

**PLAN ESPECIAL DE AMPLIACIÓN DE USOS EN ZONA
VERDE PRIVADA PROTEGIDA Vp1 DEL PLAN
PARCIAL DEL SECTOR PLA DE PONENT DE GAVÀ.**

MEMORIA TÉCNICO-DESCRIPTIVA

SUMARIO

- 1.- OBJETO
- 2.- PROMOTOR
- 3.- REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL
- 4.- MARCO LEGAL APLICABLE Y ANTECEDENTES
- 5- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL
 - 5.1.-Bases de partida
 - 5.2.-Identificación de la parcela resultante
- 6.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
 - 6.1.-Usos admitidos en el Pla de Ponent
 - 6.2.-Marco legal. Ampliación de usos
 - 6.3.-Justificación de la necesidad de nuevos usos
 - 6.4.-Propuesta de asignación de nuevos usos
7. - BASE INFORMATIVA DE LAS CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIONES Y JARDINES
- 8.- COMPATIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN, USO Y PROGRAMA FUNCIONAL
 - 8.1.-Nuevos usos propuestos
 - 8.2.-Obras, actuaciones e intervenciones sobre los elementos
 - 8.3.-Obras en el interior de edificaciones
 - 8.4.-Obras en el exterior de la Masía
- 9.- CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS MEDIOAMBIENTALES
10. - CONCLUSIÓN
11. - ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL
 - 1.-Ámbito del Plan Especial
 - 2.-Vigencia del Plan Especial
 - 3.-Despliegue del Plan Especial
 - 4.-Asignación de usos
 - 5.-Condiciones de Ordenación, Edificación y Espacio no edificado
 - 6.-Normas subsidiarias.
 - 7.-Elementos protegidos.

1.- OBJETO

El objeto del presente documento y planos adjuntos, es la redacción de un Plan Especial para la ampliación de usos en la parcela calificada por el Plan Parcial del Sector Pla de Ponent, como zona verde protegida Vp1 correspondiente a la finca denominada Masía Ribas localizada en la parte oeste del casco urbano de Gavá, concretamente en la Avenida Juan Carlos I , s/n.

La ampliación de usos solicitada se indicará en el punto 6 de la presente Memoria, así como su justificación y derecho en el Marco legal consiguiente.

Con el presente documento se pretende obtener la preceptiva aprobación del Plan Especial, como así viene requerido en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del Sector Pla de Ponent.

2.- PROMOTOR

La Promotora de la redacción del presente Plan Especial es la propietaria de la parcela objeto de este estudio, por adjudicación en pleno dominio, como compensación parcial de la finca inicialmente aportada en la reparcelación del Sector Pla de Ponent, Dña. Ana María Vidal Cucurny, provista de DNI 46205378-B, con domicilio en Barcelona, calle de Anglí nº 39, 3º-2ª.

3.- REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial, ha sido redactado inicialmente por el Ingeniero Industrial, D. Jorge Font Félix, colegiado en el COEIC con el nº 6665, y domicilio profesional en Sant Pere de Vilamajor (08458), calle Sant Guillem nº 29. Dicho Plan se redacta en virtud de las competencias conferidas por la Ley, así como por la plena jurisprudencia que otorga por absoluta unanimidad el Tribunal Supremo sobre las atribuciones en el campo urbanístico.

La confección del Texto Refundido del Plan Especial ha sido redactada por el Arquitecto Fernando Vila Barcelo, colegiado por el C.O.A.C. CON NUM. 7468-3 en representación de FERRAN VILA ESTUDI D'ARQUITECTURA SLP. , con domicilio profesional en C/ Muntaner, núm. 571, 1er. C de Barcelona 08022

4.- MARCO LEGAL APLICABLE Y ANTECEDENTES

El marco legal aplicable al presente Plan Especial viene constituido por las siguientes disposiciones:

- El Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, que aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLU).
- El Decreto 305/2006, de 18 de julio, que aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo (RU).
- Plan Especial de Protección y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà (DOGC nº 3145 de 23 de mayo de 2000), con normativa modificada el 18 de diciembre de 2000 y publicado como instrumento de planeamiento el 23-11-2005.
- Plan Parcial del sector Pla de Ponent (DOGC nº 4707 de 29-08-2006)

La Masía Ribas, para la que se redacta el presente Plan Especial, está incluida en la Zona de Actuación del Plan Parcial del Sector Pla de Ponent.

El Plan Parcial que desarrolla las determinaciones del PGM en el Sector Pla de Ponent fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona en fecha 25 de mayo de 2006. El edicto de aprobación del Plan Parcial, de 7 de agosto de 2006, fue publicado en el DOGC nº 4707 de fecha 29 de agosto de 2006.

El Ayuntamiento de Gavà, en sesión de la Junta de Gobierno de 12 de enero de 2008 aprobó inicialmente el Proyecto de reparcelación del Sector Pla de Ponent que se sometió a información pública (BOP de 21 de febrero de 2008) El 16 de diciembre de 2008 el Ayuntamiento de Gavà aprobó definitivamente el Proyecto de reparcelación del Sector (BOP de 22 de enero de 2009).

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Gavà en sesión de 16 de junio de 2009 aprobó inicialmente el Proyecto de Plan Especial y, superado el trámite de información pública, el Pleno municipal lo aprobó provisionalmente en fecha de 24 de septiembre de 2009. Sometido el Proyecto a la aprobación definitiva de la Comisión Territorial de Urbanismo, reunida en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2009 decidió:

“1. Suspendre l'aprovació definitiva del Pla especial d'ampliació d'usos zona VP1 del Pla parcial de ponent, de Gavà, promogut i tramès per l'Ajuntament, fins que mitjançant un text refós que es presentarà per triplicat, verificat per l'òrgan que ha atorgat l'aprovació provisional de l'expedient i diligenciat, s'incorporin les prescripcions següents:

*-1.1. Cal recaptar **informe del Departament de Cultura**, i incorporar, si escau, les prescripcions que se'n derivin.*

-1.2. Cal **redefinir els usos** d'acord amb els usos admesos pel Pla Parcial i amb les definicions del Pla General Metropolità.

-1.3. Cal completar l'expedient amb la **justificació de la compatibilitat dels usos i obres proposades** amb l'edificació existent i la protecció dels valors patrimonials.

Cal aclarir si es planteja o no **l'ampliació del 10%** que s'esmenta en el plànol 0.5 i on i com es faria si fos el cas. (Aquesta prescripció no figura inclosa en la "Resolució" però sí en la "Valoració de l'expedient")."

Mediante el presente documento se da cumplimiento a esas prescripciones impuestas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona para que pueda aprobarse definitivamente el Plan Especial. En este sentido, en primer lugar, la definición de los usos que se autorizan consta en los apartados 6.3 y 6.4 de la Memoria, así como en el artículo 4 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Especial; en segundo lugar, la justificación de la compatibilidad figura en el apartado 8 de la Memoria, al que se ha añadido en nuevo punto 4 comprensivo de las actuaciones exteriores a la Masía; y, por último, la efectiva concreción del 10% de la edificabilidad se encuentra igualmente en ese apartado 4 y en el plano correspondiente.

5.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

5.1.- Bases de partida

Los puntos siguientes detallan los datos de las parcelas resultantes en lo que se refiere a la Zona de aplicación del Plan Especial.

El Plan Parcial del sector Pla de Ponent, determina la asignación de usos a cada zona de su ámbito de aplicación.

La parcela resultante de las cesiones correspondientes y aquí no especificadas, califica como Zona Verde Privada Protegida a la pieza de terreno, definida después en el apartado 5.3 asignándole la clave Vp1.

El artículo 46 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, que ordena las parcelas Urbanas de Uso Residencial y Espacio Verde Protegido, regula las edificaciones antiguas y sus entornos ajardinados de interés que por su protección arquitectónica definida en el Plan Especial del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico es preciso conservar su estructura.

Para ello se indican en dicho artículo el Tipo de Ordenación, la Parcela mínima, el Espacio no edificado, el Uso y el Techo Edificable y número de viviendas.

A modo de resumen se indican los datos básicos tanto de la parcela resultante.

- Calificación: Verde Privado Protegido. Clave Vp1
- Superficie parcela: 15.298 m²
- Nº parcela resultante: 50
- Techo máximo s/art.46 O.R: 1.138 m²
- Aumento máximo edificabilidad: 10%
- Uso: vivienda unifamiliar y/o sede institución o compañía
- Usos posibles: autorización mediante Plan Especial de usos culturales, recreativos, docentes y asistenciales

El ámbito del Plan Especial es la totalidad de la parcela definida y cuyos datos genéricos han sido indicados.

5.2.- Identificación de la parcela resultante

La finca objeto del presente Plan Especial, corresponde según el Documento 5 del Proyecto de Reparcelación del Sector Pla de Ponent en su punto 1 y de acuerdo a lo que establece el apartado 6.1 de la Memoria de dicho Proyecto, a la adjudicación a su propietario inicial, Ana M^a Vidal Cucurny.

La parcela resultante a la que se le asigna el nº 50, procede de la finca registral 22670 con referencia catastral 6127601DF1762E0001WJ, y se puede definir como parcela Urbana de Uso Residencial y Espacio Verde Protegido, situada en el sector urbanístico "Pla de Ponent, primera etapa" señalada con el número VP1.1 del proyecto de reparcelación y de superficie 15.298 m². En su interior existe una casa denominada "Masía ~~Can~~ Ribas". Linda al Nordeste con vía pública, indicada como Avda. Juan Carlos I en el Plan Parcial. Linda al Noroeste con vía pública (vía cívica), señalada como Vial 1 en el Plan Parcial. Linda al Sureste con vía pública, señalada como Vial A en el Plan Parcial y linda al Suroeste con vía pública (vía cívica) señalada como Vial 2 en el Plan Parcial.

De la misma forma en el Documento 1 del proyecto de reparcelación antes citado y en su apartado 2.2 de Datos generales del sector de las descripciones de las unidades re parcelables en el resumen de los parámetros de las manzanas edificables, el techo total indicado para la parcela resultante, es de 1.138 m². Dicho valor coincide con las definiciones dadas para la manzana Vp1 correspondiente a esta parcela en el art. 46 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent.

6.- JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

6.1.- Usos admitidos en el Pla de Ponent

Dado que el ámbito de aplicación del Plan Especial corresponde a la parcela nº 50 según el Proyecto de Reparcelación del Pla de Ponent y dado que esta parcela está calificada como Verde Privado Protegido, clave Vp, será de aplicación el art. 46 de las Ordenanzas Reguladoras del Pla de Ponent, que indica para esta zona la ordenación de las edificaciones antiguas y sus entornos ajardinados de interés.

Los usos que para la zona Vp1, define el citado art.46 son el de Vivienda y/o sede de representación de una institución o compañía.

6.2.- Marco legal. Ampliación de usos

El punto de partida para la redacción del presente Plan Especial corresponde a las ya citadas Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, y más concretamente en el punto segundo del apartado referente al Uso de las zonas de Verde Privado Protegido, clave Vp, del art 46, en las que de modo literal indica que “también se podrán autorizar, mediante la aprobación de un Plan Especial, aquellos usos culturales, recreativos, docentes y asistenciales, definidos en el PGM, que sean compatibles con la protección y de acuerdo con las condiciones de este Plan Parcial”. Como más adelante se indica, se verifican la totalidad de esas condiciones para el nuevo uso propuesto. Dicho documento, recoge por tanto el punto primero de la Adenda al Convenio para el Desarrollo del Sector Pla de Ponent, firmado por representantes legales municipales y por la propiedad de la parcela cuyo ámbito de aplicación es el presente Plan Especial, en el que se prevé la posibilidad de ampliar los usos previstos para la finca mediante la redacción de un Plan Especial.

6.3.- Justificación de la necesidad de nuevos usos

La propiedad de la Masía Ribas, acogiéndose a la legalidad vigente, pretende hacer uso del derecho que le asiste en base al art.46 de las ya mencionadas Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

Con la ampliación de los usos, que a continuación se indican, se consigue un doble objetivo. En primer lugar la posibilidad de la consecución de ingresos adicionales que permitirán el mantenimiento de la finca y la conservación de su componente arquitectónico, histórico y artístico. En segundo lugar y dado que los usos de ampliación solicitados implican el tratamiento de la edificación como de “pública concurrencia”, se abre al acceso público, tema siempre deseado en un bien catalogado patrimonialmente.

Ahora bien, cabe destacar que con los usos urbanísticos que autoriza el presente Plan Especial se pretende prestigiar el ámbito, haciéndolo accesible al público, pero no con carácter permanente sino de forma puntual y controlada, evitando una afluencia excesiva de público que pudiera comprometer los valores a preservar.

Las actividades concretas incluidas en esos usos urbanísticos se definirán en cuanto a capacidad, modalidad y otros parámetros en el Proyecto técnico y en la correspondiente Licencia de Actividades o ambiental.

6.4.- Propuesta de asignación de nuevos usos

Como más adelante se indicará, no se producirá ningún tipo de obra ni actuación que varíe las fachadas, estructura, cubierta y aberturas exteriores de la edificación existente, ni se actuará de ninguna forma en el entorno ajardinado de interés.

Los usos de ampliación que aquí se definen son compatibles con la protección y están en conformidad con el Plan Parcial Pla de Ponent. Esto es así tanto por la aplicación del artículo 46 de las normas del Plan Parcial como por la aplicación del art. 4.2.1. del Plan Especial de Protección y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico en el que de modo expreso se indica que la protección de los edificios no es incompatible con una actualización de su funcionalidad siempre, que como en este caso, se haga desde el respeto a los valores objetos de protección.

Se verificarán, tal como quedará indicado, las determinaciones del Plan Especial del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà.

Los usos que se autorizan mediante el presente Plan Especial son los usos urbanísticos culturales, recreativos y docentes expresamente previstos por el artículo 46 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial del Pla de Ponent de Gavà, y definidos en los artículos 282 y 283 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano. Ello no obstante, en la medida que son finalidades del presente Plan Especial conseguir prestigiar el espacio y no degradarlo, así como abrirlo al público pero no de una manera permanente ni masificada, sino mediante encargo contratado, la concreción de los usos o actividades concretas a desarrollar estará siempre condicionada a la consecución de dichas finalidades.

Por ello, dado que las actividades a desarrollar deberán quedar restringidas a esos usos urbanísticos, este Plan Especial define las actuaciones elementales a efectuar en la finca a fin de poder acoger uno o varios usos de los previstos.

7.- BASE INFORMATIVA DE LAS CARACTERISTICAS DE EDIFICACIONES Y JARDINES

El ámbito de aplicación del Plan Especial se ciñe a la zona Vp1 correspondiente a la Masía Ribas.

Tal y como se indica gráficamente en el plano adjunto num. 5, la finca posee una serie de edificaciones existentes y que no sufrirán variaciones en su morfología externa, estructura, fachadas y cubiertas de modo que por aplicación de la ampliación de usos no existirá ninguna actuación al respecto.

Cabe destacar entre las edificaciones de carácter arquitectónico de interés la casa interior que da nombre a la zona "Masía Ribas", en cuyo interior y en sus zonas nobles se efectuará la actividad antes descrita. En cuanto a las zonas exteriores, y tras la cesión y asignación de parcelas, las mismas quedarán compuestas básicamente por tres tipos de zonas.

Las zonas propiamente ajardinadas con su propio arbolado, que en ningún caso sufrirán variación, potenciándose con el nuevo uso para destacar su belleza natural.

Las zonas de huerto y cultivos de uso privado.

Las zonas de veredas por el interior de la parcela, que discurren tanto por las zonas ajardinadas como por las zonas de cultivo. Estos circuitos de movilidad existentes, que se indican grafiados en plano núm. 5 adjunto, no sufrirán variación, sino tan solo se producirá su mantenimiento para evitar los pasos por sitios ajardinados.

Las zonas pavimentadas existentes que pueden concretarse en la antigua era, el frontal de la casa principal y la franja perimetral de la misma. Estas zonas se reacondicionaran por su mal estado, manteniendo sus características y aspectos originales.

8.- COMPATIBILIDAD DE LA SOLUCIÓN, USO Y PROGRAMA FUNCIONAL

8.1.- Nuevos usos propuestos

Por lo indicado la propuesta de ampliación de usos presentada en este Plan Especial para la zona Verde Privada Protegida quedará definida por:

Usos que se mantienen: Vivienda unifamiliar
Sede de representación de una institución o compañía

Usos que se proponen: Culturales, recreativos y docentes de acuerdo con el art.46 de las Ordenanzas Reguladoras del plan Parcial del sector Pla de Ponent.

Las actividades que se puedan efectuar, sean culturales, recreativas etc., tendrán una afluencia de público que precisará de unos servicios básicos en el interior del edificio como los servicios higiénicos, es decir, baños, incluidos unos destinados a personas con movilidad reducida, y otro espacio de cierta flexibilidad que denominaremos office-almacén, que tendrá capacidad de adaptación y en el que se establecerán unas mínimas instalaciones que puedan dar soporte a los actos públicos que se efectúen en el contexto de usos indicados. Estos aspectos se grafían en el plano núm. 6

En cuanto a las zonas exteriores, este tipo de actividades, requerirán de unos circuitos de movilidad para accesos y salidas, de forma que en ningún momento se ponga en peligro la protección de las zonas ajardinadas de interés.

Para ello, se utilizarán los caminos existentes en el interior de finca. Los puntos de acceso y salida que en la aplicación del Plan Parcial del sector Pla de Ponent serán desplazados en proyección lineal a los ahora existentes por ampliación del vial público, darán acceso directo a los caminos actuales de acceso a la finca.

De igual manera y para dar un servicio idóneo a las actividades a desarrollar, se efectuará una previsión de zona de aparcamiento de vehículos para un mínimo de 30 plazas, que se dispondrá en la zona exterior indicada en plano 090201-05 y que no corresponde a ningún espacio protegido dentro de la parcela

En plano [núm. 05](#) adjunto, se indican los citados caminos y aparcamiento, de forma que en caso normal de eventos como los indicados, se dispondrá de

- Acceso izquierdo para vehículos de carga y catering. Por dicho acceso accederán también los autocares en el caso de que así sean transportados los clientes. Los vehículos de carga y catering que suministren a la actividad seguirán hasta la era y de ahí al lateral de la casa donde efectuarán la descarga por la puerta lateral existente. En caso de acceder

en autocar, el mismo accederá a la era donde descargarán al personal que accederá a la casa por la vereda peatonal frontal a la misma.

-Acceso derecho para vehículos ligeros. Dichos vehículos accederán, por el camino existente, a la era y de ahí a pie hasta la casa principal.

-El acceso frontal considerado como peatonal, no autorizará, salvo casos de emergencia o seguridad el acceso rodado hasta la casa.

El aforo público aceptable para los eventos se ajustará a la superficie destinada a los mismos y que se determinará en sus máximos en la presentación del correspondiente Proyecto para ejercer la Actividad en el interior de la casa principal y siguiendo en su totalidad los límites de aforo que la reglamentación vigente indique. (Normativa Contra Incendios, Reglamento General de policía de Actividades Recreativas, etc.).

Es importante señalar que la Masía Ribas está incluida en el Plan Especial y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà, como Bien de Interés Cultural de Interés Local (BCIL), con Nivel de Protección 2, elemento 51, según se indica en el art.3.2. del citado Plan Especial, por lo que se verificarán la totalidad de las limitaciones que marca dicho Plan, por lo que respecto al Uso y según el art.15, se permitirán todos aquellos usos permitidos por las NNUU del PGM y que sean compatibles, como así es, con la conservación de sus valores.

8.2.- Obras, actuaciones e intervenciones sobre los elementos.

Por la aplicación del presente Plan Especial, las fachadas de la edificación simplemente sufrirán, si así se requiere, las obras de conservación y mantenimiento de las mismas, cuya finalidad no es otra que mantener el edificio en las correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni esconder o modificar valores constructivos morfológicos. De igual forma no se efectuarán actuaciones de reestructuración, consolidación, restauración, reconstrucción, aumento de volumen, sustitución, nueva planta o demolición. Estas actuaciones de conservación sin ninguna otra actuación, definidas en el art.11.1 son aceptadas según el art.12.1.b donde quedan indicadas las intervenciones admitidas en elementos de protección nivel 2 (BCIL).

De la misma forma, dada la nula intervención se verificará el apartado 2.1 de la Memoria de la Actuación del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, cumpliéndose la protección definida en dicho apartado, respetando la volumetría y las fachadas de la Masía Ribas.

De igual forma la totalidad de las zonas ajardinadas de interés correspondientes al

Plan Especial del Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà, se mantendrá en su configuración, vegetación y arbolado.

8.3.- Obras en el interior de edificaciones

En el interior de la Masía Ribas, simplemente se efectuarán las obras aceptadas en el ya citado art.12.1.b, y consistirán en las labores de conservación de los elementos arquitectónicos de interés existentes, así como en las obras de modernización, que mejorarán y adaptarán en mejor forma las condiciones de habitabilidad.

El resumen de las obras de modernización y acondicionamiento interior previstas, serán objeto de la correspondiente solicitud de Licencia de Obras y consistirán básicamente en la sustitución de las instalaciones obsoletas (baja tensión, agua, desagües, etc.), la instalación de climatización adecuada (sin máquinas a la vista en el exterior), así como el acondicionamiento de zonas destinadas a vestuarios, aseos para clientes y office. De igual forma se procederá al correcto cuidado de las zonas diáfanas para ser acondicionadas como zona de uso público.

Respecto a los **lavabos** a construir en el interior del edificio, se proyecta ubicarlos dentro de un recinto de planta cuadrada en la parte interior de la planta baja, de forma que no se intervenga en los espacios nobles del edificio. Este recinto es un antiguo almacén en desuso y no tiene ningún elemento tipológico, ni arquitectónico que merezca destacar. Los lavabos, por necesidades funcionales serán de diseño actual a fin de cumplir la normativa y el dimensionado requerido. Todas las instalaciones quedaran ocultas.

Las instalaciones de **climatización** se colocaran sobre el altillo de los propios lavabos para dar servicio de climatización de los espacios nobles. Se adjunta plano de planta baja con el detalle de esta intervención (Plano núm. 6).

La zona de **office- almacén** estará ubicada en la parte derecha de la planta baja, que en épocas anteriores era un almacén agrícola, estacionamiento de carros etc. Actualmente es el lugar en que están dispuestas las instalaciones más voluminosas del edificio: caldera de gas-oil, depósito de gas-oil, acumuladores de agua sanitaria caliente, depósito de reserva de agua potable, cuadro eléctrico etc. Se proyecta recolocar estos servicios, y al mismo tiempo dotarle de unas condiciones higiénico-sanitarias compatibles con futuras funciones específicas de complemento de las zonas nobles.

8.4.-Obras en el exterior de la Masía

Por otro lado, los **accesos** siguen la traza de los caminos actuales del jardín histórico, se harán trabajos de mejora de las subases que en algunos lugares presenten deficiencias. Se señalarán los caminos con una iluminación rasante. La zona de la era quedará intacta, simplemente se ampliará el camino de llegada desde la puerta histórica que actualmente no tiene la dimensión mínima. El aparcamiento de vehículos se efectuará en la zona de jardín no catalogado de forma que los vehículos estarán estacionados en una zona de tránsito controlado con alternancia de vegetación y pavimentos de adoquines o losas de piedra.

Se efectuará en su totalidad el mantenimiento de la era y de los restos del cerramiento perimetral de la misma, catalogado conjuntamente con el arbolado, que conforman un conjunto unitario.

En este apartado se concreta también la **implantación del 10 % de techo a aumentar** que son 113.80 m² (10 % del techo actual de 1.138 m²). Se colocará en la parte posterior de las construcciones de la parte Oeste de la era, de forma que se convierta en un complemento de estos espacios. El tipo de construcción será de planta baja, tipológicamente similar a estas edificaciones, es decir: Muros de pared mixta de piedra roja del lugar, mahón cerámico y mortero, con acabado superficial amortero de forma discontinua, que afloren los elementos de piedra y cerámicos. Las cubiertas son tradicionales de teja árabe vieja, con pendientes análogas a las construcciones existentes.

Esta construcción está situada en el ámbito no catalogado del jardín de la finca y no supone ninguna alteración de las vistas de la zona protegida y es la mejor opción para preservar los elementos catalogados (edificio principal y jardín histórico). Se adjunta plano de situación de estos 113.80 m² (Plano núm. .5).

9.- CUMPLIMIENTO DE LAS ORDENANZAS MEDIOAMBIENTALES

En aplicación del art.68 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, se verificará el cumplimiento de la Ordenanza Medioambiental en ellas incluida. Y para los puntos en que sea de aplicación en la zona Vp1 de la Masía Ribas.

La propiedad de Masía Ribas asume la obligatoriedad de efectuar las labores de mantenimiento de las zonas ajardinadas y su correspondiente ahorro de aguas.

Dado que las zonas ajardinadas de interés no sufrirán variación alguna, prevalecerá su conservación en el estado actual y que determina el Plan Especial de Protección ya citado.

Los nuevos cerramientos exteriores se ajustarán al Proyecto Ejecutivo de las Obras de Urbanización del Sector Pla de Ponent de diciembre de 2008.

No se tendrá en cuenta la producción de agua caliente sanitaria por energía solar, dado que aun considerando que no es necesario, la implantación de placas de captación supondría una ocupación que podría ser contraria a las indicaciones del Plan Especial de Protección y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico.

El control del impacto acústico, no deberá ser objeto de problemas, ya que la contaminación acústica producida por la acumulación de personas en el interior de la Masía Can Ribas jamás traspasará de forma perjudicial a las edificaciones vecinas ni a las calles colindantes. Evidentemente las máquinas y motores susceptibles de producir ruidos y/o vibraciones serán aislados acústicamente y dispuestos con silentblock No obstante junto con la presentación del correspondiente proyecto para ejercer la Actividad se adjuntará el estudio acústico correspondiente demostrativo de la bondad del impacto.

10.- CONCLUSIÓN

Como queda claro, el presente Plan Especial no tiene otro fundamento más que la ampliación de usos indicada en el punto 6 de esta Memoria y añadirlo a los usos indicados en el art.46 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, sin variaciones fundamentales de ningún otro tipo y sin otra actuación más que el acondicionamiento y las obras de modernización interior y la conservación de las fachadas y de las edificaciones existentes. Al mismo tiempo se efectuará el mantenimiento y cuidado de las zonas ajardinadas de interés, que no sufrirán variación ni alteración ninguna.

11.- ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL

1.- Ámbito del Plan Especial

El presente Plan Especial de Ampliación de Uso, comprende la finca calificada por el Plan Parcial del sector Pla de Ponent, como Urbana, de uso Residencial, Zona Verde Privada Protegida, clave Vp1.

2.- Vigencia del Plan Especial

Este Plan tiene vigencia indefinida y vincula tanto a la Administración como a los particulares en el cumplimiento de sus determinaciones.

3.- Despliegue del Plan Especial

Dado que las edificaciones existentes no sufrirán variaciones más que las correspondientes a las obras de acondicionamiento interior y modernización, el despliegue del Plan podrá realizarse con carácter inmediato y previo a la urbanización total del Plan Parcial del sector Pla de Ponent.

4.- Asignación de Usos

Se mantendrán los Usos definidos en las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial de vivienda unifamiliar y/o sede de representación de una institución o compañía, autorizando también los usos culturales, recreativos y docentes de acuerdo con las definiciones de los artículos 282 y 283 de las Normas Urbanísticas del Plan General Metropolitano. La concreción de esos usos urbanísticos en actividades determinadas mediante la correspondiente licencia municipal deberá garantizar la consecución de los objetivos definidos en la Memoria del presente Plan Especial.

5.- Condiciones de Ordenación, Edificación y Espacio no Edificado

Las condiciones de ordenación, parcela mínima, espacio no edificado, techo edificable y número de viviendas, seguirán en su totalidad lo indicado en el art.46 de las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent correspondientes a zona de verde privado protegido con clave Vp.

6.- Normas subsidiarias

Para todo aquello no previsto en estas ordenanzas, serán de aplicación las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial del sector Pla de Ponent, las Ordenanzas Medioambientales de aplicación del Plan Parcial, el Plan Especial de Protección y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas de Edificación del PGM.

7.- Elementos protegidos

Para la ejecución de las obras se cumplirá con lo establecido en el Plan Especial y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà, aprobado definitivamente el 22 de marzo de 2000 (CUB de 22-03-2000), y publicado en el DOGC de 23 de mayo de 2000, en relación con el elemento arquitectónico nº 51, Can Ribes.

Gavà, febrero de 2010

ANEXO

Plan Especial y Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Gavà. Ficha -51

PLANOS