



AJUNTAMENT DE GAVÀ

**MODIFICACIÓ PUNTUAL DEL PLÀ
GENERAL METROPOLITÀ**



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

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:

ÍNDIX

1. INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	1
1.1 ANTECEDENTS.....	3
2. MEMÒRIA D'INFORMACIÓ	5
2.1 SITUACIÓ I CARACTERÍSTIQUES DEL MUNICIPI	7
2.1.1 Àmbit Territorial del Municipi	7
2.1.2 Medi físic	7
2.1.3 Medi natural	8
2.1.4 Població	8
2.1.5 Comunicacions	9
2.2 SITUACIÓ I DIAGNOSI DE L'ÀMBIT "MASIA CAN MAS"	10
2.2.1 Situació i àmbit del sector.....	10
2.2.2 Evolució històrica de l'àmbit.....	10
2.2.3 Topografia.....	12
2.2.4 Estat actual i usos	12
2.2.5 Infraestructures i serveis	16
2.2.6 Estructura de la propietat i promoció del planejament	18
2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA	19
2.3.1 El Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona o Pla territorial Metropolità de Barcelona (PTMB), 2010	19
2.3.2 Pla General Metropolità (PGM).....	22
2.3.3 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arquitectònic de Gavà, març 2000, element núm.54 masia de can Mas	24
2.3.3.1 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, desembre 1999, element núm. 16. Necròpolis alt-medieval de Rocabruna	25
2.4 INFORMACIÓ AMBIENTAL I PAISATGÍSTICA DEL SECTOR.....	26
2.4.1 Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona	26
2.4.2 Espai d'interès geològic	26
2.4.3 Hàbitat d'Interès Comunitari (HIC).....	26
2.4.4 Espècies de flora i fauna protegides.....	27
2.4.5 Condicionants i riscos	27
2.5 INICIATIVA DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL.....	29
2.6 MARC LEGAL URBANÍSTIC	29

3. MEMÒRIA D'ORDENACIÓ	31
3.1 INFORME DE LES ADMINISTRACIONS AL DOCUMENT D'AVANÇ DE MPPGM	33
3.1.1 Informe Comissió Territorial d'Urbanisme	33
3.1.2 Informe Servei de Gestió de Parcs Naturals	35
3.1.3 Informe proposta sobre l'emissió de l'informe ambiental estratègic	35
3.2 INTRODUCCIÓ I ANTECEDENTS	36
3.3 DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT	37
3.4 JUSTIFICACIÓ DE LA CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT DE LA MPPGM.....	37
3.5 CRITERIS I OBJECTIUS	37
3.6 JUSTIFICACIÓ DELS CONTINGUTS I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE	38
3.6.1 Justificació del compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible	38
3.6.2 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent	38
3.6.3 Justificació dels continguts específics de la MPGM.....	39
3.6.4 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació	46
3.7 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA.....	49
3.7.1 Estructura general	49
3.7.2 Classificació i qualificació del sòl	51
3.8 QUADRE COMPARATIU: PGM vs MPGM	54
4. NORMATIVA	55
article 1. Àmbit de la Modificació Puntual.....	57
article 2. Marc legal de referència	57
article 3. Documents de la MPGM	57
article 4. Modificacions del present planejament i regles gràfiques d'interpretació.....	58
article 5. Interpretació	58
article 6. Classificació del sòl	59
article 7. Qualificacions del sòl.....	59
article 8. Definició.....	60
article 9. Superfície total.....	60
article 10. Protecció de l'edificació.....	60
article 11. Edificabilitat màxima.....	60
article 12. Usos urbanístics admesos.....	60
article 13. Protecció de l'arbrat i del paisatge	60
DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Entrada en vigor i vigència.....	61

5. PLÀNOLS.....63

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. Planejament vigent. Classificació	e 1/2.000
i07. Planejament vigent. Qualificació	e 1/2.000
i08. Estat actual	e 1/2.000
i09. Estat actual. Seccions	e 1/1.000
i10a. Aixecament	e 1/200
i10b. Aixecament	e 1/200
i11. Estructura de la propietat	e 1/2.000
i12. Ortofotomapa històric	s/e
i13. Xarxes	

ORDENACIÓ

o01. Planejament proposat. Classificació	e 1/2.000
o02. Planejament proposat. Qualificació	e 1/2.000
o03. Planejament proposat. Orto	e 1/2.000
o04. Comparativa	e 1/2.000
o05. Plànol de suspensió de llicències	e 1/2.000

ANNEXES

Annex I. Informe Ambiental

Annex II. Estudi 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

Annex V. Escripcions i notes simples

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 de la Modificació puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Masia de can Mas (en endavant, MPGM Can Mas), al terme municipal de Gavà, presentada per l'Ajuntament.

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 de la MPGM 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 MPGM a l'àmbit de la Masia Can Mas, de 8 de gener de 2019 (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 16 de novembre de 2018, recomanava que el document incorporés un reajustament dels límits de la clau 27 per garantir la preservació de la superfície de sòl amb aquesta qualificació, acreditar l'antiguitat de les edificacions existents en relació a l'any 1976 i reajustar els usos admesos a l'àmbit de la masia Can Mas.

D'acord amb les esmentades esmenes, es va redactar el document de MPGM 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, però no va arribar a aprovar-se.

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 de la MPGM 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 de la Modificació Puntual del Pla General Metropolità de referència, juntament amb la documentació necessària per a la seva tramitació.

Al febrer de 2023 es van rebre els informes emesos per part de la OTAA i la CTU en relació al document d'Avanç presentat al novembre de 2022. Per tal de continuar amb la tramitació de l'expedient, es redacta el present document de Modificació Puntual del PGM en l'àmbit de la masia Can Mas per Aprovació Inicial, donant compliment als esmentats informes i prescripcions.

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 30,75 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'aquesta Modificació Puntual del Pla General 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.



Ortofotomapa i delimitació 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 primera correspon a la plana litoral del delta del Llobregat que va pujant lleugerament des del mar fins a les vores de les muntanyes, sobre la C-245, on s'emplaça el nucli històric -entorn a l'ermita de Sant Pere-. La segona unitat es refereix als 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'escola 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

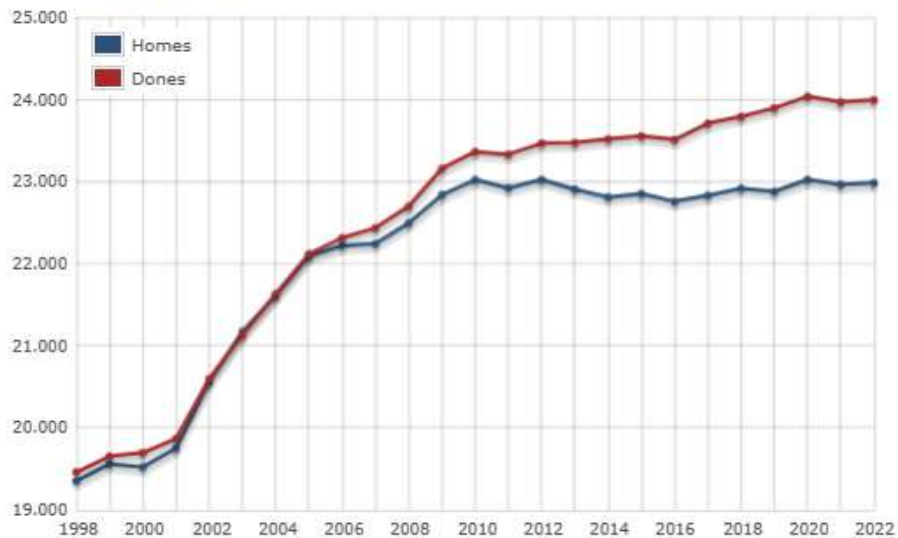
Al massís, atesa la gran insolació, la manca d'aigua i el relleu abrupte, no hi ha una fauna rica i exuberant. Tot i això, les espècies que s'hi troben tenen un gran interès, en ell hi destaquen: la merla roquera, la merla blava, el còlit negre i el còlit ros, l'hortolà, la cogullada fosca i el trobat. 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.

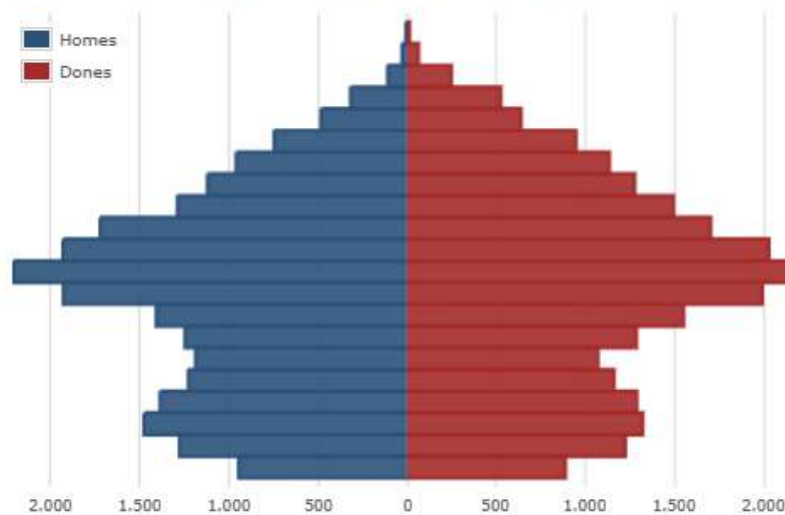
2.1.4 Població

La població al municipi de Gavà l'any 2020 és de 47.057 persones, de les quals 24.035 són dones i 23.022 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 1998-2020

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

Població per sexe i edat quinquennal. Gavà 2020.

2.1.5 Comunicacions

Les comunicacions a la Masia Can Mas són molt bones. La seva principal via d'accés és la BV-2041 que connecta amb la C-32 direcció Barcelona i Tarragona.

En el terme municipal hi ha una estació de ferrocarril de la línia de rodalies R2 (Sant Vicens de Calders – Estació de França) i RS2 (Castelldefels – Granollers).

Molt a prop de la Masia hi circula el GR-92 Portbou – Ulldecona en la seva etapa 21 Bruguers – Garraf. Aquest camí connecta al Castell de l'Eramprunyà amb el PR-C 39 Sender a l'Eramprunyà, un sender circular que surt des de Gavà per arribar a aquest element patrimonial del municipi.

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

2.2.1 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.



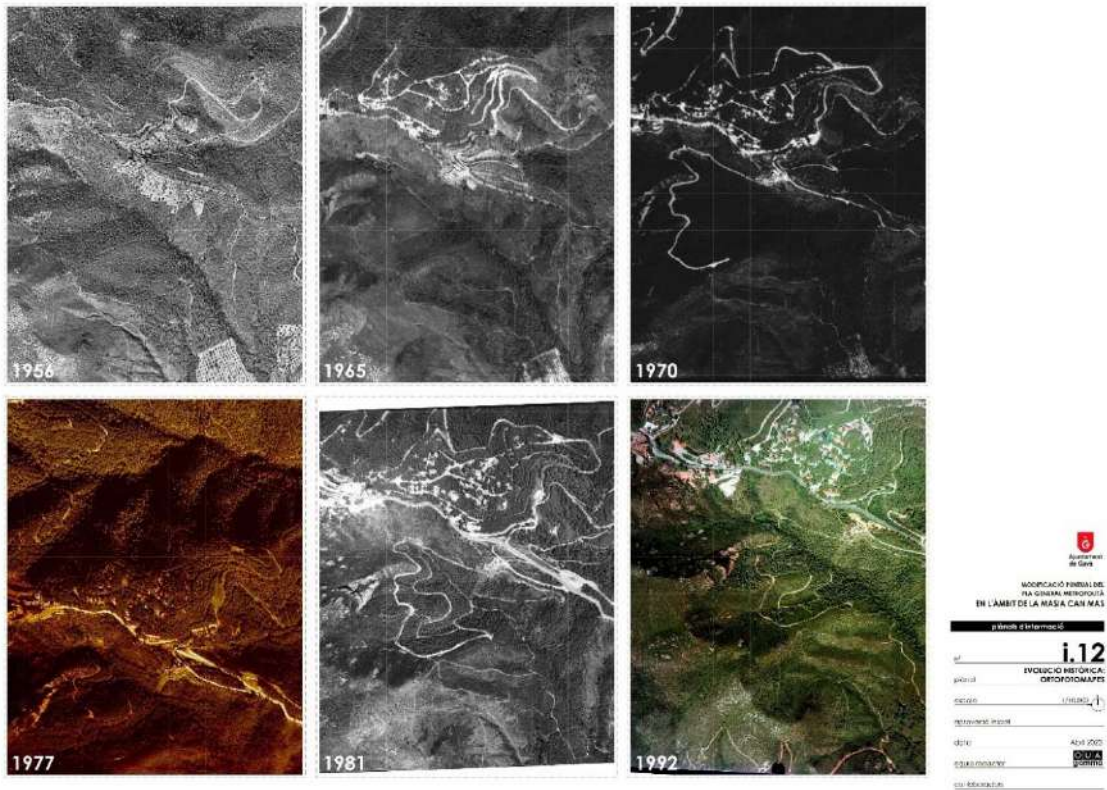
Ortofotomapa i delimitació de l'àmbit

2.2.2 Evolució històrica de l'àmbit

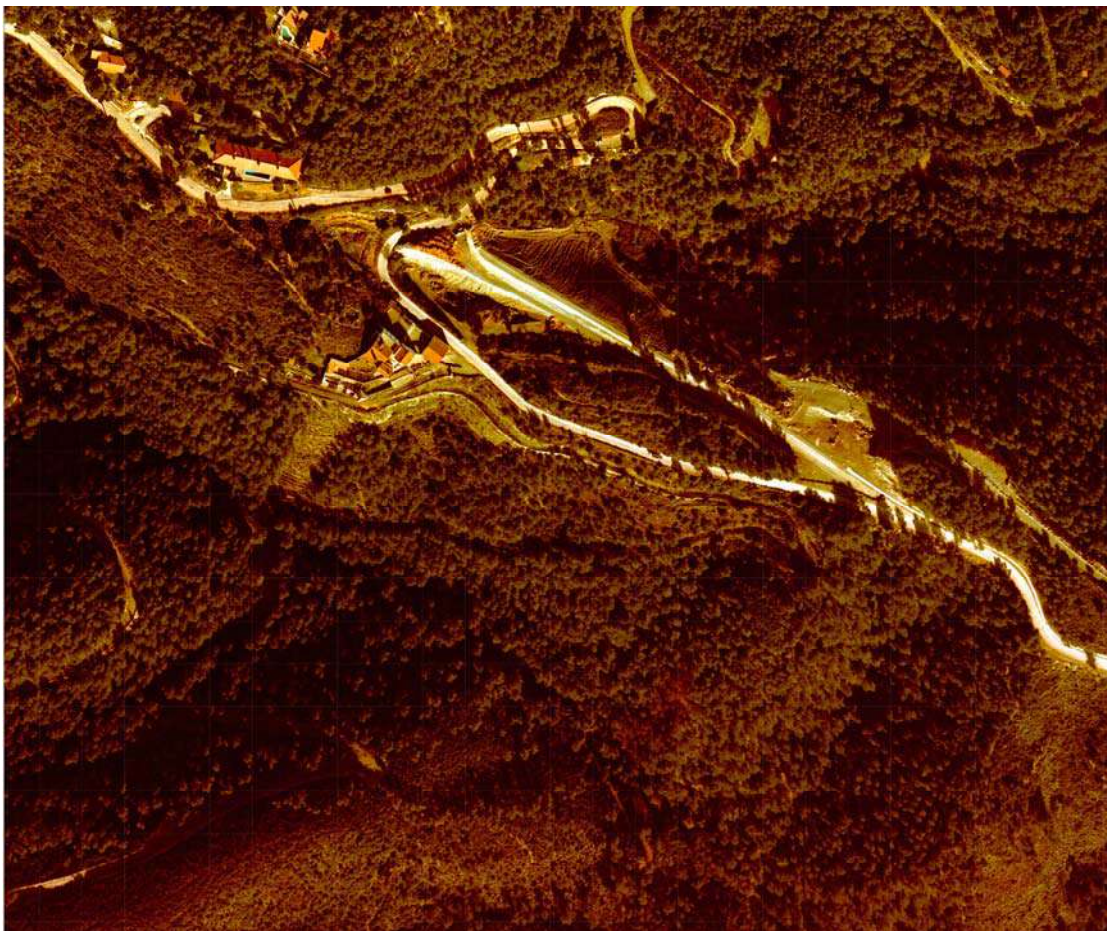
L'àmbit d'estudi ha sofert al llarg del temps un seguit de canvis causats principalment per la modificació de la carretera BV-2041 i l'evolució dels nuclis urbans propers.

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.



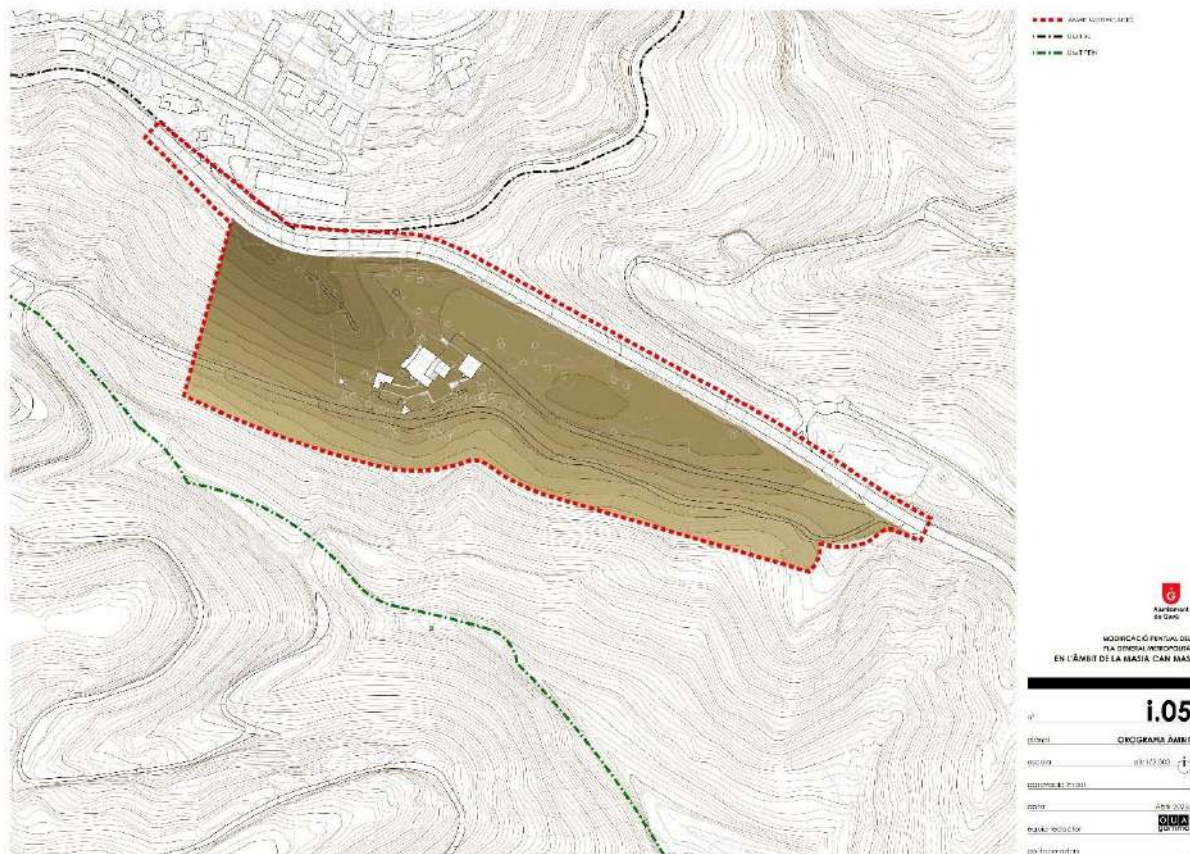
Imatges de l'evolució històrica de l'àmbit



Ortofotomapa del 1977

2.2.3 Topografia

La topografia de l'àmbit és pronunciada amb un fort pendent descendent de nord a sud. En el sector trobem el conjunt edificat de la masia de Can Mas envoltat majoritàriament de boscos d'alzines. Entre el conjunt edificat de la masia i la carretera BV-2041 es troba una zona amb un pendent menor i lliure de vegetació.



Plànol de l'orografia de l'àmbit

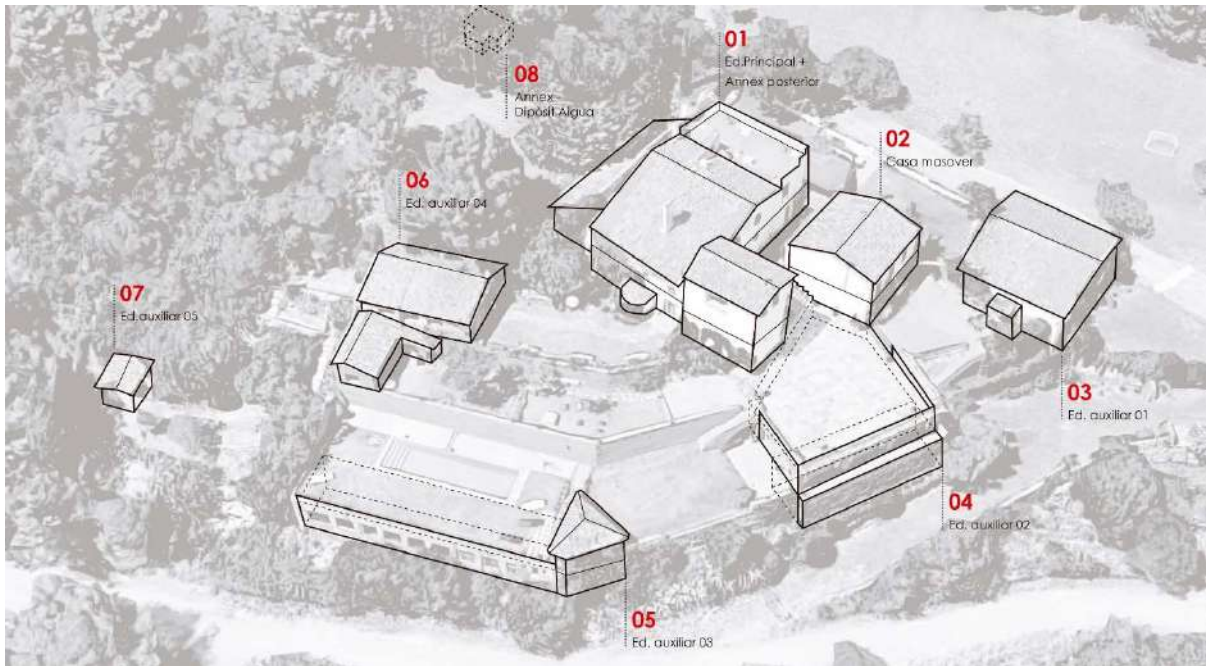
2.2.4 Estat actual i usos

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.

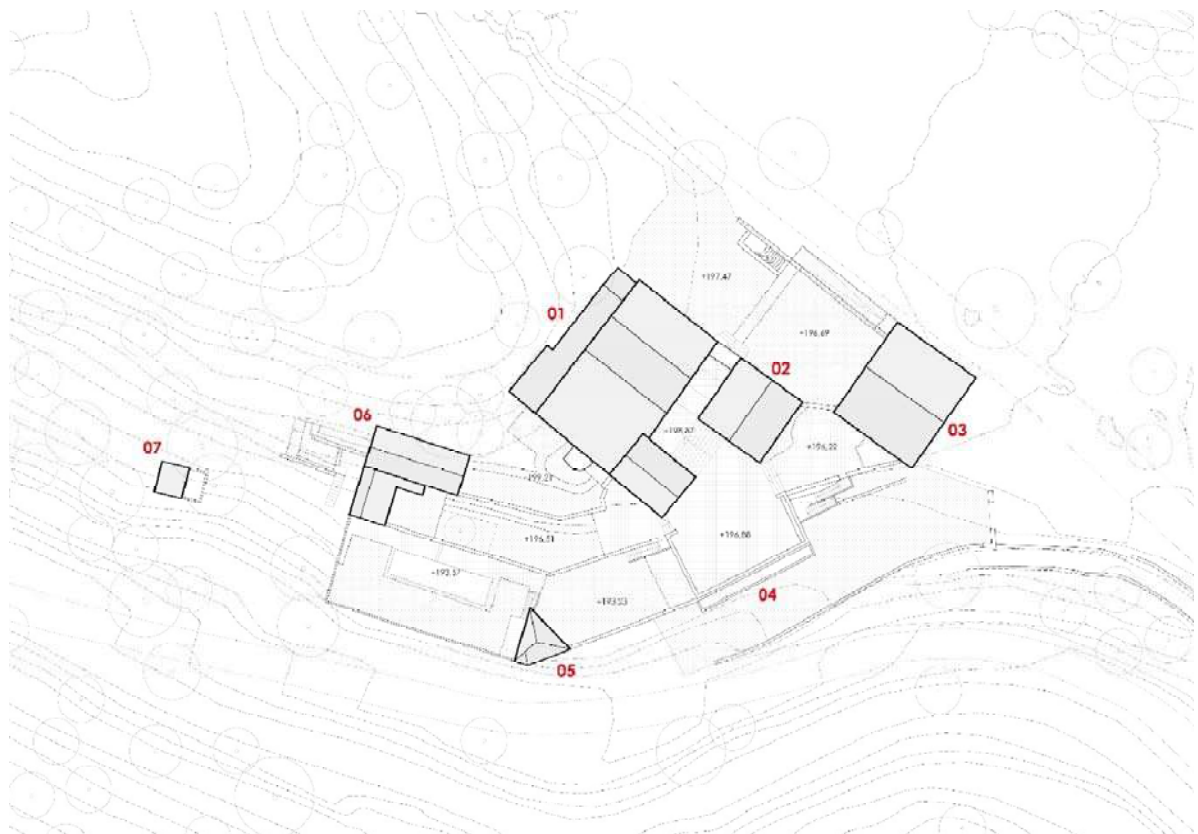
Les edificacions de l'àmbit objecte d'estudi tenen un sostre total de 1.444,32m²¹ (sense incloure el dipòsit d'aigua present al nord de l'àmbit). L'edificació principal (1) i la casa del masover (edificació complementària) (2) del conjunt de la masia de Can Mas són elements catalogats pel Pla Especial 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 estreta de l'aixecament topogràfic inclòs com Annex 3 del present document.



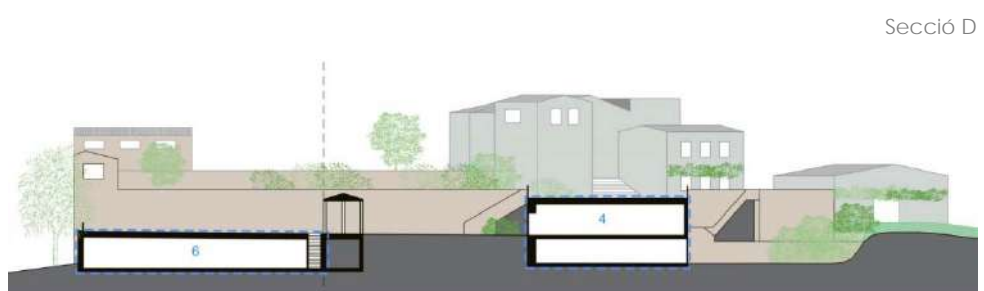
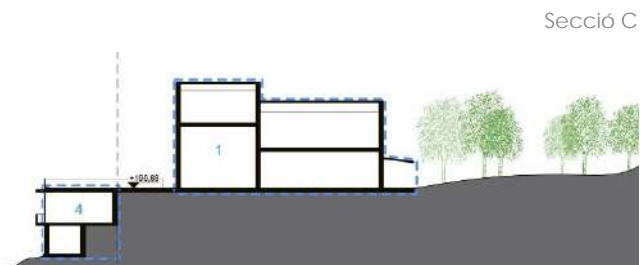
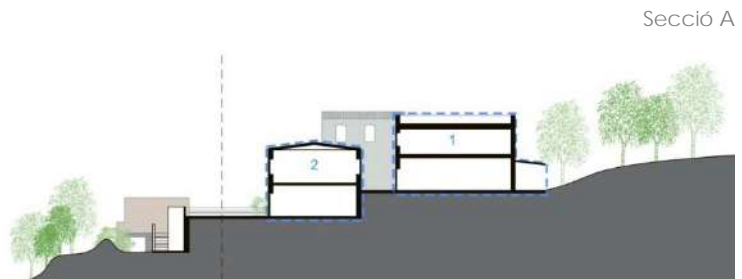
Esquema edificacions existents en la masia Can Mas



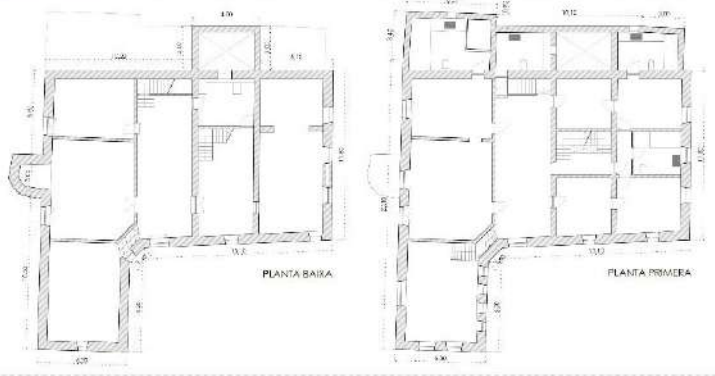
Estat actual i localització de volums

SOSTRE MASIA CAN MAS

VOLUMS	ÚS	ALÇADES	SOSTRE	%
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge + capella	PB + 1	640,10 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%



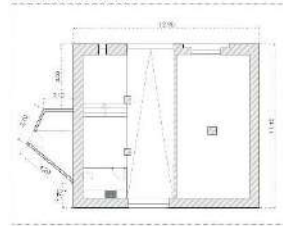
1. EDIFICACIÓ PRINCIPAL



2. CASA MASOVER

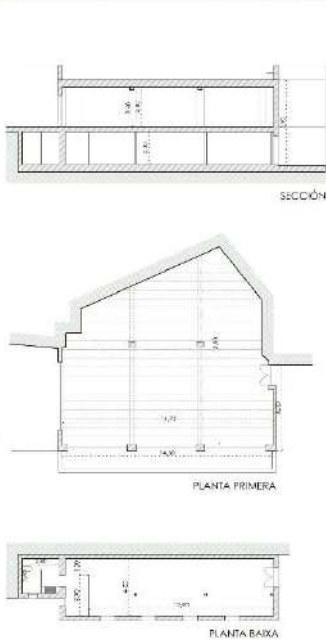


3. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01




 MODIFICACIÓ KINIAL DE
 PLA GENERAL ORDINÀRIA
 EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS
 Pla de l'informació
i.10a
 projecte: **ESTAT ACTUAL AXECAMENT**
 data: **13/10/20**
 aprovació: **10/11/20**
 data: **16/11/2020**
 col·laboradors: **CIUDA**
 col·laboradors:

4. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02



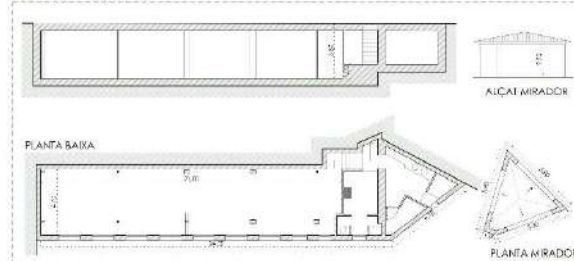
6. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04



7. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05



5. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03




 MODIFICACIÓ KINIAL DE
 PLA GENERAL ORDINÀRIA
 EN L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS
 Pla de l'informació
i.10b
 projecte: **ESTAT ACTUAL AXECAMENT**
 data: **13/10/20**
 aprovació: **10/11/20**
 data: **16/11/2020**
 col·laboradors: **CIUDA**
 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

2.2.5 Infraestructures i serveis

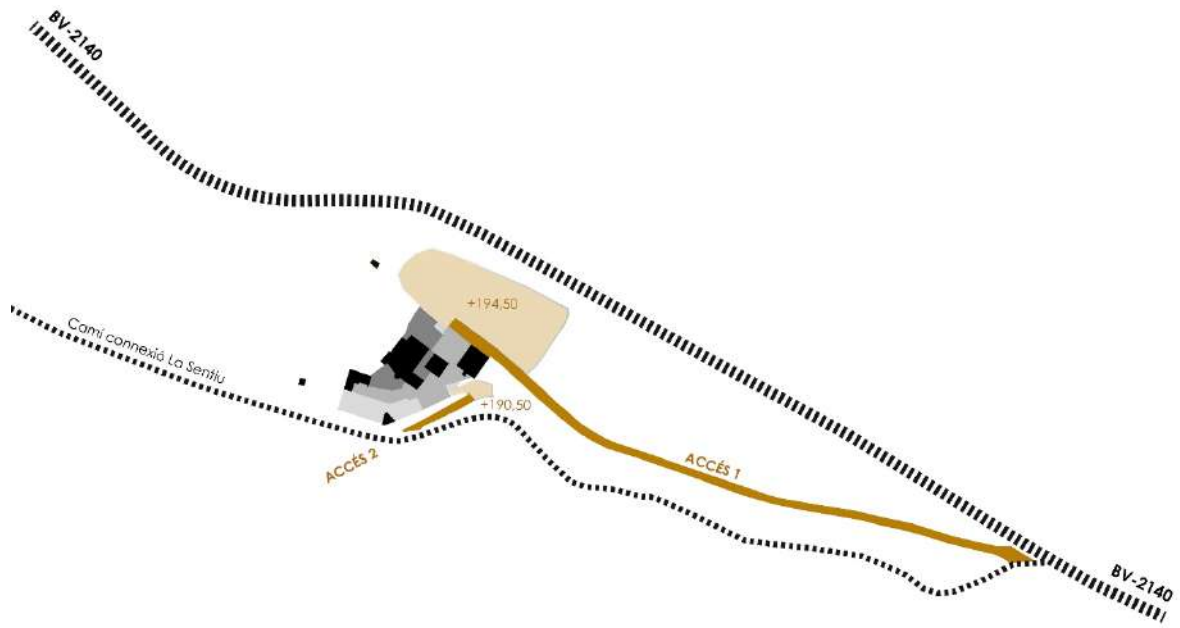
L'àmbit limita al nord amb la carretera BV-2041, fet que li confereix una bona accessibilitat i localització. La Masia disposa de dos accessos. El primer d'ells i principal es troba a l'esmentada carretera BV-2041, mitjançant una connexió cap a un camí no pavimentat envoltat de vegetació que arriba fins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

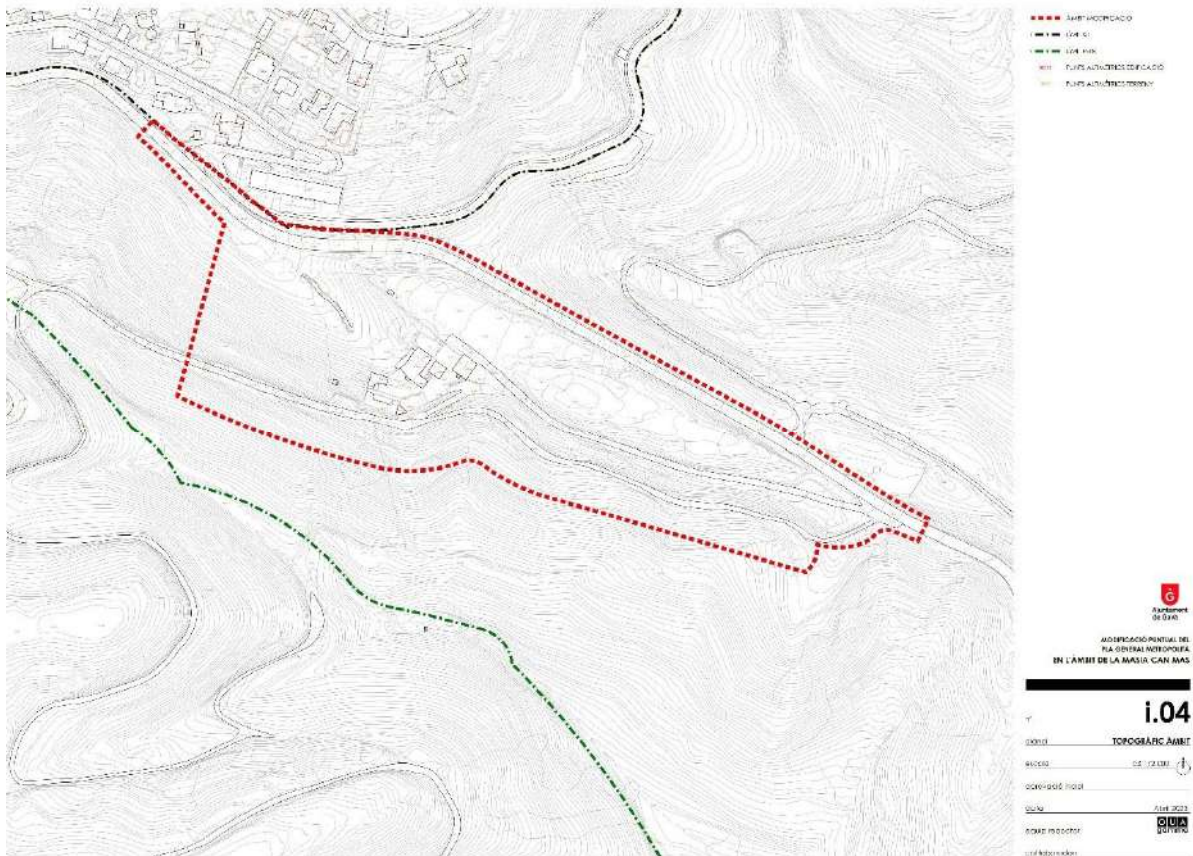


Vista de la masia des del camí que connecta amb La Sentiu, abans d'arribar al segon accés



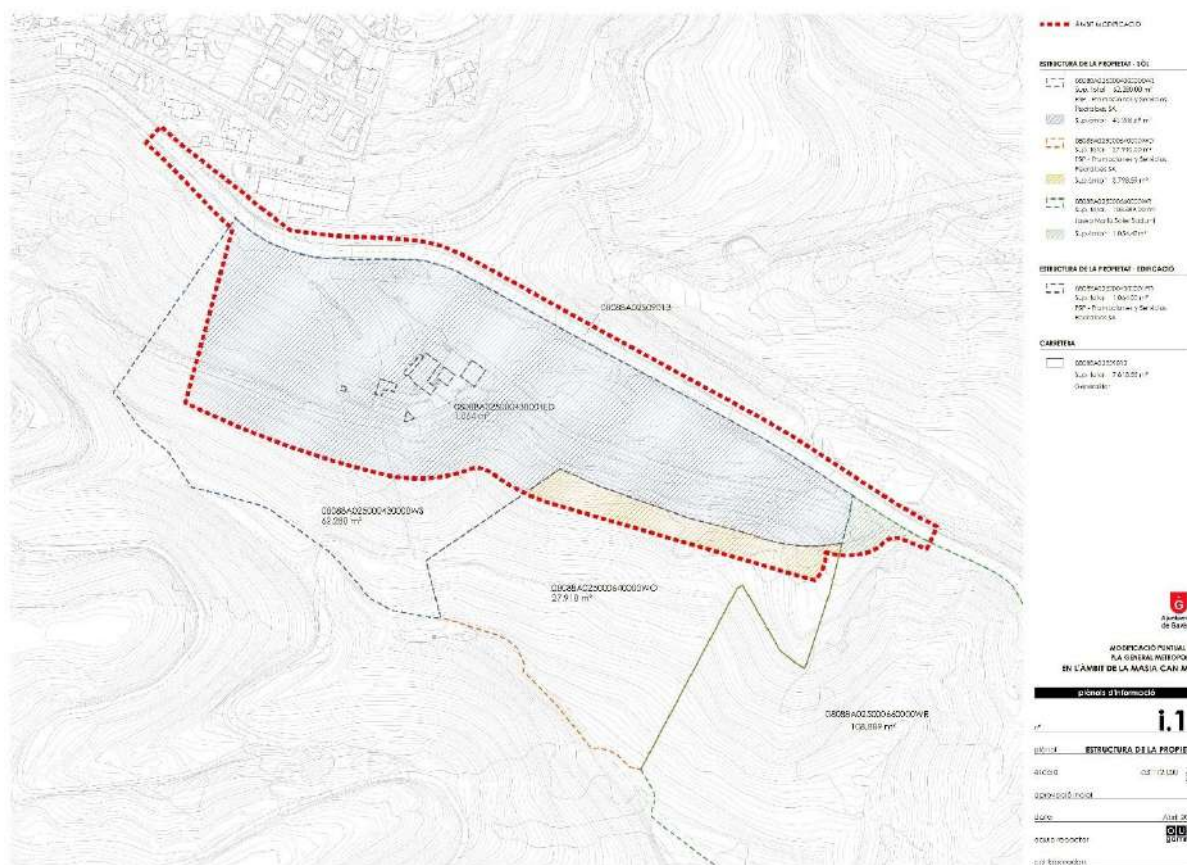
Esquema accessos Masia Can Mas

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.



Plànol topogràfic de l'àmbit

2.2.6 Estructura de la propietat i promoció del planejament



Plànol de l'estructura de la propietat

L'àmbit d'actuació de la present MPGM està constituït per tres parcel·les diferents. Les tres parcel·les són de titularitat privada i d'ús principal agrari. Les seves superfícies segons les dades subministrades per la Oficina Virtual del Cadastre són:

ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT

identificació				superfície		
Ref.	referència cadastral	Titular	Ús	superfície total	superfície en àmbit	(%)
1	08088A025000430000WS	PSP Promociones Servicios Pedralbes SA	Agrari	62.280,00	45.286,69	78,14%
1*	08088A025000430001ED	PSP Promociones Servicios Pedralbes SA	Edificació		1.064,00	
2	08088A025000640000WO	PSP Promociones Servicios Pedralbes SA	Agrari	27.910,00	3.798,59	6,55%
3	08088A025000660000WR	Josep Maria Soler Sadurni	Agrari	108.889,00	1.054,47	1,82%
V	08088A02509013	Generalitat	Viari		7.818,55	13,49%
				57.958,30	100,00%	

L'Annex V inclòs al present document inclou les notes simples de les finques incloses a l'àmbit.

2.3 INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Els terrenys objecte d'aquesta modificació estan classificats com a 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 en aquest tipus de sòl es permeten 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 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.

El Pla Territorial parcial de l'àmbit Metropolità de Barcelona (PTMB) 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.

El Pla General Metropolità (PGM) determina tres qualificacions per l'àmbit objecte d'estudi, totes dins del sòl no urbanitzable. La major part del sector és qualificada com a lliure permanent – clau 26 –, juntament amb un franja qualificada de vial – clau 5 – i una petita franja de parc forestal – clau 27.

Posteriorment al PGM 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 li assigna nivell de protecció 3 (Bé amb Elements d'Interès (BEI)).

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.

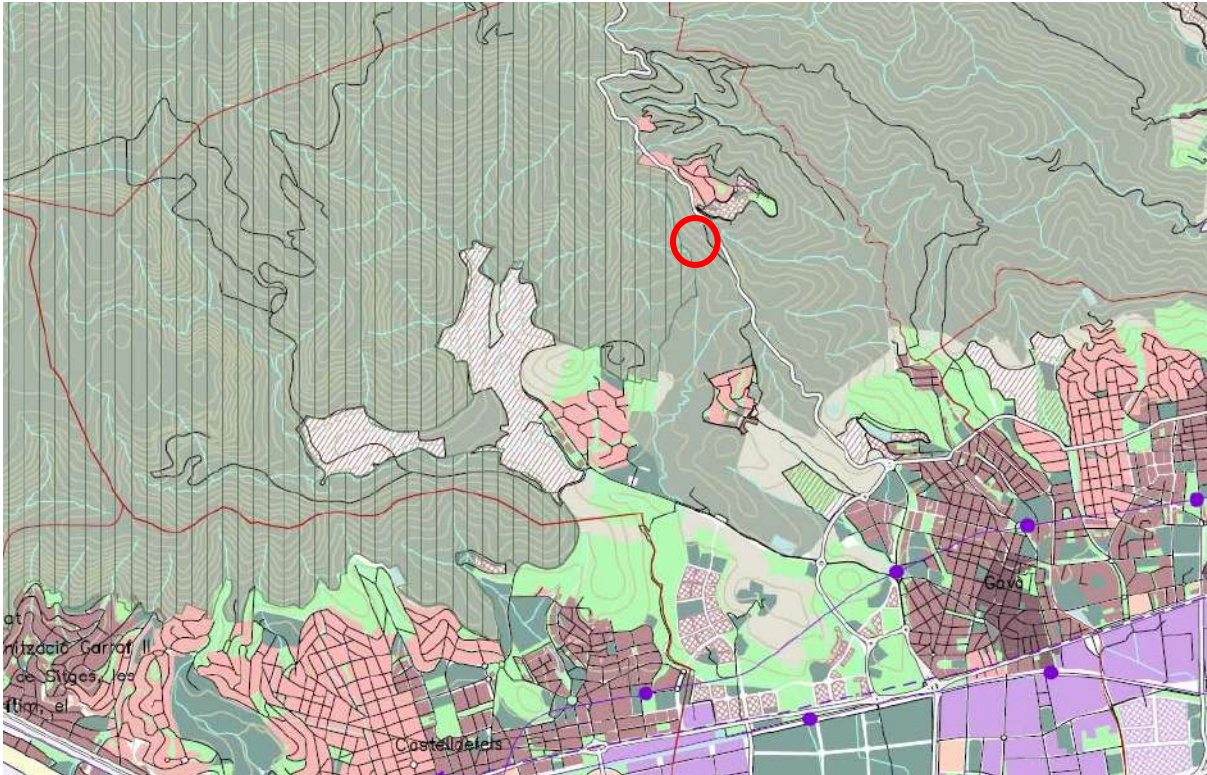
El pla proposa l'àrea objecte d'estudi com un espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari.

En els articles 2.5 i 2.6 el PTMB defineix els espais de protecció especial, i determina les actuacions que s'hi 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 continua 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, com la masia Can Mas és una edificació existent, queda regulada per l'article 2.15, que regula el règim dels usos i edificacions existents en els espais oberts. El PTMB ens permet mantenir les edificacions que compleixin els requisits del planejament general.

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

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

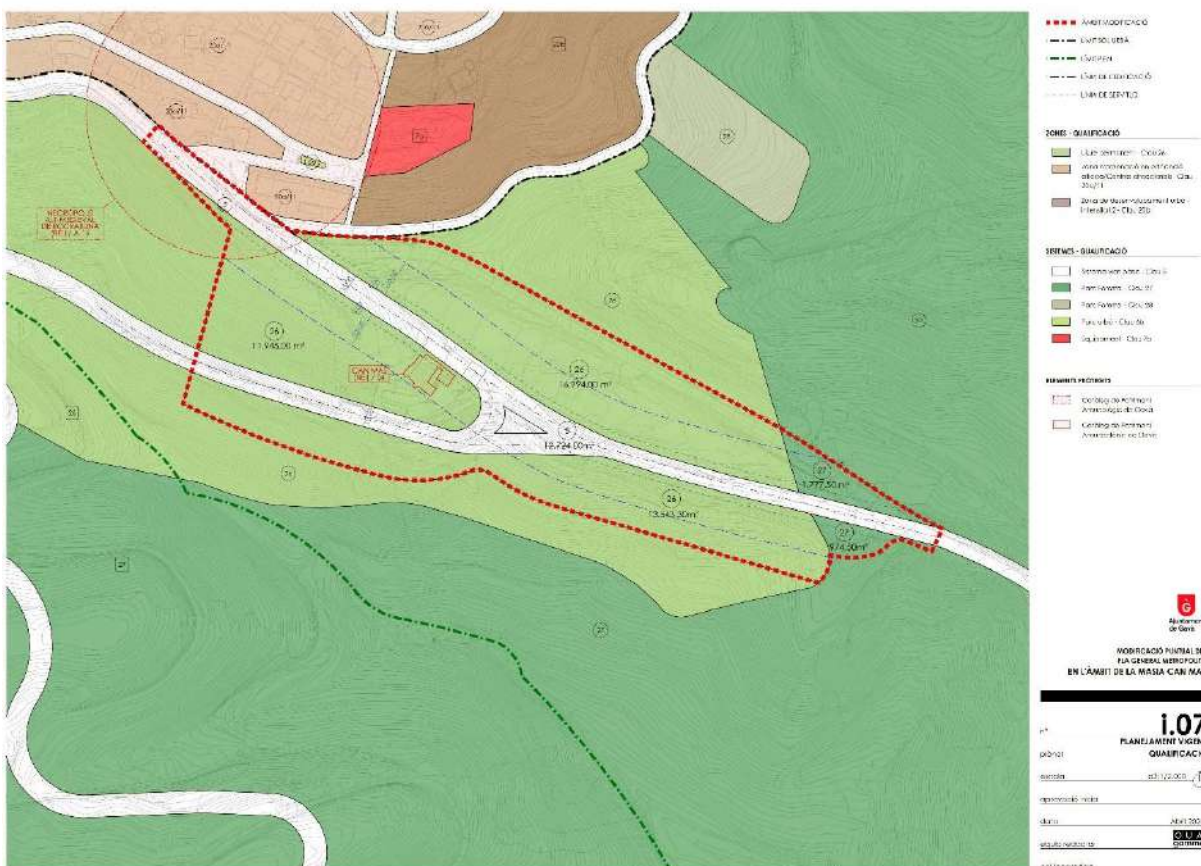
5. No són objecte d'aquest article aquelles edificacions i instal·lacions que per les seves tipologia, construcció i el seu valor identitari —masies, corrals, barraques de pastor o de vinya, molins i altres elements significatius— cal considerar que formen part de la imatge del territori rural que es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

2.3.2 Pla General Metropolità (PGM)

Número d'expedient: 1976 / 000477 / B

Aprovació definitiva: 14/07/1976. Publicació del 19/07/1976.

El Pla General Metropolità aprovat definitivament el 1976 classifica els terrenys com a sòl no urbanitzable. La qualificació que predomina dins de l'àmbit és el lliure permanent – clau 26 –. També existeix una franja qualificada de vial – clau 5 –, corresponent a l'antiga traça de la BV-2041 de la qual neix un ramal que comunica amb la urbanització La Sentiu. Per últim, a la part est del sector existeix una petita franja a la zona est del sector que està qualificada de parc forestal – clau 27 –.



Planejament Vigent. PGM

Els espais lliures permanents – clau 26 - comprenen el sòl no urbanitzable no inclòs dins les modalitats de verd privat d'interès tradicional i rústic protegit de valor agrícola. Aquest sòl no es podrà destinar a cap tipus d'edificació, exceptuant aquelles construccions i instal·lacions vinculades amb l'execució o el

manteniment d'obres i de serveis públics 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

L'article 162 del PGM regula els usos permesos dins la clau 26:

Art. 162. Usos permesos.

No s'admetran més usos en aquest sòl que l'agrícola i forestal i el de construccions o instal·lacions destinades, directament, a l'explotació de la finca de què es tracti. Quan aquest sòl es trobi dins de l'àrea d'influència d'un sistema general, se sotmetrà al que disposa la legislació aplicable a la matèria i al que estableixen aquestes Normes en reglamentar els sistemes generals.

La franja qualificada com a sistema viari bàsic – clau 5 - comprèn les instal·lacions i espais reservats per al sistema general viari amb la intenció de mantenir els adequats nivells de mobilitat i d'accessibilitat entre les subàrees corresponents. El vial dins de l'àmbit d'estudi forma part de la xarxa viària secundària i local. Té per missió principal donar accés a les edificacions i enllaçar amb les vies bàsiques. Està constituïda per les vies no compreses a la xarxa bàsica, amb alineacions i rasants definides pel planejament anterior que es conserva, o assenyalades al Pla General present o, com a desenvolupament d'aquest, en Plans Parcial, Especials o en Estudis de Detall. Dins d'aquesta qualificació de vial – clau 5- podem distingir entre dos vials amb categories i caràcters diferenciats. El primer correspon a la carretera BV-2041 i el segon, de caràcter més local, és el viari que connecta aquesta carretera amb la urbanització La Sentiu, al sud del sector.

A la part inferior de l'àmbit, en el punt d'unió entre el vial i la carretera es troba una franja qualificada com a parc forestal que cal conservar en àrees de bosc existent – clau 27-. Els parcs forestals estan ordenats com a espais lliures o verds, a més d'estar sotmesos a la legislació específica sobre defensa i conservació de masses forestals i a la legislació urbanística respecte a zones verdes. La titularitat dels terrenys qualificats com a parcs forestals no requereix necessàriament la titularitat pública. El mateix PGM, en el seu article 207 defineix la protecció del parc forestal.

Art. 207. Protecció del parc forestal.

1. Els terrenys integrants dels parcs forestals no podran ser dedicats a usos, aprofitaments o utilitzacions que impliquin transformació de la seva destinació al Pla.

2. A més a més de la intervenció atribuïda a l'Administració forestal, la Corporació Metropolitana i els ajuntaments hauran de vetllar per impedir que, amb el pretext de l'obertura de vies forestals, tala d'arbres o altres operacions, es realitzin aprofitaments que comportin un atemptat al caràcter dels parcs forestals.

Per aquest sistema, s'elaboraran plans especials els quals regularan els diferents aspectes del règim del parc com a espai verd. Les condicions d'utilització queden regulades en l'article 210. En aquest article es recullen les diferents condicions que ha de tenir el Pla Especial.

Art. 210. Condicions d'utilització.

1. No s'atorgaran llicències d'edificació o d'ús del sòl en terrenys qualificats com a parcs forestals fins que s'aprovi el Pla Especial corresponent.

2. La utilització prevista al Pla Especial haurà de respectar, sempre, les condicions següents:

1a. Es prohibiran les activitats que directament o indirectament puguin produir la destrucció, el deteriorament o la desfiguració de les espècies forestals existents.

2a. L'aprofitament forestal s'ha de portar a terme de manera compatible amb la conservació dels valors naturals que motiven la qualificació urbanística.

3a. Als llocs que es delimitin al Pla Especial, podrà autoritzar-se l'edificació per a usos recreatius o culturals, en finques que comptin, com a mínim, amb una superfície de 100.000 m², sense que l'edificació, incloses les construccions auxiliars i les instal·lacions, depassi el 0,5 per 100 de la parcel·la, ni el volum edificable superi el metre cúbic per cada 30 m² sòl.

3. El Pla Especial ha de contenir mesures adients per a fomentar el gaudi públic dels terrenys qualificats de parc forestal.

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 i la casa del masover del conjunt de la masia de Can Mas són elements catalogats per aquest Pla de protecció i catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà:

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



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

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

PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I CATÀLEG DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC DE GAVÀ			
DENOMINACIÓ:	CAN MAS	NÚM.ELEMENT:	54 1/5
ADREÇA/LOCALITZACIÓ:	CARRETERA DE BEGUES		
AUTOR:			
FITXA CADASTRAL:	POLÍGON 27,PARCEL.LA 23		
CRONOLOGIA:	S. XVI (origens)		
ESTIL:			
TIPUS DE BÉ:	Immoble		
PROPIETAT:	PRIVADA		
US ORIGINAL:	Residencial	US 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.

2.3.3.1 Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, desembre 1999, element núm. 16. Necròpolis alt-medieval de Rocabruna

Número d'expedient: 1999 / 001273 / M

Aprovació definitiva: 15/12/1999. Publicació del 30/03/2000.

El Pla especial i catàleg del patrimoni arqueològic de Gavà es redacta amb la finalitat de compatibilitzar els requeriments de protecció amb les previsions urbanístiques. El pla especial definirà exactament els usos, les possibilitats d'increment de l'edificació i les modificacions possibles de les afectacions per tal de preservar els elements i espais.

El mateix pla especial dota als diferents elements de diferents nivells de protecció de manera adequada als elements d'interès tenint en compte si es tracta de conjunts, peces individuals, elements parcials d'immobles, jaciment arqueològics, espais naturals...

L'element número A-16 d'aquest catàleg, localitzat al Turó de Rocabruna/Carretera de Begues, s'ubica a la part nord del sector objecte d'aquesta Modificació de PGM, i l'afecta en una petita superfície. L'element correspon a una necròpolis que va ser descoberta durant els anys 60, i que data entre els anys 900 i 1100. Per tal de protegir aquest jaciment arqueològic, el pla especial i catàleg del patrimoni arqueològic de Gavà proposa intervenir-hi de la següent manera:

- Protecció de restes, sediments i altres elements susceptibles d'estudi arqueològic ubicats al sòl i subsòl de l'àrea grafiada.
- Realització de prospeccions i/o excavacions arqueològiques, que hauran de ser fetes prèviament a qualsevol intervenció que impliqui afectació de sòl i/o el subsòl.
- Els Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Gavà comunicaran al Museu de Gavà i al Departament de Cultura de la Generalitat les llicències d'obres sol·licitades i les actuacions de les administracions i empreses de serveis. El Departament de Cultura de la Generalitat haurà de determinar les actuacions arqueològiques a realitzar, que hauran d'efectuar-se abans de l'inici de l'obra i condicionaran la llicència.

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 buit 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 desendregades; 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 la Masia 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 estar 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% i és 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 romani 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 esclerofil·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 Faunistic i Floristic 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 Faunistic i Floristic (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 hidric 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.

Contaminació acústica. Segons el Departament de Territori i Sostenibilitat de la Generalitat de Catalunya, l'Ajuntament de Gavà és qui té la potestat de determinar els nivells de protecció contra la contaminació acústica. A data d'avui, no s'ha aprovat definitivament 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 coexisteix 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.

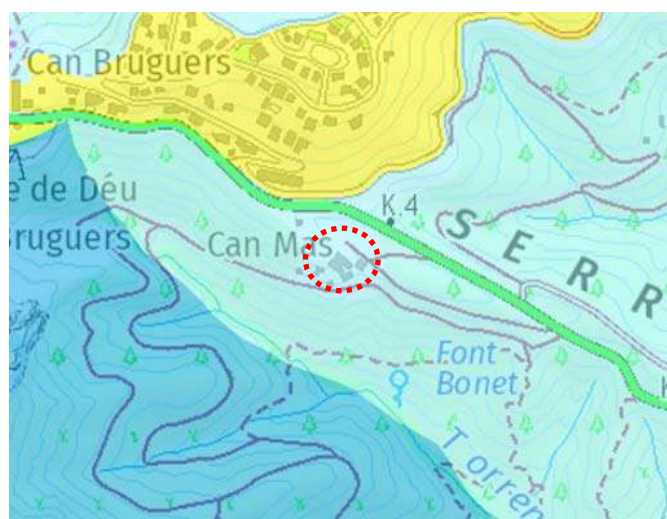
Zones de sensibilitat acústica i usos del sòl	Valors límit d'immissió en dB(A)		
	L_d (7 h-21 h)	L_e (21 h-23 h)	L_n (23 h-7 h)
ZONA DE SENSIBILITAT ACUSTICA ALTA (A)			
(A1) Espais d'interès natural i altres	-	-	-
(A2) Predomini del sòl d'ús sanitari, docent i cultural	55	55	45
(A3) Habitatges situats al medi rural	57	57	47
(A4) Predomini del sòl d'ús residencial	60	60	50
ZONA DE SENSIBILITAT ACUSTICA 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) Arees urbanitzades existents afectades per sòl d'ús industrial	65	65	55
ZONA DE SENSIBILITAT ACUSTICA BAIXA (C)			
(C1) Usos recreatius i d'espectacles	68	68	58
(C2) Predomini de sòl d'ús industrial	70	70	60
(C3) Arees 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 DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Aquesta proposta de Modificació Puntual del PGM de Gavà, és presentada per iniciativa de la propietat "Promociones y Servicios Pedralbes SA", i d'acord amb els termes previstos pel Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, i concretament en el seu article 107, que diu el següent:

Article 107. Formulació i tramitació de figures del planejament urbanístic general

107.1 La formulació i la tramitació de les figures de planejament urbanístic general es regeixen pel que estableixen els articles 74, 81, 82 i 83 de la Llei d'urbanisme.

107.2 La iniciativa per a la formulació de les figures de planejament urbanístic general és sempre pública.

107.3 En el cas que la formulació d'un pla director urbanístic vingui establerta en el planejament territorial per a la coordinació de l'ordenació urbanística d'un territori d'abast supramunicipal, tots els municipis compresos en aquest àmbit conjuntament o els ens locals supramunicipals poden presentar una proposta d'objectius i propòsits generals per a l'elaboració del pla. En el termini de tres mesos, el conseller de Política Territorial i Obres Públiques, previ informe de la Comissió d'Urbanisme de Catalunya, ha de comunicar als ens que han pres la iniciativa, la seva decisió sobre els objectius i propòsits generals presentats.

*107.4 En el cas de propostes presentades per persones particulars, **només se'n pot iniciar la tramitació si es refereixen a modificacions dels instruments de planejament municipal general i si l'ajuntament assumeix la iniciativa de la proposta.** Si en el termini de dos mesos des de la presentació de la proposta, l'ajuntament no notifica la resolució adoptada al respecte, s'entén que l'ajuntament no assumeix la iniciativa.*

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

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**
- **Pla Especial i Catàleg del Patrimoni Arqueològic de Gavà, 1999**
- **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**.

3.1 INFORME DE LES ADMINISTRACIONS AL DOCUMENT D'AVANÇ DE MPPGM

En data 7 de setembre de 2018, van tenir entrada al registre electrònic del Departament de Territori i Sostenibilitat (actual Departament de Territori) la sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Modificació puntual del Pla general metropolità a l'àmbit de la masia de can Mas, al terme municipal de Gavà, així com la documentació necessària per a l'emissió de l'informe ambiental estratègic, presentades per l'Ajuntament.

En data 9 de gener de 2019, es va notificar a la Corporació municipal l'informe ambiental estratègic, emès per la resolució de la directora dels Serveis Territorials a Barcelona del Departament de Territori i Sostenibilitat, de 8 de gener de 2018, així com l'informe proposta de l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Barcelona, de 18 de desembre de 2018, en el sentit de no sotmetre la Modificació puntual a avaluació ambiental estratègica ordinària atès que no té efectes significatius sobre el medi ambient, si bé s'indicà la necessitat de sol·licitar un informe a l'Oficina Territorial sobre l'aprovació inicial, la qual havia d'incorporar un seguit de consideracions. La resolució esmentada es va publicar en el DOGC núm.7788, de 15 de gener de 2019.

No obstant l'anterior, i atenent el temps transcorregut des de la publicació de l'informe ambiental estratègic sense que s'hagi acordat l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament, el 8 de novembre de 2022, l'Ajuntament de Gavà va entrar al registre electrònic esmentat una nova sol·licitud d'inici d'avaluació ambiental estratègica simplificada de la Modificació puntual del Pla general metropolità de referència, juntament amb la documentació necessària per a la seva tramitació.

A continuació s'exposen les principals conclusions dels informes rebuts per part del Departament de Territori i Sostenibilitat. Per tal de donar-li compliment, s'han introduït una sèrie de canvis en el document per a l'Aprovació Inicial que a continuació es detallen.

3.1.1 Informe Comissió Territorial d'Urbanisme

Departament de Territori i Sostenibilitat

Data de signatura de l'informe: 2 de febrer de 2023

Expedient: 2018/067345/M

Valoració de l'expedient:

- 1- D'una banda, el document ajusta de forma adequada la qualificació de sistema viari prevista pel PGM al traçat actual de la carretera BV-2041, que enllaça Gavà amb Begues, i desafecta part de les edificacions que conformen la masia de Can Mas. Val a dir, que el PTMB també contempla aquesta via com una infraestructura viària. Així mateix, la Modificació també ajusta la reserva viària fixada al sud de la masia de Can Mas, al traçat del camí existent, mantenint l'amplada de 15 m prevista pel planejament vigent, sense afectar la seva continuïtat.

Caldria recaptar Informe de la Direcció General d'Infraestructures de Mobilitat, tant pel que fa a l'adequació del planejament a la BV-2041, com pel que fa a l'encontre que es produeix entre el vial situat al sud de la masia de can Mas amb la carretera BV-2041.

- 2- En segon lloc, el document proposa la qualificació de 11.254,40 m² de sòl no urbanitzable ocupats per la masia de can Mas i els seus voltants, amb la clau 8b*, verd privat d'interès tradicional. Tal com assenyala l'article 147 de les normes urbanístiques del PGM, es classifica de verd d'interès tradicional "el sòl no urbanitzable ocupat per edificacions antigues 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". Així doncs, i pel que fa a la idoneïtat de la qualificació d'una part dels terrenys amb la clau 8b*, cal dir que tant l'edificació principal com la casa del masover, són dues edificacions amb valor històric i patrimonial, incloses en Pla especial de protecció i Catàleg del patrimoni arquitectònic del municipi de Gavà, i per tant, que tenen les condicions adequades per ser incloses dins de la clau 8b, així com també la resta d'edificacions que conformen el conjunt de l'àmbit.

- 3- En relació al sostre previst per la totalitat de l'àmbit, el document incorpora a l'Annex 3, un aixecament planimètric comparatiu de cadascuna de les edificacions entre els anys 1956, 1975 i 2020, per tal de detallar les edificabilitats construïdes en aquests 3 períodes, on es grafia l'evolució dels diferents volums. (...) En aquest sentit, caldrà ajustar l'edificabilitat màxima permesa, al sostre consolidat a dia d'avui, atès que la clau 26 vigent, no fa referència a la possibilitat d'ampliació. Una vegada analitzada la documentació aportada, si bé la majoria d'edificacions que conformen l'àmbit tenen les condicions d'idoneïtat per ser computades, caldria excloure la inclusió del dipòsit d'aigua, ja que no té el caràcter d'edificació a les que referència l'article 147 de les normes urbanístiques del PGM. En qualsevol cas, caldria acreditar que les edificacions anteriors al PGM estan legalment implantades, així com també, caldria acreditar la legalitat pel que fa a les obres d'ampliació de les edificacions auxiliars 3 i 4 (volums 5 i 6), portades a terme entre els anys 1976 i 2000.
- 4- Pel que fa a la regulació dels usos (...), caldrà que el document identifiqui de les edificacions que conformen el conjunt de la masia de Can Mas, aquelles construccions que siguin susceptibles de ser incloses en algun dels supòsits descrits en l'article 47.3) del TRLU per raó dels seus valors. (...) Caldria excloure l'ús residencial, ja que la Llei d'Urbanisme únicament considera l'ús hotel·ler, com una de les modalitats que detalla l'article 277 de les normes urbanístiques del PGM, i que regula l'ús residencial de forma genèrica.
- 5- Caldria recaptar l'Informe de Cultura pel que fa a la protecció de l'edificació principal i de la casa del masover de la masia de can Mas pel que fa a la implantació de nous usos.

Compliment de les determinacions de l'informe:

Les condicions i recomanacions fixades en l'informe es recullen en els Annexos del present document, així com també en la Normativa del document.

3 - Caldrà ajustar l'edificabilitat màxima permesa al sostre consolidat a dia d'avui, atès que la clau 26 vigent no fa referència a la possibilitat d'ampliació. Una vegada analitzada la documentació aportada, si bé la majoria d'edificacions que conformen l'àmbit tenen les condicions d'idoneïtat per ser computades, caldria excloure la inclusió del dipòsit d'aigua, ja que no té el caràcter d'edificació a les que referència l'article 147 de les normes urbanístiques del PGM. En qualsevol cas, caldria acreditar que les edificacions anteriors al PGM estan legalment implantades, així com també, caldria acreditar la legalitat pel que fa a les obres d'ampliació de les edificacions auxiliars 3 i 4 (volums 5 i 6), portades a terme entre els anys 1976 i 2000.

L'edificabilitat màxima permesa per la totalitat del conjunt de la masia Can Mas es fixa en el sostre existent a dia d'avui. En aquest còmput s'exclou el dipòsit d'aigua, donat que no té el caràcter d'edificació a que fa referència l'article 147 de les normes urbanístiques del PGM.

Pel que fa a l'assignació dels nous usos en aquestes edificacions, el Pla Especial Urbanístic tramitat paral·lelament a aquest document, no podrà designar usos principals a aquelles edificacions ampliadades durant els anys posteriors a l'aprovació del PGM. Aquestes edificacions corresponen al volum 4 i el volum 5 (ed. auxiliars 2 i 3) detallats a l'Annex d'aixecament planimètric.

4 - Pel que fa a la regulació dels usos (...), caldrà que el document identifiqui de les edificacions que conformen el conjunt de la masia de Can Mas, aquelles construccions que siguin susceptibles de ser incloses en algun dels supòsits descrits en l'article 47.3) del TRLU per raó dels seus valors. (...) Caldria excloure l'ús residencial, ja que la Llei d'Urbanisme únicament considera l'ús hotel·ler, com una de les modalitats que detalla l'article 277 de les normes urbanístiques del PGM, i que regula l'ús residencial de forma genèrica.

El present document identifica en l'Annex 3 les edificacions que conformen el conjunt de la masia susceptibles de ser incloses en algun dels supòsits descrits en l'article 47.3) del TRLU per raó dels seus valors. S'ha exclòs l'ús residencial dels usos permesos en el conjunt de la masia. El Pla Especial Urbanístic

presentat simultàniament a aquest document incorpora el detall de les instal·lacions de la masia, la seva assignació d'usos i la seva volumetria, assimilant-se a un Catàleg de masies en SNU.

3.1.2 Informe Servei de Gestió de Parcs Naturals

Diputació de Barcelona

Data de signatura de l'informe: 22 novembre 2022

Expedient: 2022 / 0026490

Resolució de l'informe:

- Que en les mesures ambientals del DAE cal afegir dues espècies de flora ; el molinet (*Silene neglecta*) i l'òlbia (*Lavatera olbia*), catalogades com Espècie d'Interès de Conservació Prioritària (EICP) i Espècie d'Interès de Conservació (EIC) respectivament, a la Xarxa de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona (XPN). El molinet (*Silene neglecta*) a més, gaudeix de l'estatus de "en perill d'extinció" a la XPN i es preveu que en l'actualització del nou catàleg de flora amenaçada de Catalunya entri dintre de l'annex I com a espècie "en perill d'extinció". Per a aquestes espècies cal, detectar-les dins l'àmbit d'actuació, protegir-les físicament si s'escau, i evitar qualsevol afectació que se'ls hi pogués produir.

Compliment de les determinacions de l'informe:

S'han afegit al DAE les espècies esmentades.

3.1.3 Informe proposta sobre l'emissió de l'informe ambiental estratègic

Departament de Territori i Sostenibilitat. Serveis Territorials a Barcelona – Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental

Data de signatura de l'informe: 9 de febrer de 2023

Expedient: OTAABA20180141 (IPR IAE 184-18)

Resolució de l'informe:

- 1- La MPGM a l'àmbit de la masia Can Mas no s'ha de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària.
- 2- Un cop aprovada inicialment la Modificació Puntual, caldrà recaptar l'informe de l'Agència Catalana de l'Aigua i incorporar les seves prescripcions, si s'escau, d'acord amb el que estableix l'article 8.5 del Decret legislatiu 2/2003, de 4 de novembre, pel qual s'aprova el Text refós de la legislació en matèria d'aigües de Catalunya.
- 3- Caldrà donar compliment a les consideracions establertes en els informes del Servei de Gestió de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona, de 22 de desembre de 2022, i de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, adoptat en sessió de 31 de gener de 2023.

Compliment de les determinacions de l'informe:

3 - Caldrà donar compliment a les consideracions establertes en els informes del Servei de Gestió de Parcs Naturals de la Diputació de Barcelona, de 22 de desembre de 2022, i de la Comissió Territorial d'Urbanisme de l'àmbit metropolità de Barcelona, adoptat en sessió de 31 de gener de 2023.

Tal i com s'ha detalla als punts anteriors, el present document incorpora les prescripcions dels esmentats informes.

3.2 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

3.3 DEFINICIÓ DE L'ÀMBIT

L'àmbit objecte d'aquesta 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.

El límit s'ha ajustat als següents elements: a la part nord i a l'est a la carretera BV-2041; al sud, a una franja paral·lela al vial de sorra existent que connecta amb la urbanització de La Sentiu; i a l'oest a la carretera BV-2041 i el límit de Sòl Urbà.

3.4 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.*

3.5 CRITERIS I OBJECTIUS

El principal objectiu de la present modificació puntual és l'adequació del planejament vigent a la 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.

3.6 JUSTIFICACIÓ DELS CONTINGUTS I COMPLIMENT DEL MARC LEGAL APLICABLE

3.6.1 Justificació del compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible

En l'article 3 del TRLU -**concepte de desenvolupament urbanístic sostenible**- i article 9 -directrius per al planejament urbanístic- es determinen els principis que ha de garantir l'exercici de les competències urbanístiques.

Atenent a aquests preceptes normatius i prenent en compte el supòsit que ens ocupa cal tenir present que la modificació puntual del PGM a l'àmbit de la Masia Can Mas compleix amb els principis del desenvolupament urbanístic sostenible i les directrius de planejament urbanístic en tant que, en primer lloc, no comporta cap nou creixement que pugui perjudicar els valors paisatgístics, arqueològics, històrics i culturals. Ben al contrari, vetlla per la conservació del paisatge i per la preservació d'aquesta àrea rural amb gran valor històric i cultural pel municipi de Gavà.

3.6.2 Justificació del contingut documental i adaptació a la legislació vigent

D'acord amb l'establert a l'article 59 del TRLUC, relatiu a la documentació dels plans d'ordenació urbanística municipal, aquests han de contenir:

- a) La memòria descriptiva i justificativa del pla, amb els estudis complementaris que s'escaiguin.
 - a. Programa de participació ciutadana.
 - b. Justificació de l'observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible i de les directrius per al planejament urbanístic que són objecte, respectivament, els articles 3 i 9.
 - c. Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi.
 - d. L'informe de sostenibilitat econòmica.
- b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori.
- c) Les normes urbanístiques.
- d) El catàleg de béns a protegir.
- e) L'agenda i l'avaluació econòmica i financera de les actuacions a desenvolupar.
- f) La documentació mediambiental adequada.
- g) El programa d'actuació urbanística municipal, si escau.
- h) La memòria social.

A aquests efectes, el present document, com a Modificació del PGM, té el següent contingut:

- La **memòria descriptiva i justificativa del pla**, en la qual s'especifica l'objecte i l'abast de la MPGM, identificant l'àmbit i els aspectes gràfics i normatius que cal concretar. A més, inclou la justificació del compliment dels principis de desenvolupament urbanístic sostenible a l'apartat 2.6.1 del present document. Les mesures adoptades per facilitar l'assoliment d'una mobilitat sostenible en el municipi a l'Annex IV – Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada. Pel que fa a l'informe de sostenibilitat econòmica, cal esmentar que la proposta que planteja la present MPGM no suposa cap efecte a les finances públiques, ja que no es proposen nous creixements ni desenvolupaments, sinó que es busca modificar el planejament vigent per fer-lo coherent amb la realitat existent i consolidada a l'àmbit des de fa dècades.

- Els **plànols d'informació**, en els quals es representa la situació actual i les determinacions previstes en el planejament urbanístic general; i els **plànols d'ordenació**, on es concreta la proposta de planejament.

- Les **normes urbanístiques**, on s'estableixen les especificacions que s'introdueixen en aquesta MPGM: en el títol 1 es precisen els preceptes generals, en el títol 2 s'especifica el règim del sòl, i en el títol 3 es regula la nova zona 8b* per poder desenvolupar el Pla Especial Urbanístic.

- Pel que fa a l'**agenda i l'avaluació econòmica i financera**, cal esmentar que la proposta que planteja la present MPGM no suposa cap actuació, ja que únicament busca adequar el planejament vigent a la

situació real del sector i atorgar una nova clau urbanística a la masia que reguli les edificacions existents. D'aquesta manera, l'agenda i l'avaluació econòmica i financera resulten innecessàries, ja que l'aprovació del present document no suposarà la posada en marxa de cap fase de gestió o construcció i urbanització de l'àmbit, ni el sector preveu nova edificabilitat o creixement que requereixin d'una avaluació econòmica per analitzar la seva viabilitat.

- Pel que fa a la **documentació ambiental**, cal recordar que la "*Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*", estableix quins plans i programes s'han de sotmetre a avaluació ambiental. D'acord amb el que s'estableix la llei són objecte d'avaluació ambiental estratègica simplificada les modificacions de plans urbanístics que són objecte d'avaluació estratègica ordinària que no constitueixin variacions fonamentals de les estratègies, les directrius i les propostes o de la cronologia, però que produeixin diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. D'aquesta manera, el present document inclou l'Informe Ambiental com a Annex I.

- **L'Estudi d'Avaluació de la Mobilitat Generada.** Segons el que disposa el Decret 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis de mobilitat generada, en el seu article 3.1.c, els estudis d'avaluació de la mobilitat s'han d'incloure com a document independent en el planejament urbanístic derivat que tingui per objecte la implantació de nous usos o activitats. La present MPGM es tramita paral·lelament al PEU a l'àmbit de la Masia Can Mas, document que preveu la implantació de nous usos o activitats a les edificacions existents. Donat que el PEU ha d'incloure l'estudi de mobilitat generada pel fet de regular nous usos i activitats al conjunt de la masia històrica, aquesta MPGM l'incorpora també com a Annex IV.

- **L'estudi de Riscos Geològic.** L'informe del Departament de Territori i Sostenibilitat, Serveis Territorials a Barcelona – Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental emès el dia 18 de setembre de 2018, va determinar la necessitat d'incloure un estudi de detall dels riscos geològics que valori la perillositat geològica associada a fenòmens relacionats amb els moviments de vessant en tot l'àmbit i, si s'escau, defineixi mesures de prevenció, mitigació o protecció en front els riscos geològics. Per donar compliment a aquesta esmena, el present document incorpora un Annex amb l'ERG.

3.6.3 Justificació dels continguts específics de la MPGM

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'inclouguin 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 restringeixin 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.

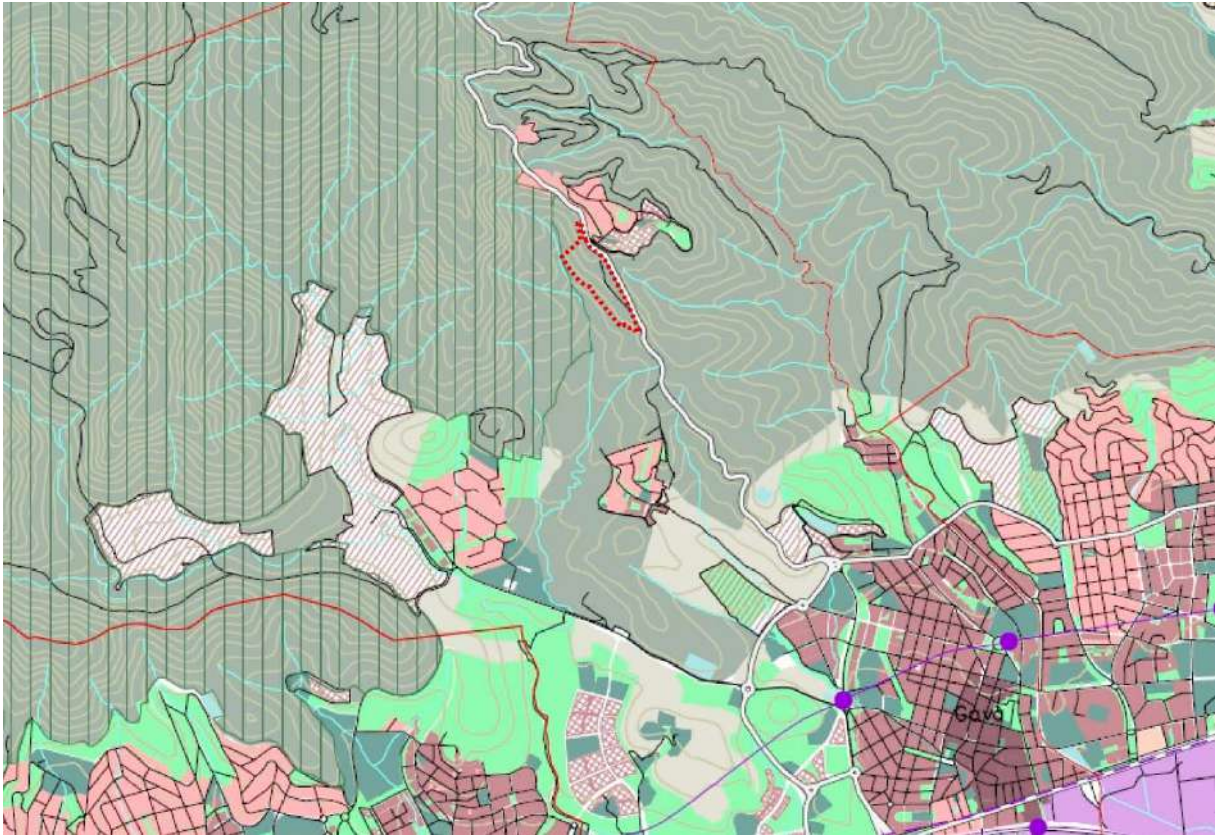
Aquesta Modificació Puntual, per tal d'adaptar la clau a les necessitats concretes de la Masia Can Mas i el seu entorn, proposa especificar la clau de 8b a 8b*. Aquesta especificació com a clau 8b* permet definir paràmetres urbanístics concrets per al conjunt de la masia. Un dels paràmetres regulats 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.



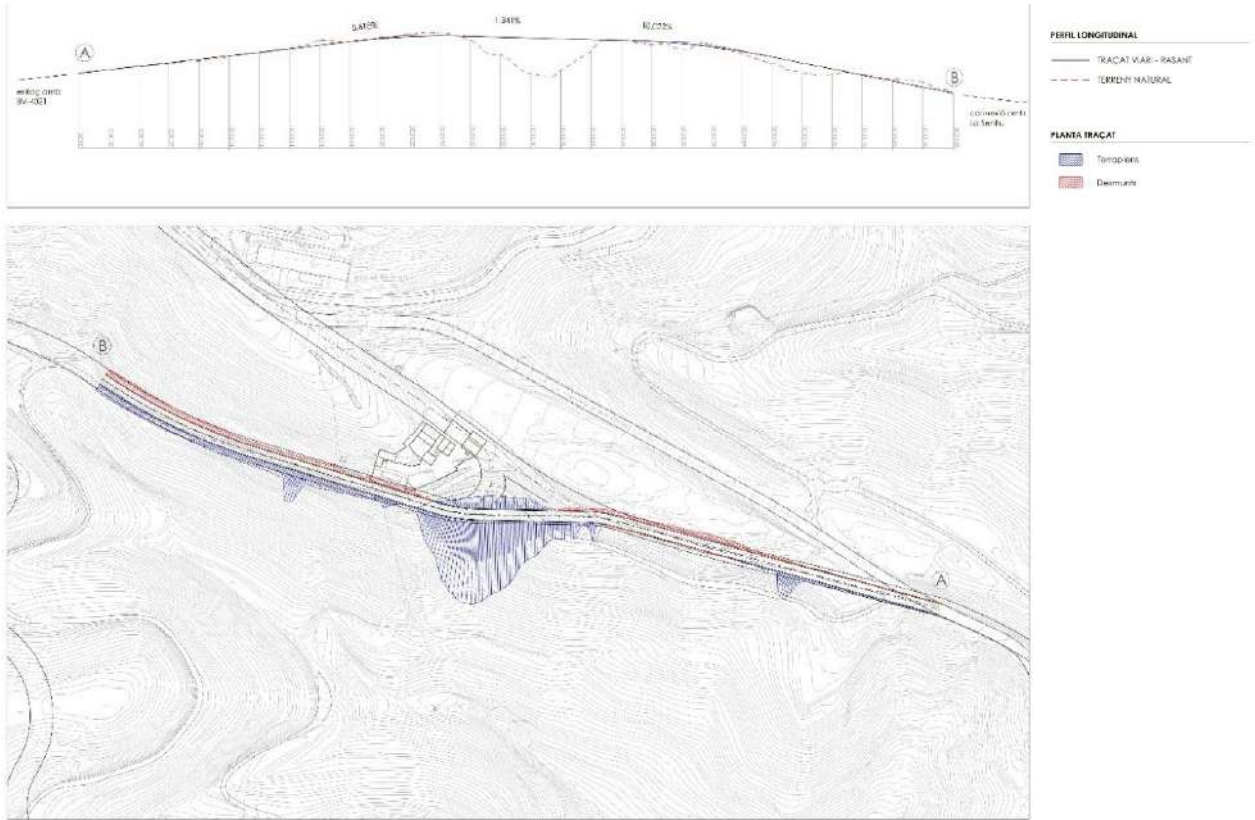
Pla territorial parcial de l'àmbit metropolità de Barcelona, planejament i sistema d'espais oberts

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.

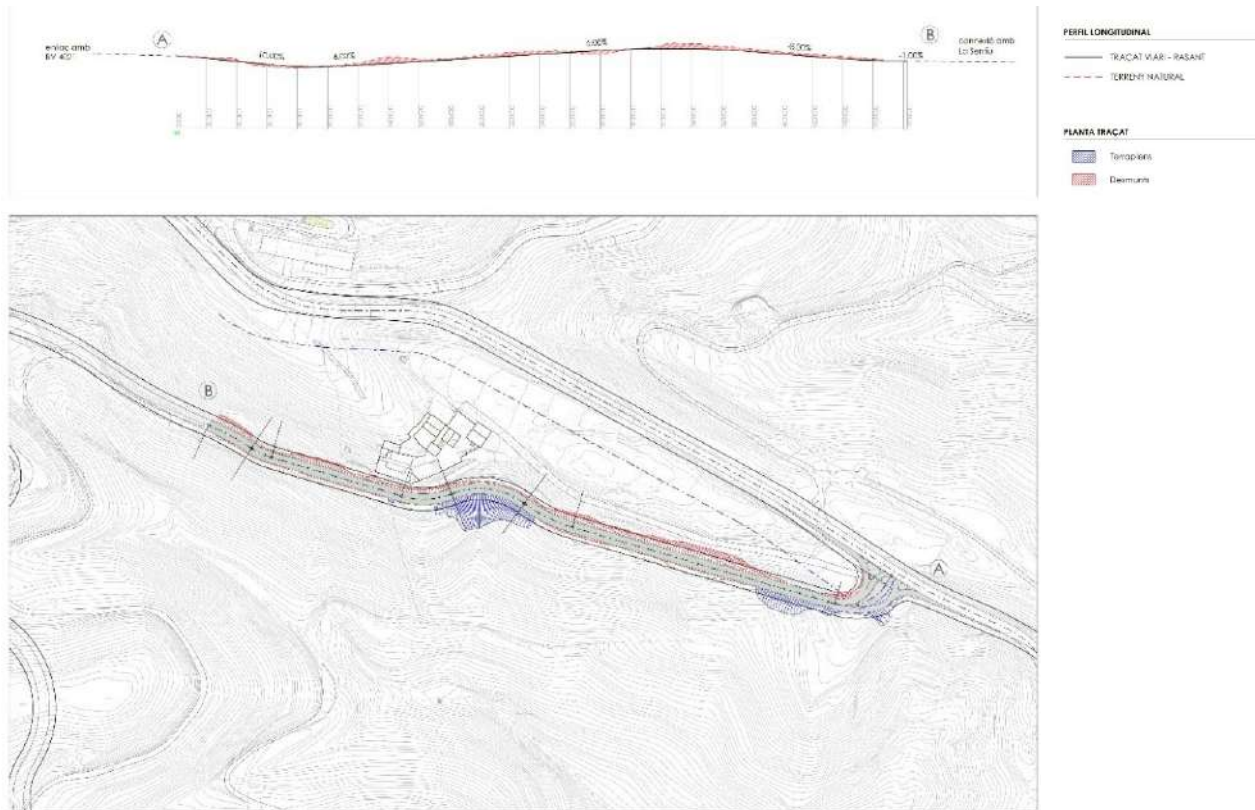
Cal esmentar també que aquest traçat no s'adapta a la realitat existent, ja que actualment existeix un camí de sorra amb la funció connectora BV-2041 - La Sentiu que circula unes cotes per sota al que planteja el PGM vigent. En aquest sentit, la voluntat del present document és adaptar la reserva viària 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.

MODIFICACIÓ PUNTUAL DE PGM A L'ÀMBIT DE LA MASIA CAN MAS



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.

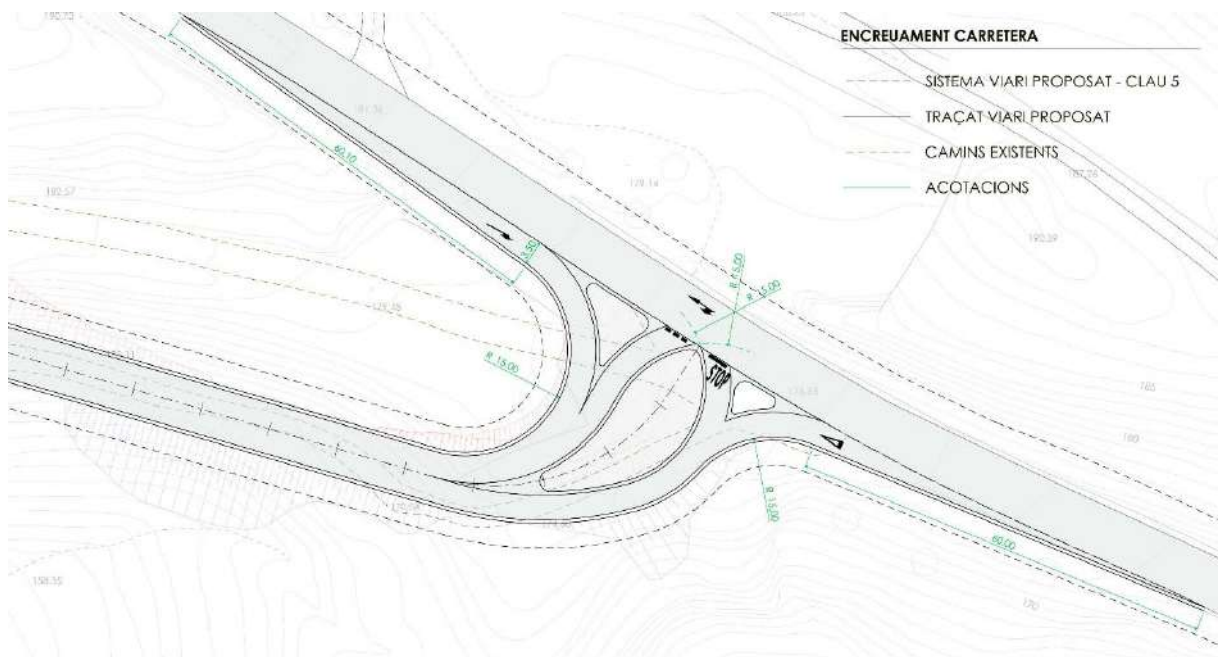
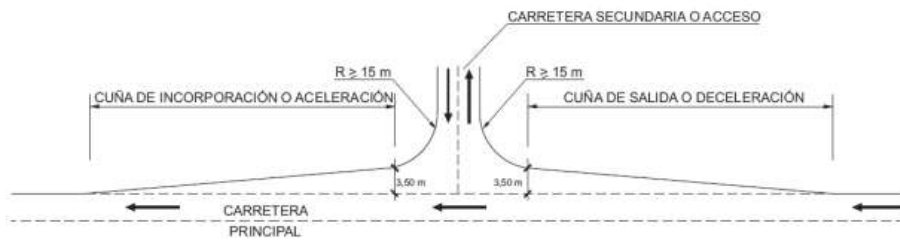


FIGURA 8.2.
CUÑAS DE CAMBIO DE VELOCIDAD.



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 index 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.

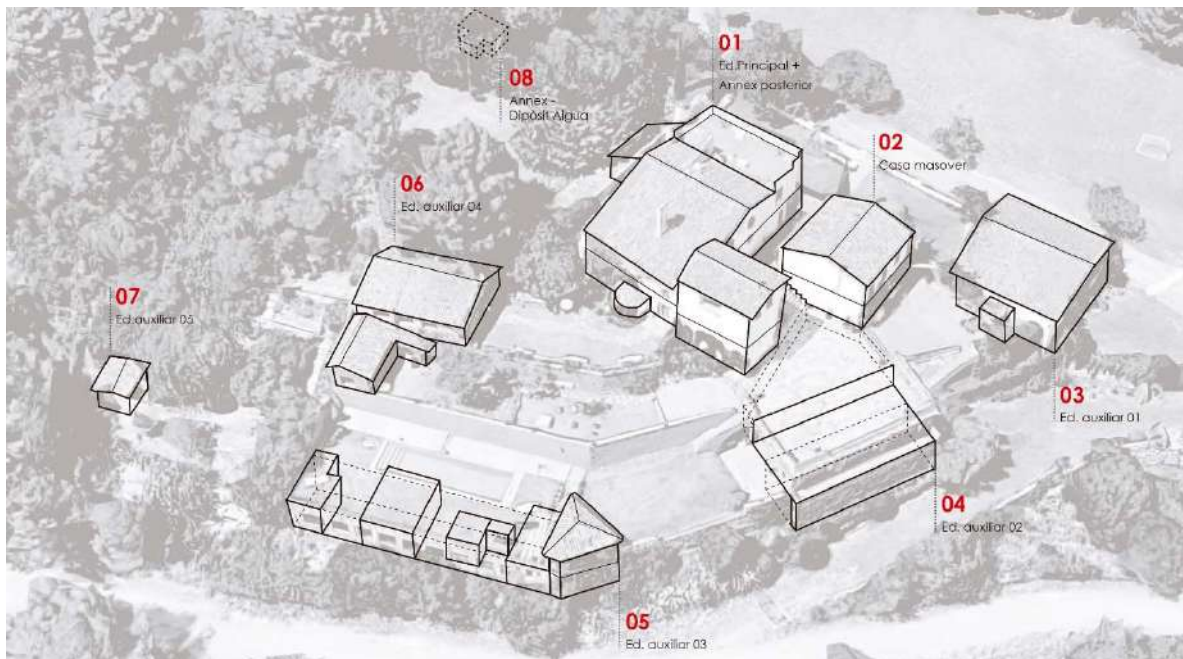
SOSTRE CONSTRUÏT 1975/2023

VOLUMS	ÚS	ALÇADES	1975	2023	DIF 75-23
01. EDIFICACIÓ PRINCIPAL	Habitatge + capella	PB + 1	602,30 m ² st	640,10 m ² st	37,80 m ² st
02. CASA MASOVER	Habitatge	PB + 1	151,50 m ² st	151,50 m ² st	0,00 m ² st
03. EDIFICACIÓ AUXILIAR 01	Espai d'arribada	PB	157,90 m ² st	157,90 m ² st	0,00 m ² st
04. EDIFICACIÓ AUXILIAR 02	Espai menjador + magatzem	PB + 1	186,10 m ² st	250,50 m ² st	64,40 m ² st
05. EDIFICACIÓ AUXILIAR 03	Espai magatzem + banys	PB+1	133,00 m ² st	161,20 m ² st	28,20 m ² st
06. EDIFICACIÓ AUXILIAR 04	Espai menjador	PB+1	73,35 m ² st	73,35 m ² st	0,00 m ² st
07. EDIFICACIÓ AUXILIAR 05	Magatzem	PB	12,50 m ² st	12,50 m ² st	0,00 m ² st
TOTAL			1316,65 m²st	1447,05 m²st	130,40 m²st

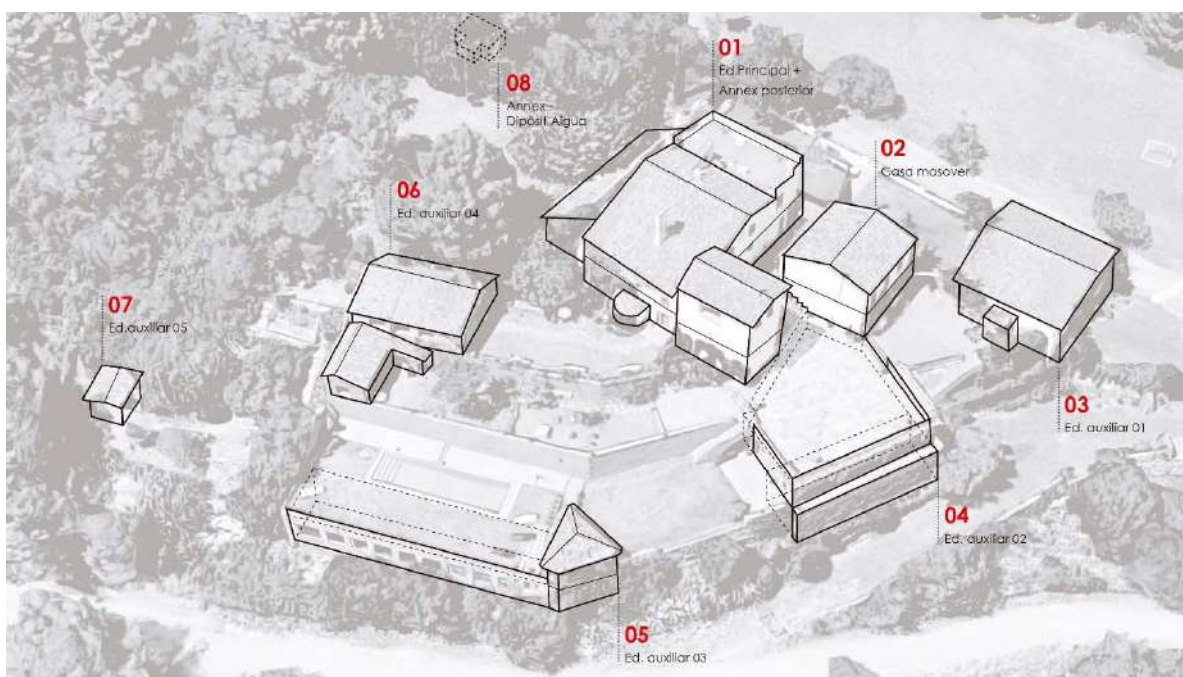
Per altra banda, l'informe emès per la CTU referent al segon document d'Avanç presentat a l'octubre de 2022, demana ajustar l'edificabilitat màxima permesa al sostre consolidat a dia d'avui atès que la clau 26 vigent prèvia a la present MPGM no fa referència a la possibilitat d'ampliació admesa per la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

3.6.4 Justificació del manteniment i funcionalitat dels sistemes objecte de la modificació

Tal com regula l'article 96 del TRLU, la modificació de qualsevol dels elements d'una figura de planejament urbanístic se subjecta en les mateixes disposicions que en regeixen la formació, amb les excepcions que s'estableixen reglamentàriament i la particularitat que les modificacions dels sistemes urbanístics d'espais lliures, zones verdes o equipaments esportius, se subjecten al procediment que estableix, especialment, l'article 98 del TRLU.

En aquest sentit, l'article 98.1 del TRLU determina que la modificació de figures de planejament urbanístic que tingui per objecte alterar la zonificació o l'ús urbanístic dels espais lliures, les zones verdes o els

equipaments esportius considerats pel planejament urbanístic com a sistemes urbanístics generals o locals ha de garantir el manteniment de la superfície i de la funcionalitat dels sistemes objecte de modificació.

L'article afegeix que les propostes de modificació anteriors han de justificar en la memòria i mitjançant la documentació gràfica que sigui necessària, que es compleix el que estableix aquest article.

El cas que ens ocupa, la Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la Masia Can Mas, comporta la modificació de les zones verdes qualificades com a clau 27 – sistema general d'espai lliure en SNU parc forestal – , per la qual cosa cal dur a terme la justificació del compliment de l'article 98 del TRLU, amb el contingut següent:

- Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració quantitativa).
- Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i zones verdes objecte de modificació (valoració qualitativa).
- Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat.

A. Manteniment de la superfície dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració quantitativa)

	PGM_Ambit Mas Brugués		Proposta Modificació		COMPARATIU
	SNU		SNU		
	m ²	%	m ²	%	m ²
Zones					
8b* - Verd privat d'interès tradicional	0,00 m ²	0,00%	11.254,40 m ²	19,42%	11.254,40 m ²
26 - Lliure permanent	42.482,30 m ²		26.623,52 m ²	45,94%	-15.858,78 m ²
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 m ²	21,95%	17.328,38 m ²	29,90%	4.604,38 m ²
27 - Parcs forestals	2.752,00 m ²	4,75%	2.752,00 m ²	4,75%	0,00 m ²
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

Com s'aprecia al quadre anterior, la superfície total de sistemes clau 27 – Parc Forestal – no es veu modificada ni alterada, sinó que es manté exactament igual. En total, la suma dels terrenys qualificats amb clau 27 correspon a 2.752m² de superfície.

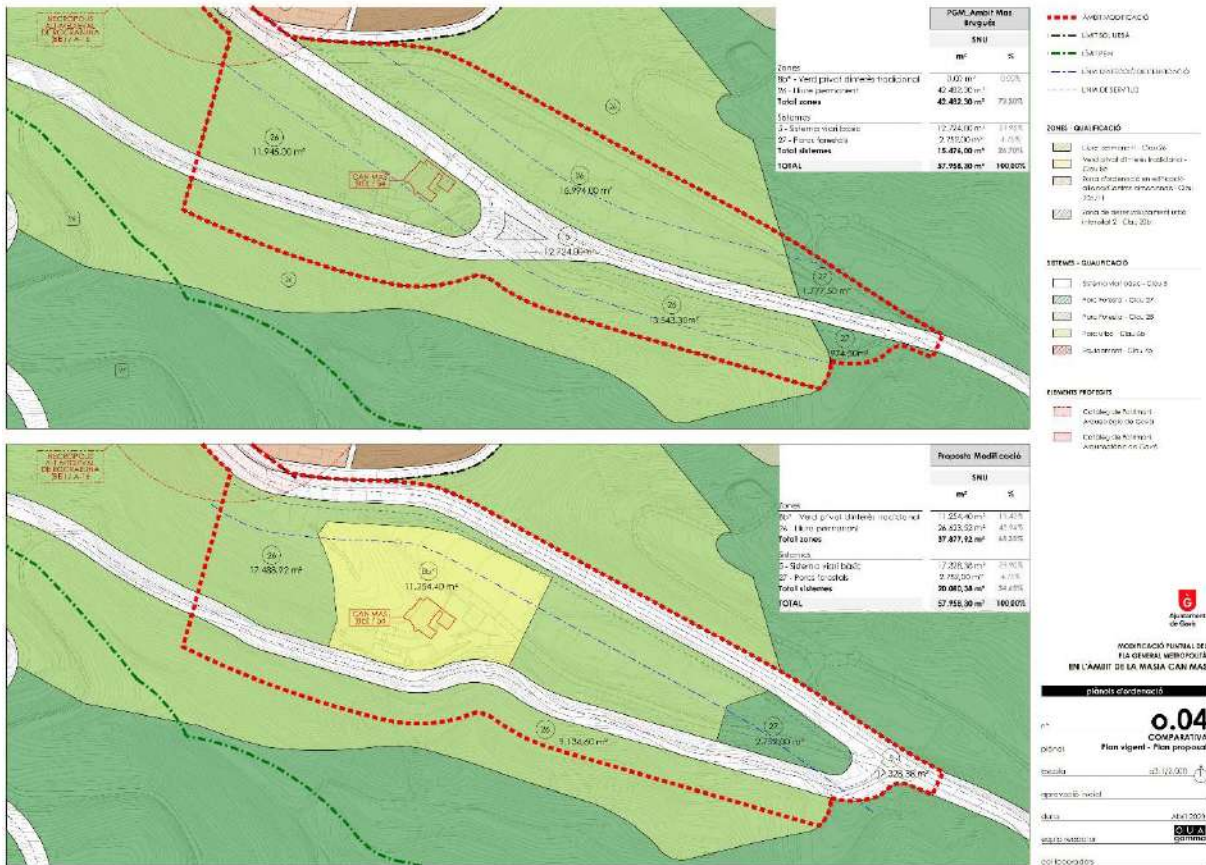
Així, la present MPGM manté el còmput global d'espais lliures (clau 27 Parc Forestal) en SNU del municipi de Gavà.

B. Manteniment de la funcionalitat dels sistemes d'espais lliures i les zones verdes objecte de modificació (valoració qualitativa)

La funcionalitat del sistema de Parc Forestal – clau 27 – en Sòl No Urbanitzable no es veu alterada a causa de la MPGM que planteja el present document. El planejament vigent qualifica amb aquesta clau una franja a la banda est de l'àmbit, que és ampliada per la proposta per tal de mantenir la seva superfície inicial (2.752m²).

Aquesta franja definida com a Parc Forestal al planejament vigent no respon a un límit físic o vegetal existent, ja que el paisatge, la vegetació i la topografia d'aquests terrenys i aquells qualificats amb la clau 26 – lliure permanent – que li confronta, són exactament els mateixos.

D'aquesta manera, la funcionalitat d'aquest sistema no es veu en cap cas alterada per la proposta de planejament que planteja la present MPGM.



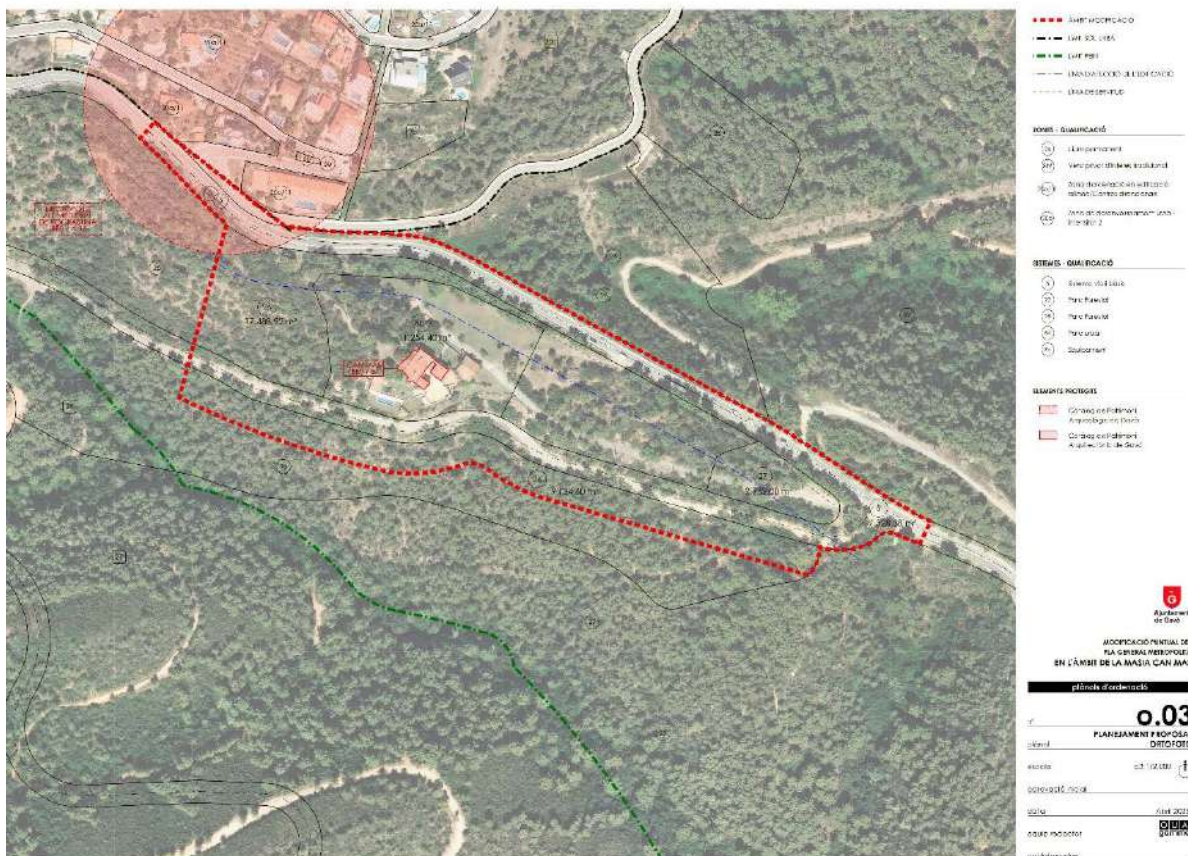
Plànol comparatiu. Planejament vigent vs planejament proposat

C. Justificació de l'emplaçament del nou ús que motiva la modificació de la zona verda i la justificació de l'interès públic que concorre en el nou ús proposat

Tal i com s'ha comentat en els apartats anteriors, la present proposta de MPGM no planteja nous usos ni creixements en l'àmbit objecte d'estudi. Al contrari, els seus objectius són conservar i mantenir el paisatge i les edificacions existents donat que tenen un alt valor històric i paisatgístic.

Així, l'interès públic de la tramitació concorre, en primer lloc, en qualificar la finca de Can Mas amb una nova clau urbanística en sòl no urbanitzable que protegeixi les edificacions existents. En segon lloc, busca adequar el planejament vigent a la traça actual de la carretera BV-2041 i del camí forestal.

Aquest fet provoca que la superfície de zona verda en SNU qualificada de clau 27 Parc Forestal es vegi alterada per donar cabuda al nou traçat viari que respon a la realitat consolidada. Aquesta petita alteració en la superfície es resol ampliant lleugerament el límit de la clau d'acord amb la topografia existent, de manera que es redueixen els metres de sòl lliure permanent – clau 26 – per mantenir la totalitat de sistema d'espais lliures en SNU clau 27 parc forestal.



Planejament proposat, ortofoto

3.7 DESCRIPCIÓ I JUSTIFICACIÓ DE LA PROPOSTA

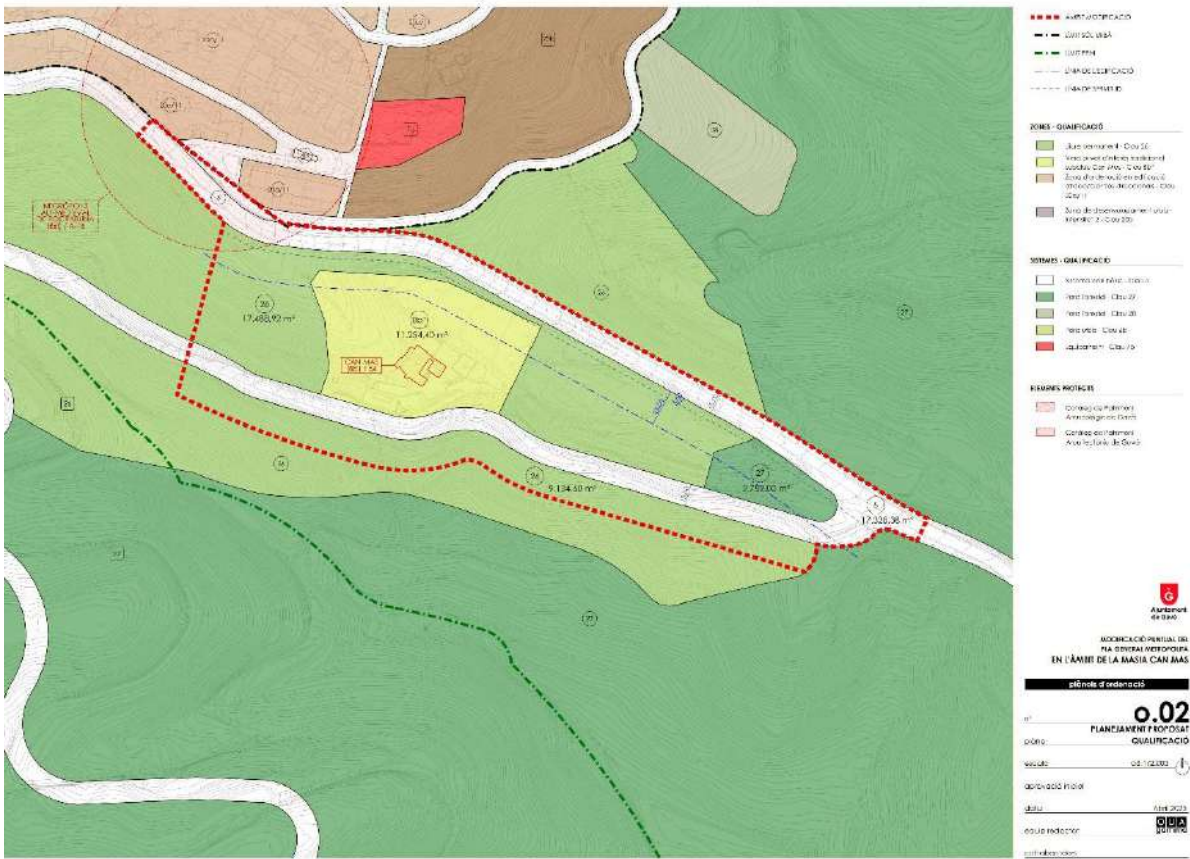
3.7.1 Estructura general

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

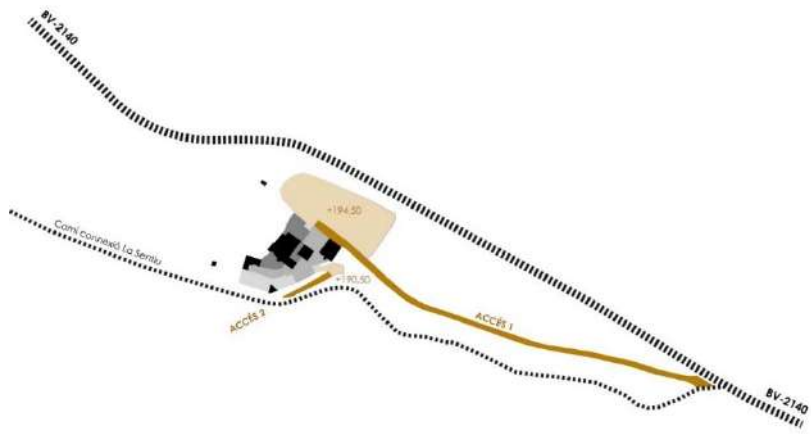
El primer d'ells correspon a qualificar la Masia Can Mas com a Verd Privat d'Interès Tradicional subclau Can Mas – clau 8b* –, d'acord amb la seva catalogació dins del Pla Especial de Protecció i Catàleg de Patrimoni Arquitectònic de Gavà. La resta de l'àmbit es manté com a Lliure Permanent – clau 26-, 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

3.7.2 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.

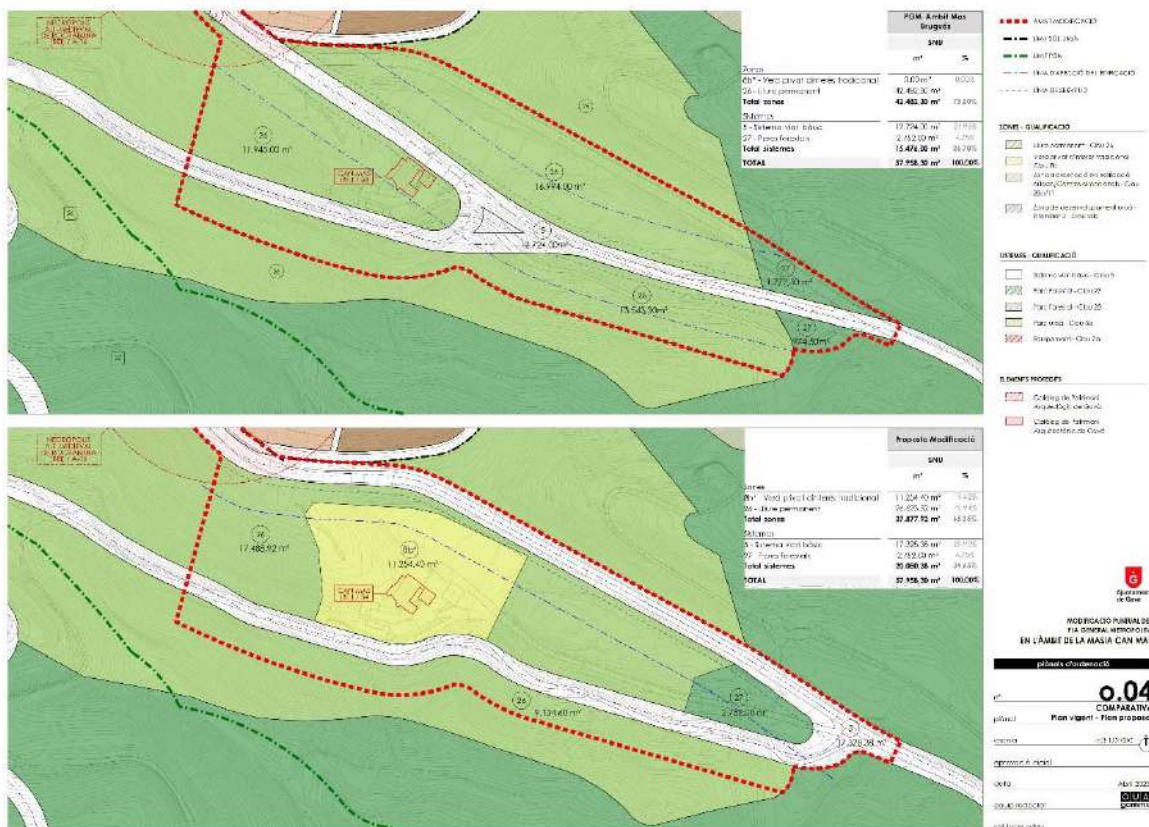
Segon. L'objectiu de garantir la utilització racional del territori i la qualitat de vida, d'acord amb el model de desenvolupament urbanístic sostenible definit per l'article 3, i també la concurrència d'altres criteris objectius establerts pel planejament territorial o urbanístic.

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.



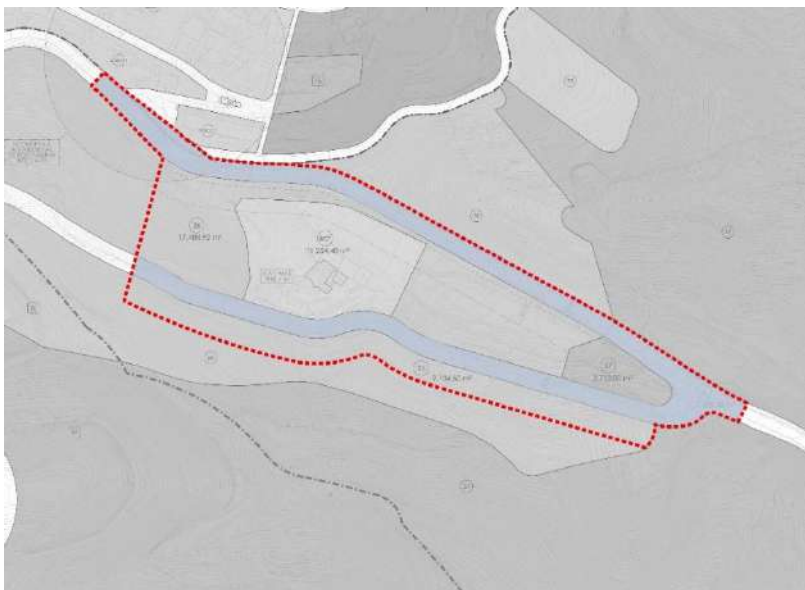
Comparativa planejament vigent amb planejament proposat

SISTEMES

Els sistemes d'aquesta MPPGM corresponen al 34,65% de a 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 MPPGM 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.



3.8 QUADRE COMPARATIU: PGM vs MPGM

	PGM_Ambit Mas Brugués		Proposta Modificació		COMPARATIU
	SNU		SNU		
	m ²	%	m ²	%	m ²
Zones					
8b* - Verd privat d'interès tradicional	0,00 m ²	0,00%	11.254,40 m ²	19,42%	11.254,40 m ²
26 - Lliure permanent	42.482,30 m ²		26.623,52 m ²	45,94%	-15.858,78 m ²
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 m ²	21,95%	17.328,38 m ²	29,90%	4.604,38 m ²
27 - Parcs forestals	2.752,00 m ²	4,75%	2.752,00 m ²	4,75%	0,00 m ²
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

TÍTOL 1 DISPOSICIONS GENERALS

article 1. Àmbit de la Modificació Puntual

Els terrenys objecte d'aquesta modificació corresponen a l'àmbit de la Masia Can Mas i el seu entorn. Aquesta és una àrea de sòl no urbanitzable amb una superfície total de 57.958,30m² segons es dibuixa al plànol *i04. Topogràfic àmbit*.

article 2. Marc legal de referència

1. El present document de Modificació Puntual del Pla General Metropolità a l'àmbit de la masia Can Mas, Gavà, ha estat redactat d'acord amb l'ordenament vigent a Catalunya en matèria urbanística, en concret el Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i totes les seves modificacions; el seu reglament, Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme; el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística; així com per tots els documents definits en l'apartat de Marc legal urbanístic de la memòria d'aquest document de modificació puntual de planejament general.
2. En els aspectes no regulats expressament en aquesta Normativa seran d'aplicació les determinacions del Pla General Metropolità que es va a aprovar definitivament el 14 de juliol de 1976 i es va publicar al DOGC el 19 de juliol de 1976, així com la normativa sectorial vigent que sigui d'aplicació.

article 3. Documents de la MPGM

El present document de Modificació Puntual 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. Planejament vigent. Classificació | e 1/2.000 |
| - i07. Planejament vigent. Qualificació | e 1/2.000 |
| - i08. Estat actual | e 1/2.000 |
| - i09. Estat actual. Seccions | e 1/1.000 |
| - i10a. Aixecament | e 1/200 |
| - i10b. Aixecament | e 1/200 |
| - i11. Estructura de la propietat | e 1/2.000 |
| - i12. Ortofotomapa històric | s/e |
| - i13. Xarxes | |

ORDENACIÓ

- o01. Planejament proposat. Classificació e 1/2.000
- o02. Planejament proposat. Qualificació e 1/2.000
- o03. Planejament proposat. Orto e 1/2.000
- o04. Comparativa e 1/2.000
- o05. Plànol suspensió llicències e 1/2.000

▪ ANNEXES:

- Annex I. Informe Ambiental
- Annex II. Estudi 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
- Annex V. Escripcions i notes simples

article 4. Modificacions del present planejament i regles gràfiques d'interpretació

1. Les modificacions del present document hauran de respectar les determinacions, per ordre de jerarquia, segons siguin d'abast o caràcter de planejament general o de planejament derivat, i s'ajustaran al que prescriu la Llei d'Urbanisme, així com al 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.
2. No seran supòsit de modificació del present document de planejament les petites variacions o ajustos introduïts pel planejament derivat i/o projectes d'urbanització d'acord amb els següents criteris:
 - a) L'existència d'alineacions oficials, límits d'edificació consolidats o límits físics i particions de propietat.
 - b) A causa de les característiques geogràfiques i/o topogràfiques del terreny; i en general a elements naturals o artificials d'interès que així ho justifiquin.
2. Altres condicions:
 - a) La variació màxima de la superfície no podrà sobrepassar en més o en menys d'un 5 % la superfície de la unitat territorial considerada (sector, zones o sistema).
 - b) No podrà alterar-se la delimitació d'un element del sistema d'espais lliures si això suposa la disminució de la seva superfície i/o funcionalitat.
 - c) No podrà alterar-se la delimitació de una zona d'aprofitament si això suposa un increment de l'edificabilitat.

article 5. Interpretació

1. Les determinacions del present document de planejament s'interpretaran atenent el seu contingut i d'acord amb llurs objectius i finalitats expressades en la Memòria.
2. En cas de dubte o contradicció entre la norma escrita i els plànols i gràfics, prevaldrà la norma escrita, llevat que el conflicte es refereixi a quantificació de superfícies de sòl, supòsit en el qual cal atènyer-se a la superfície real.
3. En la interpretació de les determinacions que s'expressen en els plànols d'ordenació prevaldran aquells que siguin d'escala més gran (o amb el divisor de l'escala més petit); és a dir, aquells en què la definició de les determinacions sigui més acurada.
4. Si es produeixen dubtes en la interpretació produïts per imprecisions o contradiccions entre els diferents documents, prevaldrà la solució més favorable a la menor edificabilitat i a la major dotació per a espais lliures i sistemes públics.

TÍTOL 2 RÈGIM DEL SÒL

article 6. Classificació del sòl

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

article 7. Qualificacions del sòl

1. Els terrenys afectats per aquesta MPGM tenen la qualificació de clau 26, 27, 5 i 8b*, i s'estableixen al plànol *002.Planejament proposat. Qualificació*.

La regulació de la clau de sistema general d'espais lliures qualificats amb la clau 27 – Parc Forestal – es farà segons la Normativa Urbanística del PGM, articles 205 al 209.

La regulació de la clau de sistemes generals de comunicació qualificats amb la clau 5 – Sistema viari – es farà segons la Normativa Urbanística del PGM, articles 196 al 199.

La regulació de la clau 26 – Lliure permanent – es farà segons la Normativa Urbanística del PGM, articles 161 i 162.

2. La concreció dels usos, condicions d'edificació i resta de paràmetres de la clau 8b* es defineixen en el títol 3 d'aquesta normativa.

TÍTOL 3

REGULACIÓ DE LA ZONA VERD PRIVAT D'INTERÈS TRADICIONAL SUBCLAU CAN MAS, CLAU 8b*

article 8. 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 títol i aquelles que amb caràcter general regeixen al sòl no urbanitzable.

article 9. Superfície total

La superfície total de la clau 8b* és de 11.254,40m², tal i com s'indica al plànol *o2.Planejament proposat – qualificació*.

article 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.

article 11. Edificabilitat màxima

L'edificabilitat màxima és l'edificabilitat existent; 1.447,05m²st

article 12. 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.

article 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.

DISPOSICIÓ FINAL

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA. Entrada en vigor i vigència

Les determinacions d'aquest document de MPPGM 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.

