

# **PLA ESPECIAL URBANÍSTIC**

**D'ORDENACIÓ VOLUMÈTRICA**

**I DEFINICIÓ TOPOGRÀFICA**

**DE LA PARCEL·LA**

**D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS**

**SITUADA A L'AVINGUDA MAS SOT**

**DE MATADEPERA**

**( PE.2009.01 )**

## **ÍNDEX DE DOCUMENTS**

### **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

- 1.1. Objecte
- 1.2. Contingut i documentació
- 1.3. Àmbit
- 1.4. Estructura de la propietat
- 1.5. Promoció
- 1.6. Redacció
- 1.7. Planejament vigent
- 1.8. Condicions d'ordenació del planejament vigent
- 1.9. Característiques naturals del territori
- 1.10. Entorn, edificacions i usos existents

### **2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

- 2.1. Justificació de la procedència de la formulació del pla especial d'acord amb el planejament vigent
- 2.2. Objectius i criteris generals de l'ordenació de l'àmbit
- 2.3. Proposta d'ordenació
- 2.4. Adequació de l'ordenació a les directrius del planejament vigent
- 2.5. Observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible
- 2.6. Adequació de l'ordenació a les directrius de planejament de l'art. 9 de la Llei d'urbanisme i els art. 5 i 7 del Reglament de la Llei d'urbanisme.
- 2.7 Determinacions sobre mobilitat sostenible
- 2.8 Determinacions sobre l'informe ambiental

### **3. NORMATIVA**

- 3.1. Disposicions generals
- 3.2. Disposicions particulars

#### 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

4.1. Avaluació econòmica

4.2. Pla d'etapes

#### 5. FITXES TÈCNIQUES D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS.CAM-2

#### 6. PLÀNOLS

##### Informació

I-01. Situació

I-02. Emplaçament

I-03. Topogràfic estat actual

I-04. Geologia

I-05. Planejament vigent

##### Ordenació

o-01.Perímetre regulador

o-02.Volum regulador, tanques perimetrals camps

o-03.Definició topogràfica, murs de contenció i tanques

##### Estudi paisatgístic

##### Proposta indicativa

P-01.Planta baixa

P-02.Planta primera

P-03. Seccions i alçats

**MEMÒRIA INFORMATIVA**

## **1. MEMÒRIA INFORMATIVA**

### **1.1. OBJECTE**

L'objecte de l'encàrrec consisteix en l'elaboració del Pla Especial Urbanístic (PEU) d'ordenació volumètrica i definició topogràfica de la parcel·la qualificada d'equipaments esportius situada en l'avinguda Mas Sot de Matadepera, amb la finalitat de concretar i regular l'ordenació de volums i l'adaptació topogràfica del complex esportiu format per un camp de futbol, un camp d'hoquei, un edifici d'espais al servei dels camps i un edifici d'espais complementaris.

### **1.2. CONTINGUT I DOCUMENTACIÓ**

Atès el caràcter d'aquest PEU consistent en regular la composició volumètrica i l'adaptació topogràfica del complex esportiu, s'assimila el seu contingut i documentació a les determinacions d'un Pla de millora urbana regulat segons els articles 84 a 89 del Reglament de la Llei d'Urbanisme.

### **1.3. ÀMBIT**

L'àmbit del Pla especial urbanístic el comprèn la parcel·la d'equipaments esportius qualificada de EQ1 i una franja de 5,50 m del subsòl del vial de l'Avinguda Mas Sot.

Aquest àmbit es situa en la part sud del municipi i limita al nord amb l'Avinguda del Mas Sot, al sud amb el terme municipal de Terrassa a l'oest amb el Bosc de les Farigoles i a l'est amb la parcel·la d'equipaments qualificada de EQ sense ús assignat.

L'àmbit del Pla especial té una superfície de 24.050 metres quadrats, dels quals 23.054 metres quadrats corresponen al solar d'equipaments esportius i 996 metres quadrats corresponen a l'ocupació del subsòl del vial.

#### **1.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT**

El terreny qualificat com a equipament esportiu és propietat de l'Ajuntament de Matadepera.

#### **1.5. PROMOCIÓ**

El promotor del Pla Especial és l'Ajuntament de Matadepera.

#### **1.6. REDACCIÓ**

La redacció del Pla especial és a càrrec de la societat SAUSRIBALLONCH SCP, amb CIF J-63370258 format per les arquitectes Roser Saus i Marta Llonch, col·legiades núm. 24838-1 i 28433-5 respectivament pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya.

#### **1.7. PLANEJAMENT VIGENT**

El planejament vigent en el municipi de Matadepera és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM), que es va aprovar definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB) el 14 de maig de 2009. Ratificat amb l'acord de 10 de setembre de 2009 del CUB amb la incorporació de prescripcions d'ofici, essent executiu amb la seva publicació al DOGC amb data 22 de setembre de 2009.

#### **1.8. CONDICIONS D'ORDENACIÓ DEL PLANEJAMENT VIGENT**

Els terrenys de l'àmbit d'aquest Pla especial Urbanístic estan qualificats segons els plànols d'ordenació del POUM de la forma següent:

**a)** La parcel·la d'equipaments esportius com a sistema dins del subgrup d'equipament esportiu, clau EQ1 que compren segons estableix l'art. 78 de les normes urbanístiques tots aquells edificis o espais destinats a un ús esportiu com pavellons esportius municipals, camps de futbol, de tennis, piscines i altres de tipus turístic.

D'acord amb l'art. 81 de les normes urbanístiques les condicions d'edificació son:

**1.** *L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin i al tipus d'ordenació que millor s'adapti a l'entorn.*

**2.** *En sòl urbà i per tots els diferents usos, els equipaments es regularan pel sistema d'ordenació de volumetria específica, d'acord amb els paràmetres i característiques d'ordenació de la zona de l'entorn.*

**3.** *L'edificabilitat neta per als nous equipaments es regularà pels següents índex, segons els usos assignats:*

*Educatiu: 0,50 m<sup>2</sup> sUm<sup>2</sup> s.*

*Sanitari - assistencial: 0,8 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.*

*Socio-cultural i religiós: 1 m<sup>2</sup> sUm<sup>2</sup> s.*

*Administratiu: 1 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.*

*Esportiu:*

*L'Índex d'edificabilitat net serà de 0,2 m<sup>2</sup> st/m<sup>2</sup> s.*

*L'ocupació màxima per part de l'edificació es fixa en un 40%.*

*En l'aplicació dels dos índexs precedents es comptabilitzaran les construccions de cobriment de les pròpies instal·lacions esportives.*

**b)** La franja paral·lela a l'avinguda Mas Sot corresponent a 5,50 m del subsòl del vial està qualificada com a sistema de xarxa viària o de comunicació.

Segons allò establert en l'art. 73.11, *En la zona d'equipaments esportius de l'avinguda Mas Sot s'admetrà l'ús d'equipament al subsòl sense ocupar més del 50 % de l'amplada del vial.*

L'amplada del vial és de 15,10 m i el 50% son 7,55 m per tant 5,50 m < 7,55 m, aquesta previsió és admesa.

## 1.9. CARACTERÍSTIQUES NATURALS DEL TERRITORI

Actualment el terreny inclòs dins d'aquest Pla especial està ocupat en part, pel camp de practiques del club de golf La Mola i la resta està sense edificar ni tancar.

Aquest terreny te una geometria irregular definida clarament al nord pel vial de l'avinguda del Mas Sot, a l'oest amb el Bosc de les Farigoles i al sud pel camí rural límit amb sòl no urbanitzable del terme municipal de Terrassa. A l'est però el límit està fixat pel POUM al delimitar una altre parcel·la d'equipament que arriba fins a la carretera de Sabadell.

En relació a la topografia, el terreny en la proximitat de l'avinguda Mas Sot presenta una plataforma quasi horitzontal a la cota alta (401), fruit d'alguns petits reblerts i explanacions realitzades per poder ubicar instal·lacions de la fira de la Festa Major d'estiu, després el terreny va descendint progressivament cap al sud fins a assolir la cota més baixa (392) en la vessant sud-est, en total 9 metres de desnivell. S'adjunta fotografia.



En relació a la geologia segons dades de l'Institut cartogràfic de Catalunya es tracta d'un terreny amb una litologia formada en el període quaternari que no ha sofert transformacions destacables ni s'observen patologies que denotin moviments de la massa. La composició de la seva resistència vindrà determinada segons l'estudi geològic que es realitzarà alhora de la realització del projecte d'edificació corresponent.

## 1.10. ENTORN, EDIFICACIONS I USOS EXISTENTS

El solar que defineix el Pla Especial malgrat situar-se en el límit sud del terme municipal està molt proper al Nucli i emplaçat enfront dos enclavaments claus com son els habitatges socials de la Florida i l'Escola Bressol municipal. Alhora es troba pròxim als equipaments docents del CEIP Escola Ginesta i de l'IES Matadepera i tocant a la zona verda del Bosc de les Farigoles.

Habitatges  
Socials  
de la Florida -----



---- Solar

Escola Bressol municipal



---- Solar

La parcel·la motiu d'aquest PEU es troba adossada i amb façana a l'Avinguda Mas Sot, que constitueix l'eix bàsic de circumval·lació pel sud en la xarxa viària bàsica del municipi.

En relació a l'entorn privat edificat, el terreny d'aquest Pla especial es troba en l'àmbit del Mas Sot a on s'hi ubiquen d'habitatges unifamiliars agrupats de baixa densitat qualificats pel planejament com a zona 4b3 habitatge agrupat en filera, a on la densitat màxima és de 30 hab/ha i l'edificabilitat neta màxima és de 0,65 m2 sostre/m2 sòl, admetent-se els edificis amb planta baixa, una planta pis i planta sotacoberta; les separacions de l'edificació a límits estan regulades en plànols normatius.



Habitatges unifamiliars agrupats



Imatge aèria de l'ordenació de l'entorn

**MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

## **2. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**

### **2.1. JUSTIFICACIÓ DE LA PROCEDÈNCIA DE LA FORMULACIÓ DEL PLA ESPECIAL D'ACORD AMB EL PLANEJAMENT VIGENT**

Les Normes urbanístiques del Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM) en l'article 80 estableix les Determinacions dels nous equipaments, apartat 2: *L'Ajuntament podrà redactar un o diversos Plans Especials, en els que es determini l'ús i les condicions d'edificació, bé sectorialment per tipus d'equipament, bé espacialment per l'ordenació dels equipaments i dotacions per dotar un sector de la població.*

Alhora el POUM també determina en l'article 81 les condicions d'edificació, apartat 1: *L'edificació als àmbits d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge, a les condicions ambientals, que caldrà respectar, i a la integració en el sector on s'emplacin i al tipus d'ordenació que millor s'adapti a l'entorn.*

En el cas que ens ocupa l'ús ja està determinat com a sistema dins del subgrup d'equipament esportiu, clau EQ1, però les condicions d'edificació venen totalment condicionades per les necessitats funcionals de les diferents peces que integren el complex esportiu.

La ubicació de totes les peces que componen aquest equipament esportiu, com són: el camp de futbol, el camp d'hoquei, l'edifici d'espais al servei dels camps i l'edifici d'espais complementaris, està totalment condicionada a la necessitat de crear una gran plataforma per col·locar els dos camps esportius amb l'orientació favorable en l'eix longitudinal a N-S, i seguidament col·locar l'edifici d'espais al servei dels camps amb connexió directe als camps i a la mateixa rasant d'aquesta plataforma.

Així doncs, aquest equipament està obligat per una banda a la col·locació concreta dels camps a N-S amb una adaptació topogràfica de la plataforma que no s'ajusta a l'art. 244 del POUM, i a la ubicació de l'edifici d'espais al servei dels camps alineat a l'avinguda Mas Sot que no s'ajusta a l'ordenació de l'edificació de la zona (4b3 habitatge unifamiliar agrupat en filera) amb que estableix una separació a límits de parcel·la, per tant, per tal d'adequar les necessitats funcionals que requereix l'ordenació volumètrica i l'adaptació topogràfica d'aquest equipament esportiu es procedeix a la tramitació del present Pla especial urbanístic, segons allò establert en l'art 81 de les Normes urbanístiques del POUM.

## **2.2. OBJECTIUS I CRITERIS GENERALS DE L'ORDENACIÓ DE L'ÀMBIT**

El present Pla especial urbanístic té per objecte:

- a) La ubicació dels espais esportius, formats per un camp de futbol, un camp d'hoquei .
- b) L'ordenació de volums de la part edificada tant dels espais al servei dels camps, com d'un edifici d'espais complementaris i l'espai de les grades.
- c) La regulació de l'adaptació topogràfica de l'àmbit tant en relació a la situació de la rasant de la plataforma dels camps com en la regulació dels murs de contenció de terres.
- d) La regulació de les tanques interiors perimetrals dels camps i les tanques en els límits de la parcel·la.

Aquests apartats s'estableixen seguint les prescripcions del POUM que determina que els equipaments s'ajustaran a les necessitats funcionals, al paisatge, a les condicions ambientals, i a la integració en el sector on s'emplacin i al tipus d'ordenació que millor s'adapti a l'entorn i també acomplint la resta de normativa d'aplicació en especial la normativa d'accessibilitat vigent juntament amb les prescripcions establertes en les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport.

## **2.3 PROPOSTA D'ORDENACIÓ**

El Pla especial urbanístic proposa una ordenació del complex esportiu dins l'àmbit del Mas Sot amb unes condicions de l'edificació i de l'adaptació topogràfica per la col·locació dels camps que permet una perfecta adaptació a l'entorn de manera que la percepció de l'edificació des de l'avinguda Mas Sot dels espais al servei dels camps queda reduïda a l'ampliació de la vorera ja que la coberta d'aquesta edificació es transforma en un passeig, només apareix en situació perpendicular la planta superior de l'edifici dels espais complementaris que alhora fixa l'accés al complex.

Com a antecedents, la ubicació dels camps, l'ordenació del volum de les edificacions i l'adaptació topogràfica recull els estudis previs redactats a instàncies del mateix Ajuntament de Matadepera.

En relació a l'adaptació topogràfica queda definida en el Pla especial pel condicionant de la ubicació dels dos camps reglamentaris, futbol i hoquei que ve determinada per la necessària formació d'una plataforma horitzontal de gran dimensió que assoleixi l'àmbit d'aquests dos espais (àmbit 2, a2), col·locada obligatòriament, segons les prescripcions del Consell Català de l'Esport, en l'orientació de l'eix longitudinal a N-S, amb una tolerància de +/- 22,5º, de manera que per la geometria de la parcel·la l'única ubicació possible dels dos camps és en la part central del solar.

La plataforma per col·locar els camps, permet compensar el moviment de terres d'excavació i reblert. Per la vessant sud, en els límits inferiors es fa necessària la construcció de varis murs de contenció de terres per poder conformar la gran plataforma dels camps de futbol i hoquei. L'espai entre aquests murs en el límit de parcel·la i la plataforma estan formats per talussos. Veure detalls en el plànol d'ordenació o-3

El present Pla especial regula amb detall la normativa urbanística per la definició d'aquests murs en els límits de la parcel·la i les tanques corresponents.

En relació a l'edifici dels espais al servei dels camps (àmbit 1, a1) es defineix amb el condicionant bàsic de mantenir l'accés i comunicació a la mateixa cota que la rasant dels camps, tenint en compte la col·locació "obligatòria d'aquests" l'edifici es situa en la part superior de la parcel·la, en una franja longitudinal paral·lela a l'avinguda Mas Sot, de manera que la secció d'aquesta edificació es conforma en una sola planta (PB) amb la base a la plataforma dels camps i amb la coberta en la rasant de l'avinguda Mas Sot, creant així un espai que ampliant la vorera existent es transforma en un passeig de vianants que alhora conforma un mirador a tot el complex esportiu.

Aquest passeig essent la coberta de l'edifici dels espais al servei dels camps permet ubicar l'accés al complex en qualsevol punt. S'ha previst però l'accés directe en el punt d'unió amb l'altre edifici d'espais complementaris per concentrar recorreguts, de manera que es planteja en la proposta el nucli de comunicacions en aquest punt que permet accedir a la cota dels camps de manera accessible mitjançant un ascensor.

Pel desenvolupament del programa exigint pel Consell Català de l'Esport, atès la ubicació obligatòria dels camps, el Pla especial determina que l'edificació pugui ocupar envaint 5,50 m el subsòl del vial i assoleixi una amplada màxima total de l'edificació de 14,00 m.

La part d'edificació que ocupa el subsòl del vial de l'avinguda del Mas Sot, principalment en l'àmbit corresponent a la vorera haurà de preveure el pas dels serveis. Plànol o-03

En relació a les grades establertes en les fitxes tècniques del Consell Català de l'esport es preveu que es situïn en l'àmbit a2 de suport als camps.

L'edifici d'espais complementaris ( àmbit 3, a3) es situa perpendicularment a l'edifici dels espais al servei dels camps ( àmbit 1, a1) i proposa la ubicació en ell d'un bar amb terrassa exterior, sales de reunions, despatxos d'entitats, etc.

Aquest edifici té una ocupació màxima del 4,00 % de la totalitat de la parcel·la desenvolupat en dues plantes, la planta baixa en la mateixa rasant dels camps i amb continuïtat amb l'edifici dels espais al servei dels camps i la planta pis correspon amb la rasant de l'Avinguda Mas Sot amb continuïtat amb el passeig conformat per la coberta de l'edifici a1, en la unió d'aquests dos edificis es a on es proposa l'accés al complex. L'alçada reguladora màxima d'aquest edifici d'espais complementaris és de 8,50 m.

## **2.4 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DEL PLANEJAMENT VIGENT**

En relació als paràmetres màxims d'edificació, el POUM estableix en l'art. 81, un coeficient d'edificabilitat net de 0,2 m<sup>2</sup> st /m<sup>2</sup> sòl i una ocupació màxima de la parcel·la amb edificació del 40%.

El Pla especial ordena la parcel·la en tres àmbits ( plànol o-01):

**a1:** àmbit de l'edifici dels espais al servei dels camps amb un perímetre regulador d' ocupació màxima d'amplada 14 m, llargada total alineada a l'avinguda Mas Sot, amb una superfície d'ocupació de 2.574 m<sup>2</sup> que suposa el 10,70% de la totalitat de la parcel·la i un volum regulador de planta baixa amb una alçada màxima de 5 m adaptant-se amb itineraris adaptats a la rasant de l'avinguda Mas Sot.

**a2:** àmbit dels camps poliesportius i de les grades amb un perímetre regulador fins a límit de parcel·la.

**a3:** àmbit de l'edifici d'espais complementaris. L'edificació té una ocupació màxima de 960 m<sup>2</sup> que suposa el 4,00% de la totalitat de la parcel·la i una edificabilitat màxima de 1.920 m<sup>2</sup> de sostre.

Els dos àmbits que permeten edificació, a1 i a3, assoleixen un sostre màxim de 4.494 m<sup>2</sup>, inferior als 4.810 m<sup>2</sup> que resulta d'aplicar l'índex d'edificabilitat màxim net de 0,2 m<sup>2</sup> sostre / m<sup>2</sup> sòl de l'àmbit, i una ocupació màxima de 3.534 m<sup>2</sup> que equival al 14,70 % de l'àmbit del Pla Especial, inferior al 40 % ( 9.620 m<sup>2</sup> ) que estableix el POUM vigent.

A continuació es descriu en el quadre la comparativa dels paràmetres urbanístics màxims previstos pel planejament vigent segons allò establert en l'art. 80 i els que resulten de l'ordenació que proposa el present Pla especial urbanístic.

	POUM	PEU
edificabilitat	0,2 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl	< 0,186 m <sup>2</sup> sostre / m <sup>2</sup> sòl
ocupació	40%	14,70%

En relació a la topografia plànol o-3, el pla especial regula la situació de la plataforma de col·locació dels camps esportius a la cota 396 amb una variació +/- de 50 cm, que haurà d'enllaçar amb l'accés de l'edifici d'espais al servei dels camps.

Aquesta plataforma d'anivellació provoca l'aparició d'uns murs de contenció de terres perimetrals a la parcel·la que es regulen segons els detalls inclosos en aquest mateix plànol, l'alçada màxima del mur de contenció de terres és de 2 m. Es poden col·locar de manera consecutiva dos murs de contenció de terres deixant com a mínim 2 m de separació amb un talús de terres màxim de 1/3 essent l'alçada màxima del segon mur de contenció de terres d'1 m.

En relació a les tanques en els límits de la parcel·la, el Pla especial regula tant les tanques situades sobre el terreny natural com les situades sobre els murs de contenció, determinant alçades i materials.

En relació a les alçades d'aquestes tanques es regulen tenint en compte la protecció que han d'oferir des de l'exterior de l'àmbit amb uns mínims i màxims segons les alçades dels murs de contenció i la protecció també des de l'interior de la parcel·la a on sobre un mur de contenció cal per risc a caigudes com a mínim tenir una barana de 1,20 m.

En relació als materials les tanques es regulen tenint en compte quina part es massissa i quina es opaca i quines alçades poden assolir cada part, quin han d'éssers els colors utilitzats en cas de pintar-les i quina opacitat poden tenir les parts no opaques.

També es regulen les tanques interiors corresponents a les tanques dels límits de joc dels camps poliesportius a on tindran una alçada com a mínim d'1 metre en els laterals i 6 metres en el fons del camp.

## **2.5 OBSERVANÇA DE L'OBJECTIU DEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE**

El present Pla especial planteja una ordenació volumètrica de l'edificació i una adaptació topogràfica del terreny totalment integrat en l'àmbit, amb una ubicació de la plataforma dels camps en situació deprimida en relació a l'avinguda del Mas Sot que minimitza l'impacte visual de l'actuació i permet una integració total en l'entorn.

El plantejament de la ubicació de l'edifici dels espais al servei dels camps de forma lineal paral·lel a l'avinguda Mas Sot, a on la coberta de l'edificació es converteix en un passeig i un mirador permet dotar al sector d'una ampliació i millora de l'espai públic.

Les edificacions que conformen aquest PEU es recomana que prevegin ( segons apunten les fitxes del Consell Català de l'Esport) mesures en respecte al medi ambient consistents en:

- Diferenciar la xarxa d'aigües brutes i la d'aigües pluvials per poder-les reutilitzar.
- Realitzar els talussos i/o desmunts de manera que se'n garanteixi l'estabilitat i es resolgui l'escorriment de les aigües recollides per les noves vessants.
- Separar amb tancaments interiors els espais amb diferents temperatures,
- Il·luminar de manera natural els espais complementaris de vestidors, dutxes i serveis, preferiblement de manera zenital.
- Disposar sistemes passius d'aïllament tèrmic i de protecció solar per l'estalvi del consum energètic i per tant reduir les emissions de biòxid de carboni.
- Instal·lar comptadors interns d'electricitat, de calories i d'aigües per mesurar els

principals conceptes consumidors i facilitar l'exploració de l'edifici des del punt de vista d'ús racional de l'energia i l'aigua.

- Instal·lar sistemes d'alta eficiència energètica com calderes d'alt rendiment, fluorescència trifòsfor i les làmpades fluorescents amb balast electrònic.
- Totes les aixetes d'ús públic han de ser de tancament automàtic.
- Instal·lar dispositius d'encesa i tancament automàtics dels llums i de les aixetes per detecció de presència.
- Instal·lar captadors solars tèrmics per produir no menys del 60% de les necessitats d'aigua calenta sanitària i de calefacció.
- Disposar contenidors per a la recollida selectiva de residus.
- Utilitzar preferentment materials respectuosos amb el medi ambient, reciclats i reciclables, que certifiquin les seves propietats amb un segell de qualitat acreditat.
- Exigir l'acreditació de la procedència de les fustes utilitzades en la construcció amb l'obtenció per part del subministrador d'un segell internacionalment reconegut que certifiqui que ha estat extreta d'un bosc sotmès a explotació sostenible amb compromís de replantar.

## **2.6 ADEQUACIÓ DE L'ORDENACIÓ A LES DIRECTRIUS DE PLANEJAMENT DE L'ART. 9 DE LA LLEI D'URBANISME I ELS ART. 5 I 7 DEL REGLAMENT DE LA LLEI D'URBANISME.**

- L'art 9 de la llei d'Urbanisme, Directrius per al planejament urbanístic, estableix:

*1. Les administracions amb competències en matèria urbanística han de vetllar perquè les determinacions i l'execució del planejament urbanístic permetin assolir, en benefici de la seguretat i el benestar de les persones, uns nivells adequats de qualitat de vida, de sostenibilitat ambiental i de preservació enfront dels riscos naturals i tecnològics.*

*2. És prohibit d'urbanitzar i d'edificar en zones inundables i en altres zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones, salvant les obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.*

*3. El planejament urbanístic ha de preservar els valors paisatgístics d'interès especial, el sòl d'alt valor agrícola, el patrimoni cultural i la identitat dels municipis, i ha d'incorporar les prescripcions adequades perquè les construccions i les instal·lacions s'adaptin a l'ambient on estiguin situades o bé on s'hagin de construir i no comportin un demèrit per als edificis o les restes de caràcter històric, artístic, tradicional o arqueològic existents a l'entorn.*

4. El planejament urbanístic ha de preservar de la urbanització els terrenys de pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.

5. La pèrdua dels valors forestals o paisatgístics de terrenys com a conseqüència d'un incendi no pot fonamentar la modificació de la seva classificació com a sòl no urbanitzable.

6. Si l'avaluació d'impacte ambiental és preceptiva, el planejament urbanístic ha de contenir les determinacions adequades per a fer efectives les mesures que contingui la declaració corresponent.

7. Les administracions urbanístiques han de vetllar perquè la distribució en el territori dels àmbits destinats a espais lliures i a equipaments s'ajusti a criteris que en garanteixin la funcionalitat en benefici de la col·lectivitat.

- L'art 5 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Directriu de preservació front als riscos naturals o tecnològics, estableix:

5.1 El planejament urbanístic i la seva execució han de permetre assolir uns nivells adequats de protecció enfront dels riscos naturals i tecnològics i han de preservar de la urbanització i l'edificació les zones de risc per a la seguretat i el benestar de les persones que, d'acord amb la normativa sectorial aplicable, siguin totalment incompatibles amb llur urbanització o edificació, llevat que es prevegi l'execució d'obres vinculades a la protecció i la prevenció dels riscos.

5.2 El planejament urbanístic, per a la determinació dels riscos naturals i geològics, ha de tenir en compte la informació geogràfica oficial de l'Institut Geològic de Catalunya.

5.3 L'ordenació de la implantació i la distribució dels usos en el territori per part del planejament urbanístic i de les ordenances municipals ha de preveure les limitacions i mesures necessàries per garantir la seguretat i la salut de les persones front als riscos que es puguin derivar de les instal·lacions i activitats industrials i altres activitats tecnològiques.

- L'art 7 del Reglament de la Llei d'Urbanisme, Directriu de preservació dels terrenys amb pendent elevada, estableix:

7.1 D'acord amb la directriu de planejament continguda en l'article 9.4 de la Llei d'urbanisme, el planejament urbanístic general:

*a) No pot alterar la classificació com a sòl no urbanitzable d'aquells terrenys que tinguin un pendent superior al 20%, sempre que això no comporti la impossibilitat absoluta de creixement dels nuclis existents.*

*A aquests efectes, els plans d'ordenació urbanística municipal que prevegin la incorporació al procés de transformació urbanística de terrenys amb pendent superior al 20%, han d'acreditar que el creixement dels nuclis existents no és possible en altres terrenys, bé sigui perquè el municipi no disposa de terrenys amb pendent igual o inferior al 20%, bé sigui perquè els existents han de ser classificats com a sòl no urbanitzable, d'acord amb els criteris legals establerts en l'article 32 de la Llei d'urbanisme.*

*b) No obstant el què estableix el primer paràgraf de l'apartat 1.a, per raons de racionalitat i coherència de l'ordenació, els plans d'ordenació urbanística municipal poden incorporar terrenys amb pendent superior al 20% a sectors de planejament derivat, sempre que s'estableixi que els referits terrenys no poden acollir cap tipus d'edificació ni d'altres actuacions que alterin la morfologia del relleu. En tot cas aquests terrenys no són computables als efectes del compliment dels estàndards legals mínims d'espais lliures públics i equipaments comunitaris.*

*c) En tot cas, s'aplica el què estableix l'article 26 de la Llei d'urbanisme pel que fa als terrenys que reuneixen les condicions de sòl urbà.*

*7.2 La identificació dels terrenys amb pendent superior al 20% s'ha de dur a terme d'acord amb la cartografia oficial de l'Institut Cartogràfic de Catalunya.*

L'ordenació del present Pla especial urbanístic compleix les prescripcions que li són d'aplicació dels anteriors articles. L'àmbit del Pla especial no es troba en zona inundable ni en zona de risc per a la seguretat i el benestar de les persones i el terreny té un pendent inferior al 20%.

## **2.7 DETERMINACIONS SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE**

La Llei 9/2003, de 13 de Juny, de la mobilitat, aporta un conjunt d'eines de seguiment i anàlisi, com ara els estudis d'avaluació de la mobilitat generada, entre altres, que necessiten d'una concreció addicional per tal d'ésser operatius. Aquesta concreció la determina el Decret 344/2006, de 19 de Setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Està definit en l'article 3 de l'esmentat Decret l'àmbit d'aplicació que exigeix la necessitat d'incloure aquest estudi en els P.E.U. Segons allò establert en aquest article, apartat 3.3 a), els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incorporar en els projectes de noves instal·lacions que tinguin la consideració d'implantació singular, a on es considera implantació singular ( apartat 3.4 c ), les instal·lacions esportives, lúdiques culturals, amb un aforament superior a 2.000 persones.

Segons dades de les fitxes tècniques d'equipaments esportius del Consell Català de l'Esport i de la normativa general sobre evacuació d'ocupants DB-SE-3 de la CTE, la comprovació de l'aforament és la següent:

1 –Camp de futbol i camp de hoquei i espais al serveis dels camps.

Fitxa de Camp doble poliesportiu CAM-2, CCE

- espai esportiu 75 persones
- vestidors 80 persones
- espectadors 300 persones

---

455 x 2 camps = 910 persones

2- Edifici d'espais complementaris:

Superfície 64 x 15 x (2 plantes) = 1.920 m2 construïts

Segons DB-SI per espais de pública concurrència, segons taula 2.1 de densitats d'ocupació de m2/persona, obtenim:

1.920 m2/2 = 960 persones

La totalitat de la ocupació en el complex és de : 1.870 persones, així doncs, no correspon l'estudi d'avaluació de la mobilitat generada.

Aquest Pla especial no proposa viari interior, consta només d'un camp de futbol, un camp d'hoquei, un edifici d'espais al servei dels camps i un edifici d'espais complementaris.

Malgrat això cal tenir en compte les següents consideracions en relació a la mobilitat que genera la seva implantació:

- El present Pla Especial es troba situat adossat a l'avinguda Mas Sot que en relació al viari municipal constitueix l'eix de circumval·lació sud del municipi , els desplaçaments que es poden generar per l'activitat d'aquesta implantació segons preveu l'annex 1 del Decret 344/2006, no suposen una afectació en la xarxa de l'entorn immediat ja que els punts d'origen dels desplaçaments com son els municipis de Terrassa i Sabadell estan directament connectats amb l'avinguda Mas Sot , tal com es pot veure en el plànol i-02. La resta de desplaçaments corresponents al propi municipi suposa una afectació baixa i la xarxa secundària de l'entorn ho pot absorbir.

- Un altre punt a destacar es el projecte ja aprovat per la Diputació de Barcelona sobre l'itinerari de vianants i ciclistes a la carretera BV-1248 a Sabadell que dona continuïtat al projecte ja parcialment construït i que preveu arribar fins a la rotonda que enllaça amb l'avinguda Mas Sot aquest itinerari podria arribar a travessar el municipi per l'avinguda del Mas Sot i enllaçar cap a l'oest amb una previsió feta en el POUM en els laterals de la riera de les Arenes enllaçant així amb el municipi de Terrassa i la seva xarxa de carrils bici en desenvolupament. El present PEU es troba dins d'aquest recorregut i es pot incorporar a aquesta xarxa.

- En relació a la xarxa del transport col·lectiu tant de bus com de taxi, consta que les parades més properes es troben a les proximitats de l'Ajuntament. Es proposa crear parades noves a l'avinguda Mas Sot que en el cas del bus en lloc del recorregut que passa pel carrer Ricard Marlet només caldria que baixes fins a l'avinguda Mas Sot i tornés a pujar fins a la rotonda fins a la carretera i després seguir fins al carrer Angel Guimera per enllaçar amb l'actual recorregut. Aquestes parades a més a més de donar servei a l'equipament esportiu el donarien als habitatges socials i a la guarderia.

- En relació a la previsió de l'aparcament de vehicles es preveu que es pugui habilitar per la seva secció un línia d'aparcaments a una banda de l'avinguda Mas Sot que pot generar sobre unes 38 places , alhora es pot preveure per esdeveniments puntuals una ocupació provisional del solar contigu al de l'àmbit del PEU qualificat d'equipament sense us definit.

- En relació a la previsió de l'aparcament de bicicletes el present pla estableix que s'haurà d'habilitar un espai en el passeig nou que es proposa per d'aparcament de bicicletes proper a l'accés principal.

## 2.8 DETERMINACIONS SOBRE L'INFORME AMBIENTAL

Atès el caràcter d'aquest PEU segons la legislació sectorial aplicable, llei 6/2009, no correspon la redacció de l'avaluació d'impacte ambiental malgrat això s'exposa a continuació una identificació de la situació actual de les característiques ambientals del lloc i la integració en aquest entorn de la proposta plantejada en el PEU.

En relació a la identificació de la situació ambiental existent, ens trobem en el solar una part ocupada pel camp de pràctiques del Golf la Mola i la resta de l'àmbit sense tancar.

En la part ocupada pel camp de pràctiques existeix una plataforma de gespa natural que tal com s'aprecia en les fotografies no està en gaire bon estat i no es considera per conservar.

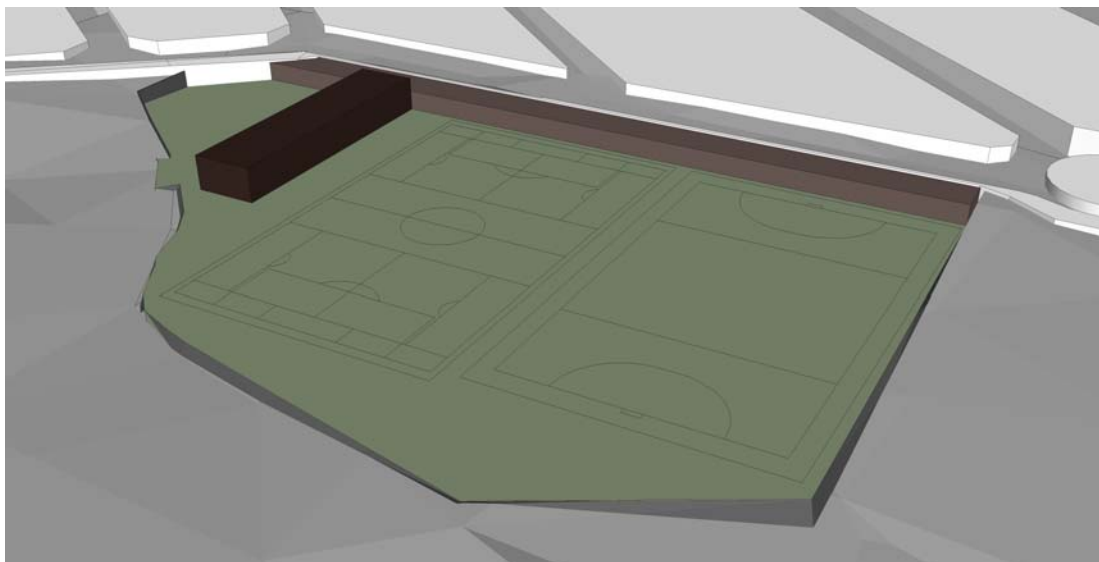


A la resta del solar no existeix arbrat ni vegetació destacable, els elements existents tal com es pot apreciar en la fotografia que s'adjunta a continuació son arbusts que no tenen cap interès paisatgístic ni mediambiental que calgui preservar a excepció d'una olivera que en tot cas es podria trasplantar.



El present PEU, en relació al vial principal de l'avinguda Mas Sot, planteja la implantació de la plataforma principal dels dos camps poliesportius i la ubicació de l'edificació al servei dels camps i d'espais complementaris en situació topogràfica deprimida tant per minimitzar l'impacte visual com per aconseguir una integració paisatgística del complex en l'entorn d'una estructura d'edificació aïllada de baixa densitat. Tal com ja s'ha expressat anteriorment aquesta situació permet una ampliació de l'espai públic i una assimilació del complex reduint l'impacte malgrat la seva magnitud.

Vista de l'encaix volumètric des del sud amb l'avinguda mas Sot a la part superior.



En relació a la possible afectació de la il·luminació dels camps cal que el projecte d'obra corresponent prevegi que l'enllumenat de l'espai esportiu ha de concentrar-se dins dels seus límits i no pot dirigir la seva llum per damunt del pla horitzontal situat a l'alçada de muntatge de les làmpades, la situació allunyada i deprimida de la posició d'aquest enllumenat afavoreix a minimitzar aquesta possible afectació dels habitatges de l'entorn.

En relació a la protecció contra la contaminació acústica es faran complir les exigències de la Llei 16/2002 de protecció contra la contaminació acústica i l'ordenança de sorolls municipal aplicable. Cal tenir en compte també en aquest cas que la situació deprimida afavoreix en l'atenuació del soroll i que en situació normal de desenvolupament de l'activitat no es preveu afectació, només en esdeveniments puntuals de màxima afluència o activitats diverses a l'exterior caldrà tenir en compte el màxim d'immisió admès segons la normativa municipal i sectorial d'aplicació.

**NORMATIVA**

### **3. NORMATIVA.**

#### **3.1 DISPOSICIONS GENERALS.**

##### **Article 1.** Àmbit d'aplicació.

L'àmbit del Pla Especial Urbanístic el comprèn la parcel·la d'equipaments esportius qualificada de EQ1 i una franja de 5,50metres del vial de l'Avinguda Mas Sot a on s'ocupa el subsòl. Aquest àmbit es situa al sud del municipi, limitant amb el terme municipal de Terrassa i amb front a l'Avinguda Mas Sot.

L'àmbit d'aplicació està representat gràficament als plànols *i-01 Situació* i *i-05 Planejament vigent*.

##### **Article 2.** Contingut.

Els documents que constitueixen el Pla especial urbanístic són els següents:

- MEMÒRIA INFORMATIVA.
- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.
- NORMATIVA.
- AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES.
- FITXES TÈCNiques D'EQUIPAMENTS ESPORTIUS. CAM-02.
- PLÀNOLS.

##### **Article 3.** Compliment del POUM.

Aquestes normes s'han d'entendre com un complement de les contingudes en el POUM, i seran d'aplicació sense que sigui excusable el seu incompliment per motius de manca de reproducció de l'articulat de referència en el present document.

##### **Article 4.** Vigència i aplicació directa del Pla Especial.

El Pla Especial serà executiu un cop publicada la seva aprovació definitiva, les determinacions del qual seran llavors d'aplicació directa i immediata.

### **3.2 DISPOSICIONS PARTICULARS.**

#### **Article 5.** Perímetre regulador.

Les alineacions màximes de l'edificació i la seva separació amb els límits de parcel·la són les representades gràficament al plànol *o-01 Perímetre regulador*.

#### **Article 6.** Volum regulador.

L'alçada màxima de les edificacions queda representada gràficament al plànol d'ordenació *o-02 Volum regulador*.

#### **Article 7.** Adaptació topogràfica del terreny i murs de contenció de terres.

L'anivellament del sòl en terrasses es disposarà de tal manera que compleixi les condicions següents:

- a) La plataforma d'anivellació dels camps esportius, anomenada cota de referència CR(2), es situa entre les cotes +396.50metres de màxima i +395.50metres de mínima, tal com queda representada al plànol *o-02 Volum regulador*.
- b) Els murs d'anivellació de terres en els límits, segons es defineix en el plànol *o-03 Definició topogràfica, murs i tanques*, no podran arribar mai a una alçada superior a 2.00metres per sobre de la cota natural del límit ni a una alçada superior a 2.20metres per sota de la cota natural del límit.  
S'admet la construcció de manera consecutiva en els límits del terreny de dos murs de contenció de terres, producte d'un reblert, deixant com a mínim 2.00metres de separació entre ells. En aquest cas, l'alçada màxima de la cara vista del segon mur no podrà superar l'altura d' 1.00metre, i el tal·lus entre els dos murs no podrà superar la proporció 3base/1altura, mesurada sobre un pla horitzontal.
- c) Els murs interiors de contenció de terres per rebaix de la parcel·la no podran sobrepassar, en la part vista, una altura de 3.00metres.

## **Article 8.** Tanques.

1. Les tanques en els límits de parcel·la, segons es grafia en el plànol *o-03 Definició topogràfica, murs i tanques*, hauran de complir les condicions següents:

- a) Tanques situades sobre el terreny natural: hauran de tenir una alçada mínima de 2.00metres, i com a màxim podran tenir una alçada de 2.50metres.
- b) Tanques situades sobre murs de contenció emplaçats en el límit de l'àmbit del PEU: l'altura màxima d'aquestes tanques serà de 1.20metres o l'altura mínima que determini el Codi Tècnic de l'Edificació, mesurada sobre la cota superior del mur de contenció.

2. Els materials de les tanques en els límits de parcel·la tindran les característiques següents:

- a) Per a les tanques situades sobre el terreny natural es seguiran les prescripcions següents:
  - L'alçada de les tanques en material opac tindrà un mínim de 20centímetres (0.20metres) i no superarà 1.00metre d'alçada de mitjana, amb una altura màxima d'1.60metres; aquesta tanca es podrà complementar amb material no opac fins a una alçada màxima de 2.50metres, i en aquest cas la part no opaca de la tanca haurà de quedar reculada respecte del pla de carrer un mínim de 20cm, a fi d'evitar que la vegetació de la tanca disminueixi l'amplada de la voravia. Aquestes alçades es mesuraran des de la cota natural del terreny en cada punt del límit de parcel·la prèviament a la realització de qualsevol adaptació topogràfica.
  - Les franges opaques de les tanques seran d'obra i en cas d'haver-se de pintar es farà amb els colors permesos a la zona i a les disposicions generals. Les no opaques seran preferentment vegetals, reixes metàl·liques calades. Es prohibeix l'ús de tancament de tipus llambins de més d'un 50% d'opacitat mesurat des de la normal a la tanca. Si el projecte d'edificació preveu tanques s'haurà de justificar la imatge unitària en relació a allò existent al tram de carrer amb estudi de materials i/o vegetació.

- Les portes de les tanques s'adequaran en estil i materials a la pròpia tanca.

b) Les tanques situades sobre murs de contenció en els límits de parcel·la seguiran totes les prescripcions de l'apartat anterior, assimilant la part massissa del mur de contenció necessari per a l'adaptació topogràfica com si fos la part opaca de la tanca de manera que, per a murs amb alçades superiors a 1.60metres cal que la tanca que s'instal·li sobre el mur s'ha de resoldre amb material no opac.

3. Les tanques emplaçades en els límits dels camps esportius tindran una alçada mínima d'un metre (1.00metre) en els laterals i de sis metres (6.00metres) en el fons del camp, i hauran de ser de material no opac.

L'alçada màxima serà la que es determini en la normativa reguladora de cada instal·lació esportiva per garantir la seguretat de les persones.

**AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES**

## 4. AVALUACIÓ ECONÒMICA I PLA D'ETAPES

### 4.1. AVALUACIÓ ECONÒMICA

L'avaluació econòmica tal com estableix l'art. 89 del RLUC, consisteix en una estimació del conjunt de despeses que comporta l'execució del Pla.

Les despeses estimades esgotant l'edificabilitat són les següents:

DESPESES ESTIMADES	amidaments	Preu / u	Total
<b>URBANITZACIÓ</b>			
Moviment de terres			
Excavació 46.523 m3..... a 3,27 €/m3..... 152.130 €			
Terraplè 23.378 m3 .....a 4,27 €/m3..... 99.824 €			
Inclou excavació i terraplè amb piconatge de les terres de la mateixa parcel·la per l'anivellament a la cota 396.00 amb transport de les terres sobrants a l'abocador.			
Murs de contenció de terres pel condicionament de la plata- forma a la cota 395.50..... 182.945 €			
Inclou mur de contenció de formigó de 30 cm de gruix armat, encofrat a dues cares, desencofrat, amb el corresponent fonament, excavació i armat totalment acabat.			
Mur 340,00 m3..... a 350 €/m3..... 119.000 €			
Fonament 426,30 m3 .....a 150 €/m3..... 63.945 €			
Total.....			434.899 €
Honoraris Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació .....			43.489 €
<b>ESPAIS ESPORTIUS</b>			
Camp Poliesportiu tipus CAM-2, 1 futbol, 2 futbol set, (gespa artificial)			
Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació + construcció del CAM-2			
Camp .....			
Enllumenat.....	6.615 m2	93 €/m2	615.195 €
Total.....			85.995 €
			701.190 €

<p><b>ESPAIS ESPORTIUS</b></p> <p>Camp de hoquei (gespa artificial)</p> <p>Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació + construcció del Camp de hoquei ( Similar CAM-2 )</p> <p>Camp inclòs l'enllumenat .....</p>	6.100 m2	106 €/m2	646.600 €
<p><b>EDIFICACIÓ</b></p> <p>Edifici d'espais al servei dels camps (Planta Baixa)</p> <p>Vestuaris, espais adjunts i sales.....</p> <p>Magatzems i porxo.....</p> <p>Total.....</p> <p>Honoraris Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació .....</p>	2.112 m2 462 m2 2.574 m2	1.100 €/m2 600 €/m2	2.323.200 € 277.200 € 2.600.400 €  260.040 €
<p><b>EDIFICACIÓ</b></p> <p>Edifici d'espais complementaris</p> <p>Planta Baixa.....960 m2 + Planta Pis .... 960 m2</p> <p>Honoraris Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació .....</p>	1.920,00 m2	1.350 €/m2	2.592.000 €  259.200 €
<p><b>GRADERIA / MATERIAL ESPORTIU</b></p> <p>Graderia .....</p> <p>Material esportiu .....</p> <p>Honoraris Projecte i direcció d'obres, estudi de seguretat i coordinació .....</p>		190 €/m2	30.000 €  30 €/m2

## **4.2. PLA D'ETAPES**

En relació al Pla d'Etapes, el present Pla especial urbanístic determina la possibilitat de desenvolupar les diferents parts del complex esportiu per etapes segons necessitats municipals.

Aquestes etapes o fases hauran de tenir en tot moment unitat funcional completa , és a dir, que hauran de constituir una entitat funcional independent, per exemple si es proposa la construcció d'un dels camps esportius cal que s'incorpori alhora la part de l'edifici de serveis al camp corresponent, els accessos, serveis i urbanització per que el conjunt tingui entitat pròpia i completa. Així doncs cada part successiva que es proposi desenvolupar d'aquest PE U cal que tingui aquesta unitat funcional.

Sabadell, desembre de 2009

Roser Saus i Marta Llonch, arquitectes

**FITXES TÈCNIQUES D'EQUIPAMENTS**

**ESPORTIUS.CAM-2**