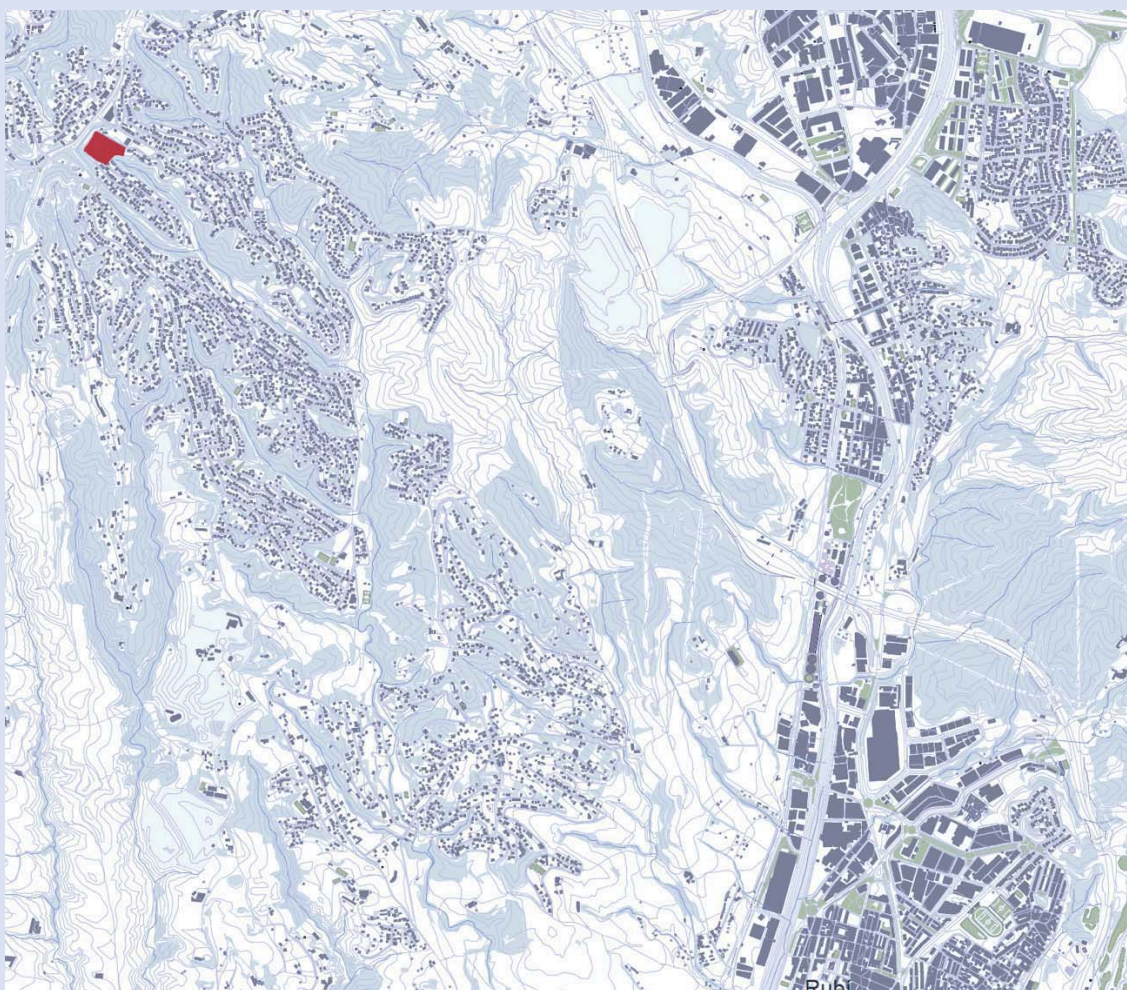


Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí
Josep M Colell Voltas

Motivo: Aprovació
inicial Junta de
Govern de 25 de
setembre de 2024
Fecha: 2024.09.27
08:53:23 +02'00'

Secretari General de
l'Ajuntament de Rubí
Josep M Colell Voltas

Motivo:
Aprovació
definitiva per
majoria absoluta
ple 30 de gener
2025
Fecha: 2025.01.31
11:45:26 +01'00'

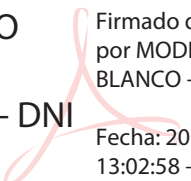


ESTUDI DE DETALL
DE CLUB ESPORTIU A LES ANTIGUES
PISCINES DE CAN AMAT -CASTELLNOU
Carrer de les Piscines nº 48. Rubí
maig 2024: Document esmenat

El present **DOCUMENT ESMENAT d'ESTUDI DE DETALL** de Club Esportiu a les antigues piscines de Can Amat a Castellnou ubicat al carrer de les Piscines nº 48 del municipi de Rubí que **corregeix l'anterior tramitat a data de 16/2/2024**, ha estat redactat per Modest Batlle Urbanista, amb l'equip de MESTRES WAGE arquitectes

Signa el projecte

MODESTO
BATLLE
BLANCO - DNI



Firmado digitalmente
por MODESTO BATLLE
BLANCO - DNI
Fecha: 2024.05.12
13:02:58 +02'00'

Signatura

INDEX DE L'ESTUDI DE DETALL

MU MEMORIA URBANÍSTICA

00_JUSTIFICACIÓ DE L'ESMENA AL DOCUMENT ANTERIOR TRAMITAT.....	4
01_DADES GENERALS.....	4
02_OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL.....	4
03_INICIATIVA DEL PLANEJAMENT	4
04_ÀMBIT.....	5
05_SITUACIÓ ACTUAL.....	6
06_PLANEJAMENT VIGENT.....	10
07_PROPOSTA D'ORDENACIÓ.....	13
08_QUADRE DE SUPERFÍCIES I PARÀMETRES.....	19
09_MARC LEGAL.....	20

...

DG DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOLS INFORMATIUS

I1_SITUACIÓ

I2_EMPLAÇAMENT I TOPOGRAFIA

I3_TOPOGRAFIA TRANSFORMADA

I4_PLANEJAMENT VIGENT

I5_SERVEIS URBANS EXISTENTS

PLÀNOLS D'ORDENACIÓ

O1_ORDENACIÓ PLANTA GENERAL ÀMBIT

O2_ORDENACIÓ SECCIÓ GENERAL ÀMBIT

O3_ORDENACIÓ PLANTA EDIFICACIÓ

O4_ORDENACIÓ SECCIÓ EDIFICACIÓ

O5_CONNEXIÓ A SERVEIS URBANS

MU MEMORIA URBANÍSTICA

00_JUSTIFICACIÓ DE L'ESMENA AL DOCUMENT ANTERIOR TRAMITAT

El present document esmenat d'Estudi de Detall es presenta, per corregir la definició de l'àmbit de l'Estudi al haver identificat i actualitzat correctament els límits de la propietat de la parcel·la, així com els corresponents límits de qualificació del sòl de sistema d'equipaments.

01_DADES GENERALS

Dades bàsiques

Document de planejament	Estudi de Detall de Club Esportiu a las antigues piscines de Can Amat a Castellnou. Rubí.
Localització de l'àmbit	Carrer de les Piscines, nº 48 al municipi de Rubí.
Promotor	VALVISA
Redacció	Modest Batlle Urbanista, amb MestresWage Arquitectes.
Data	abril de 2024

02_OBJECTE DE L'ESTUDI DE DETALL

L'Estudi de Detall té per objectiu regular les condicions d'ordenació de la peça d'equipaments comunitaris d'ús esportiu i titularitat privada ubicada al carrer de les Piscines, nº 48 a Castellnou, al municipi de Rubí.

Aquest Estudi defineix:

1. L'ordenació de les edificacions.
2. L'ordenació de les superfícies destinades als usos esportius.

03_INICIATIVA DEL PLANEJAMENT

3.1 Iniciativa del planejament

La iniciativa del planejament de l'Estudi de Detall d'aquest àmbit d'actuació, és de caràcter privat i correspon a VIVISA.

Aquest Estudi, es trameta d'acord les determinacions del Pla Especial d'Equipaments Castellnou-Can Mir aprovat definitivament a 16/02/1994 per la CTUB, a on s'ubica la parcel·la, i que estableix la condició preceptiva de tramitació de l'Estudi de Detall.

Les condicions d'ordenació de l'edificació de l'equipament, són les compatibles amb el planejament vigent en les determinacions específiques per aquest equipament. Aquestes condicions es detallen en els punts: 07_Proposta d'ordenació i 08_Quadre de superfícies i paràmetres.

3.2 Interès de la proposta

La proposta de projecte de Club Esportiu a les antigues piscines de Can Amat, permetrà:

- Disposar d'un equipament comunitari per a la socialització lúdic-esportiva, a la zona de Castellnou.
- Permetre la pràctica esportiva de veïns i població de la zona, fonamentalment dels esports de raqueta amb la instal·lació de pistes d'alta qualitat i amb condicions innovadores en les noves tendències de la pràctica esportiva, com és la implantació de pistes de pàdel cobertes però sense ser "indoor", o de la incorporació d'un nou esport de raqueta amb altes expectatives com és el picketball.

L'equip promotor ja disposa d'un club de raqueta a la ciutat de Barcelona, el que assegura l'experiència per establir una ajustada definició del projecte i de la seva gestió, que garanteix la seva viabilitat i excel·lència.

04_ÀMBIT

4.1 Definició de l'àmbit.

L'àmbit de l'Estudi de Detall s'ajusta a la definició del límit del sistema d'equipament privat definit pel planejament vigent.

Localització

- Aquest s'ubica al nord oest del municipi de Rubí a la zona de Castellnou i proper al seu límit municipal, amb el municipi veí de Terrassa.

Adreça

- La parcel·la objecte de planejament és l'ocupada per les antigues piscines de Can Amat. Concretament es localitza al carrer de Les Piscines, nº 48.

Àmbit de planejament i identificació

- L'àmbit es situa en una parcel·la ubicada en sòl urbà consolidat, dins de l'Àrea d'Actuació nº40 del municipi, i amb qualificació de sistema d'equipaments comunitari de titularitat privada per ús esportiu.
- El seu número d'identificació cadastral és el: 5890001DF1959S.

Superfície i límits de la parcel·la

- L'àmbit de l'Estudi de Detall coincident amb el límit del sòl qualificat d'equipament ocupa una superfície de 16.362 m² disposada de forma parelelepípede trapezoidal amb l'eix principal direcció nord-oest sud-est.
- El seu límit nord-oest llinda amb el carrer de Les Piscines, al nord-est amb el carrer Montblanc, al sud-est amb un tram del carrer del Taga i carrer de Matagalls i dos trams

amb parcel·les residencials, i finalment a sud-oest llinda amb el mateix carrer de Les Piscines, que voreja l'equipament des del límit nord-oest.

4.3 Criteri de definició de la superfície de l'àmbit .

Per a la redacció del present Estudi de Detall, s'ha pres com a referència la base digitalitzada del planejament vigent que és coincident amb el topogràfic realitzat pel rellevament de la topografia transformada de la parcel·la, i que determina una superfície 16.362 m², com a superfície total de l'àmbit, i que es gairebé coincident amb la superfície de l'escriptura registral de propietat de la parcel·la, amb una diferència inferior al 1,5 % respecte a aquesta .

4.2 Quadre de dades de l'àmbit

Dades de l'àmbit

Adreça	Carrer de les Piscines, nº 48 al municipi de Rubí.
Referència cadastral	5890001DF1959S
Sector	Àrea d'Actuació nº40 de Rubí
Classificació urbanística	SUC (Sòl Urbà Consolidat)
Qualificació urbanística	Sistema d'equipaments comunitaris de titularitat privada. Us esportiu:
Superfície àmbit E.D.	16.362 m ²

05_SITUACIÓ ACTUAL

5.1 Entorn urbà

L'àmbit de l'Estudi de Detall es situa a Castellnou a la zona nord del municipi de Rubí, proper al límit municipal amb el municipi de Terrassa. La connexió de l'àmbit a la xarxa viària estructurant es produeix principalment des de la carretera C243c de Terrassa a Martorell, però també des de la carretera d'Uldecona, ubicant-se a 7,2 km del centre del nucli urbà de Rubí.

L'entorn urbà de Castellnou compta amb diferents zones i sistemes que configuren un context de mixtificació d'usos i ordenacions a la zona, que es descriuen tot seguit:

La zona residencial

- A l'entorn sud de l'àmbit es troba una zona d'habitatges unifamiliars aïllats de plantes d'altura i parcel·les variables entre 400 i 600 m aproximadament, segons les condicions i traçat dels carrers.

La zona comercial i serveis logístics

- Sobre el límit nord-est de l'àmbit i recolzat en el carrer de Montblanc es troba una zona comercial i de serveis logístics, amb presència de naus de serveis, supermercats, botigues de material de construcció i altres elements de terciari.

Sistema viari i mobilitat.

- La peça de l'equipament es situa a menys de 50 m. de distància de la carretera C243c de Terrassa a Martorell i connecta l'equipament amb la C-16 i C-58 i N150.
- La vialitat local des de la que s'arriba a la parcel·la envoltant-la i limitant-la conforma gairebé una illa, excepte per dos punts de contacte amb sòl residencial sobre el límit sud i sud-est. Els carrers de Les Piscines, Montblanc, Taga i Matagalls, són carrers amples, de doble sentit que faciliten l'accés de vehicles i de transport públic.
- Les línies d'autobús són varies i de diferents jerarquies de recorregut: Línia M7 amb sentit de Castellnou a Ullestret i al revés, amb parades d'anada i tornada, i la línia 12 sentit de Terrassa a Martorell (parada 13201) i Martorell-Terrassa (Parada 19901) totes amb parada gairebé davant de l'equipament sobre la C243c. També la xarxa local, té una parada a prop de l'equipament concretament la línia L3 de Castellnou, amb parada a l'Avinguda de Castellnou també a menys de 50 m de l'àmbit, i que permet arribar pel camí d'Ullestret, des del centre de nucli urbà de Rubí en 33 minuts, a l'equipament.
- Sobre el perímetre del E.D i en contactes directe amb aquest es troben diferents tres peces d'aparcament públic. La primera d'elles sobre el carrer Montblanc en el límit nord-est amb capacitat per unes 24 places de vehicles. La segona sobre el límit nord en el carrer de Les Piscines amb capacitat per unes 36 places vehicles i finalment sobre el límit oest en el carrer de Les Piscines el darrer amb capacitat per unes 18 places de vehicles. La totalitat de les tres peces sumen 78 places d'aparcament públic.

Espais lliures

- Sobre el límit nord-oest de l'àmbit trobem peces de sòl de sistemes d'espais lliures: entre el carrer de Les Piscines i el carrer de Montblanc així com entre el carrer de Montblanc i la c243c. També sobre el límit sud-oest trobem peces de sistemes d'espais lliures entre el carrer de Les Piscines i la crta de Rubí a Ullastrell, així com un altre gran peça recolzada en la mateixa crta.

Equipaments

- Dins de la mateixa UA 40 i a l'empar del Pla Especial d'Equipaments Castellnou-Can Mir, però no a les immediateses de l'àmbit apareixen zones d'equipaments escolars, sanitari assistencials, i socioculturals.

5.2 Urbanització i accés

Urbanització i serveis urbans

La parcel·la que defineix l'àmbit de l'Estudi de Detall es localitza en un entorn urbà totalment urbanitzat, d'acord amb els projectes d'urbanització aprovats i amb tots els serveis urbanístics implantats i subministrats.

Aquests són:

- Xarxa de elèctrica: Carrer d'Ullastret i de Montblanc a la zona nord oest i nord-est de l'àmbit. Les instal·lacions soterrades de xarxa elèctrica corresponen a EDISTRIBUCION Redes Digitales S.LU.
- Xarxa de comunicacions, ubicada sobre el límits nord-est al lateral de la crta de Martorell i operada per TELEFONICA: Telefónica de España SAU.

- Xarxa de gas natural de mitja pressió pels carrers de l'Avinguda Castellnou i lateral de la crta de Martorell a la zona nord i nord-est de l'àmbit. Operador NEDGIA Catalunya, S.A. i/o Gas Natural Redes GLP, S.A.
- Xarxa d'aigua potable. pels carrers de perímetre nord-est i nord de l'àmbit: carrer de Les Piscines. Operador AGBAR Sociedad General de Aguas de Barcelona SAU.
- Xarxa de clavegueram. Localitzada sobre el límit sud-oest en el carrer de Les Piscines i nord-est de l'àmbit sobre el carrer Montblanc. Operador AGBAR Sociedad General de Aguas de Barcelona SAU.

Accés

- L'accés natural a l'àmbit es produeix des del vèrtex nord del l'equipament a la trobada entre el carrer de Les Piscines i el carrer Montblanc que compta amb unes escales a l'aire lliure per descendir a la cota de la primera plataforma de l'interior de parcel·la.
- També disposa d'un segon accés per vehicles des de un àrea d'aparcament ubicada entre la parcel·la d'equipament i el carrer de Montblanc sobre el límit nord-est pertanyent al sistema viari.

5.3 Delimitació i construccions

Límits i tancaments

La parcel·la de l'equipament es troba perfectament delimitada i tancada

- Per un mur continu d'uns 2 m. d'alçada per sobre de les rasants de carrers perimetral a la zona nord-est i oest de l'equipament de les antigues piscines de Can Amat, i que es preserva a l'actualitat.
- En el perímetre sud i amb límit sobre el carrer de Taga aquest mur s'aixeca per sobre de la seva cota de rasant fins als 3,5 m d'alçada, actuant també com mur de contenció de terres.
- Sobre el límit sud-oest apareix algun tram protegit amb tanca metàl·lica de planxa grecada.
- Aquest mur i planxa de protecció perimetral actua també de protecció de seguretat davant del important desnivell topogràfic amb una alçada superior als 4 m. respecte al interior de parcel·la.

Construccions

L'àmbit del Estudi de Detalla ha estat objecte de una demolició recent.

- Totes les construccions i elements de l'antic equipament de les piscines de Can Amat van ser objecte de demolició i enretirada de runa, per raons de seguretat per evitar l'accés i activitats irregulars, molestes i no permeses, a l'antic equipament abandonat.
- Actualment només resten en peu els murs perimetrals i els elements d'accés a la parcel·la.

5.4 Topografia: plataformes, talussos i murs de contenció

L'àmbit de les antigues piscines de Can Amat a Castellnou es un sòl enfonsat topogràficament respecte al seu entorn del que es descriuen a continuació les seves característiques.

La topografia de l'equipament de les antigues piscines

La topografia preexistent corresponent a l'antic equipament de les Piscines de Can Amat s'annexa a la documentació gràfica. Plànol I2

Les principals característiques eren:

- L'equipament s'implantava en dues grans plataformes a les cotes topogràfiques de +351 i +346 generant un gran desnivell respecte a les rasants dels carrers perimetrals. Aquestes cotes i disposició han estat alterades.
- Existència d'un mur perimetral d'una alçada de més de 12 m des de la seva base fins al cap de mur i que delimita més del 70% de la superfície, sobre la zona nord-est i oest del mateix i que corresponia al perímetre de la primera de les dues plataformes originals existents en l'equipament de les antigues piscines.
- Actualment aquest mur perimetral de les antigues piscines roman encara conservat en com a mur de contenció necessari. La seva alçada total ja no es perceptible en la seva totalitat doncs una franja de 3,5 m ha quedat soterrada per la darrera alteració topogràfica en la demolició de l'equipament. El cap d'aquest cap de mur perimetral es situa aproximadament a uns 2m de mitja per sobre de la rasant perimetral dels carrers que delimiten l'equipament.
- La diferència de cota respecte als carrers perimetrals era superior als 10m i entre plataformes d'uns 4m, resolt amb la construcció de grades de transició entre les dues plataformes que també han estat demolides.

La topografia actual transformada per l'enderroc de l'antic l'equipament:

La topografia actual s'annexa a la documentació gràfica: Plànol I3

La topografia interior original de l'equipament s'ha vist fortament alterada per la demolició ja comentada de totes les instal·lacions i construccions de les antigues piscines, generant tres plataformes atalussades, en comptes de les dues anterior de les antigues piscines que redueixen el desnivell topogràfic entre elles.

La topografia del interior de l'àmbit, presenta encara tot i la darrera transformació topogràfica, un important desnivell respecte a les rasants de carrers perimetrals :

- En el límit nord del perímetre i específicament en el punt on es produeix l'accés principal, sobre la confluència dels carrers de Les Piscines i Montblanc, el desnivell entre el l'accés, ubicat a cota +361,35 i la primera plataforma a cota topogràfica aproximada de +358 , es de gairebé 3,5 m.
- Sobre el límit nord, oest i est, respecte al carrer de Les Piscines i Montblanc, el desnivell entre la rasant de carrer, i la cota de les 3 plataformes interiors a les cotes respectives de +358, +354 i +349, és variable, però es mou entre 3 i 4 metres de desnivell. En el límit sud-est, i amb una allargada d'uns 50m, apareix una zona perimetral atalussada que connecta amb les plataformes interiors.

- En el límit est, sobre el carrer Montblanc es manté el mur i el salt topogràfic d'uns 4 m d'alçada, però quan s'acosta al límit sud i pel pendent del carrer Montblanc, el desnivell resolt també amb mur de contenció, es redueix a 2 m.
- En el límit sud sobre el carrer Taga, el únic carrer per sota del nivell de la parcel·la, el desnivell de cota respecte al carrer coincideix amb l'alçada del mur de contenció de terres amb una alçada de 3,5 m. El carrer Taga es situa a una cota mitja de +341 i la plataforma per sobre del mur i resolta amb un gran talús, s'enfila fins la cota +349.

Pel que fa a les plataformes i talussos interiors:

- Actualment la parcel·la presenta tres plataformes noves amb una superfície 16.361 m² incloent talussos, implantades a les cotes topogràfiques mitges de +358, +354 i +349, amb caiguda de nord a sud, permetent l'accés a la plataforma intermèdia, a través d'una rampa apte per vehicles.
- Aquestes tres plataformes es connecten mitjançant els seus respectius talussos entre 4 i 6 m d'alçada.

06_PLANEJAMENT VIGENT

6.1 Planejament

La parcel·la a on s'ubica l'equipament ve regulada urbanísticament pel planejament general i el planejament derivat urbanístic municipal:

Pla General D'Ordenació Urbana de Rubí Aprobat definitivament a 10/12/1986 i del text refós de les normes del Pla General d'Ordenació urbana amb conformitat per la CTUB a data de 22/09/2005.

- El Pla General estableix la classificació de sòl urbà (consolidat), i la qualificació del sòl com a sistema d'equipaments comunitaris, amb l'ús esportiu del mateix i de titularitat privada.
- L'Estudi de Detall ha de respectar les determinacions del Pla General o dels Plans Parcialsi fora el cas. En cap cas podrà reduir l'ample dels vials ni de les superfícies destinades a espais lliures, ni com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions podran originar augments de volum. L'ordenació de volums que puguin realitzar l'Estudi de Detall no pot implicar augment de l'ocupació del sol ni de les alçades màximes, ni increment de la densitat de la població. ni alteració de l'ús global fixat pel Pla General.
- Al respecte les NU estableix en el seu article 77. Condicions d'edificació dels equipaments del PGO, segons el qual: *"L'edificació, en les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a la organització general del teixit urbà en que es situen. En general, l'edificació d'equipaments estarà regulada per les condicions que fan referència a l'organització funcional de l'edifici"*. Caldrà però que es respectin els paràmetres mínims de separació amb el límit de vial que segons l'article 114.3.d) del PGO és de 5 metres a

vial i 3 m a veïns (el PE d'equipaments Castellnou- Can Mir fixa també amb 5 m la separació a veïns).

- El planejament sí contempla la possibilitat de situar construccions auxiliars dins de l'espai de separació mínima a vials i veïns en zones d'edificació aïllada. Així a la zona condicions de U.A.40 que aplica les condicions d'ordenació de zona residencial unifamiliar aïllada Art 93 *Regulació específica de paràmetres del tipus d'ordenació aïllada*. L'apartat 5.2 *separacions mínimes*, les plantes soterrànies hauran de respectar aquesta separació mínima "excepte si es tracta de la part que serveixi per donar accés des de l'exterior", "i sempre que no superin el 15% de la superfície lliure". També del mateix article 93, L'apartat 6.2 *referit a construccions auxiliars* determina que "podrà adossar-se la construcció al llinar de parcel·la sempre que no superi 3 m d'alçada i no superar la quarta part del front de façana". També la zona industrial aïllada contempla aquesta possibilitat en el seu art. 118 f). L'art. 91.4 i .5 regula respectivament la condició genèrica de construcció de cossos sortints i elements sortints, i que regularà la instal·lació d'aquests elements dins del gàlib de separació mínima.

I pel planejament derivat:

Pla Especial d'Equipaments Castellnou-Can Mir. Aprovat definitivament a 16/02/1994 per la CTUB, que determina els paràmetres bàsics de d'execució de la parcel·la d'equipaments.

- El Pla en el seu punt 6 Condicions d'ordenació estableix en l'apartat 6.5 les condicions d'ordenació dels equipaments d'ús esportiu

"6.5. - Esportiu: La intensitat màxima de l'edificació serà de 0,2 mst/m2. Per tal d'ordenar les superfícies destinades als usos esportius serà preceptiu la presentació de l'Estudi de Detall, aplicant-se prioritàriament els paràmetres corresponents a l'àrea d'actuació núm. 40.

En l'edificabilitat màxima no és comptabilitzaran construccions de cobriment de les instal·lacions esportives".

La distància establerta de l'edificació i construccions auxiliars a l'Àrea d'Actuació nº40, és de 5m a vial i a veïns.

6.2 Justificació de la necessitat de redacció del present Pla Especial Urbanístic

L'àmbit de planejament objecte del present Estudi de Detall es correspon al sistema qualificat d'equipament privat a la parcel·la de les antigues piscines de Can Amat a Castellnou, dins de l'Àrea d'Actuació nº40 de Rubí.

- L'apartat 6.5 del *Pla Especial d'Equipaments Castellnou-Can Mir* aprovat definitivament a 16/02/1994 per la CTUB, estableix la condició preceptiva de presentació de la figura de planejament derivat de l'Estudi de Detall, per ordenar les superfícies destinades a usos esportius a l'Àrea d'Actuació nº40.

La figura dels Estudis de Detall es defineix a la "*Reforma de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana*" del 02 de maig del 1975, i després recollits en les lleis urbanístiques posteriors, però no a les de Catalunya des de l'any 2002, són un instrument amb un limitat abast propositiu.

- El *Text Refós de la Llei d'Urbanisme (DL 01/2005)* no incorpora l'Estudi de Detall en el seu instrumental urbanístic, tanmateix els Estudis de Detall continuaran existint,

perquè són requerits per al desenvolupament d'alguns plans anteriors a l'any 2002 (data de la primera versió de la llei) i encara no revisats, com recull la D.A. 11 del TRLUC on preveu que podran continuar-se tramitant els que estiguin expressament previstos pel planejament existent i no adaptat al TRLUC, o els que en execució del mateix, tot i no estar expressament previstos siguin necessaris. D'altra banda, les finalitats dels Estudis de Detall es poden considerar plenament vigents, per bé que el Text Refós de la Llei d'Urbanisme les vehicula a través d'altres instruments.

Aquest és específicament el cas del present Estudi de Detall, expressament preceptiu pel *Pla Especial d'Equipaments Castellnou-Can Mir*, i amb el planejament general d'ordenació municipal (PGO), no adaptat encara al TRLUC.

6.3 Tramitació prevista pel planejament

La seva tramitació s'haurà d'efectuar d'acord amb la normativa anterior.

- La competència per a l'APROVACIÓ INICIAL de l'estudi de detall correspon a l'Alcalde, o en l'òrgan en qui delegui de conformitat amb l'article segons disposa l'article 21.1.j) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Després de l'aprovació inicial l'expedient haurà de ser sotmès a informació pública per termini de 20 dies, mitjançant anunci publicat en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya i en el Butlletí Oficial de la Província.
- Un cop executat aquest tràmit i resolent les al·legacions i aclariments peticionats si fossin pertinents, el ple municipal APROVARIA DEFINITIVAMENT l'Estudi de Detall, i es publicaria la resolució d'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Província de Barcelona, a l'efecte del seu general coneixement, restant també a disposició dels interessats a la seu electrònica municipal.
- Finalment es notificaria resolució als propietaris i altres interessats directament afectats per l'Estudi de Detall, amb indicació de recursos, així com es posaria en coneixement de la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

07_PROPOSTA D'ORDENACIÓ

7.1 Descripció de la proposta

Criteris d'ordenació

Es proposa una ordenació de la parcel·la que:

- S'integri en l'entorn i preservi els valors paisatgístics de la zona amb un bon tractament de l'espai de l'entorn i accessos
- S'ajusti a les alineacions d'accessos a la via pública, especialment l'edifici de serveis, respectant els gàlils de protecció i distàncies establerts pel planejament
- Minimitzi els moviments de terra amb la generació de tres grans plataformes per encabir el programa de pistes esportives de mides de gran tamany: pàdel 200 m², tennis i poliesportiu 600 m², picketball 120 m² o piscina 200 m².
- Generi una adequada ordenació de relació física i visual de peces i espais per gaudir dels valors de vistes obertes cap el sud de que disposa la parcel·la generant espais de vora i protecció respecte entre les peces del programa i els seus límits.

Així es determina una ordenació d'usos i nivells, adaptada a l'entorn el terreny:

- L'accés principal per localització estratègica i topogràfica es situa en el vèrtex nord de l'àmbit. a la confluència dels carrers Montblanc i de Les Piscines, el punt de millor accés i proper a vies fonamentals de connexió local e Inter municipal.
- L'edifici de serveis esportius fa la funció d'element de connexió entre la cota de carrer i les plataformes interiors.
- L'aparcament privat sobre el límit nord-est en el carrer Montblanc en pendent cap al sud connecta també el nivell de carrer exterior amb la plataforma principal del nou equipament esportiu al nivell 0, essent el nivell superior de rasant de carrer el que denominem Nivell 2,
- L'interior de parcel·la amb els usos esportius, s'organitza en tres plataformes interiors Nivell 1, Nivell 0 (plataforma principal) i Nivell-1 a diferents alçades que allotgen el programa de pistes esportives.

L'adequació topogràfica i límits

La proposta implanta el programa per l'ús esportiu de l'equipament, adequant les condicions topogràfiques del terrenys ja transformat respecte al seu estat original, que també havia estat ja transformat en la construcció de l'antic equipament de les piscines de Can Amat.

Aquesta adequació és la mínima necessària per poder enquibir un programa funcional d'equipament esportiu sostenible.

- Es regularitza el traçat en forma de U de les plataformes transformades, per poder disposar d'un sistema de tres plataformes seguint la caiguda natural de la topografia utilitzables per implantar el programa esportiu. La implantació del programa es realitza amb peces esportives grans que requereixen de la disposició de grans plataformes, a on la superfície de pista de referència és la pista de pàdel amb unes mides de 20x10m i una superfície de 200 m² per unitat.
- S'optimitzen i equilibren les cotes de referència de les tres plataformes existents a les cotes respectives cotes topogràfiques mitges de +358, +354 i +349, passen a ser el Nivell 1 a cota +357,5, el Nivell 0 a cota +354,5 i el Nivell -1 cota +351,0, totes elles

amb una tolerància de +/- 1m per tal de permetre especificar les cotes i ajustar els nivells òptims en el projecte tècnic per obtenció de llicència de construcció.

- S'eixampla la plataforma inter-mitja a cota +354,5 (+/- 1m) actualment la més estreta, i que esdevindrà el Nivell 0, la plataforma de referència de l'equipament, per permetre una millor relació entre els nivells superior N1 i inferior N-1.

A la zona d'accés principal i aparcament:

- La zona d'accés i aparcament conforma una L sobre els carrers Montblanc i de les Piscines. L'accés principal al club esportiu es produeix a la cruïlla de tots dos carrers en el Nivell 2 de referència a la cota topogràfica actual de +361,5.
- L'aparcament privatiu sobre el carrer de Montblanc té un pendent longitudinal de baixada del 6,5%, que permet connectar des de el Nivell 2 a cota de vialitat pública amb el Nivell 0 a la cota +254,5 (+/- 1m) i accedir confortablement amb vehicle per emergències i manteniment a la plataforma principal de l'equipament.

Respecte als límits i tancaments:

- Es preserva tot el mur perimetral preexistent de l'equipament de les antigues piscines amb una alçada original de més de 12 m des de la seva base fins al cap de mur i que delimita la major part de l'equipament sobre els seus límits est, nord i oest. Part d'aquesta alçada romandrà parcialment soterrat per els aterraments realitzats
- Sobre el límit est respecte a la rasant del carrer Montblanc es genera una diferència de cota el vèrtex sud-est de la parcel·la de 1,8 m d'altura, que caldrà protegir.
- Sobre el límit sud de la parcel·la amb el carrer Taga es manté el mur perimetral existent de formigó de 3,5 m d'alçada i que conté el talús existent de terres.
- Els murs i límits perimetrals preexistents es podran completar amb tancament calats segons normativa.

La zona d'accés i aparcament

L'accés principal a l'equipament esportiu sobre el vèrtex nord de la parcel·la configura una ròtula entre els carrers Montblanc i de les Piscines.

- Aquest punt es localitza proper la xarxa viària estructurant a on es situen les línies de bus i la sortida de la C243c, a la cota més alta i visible del perímetre de l'àmbit de l'Estudi facilitant l'accés a l'equipament.
- La posició estratègica de l'edifici de serveis esportius genera permet la connexió física entre l'accés a cota de carrer amb les plataformes de Nivell 1 i Nivell 0.
- L'aparcament d'ús privat ubicat dins de la parcel·la en el límit sobre el carrer Montblanc permet l'accés a peu pla i la connexió amb el Nivell 0. Aquest aparcament permet disposar de 64 places de vehicles privatives de de l'equipament (dues d'ells per persones de mobilitat reduïda). Sobre el perímetre exterior de l'àmbit es disposen d'altres zones d'aparcament públic complementàries amb un total de 78 places d'aparcament públiques. La zona de l'aparcament privatiu permet accedir amb vehicle per emergències i manteniment de l'equipament al Nivell 0, la plataforma principal de club esportiu. També s'habilitaran aparcaments de motocicletes i VPN a demanda.

L'edifici de serveis

Just al vèrtex nord de la parcel·la de l'equipament, sobre l'encreuament dels carrers Montblanc i de les Piscines i enretirat més de 5 m de l'alineació del carrer, es situa l'edifici de serveis del club esportiu.

- La seva implantació permet accedir a l'equipament des del Nivell 2 a cota de carrer +361,5 amb en Nivell 0, la plataforma principal a cota +354,5. (+/- 1m)
- L'edifici pren l'ordenació volumètrica necessària per resoldre en PB+2 i 13 m d'alçada i sense esgotar l'edificabilitat màxima, la seva implantació i enquibir el programa de serveis a les activitats esportives.
- Aquesta ordenació es defineix mitjançant un perímetre i perfil regulador, nombre de plantes i la determinació de la cota de l'accés principal des de la planta P2 coincident amb la cota de la via pública, considerant la PB ubicada al interior de la parcel·la.
- L'edifici i les construccions auxiliars com el porxo d'entrada s'enretiren més de 5m respecte al vial, generant un espai previ dins de la parcel·la de transició entre la via pública i el interior de l'equipament.

L'ordenació dels usos esportius

La proposta diferencia els següents usos per zones:

- Implantació de l'edifici de serveis
- Accés i aparcament
- Zones de pistes esportives, àrea lúdiques i enjardinades (desenvolupades en l'avantprojecte no vinculant: pistes de pàdel, de tennis i poliesportives, de picketball, àrea social i piscina i talussos, i marges enjardinats)

Els usos esportiu s'organitzen en el seu interior en tres plataformes. Essent el Nivell 2 el del de les rasants exteriors de carrers i el de l'accés a l'equipament mitjançant l'edifici de serveis (P2).

- Nivell 1 cota +357,5. (+/- 1m) Zona de pistes esportives
- Nivell 0 cota +354,5 (+/- 1m) Zona de pistes esportives i lúdica i de recolzament de l'edifici de serveis (PB)
- Nivell -1 cota +351,0 (+/- 1m) Zona de pistes esportives

Els talussos i marges enjardinats connecten les plataformes, marges i nivells.

L'ordenació proposada delimita una zona per la cobertura de les pistes de pàdel i picketball,

- Aquesta cobertura es situa sobre el àmbit de les pistes i amb una alçada de 9,5 m. establerta per necessitats tècniques de la pràctica esportiva.
- Aquesta cobertura de pistes es troba sempre fora del gàlib de protecció de planejament que estableix per les edificacions i construccions auxiliars una distància mínima de 5 m. respecte vials i veïns.

7.2 Ordenació dels usos esportius

L'ordenació dels usos esportius de la parcel·la de l'equipament es defineixen en els plànols d'ordenació de la Documentació Gràfica: O.1, i O.2 del present Estudi de Detall.

Ordenació de zones

L'Estudi de Detall defineix les següents àrees

- Edifici de serveis: en una superfície d'ocupació de sòl de edificació de 1.024 m².
- Zona d'accés i aparcament: en una superfície de 1.960 m².
- Zona esportiva amb pistes, àrea social i piscina i talussos i marges enjardinats en una superfície total de 13.378 m².

La zona esportiva ordena els següents usos proposats a l'Avantprojecte no vinculant: pistes de pàdel, pistes de picketball, àrea social i piscina, pistes de tennis i poliesportives i talussos i marges enjardinats.

Aquests usos es distribueixen respectivament entre les tres plataformes als nivells: Nivell 1 cota +357,5 (+/- 1m) Nivell 0 cota +354,5 (+/- 1m) i Nivell -1 cota +351,0 (+/- 1m).

Perímetre i perfil regulador a la coberta de les pistes

El perímetre regulador definit en aquest Estudi de Detall, defineix la figura poligonal dins la qual s'han d'inscriure les cobertes de les pistes.

- El perímetre regulador de la coberta de les pistes esportives, habilita la cobertura de pistes de pàdel i picketball i disposa d'una superfície de 4.7451,3 m².

Perfil regulador a la coberta de les pistes

El perfil regulador defineix l'envolupant màxima de les cobertes de les pistes.

- El perfil regulador de la coberta de les pistes esportives, té una alçada de 9,5 m.

7.3 Ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació

L'ordenació i paràmetres reguladors de l'edificació es defineixen en els plànols d'ordenació de la Documentació Gràfica: O.1, O.2, O.3 i O.4 del present Estudi de Detall.

Edificabilitat màxima i sostre edificable <

- L'edificabilitat màxima assignada pel planejament vigent a la parcel·la de l'equipament, és de 0,2m²st/m²s, equivalents a un sostre màxim edificable de 3.530,80 m²st.
- L'Estudi de Detall estableix unes condicions de perímetre i perfil regulador de l'edificació i nombre de plantes admissible, del que en resulta un sostre màxim edificable de 2.769 m²st, inferior a l'admes pel planejament vigent. Aquest sostre dona cabuda al les necessitats plantejades en el corresponent programa funcional, i a les condicions de l'entorn.

-

Distància de l'edifici i construccions auxiliars a vials i veïns

- La distància establerta de l'edificació i construccions auxiliars determinada a l'ordenació de l'Àrea d'Actuació nº40 és de 5m a vial i a veïns.
- L'Estudi de Detall manté aquesta distància perimetral de 5m a vials i veïns, lliure d'edificacions i construccions auxiliars.

Perímetre regulador de l'edificació

El perímetre regulador definit en aquest Estudi de Detall defineix la figura poligonal dins la qual s'han d'inscriure totes les plantes. El perímetre regulador definit la documentació gràfica és diferent per cada planta:

- En la planta P2 el perímetre regulador inscriu una superfície màxima de 1.023,7 m²
- En la planta P1, el perímetre regulador inscriu una superfície màxima de 1.023,7 m²
- En la planta PB, el perímetre regulador inscriu una superfície màxima de 721,9 m²

De la totalitat de les superfícies dels perímetres en resulta un sostre màxim 2.769,3 m²st.

Perfil regulador de l'edificació

El perfil regulador definit en aquest Estudi de Detall defineix l'envolupant màxima del volum d'edificació, incloent la coberta.

- El perfil regulador de edificació, té una alçada de 12,50 m.

Nº de plantes

L'ordenació de l'edificació en nombre de plantes

- L'edifici admet la construcció del número de plantes de PB+2.
- Considera la PB ubicada al interior de la parcel·la al Nivell 0 a cota +354.5, (+/- 1m) i determina la P2 com a planta d'accés des del carrer al Nivell 2 a la cota de rasant de carrer +361,5.

08_QUADRE DE SUPERFÍCIES I PARÀMETRES

Paràmetres urbanístics	Planejament vigent	Pla proposat
Superfície total de l'àmbit Estudi Detall	16.362 m2	16.362 m2
Superfície sistema equipaments esportius	16.362 m2	16.362 m2
Edificabilitat	≤ 0,2 m2st/m2s	0,17 m2st/m2s
Sostre edificable	3.531 m2st	2.769,3 m2st
Distància a vials i veïns	≤ 5 m	≤ 5 m
Altres paràmetres específics		
Perímetre i perfil regulador de l'edifici	Plànols O.1, O.2, O.3 ,O.4	
Alçada perfil regulador de l'edificació des de PB	12,50 m	
Cota de referència de PB a interior de parcel·la	+354,5 (+/- 0,5m)	
Cota de referència d'accés a P2 coincident amb rasant de carrer	+361,5 (+/- 0,5m)	
Alçada perfil regulador de les cobertes de pistes esportives	9,5 m	

Zonificació de la parcel·la de l'equipament esportiu

Àrees de l'equipament esportiu	superfícies
Superfície de l'àmbit E.D.	16.362 m2
Àrea d'ocupació edificació	1.024 m2
Àrees no edificades: pistes, espais lliures i aparcament	
Accés i aparcament	1.961 m2
Resta de zones lúdiques, pistes i àrees enjardinades	13.377 m2

09_MARC LEGAL

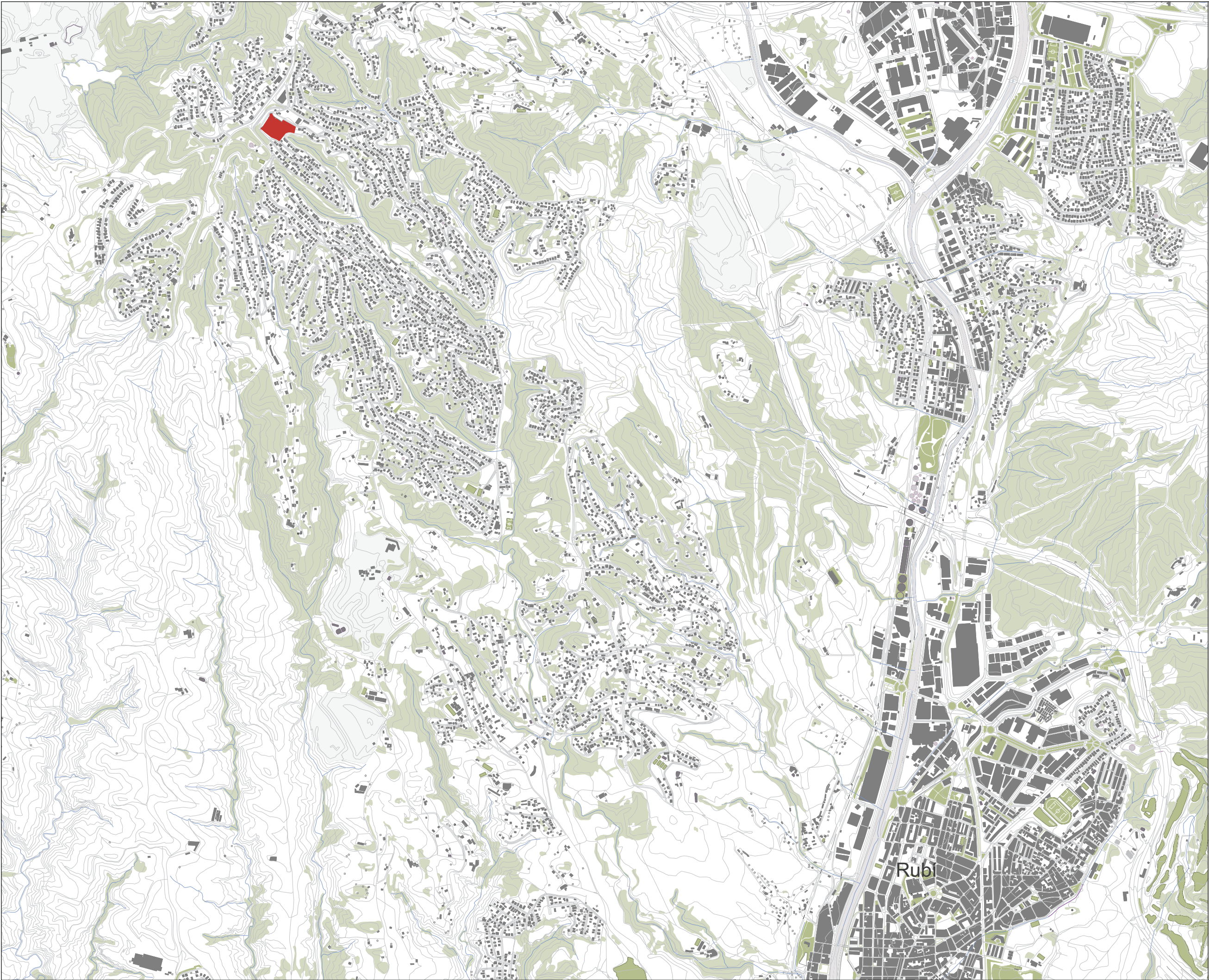
Aquest Estudi de Detall es redacta d'acord amb el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, modificat per la llei 3/2012, del 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'urbanisme (en endavant TRLUC); i amb el Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLUC).

L'Estudi de Detall conté les determinacions pròpies de la seva naturalesa i finalitat, degudament justificades i desenvolupades, d'acord amb el que preveu l'article 69.1 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, en els següents documents:

- Memòria en la qual es descriuen les construccions i usos previstos de l'equipament esportiu en el context urbà en l'àrea d'actuació i amb l'organització de l'illa en la que es desenvolupa l'Estudi de Detall.
- Documentació gràfica amb plànol de situació de la totalitat de l'àrea d'actuació on es reflecteixen la vialitat, usos i construccions; plànol d'emplaçament de l'illa i de l'entorn immediat amb altimetria detallada a escala al menys a 1/ 500 i plànols detallats de l'organització de les construccions i usos a escala al menys a 1/200.

Els Estudi de Detalls poden incorporar addicionalment a la documentació de memòria i documentació gràfica, els annexes que es consideren rellevants i necessaris per l'Estudi.

DG DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

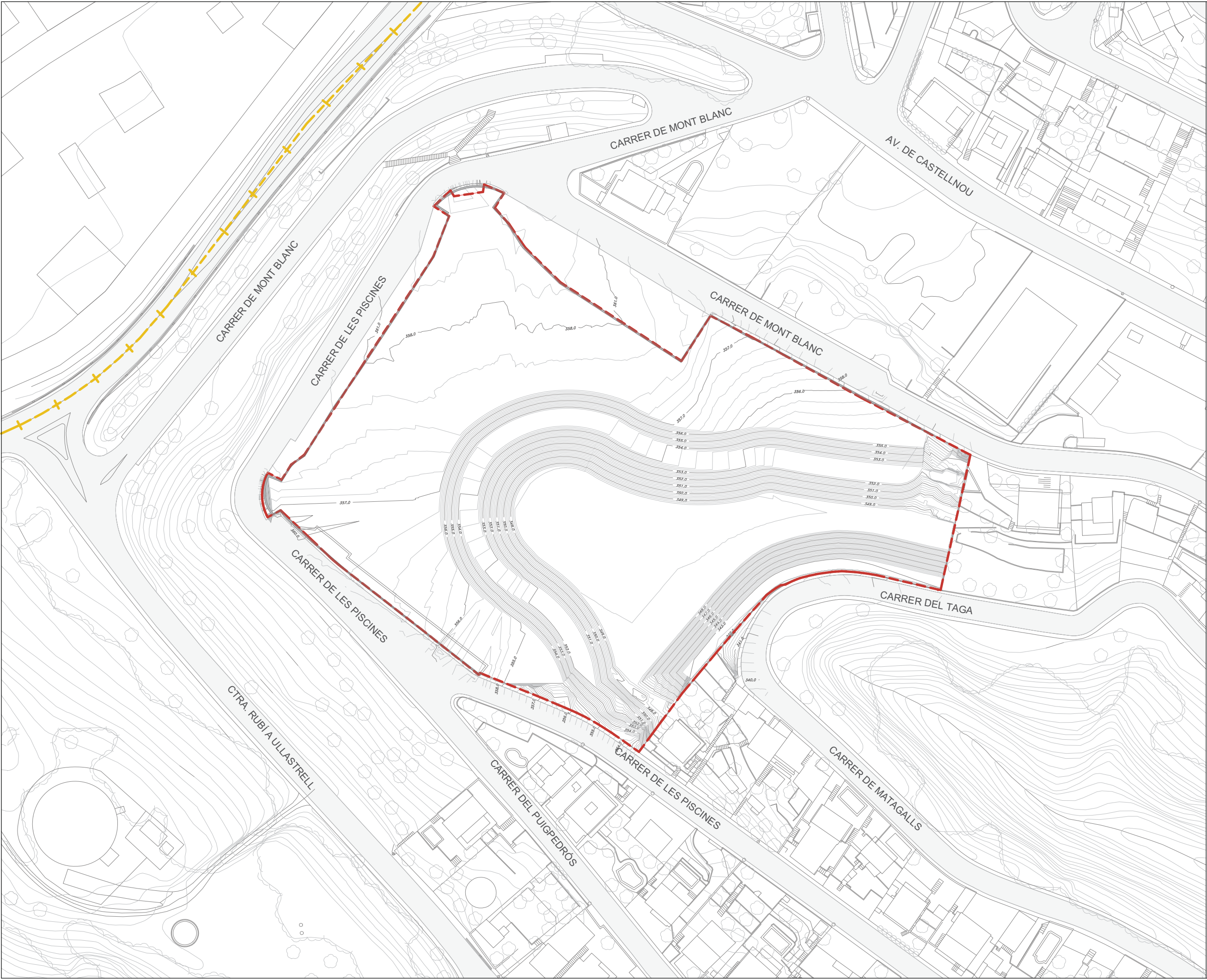


Situació general

ÀMBIT E.D.

NÚM - TÍTOL	
1.1	
Situació general	
Plànol informatiu	
PROJECTE	
Nou Club Esportiu a les Antigues	
Piscines de Can Amat a Castellnou	
FASE	
Estudi Detall	
ESCALA	
DIN A3: 1/20000	
DIN A1: 1/10000	
DATA	
Maig 2024	
PROMOTOR	
Valvisa	
REDACTORS	
Modest Batlle	
mestresuàge	
EMPLAÇAMENT	
Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.	





Topografia transformada

- +--- LÍMIT MUNICIPAL
- --- ÀMBIT E.D.

NÚM - TÍTOL
I.3
Topografia transformada
Plànol informatiu

PROJECTE
Nou Club Esportiu a les Antigues
Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE
Estudi Detall

ESCALA
DIN A3: 1/1000
DIN A1: 1/500

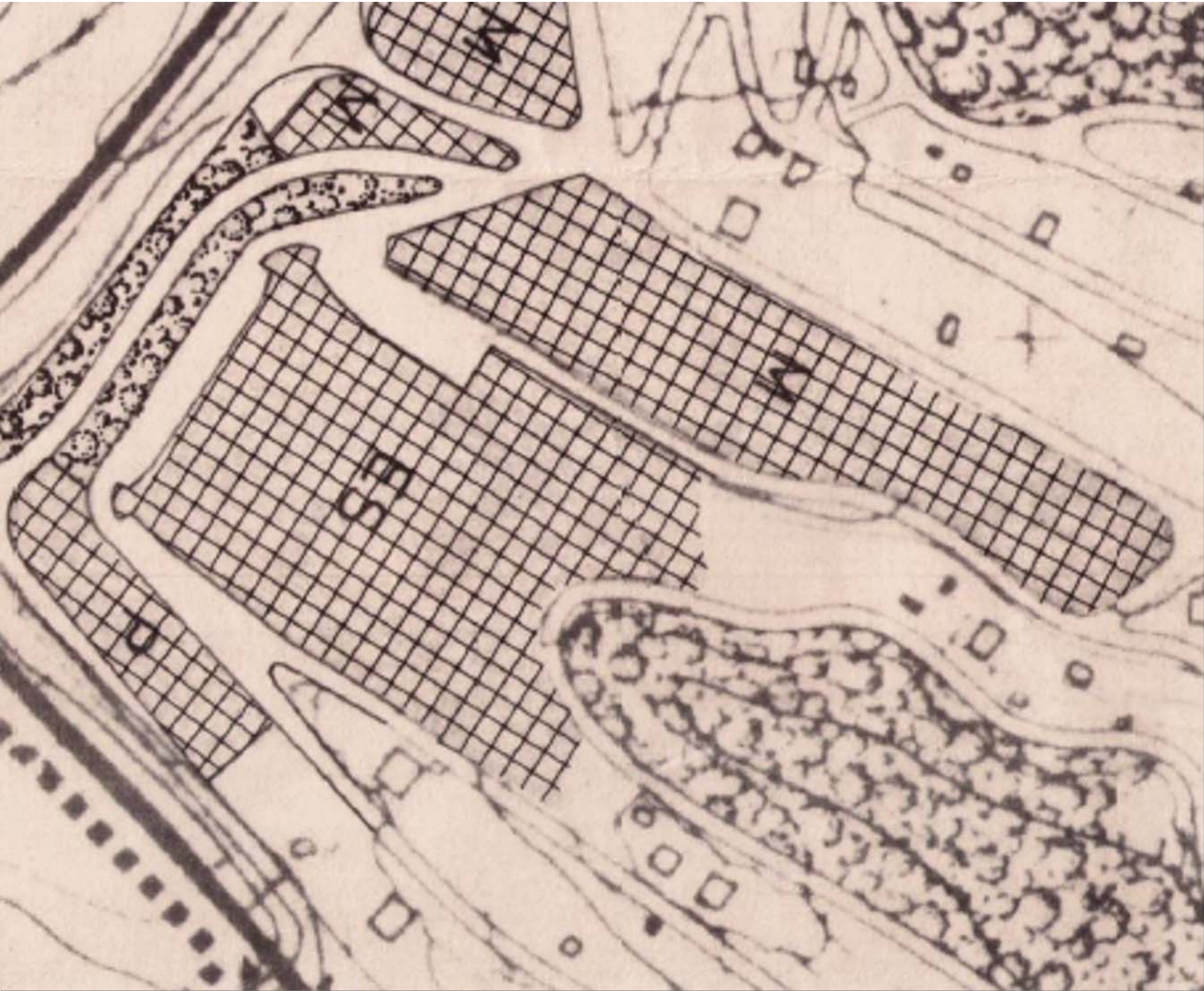


DATA
Maig 2024

PROMOTOR
Valvisa

REDACTORS
Modest Batlle
mestresuàge
ARQUITECTES

EMPLAÇAMENT
Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



Planejament històric vigent

Referència de document històric no digitalitzat de planejament vigent de la zona

NÚM - TÍTOL
1.4 a
Planejament històric vigent
Plànol informatiu

PROJECTE
Nou Club Esportiu a les Antigues
Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE
Estudi Detall

ESCALA



DATA
Maig 2024

PROMOTOR
Valvisa

REDACTORS
Modest Batlle
mestresuàge
ARQUITECTES

EMPLAÇAMENT
Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



Ordenació de volums - Planta

- ÀMBIT E.D.
- PERÍMETRE I PERFIL EDIFICACIÓ
- PERÍMETRE DISTÀNCIA A VIALS I VEÏNS (5m)
- PERÍMETRE I PERFIL PISTES COBERTES
- 10.00 COTES PERIMETRE I PERFIL REGULADOR
- +360.0 COTES ELEVACIÓ SÒL
- +361.5 ORIGEN DE REPLANTEIG

SUPERFICIE ÀMBIT E.D. 16.362m²s

ESPAI LLIURE I APARCAMENT 15.338m²s

Accés i Aparcament - 1.960,9m²s

Pistes - 7.552,2m²s

Àrea social i piscina - 1.676,3m²s

Talussos i marges enjardinats - 4.148,6m²s

SUPERFICIE EDIFICACIÓ 1.023,9m²s

SOSTRE EDIFICAT 2.769,35m²s
0,17m²st/m²s<0,2m²st/m²s

NÚM - TÍTOL

0.1

Ordenació de volums - Planta

Plànol proposta

PROJECTE
Nou Club Esportiu a les Antigues
Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE
Estudi Detall

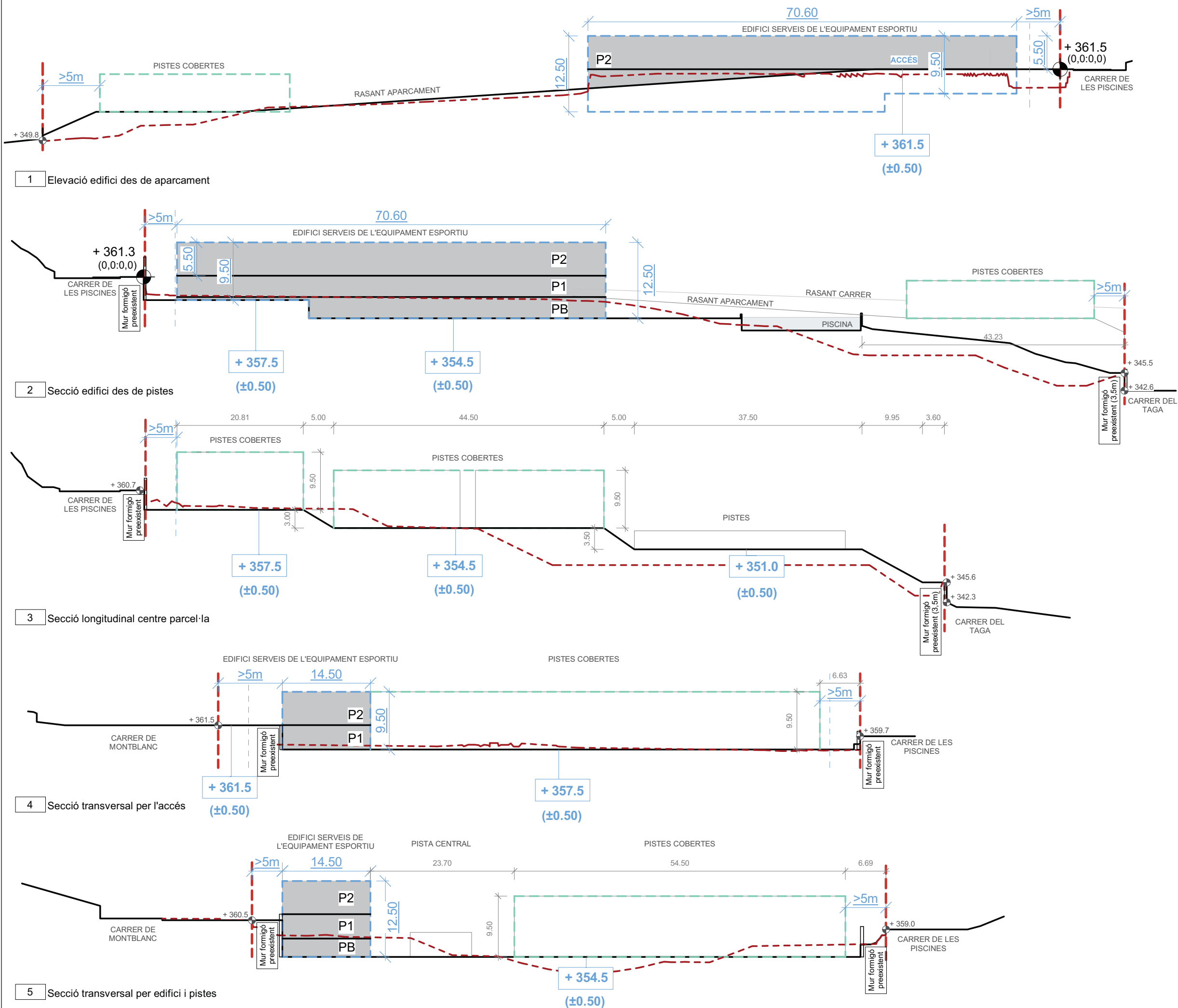
ESCALA
DIN A3: 1/600
DIN A1: 1/300

DATA
Maig 2024

PROMOTOR
Valvisa

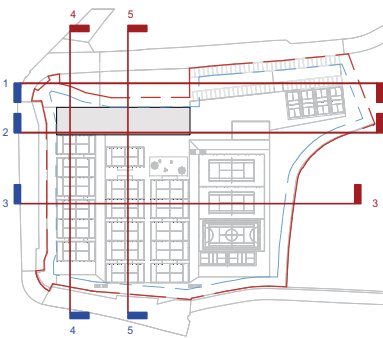
REDACTORS
Modest Batlle
mestreswàge

EMPLAÇAMENT
Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



Ordenació de volums - Seccions

- ÀMBIT E.D.
- PERÍMETRE I PERFIL EDIFICACIÓ
- PERÍMETRE DISTÀNCIA A VIALS i VEÏNS (5m)
- PERÍMETRE I PERFIL PISTES COBERTES
- COTES PERIMETRE I PERFIL REGULADOR
- COTES ELEVACIÓ SÒL
- ORIGEN DE REPLANTEIG
- Terreny Existent
- Terreny Proposta



NÚM - TÍTOL
0.2
Ordenació de volums - Seccions
Plànol proposta

PROJECTE
Nou Club Esportiu a les Antigues
Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE
Estudi Detail

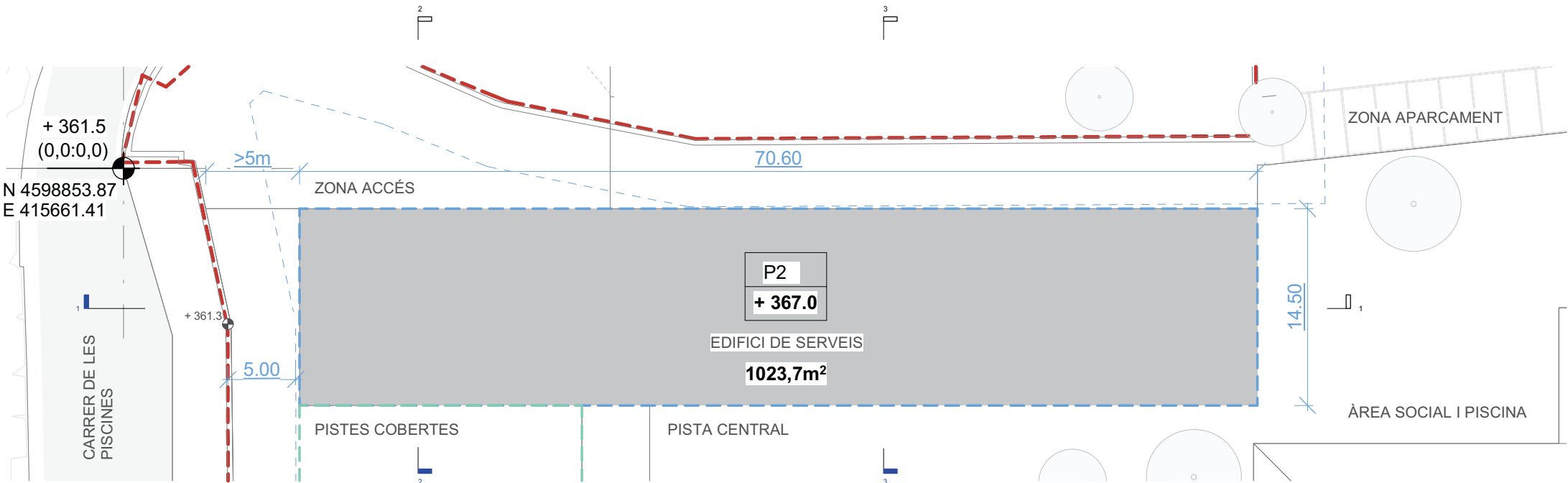
ESCALA
DIN A3: 1/600
DIN A1: 1/300

DATA
Maig 2024

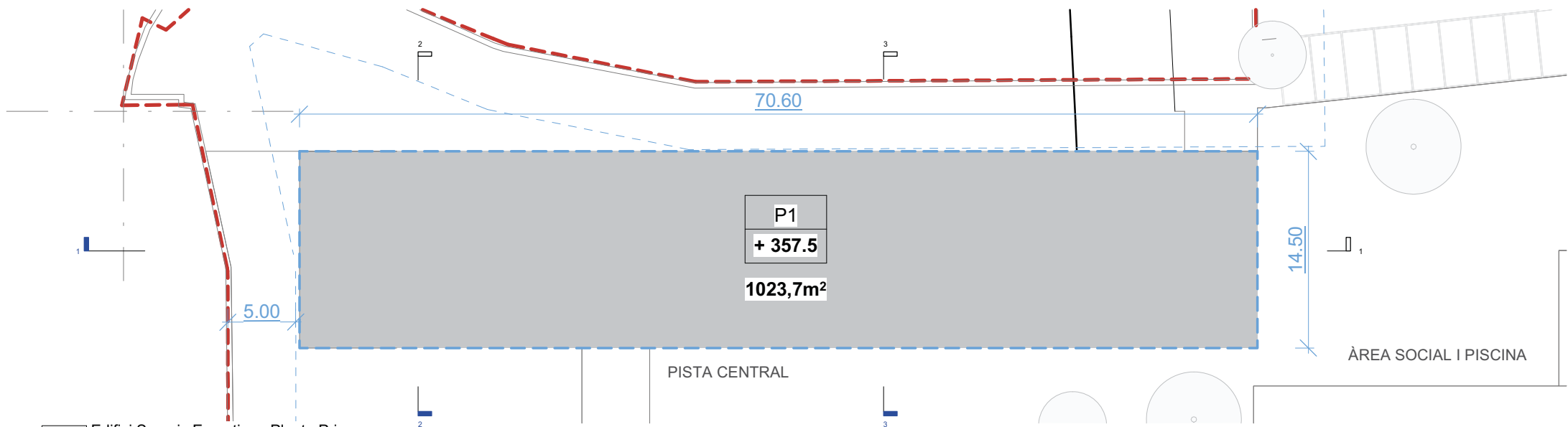
PROMOTOR
Valvisa

REDACTORS
Modest Batlle
mestreswàgë

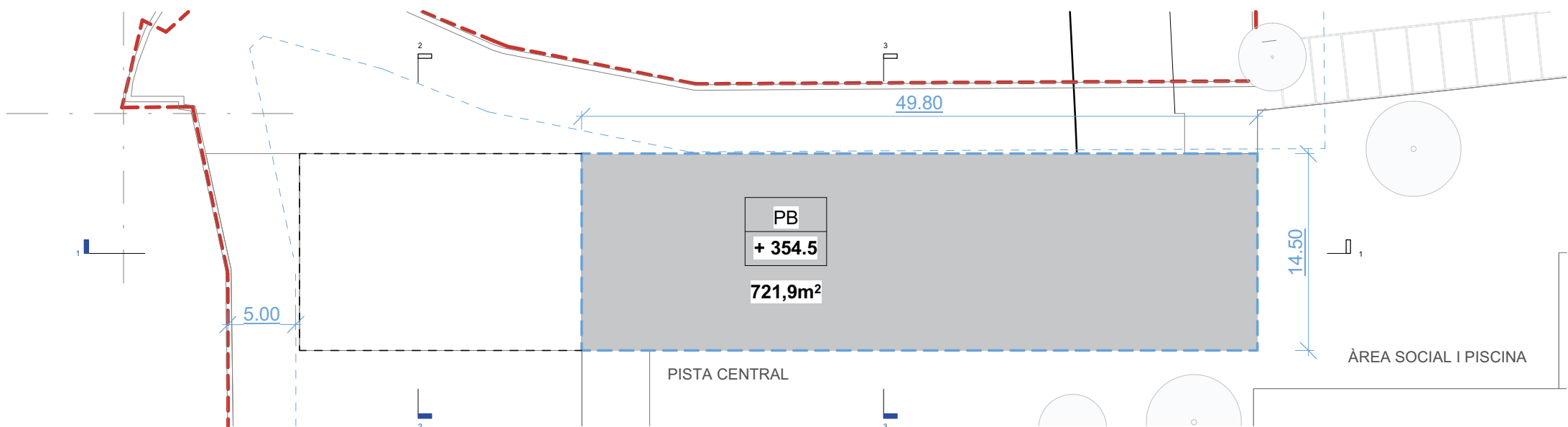
EMPLAÇAMENT
Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



1 Edifici Serveis Esportius - Planta Segona : Accés desde carrer
- Volum



2 Edifici Serveis Esportius - Planta Primera
- Volum



3 Edifici Serveis Esportius - Planta Baixa: Accés Plataforma ppal Nivell 0
Volum

Ordenació de volums - Edifici

- ÀMBIT E.D.
- PERÍMETRE I PERFIL EDIFICACIÓ
- PERÍMETRE DISTÀNCIA A VIALS i VEÏNS (5m)
- PERÍMETRE I PERFIL PISTES COBERTES
- COTES PERIMETRE I PERFIL REGULADOR
- COTES ELEVACIÓ SÒL
- ORIGEN DE REPLANTEIG

SUPERFICIE ÀMBIT E.D. 16.362m²s

ESPAI LLIURE I APARCAMENT 15.338m²s

Accés i Aparcament - 1.960,9m²s

Pistes - 7.552,2m²s

Àrea social i piscina - 1.676,3m²s

Talussos i marges enjardinats - 4.148,6m²s

SUPERFICIE EDIFICACIÓ 1.023,9m²s

SOSTRE EDIFICAT 2.769,35m²s
0,17m²st/m²s<0,2m²st/m²s

NÚM - TÍTOL

0.3

Ordenació de volums - Edifici

Plànol proposta

PROJECTE

Nou Club Esportiu a les Antigues Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE

Estudi Detall

ESCALA

DIN A3: 1/400
DIN A1: 1/200

DATA

Maig 2024

PROMOTOR

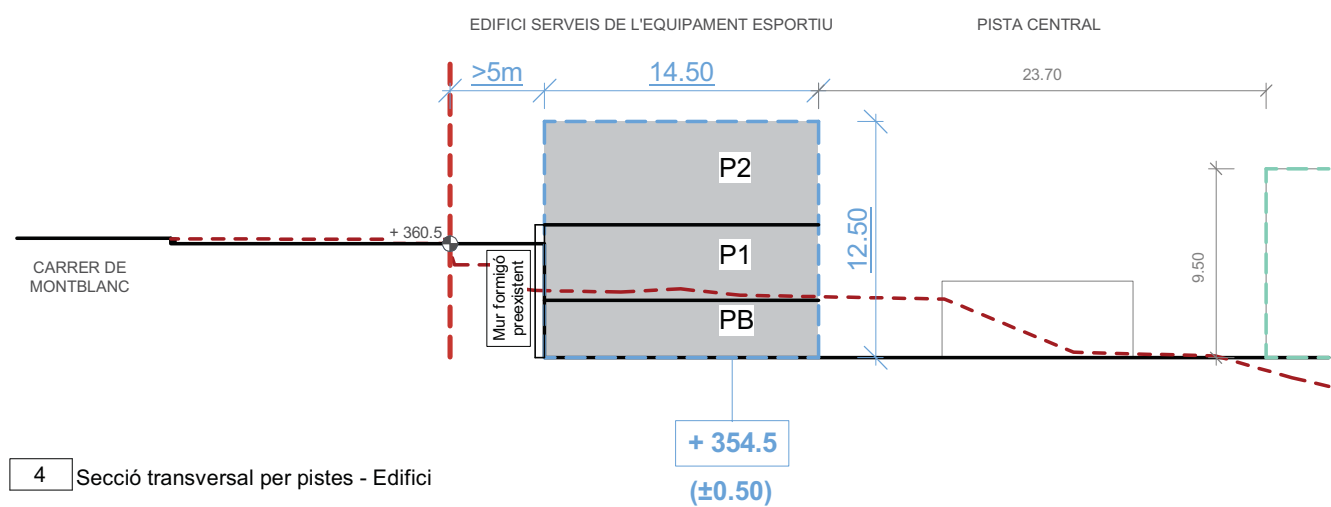
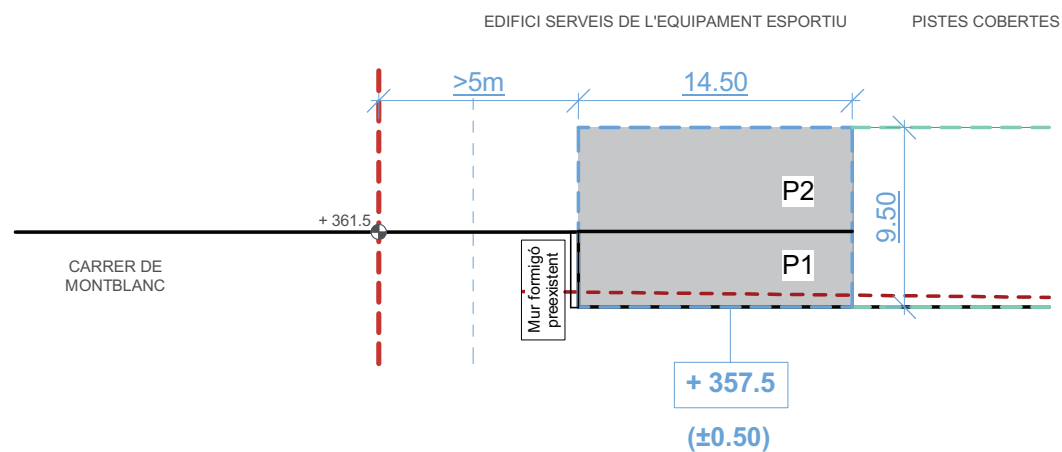
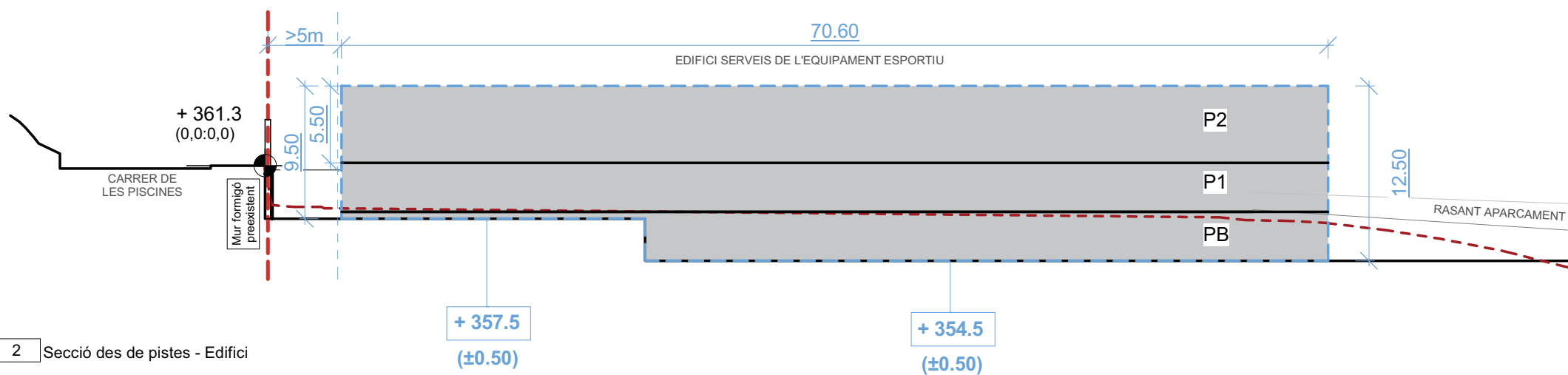
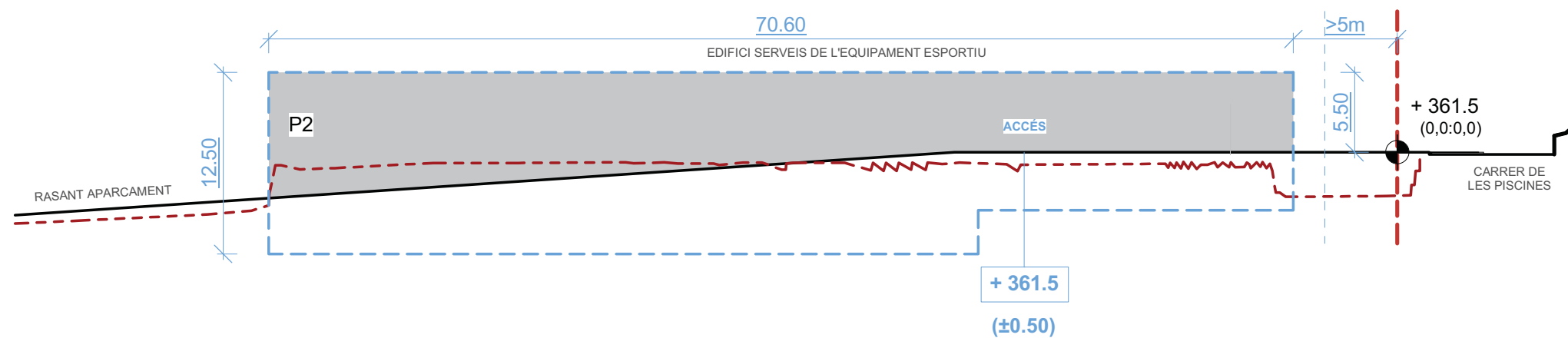
Valvisa

REDACTORS

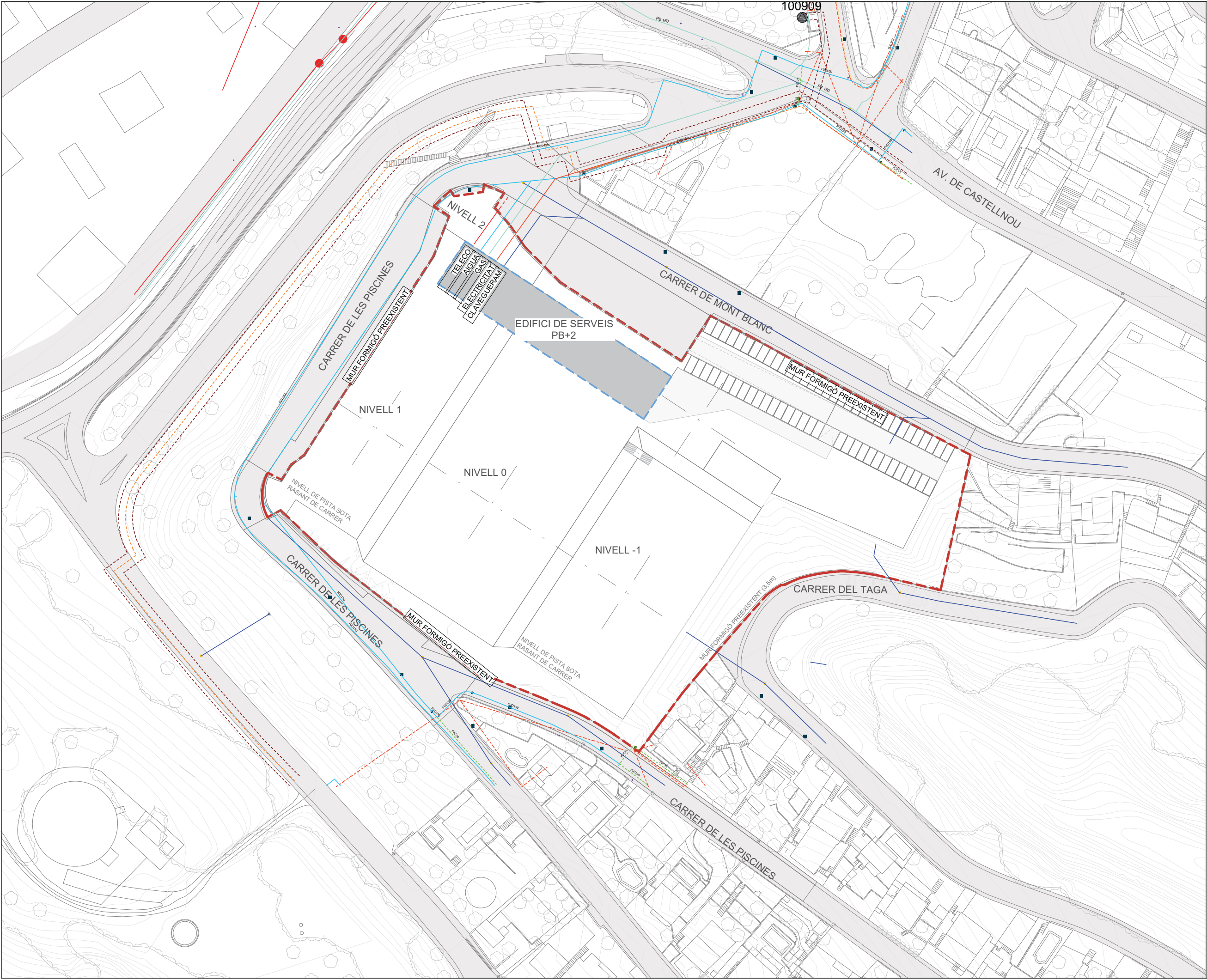
Modest Batlle
mestreswàge

EMPLAÇAMENT

Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.



Ordenació de volums -
Conexió Serveis

- +

LÍMIT MUNICIPAL

- - -

ÀMBIT E.D.
- AIGUA

FB, FUD

PE, PVC

Vàlvula Oberta

Vàlvula Tancada

CLAVEGUERAM

Xarxa

Pou inici de tram

Pou documentat

Sortida

Embornal

ELECTRICITAT

Aèria AT

Aèria MT

Aèria Trenada BT

Aèria Descoberta BT

Soterrada BT

Centre de Distribució

GAS

Mitja B

Escomesa

TELECO

Eix Canalització 6 Conductes PVC

Arqueta de Registre Subterranea

Postes Fusta
- NÚM - TÍTOL

0.5

Ordenació de volums - Conexió Serveis

Plànol proposta

PROJECTE

Nou Club Esportiu a les Antigues Piscines de Can Amat a Castellnou

FASE

Estudi Detall

ESCALA

DIN A3: 1/1000

DIN A1: 1/500

DATA

Maig 2024

PROMOTOR

Valvisa

REDACTORS

Modest Batlle

mestresuàge

EMPLAÇAMENT

Carrer de les Piscines. Rubí, 08191.