



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



AJUNTAMENT DE GAVÀ

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC



ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

APROVACIÓ INICIAL

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 Noguera, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

Ernest Sánchez, arquitecte

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	5
1.1 ANTECEDENTS.....	7
2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ.....	9
2.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI	11
2.1.1 Àmbit Territorial del Municipi.....	11
2.1.2 Medi físic	11
2.1.3 Medi natural	12
2.1.4 Població	12
2.1.5 Comunicacions	13
2.2 SITUACIÓ I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT "MASIA CAN MAS"	14
2.2.1 Situació i àmbit del sector	14
2.2.2 Topografia.....	14
2.2.3 Estat actual i usos	15
2.2.4 Evolució històrica de l'entorn i la masia	19
2.2.5 Valoració de la Masia Can Mas.....	23
2.2.6 Infraestructures i serveis	24
2.2.7 Estructura de la propietat i promoció del planejament	25
2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	26
2.3.1 El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), 2010	26
2.3.2 Modificació Puntual del Pla General Metropolità (MPPGM) a l'àmbit de la masia de Can Mas (en tramitació)	29
2.3.3 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, març 2000, element núm.54 masia de can Mas	31
2.4 INFORMACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA DEL SECTOR.....	33
2.4.1 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona	33
2.4.2 Espai d'interès geològic	33
2.4.3 Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC)	33
2.4.4 Espècies de flora i fauna protegides.....	34
2.4.5 Condicionants i riscos	34
2.5 INICIATIVA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC.....	36
2.6 MARC LEGAL URBANÍSTIC	37

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	39
3.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	41
3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC	42
3.3 CRITERIS I OBJECTIUS	42
3.4 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	42
3.4.1 Adequació de la figura urbanística	42
3.4.2 Documentació del Pla Especial	44
3.4.3 Justificació de l'assignació de nous usos als volums edificats de la masia Can Mas	44
3.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	45
3.5.1 Estructura general	45
3.5.2 Camins i accessos	46
3.5.3 Instal·lacions de la Masia Can Mas	48
3.6 DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT I PROGRAMA FUNCIONAL DE LA MASIA	59
NORMATIVA.....	62
article 1. Objecte d'aquestes normes: definició i límits del Pla Especial.....	64
article 2. Àmbit del Pla Especial	64
article 3. Marc legal	64
article 4. Contingut del Pla Especial	64
article 5. Regles d'interpretació	65
article 6. Competència	66
article 7. Classificació del sòl	67
article 8. Qualificacions del sòl	67
article 9. Condicions de l'edificació	68
article 10. Adaptació al canvi climàtic / mesures per les zones de bosc.....	70
article 11. Risc d'incendi forestal.....	70
article 12. Protecció del sòl.....	70
article 13. Talussos	71
article 14. Gestió dels espais verds i vegetació de l'àmbit	71
article 15. Cicle integral de l'aigua.....	72
article 16. Gestió dels materials i els residus.....	73
article 17. Luminàries exteriors.....	73
article 18. Sostenibilitat i ecoeficència en l'edificació	75
article 19. Mobilitat Sostenible	75
article 20. Condicions de la xarxa de sanejament.....	76
article 21. Treballs en el subsol	76
article 22. Servituds aeronàutiques	76
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Entrada en vigor i vigència.....	77

INFORMACIÓ

- i01. Encaix territorial	e 1/50.000
- i02. Situació. Ortofoto	e 1/10.000
- i03. Àmbit. Ortofoto	e 1/2.000
- i04. Àmbit. Topogràfic	e 1/2.000
- i05. Àmbit. Orografia	e 1/2.000
- i06. Estat actual	e 1/2.000
- i07. Estat actual. Seccions	e 1/1.000
- i08. Estructura de la propietat	e 1/2.000
- i09. Planejament vigent	e 1/2.000
- i10. Àmbit Estat Actual	e 1/500
- i11a. Aixecament	e 1/200
- i11b. Aixecament	e 1/200
- i12a. Servituds aeronàutiques (acústiques)	e 1/50.000
- i12b. Servituds aeronàutiques (operacions)	e 1/50.000

ORDENACIÓ

- o01. Ordenació ortofoto	e 1/2.000
- o02. Programa funcional	e 1/2.000
- o03. Condicions d'ordenació Volumetria a mantenir	e 1/2.000

ANNEXES

- Annex I. Informe Ambiental
- Annex II. Estudi d'Identificació de Riscos Geològics
- Annex III. Aixecament planimètric de la Masia Can Mas. Comparativa 1956-1975-2022
- Annex IV. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

1.1 ANTECEDENTS

En data 7 de setembre de 2018, va tenir entrada al registre electrònic del Departament de Territori i Sostenibilitat la sol·licitud d'inici del procediment d'Avaluació Ambiental Estratègica Simplificada del Pla Especial Urbanístic a l'àmbit de la Masia Can Mas.

En el marc de les consultes necessàries a realitzar d'acord amb l'article 30 de la Llei 21/2013, es va consultar a diferents administracions públiques afectades i al públic interessat, acabant el termini per a formular els pronunciaments el 18 d'octubre de 2018.

Les consideracions d'aquests informes es van tenir en consideració per la redacció de l'Informe proposta sobre l'emissió de l'Informe Ambiental Estratègic del Pla Especial Urbanístic a l'àmbit de la Masia Can Mas (18 de desembre de 2018) i posterior RESOLUCIÓ TES/ /2018, per la qual s'emet l'Informe Ambiental Estratègic de la PEU a l'àmbit de la Masia Can Mas (exp. OTAABA20180141).

El citat informe emès per l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, de 18 de desembre de gener de 2018, proposava no sotmetre la MPGM Can Mas a avaluació ambiental estratègica ordinària. A més, demanava recaptar informe de l'Agència Catalana de l'Aigua, incorporar al document un estudi de detall dels riscos geològics, justificar la necessitat d'eixamplar el vial proposat i acreditar l'antiguitat de les edificacions existents en relació a l'any 1976, any en que s'aprova definitivament el PGM.

L'informe de la Comissió Territorial d'Urbanisme, de 15 de novembre de 2018, recomanava, en primer lloc, que el document incorporés les normes reguladores per definir les condicions d'ordenació de la masia i s'assimilés el document a un catàleg de masies; en segon lloc, demanava acreditar l'antiguitat de les edificacions existents en relació a l'any 1976 per poder assignar els nous usos d'acord amb la normativa vigent; i per últim, demanava reajustar els usos admesos a l'àmbit de la masia Can Mas.

D'acord amb les esmentades esmenes, es va redactar el document de PEU a l'àmbit de Can Mas per Aprovació Inicial. Es va presentar pel registre electrònic de l'Ajuntament de Gavà el 12 d'abril de 2021 i es troba aprovat inicialment.

D'acord amb l'article 31 de la Llei 21/2013, l'Informe Ambiental Estratègic perd la seva vigència si el pla, en aquest cas la MPGM, no s'aprova definitivament en el termini màxim de quatre anys des de la seva publicació. L'Informe Ambiental Estratègic emès pel Departament de Territori i Sostenibilitat es va emetre el 8 de gener de 2019. Així, la seva vigència s'allargava fins el 8 de gener de 2023, data en la qual aquest informe va deixar de tenir validesa.

A la llum d'aquests fets i donat que no es va aprovar definitivament el document abans del 8 de gener de 2023, es va tornar a iniciar el procediment d'avaluació ambiental estratègica simplificada del PEU a l'àmbit de la Masia Can Mas mitjançant la presentació del document d'Avanç el passat mes de novembre de 2022, incorporant aquelles esmenes provinents dels informes rebuts en relació al primer document d'avanç entregat al 2018.

A partir d'aquí, el 8 de novembre de 2022, l'Ajuntament de Gavà va entrar al registre electrònic del Departament de Territori una nova sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada del Pla Especial Urbanístic de referència, juntament amb la documentació necessària per a la seva tramitació.

Aquest Pla Especial Urbanístic es redacta simultàniament a la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la masia Can Mas, el qual té com a objectius principals adaptar el planejament vigent a la realitat física consolidada i modificar la clau assignada a la masia Can Mas per tal de poder garantir la seva protecció i manteniment com a element patrimonial del municipi de Gavà.

El Ple municipal, en sessió ordinària de 28 de setembre de 2023, va acordar l'aprovació inicial de la Modificació puntual del Pla general metropolità en l'àmbit de la Masia de Can Mas i sotmetre'l a informació pública per un termini de 45 dies, mitjançant anunci al Butlletí Oficial de la Província, en un dels diaris de major difusió de la província, al e-tauler d'edictes de l'Ajuntament i en el web municipal (www.gavaciutat.cat). El termini d'exposició pública i presentació de les al·legacions que es considerin adients, va finalitzar el 20 de desembre de 2023.

Per tal de continuar amb la tramitació de l'expedient, es redacta el present document de Pla Especial Urbanístic en l'àmbit de la masia Can Mas per Aprovació Inicial, donant compliment als informes i prescripcions rebuts de l'avanç de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità en l'àmbit de la masia Can Mas..

La Comissió Territorial d'Urbanisme de l'Àmbit Metropolità de Barcelona, en la sessió de 30 de setembre 2024 va aprovar definitivament la Modificació puntual del PGM en l'àmbit de la masia Can Mas, suspenent l'executivitat fins a l'aportació d'un text refós, que incorpori les condicions d'intervencions arqueològiques emeses pel Departament de Cultura i el requeriments normatius i plànols d'ordenació requerits per la Direcció General d'Aviació Civil.

2.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI

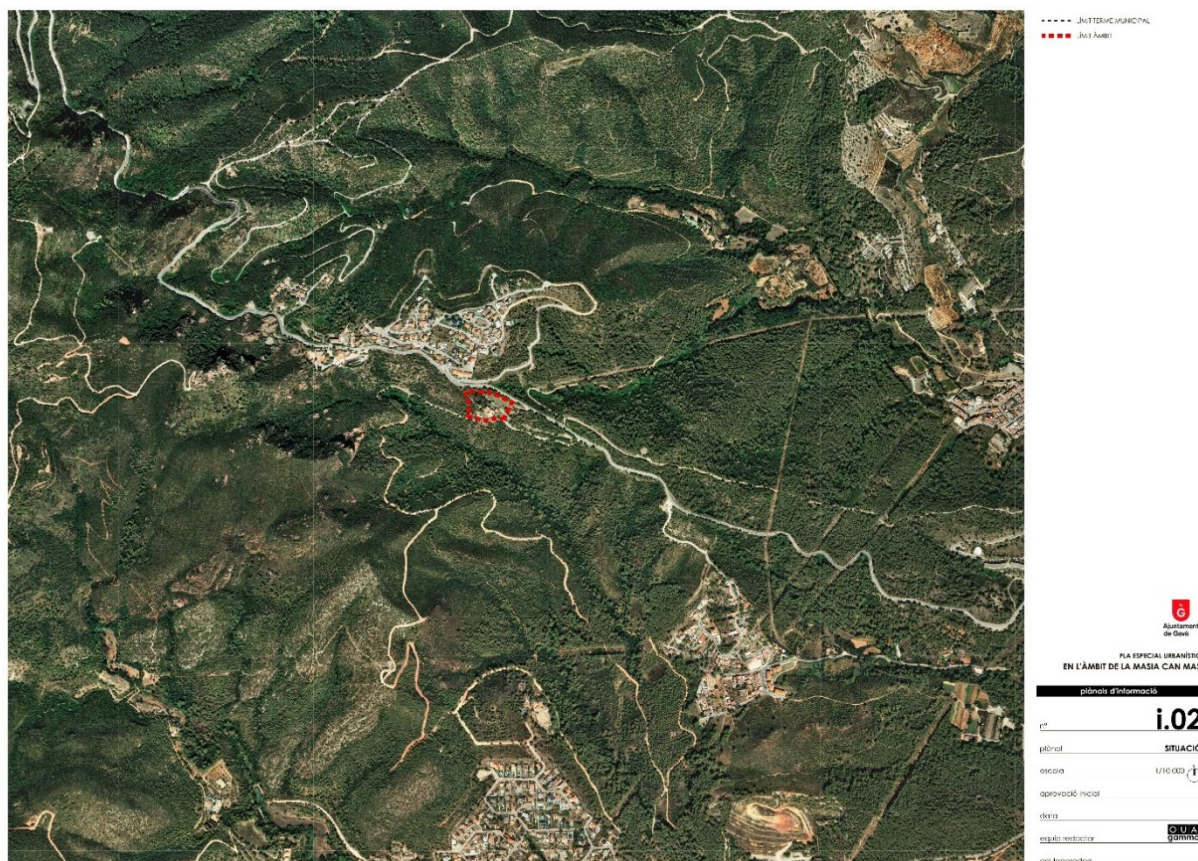
2.1.1 Àmbit Territorial del Municipi

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.



Situació de l'àmbit

2.1.2 Medi físic

Clima

El clima del Baix Llobregat és un clima mediterrani, influenciat per la presència propera del mar. En general es tracta d'un clima amb hiverns suaus i estius secs i càlids. Les temperatures no solen baixar dels 6°C i les glaçades són poc freqüents, la mitjana anual de les temperatures és d'uns 16° C. Les pluges són més abundants a la tardor i a la primavera.

Relleu

El municipi de Gavà, es divideix en dues unitats ben diferenciades. La plana litoral del delta del Llobregat que va pujant lleugerament des del mar fins a les vores de les muntanyes, on s'emplaça el nucli històric -entorn a l'ermita de Sant Pere- i sobre la C-245, i els contraforts del massís del Garraf que protegeixen el nucli per seu costat interior.

La part més propera al mar consta d'un singular front de quatre quilòmetres de llargada, respectuós amb el sistema dunar i amb les pinedes que arriben fins a mar -d'aproximadament 400 metres d'amplada-. Igualment, el seu ric subsòl conforma quatre-centes hectàrees de camps de conreu de regadiu i una llacuna que és lloc de pas i nidificació de milers d'aus migratòries.

En la part posterior del municipi, el massís del Garraf ocupa una àrea triangular entre la vall del Llobregat, la depressió del Penedès i la Mediterrània. Constitueix un conjunt de muntanyes baixes, amb alçàries màximes al voltant dels 600 metres i amb sòls majoritàriament calcaris que conformen molts avencs i coves per on s'escala l'aigua. A les esquenes del municipi de Gavà, la serra de Ferreres, es presenta com un relleu suau de petits torrents i turons arrodonits.

Geologia

Gavà es troba situat dins de la Serralada Litoral Catalana, tot i que els sectors més meridionals del poble es troben a la Depressió Litoral (la plana del Llobregat). És un municipi on hi predominen els afloraments dels materials paleozoics. Destacant, dins del terme, unes antigues explotacions mineres -de les més antigues d'Europa- en les que s'extreia "variscita" -un fosfat d'alumini, molt semblant a la turquesa-, i que ara configuren el Parc Arqueològic del municipi.

2.1.3 Medi natural

Vegetació

El Garraf ofereix un paisatge mediterrani meridional. La vegetació es caracteritza per un matollar dens de fins a tres metres d'alçària on hi dominen el garric i el llentiscle i on apareixen de forma més singular el margalló -única palmera autòctona d'Europa-, el càrritx i altres espècies de procedència africana. A l'interior, el paisatge varia, es conforma per fragments d'alzinars i pinedes de pi blanc -en gran part afectats per incendis forestals i que avui es troben en procés de regeneració-. L'activitat agrícola del municipi és activa i, juntament amb les masses forestals disperses, forma un mosaic d'un alt valor paisatgístic.

Fauna

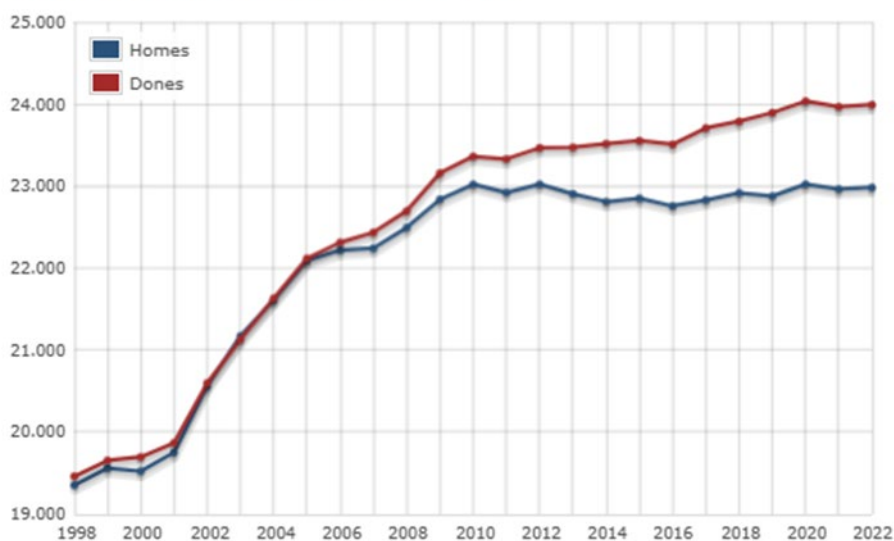
Al massís, atesa la gran insolació, la manca d'aigua i el relleu abrupte, no hi ha una fauna rica i exuberant. Tot i això, les espècies que s'hi troben tenen un gran interès, en ell hi destaquen: la merla roquera, la merla blava, el còlit negre i el còlit ros, l'hortolà, la cogullada fosca i el trobat. A més, aquestes condicions ambientals tan particulars han permès que hi visquin algunes espècies que es troben en perill d'extinció com el falcó i l'àliga perdiguera, a part d'altres rapinyaires. El vessant litoral del massís ofereix hàbitat als ocells marins.

La poca distància que separa el massís de la ciutat de Barcelona és un factor que fa augmentar l'interès científic existent, ja que en facilita l'estudi. D'altra banda, aquesta mateixa proximitat accentua el perill de degradació i, per tant, exigeix més esforç de preservació i consciència.

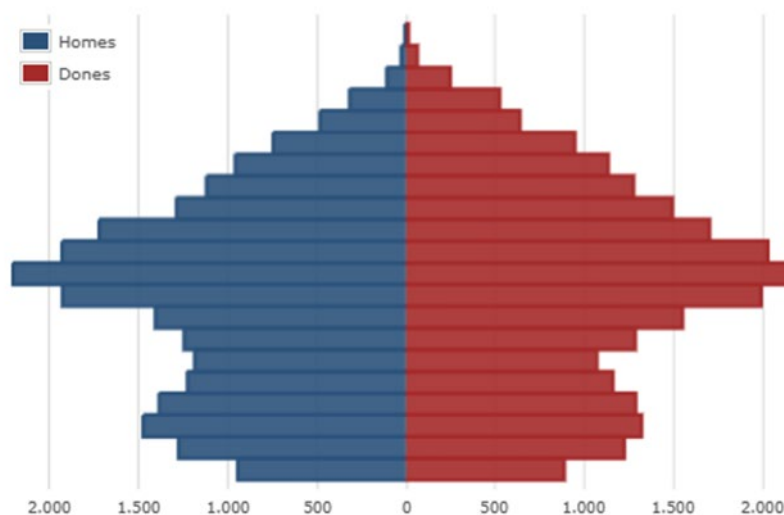
2.1.4 Població

La població al municipi de Gavà l'any 2022 és de 46.974 persones, de les quals 23.992 són dones i 22.982 són homes.

Aquestes dades estadístiques estan disponibles a l'Institut d'Estadística de Catalunya (IDESCAT) i és corresponen a l'última revisió del cens, del padró continu d'habitants i de les seves respectives renovacions i rectificacions.

Població a 1 de gener. Per sexe. Gavà. 1998-2022

Padró municipal d'habitants. Per sexe. Gavà 1998-2022

Població a 1 de gener. Per sexe i edat quinquenal. Gavà. 2022

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

2.2.1 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.

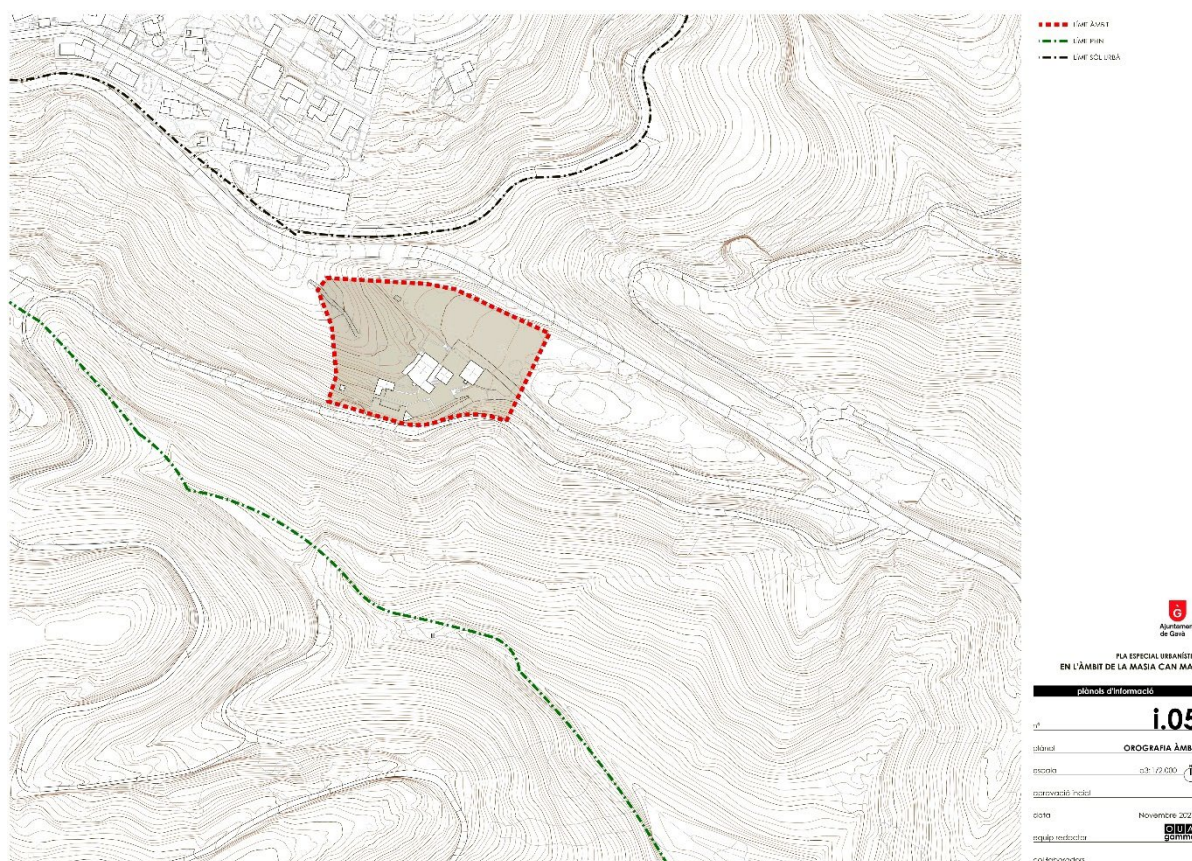


Ortofotomapa i delimitació de l'àmbit

2.2.2 Topografia

La topografia de l'àmbit és força pronunciada. Un fort pendent recorre la zona en sentit nord-oest sud-est. La part nord-est és, en canvi, força plana, amb un desnivell de només el 5% aproximadament.

En el sector trobem el conjunt edificat de la masia de Can Mas envoltat majoritàriament de boscos d'alzines. Les construccions han anat assolint el pendent mitjançant terrasses a diferents nivells.



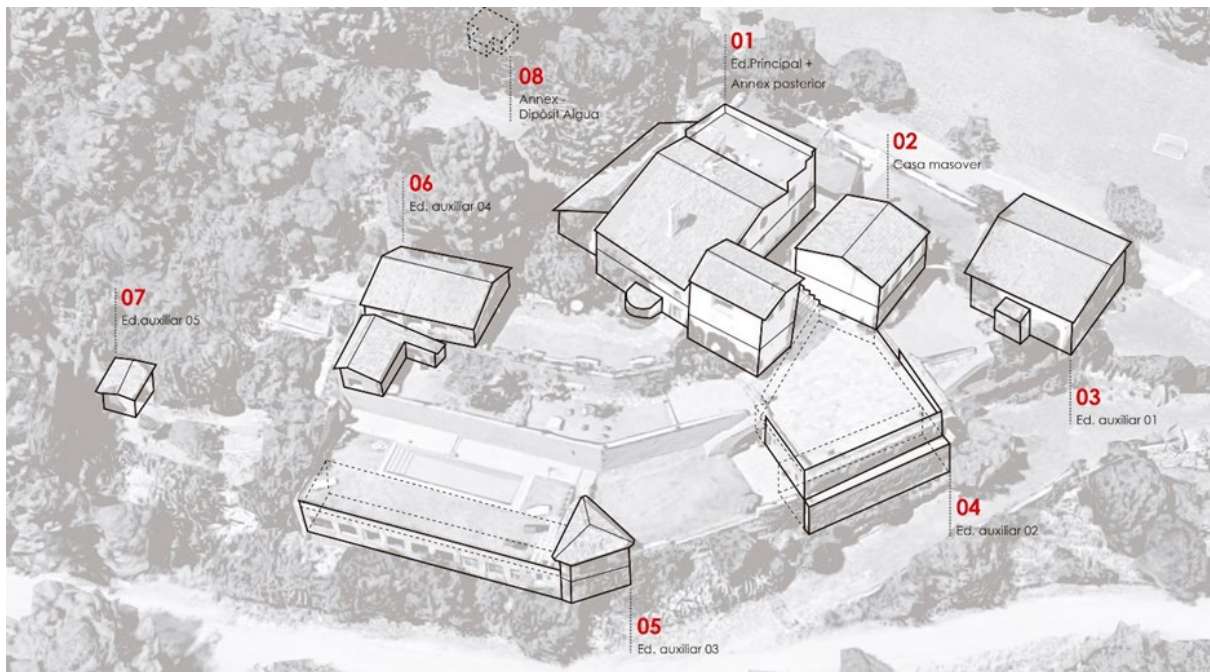
Plànol de l'orografia de l'àmbit

2.2.3 Estat actual i usos

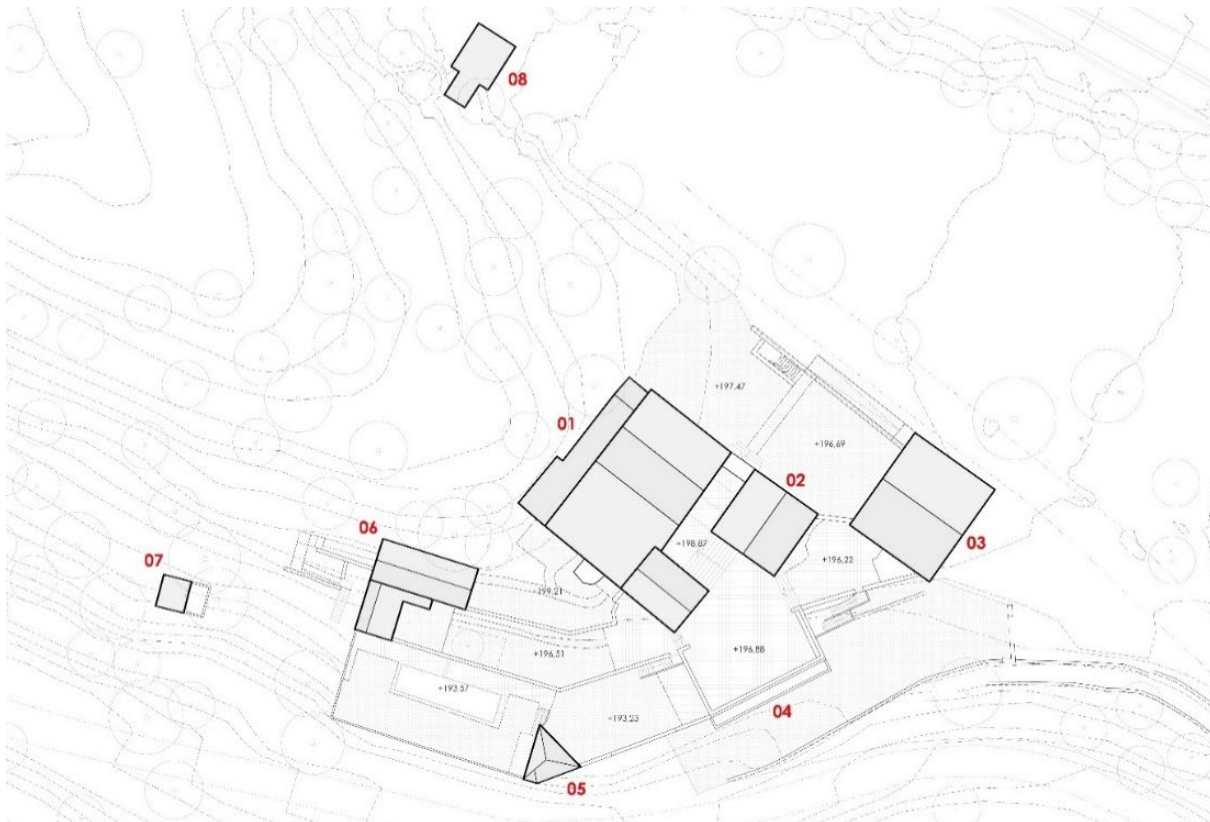
L'edificació existent està composta per vuit volums segregats disposats a la zona més elevada del sector, aprofitant-ne així la incidència solar i les vistes cap al mar Mediterrani. Els diferents volums segregats s'adapten a la topografia i generen un seguit de terrasses a les diferents cotes de nivell.

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

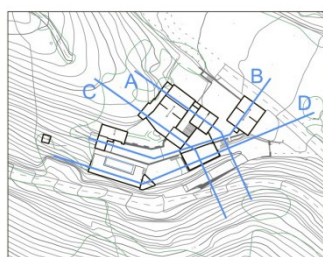


Estat actual i localització de volums

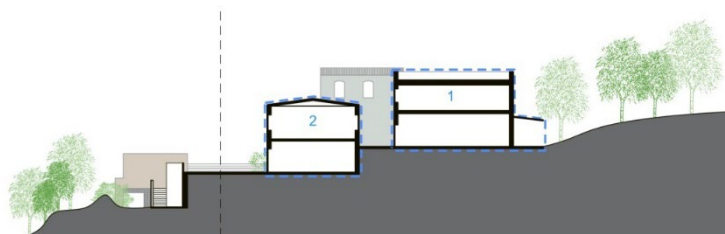
SOSTRE MASIA CAN MAS

VOLUMS	ÚS	ALÇADES	SOSTRE	%
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge + capella	PB + 1	640,10 m ² st	44,23%
02. CASA MASOVER	Habitatge	PB + 1	151,50 m ² st	10,47%
03. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01	Espai d'arribada	PB	157,90 m ² st	10,91%
04. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02	Espai menjador + magatzem	PB + 1	250,50 m ² st	17,31%
05. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03	Espai magatzem + banys	PB+1	161,20 m ² st	11,14%
06. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04	Espai menjador	PB+1	73,35 m ² st	5,07%
07. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05	Magatzem	PB	12,50 m ² st	0,86%
TOTAL			1447,05 m²st	100,00%

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



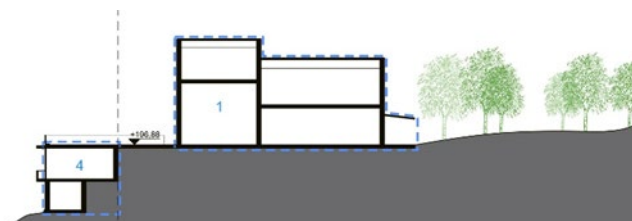
Secció A



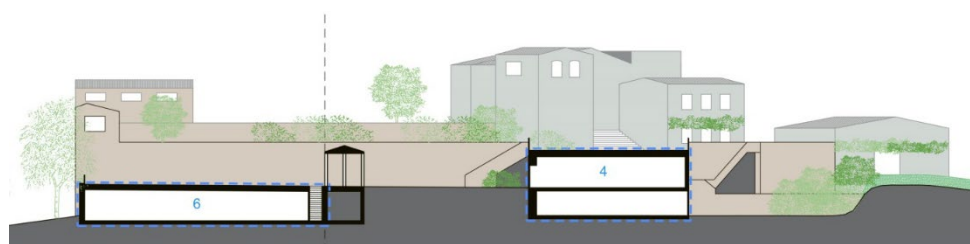
Secció B



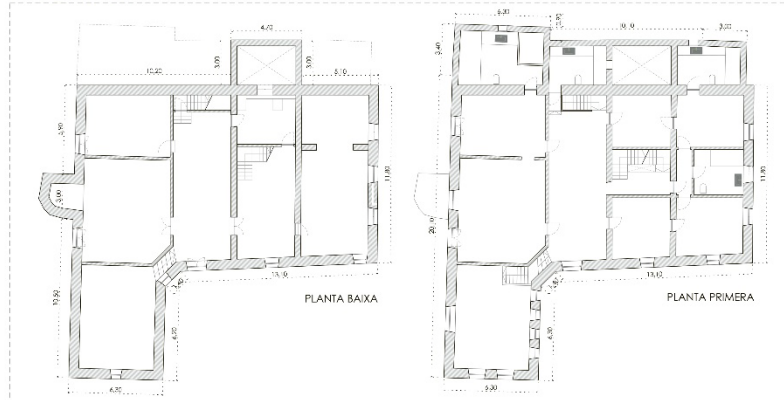
Secció C



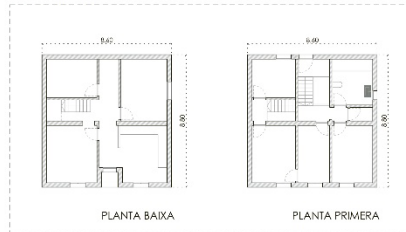
Secció D



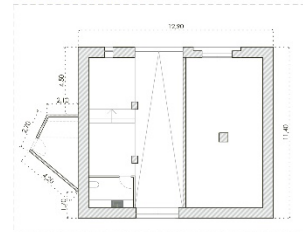
1. EDIFICACIÓ PRINCIPAL



2. CASA MASOVER



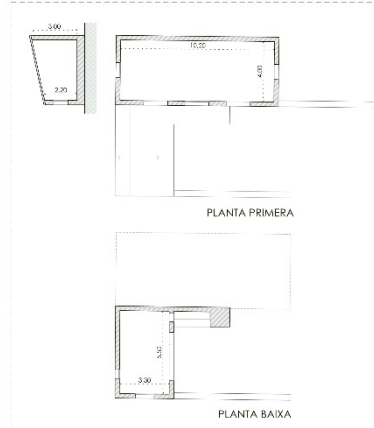
3. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01



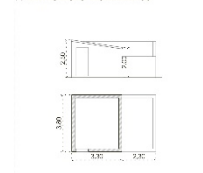
4. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02



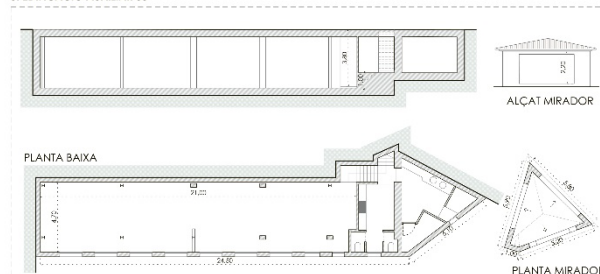
6. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04



7. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05



5. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03



6
Ajuntament de Gual

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

plànols d'informació

nº **i.11a**

plànol **ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT**

escala 0:2-1/200

aprovació inicial

data **novembre 2023**

equip redactor **O.U.A. gamma**

col·laboradors

6
Ajuntament de Gual

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

plànols d'informació

nº **i.11b**

plànol **ESTAT ACTUAL. AIXECAMENT**

escala 0:2-1/200

aprovació inicial

data **novembre 2023**

equip redactor **O.U.A. 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

2.2.4 Evolució històrica de l'entorn i la masia

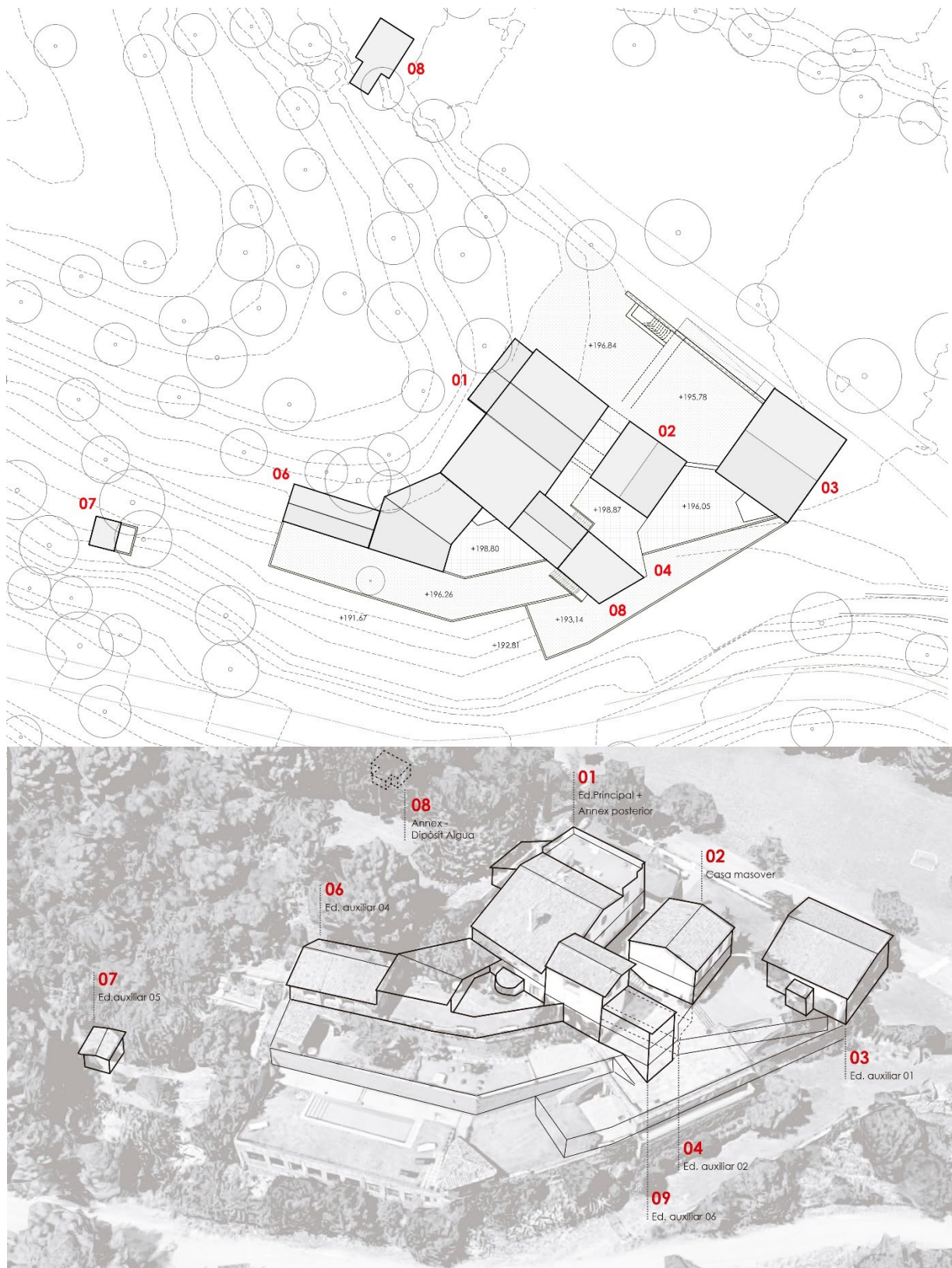
L'àmbit d'estudi ha sofert al llarg del temps un seguit de canvis causats principalment per la modificació de la carretera BV-2041 i l'evolució dels nuclis urbans propers.

L'antic traçat de la carretera passava per l'actual camí d'accés a la masia, tangent a les edificacions existents, i continuava amb un seguit de revols fins a assolir la cota superior on es trobaven altres edificacions. Aquest traçat és el que es pot observar a les fotografies dels anys 1956, 1965 i 1970.

Vist l'augment del trànsit i el complicat traçat de la BV-2041, al 1977 es va traslladar la carretera cap al nord desvinculant-la del camí d'accés a la masia. D'aquesta manera, es va alliberar l'antic traçat, i aquest es va convertir en un camí d'ús privat i d'accés particular a la masia. Aquestes obres de millora es poden observar en el moment de la seva construcció a les fotografies de l'any 1977. Avui dia, es manté el seu traçat.

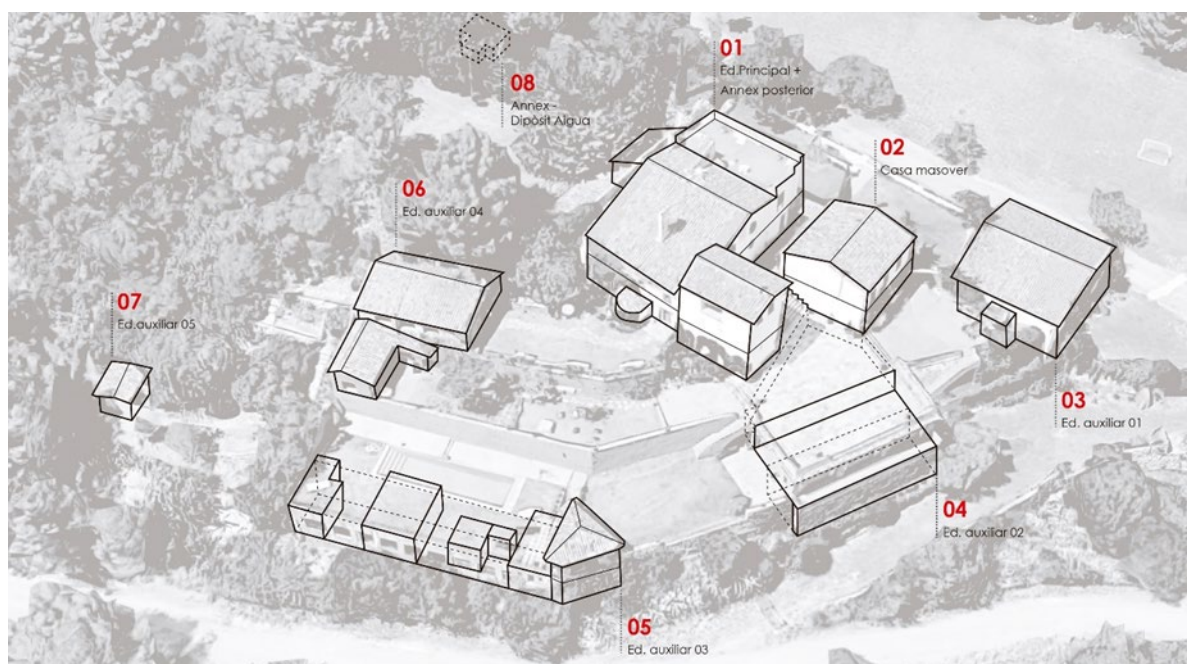
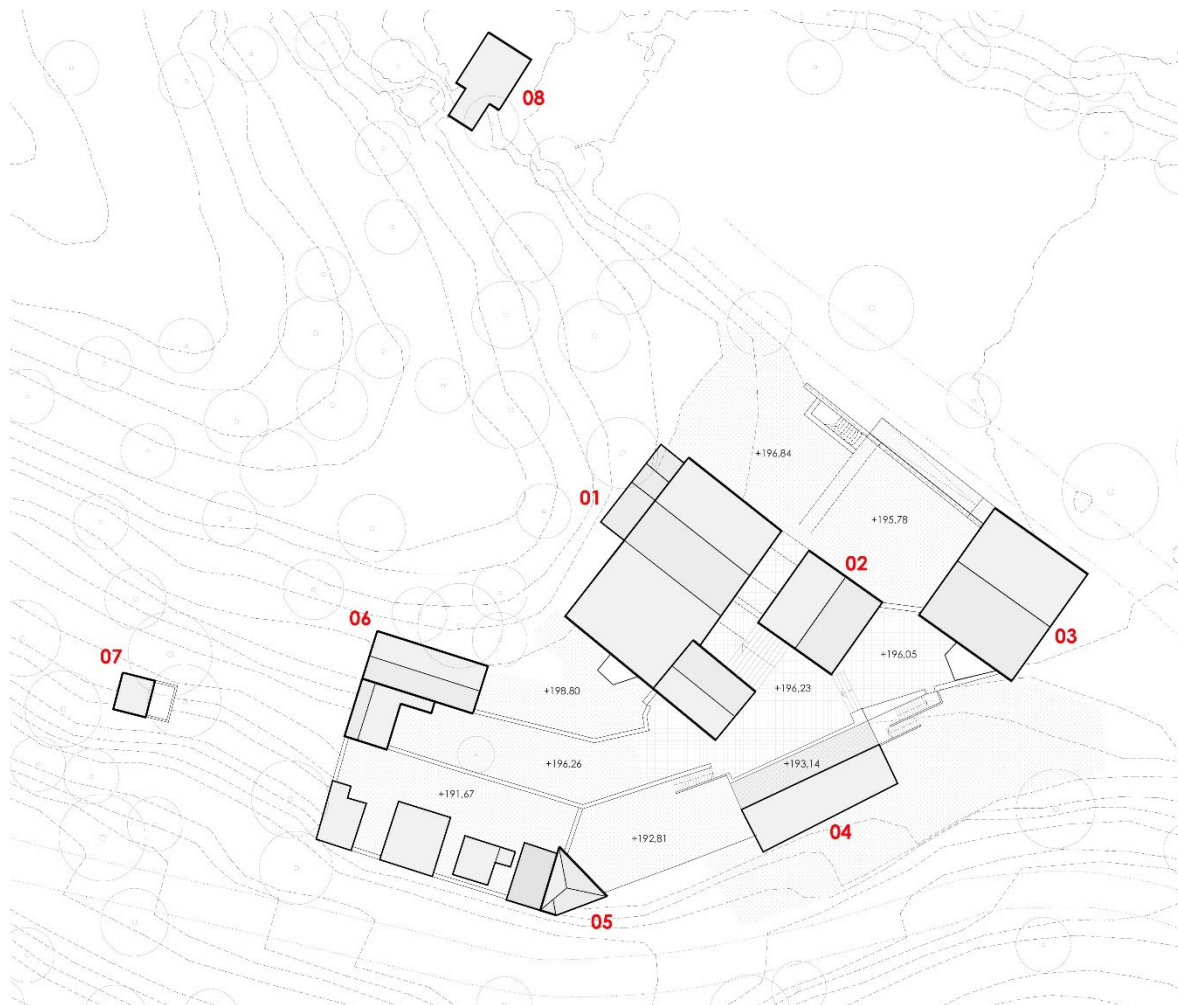
La masia de Can Mas data els seus orígens al principi del segle XVI. El conjunt va anar creixent fins al 1910, any en què es va realitzar la seva última gran ampliació. Des d'aquest moment fins ara, s'han realitzat diferents obres de conservació i consolidació del conjunt edificat. Fent una anàlisi dels diferents escenaris pels que ha passat la masia Can Mas, pot concloure's que des del 1950 fins avui ha viscut tres moments diferenciats pel que fa a sostre i imatge del conjunt edificat. L'Annex 3 adjunt al present document per Aprovació Inicial inclou un aixecament planimètric de la masia, així com també una comparativa del sostre edificat en els anys 1956-1975-2023.

L'any 1956 ha estat analitzat mitjançant les maquetes, les fotografies i els dibuixos que la propietat conserva. En aquesta etapa existia un volum davant l'edificació principal de la masia de PB+3PP amb molta presència que posteriorment va decidir enderrocar-se. Alhora, el volum auxiliar 4 i l'edificació principal estaven units per un cobert. L'edificació auxiliar 3 no existia, mentre que les edificacions auxiliars 2 i 4 eren de dimensions més reduïdes.



Esquema edificacions existents en la masia Can Mas 1956

L'any 1975 la masia Can Mas ja tenia una imatge molt més similar a la que té a dia d'avui. L'edificació present l'any 1956 que s'ubicava davant la capella s'enderroca, així com també el cos cobert que unia l'edificació principal amb l'auxiliar 4. En aquesta data apareixen les construccions auxiliars 2 i 3, que s'utilitzaven com a espais d'emmagatzematge i corrals pels animals.



Esquema edificacions existents en la masia Can Mas 1975

Els vols americans publicats per l'ICGC mostren l'evolució i els canvis que ha anat experimentant la masia Can Mas al llarg dels anys. A continuació s'inclouen els vols de les dates més significatives:



1956



1965



1972



1977



1992



2009

2.2.5 Valoració de la Masia Can Mas

L'estudi de la masia Can Mas i la seva història justifiquen que el conjunt té interès arquitectònic, històric, paisatgístic i social, motius que evidencien el seu valor per ser inclosa en el catàleg de Masies i Cases Rurals.

L'**interès arquitectònic** ve determinat per la seva composició adaptada a la topografia i formada per diferents edificacions distribuïdes en l'espai connectades entre sí mitjançant terrasses i espais contemplatius. El PECPA de Gavà, que inclou l'edificació principal i la casa del masover (element número 54), posa en valor el conjunt, i demana la protecció dels següents elements: *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.*

L'**interès històric** de la Masia Can Mas es remunta als seus orígens, anteriors a l'any 1956. La seva antiguitat i l'evolució que ha experimentat la tipologia de la masia li confereixen un valor important. Al llarg dels anys s'ha treballat per aconseguir mantenir la identitat històrica del conjunt, eliminant els elements que embrutaven la imatge original i adaptant la casa a les necessitats de cada època. Així, l'espai pel bestiar que disposava la masia l'any 1975 va anar transformant-se per integrar-se en el paisatge i conformar noves zones amb utilitats diferents.



Fotografia de la masia al 1956

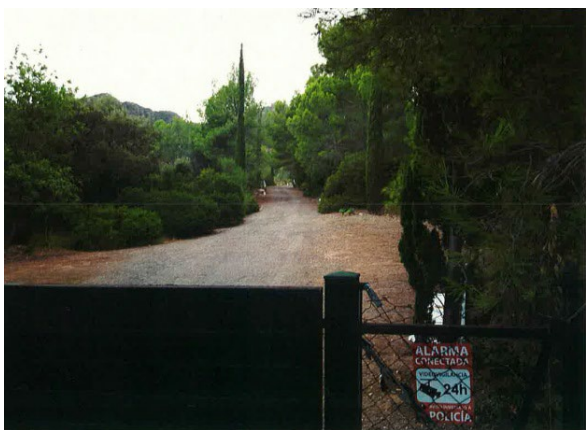
Paisatgísticament la Masia Can Mas queda molt propera a la ruta del GR-92 Portbou – Ulldecona en la seva etapa 21 Bruguers – Garraf i del PR-C 39 Sender a l'Eramprunyà. Queda doncs molt a prop de l'antiga Ermita d'en Bruguers i del Castell de l'Eramprunyà, i és una referència del nucli de Bruguers, ubicat al nord de la masia.

L'**interès social** de la Masia Can Mas s'enforteix amb la tramitació del present PEU, donat que aquest té la intenció d'oferir la Masia a entitats privades i públiques per a organitzar activitats socials, artístiques, culturals, de lleure, de restauració i activitats de turisme rural. Aquest fet ajudarà a potenciar i donar a conèixer la seva història, així com la de la Baronia d'Eramprunyà i els entorns naturals que l'envolten.

2.2.6 Infraestructures i serveis

L'àmbit limita al nord amb la carretera BV-2041, fet que li confereix una bona accessibilitat i localització.

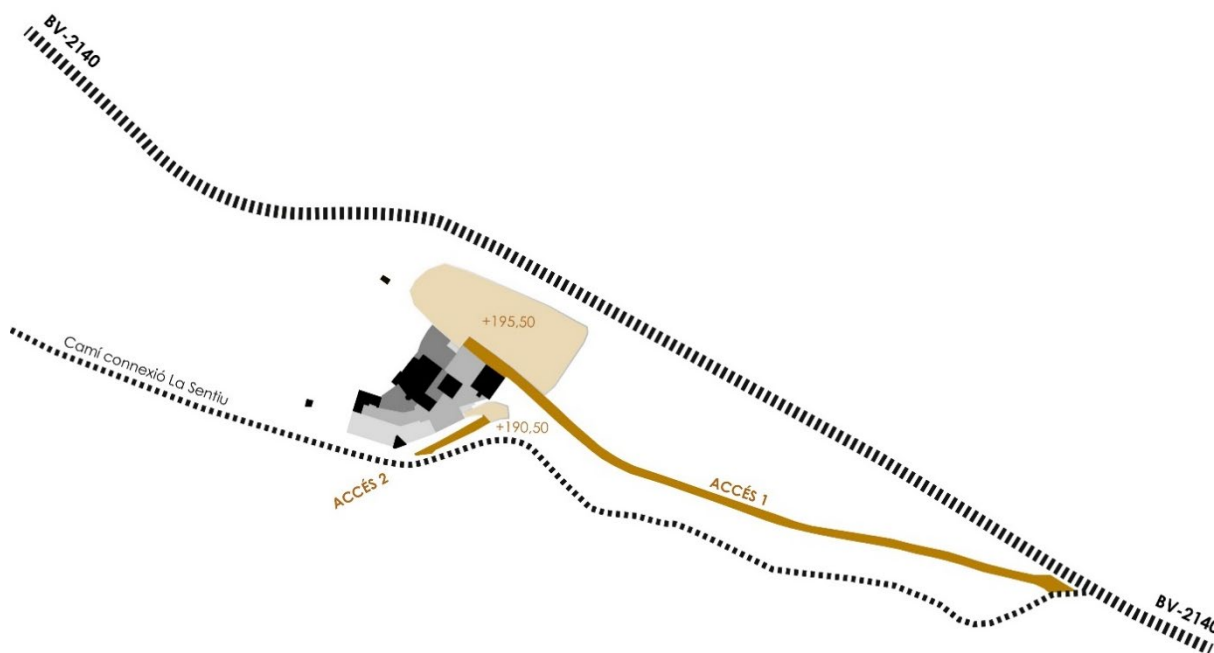
La Masia disposa de dos accessos. El primer d'ells i principal es troba a l'esmentada carretera BV-2041, mitjançant una connexió cap a un camí no pavimentat envoltat de vegetació que arriba fins al conjunt edificat existent, a una esplanada lliure d'edificació a cota aproximada 194,50m. El segon accés es troba al sud de la masia, i connecta amb el viari direcció la urbanització La Sentiu, el traçat del qual passa tangencialment a la Masia de Can Mas en el seu punt més baix.



Entrada principal privada a la Masia Can Mas des de la BV-2041



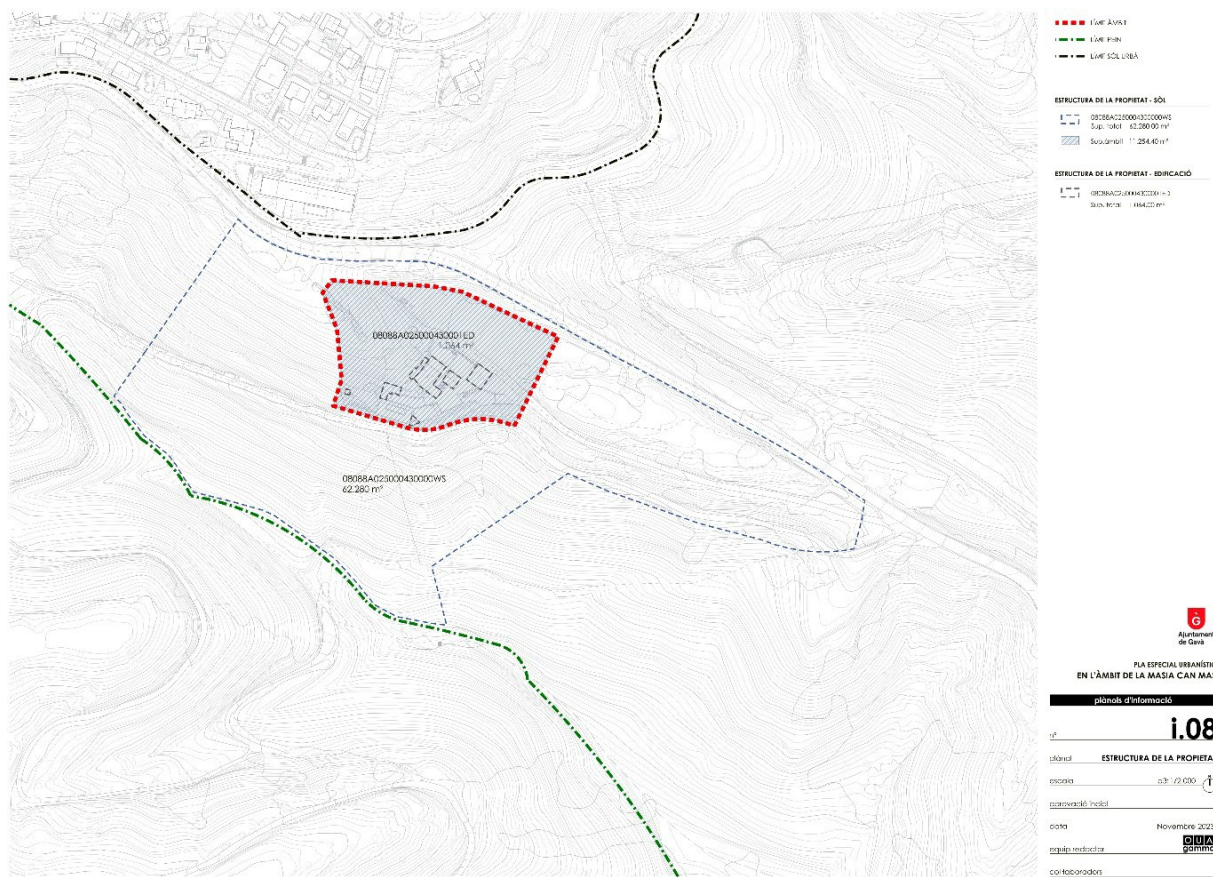
Vista de la masia des del camí que connecta amb La Sentiu, abans d'arribar al segon accés



Esquema accessos Masia Can Mas

Respecte al serveis existents, el sector de la Masia de Can Mas té actualment: xarxa d'aigua potable (Aigües de Barcelona), xarxa d'electricitat (Endesa), xarxa de clavegueram d'aigües pluvials i residuals i xarxa de telecomunicacions. Pel que fa a l'ACS i a la calefacció, es fa mitjançant caldera de gasoil.

2.2.7 Estructura de la propietat i promoció del planejament



Plànol de l'estructura de la propietat

L'àmbit d'actuació del present PEU està constituït per una parcel·la. La parcel·la és de titularitat privada i d'ús principal agrari. La seva superfície segons les dades subministrades per la Oficina Virtual del Cadastre és:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT						
identificació				superfície		
Ref.	referència cadastral	Titular	Ús	superficie total	superficie en àmbit	(%)
1	08088A025000430000WS	PSP Promociones Servicios Pedralbes SA	Agrari	62.280,00	11.254,40	100,00%
1*	08088A025000430001ED	PSP Promociones Servicios Pedralbes SA	Edificació		1.064,00	
					11.254,40	100,00%

Quadre propietats

2.3 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 hotel·ler 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 hotel·ler 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.

2.3.1 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.

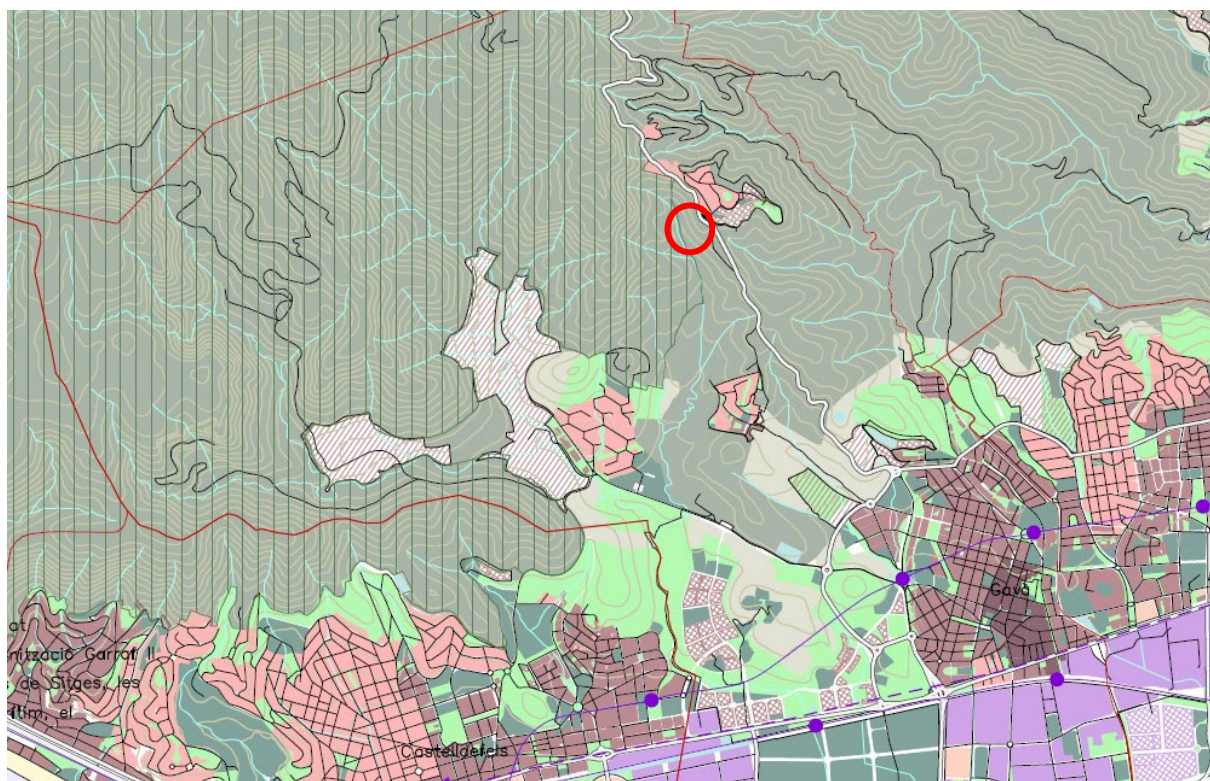
El pla proposa per l'àrea objecte d'estudi com a espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

En els articles 2.5 i 2.6 el PTMB defineix els espais de protecció especial específica 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 demostrï 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.

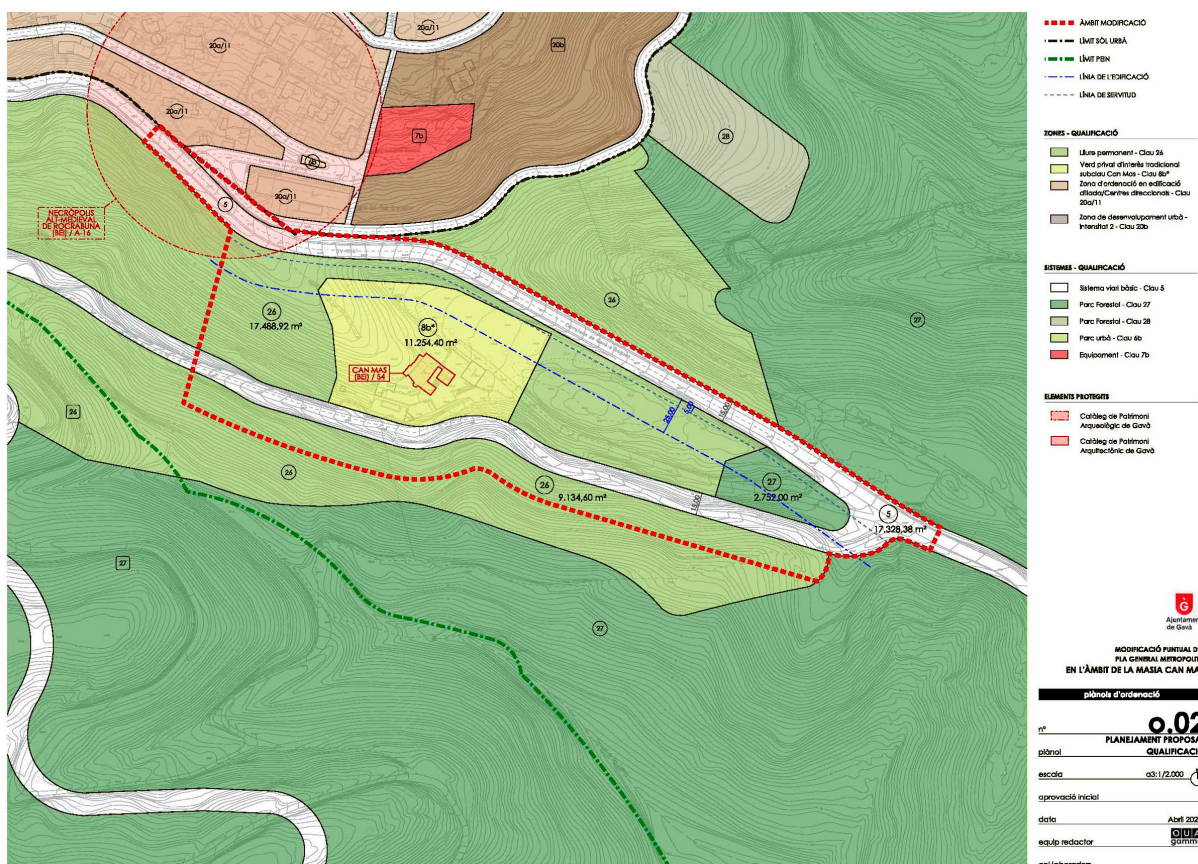
5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari —masies, corals, barraques de pastor o de vinya, molins i altres elements significatius— cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es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

2.3.2 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.

Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas (8b*)

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.

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

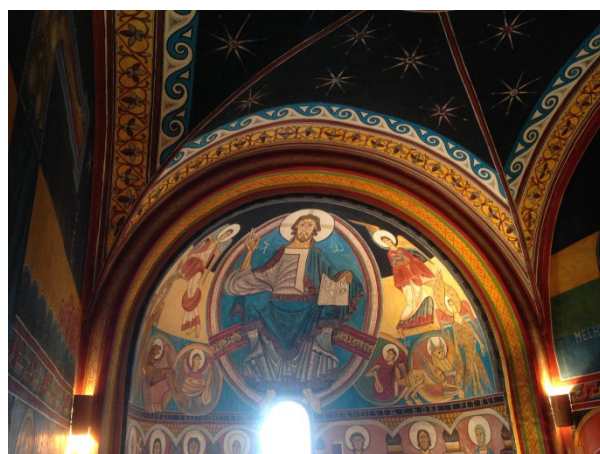
Número d'expedient: 1999 / 001317 / M

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	NUM.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 reestructuració² 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 reconstrucció³ 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 demolició⁴ 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 Obres que afecten als elements estructurals de l'edifici provocant modificacions a la seva morfologia. Es considera reestructuració total quan l'obra afecta al conjunt de l'edifici, inclòs el buidat interior del mateix, i parcial quan l'obra es realitza sobre parts dels locals o plantes de l'edifici o, quan afectant al seu conjunt, no arriba a suposar la destrucció total del seu interior.

³ La finalitat d'aquestes obres és la reposició, total o parcial, d'un element preexistent en el mateix lloc, reproduint les seves característiques morfològiques a partir de parts originals.

⁴ Suposa la desaparició, total o parcial, de l'edificació en els casos permesos i d'acord amb el procediment establert en les normes.

2.4 INFORMACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA DEL SECTOR

2.4.1 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

El Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona es va aprovar definitivament l'11 de desembre de 2014 (Edicte de 15 de gener de 2015, sobre una resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona). Estableix l'àmbit objecte d'estudi dins de la unitat paisatgística "Muntanyes d'Ordal".

Els trets distintius d'aquesta unitat són: litologia majoritàriament pissarrenca i amb una forma de les muntanyes força diferent al nucli calcari del Garraf; disposició laberíntica del relleu, sense muntanyes dominants ni serrats principals, successió de valls i carenes aparentment desendreçades; cursos fluvials que drenen majoritàriament cap al riu Llobregat, mitjançant petites rieres; clara dominància forestal, sobretot de pinedes. Les darreres dècades les Muntanyes d'Ordal s'han urbanitzat intensament amb multitud d'urbanitzacions, inicialment de segona residència i avui majoritàriament de primera residència. Moltes d'elles s'han construït enmig de pinedes, de manera que s'ha generat un paisatge característic de parcel·les amb cases aïllades i pins. Aquestes urbanitzacions aïllades, a les Muntanyes d'Ordal ocupen una superfície molt important i encara presenten un alt potencial de reblliment. Històricament país de vinyes, durant tot el s. XX les Muntanyes d'Ordal han tendit a especialitzar-se agrícolament en la producció de fruita de secà (principalment cireres i préssecs de vinya). Actualment ambdós conreus s'han reduït molt i només en determinats rodals mantenen una certa importància.

El catàleg del paisatge proposa una sèrie de criteris i accions dirigits a aquesta unitat paisatgística. Aquells que fan referència a l'àmbit de Can Mas són els següents:

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la protecció

6.1. *Preservar els cingles i les singularitats geomorfològiques de la unitat, com ara les Planes de Pallejà, la Penya Roja de Cervelló i l'entorn de Brugués, entre d'altres, i evitar-hi les actuacions que les puguin malmetre o afectar-ne seriosament la percepció.*

Propostes de criteris i accions dirigits prioritàriament a la gestió

6.2. *Impulsar l'elaboració d'un pla de gestió forestal sostenible de les Muntanyes d'Ordal, que estableixi fórmules avançades de lluita contra els incendis forestals, en especial preventives com la neteja del sotabosc.*

6.3. *Promoure el tractament de les franges de seguretat al voltant dels assentaments que estan en medi forestal, amb criteris d'efectivitat en la lluita contra incendis, de sostenibilitat ecològica i d'integració paisatgística.*

6.7. *Impulsar la conservació dels murs de pedra seca, de les cabanes, de les feixes i dels altres elements d'arquitectura rural popular.*

6.8. *Promoure la restauració adequada dels elements de patrimoni construït de les Muntanyes d'Ordal.*

6.10. *Impulsar l'elaboració d'estudis d'impacte i integració paisatgística de les propostes de noves infraestructures viàries que incloguin mesures d'integració paisatgística eficaces.*

2.4.2 Espai d'interès geològic

La totalitat de l'àmbit s'emplaça en un espai d'interès geològic corresponent a la **Geozona Eramprunyà – La Desfeta**, on afloren formacions sedimentàries d'especial rellevància com els conglomerats i gresos del Buntsandstein, amb la seva característica coloració rogenca.

2.4.3 Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC)

Malgrat no està inclòs dins de cap figura de protecció del medi natural (Espai PEIN o Xarxa Natura 2000, a l'àmbit de Can Mas sí que hi ha presents dos Hàbitats d'Interès Comunitari, ambdós no prioritaris.

El primer correspon al recobriment del 80%, l'hàbitat anomenat **Pinedes Mediterrànies**: pinedes de composició diversa (pi blanc, pi pinyer o pinastre) heliòfiles i poc o molt clares, amb un sotabosc llenyós i dens amb brolles d'estepes i brucs, matollars de romaní o de màquies dominades per alzines, carrasques o coscolls. L'estrat herbaci, si existeix, és poc important.

El segon, amb un recobriment del 20%, és l'Hàbitat Comunitari **d'Alzinars i Carrascars**: formacions forestals denses i ombrívols, dominades per l'alzina o la carrasca. Els alzinars presenten força variabilitat. Pot ser

que hi penetrin alguns arbres caducifolis, com és ara el server o algun roure, o bé algunes plantes d'ambients més secs, com el càdec o la savina. L'estrat arbustiu és normalment força dens i alt, constituït per escleròfil·les i caducifolis. L'estrat herbaci és relativament divers i sol està format per algunes espècies nemorals que aguanten bé la penombra (petites lianes i plantes vivaces adaptades a la penombra) i també per plantes xeròfiles.

2.4.4 Espècies de flora i fauna protegides

El Mapa d'Àrees d'Interès Faunístic i Florístic és un mapa elaborat amb la suma de les àrees més crítiques de totes les espècies de fauna i flora amenaçades de les quals es té una informació especialment detallada i més precisa que la publicada en els diferents llibres i atles de distribució de les espècies a tot el territori català.

Segons la resolució MAH/3627/2010 de 25 d'octubre, per la qual es delimiten les àrees prioritàries de reproducció, alimentació, dispersió i concentració local de les espècies d'aus amenaçades a Catalunya (incloses a l'Annex 1 de la resolució), i es dona publicitat de les zones de protecció per a l'avifauna amb la finalitat de reduir el risc d'electrocució i col·lisió amb les línies elèctriques d'alta tensió (incloses a l'Annex 2), la meitat nord del municipi de Gavà s'inclou dins l'Annex 1 i 2.

D'aquesta manera, una petita part de l'àmbit de Can Mas s'inclou en els esmentats Annexes 1 i 2, formant part d'aquesta àrea d'Interès Faunístic i Florístic (AIFF). Aquesta àrea s'associa a l'existència de diverses àrees de campeig de l'àliga cuabarrada, alguns amfibis com el tòtil, el gripau, el gripau d'esperons o la reineta meridional, de rèptils com la serp de ferradura, així com diverses espècies de ratpenats.

2.4.5 Condicionants i riscos

Pendents. Al Garraf es distingeixen clarament els territoris més planers en contacte amb el mar de les zones de major relleu i pendent situades cap a l'interior.

L'àmbit objecte d'estudi forma part de les zones de major relleu, ja que inclou terrenys amb pendents iguals i superiors al 20%. Per aquesta raó, el risc d'esllevissades existeix en aquest àmbit, sobretot a la part sud on es troben els pendents més pronunciats. Al nord, en canvi, els pendents són més suaus, coincidint amb la zona de Can Mas on es desenvolupen les activitats.

Inundabilitat. Segons l'Agència Catalana de l'Aigua (ACA), el risc d'inundació de l'àmbit d'estudi i el seu entorn és mínim. El curs hídric més proper a la zona de Can Mas és el torrent de les Comes, situat al sud oest de l'àmbit. Aquest torrent queda fora del límit del sector i a cotes inferiors del seu punt més baix, de tal forma que no hauria d'implicar cap risc d'inundabilitat per a l'àmbit.

Sismicitat. Segons les dades de l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, el terme municipal de Gavà es troba situat en una zona d'intensitat sísmica de grau VI per a períodes de retorn de 500 anys, segons l'escala internacional d'intensitat macrosísmica (MSK). A Catalunya, aquesta zona és la corresponent a risc baix de sismicitat.

Incendis. Segons el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals, el municipi de Gavà està catalogat com a municipi amb un risc alt d'incendi forestal.

El Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya presenta un risc d'incendi forestal molt alt a l'àmbit de Can Mas, que s'estén al llarg de moltes hectàrees.

La Llei 5/2003, de 22 d'abril, de mesures de prevenció dels incendis forestals en les urbanitzacions sense continuïtat immediata amb la trama urbana serà d'aplicació a la masia Can Mas.

Contaminació acústica. Segons el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Gavà és qui té la potestat per determinar els nivells de protecció contra la contaminació acústica. A data d'avui, encara no ha publicat el mapa de capacitat acústica del municipi.

Malgrat això, segons el reglament de la Llei de Protecció contra la contaminació acústica aprovat pel Govern el 10 de novembre de 2009, les àrees on coexisteixen sòl d'ús residencial amb activitat i/o

infraestructures de transport existents, són zones de sensibilitat acústica moderada. D'aquesta manera, el nivell de protecció considerat per aquesta zona és el B1.

Zonificació acústica del territori	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7 h - 21 h)	L_e (21 h - 23 h)	L_n (23 h - 7 h)
Zona de sensibilitat acústica alta (A)	60	60	50
Zona de sensibilitat acústica moderada (B)	65	65	55
Zona de sensibilitat acústica baixa (C)	70	70	60

* L_d , L_e i L_n = índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

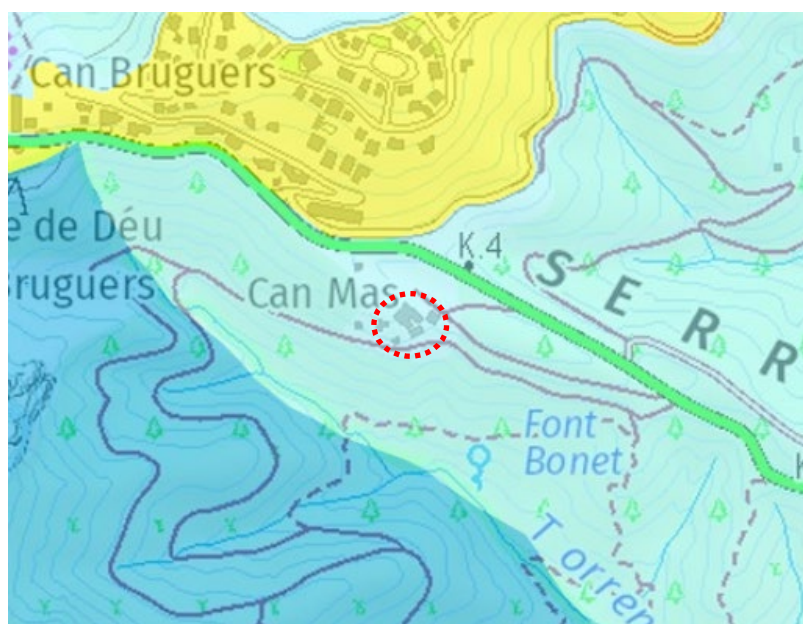
Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7 h - 21 h)	L_e (21 h - 23 h)	L_n (23 h - 7 h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA MODERADA (B)			
(B1) Coexistència de sòl d'ús residencial amb activitats i/o infraestructures de transport existents	65	65	55
(B2) Predomini del sòl d'ús terciari diferent a (C1)	65	65	55
(B3) Àrees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACÚSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Àrees del territori afectades per sistemes generals d'infraestructures de transport o altres equipaments públics	-	-	-

* L_d , L_e i L_n = índexs d'immissió de soroll en els períodes de dia, vespre i nit, respectivament.

- Valors d'atenció: En les zones urbanitzades existents i pels usos de sòl (A2), (A4), (B2), (C1) i (C2), i per habitatges existents en medi rural (A3), el valor límit d'immissió s'incrementa en 5 dB(A).

Zonificació Acústica del Territori. Font: Generalitat de Catalunya

Contaminació lumínica. Segons el Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'enllumenament per a la protecció del medi nocturn, l'àmbit forma part de la zona E2 de protecció alta envers la contaminació lumínica. El decret determina les característiques de les instal·lacions lumíniques d'acord amb la zona de protecció i regula el seu funcionament.



Mapa de protecció vers la contaminació lumínica. Font: Generalitat de Catalunya

2.5 INICIATIVA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

Aquest Pla Especial a l'àmbit de la Masia Can Mas a Gavà, és presentat per iniciativa de la propietat privada "Promociones y Servicios Pedralbes SA", d'acord amb l'establert a l'article 101 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.

Article 101

Iniciativa privada en la formulació de plans urbanístics

- 1. La iniciativa privada pot formular plans especials urbanístics, plans de millora urbana i plans parcials urbanístics d'acord amb el planejament urbanístic general aplicable.*
- 2. Les persones promotores dels plans urbanístics a què es refereix l'apartat 1 tenen dret, si els ho autoritza l'ajuntament amb la finalitat de facilitar la redacció del planejament, a obtenir les dades informatives necessàries dels organismes públics i a ésser beneficiàries de les ocupacions temporals que calguin per a l'execució del pla, d'acord amb la legislació reguladora de l'expropiació forçosa.*
- 3. La iniciativa privada no té dret al tràmit per a l'aprovació de les propostes de modificació dels plans d'ordenació urbanística municipal que presenti. Tanmateix, l'ajuntament pot assumir expressament la iniciativa pública per a formular-les.*

En relació a la tramitació del Pla Especial Urbanístic, cal tenir en compte que segons l'apartat 1 de article 85 de el TRLU, és competència de l'ajuntament, l'aprovació inicial i provisional del document:

Article 85. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats.

- 1. L'aprovació inicial i l'aprovació provisional dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats que afecten un territori d'un únic municipi pertocuen, sens perjudici del que estableix l'apartat 3, a l'ajuntament corresponent. En cas dels plans urbanístics derivats en què la competència d'aprovació definitiva correspongui a l'ajuntament, es pot adoptar directament l'acord d'aprovació definitiva, un cop complet el tràmit d'informació pública, prescindint de l'aprovació provisional.*

L'equip redactor del document és OUA-GAMMA S.L., i el domicili per a notificacions i gestions serà:



OUA-GAMMA S.L.

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Paral·lelament a la tramitació d'aquest Pla Especial es redacta una modificació del Pla General Metropolità per tal de, essent coherents amb els valors ambientals i paisatgístics del lloc i amb el principi de desenvolupament urbanístic sostenible, adaptar el planejament a la realitat física existent i assegurar la protecció i la conservació del conjunt edificat de la Masia Can Mas.

L'execució del present Pla Especial en l'àmbit de la Masia Can Mas queda supeditada a l'aprovació de l'esmentada modificació de Pla General Metropolità, tal i com indica el TRLU al seu article 83.

Article 83. Tramitació dels plans d'ordenació urbanística municipal i dels plans urbanístics derivats

- 9. En el supòsit de tramitació simultània de diverses figures del planejament urbanístic, o bé d'aquestes i d'instruments de gestió, cadascuna d'aquestes tramitacions s'ha de configurar en expedients separats. L'executivitat de cadascuna d'elles queda supeditada a la de l'instrument o la figura superior.*

2.6 MARC LEGAL URBANÍSTIC

El present Avanç de Pla Especial urbanístic del sector de Can Mas, al municipi de Gavà s'ha redactat i s'ha d'executar d'acord amb l'ordenament jurídic vigent en matèria urbanística següent:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008**, de 20 de juny, pel qual s'aprova el **Texto Refundido de la Ley del Suelo** (Publicat al BOE de 26 de juny de 2008).
- **Real Decreto 1492/2011**, de 24 de octubre, pel qual s'aprova el **Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo**.
- **Decret Legislatiu 1/2010**, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el **Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la Llei 3/2012**, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme.
- **Decret 305/2006**, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el **Reglament de la Llei d'Urbanisme**.
- **Pla Territorial Metropolità de Barcelona, 2010**
- **Pla General Metropolità, 1976**
- **Modificació Puntual del Pla General Metropolità, en tràmit**
- **Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, 2000**
- Llei , de 8 de juny, de **protecció, gestió i ordenació del paisatge**.
- Ley 25/1988, de 29 de juliol, de **Carreteras**.
- DL 2/2009, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la **Llei de carreteres**.
- Decret 293/2003, de 18 de novembre, pel qual s'aprova el **Reglament General de Carreteres de Catalunya**.
- Llei 4/1997, de 20 de maig, de **protecció civil** de Catalunya.
- Ley 32/2003, de 3 de novembre, General de **Telecomunicaciones**.
- Decret 190/2015, de 25 d'agost, de desplegament de la Llei 6/2001, de 31 de maig, d'ordenació ambiental de l'**enllumenament per a la protecció del medi nocturn**.

3.1 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 (aprobat 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 duren 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 –.

3.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC

La conveniència i oportunitat del desenvolupament del present Pla Especial Urbanístic en sòl no urbanitzable es justifica en la concurrència de l'interès públic i privat. L'objectiu d'aquest instrument urbanístic és la regulació dels usos i l'assignació i regulació de paràmetres permesos a la Masia Can Mas amb l'objectiu de poder organitzar-hi activitats d'educació en el lleure, activitats artístiques-culturals, activitats de restauració i activitats de turisme rural.

El present Pla Especial Urbanístic busca oferir les condicions per a què la masia pugui impulsar un projecte amb vocació d'ús públic, oferint-la a entitats privades i públiques per a organitzar d'activitats artístiques, culturals i de lleure. Aquests nous usos permetran donar un nou rendiment econòmic per a la finca. Gràcies a aquest rendiment, es podrà garantir la correcta conservació i manteniment de la Masia Can Mas, element número 54 del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

3.3 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.

3.4 JUSTIFICACIÓ I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

3.4.1 Adequació de la figura urbanística

L'article 47 del TRLU regula els usos i les obres que es poden autoritzar en el sòl no urbanitzable. En ell s'enuncia que es possible autoritzar actuacions (en el seu apartat 3), de reconstrucció i rehabilitació de les masies, cases rurals i construccions antigues amb un ús d'habitatge principal i/o activitats de restauració. Aquestes edificacions han d'haver estat recollides dins del planejament urbanístic general o especial – article 50.2 del TRLU –.

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 hotelier 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 hotelier 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.

L'article 50 del TRLU determina els paràmetres aplicables en la reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en SNU:

Article 50 Reconstrucció o rehabilitació de determinades construccions en sòl no urbanitzable

1. En el procediment d'atorgament de llicències urbanístiques de projectes relatius a la reconstrucció i rehabilitació de les construccions que estableix l'article 47.3, els projectes, si són susceptibles de pertorbar e funcionament normal de les explotacions agràries de l'entorn immediat, han d'incorporar en llur memòria una anàlisi d'afeccions agràries que avaluï la incidència del projecte amb relació al funcionament de les explotacions agràries existents i sobre les eventuais mesures per a compatibilitzar- lo amb aquestes explotacions. L'ajuntament ha de sol·licitar un informe al departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia sobre les afeccions agràries. L'anàlisi sobre les afeccions agràries i l'informe del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia no són preceptius en el cas que aquests projectes només comportin obres de conservació, d'adequació o de millorament i es mantingui l'ús existent admès per l'ordenament urbanístic.

2. **El planejament urbanístic general o especial ha d'identificar en un catàleg específic les construccions situades en sòl no urbanitzable susceptibles de reconstrucció o de rehabilitació i justificar les raons que en determinen la preservació o, si s'escau, la recuperació d'acord amb el que estableix l'article 47.3.** Els criteris paisatgístics que determinen la inclusió de les masies i les cases rurals en el catàleg s'han d'adequar a les determinacions que, si escau, estableix el planejament urbanístic o sectorial per a la protecció i el millorament del paisatge.

3. La reconstrucció i la rehabilitació del patrimoni arquitectònic rural han de respectar el volum edificat preexistent i la composició volumètrica original prèviament determinats. Si no s'alteren les característiques originals de l'edificació, se'n pot admetre la divisió horitzontal, amb les limitacions que estableixi el planejament urbanístic i d'acord amb la normativa reguladora de les condicions objectives d'habitabilitat. En el supòsit de l'article 47.3.c, la rehabilitació de la construcció afectada pot comportar la reducció del volum preexistent si això és necessari per a corregir-ne l'impacte ambiental o paisatgístic negatiu.

Donat que el municipi de Gavà no disposa de Catàleg de Masies i Cases Rurals, sinó que només compta amb un Catàleg Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, és d'aplicació en el cas que ens ocupa la disposició transitòria quinzena del TRLU. Aquesta fa referència a l'autorització de la rehabilitació o reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en SNU en absència de catàleg, mitjançant la figura urbanística del Pla Especial.

Quinzena Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable

1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regular-ne la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hotelier. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació, o si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

2. Les edificacions i les activitats existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació anterior a la Llei 2/2002, del 14 de març, d'urbanisme, que no s'ajustin al règim d'ús del sòl no urbanitzable que estableix la llei present, es poden ampliar sempre que el planejament urbanístic vigent, aprovat definitivament abans de l'entrada en vigor de la Llei 2/2002, ho prevegi expressament. L'ampliació s'autoritza d'acord amb el procediment establert per l'article 49.2.

3. Les edificacions o les instal·lacions industrials existents en sòl no urbanitzable, degudament autoritzades d'acord amb la legislació urbanística anterior a la Llei 2/2002, mentre no cessin l'activitat per la qual van ésser

autoritzades, poden ésser objecte de les obres de conservació, d'adequació i de millora que siguin necessàries per al correcte desenvolupament de l'activitat. També poden ésser objecte d'obres d'ampliació si són necessàries per a la continuïtat de l'activitat o per a adequar-la a la normativa aplicable en matèria de prevenció i control ambiental de les activitats, sempre que es justifiqui suficientment l'interès social de l'activitat en termes econòmics i de llocs de treball. Les obres d'ampliació s'autoritzen amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic. L'autorització requereix que els propietaris acceptin, quan se'n cessi l'ús, de desmuntar o enderrocar, sense dret a percebre cap indemnització, totes les instal·lacions o edificacions existents, llevat que, amb la tramitació prèvia d'un pla especial urbanístic, es destinin a usos conformes amb el règim jurídic del sòl no urbanitzable. L'eficàcia de l'autorització resta subjecta a les mateixes condicions que per als usos i les obres provisionals estableix l'article 54.3 i 4.

3.4.2 Documentació del Pla Especial

L'article 94.1 del Reglament indica la documentació mínima necessària dels plans especials urbanístics:

94.1 Els plans especials urbanístics estan integrats per la documentació escrita i gràfica adequada a llur naturalesa i finalitat. En qualsevol cas, hauran de contenir una memòria descriptiva i justificativa de la necessitat o conveniència del Pla i de l'ordenació que aquest preveu i els plànols d'informació i d'ordenació que corresponguin.

94.2 En el casos en què ho exigeixi la legislació sobre mobilitat, serà necessari incloure un estudi d'avaluació de la mobilitat generada, amb el contingut que determini aquesta legislació.

La justificació de la conveniència de la modificació i de les determinacions que s'introdueixen queda establerta en l'apartat 2.3. *Justificació de la conveniència i oportunitat*, 2.4. *Criteris i objectius* i 2.6. *Descripció de la proposta d'ordenació* d'aquesta memòria.

Tanmateix, s'incorpora dins la documentació del present PEU la documentació gràfica necessària pel bon enteniment del document i la normativa urbanística on queden regulats els usos i les activitats.

Ateses les característiques del PEU, s'incorporen quatre Annexes. L'Annex 1 corresponent al Document Ambiental Estratègic, l'Annex 2 que és un Estudi d'Avaluació de Riscos Geològics, l'Annex 3 que detalla l'aixecament planimètric de la Masia Can Mas i, finalment, l'Annex 4, on s'incorpora un Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada atès que es tracta de planejament derivat on s'implanten nous usos i activitats. Segons l'article 3.1 del Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada:

Article 3. Àmbit d'aplicació.

3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:

a) Plans territorials sectorials relatius a equipaments o serveis.

b) Planejament urbanístic general i llurs revisions o modificacions, que comportin nova classificació de sòl urbà o urbanitzable.

c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.

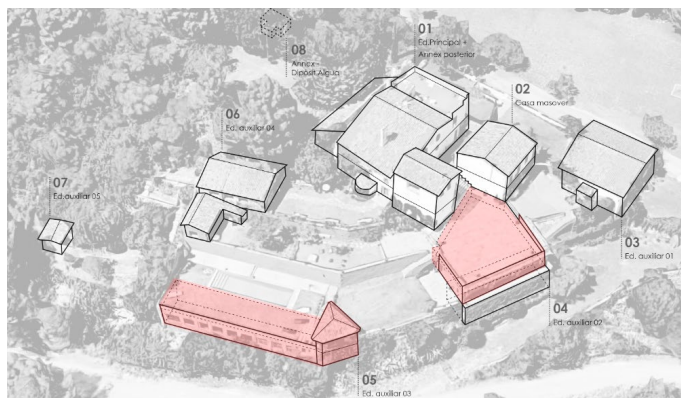
No s'ha considerat necessari incloure l'agenda i avaluació econòmica financera, ja que d'aquest pla especial no se'n deriva cap àmbit de planejament o actuació que necessiti de ser programat o que suposi un cost per a l'administració. En aquest sentit, tampoc s'ha s'escau incloure a la memòria l'informe de sostenibilitat econòmica, ja que del pla especial no se'n deriven actuacions que puguin suposar un canvi en relació a les finances públiques de les administracions responsables d'implantar i mantenir les infraestructures i serveis necessaris derivats del Pla.

3.4.3 Justificació de l'assignació de nous usos als volums edificats de la masia Can Mas

La MPGM tramitada en paral·lel al present document, fixa l'edificabilitat màxima del conjunt de la masia Can Mas en 1.447,05m², corresponent al sostre consolidat a dia d'avui.

Aquest document determina que el present Pla Especial Urbanístic pot concretar els usos a les edificacions del conjunt de la masia Can Mas, amb els condicionants següents: part de les edificacions auxiliars 2 i 3, donat que van ampliar-se durant els anys posteriors a l'aprovació del PGM i que mitjançant la MPGM queden legalitzades, no poden albergar usos principals. Aquestes parts legalitzades, d'acord

amb l'aixecament inclòs a l'Annex III, únicament poden tenir usos complementaris a l'activitat principal de forma degudament justificada.



Esquema edificacions amb usos condicionats i complementaris als usos principals

3.5 DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA D'ORDENACIÓ

3.5.1 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.

3.5.2 Camins i accessos

Els accessos a la masia es mantindran tal i com es troben a dia d'avui.

El primer accés i principal es troba a l'esmentada carretera BV-2041, mitjançant una connexió cap a un camí no pavimentat tancat amb una porta i envoltat de vegetació que arriba fins al conjunt edificat existent, a l'esplanada lliure d'edificació destinada a aparcament (cota aproximada 195,50m). El segon accés es troba al sud de la masia, i connecta amb el viari direcció la urbanització La Sentiu, el traçat del qual passa tangencialment a la masia de Can Mas en el seu punt més baix.

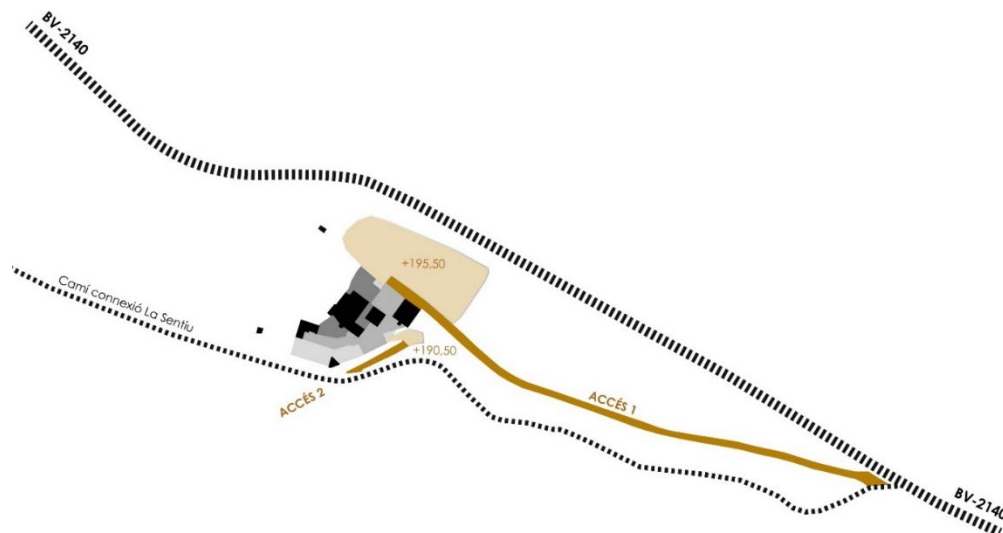


Entrada principal privada a la Masia Can Mas des de la BV-2041

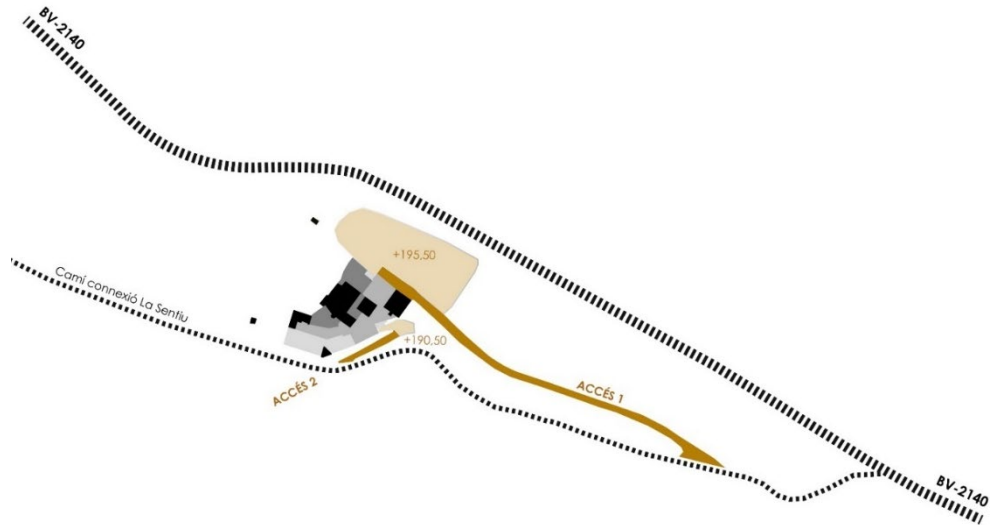


Vista de la masia des del camí que connecta amb La Sentiu, abans d'arribar al segon accés

Si, en algun moment l'Ajuntament decidís per alguna raó executar el viari sud tal i com marca el planejament, és a dir, eixamplant la seva secció fins els 15m, seria necessari fer un projecte per tal de modificar aquest accés (esquema 2).

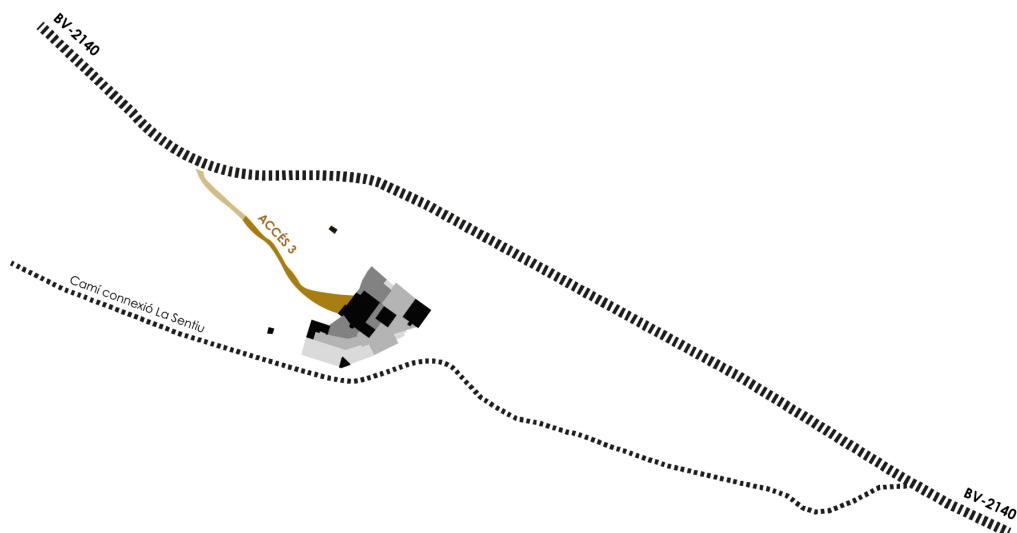


Esquema 01



Esquema 02

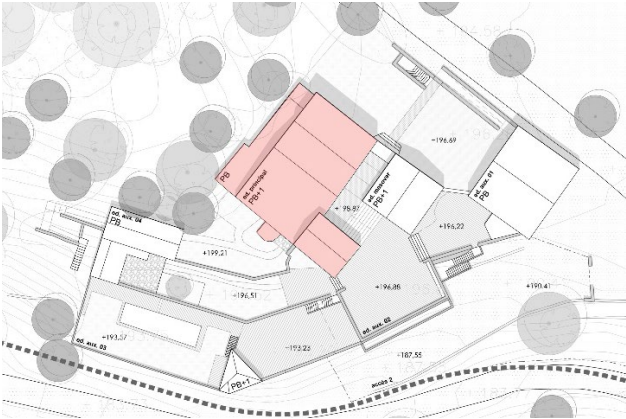
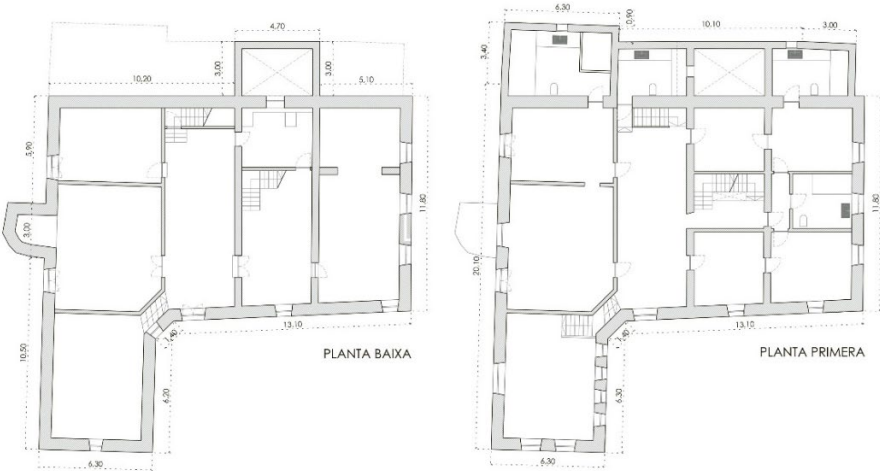
Una altra alternativa supeditada a la decisió del Ajuntament seria de generar una nova connexió i millorar la connexió amb el transport públic del municipi de Bruguers, es milloraran les condicions d'accessibilitat al camí de connexió entre Can Mas i Bruguers en un tram de 113m de longitud, reduint així la distància fins a la parada de bus en 550m.



3.5.3 Instal·lacions de la Masia Can Mas

Les instal·lacions de la masia compten amb set edificacions (excloent el dipòsit d'aigua) i vuit terrasses, així com també amb un aparcament en superfície i un entorn boscós i vegetat de grans dimensions.

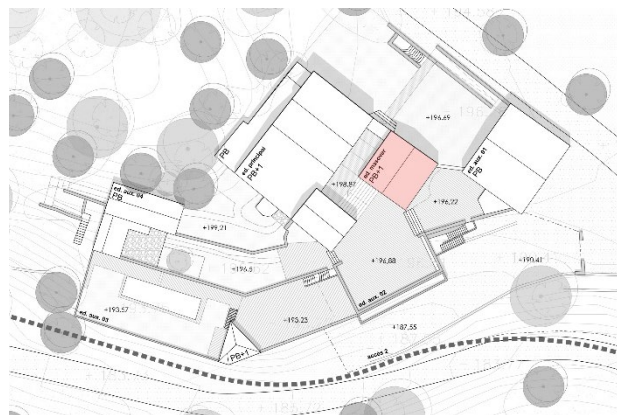
Edificació principal

SITUACIÓ 	FOTOGRAFIES 								
AIXECAMENT 									
SOSTRE <table><tr><td>PB</td><td>296,80m²</td></tr><tr><td>P1</td><td>290,70m²</td></tr><tr><td>ANNEX</td><td>52,60m²</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>640,10m²</td></tr></table>		PB	296,80m²	P1	290,70m²	ANNEX	52,60m²	TOTAL	640,10m²
PB	296,80m²								
P1	290,70m²								
ANNEX	52,60m²								
TOTAL	640,10m²								
USOS I ACTIVITATS Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.									
PROTECCIÓ Inclòs al Pla Especial de Protecció i Catàleg de Patrimoni arquitectònic de Gavà, element número 54. Nivell de protecció: 3, Bé amb element d'interès (BEI) Intervencions i usos admesos: 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 la làpida funerària procedent de la necròpolis de Rocabruna ubicada a l'entrada de la capella.

Casa masover

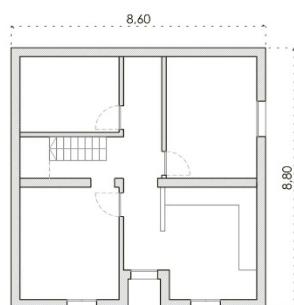
SITUACIÓ



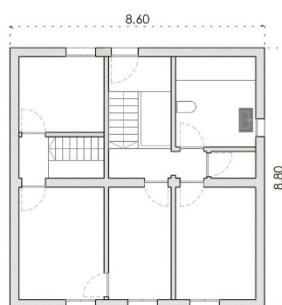
FOTOGRAFIES



AIXECAMENT



PLANTA BAIXA



PLANTA PRIMERA

SOSTRE

PB 75,75m²

P1 75,75m²

TOTAL 151,50m²

USOS I ACTIVITATS

Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.

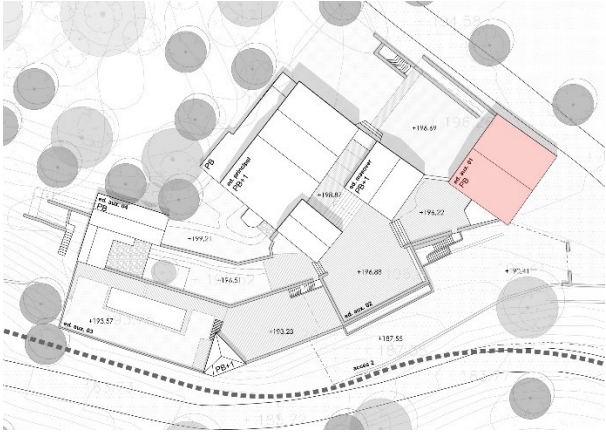
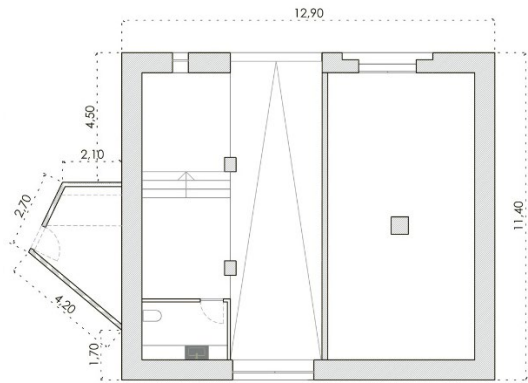
PROTECCIÓ

Inclòs al Pla Especial de Protecció i Catàleg de Patrimoni arquitectònic de Gavà, element número 54.

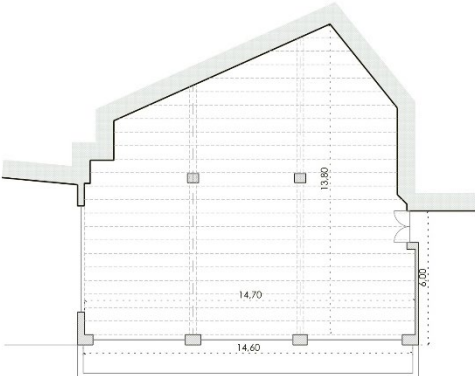
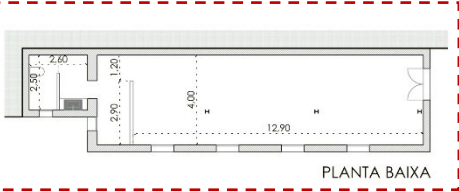
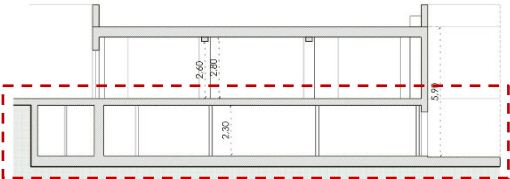
Nivell de protecció: 3, Bé amb element d'interès (BEI)

Intervencions: 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 la làpida funerària procedent de la necròpolis de Rocabruna ubicada a l'entrada de la capella.

Edificació auxiliar 01

SITUACIÓ 	FOTOGRAFIES 						
AIXECAMENT 							
SOSTRE <table><tr><td>PB</td><td>147,10m²</td></tr><tr><td>P1</td><td>10,80m²</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>157,90m²</td></tr></table>		PB	147,10m²	P1	10,80m²	TOTAL	157,90m²
PB	147,10m²						
P1	10,80m²						
TOTAL	157,90m²						
USOS I ACTIVITATS Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.							
PROTECCIÓ S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents. No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.							

Edificació auxiliar 02 - planta baixa

SITUACIÓ 	FOTOGRAFIES 				
AIXECAMENT  PLANTA PRIMERA  PLANTA BAIXA  SECCIÓ					
SOSTRE <table><tr><td>PB</td><td>78,80m²</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>78,80m²</td></tr></table>		PB	78,80m²	TOTAL	78,80m²
PB	78,80m²				
TOTAL	78,80m²				
USOS I ACTIVITATS Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.					
PROTECCIÓ S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.					

No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

Edificació auxiliar 02 - planta primera

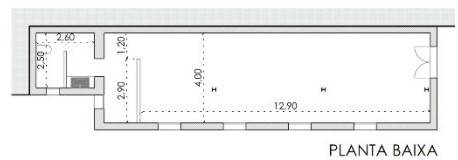
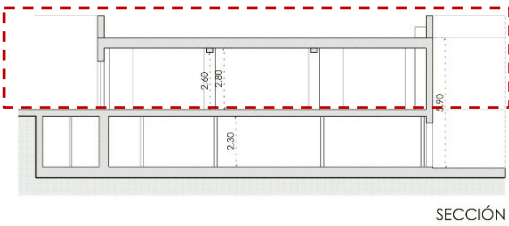
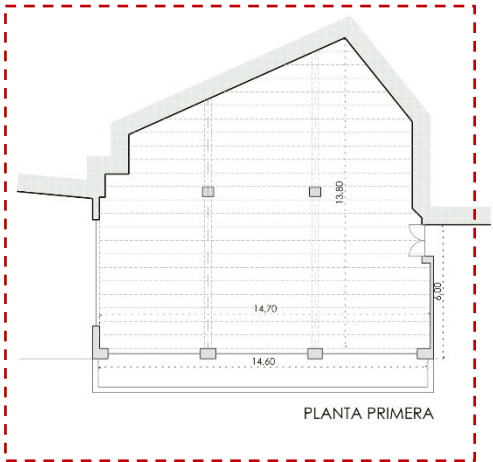
SITUACIÓ



FOTOGRAFIES



AIXECAMENT



SOSTRE

P1 171,70m²
TOTAL 171,70m²

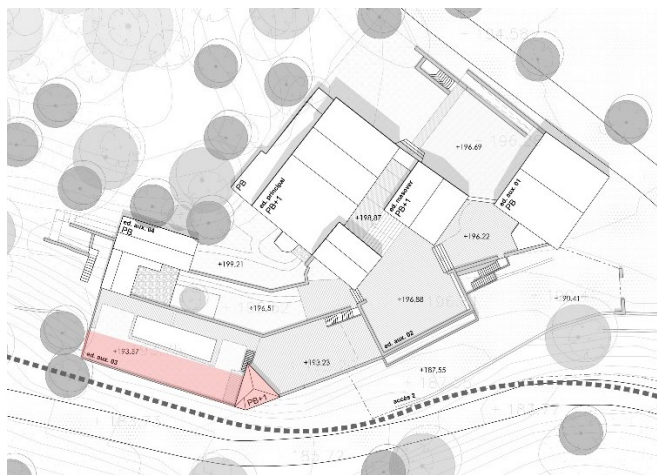
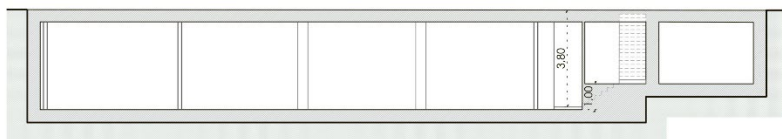
USOS I ACTIVITATS

Usos complementaris als usos principals d'habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.

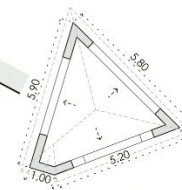
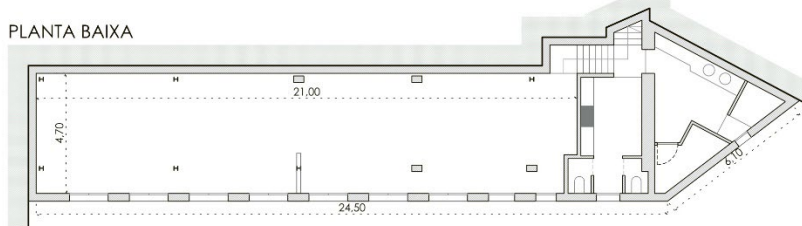
PROTECCIÓ

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.

No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

Edificació auxiliar 03**SITUACIÓ****FOTOGRAFIES****AIXECAMENT**

ALÇAT MIRADOR

PLANTA BAIXA

PLANTA MIRADOR

SOSTRE

PB 144,60m²

P1 16,60m²

TOTAL 161,20m²

USOS I ACTIVITATS

Usos complementaris als usos principals d'habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.

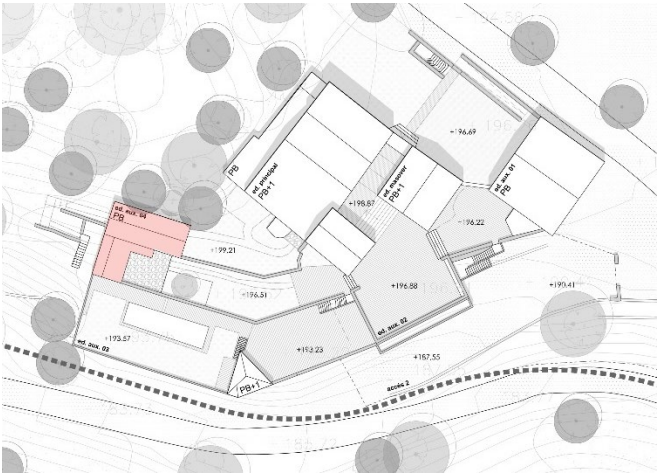
PROTECCIÓ

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.

No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

Edificació auxiliar 04

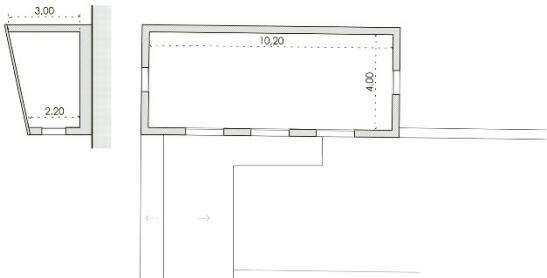
SITUACIÓ



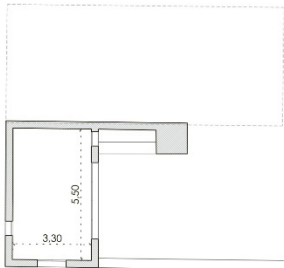
FOTOGRAFIES



AIXECAMENT



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

SOSTRE

PB	23,70m ²
P1	49,65m ²
TOTAL	73,35m²

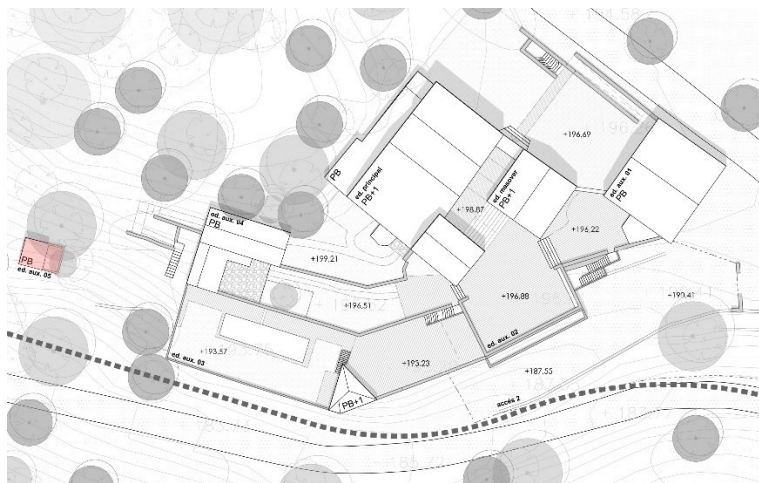
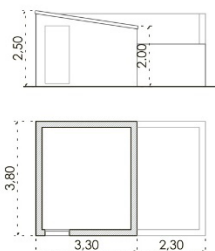
USOS I ACTIVITATS

Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.

PROTECCIÓ

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.

No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

Edificació auxiliar 05**SITUACIÓ****FOTOGRAFIES****AIXECAMENT****SOSTRE**

PB 12,50m²

TOTAL 12,50m²

USOS I ACTIVITATS

Habitatge, turisme rural, ús agrícola, ramader, forestal, paisatgístic i d'explotació de recursos naturals, ús cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure, restauració.

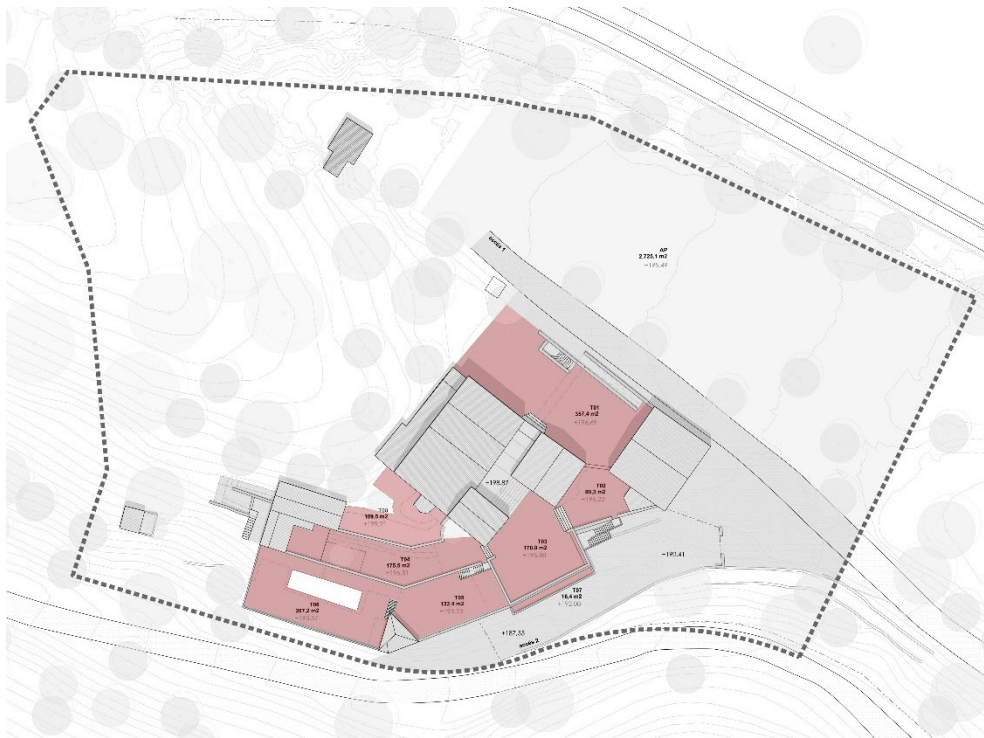
PROTECCIÓ

S'autoritzen les obres de consolidació, conservació i millora de les edificacions existents.

No es permet l'augment de sostre, llevat els casos en que sigui necessari per motius d'accessibilitat. En aquests casos caldrà justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

Terrasses

SITUACIÓ



FOTOGRAFIES



T01



T02



T03



T04



T05



T06



T07



T08

SUPERFÍCIE

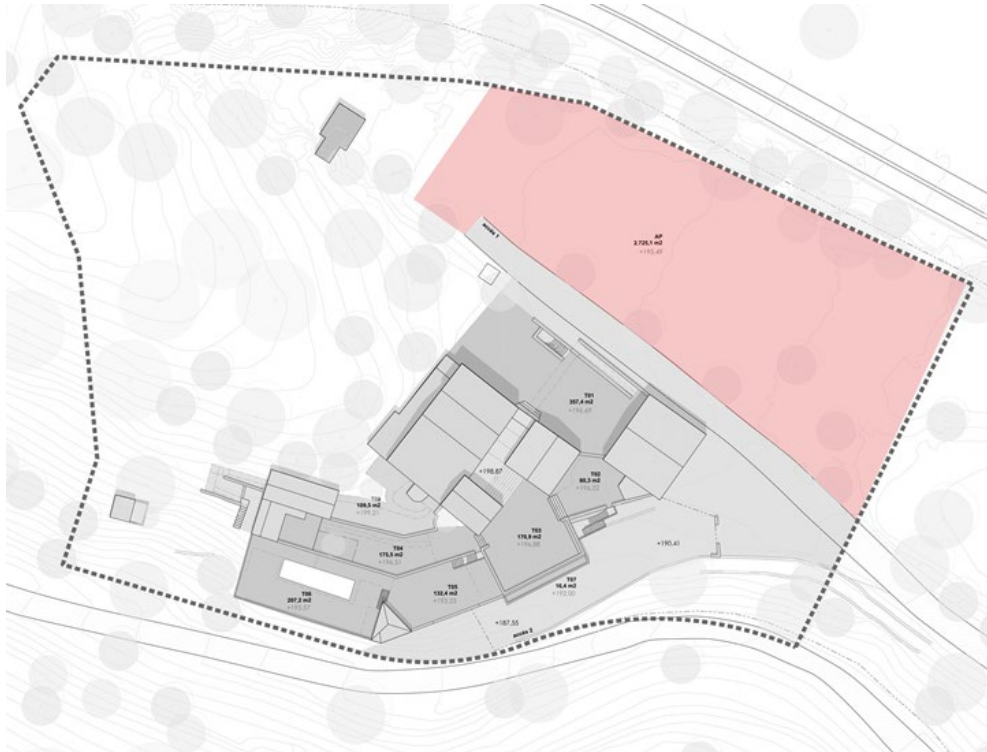
T01	357,40m ²
T02	80,30m ²
T03	170,90m ²
T04	175,50m ²
T05	132,40m ²
T06	207,20m ² (més piscina de 12m x 3,35m)
T07	16,40m ²
T08	109,50m ²

USOS I ACTIVITATS

Vinculades als usos principals.

Aparcament en superfície

SITUACIÓ



FOTOGRAFIES



SUPERFÍCIE

La superfície aproximada és de 2.725,10m², però pot augmentar, en tractar-se d'un espai a l'aire lliure limitat per la topografia i la vegetació.

USOS I ACTIVITATS

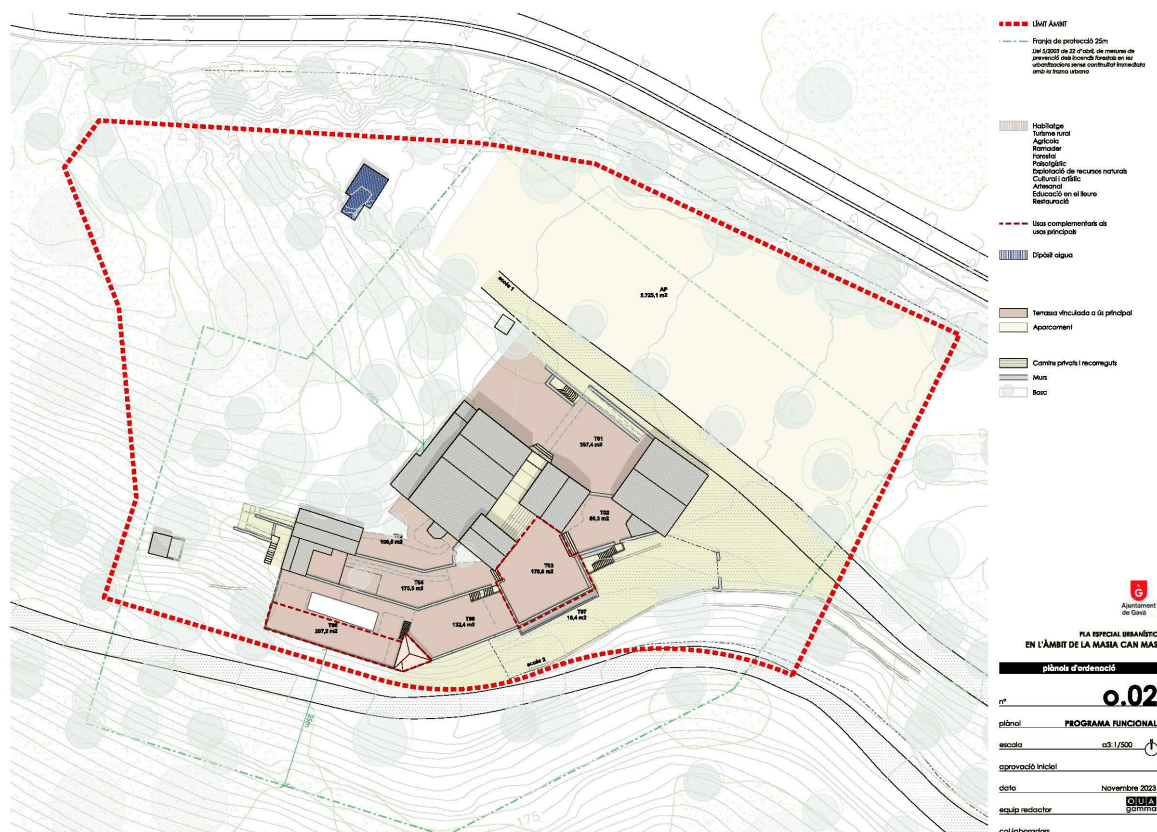
Vinculat als usos principals.

3.6 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

TÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Objecte d'aquestes normes: definició i límits del Pla Especial

1. El present Pla Especial constitueix la figura de planejament urbanístic que desenvolupa en detall el sòl no urbanitzable a l'àmbit assenyalat en els plànols.
2. Aquestes normes reguladores són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit que desenvolupa aquest pla especial, segons queda delimitat en la documentació i en els plànols que l'integren i que s'acompanyen.

article 2. Àmbit del Pla Especial

3. Els terrenys objecte d'aquesta modificació corresponen a l'àmbit de la Masia Can Mas, Gavà. Aquesta és una àrea de sòl no urbanitzable amb una superfície total de 11.254,40m².

article 3. Marc legal

4. El pla especial és un planejament derivat del PGM, i pren com a referència el que es fixa en el art. 47 del TRLU D/2010 de 3 d'agost, de la Llei de Modificació TRLU 2012, així com el desenvolupament de la mateixa fixada en el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme. L'àmbit del present planejament té la consideració de sòl no urbanitzable.

article 4. Contingut del Pla Especial

El present document de Pla Especial Urbanístic està integrat pels següents documents:

▪ MEMÒRIA

- Memòria d'informació
- Memòria d'ordenació
- Normativa

▪ PLÀNOLS

INFORMACIÓ

- | | |
|--|------------|
| - i01. Encaix territorial | e 1/50.000 |
| - i02. Situació. Ortofoto | e 1/10.000 |
| - i03. Àmbit. Ortofoto | e 1/2.000 |
| - i04. Àmbit. Topogràfic | e 1/2.000 |
| - i05. Àmbit. Orografia | e 1/2.000 |
| - i06. Estat actual | e 1/2.000 |
| - i07. Estat actual. Seccions | e 1/1.000 |
| - i08. Estructura de la propietat | e 1/2.000 |
| - i09. Planejament vigent | e 1/2.000 |
| - i10. Àmbit Estat Actual | e 1/500 |
| - i11a. Aixecament | e 1/200 |
| - i11b. Aixecament | e 1/200 |
| - i12a. Servituds aeronàutiques (acústiques) | e 1/50.000 |
| - i12b. Servituds aeronàutiques (operacions) | e 1/50.000 |

ORDENACIÓ

- o01. Ordenació ortofoto e 1/2.000
- o02. Programa funcional e 1/2.000
- o03. Condicions d'ordenació
Volumetria a mantenir e 1/2.000

▪ **ANNEXES:**

- Annex I. Informe Ambiental
- Annex II. Estudi d'Identificació de Riscos Geològics
- Annex III. Aixecament planimètric de la Masia Can Mas. Comparativa 1956-1975-2022
- Annex IV. Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada

article 5. Regles d'interpretació

1. Les determinacions del Pla Especial s'interpreten d'acord amb les finalitats expressades a la Memòria.
2. En el cas d'imprecisió o contradicció en les determinacions dels documents vinculants d'aquest pla especial, prevaldran aquelles que s'ajustin a algun dels criteris següents:
 - Les que resultin més favorables a la menor edificabilitat.
 - Prevaldrà la documentació escrita sobre la gràfica. Si la contradicció rau entre els documents gràfics, prevaldrà la representació que es detalli en els plànols a escala més detallada.
 - En tot allò que no quedi explícitament definit en aquestes normes reguladores, s'entendrà que hi són aplicables les determinacions contingudes a la normativa municipal o de rang superior.

TÍTOL 2

DESENVOLUPAMENT, GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA ESPECIAL

article 6. Competència

1. El desenvolupament d'aquest Pla Especial correspon a la iniciativa privada, d'acord amb les atribucions que legalment li pertocuen, sense perjudici de les atribucions que pertanyen a l'Ajuntament, a la Generalitat de Catalunya i altres Administracions i Organismes Públics en l'àmbit de les seves exclusives competències.
2. L'Ajuntament promourà i facilitarà la participació conjunta de tots aquests Organismes en el desenvolupament de les previsions del Pla Especial segons estableixen les Lleis Urbanístiques i aquestes pròpies Normes.

TÍTOL 3 RÈGIM DEL SÒL

article 7. Classificació del sòl

1. No es modifica la classificació establerta per la normativa urbanística vigent. L'àmbit d'actuació afecta a sòl classificat com a sòl no urbanitzable.

article 8. Qualificacions del sòl

1. Els terrenys afectats per aquest pla especial tenen la qualificació de clau 8b* - verd privat d'interès tradicional subclau Can Mas. La concreció dels usos, condicions d'edificació i resta de paràmetres es defineixen en el títol 4 d'aquesta normativa.

TÍTOL 4 CONDICIONS DE L'ORDENACIÓ

article 9. Condicions de l'edificació

1. Volum:

Es respectarà el volum actual de les edificacions descrit segons la memòria del present Pla Especial Urbanístic i el plànol 003. *Condicions d'ordenació. Volumetria actual.*

2. Sostre màxim:

L'edificabilitat màxima establerta pel conjunt és de 1.447,05m²st.

El sostre màxim construït per a cada edificació serà el sostre actual, que correspon al que s'exposa a continuació:

Edificació principal	640,10m ²
Casa masover	151,50m ²
Edificació auxiliar 1	157,90m ²
Edificació auxiliar 2	250,50m ²
Edificació auxiliar 3	161,20m ²
Edificació auxiliar 4	73,35m ²
Edificació auxiliar 5	12,50m ²

3. Usos permesos:

Usos principals	Habitatge
	Turisme rural
	Cultural i artístic, artesanal, educació en el lleure i esbarjo, restauració.
	Agrícola, ramader, forestal, paisatgístic, extractiu i d'explotació de recursos naturals.

4. Assignació dels usos per volums edificats:

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.
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.
Edificació auxiliar 1	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.
Edificació auxiliar 2	

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.
Planta primera	Usos complementaris als usos principals.
Edificació auxiliar 3	Usos complementaris als usos principals.
Edificació auxiliar 4	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.
Edificació auxiliar 5	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.

TÍTOL 5 MESURES AMBIENTALS

article 10. Adaptació al canvi climàtic / mesures per les zones de bosc

Incrementar la protecció vers els incendis forestal.

- Gestió mitjançant aclarides selectives de les àrees amb elevada densitat de pins per tal de reduir el risc d'incendi.
- Manteniment d'un mínim de 5 a 10 arbres/ha de més de 40 dn i de més de 12 m d'alçària i a poder ser fins a 20 arbres/ha a evolució natural (sense tallar).
- Foment de la presència d'altres espècies d'arbres caducifolis en l'estrat arbori de les masses.
- Foment de la presència d'espècies arbòries i arbustives productores de fruits susceptibles de ser font d'aliment per a la fauna fora de les franges de protecció d'incendis.
- Programar en el temps les intervencions de gestió i millora forestal per tal que no afectin als processos ecològics de l'ecosistema i a la seva biodiversitat i no coincideixin amb el període de risc d'incendis forestals.
- Gestió mitjançant aclarides selectives de les àrees amb elevada densitat de matollars heliòfils, tant a l'interior com a la perifèria del bosc, per tal de reduir el risc d'incendi.

article 11. Risc d'incendi forestal

Es recomana dur a terme les següents accions:

- Aplicació, durant la fase constructiva i de funcionament, de les mesures de prevenció d'incendis forestals establertes en el Decret 64/1995, de 7 de març, pel qual s'estableixen mesures de prevenció d'incendis forestals.
- Establiment, en el perímetre interior del pla, d'una franja de 15 m en la que s'assegurarà la no presència de material forestal o inflamable. Aquesta franja caldrà que estigui lliure de vegetació baixa i arbustiva, i amb les branques dels arbres esporgades fins a 2 metres d'alçada per evitar la propagació d'incendis forestals.

En aquest mateix sentit, caldrà tenir en compte, en la fase constructiva:

- 1) Que la ubicació dels dipòsits de material combustible es realitzin en zones allunyades de la massa arbrada i disposar de totes les mesures de prevenció o d'extinció d'incendis pertinents; i
- 2) Realitzar un pla d'emergència que contempli les mesures adoptades en cas d'incendi.

article 12. Protecció del sòl

Per tal de protegir el sòl de l'àmbit cal evitar totes aquelles pràctiques innecessàries que impliquin la pèrdua o l'erosió del sòl, en el cas que aquestes siguin indispensables, replantejar la seva execució per minimitzar al màxim l'impacte. Així doncs, a continuació, s'exposen les mesures preventives que s'han considerat adients:

- Minimitzar l'espai afectat per les obres de construcció, donat que el risc d'erosió incrementa com més extensió ocupada hi ha.
 - Es proposa delimitar les àrees afectades pel moviment de terres, per tal de minimitzar la resta de zones.
 - Les terres no vegetals sobrants generades pels moviments de terres, es poden reutilitzar per al reblliment sobre el terreny.

- Seria necessari gestionar correctament les terres excedents generades durant el
- moviment de terres. Aquestes haurien de ser transportades a centres gestors o
- abocadors autoritzats per aquest tipus de residu.
- Si és necessari l'execució de talussos pel desenvolupament del Pla Parcial, aquests
- s'haurien de regenerar aplicant tècniques de xerojardineria i sempre amb espècies
- pròpies de la zona.
- Evitar excavacions i moviments de terres a les proximitats del torrent de la font del Maset, al sud-oest de l'àmbit i assegurar un tractament respectuós del mateix curs, evitant abocaments de terres i altres abocaments que es puguin donar a la zona d'obres.
- Evitar la compactació del sòl en les zones verdes i espais lliures. La qual cosa ens remet a la primera mesura: "delimitació d'àrees".

article 13. Talussos

En el cas que s'hagin de construir talussos o murs de contenció o altres similars. Per tal d'estabilitzar els talussos que es puguin donar pel desenvolupament urbanístic s'ha de ser curós i tècnicament viable per tal de minimitzar esllavissades i/o la pèrdua i l'erosió del sòl.

Una de les mesures més efectives, i alhora integradores paisatgísticament, són totes aquelles que impliquin el recobriment vegetal, el menor pendent possible i el drenatge eficient de l'aigua.

Aquestes mesures, preferiblement, s'han de combinar amb altres aspectes de sostenibilitat ambiental com pot ser la menor ocupació del sòl, la integració paisatgística, el reciclatge de materials post ús, la possibilitat de restauració de la superfície resultant.

Com a mesures concretes es proposen les següents:

- Canalització de les aigües en els talussos, utilitzant de baixants i cunetes que derivin l'aigua pluvial fins als drenatges naturals de l'àmbit, per tal de prevenir i gestionar possibles problemes d'erosió.
- Possibilitar que la terra extreta durant el procés d'execució de l'obra es reutilitzi en els treballs de terraplenat. Sobretot utilitzar la terra vegetal dels horitzons superficials per tal de restaurar els talussos i terraplens, ja que aquesta terra facilita la recuperació i restauració vegetal dels pendents generats.

article 14. Gestió dels espais verds i vegetació de l'àmbit

Evitar la plantació d'espècies al·lòctones o exòtiques per l'enjardinament dels espais verds, que tinguin un comportament expansiu o invasor demostrat.

En les noves plantacions i en la vegetació a implantar, s'utilitzarà planta autòctona per facilitar la integració visual i evitar un potencial focus d'invasions de plantes foranies. Així, doncs, les espècies escollides hauran de complir les següents condicions:

- Ser autòctones de l'entorn i per tant adaptades a les condicions del medi (clima i sòl)
- Espècies de fàcil implantació
- Capacitat de protecció i estructuració del sòl
- Ser espècies de desenvolupament no massa lent
- Espècies de baix manteniment i requeriment hídric
- La nova plantació s'hauria d'assemblar en composició i morfologia a les formacions vegetals existents a l'entorn immediat.

- Caldria evitar sembres i plantacions amb espècies que suposin una alteració brusca del cromatisme
- Per optimitzar l'efecte d'apantallament visual en tots els moments de l'any en cas que sigui necessari, es poden optar per espècies perennifòlies o, si no ho són, que tinguin bona densitat de brancam, tupides i amb elevada massa foliar.
- Per protecció solar, en aquelles zones on es prevegi un ús humà continuat, es recomana escollir espècies de fulla caduca per produir ombra durant l'estiu, però que alhora permetin l'entrada de llum i calor en època hivernal.
- A les zones amb vegetació o properes a elles seria bo preveure paviments drenant, porosos, o amb pendents cap a les zones vegetades, que facilitaran la infiltració de l'aigua pluvial.

Amb aquest "mètode d'intervenció natural" es redueix, simultàniament, la necessitat d'introduir energia exosomàtica (eradicació de males herbes), l'ús de biocides i el consum d'aigua per a rec donat que les espècies mediterrànies demanden menys aportació hídrica.

En aquest sentit també s'afavorirà la introducció d'espècies de xerojardineria, en zones i espais en que es requereixi un tractament més ornamental. Tal com s'ha esmentat altres espècies ornamentals que tinguin un bon comportament en el medi i estiguin integrades a l'entorn també es podrien incloure, sempre seguint criteris de manteniment i estalvi d'aigua, i d'adequació a l'entorn.

El promotor hauria de promoure una similitud entre els espais enjardinats i les masses forestals naturals pròximes a l'àmbit, pel que en la gestió d'aquests caldria:

- Potenciar la pràctica de la xerojardineria amb plantació d'espècies aromàtiques, medicinals, etc.
- Afavorir la no plantació de gespa consumidora d'aigua i optar per altres sistemes per cobrir-les superfícies plantades i mantenir la humitat al sòl com plantes tapissants que cobreixen el sòl, escorça de pi, graves i àrids decoratius o espècies autòctones adaptades a característiques climàtiques mediterrànies i de menor requeriment hídric com el cas de: *Cynodon dactylon*, *Zoysia japonica*, *Stenotaphrum secundatum*, etc.

Protecció dels individus de margalló (*Chamaerops humilis*) i l'Estepa d'Arenal (*Halimium halimifolium*) de les possibles obres que es realitzin en el present o futur del Pla Especial. Si és impossible protegir-los i s'han d'eliminar, aquests es replantaràn en un altre indret de l'àmbit o en el cas de mort seran substituïts per altres individus provinents d'un viver.

article 15. Cicle integral de l'aigua

En el cas de noves edificacions i instal·lacions hauran de complir amb el que s'assenyala al Decret 21/2006 d'ecoeficiència, que obliga als nous edificis a prendre mesures per racionalitzar el consum i la reutilització de l'aigua que sigui aprofitable.

Es preveu, en les zones enjardinades, la plantació d'espècies vegetals que assegurin un tapis verd, però tanmateix de baix requeriment hídric.

- Pel que fa al reg, que actualment no es dona, si és necessària la instal·lació d'un sistema de reg en les zones enjardinades, s'aconsella utilitzar sistemes de reg eficients (goteig, microaspiració), programables i ajustant la programació a les demandes hídriques reals del sòl i de les espècies existents.
- Sempre que sigui possible es recomana utilitzar l'aigua de la pluja per regar. Així doncs, es proposa que en les actuacions futures es contempli la possibilitat de recollir les aigües pluvials i emmagatzemar-les en dipòsits soterrats per tal de reutilitzar-les per al reg de les zones enjardinades. De tota manera, si les espècies que es planten són les recomanades (autòctones del lloc i de baix requeriment hídric) no caldrà un elevat consum d'aigua pel seu manteniment.

- Instal·lació de paviments permeables o mixtes en la zona d'aparcaments (que intercalin la pavimentació i el sòl amb vegetació) per afavorir la infiltració d'aigües pluvials i reduir l'escorrentia superficial.

article 16. Gestió dels materials i els residus

Pel que fa a l'àmbit dels residus, caldrà complir la normativa vigent en matèria de residus a Catalunya, el Decret legislatiu 1/2009, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei reguladora dels residus, modificat per les lleis 9/2011 i 2/2014.

Així mateix, pel que fa a la gestió de les runes, el constructor haurà de donar compliment al Decret 161/2001, de 12 de juny, de modificació del Decret 201/1994, de 26 de juliol, regulador dels enderroc i altres residus de la construcció. El qual fixa l'obligació del productor de les runes de lliurar-les de manera correcta, essent responsabilitat del mateix fer les operacions de destriament i selecció dels residus lliurats.

Es mencionen les següents recomanacions que caldrà tenir en compte:

- Gestionar de manera que es minimitzi la fracció de rebuig dels residus que es produeixen durant el procés constructiu.
- Planificar i controlar l'execució de l'obra perquè no es produeixin sobrants innecessaris. Cal considerar que cada proveïdor hauria de fer-se càrrec de la gestió i destí final del material d'emballatge que utilitza.
- Separar els residus produïts durant l'execució de l'obra, emmagatzemant-los en contenidors diferents segons el seu origen, sempre que existeixi una infraestructura adequada per a la seva valorització.
- Aprofitar a l'obra la runa i les restes pètries triturades com a material drenant o com a subbase per a paviments.
- No incinerar residus a l'obra ni vessar substàncies contaminants al medi.

article 17. Luminàries exteriors

L'aportació de llum artificial als espais exteriors es realitza mitjançant la distribució de punts de llum segons les necessitats de cada zona o element. Però també cal tenir present la incidència negativa de la il·luminació, sobretot a la nit, que produeix problemes per a moltes espècies nocturnes (com rapinyaires nocturns, invertebrats com les papallones de nit, cuques de llum, etc.).

Pel que fa als paràmetres lumínics i aspectes bàsics de la llum, caldrà donar compliment a la legislació vigent en la matèria, la Llei 6/2001 d'ordenació ambiental de l'enllumenat per a la protecció del medi nocturn.

Els criteris fonamentals que determinen les característiques que ha de tenir una instal·lació d'il·luminació, i que per tant s'han de conèixer abans d'emprendre qualsevol acció (disseny, modificació, inspecció, atorgament de llicència o autorització...), són els següents:

- La vulnerabilitat de l'entorn envers la contaminació lumínica. Cal consultar en el mapa publicat per la Generalitat de Catalunya en quina zona de protecció està ubicada la instal·lació. La vulnerabilitat de l'entorn determina la quantitat de llum que pot anar al cel, el tipus de làmpades i la intrusió permesa als entorns naturals del voltant o als habitatges particulars.
- L'ús a la que va destinada la instal·lació. Els nivells d'il·luminació, l'índex de reproducció cromàtica, etc. de referència venen definits per l'ús a què va destinada la instal·lació (els requisits no són els mateixos per a una àrea d'aparcament que per a una àrea de càrrega i descàrrega en una indústria petroquímica).
- L'horari de funcionament de la instal·lació d'il·luminació. En el cas que la il·luminació funcioni en horari nocturn, cal que compleixi els preceptes definits a aquest efecte.

- Horari nocturn: de les 0:00 hores en horari oficial d'hivern i de la 1:00 en horari oficial d'estiu (en les zones E1 i E2 fora del nucli urbà l'horari de nit s'inicia una hora abans) fins a la sortida de sol.
- Horari de vespre: des de que es pon el sol fins que comença l'horari de nit.

En funció d'aquest tres criteris s'estableixen les característiques permeses dels aparells d'il·luminació exterior i dels nivells de llum.

1. Làmpades

Les làmpades que s'han d'utilitzar són les que emeten majoritàriament radiacions visibles per a l'ull humà i, entre aquestes, les de menys impacte ambiental sobre els ecosistemes; per tant, cal fer servir làmpades que emetin llum majoritàriament en l'espectre dels grocs i limitin l'emissió de llum en l'espectre proper dels blaus.

Les làmpades han de complir amb el percentatge de radiacions electromagnètiques establert en el Decret. En el cas de no poder justificar-ne documentalment el percentatge, s'accepten les equivalències amb les temperatures de color descrites en la taula.

Totes les làmpades que s'instal·lin a l'enllumenat exterior han de ser de classe d'eficiència energètica A, A+ o A++ i complir amb les restriccions de mercuri de les directives de la Unió Europea, amb l'excepció de les làmpades instal·lades a enllumenaments de seguretat, senyals i anuncis lluminosos i en l'enllumenat nadalenc.

Els percentatges màxims de radiació exigits en els LED utilitzats en il·luminació exterior es poden justificar mitjançant la nota informativa sobre assajos espectrogràfics.

A més, pel que fa a les làmpades LED, cal complir amb els requeriments tècnics exigibles per llums amb tecnologia LED d'enllumenat exterior publicats pel CEI i IDAE.

Les làmpades que s'han d'emprar, en funció de l'horari d'ús i de la zona de protecció envers la contaminació lumínica en què estan ubicades, són les següents:

Làmpades		Zona E1	Zona E2	Zona E3	Zona E4
	Vespre	Tipus I*	≤ 4.200 K	≤ 4.200 K	≤ 4.200 K
	Nit	Tipus I*	≤ 3.000 K	≤ 4.200 K	≤ 4.200 K

* Actualment les làmpades que compleixen amb els preceptes per Tipus I són les làmpades de vapor de sodi o el LED Ambre.

2. Llums

L'estructura i l'orientació del llum és determinant a l'hora de prevenir la contaminació lumínica i aconseguir el màxim aprofitament del flux lluminós.

Abans de seleccionar el llum cal estudiar les característiques de l'espai que es vol il·luminar i les diferents possibilitats d'instal·lació dels llums (alçada, distribució, etc.) per escollir la tipologia del llum que millor s'adapti a les necessitats.

L'elecció del llum s'ha de fer tenint en compte que un cop instal·lat ha d'emetre el mínim de llum possible cap al cel i als entorns que no es volen il·luminar. És important també que el seu rendiment sigui elevat, i que emeti un alt percentatge de la llum emesa per la làmpada.

En el cas de projectors és important enfocar-los correctament, per evitar la intrusió lluminosa, enllumenaments o l'enviament de llum cap al cel.

En la il·luminació ornamental (il·luminació de superfícies verticals) els projectors s'han d'instal·lar a la part superior de l'objecte que s'ha d'il·luminar, enfocant cap a baix. L'enfocament de baix a dalt només és permès en monuments i façanes o elements d'un interès especial de tipus cultural, històric o artístic, amb l'autorització prèvia de l'ajuntament.

La normativa catalana estableix que els llums que s'instal·lin, en funció de l'horari d'ús i de la zona de protecció envers la contaminació lumínica en què estan ubicats, han de tenir el percentatge màxim de flux d'hemisferi superior indicats en la taula de sota.

A més a més han de complir els requisits que estableix el Reial decret 1890/2008, de 14 de novembre, pel que s'aprova el Reglament d'eficiència energètica en instal·lacions d'enllumenat exterior i les seves instruccions tècniques complementàries.

		Zona E1	Zona E2	Zona E3	Zona E4
FHS (%)	Vespre	1	5	10	15
	Nit	1	1	5	10

Així doncs, les lluminàries han de respectar els paràmetres lumínics que fixa la normativa vigent per a la regulació del sòl no urbanitzable.

Tal com s'ha dit es prendran mesures pel que fa a la contaminació lumínica com si l'àmbit fos classificat coma a E1.

article 18. Sostenibilitat i ecoeficiència en l'edificació

Les mesures que es preveuen es basen en el foment de l'ús de fonts alternatives i la utilització de materials i sistemes de construcció sostenible, d'acord amb el que estableix el Decret 21/2006 de 14 de Febrer, pel qual es regula l'adopció de criteris ambientals i d'ecoeficiència en els edificis. Aquestes mesures poden ser d'aplicació sempre que no es contradigui la normativa sectorial de l'activitat industrial que finalment s'instal·li en l'àmbit.

- Es preveurà la instal·lació de tubs de buit de captació solar per a l'aigua calenta sanitària integrades a l'arquitectura en els nous equipaments previstos.
- Es recomana també incorporar la implantació de sistemes fotovoltaics de generació d'electricitat.
- Utilitzar materials i elements constructius de cost energètic baix en el seu cicle de vida i en general prioritzar l'ús de materials de baix impacte ambiental.
- Fer un disseny acurat de l'obra per tal de minimitzar el material residual i evitar que hi hagi materials sobrants.
- Dissenyar les distribucions interiors aprofitant al màxim la llum natural, les proteccions solars i la ventilació natural.
- Dissenyar obertures que permetin un nivell convenient d'aïllament tèrmic, acústic, d'il·luminació i de ventilació.
- Utilitzar sistemes energètics avançats per optimitzar el consum d'energia.
- Dimensionar les zones destinades als residus per tal de facilitar-ne, a posteriori, una bona gestió.

article 19. Mobilitat Sostenible

1. Les mesures resultants de l'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada seran d'aplicació en l'àmbit del Pla Especial.
2. Quan l'Ajuntament executi obres de reparació o millora de la connexió viària fins a la parada de transport públic més propera al sector de Can Mas, la propietat afectada per aquest PEU estudiarà la possible execució de les obres necessàries per garantir la connectivitat interna i l'accessibilitat en els 113 metres lineals proporcionals inclosos dins l'àmbit del pla.
3. Les obres inclouran la urbanització de voreres, rampes accessibles, senyalització horitzontal i vertical, i qualsevol altra infraestructura necessària per connectar les àrees comunes de Can Mas amb la xarxa de transport públic.

4. Les actuacions es coordinaran amb les obres municipals per garantir la integració funcional i estètica de les infraestructures.

article 20. Condicions de la xarxa de sanejament

Resta prohibit, amb caràcter general, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que es compti amb la prèvia autorització administrativa.

En cas de que les aigües residuals s'aboquin al medi hauran de tenir un sistema de tractament de les aigües residuals per la qual hauran de disposar de la corresponent autorització d'abocament emesa per aquesta Agència si fos necessària depenen de l'activitat que es dugui a terme.

En cas de connexió al sistema de clavegueram municipal, el peticionari haurà de disposar del corresponent permís d'abocament segons el Decret 130/2003 de 13 de maig (Reglament dels Serveis Públics de Sanejament).

Prèviament a la connexió caldrà disposar de l'informe favorable de l'Àrea Metropolitana de Barcelona com a ens gestor de l'EDAR confirmant que la depuradora disposa de capacitat suficient per assumir les aportacions corresponents al sector.

article 21. Treballs en el subsol

Tots els treballs que tinguin afectació sobre el subsol s'hauran de realitzar sota control arqueològic. Aquesta intervenció arqueològica preventiva haurà d'ésser autoritzada pel Departament de Cultura i efectuada per un arqueòleg titulat, segons el disposat en la Llei 9/1993, de 30 de setembre, del Patrimoni Cultural Català i el Decret 78/2002 de 5 de març, del Reglament de protecció del patrimoni arqueològic i paleontològic.

article 22. Servituds aeronàutiques

Les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altre actuació que es contempli dins de l'àmbit del Pla, inclosos tots els seus elements (com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, coronament ornamentals), així com qualsevol altre afegit sobre aquestes construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc), modificacions del terreny o objecte fix (posts, antenes, cartells, aerogeneradors incloses les seves pales, etc.) així com el gàlib de viari o via fèrria, no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport de Barcelona-El Prat, que venen representades en els plànols de Servituds aeronàutiques adjuntes en la documentació del Pla.

Qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués ser origen de radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà la corresponent autorització segons el previst en l'article 16 del Decret 584/72 de Servidumbres Aeronáuticas. Així mateix, atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat per la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacui no generarà cap tipus de dret a indemnització.

Qualsevol construcció, instal·lació o plantació que se situï en una zona afectada per servituds aeronàutiques, o que tingui una altura igual o superior a 100 metres sobre el nivell del terreny o aigua circumdant, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), o de l'òrgan competent del Ministeri de Defensa, segons correspongui en l'àmbit de les seves respectives competències, conforme al que es disposa en els articles 31 i 33, i en l'article 15, respectivament, del Reial decret 369/2023 sobre Servituds Aeronàutiques, en la seva actual redacció.

DISPOSICIÓ FINAL**DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Entrada en vigor i vigència**

Les determinacions d'aquest Pla Especial a l'àmbit de la masia Can Mas entraran en vigor a partir del dia de la publicació de l'acord d'aprovació definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i es mantindrà en vigència sempre que no es procedeixi a la seva revisió i/o modificació.

