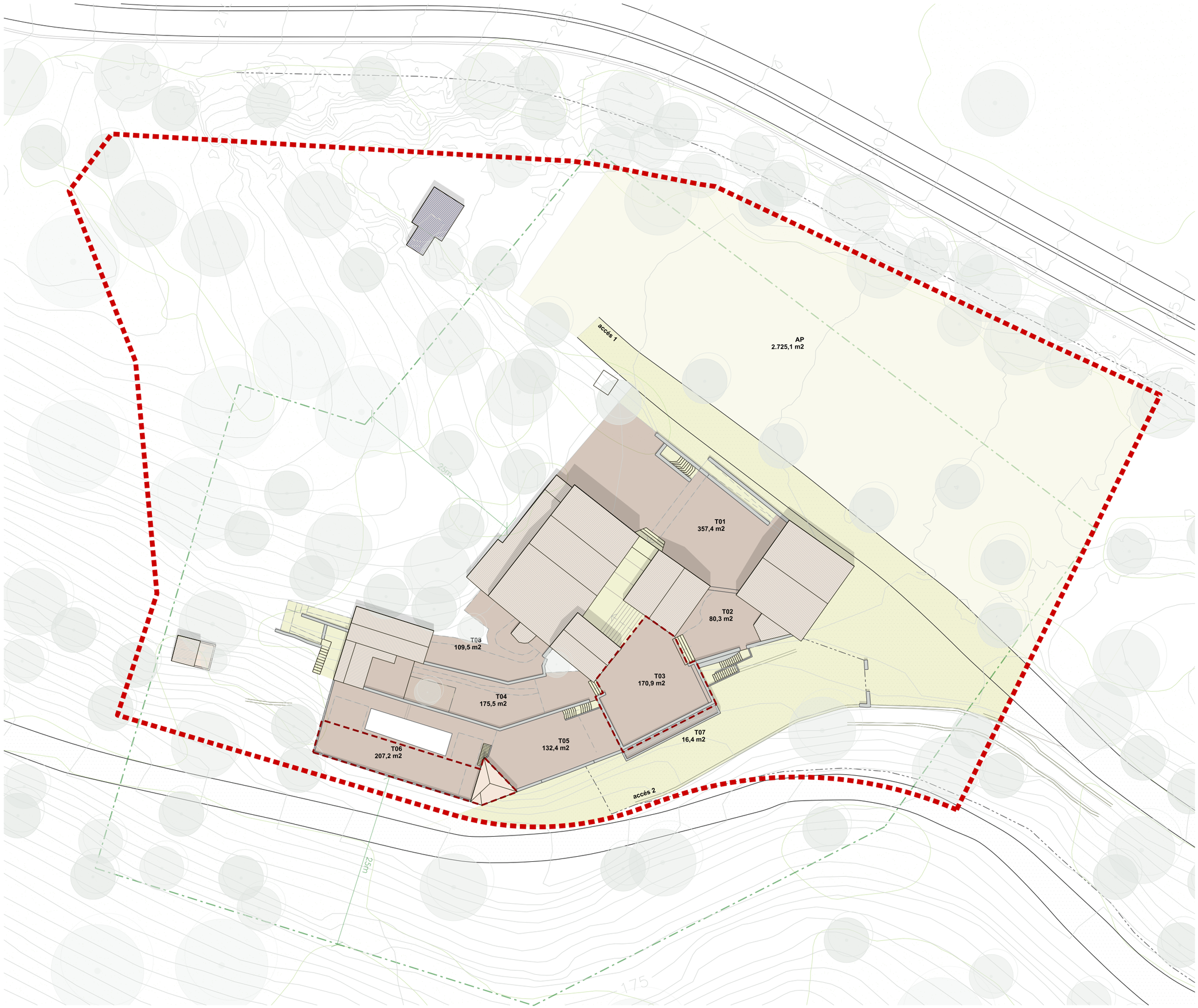
PROPOSTA PROGRAMA FUNCIONAL DE LA MASIA CAN MAS			
	ÚS	SÒL	SOSTRE
INSTAL·LACIONS PRINCIPALS			
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		640,10 m²st
02. CASA MASOVER	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		151,50 m²st
03. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		157,90 m²st
04. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02			
planta baixa	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		78,80 m²st
planta primera	Usos complementaris als usos principals		171,70 m²st
05. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03	Usos complementaris als usos principals		161,20 m²st
06. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		73,35 m²st
07. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05	Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, i ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i restauració		12,50 m²st
		769,35 m²	**1447,05 m²st**
INSTAL·LACIONS COMPLEMENTÀRIES			
01. TERRASSA 01	Vinculat a ús principal	357,40 m²	
02. TERRASSA 02	Vinculat a ús principal	80,30 m²	
03. TERRASSA 03	Vinculat a ús principal	170,90 m²	
04. TERRASSA 04	Vinculat a ús principal	175,50 m²	
05. TERRASSA 05	Vinculat a ús principal	132,40 m²	
06. TERRASSA 06	Vinculat a ús principal	246,10 m²	
07. TERRASSA 07 + PISCINA	Vinculat a ús principal	16,20 m²	
08. TERRASSA 08	Vinculat a ús principal	109,50 m²	
09. APARCAMENT	Vinculat a ús principal	2.725,10 m²	
		4.013,40 m²	
CAMINS PRIVATS I RECORREGUTS		**1.414,00 m²**	
BOSC		**4.964,85 m²**	
MURS		**92,80 m²**	
TOTAL ÀMBIT		**11.254,40 m²**	

** Al sòl ocupat per les instal·lacions principals no es comptabilitzen les edificacions que tenen cobertes transitables amb funció de terrassa. Només s'han comptabilitzat les edificacions amb cobertes a dos aigües.*



Programa funcional

PLÀNOLS 4



LÍMIT ÀMBIT

Franja de protecció 25m

Llei 5/2003 de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana

Habitatge
Turisme rural
Agrícola
Ramader
Forestal
Paisatgístic
Explotació de recursos naturals
Cultural i artístic
Artesanal
Educació en el lleure
Restauració

Usos complementaris als usos principals

Dipòsit aigua

Terrassa vinculada a ús principal

Aparcament

Camins privats i recorreguts

Murs

Bosc

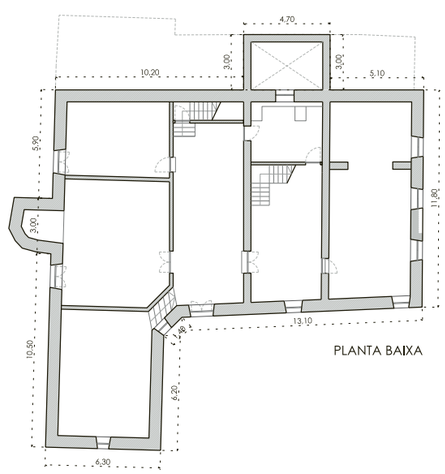
Ajuntament de Gavà

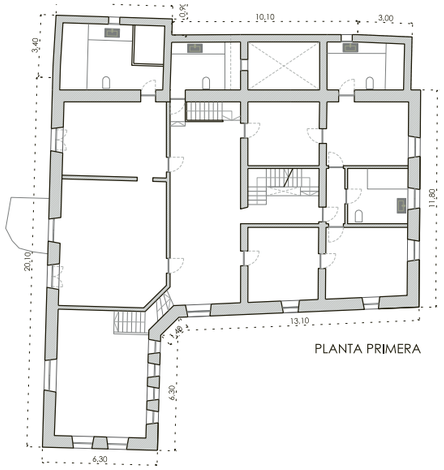
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

plànols d'ordenació

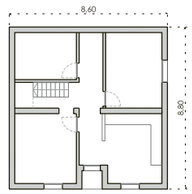
nº	**dc.01**
plànol	**PROGRAMA FUNCIONAL**
escala	a3: 1/500
aprovació inicial	
data	Febrer 2025
equip redactor	OUA gamma
col·laboradors	

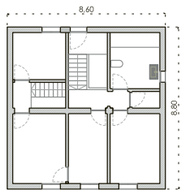
1 EDIFICACIÓ PRINCIPAL
PB+1



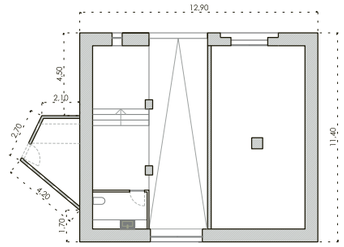


2 EDIFICACIÓ MASOVER
PB+1

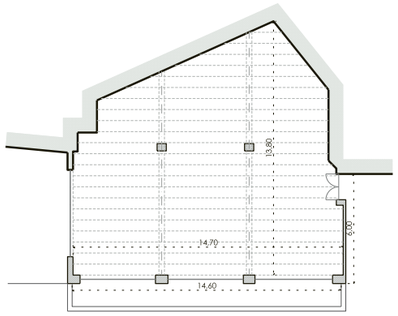


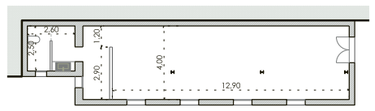


3 EDIFICACIÓ AUXILIAR 01
PB

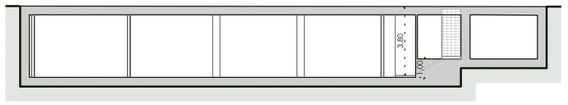


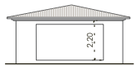
4 EDIFICACIÓ AUXILIAR 02
PB+1

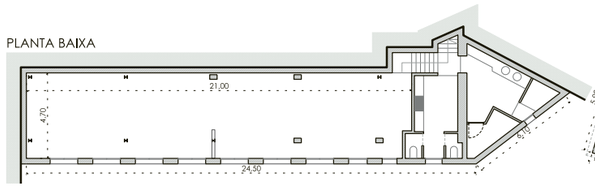


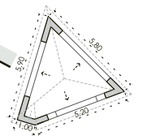


5 EDIFICACIÓ AUXILIAR 03
PB+1

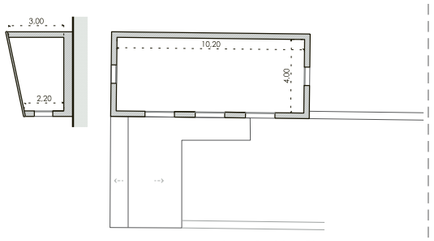


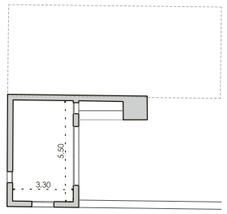




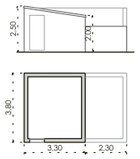


6 EDIFICACIÓ AUXILIAR 04
PB+1





7 EDIFICACIÓ AUXILIAR 05
PB



Ajuntament de Gavà

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC
EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

plànols d'ordenació

nº **dc.02**

plànol **CONDICIONS D'ORDENACIÓ VOLUMETRIA A MANTENIR**

escala a3:1/1.000

aprovació inicial

data Febrer 2025

equip redactor OUA gamma

col·laboradors