



AJUNTAMENT DE GAVÀ

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ
GENERAL METROPOLITÀ**

DOCUMENT COMPRENSIU



ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

APROVACIÓ INICIAL

Abril 2023

Promotor:

Promociones y Servicios Pedralbes SA
Carretera de Gavà a Begues, km 3,5
08850 Gavà

Equip redactor:**OUA-GAMMA S.L.**

Carrer Viladomat, 317 Entresòl
08029 Barcelona

Jordi Artigas i Masdéu, arquitecte

Núria Noguer, arquitecta

Carlota García de la Iglesia, arquitecta

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 MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLA GENERAL METROPOLITÀ en l'àmbit de la Masia de Can Mas**, al municipi de Gavà, comarca del Baix Llobregat, té el següent contingut:

ÍNDEX

1. ANTECEDENTS I INTRODUCCIÓ.....	1
1.1 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS.....	3
2. RESUM I ABAST DE LA MODIFICACIÓ.....	5
2.1 SITUACIÓ I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT "MASIA CAN MAS".	7
2.1.1 Situació i àmbit del sector.....	7
2.1.2 Evolució històrica de l'àmbit.....	7
2.1.3 Estat actual i usos.....	8
2.1.4 Infraestructures i serveis	12
2.2 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MPPGM	14
2.3 CRITERIS I OBJECTIUS.....	14
2.4 JUSTIFICACIÓ DELS CONTINGUTS	14
2.5 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA	22
2.5.1 Estructura general.....	22
2.5.2 Classificació i qualificació del sòl.....	23
2.6 QUADRE COMPARATIU: PGM vs MPGM.....	27
3. PLÀNOLS.....	29
DC01. Comparativa planejament vigent – planejament proposat	E.1/2000
DC02. Plànol suspensió de llicències	E.1/2000

1.1 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 de la modificació de Can Mas (57.958,30 m²) com a sòl no urbanitzable.

Per a aquest àmbit, el PGM preveu una reserva viària corresponent a un vial principal que es bifurca en dos quan es troba amb la Masia Can Mas. L'esmentat vial principal correspon a l'actual viari d'accés a la Masia. El vial nord resultant de la bifurcació segueix l'antic traçat de la carretera BV-2041, mentre que el vial sud busca enllaçar amb la urbanització de la Sentiu. Aquestes reserves viàries no s'adeqüen a la realitat existent. Tal i com s'exposa a l'apartat 1.2.2 –evolució històrica de l'àmbit–, el nou traçat de la carretera BV-2041 es va executar paral·lelament al traçat regulat en el PGM. A més, el traçat proposat pel planejament vigent afecta parts de la masia, ja construïdes abans de l'aprovació del PGM.

Tanmateix, l'edificació existent està qualificada pel PGM amb la clau 26 –espai lliure permanent–. Aquesta clau no contempla a la seva definició aquelles edificacions incloses dins de catàlegs de patrimoni que han de ser conservades pel seu valor arquitectònic i històric. Només n'admeten aquelles construccions vinculades amb l'execució o el manteniment d'obres i serveis públics, i aquelles pròpies de l'explotació agrícola. D'aquesta manera, la clau que el PGM li confereix a la Masia Can Mas no és coherent amb el fet que aquest conjunt edificat està protegit i inclòs al Pla Especial de Protecció i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà.

Així, atenent que el planejament vigent no es correspon a la realitat existent, es proposa la següent modificació per tal d'adequar el planejament vigent al sistema viari executat i reconèixer des del planejament la protecció i usos possibles de la Masia Can Mas.



Ortofoto i definició de l'àmbit

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

2.1.1 Situació i àmbit del sector

L'àmbit de la modificació del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Masia de Can Mas 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.

El sector limita al nord amb la urbanització Bruguers, al nord-est amb la carretera BV-2041 i al sud -oest amb la zona muntanyosa composta per el torrent de les Comes que desemboca al fondo de Can Llong.



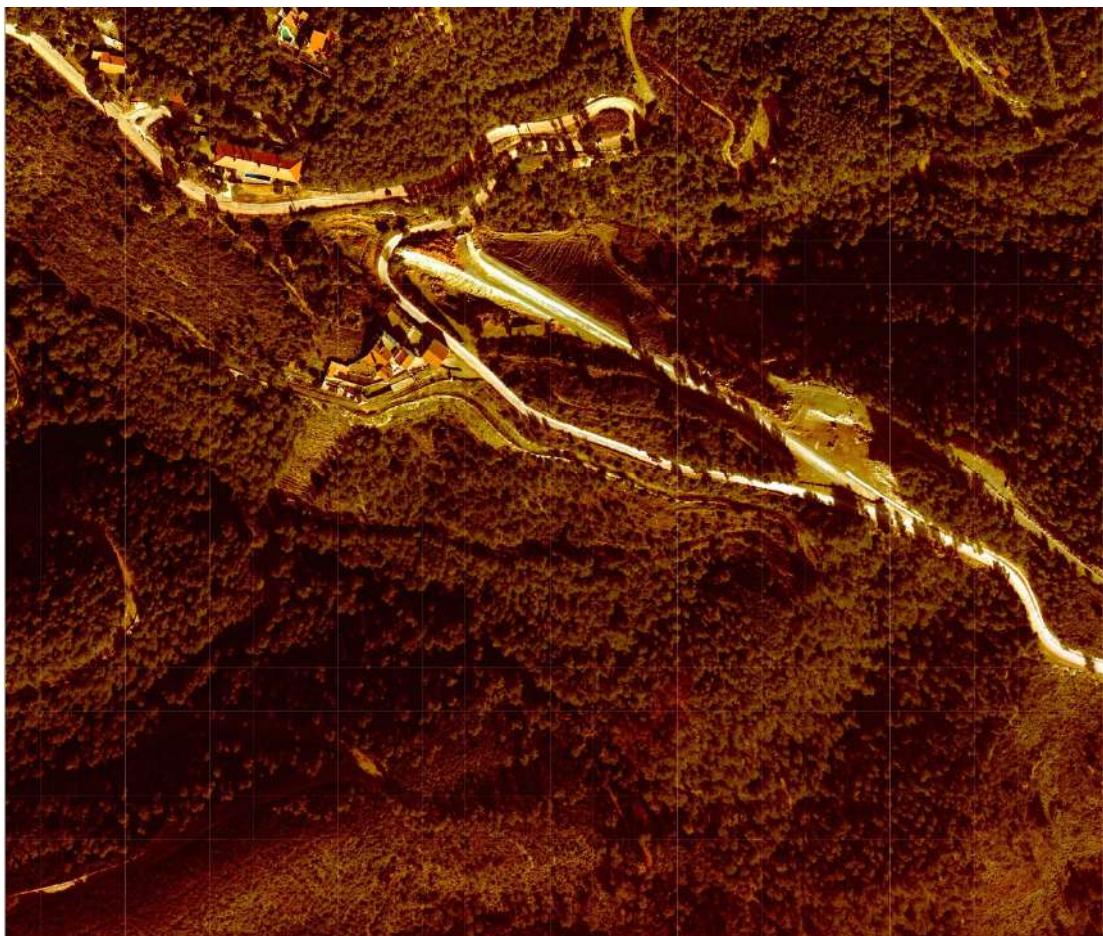
Ortofotomapa i delimitació de l'àmbit

2.1.2 Evolució històrica de l'àmbit

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.



Ortofotomapa del 1977

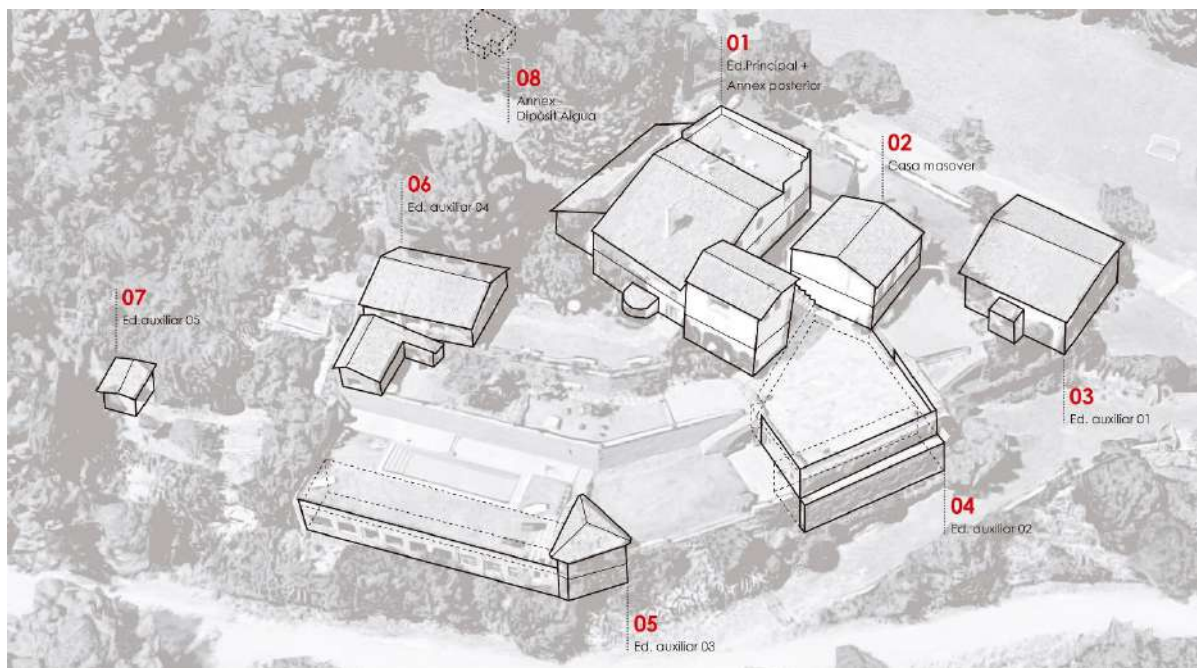
2.1.3 Estat actual i usos

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.

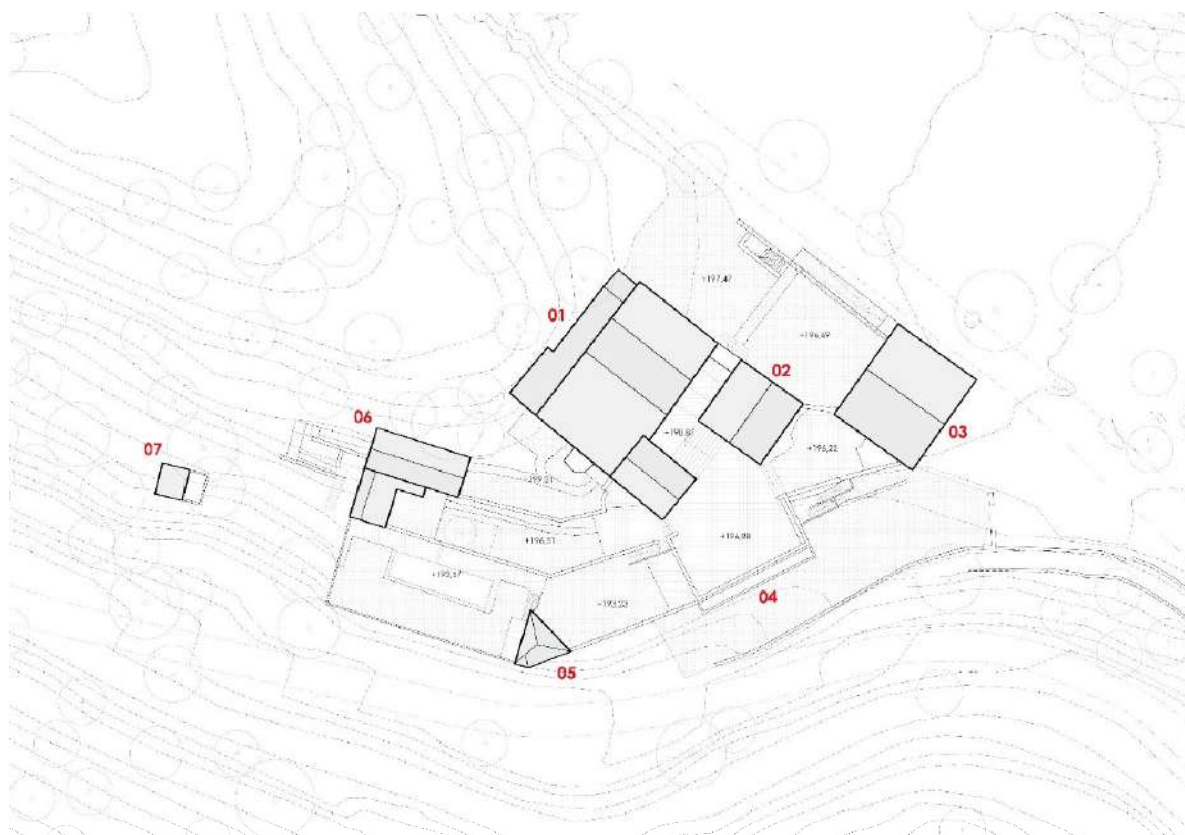
Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi tenen un sostre total de 1.444,32m²¹ (sense incloure el dipòsit d'aigua present al nord de l'àmbit). L'edificació principal (1) i la casa del masover (edificació complementària) (2) del conjunt de la masia de Can Mas són elements catalogats pel Pla Especial 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.

1 . Superfície extreta de l'aixecament topogràfic inclòs com Annex 3 del present document.



Esquema edificacions existents en la masia Can Mas



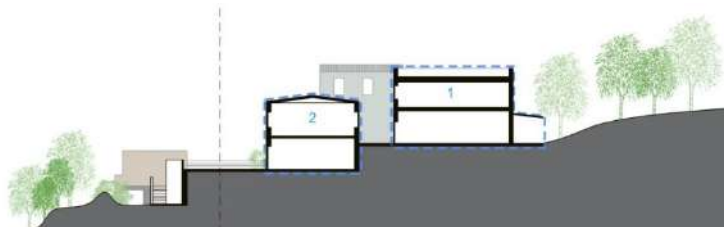
Estat actual i localització de volums

SOSTRE MASIA CAN MAS

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



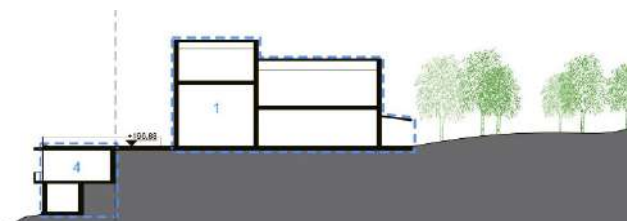
Secció A



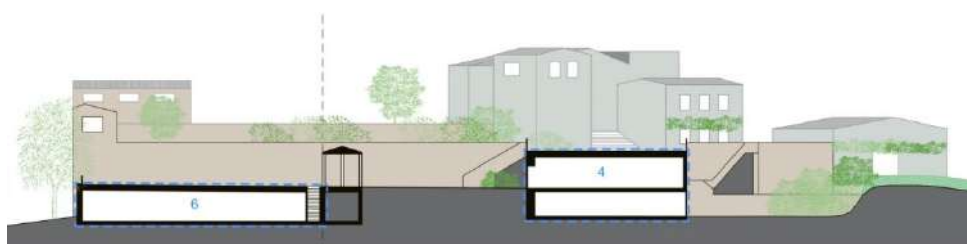
Secció B



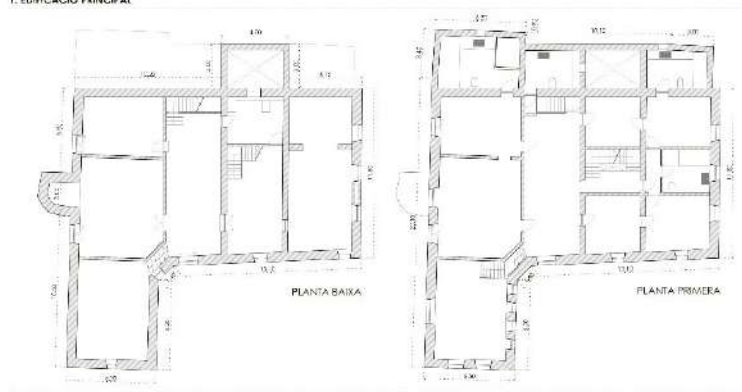
Secció C



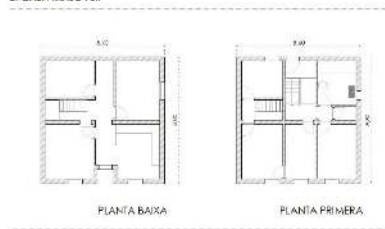
Secció D



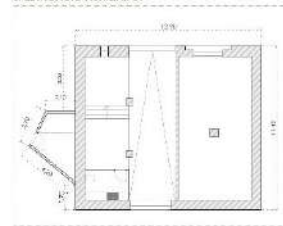
1. EDIFICACIÓ PRINCIPAL



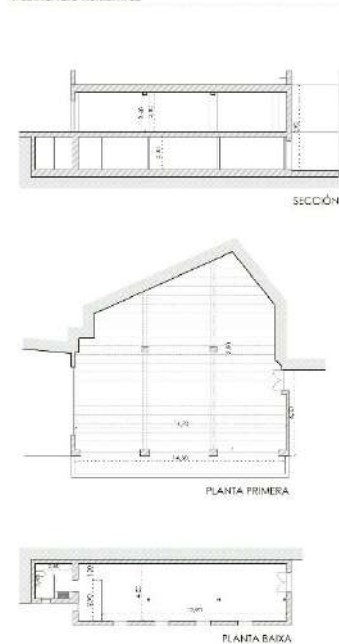
2. CASA MASOVER



3. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01



4. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02



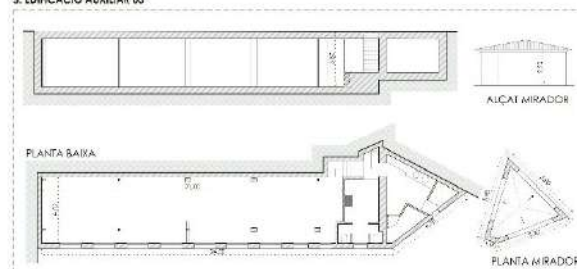
6. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04



7. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05



5. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03



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

2.1.4 Infraestructures i serveis

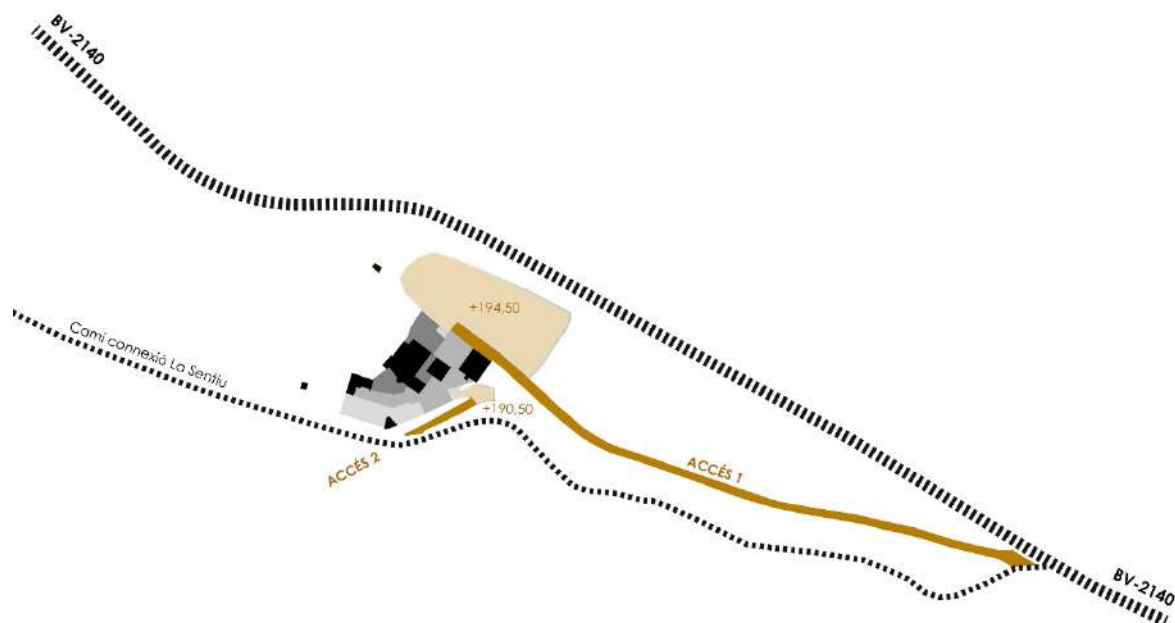
L'àmbit limita al nord amb la carretera BV-2041, fet que li confereix una bona accessibilitat i localització. La Masia disposa de dos accessos. El primer d'ells i principal es troba a l'esmentada carretera BV-2041, mitjançant una connexió cap a un camí no pavimentat envoltat de vegetació que arriba fins al conjunt edificat existent, a una esplanada lliure d'edificació a cota aproximada 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.



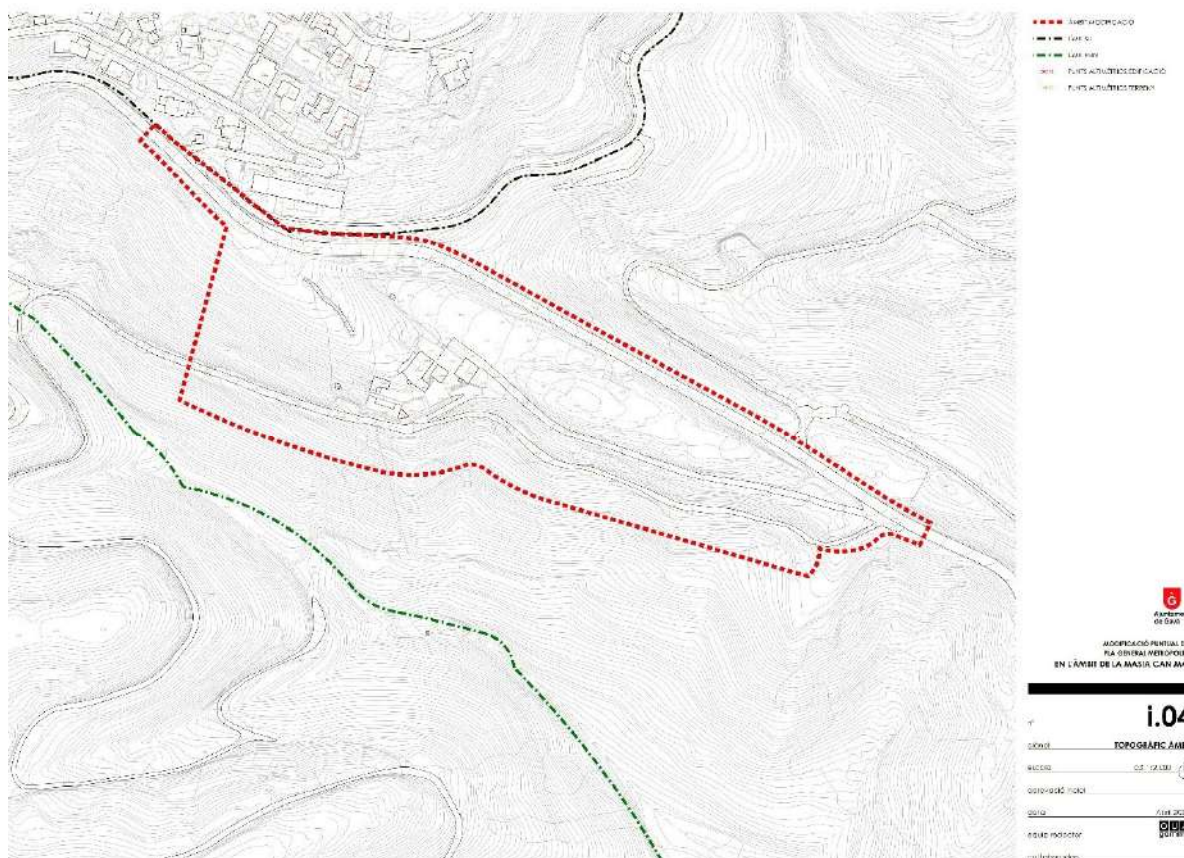
Entrada principal privada a la Masia Can Mas des de la BV-2041



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



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 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MPPGM

Segons l'art. 97.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificada per la Llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme, aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, del 3 d'agost; la modificació del planejament ha de ser justificada per la concurrència dels interessos públics i privats.

Per tant, la **conveniència i oportunitat de la present modificació** de l'actual PGM en el municipi de Gavà, ve determinada fonamentalment per les següents **raons que expliciten l'interès públic i interès privat**:

- Adequar el planejament vigent a la traça actual de la carretera BV-2041 i del camí forestal.
- Qualificar la finca de Can Mas amb una nova clau urbanística en sòl no urbanitzable que protegeixi les edificacions existents.

Per la seva banda, l'article 97.2bis del TRLUC determina que en el cas de modificacions relatives a sistemes urbanístics i per tal que es pugui apreciar que hi ha una projecció adequada dels interessos públics, cal donar compliment al que estableix l'article 98.1 amb relació al manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels espais lliures, zones verdes o equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals.

En aquest sentit, el present document desenvolupa la justificació exigida a l'esmentat article 98.1 al punt 2.6.4. *Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació.*

2.3 CRITERIS I OBJECTIUS

situació real del sector, adaptant la franja viària existent en el planejament al traçat físic existent de la carretera BV-2041 i atorgar una nova clau urbanística a la masia que reguli les edificacions existents.

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 document es proposa:

- a) Adequar les reserves viàries del PGM als vials executats i reajustar-les per garantir la connexió de la BV-2041 amb la urbanització La Sentiu, desafectant la Masia Can Mas.
- b) Qualificar l'àmbit que actualment ocupa la masia de Can Mas, entre el camí existent i la carretera BV-2041 com a Verd privat d'interès tradicional Subclau Can Mas –clau 8b*, garantint la conservació dels elements protegits inclosos a la fitxa número 54 del Catàleg de Patrimoni arquitectònic de Gavà.
- c) Permetre la regulació i la consolidació del conjunt edificat de la Masia Can Mas i del seu entorn paisatgístic, garantint un desenvolupament urbanístic sostenible al sector.

2.4 JUSTIFICACIÓ DELS CONTINGUTS

Els continguts específics de la proposta de modificació puntual es poden agrupar en els següents punts:

- a) Creació de la clau 8b* i assignació a la Masia Can Mas.
- b) Modificació de la reserva viària establerta al PGM per adaptar-la a la realitat existent.
- c) Justificació de l'antiguitat de les edificacions de la Masia, sostre màxim i usos assignats.

A. Justificació de la creació de la clau 8b* i assignació a la Masia Can Mas

El present document proposa modificar la qualificació vigent – clau 26 – , de la Masia Can Mas, per la qualificació de verd privat d'interès tradicional – clau 8b – .

El PGM defineix la qualificació de verd privat d'interès tradicional – clau 8b – en el seus articles 147, 148, 149 i 150 per a sòls no urbanitzables de la següent manera:

Article 147. Definició.

1. És qualificat 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, que han de conservar-se pel valor de les edificacions o els seus espais naturals annexos.
2. Quan s'incloguin al catàleg que estableix l'article 25 de la Llei del sòl, seran aplicables, a més a més del règim propi d'aquell catàleg, les disposicions contingudes en aquesta secció i aquelles que amb caràcter general regeixen al sòl no urbanitzable.

Art. 148. Protecció de l'edificació.

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

2. Al sòl privat d'interès tradicional, podran autoritzar-se, mitjançant la redacció d'un pla especial, petites obres de nova planta o d'ampliació de les edificacions actuals per al seu condicionament en relació amb els usos admesos a la zona, sempre que se'n garanteixi la protecció i d'acord amb les condicions següents:

- a. El Pla Especial ha de fixar l'ordenació de la zona atenent-ne la conservació i protecció de les característiques primitives i la integració de les intervencions noves amb les edificacions antigues, els jardins i la vegetació existent.
- b. El Pla Especial ha de fixar la indivisibilitat de la finca, com també les altres condicions que garanteixin el manteniment i la protecció de les edificacions i entorns naturals que motiven la qualificació.
- c. Els usos admesos a la zona han de ser: els usos actuals compatibles amb la protecció de les característiques de la zona i els culturals o recreatius que estableixi el pla especial.
- d. Les obres d'ampliació de les construccions existents en aquesta zona, no poden superar el 10 per 100 de l'edificabilitat actual. Per a les construccions noves s'estableix un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la rústica de 0'01 m²/m².

Art. 149. 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.

Article 150. Limitacions de la propietat.

1. L'ordenació continguda en aquesta secció respecta la plenitud de la propietat privada, en consonància amb la destinació actual del sòl qualificat de verd privat d'interès tradicional.
2. Si raons d'interès públic o comunitari en determinen la inclusió al catàleg i, en virtut d'aquesta inclusió, l'establiment de limitacions singulars que restringeixen el contingut definit en aquesta secció, el propietari tindrà dret a una indemnització justa, en la mesura precisa per aquesta limitació singular.

La qualificació urbanística de Verd Privat d'Interès Tradicional –clau 8b- que recull el PGM s'adequa als objectius del present document de modificació, ja que és una clau específica per a qualificar edificacions antigues i el seu entorn que han de conservar-se pel seu valor arquitectònic i paisatgístic.

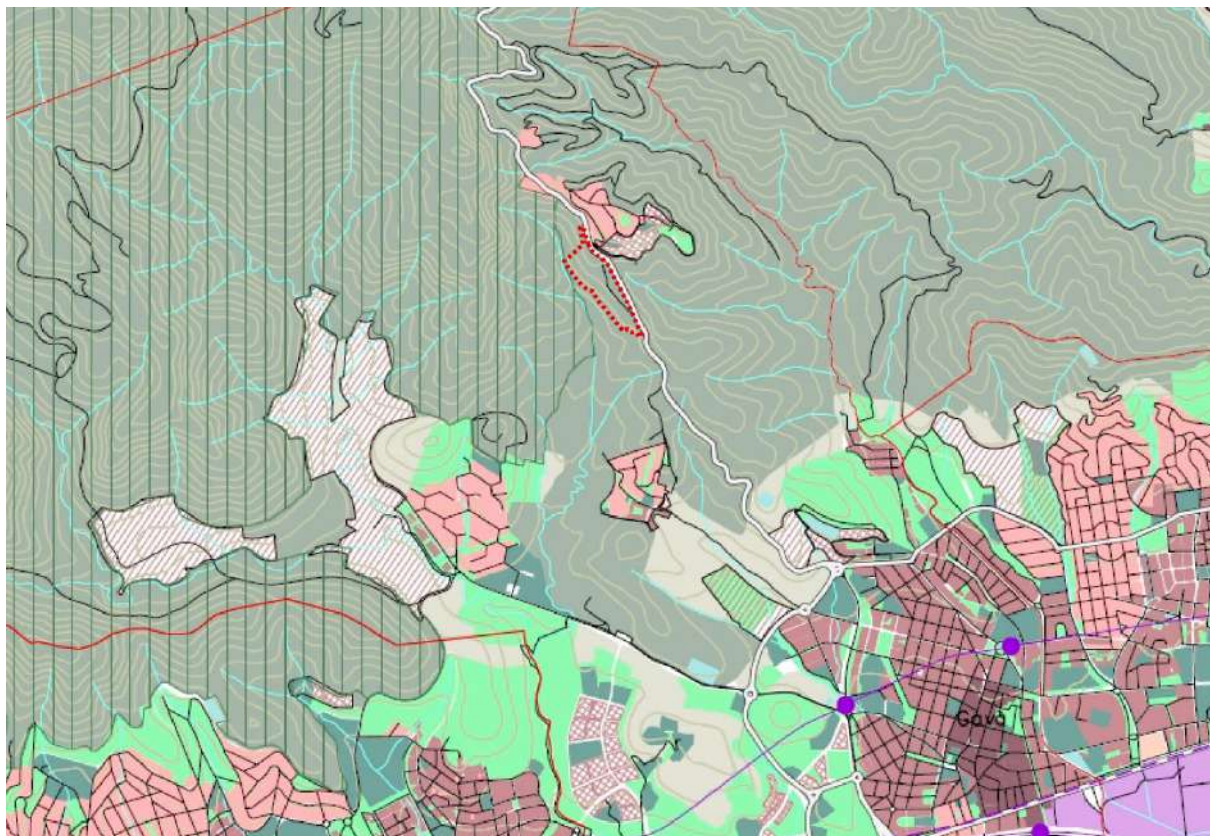
Aquesta Modificació Puntual, per tal d'adaptar la clau a les necessitats concretes de la Masia Can Mas i el seu entorn, proposa especificar la clau de 8b a 8b*. Aquesta especificació com a clau 8b* permet definir paràmetres urbanístics concrets per al conjunt de la masia. Un dels paràmetres regulats per aquesta nova clau 8b* és l'edificabilitat màxima permesa a la masia, que coincideix amb l'edificabilitat actual consolidada (excloent el dipòsit d'aigua). D'aquesta manera, el conjunt no podrà ampliar un 10% del seu sostre tal i com preveu la clau 8b, sinó que haurà de mantenir el sostre existent actualment. Els esmentats paràmetres urbanístics es recullen a l'apartat 2.7.2 – Classificació i qualificació del sòl - del present document i a l'article 12 de la normativa.

Els límits d'aquesta clau estan definits pels següents límits físics actuals: al nord, el talús de la carretera BV-2041; a l'oest, l'actual filat que delimita la finca. El límit sud el conforma la línia de domini públic de la nova carretera proposta.

B. Justificació de la modificació de les reserves viàries – clau 5

La present Modificació proposa, en primer lloc, modificar el traçat de la carretera BV-2041 vigent al PGM per tal d'adaptar-lo al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), que ja va recollir com a via estructurant secundària la carretera BV-2041 construïda.

Tenint en compte que aquesta carretera ja està executada des de l'any 1977, es considera innecessària la seva modificació d'acord amb el Planejament vigent, donat que això suposaria la destrucció d'una zona boscosa existent, a més d'una afectació dels elements protegits de la Masia Can Mas i un gran moviment de terres si arribés a executar-se. Per aquesta raó, es proposa modificar la reserva de viari vigent al PGM per tal d'adaptar-la a l'actual BV-2041 i al PTMB.

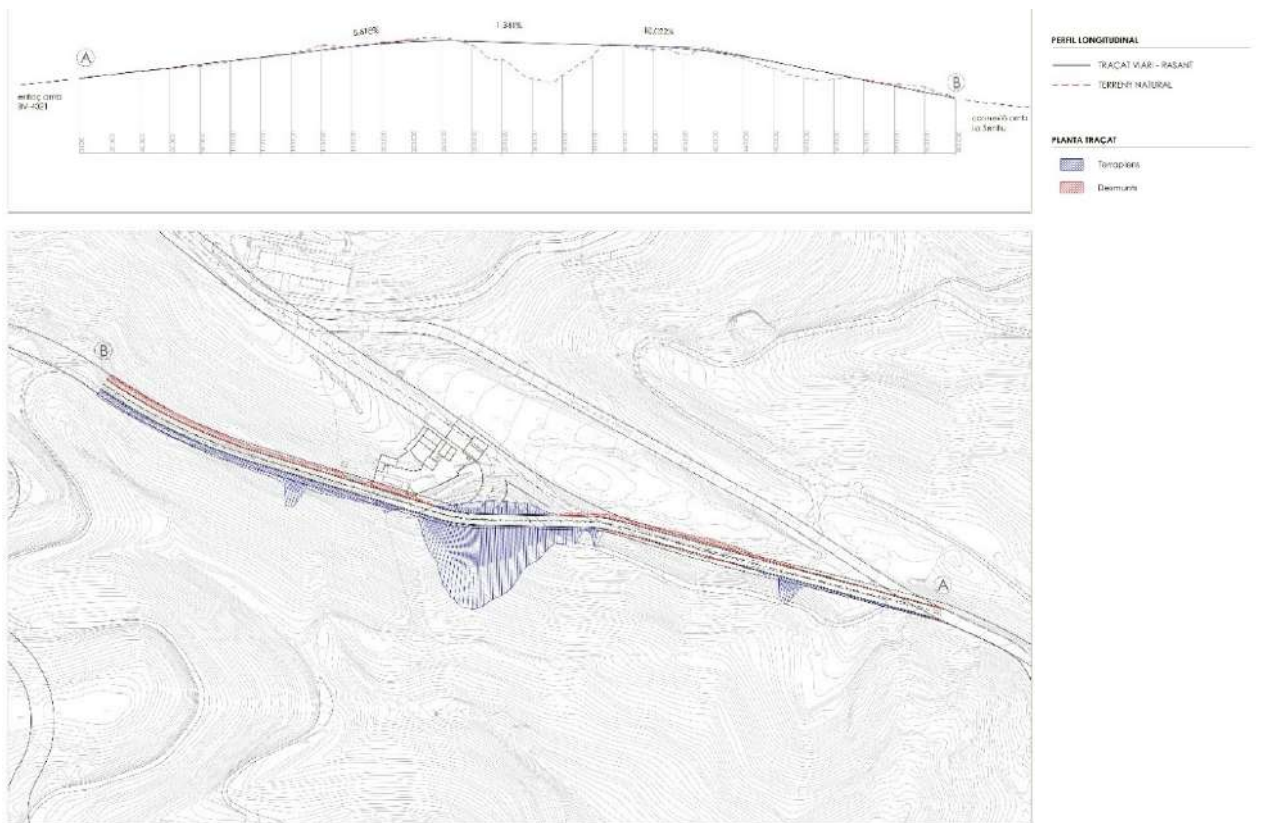


Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, planejament i sistema d'espais oberts

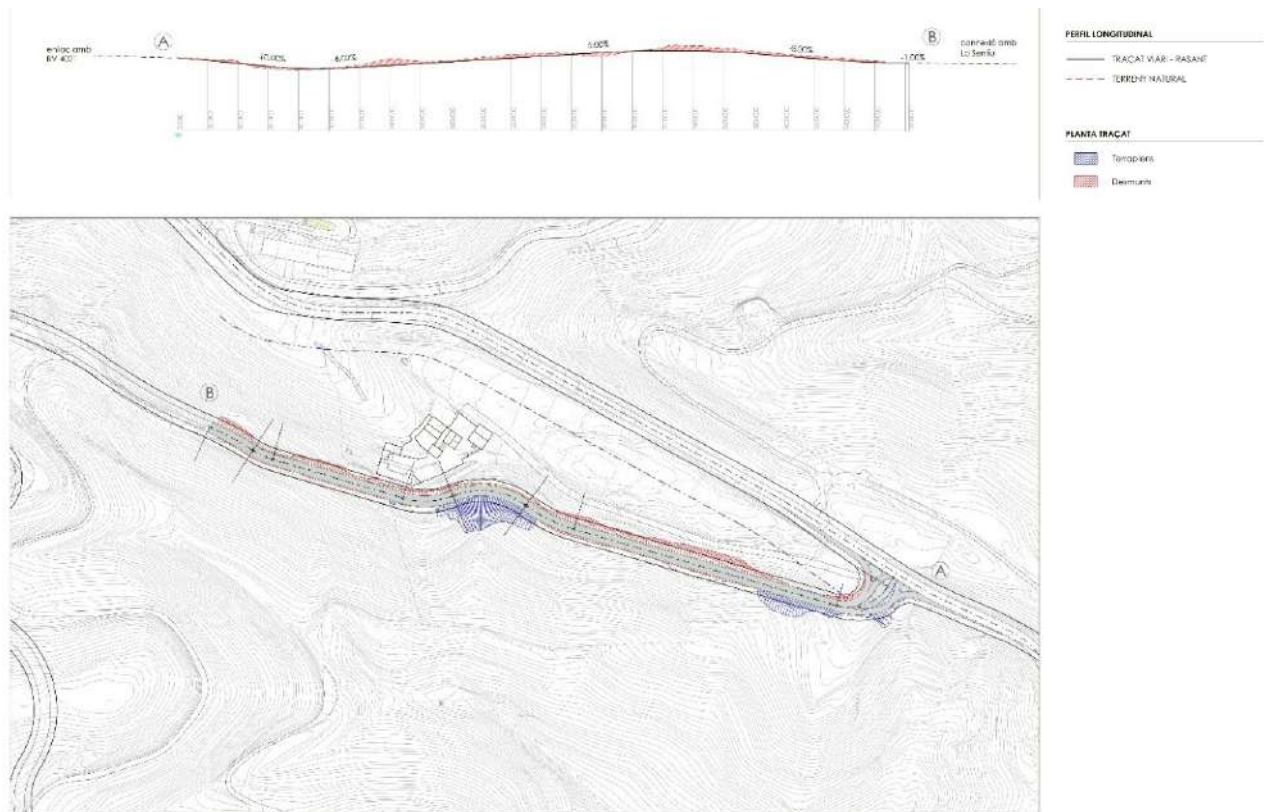
En segon lloc, el present document proposa modificar el traçat del viari que connecta la BV-2041 amb la urbanització de La Sentiu i circula pel sud de l'àmbit d'estudi. La raó és que la reserva viària del planejament vigent té un traçat agressiu i no adaptat ni al terreny, fent necessària, si arribés a executar-se, la construcció d'un pont a la zona més propera a la Masia o un fort terraplenat.

Cal esmentar també que aquest traçat no s'adapta a la realitat existent, ja que actualment existeix un camí de sorra amb la funció connectora BV-2041 – La Sentiu que circula unes cotes per sota al que planteja el PGM vigent. En aquest sentit, la voluntat del present document és adaptar la reserva viària a aquest camí existent per tal que el planejament sigui coherent amb la realitat. En cap cas la present modificació planteja l'obligació d'asfaltar aquest viari ni de modificar-ne la secció, simplement planteja una adaptació del traçat viari vigent al camí existent, mantenint les mateixes característiques d'amplada que fixa el PGM (15m).

A nivell d'estudi dels traçats, s'ha realitzat un anàlisi del que suposaria, en primer lloc, el traçat vigent al PGM i, en segon lloc, l'adaptació d'aquest viari al camí existent.



Perfil del traçat vigent al PGM



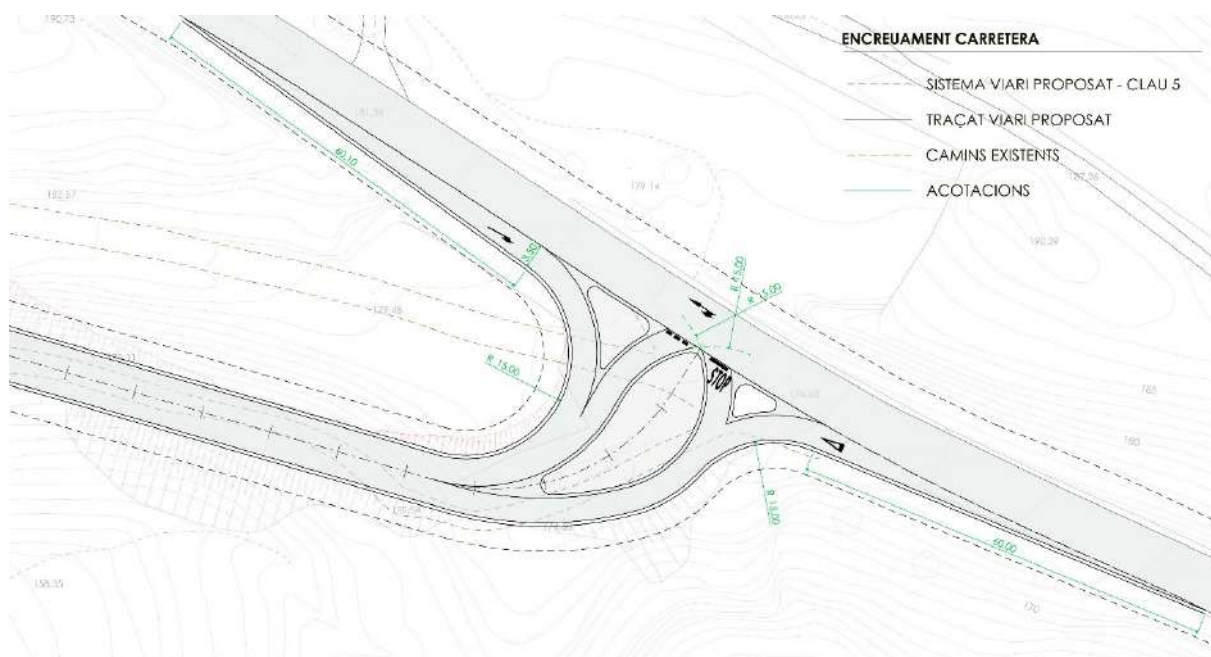
Perfil del nou traçat adaptat a la realitat

Pot apreciar-se com el traçat vigent faria necessària la construcció d'un pont a la zona més propera de la Masia, o d'un fort terraplenat. El traçat proposat, en canvi, és molt més respectuós i adaptat al terreny natural, per tant, la més sostenible des del punt de vista ambiental i paisatgístic.

Cal subratllar que el que planteja aquest document no és en cap cas modificar l'estat actual del viari, sinó simplement adaptar el planejament a la realitat existent.

Si en algun moment de la història l'Ajuntament decidís executar el planejament, caldria fer un projecte de detall per a aquest vial.

Pel que fa al traçat de l'encreuament de la BV-2041 i la reserva viària sud, s'ha realitzat d'acord amb la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1- IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.



Traçat viari de l'encreuament de la reserva viària proposada

A continuació s'inclou l'apartat de la normativa que defineix els radis, amplex i llargades de les cunyes i incorporacions a les carreteres.

8.2.2 CUÑAS DE CAMBIO DE VELOCIDAD.

Cuña de cambio de velocidad es una ampliación de la superficie de la calzada de forma triangular cuya función es permitir incrementar o reducir la velocidad, desde la correspondiente a los elementos de una conexión y eventualmente un acceso, a la correspondiente a la calzada o viceversa.

8.2.2.1 CLASES.

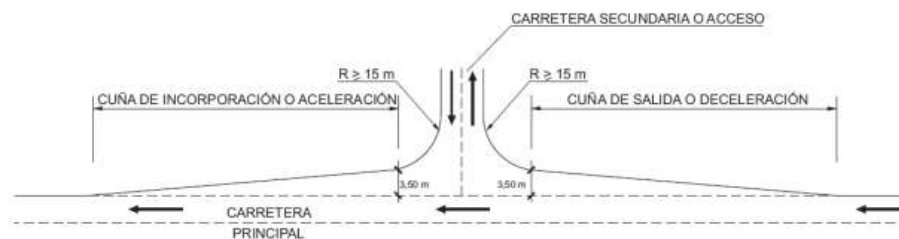
Existen dos clases de cuñas de cambio de velocidad:

- Cuña de aceleración (también denominada cuña de incorporación).
- Cuña de deceleración (también denominada cuña de salida).

La cuña de cambio de velocidad tendrá forma triangular (Figura 8.2) y estará adosada al borde de la calzada. Se definen como secciones características de una cuña de cambio de velocidad:

- "Sección característica de 0,0 m". Aquella donde el ancho de la cuña medida perpendicularmente al eje de la calzada principal desde el borde de ésta, sea nula (0,00 m). Corresponde a la sección característica inicial de la cuña de deceleración y a la sección característica final de la cuña de aceleración. Se sitúa en el borde exterior de la calzada en coincidencia con el borde interior de la marca vial que delimita el arcén exterior.
- "Sección característica de 3,5 m". Aquella donde el ancho de la cuña medida perpendicularmente al eje de la calzada principal desde el borde de ésta, sea de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m). Corresponde a la sección característica final de la cuña de deceleración y a la sección característica inicial de la cuña de aceleración.

FIGURA 8.2.
CUÑAS DE CAMBIO DE VELOCIDAD.



8.2.2.2 DIMENSIONES.

La longitud de las cuñas de cambio de velocidad será la establecida en la Tabla 8.3 en función de la velocidad de proyecto (V_p) del tronco. Se medirá entre el inicio o el final de la misma y la sección en que la separación entre bordes de calzada de la cuña y calzada principal sea de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m), medida perpendicularmente al eje de ésta.

El ancho de las cuñas de cambio de velocidad será variable entre cero metros (0,00 m) y tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m).

Las cuñas de cambio de velocidad tendrán un arcén derecho de igual ancho que el de la calzada.

TABLA 8.3.
LONGITUD (m) DE CUÑAS DE CAMBIO DE VELOCIDAD.

VELOCIDAD DE PROYECTO (V_p) (km/h)	LONGITUD DE LAS CUÑAS DE ACELERACIÓN Y DECELERACIÓN (m)
100	125
90	115
80	100
70	80
60	60
50	40
40	25

C. Justificació de l'antiguitat de les edificacions de la masia, sostre màxim i usos assignats

L'article 148 de les NNUU del PGM determina que a la clau 8b, les obres d'ampliació de les construccions existents no poden superar el 10% de l'edificabilitat actual.

Article 148. Protecció de l'edificació

d. Les obres d'ampliació de les construccions existents en aquesta zona, no poden superar el 10 per 100 de l'edificabilitat actual. Per a les construccions noves s'estableix un índex d'edificabilitat net sobre parcel·la rústica de $0'01 \text{ m}^2 / \text{m}^2$.

L'informe de la CTU referent al primer document d'Avanç presentat al 2018, demana acreditar l'antiguitat de les edificacions auxiliars de la masia (aquelles que no estan incloses al Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà). La finalitat es quantificar el sostre existent abans de l'aprovació del PGM i el sostre consolidat a dia d'avui, per tal de quantificar el 10% de sostre que podria haver ampliat la masia a partir del sostre existent l'any 1975.

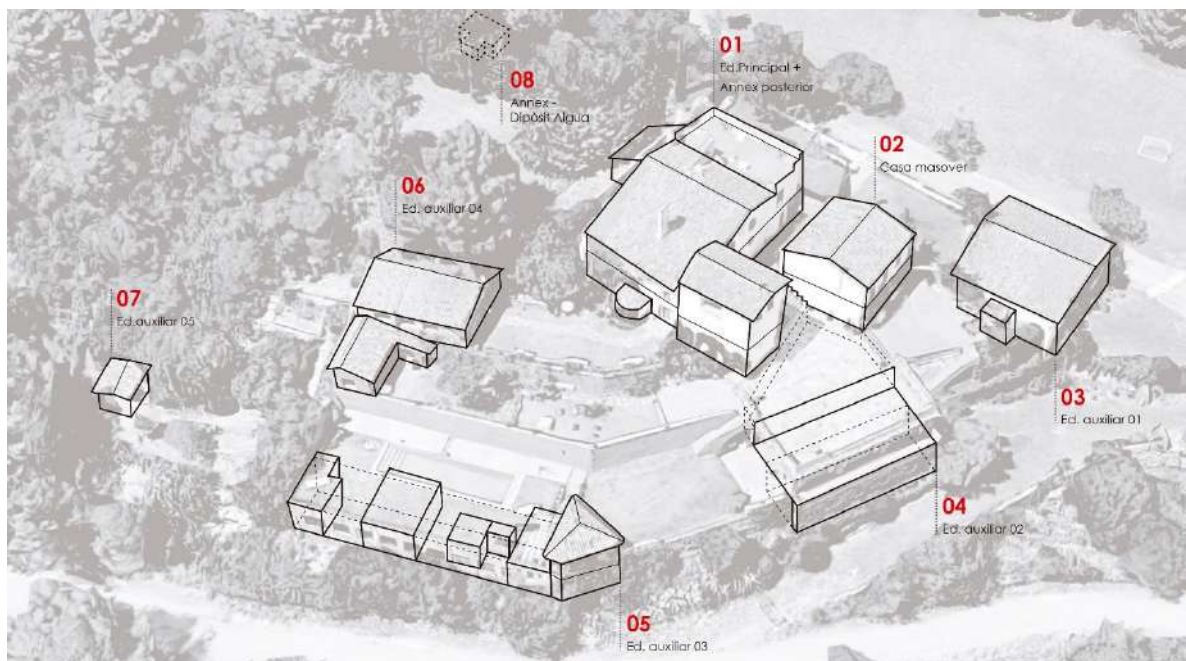
A partir d'aquests estudis incorporat a l'Annex III del present document, es comprova que en l'interval de temps 1975-2023 la masia ha augmentat el sostre en 130,40m². Pot comprovar-se que el sostre existent l'any 1975 més el seu 10%, resulten en un total de 1.448,32m²st, de manera que el sostre consolidat a dia d'avui és lleugerament inferior a aquesta xifra.

SOSTRE CONSTRUÏT 1975/2023					
VOLUMS	ÚS	ALÇADES	1975	2023	DIF 75-23
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge + capella	PB + 1	602,30 m²st	640,10 m²st	37,80 m²st
02. CASA MASOVER	Habitatge	PB + 1	151,50 m²st	151,50 m²st	0,00 m²st
03. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01	Espai d'arribada	PB	157,90 m²st	157,90 m²st	0,00 m²st
04. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02	Espai menjador + magatzem	PB + 1	186,10 m²st	250,50 m²st	64,40 m²st
05. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03	Espai magatzem + banys	PB+1	133,00 m²st	161,20 m²st	28,20 m²st
06. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04	Espai menjador	PB+1	73,35 m²st	73,35 m²st	0,00 m²st
07. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05	Magatzem	PB	12,50 m²st	12,50 m²st	0,00 m²st
TOTAL			1316,65 m²st	1447,05 m²st	130,40 m²st

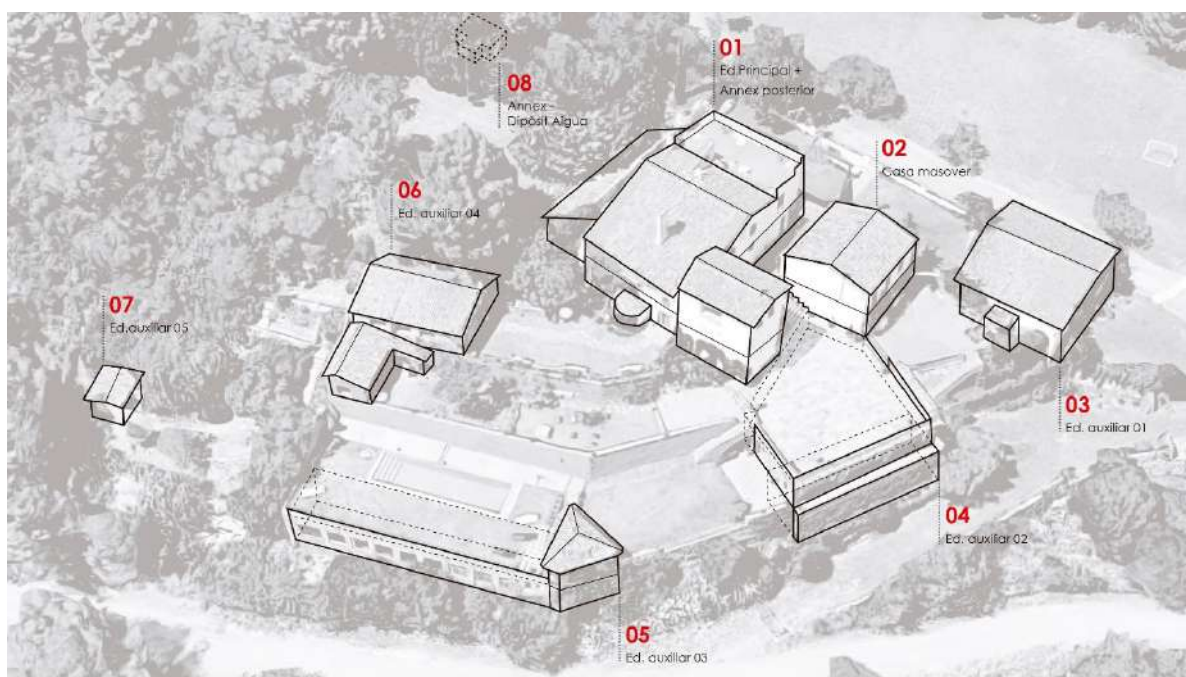
Per altra banda, l'informe emès per la CTU referent al segon document d'Avanç presentat a l'octubre de 2022, demana ajustar l'edificabilitat màxima permesa al sostre consolidat a dia d'avui atès que la clau 26 vigent prèvia a la present MPGM no fa referència a la possibilitat d'ampliació admesa per la clau 8b.

D'acord amb aquest informe, es fixa l'edificabilitat màxima del conjunt de la masia Can Mas en 1.447,05m².

El Pla Especial a l'àmbit de la masia Can Mas, que es tramita en paral·lel a aquesta MPPGM, concreta els usos als volums edificats de la masia d'acord amb els usos admesos a la normativa del present document. Respecte a aquesta concreció d'usos, cal matissar que 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 aquesta MPGM quedaran legalitzades, no podran albergar usos principals. Aquestes parts legalitzades, d'acord amb l'aixecament inclòs a l'Annex III, únicament podran tenir usos complementaris a l'activitat principal de forma degudament justificada.



Esquema volumetria 1975



Esquema volumetria actual

2.5 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

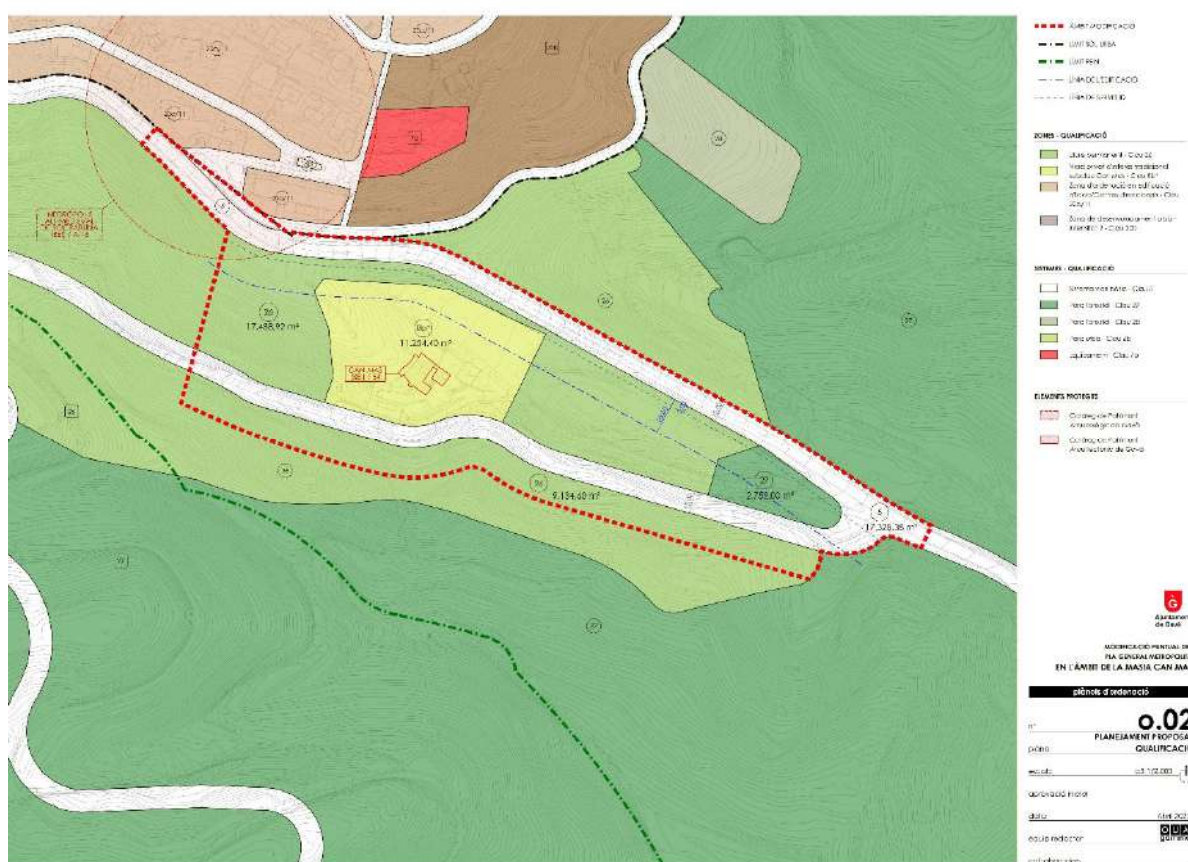
2.5.1 Estructura general

La proposta que es recull a la present MPPGM té principalment dos objectius:

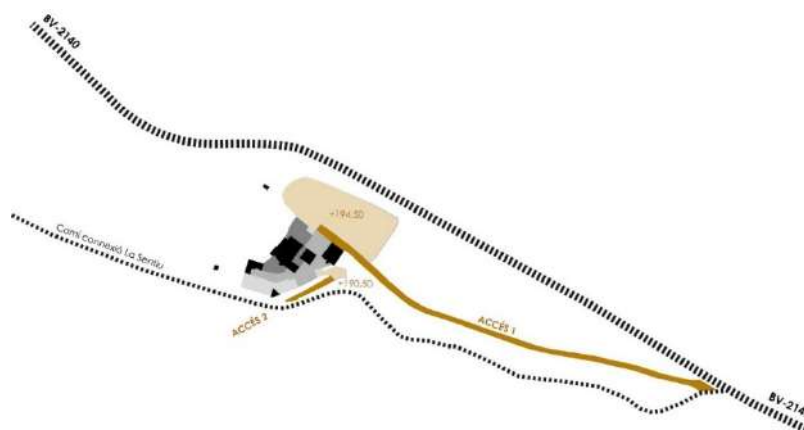
El primer d'ells correspon a qualificar la Masia Can Mas com a Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas – clau 8b* –, d'acord amb la seva catalogació dins del Pla Especial de Protecció i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà. La resta de l'àmbit es manté com a Lliure Permanent – clau 26-, garantint que quedi lliure de cap tipus d'edificació, a excepció dels casos inclosos a l'article 161 del PGM.

El segon objectiu consisteix en adaptar les reserves viàries a la realitat existent, tant la carretera BV-2041 com el viari de connexió amb la urbanització La Sentiu. Així, la proposta qualifica de Vial – clau 5- l'actual carretera BV-2041, evitant d'aquesta manera afectar la Masia Can Mas tal i com contempla el planejament vigent. Pel que fa al viari de connexió amb la urbanització La Sentiu, l'alternativa busca causar el mínim impacte als entorns dels elements protegits pel Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà, i adapta la nova reserva viària al camí existent a la part sud de la Masia.

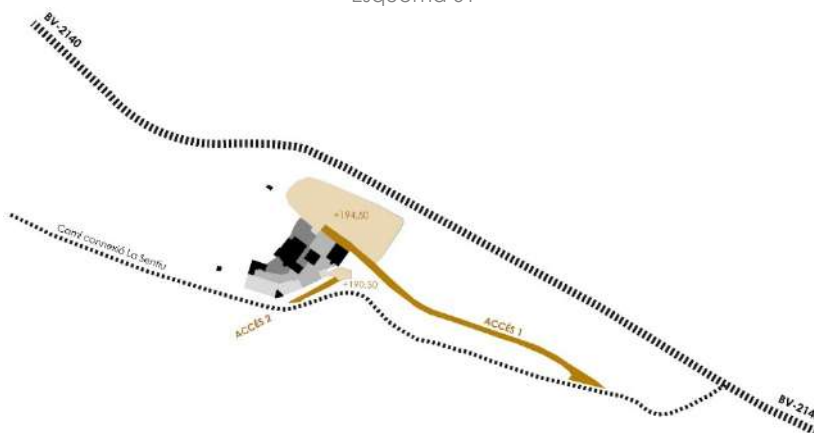
D'aquesta manera, la proposta només modifica la reserva viària definida al planejament per adaptar-la als viaris existents, però en cap cas planteja portar a terme obres d'urbanització ni de modificació dels viaris actuals. Per aquesta raó, els accessos a la finca continuaran produint-se pel mateix lloc (esquema 1). 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, seria necessari fer un projecte per tal de modificar aquest accés (esquema 2).



Planejament proposat



Esquema 01



Esquema 02

2.5.2 Classificació i qualificació del sòl

a) Classificació

La present MPPGM no modifica la classificació del sòl actual. L'àmbit objecte del present document es troba en Sòl No Urbanitzable.

L'article 32 – concepte de sòl no urbanitzable - del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, defineix el concepte de sòl no urbanitzable:

Article 32 Concepte de sòl no urbanitzable

Constitueixen el sòl no urbanitzable:

a) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal ha de classificar com a no urbanitzables per raó dels factors següents, entre d'altres:

Primer. Un règim especial de protecció aplicat per la legislació sectorial i pel planejament territorial que exigeixi aquesta classificació com a conseqüència de la necessitat o la conveniència d'evitar la transformació dels terrenys per protegir-ne l'interès connector, natural, agrari, paisatgístic, forestal o d'un altre tipus.

Segon. Les determinacions dels plans directors, d'acord amb el que estableix l'article 56.

Tercer. La subjecció dels terrenys a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic.

b) Els terrenys que el pla d'ordenació urbanística municipal considera necessari classificar com a sòl no urbanitzable per raó de:

Primer. La concurrència dels valors considerats per la legislació aplicable en matèria de sòl.

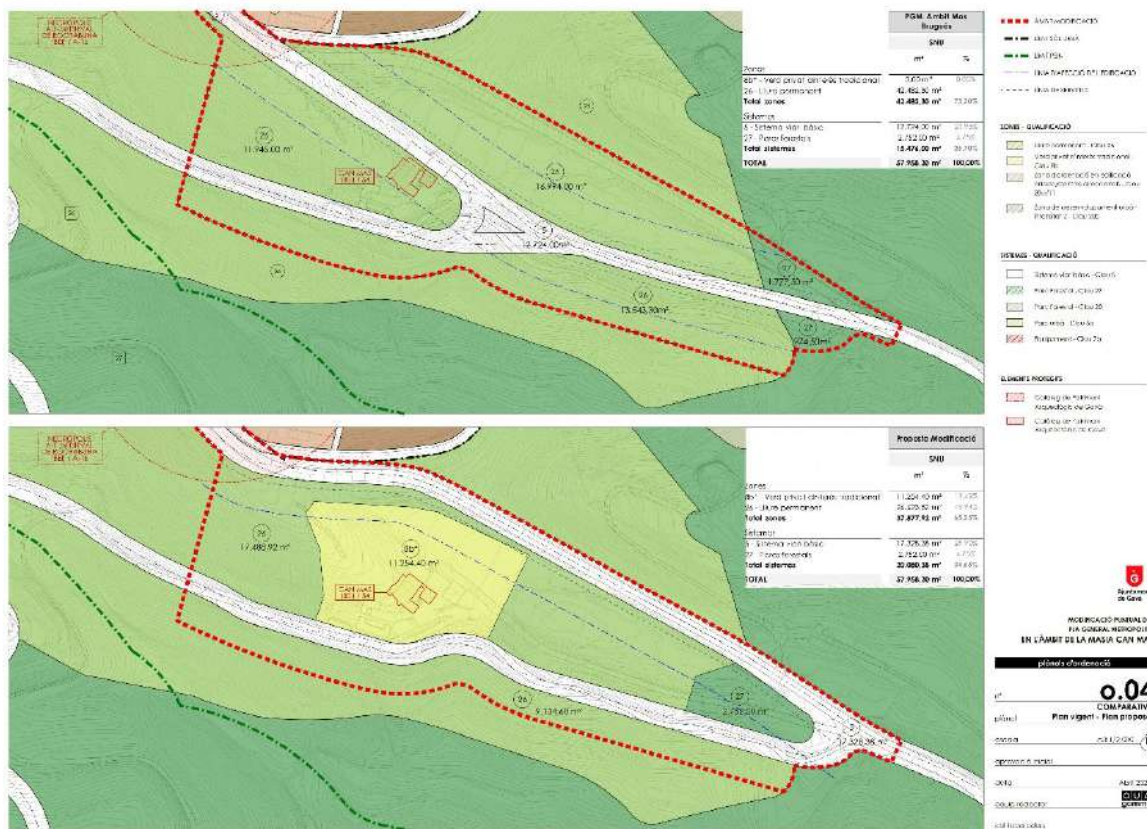
Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

Tercer. El valor agrícola dels terrenys inclosos en indicacions geogràfiques protegides o denominacions d'origen.

b) Els terrenys reservats per a sistemes urbanístics generals no inclosos en sòl urbà ni en sòl urbanitzable.

c) Qualificació

A continuació es mostra la comparativa del planejament vigent vs el planejament proposat.



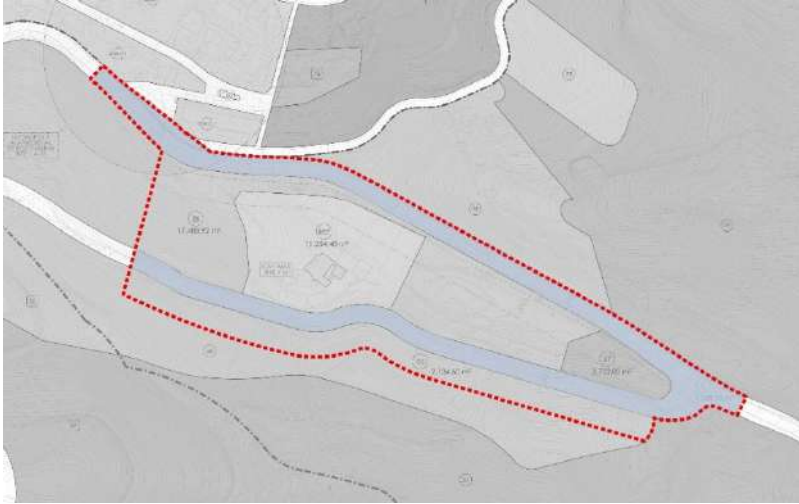
Comparativa planejament vigent amb planejament proposat

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta MPPGM corresponen al 34,65% de la superfície del sector, amb un total de 20.080,38m². Són sistemes el vial BV-2140 i el camí que connecta aquesta carretera amb la urbanització La Sentiu, així com també els terrenys qualificats de clau 27, parcs forestals.

Sistema viari (clau 5)

El sistema viari de la present MPGM es qualifica de clau 5. La superfície total destinada a aquest sistema és de 17.328,38m², el 29,90% de l'àmbit. Correspon a xarxa viària bàsica, que comprèn aquelles instal·lacions i espais reservats per al sistema general viari, de caràcter fonamental per a l'àrea metropolitana de Barcelona amb la intenció de mantenir els adequats nivells de mobilitat i d'accessibilitat entre les subàrees corresponents.



Sistema de parc forestal (clau 27)

Una petita àrea de l'àmbit es qualifica de sistema de parc forestal, clau 27, concretament el 4,75% del sector, 2.752m². Aquesta és un espai lliure que cal conservar com a bosc existent.



ZONES

Les zones de la present MPPGM sumen un total de 37.877,92m², el 65,35% del sector. Corresponen a la zona lliure permanent, clau 26, i a la nova zona Verd d'interès tradicional subclau Can Mas, clau 8b*.

Zona Lliure permanent (clau 26)

La zona qualificada de clau 26 – lliure permanent – correspon a gran part de l'àmbit, concretament a 26.623,52m². Aquest sòl no podrà destinar-se a cap tipus d'edificació, a excepció d'aquelles construccions i instal·lacions vinculades amb l'execució o el manteniment d'obres i de serveis públics, després de la indemnització corresponent, i aquelles construccions o instal·lacions pròpies de l'explotació agrícola de la finca que es podran admetre quan la naturalesa i la condició del terreny ho permetin.



Verd d'interès tradicional subclau Can Mas (clau 8b*)

L'àmbit de la Masia Can Mas i els seus entorns es qualifiquen de clau 8b* - verd d'interès tradicional subclau Can Mas.

L'àrea total té 11.254,40m² de superfície, i correspon al 19,42% de l'àmbit.

En aquesta zona no es permet l'augment de sostre edificat pel que fa a obres de consolidació, conservació, rehabilitació o manteniment de les finques, però sí en els casos en què sigui necessari un augment de sostre per motius d'accessibilitat. En aquests casos s'haurà de justificar aquest increment amb el projecte d'accessibilitat.

L'edificabilitat màxima és igual al sostre consolidat a dia d'avui, 1.447,05m².

Els usos permesos en aquesta clau d'acord amb la concreció per volums que s'estableix a la normativa són:

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

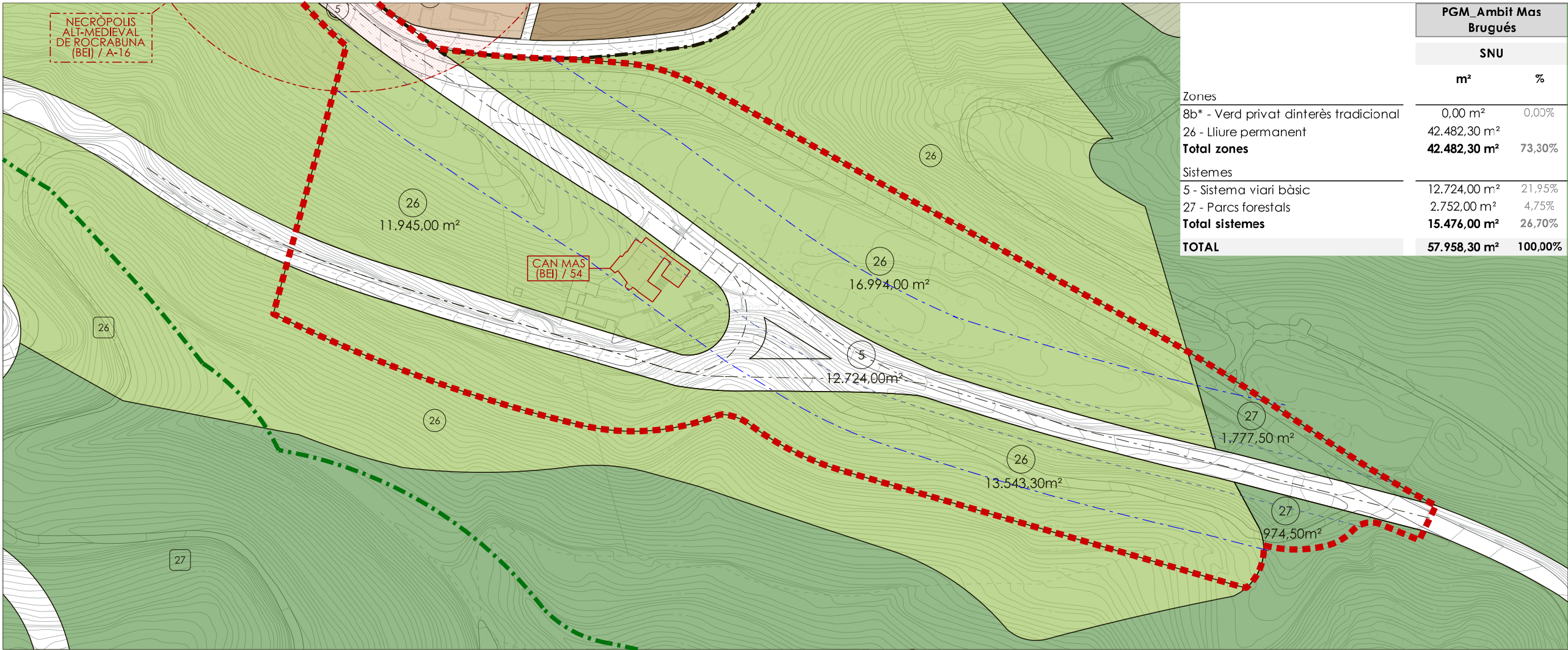
A la clau 8b* es podrà fer un Pla Especial Urbanístic per assignar els usos a les edificacions del conjunt de la masia Can Mas.



2.6 QUADRE COMPARATIU: PGM vs MPM

	PGM_Ambit Mas Brugués		Proposta Modificació		COMPARATIU
	SNU		SNU		
	m²	%	m²	%	m²
Zones					
8b* - Verd privat d'interès tradicional	0,00 m²	0,00%	11.254,40 m²	19,42%	11.254,40 m²
26 - Lliure permanent	42.482,30 m²		26.623,52 m²	45,94%	-15.858,78 m²
Total zones	42.482,30 m²	73,30%	37.877,92 m²	65,35%	-4.604,38 m²
Sistemes					
5 - Sistema viari bàsic	12.724,00 m²	21,95%	17.328,38 m²	29,90%	4.604,38 m²
27 - Parcs forestals	2.752,00 m²	4,75%	2.752,00 m²	4,75%	0,00 m²
Total sistemes	15.476,00 m²	26,70%	20.080,38 m²	34,65%	4.604,38 m²
TOTAL	57.958,30 m²	100,00%	57.958,30 m²	100,00%	0,00 m²

Quadre comparatiu del planejament vigent amb la proposta



PGM_Ambit Mas Brugués		
SNU		
	m²	%
Zones		
8b* - Verd privat d'interès tradicional	0,00 m²	0,00%
26 - Lliure permanent	42.482,30 m²	
Total zones	42.482,30 m²	73,30%
Sistemes		
5 - Sistema viari bàsic	12.724,00 m²	21,95%
27 - Parcs forestals	2.752,00 m²	4,75%
Total sistemes	15.476,00 m²	26,70%
TOTAL	57.958,30 m²	100,00%

- ÀMBIT MODIFICACIÓ
- LÍMIT SÒL URBÀ
- LÍMIT PEIN
- LÍNIA D'AFECCIÓ DE L'EDIFICACIÓ
- LÍNIA DE SERVITUD

ZONES - QUALIFICACIÓ

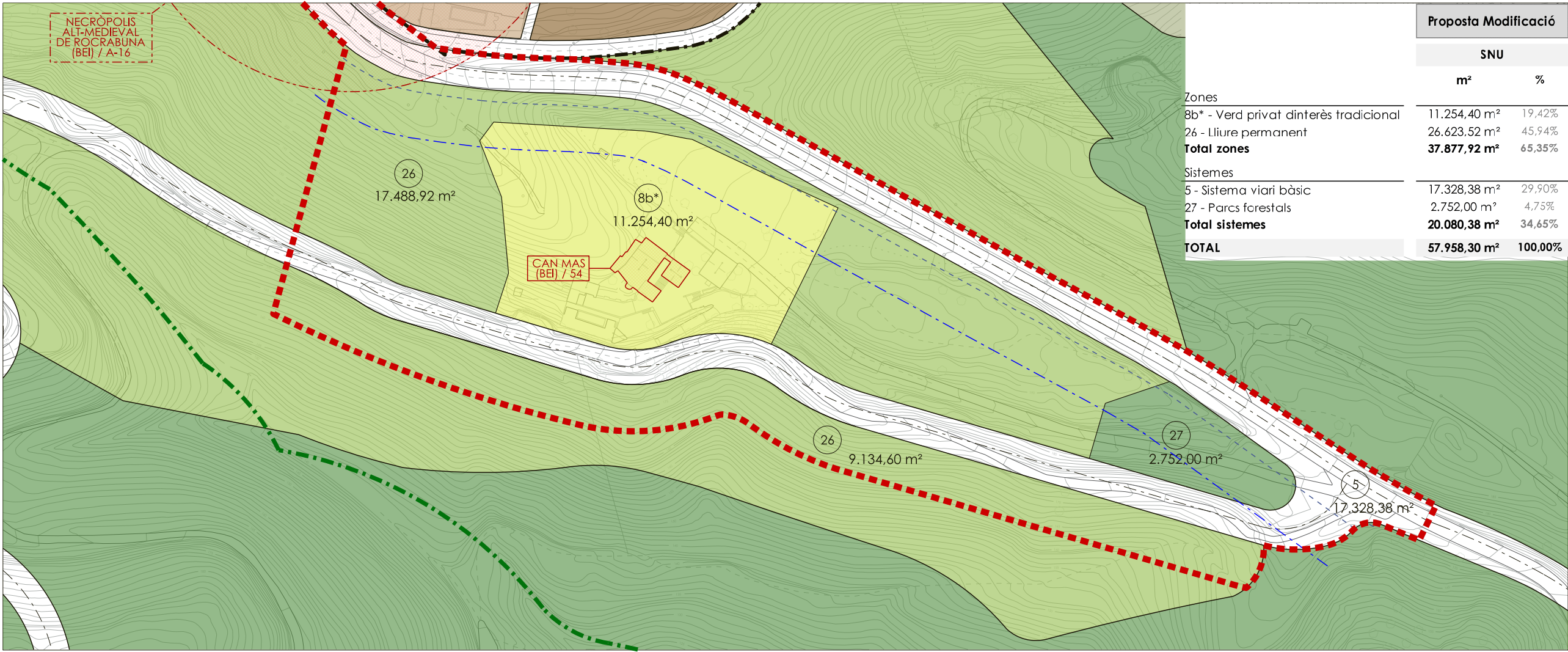
- Lliure permanent - Clau 26
- Verd privat d'interès tradicional - Clau 8b
- Zona d'ordenació en edificació aïllada/Centres direccionals - Clau 20a/11
- Zona de desenvolupament urbà - intensitat 2 - Clau 20b

SISTEMES - QUALIFICACIÓ

- Sistema viari bàsic - Clau 5
- Parc Forestal - Clau 27
- Parc Forestal - Clau 28
- Parc urbà - Clau 6b
- Equipament - Clau 7b

ELEMENTS PROTEGITS

- Catàleg de Patrimoni Arqueològic de Gavà
- Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà



Proposta Modificació		
SNU		
	m²	%
Zones		
8b* - Verd privat d'interès tradicional	11.254,40 m²	19,42%
26 - Lliure permanent	26.623,52 m²	45,94%
Total zones	37.877,92 m²	65,35%
Sistemes		
5 - Sistema viari bàsic	17.328,38 m²	29,90%
27 - Parcs forestals	2.752,00 m²	4,75%
Total sistemes	20.080,38 m²	34,65%
TOTAL	57.958,30 m²	100,00%



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

plànols d'ordenació

nº **DC01**
COMPARATIVA
Plan vigent - Plan proposat

escala a3:1/2.000

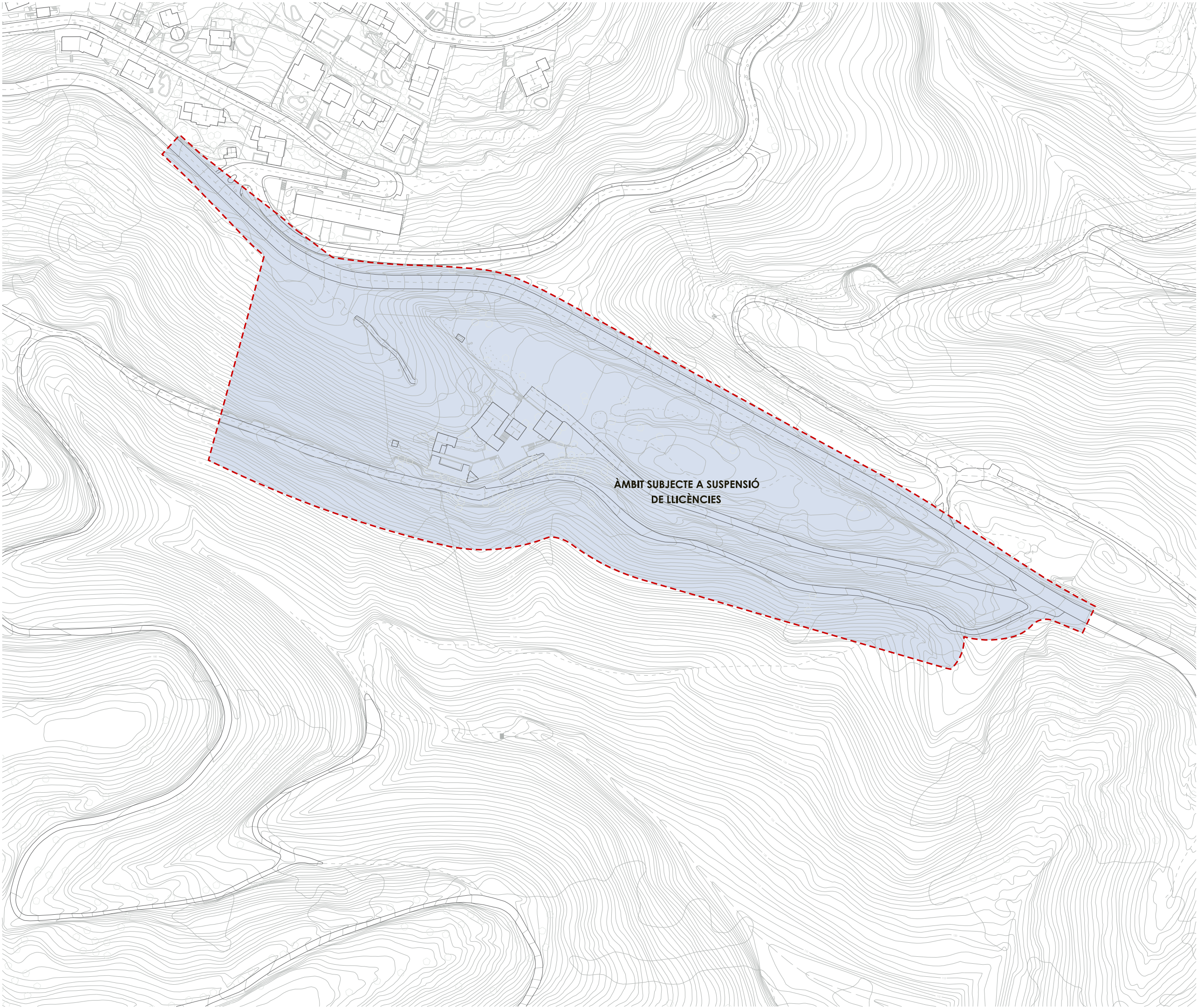
aprovació inicial

data Abril 2023

equip redactor

col·laboradors





ÀMBIT SUBJECTE A SUSPENSIÓ
DE LICÈNCIES



MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL
PLA GENERAL METROPOLITÀ
EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS

plànols d'ordenació

nº **DC02**

plànol **PLÀNOL SUSPENSIÓ DE LICÈNCIES**

escala a3:1/2.000 

aprovació inicial

data Abril 2023

equip redactor 

col·laboradors