

ESTUDI DE DETALL (ED-141)

PER A L'ORDENACIÓ DE VOLUMS AL SOLAR DE
L'AVINGUDA DE RAFAEL DE CASANOVA Nº 89 CANTONADA
CARRER PRAT DE LA RIBA Nº 71 DE SABADELL

PROMOTOR: CLUB DE TENNIS SABADELL.

ARQUITECTES: JOAN ARGELAGUET I ESCORIHUELA
JOAN PALOMAS I ROIG

Sabadell, novembre 2010

I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA. MEMÒRIA.

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA.

- 1.1.- Situació i descripció de les finques.
- 1.2.- Estructura de la propietat i promoció.
- 1.3.- Planejament vigent.
- 1.4.- El territori.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

- 2.1.- Marc legal. Procedència de la redacció de l'estudi de detall.
- 2.2.- Àmbit.
- 2.3.- Objectius generals.
- 2.4.- Justificació de l'ordenació i la seva adequació al planejament vigent aplicable.
- 2.5.- Infraestructures i serveis.
- 2.6.- Quadre comparatiu entre les determinacions previstes al planejament vigent i les de la proposta.
- 2.7.- Justificació de les alineacions i rasants.

3.- NORMATIVA.

3.1.- Disposicions de caràcter general.

- Art. 1.- Objecte.
- Art. 2.- Àmbit d'aplicació.
- Art. 3.- Contingut documental.
- Art. 4.- Vigència

3.2.- Disposicions de caràcter particular. .

- Art. 5, 6,7,8,9.

II. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA.

1.- PLÀNOLS D'INFORMACIÓ.

1.1.- Situació.	E:1/10000
Emplaçament, planejament vigent i àmbit.	E:1/500
1.2.- Topogràfic.	E:1/250

2.- PLÀNOLS D'ORDENACIÓ.

2.1.- Emplaçament (Àmbit estudi de detall).	E:1/500
Ordenació volumètrica (Planta i secció)	E:1/300

3.- PLANOL ANNEX.

3.1.- Fotomontatges.	
Ordenació indicativa	E:1/500

I. DOCUMENTACIÓ ESCRITA. MEMÒRIA.

1.- MEMÒRIA INFORMATIVA.

1.1.- SITUACIÓ I DESCRIPCIÓ DE LES FINQUES.

La finca objecte d'aquest estudi de detall, es troba situada a l'Avinguda de Rafael de Casanova núm. 89 cantonada amb el carrer Prat de la Riba núm. 71 de la ciutat de Sabadell. El solar te façana a aquests dos carrers i parets mitgeres amb les instal·lacions del Club de Tennis Sabadell i un solar de la companyia d'aigües de Sabadell (C.A.S.S.A).

El solar té una superfície de 5.670,82 m². El dit solar o parcel·la queda perfectament definit als plànols que s'adjunten a aquest Estudi de detall.

El solar presenta una forma de rectangle irregular amb un xamfrà a la cantonada. La façana mes allargada correspon a l'avinguda de Rafael de Casanova i la curta al carrer Prat de la Riba. El solar inicialment bastant deixat i sense vallat, tenia dues esplanades força diferenciades, una a 4 m de desnivell respecte l'avinguda Rafael de Casanova però amb accés des del xamfrà i que es feia servir com a zona d'aparcament de vehicles i un altre a un nivell de 8 m. respecte la mateixa avinguda i per tant inaccessible.

1.2.- ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT I PROMOCIÓ.

El sòl de l'àmbit d'aquest Estudi de detall és de titularitat municipal. Tanmateix amb data 17 de juliol de 2009 la JGL va adjudicar definitivament la concessió administrativa de domini públic del solar municipal situat a la cantonada del carrer de Prat de la Riba amb l'avinguda de Rafael Casanova, per a la construcció d'instal·lacions relacionades amb l'esport i el lleure a favor de l'entitat sense ànim de lucre Club Tennis Sabadell. El contracte es va subscriure el 23 de juliol de 2009.

Per tant, el Club Tennis de Sabadell és el promotor d'aquest Estudi de detall.

1.3.- PLANEJAMENT VIGENT.

Text refós del Pla General Municipal d'Ordenació de Sabadell (MPG-8-TR), aprovat definitivament pel Conseller de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat de Catalunya en data 31 de juliol de 2000 (DOGC de 2 d'octubre del 2000).

També es d'aplicació el Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell al sistema d'equipaments comunitaris (MPG-72), aprovat definitivament el 25 de maig de 2009 (DOGC de 10 de juny de 2009), i el Pla especial de protecció del patrimoni de Sabadell (exp.: PE-47), aprovat definitivament el 24 de gener de 2008 (DOGC de 17 de setembre de 2008).

El PGMOS atorga a aquesta parcel·la, objecte de l'Estudi de detall la qualificació de sistema d'equipament comunitari, clau C4, equipament esportiu de caràcter general.

Els paràmetres que determinen la seva edificabilitat es preveuen a l'article 229 del PGMOS, modificat per la MPG-72, i són els següents:

- Coeficient d'edificació: 0,8 m2. sostre/m2. sòl.
- Ocupació del sòl: Segons estudi de detall.

Aquesta parcel·la està emplaçada en una "unitat de recorregut paisatgístic" (P), i per tant caldrà observar allò previst a l'article 174 del PGMOS.

A més aquesta parcel·la, de conformitat amb el PEPPS, es troba inserida dins d'un espai d'interès mediambiental (EIMAs), en concret el denominat Sistema del torrent de Can Feu

Per tant, tot i mantenir la qualificació urbanística i els usos que el PGMOS estableix com a equipament esportiu, es tindrà especial cura en la disposició de la edificabilitat, així com en el tractament dels espais lliures, per tal de garantir el seu valor com a espai connector ecològic i facilitar els fluxos entre els espais verds urbans i els no urbans.

1.4.- EL TERRITORI.

El solar es troba llandant amb les instal·lacions esportives del club de tennis Sabadell i esta al costat del Parc Catalunya, i a pocs metres de l'Eix Macià. Es una zona de Sabadell que ha sofert una gran transformació en aquests últims anys, on hi coexisteixen edificacions de caràcter residencial plurifamiliar, preferentment, i edificis de serveis, com el Corte Ingles i galeries comercials, edifici del Llac Center, el Paddock Boulevard, els serveis centrals del Banc Sabadell junt a la Plaça Catalunya, etc.

El sòl, classificat d'urbà, constitueix un solar disposant de tots els serveis urbanístics, clavegueram, aigua, electricitat, gas, telèfon i estan perfectament urbanitzats els carrers als que dona front.

2.- MEMÒRIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- MARC LEGAL. PROCEDÈNCIA DE LA REDACCIÓ DE L'ESTUDI DE DETALL.

El sòl on es troba situat és urbà i qualificat en el P.G.M.O.S. com a equipament general esportiu (clau C-4 P), es a dir, un sòl destinat a equipaments comunitaris de caràcter general que complementen l'estructura del territori i participaran de la regulació establerta per als sistemes generals.

El sòl és de titularitat pública i com ja s'ha dit el Club de Tennis Sabadell ha signat amb l'Ajuntament de Sabadell un contracte de concessió administrativa de domini públic d'aquest solar.

L'article 229 del Text refós del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, modificat pel Text refós de la Modificació puntual del Pla general municipal d'ordenació de Sabadell, determina que aquells sòls qualificats com a sistemes d'equipaments generals s'ordenaran volumètricament mitjançant la redacció d'un Estudi de detall.

Prenent en consideració aquesta regulació, i de conformitat amb la disposició transitòria onzena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, la redacció i tramitació dels estudis de detall exigits expressament pel planejament vigent es portarà a terme d'acord amb les determinacions del Decret legislatiu 1/1990, de 12 de juliol, pel qual es va aprovar la Refosa dels textos legals vigents a Catalunya en matèria urbanística.

Es a més preceptiu la redacció d'un estudi de detall per concretar la ordenació volumètrica que fixarà en cada supòsit, entre d'altres, la cota de referència de la planta baixa (CRPB), l'alçada reguladora, el nombre de plantes tot mitjançant la definició d'una volumètria específica adequada a les característiques de l'edificació de la zona on es situa, prestant especial atenció al tractament dels espais no edificats o destinats a la pràctica dels esports i resolent arquitectònicament els problemes que ocasionen les parets mitgeres cas de que hi siguin evitant que quedin vistes

2.2. AMBIT.

L'àmbit del present estudi de detall es determina en la documentació gràfica, plànol d'informació nº 1.1

2.3.- OBJECTIUS GENERALS.

El present estudi de detall té com a objectiu la concreció de la volumètria i de part de l'edificabilitat que li correspon a la finca a fi i efecte d'ampliar els serveis esportius, que el club de tennis Sabadell pretén donar als socis actuals i futurs, i als habitants de Sabadell.

En aquest sentit es preveu la col·locació de 4 pistes de tennis, 4 pistes de paddle, i una pista polivalent i zona de jocs, a l'exterior i una part d'edificació situada parcialment en planta soterrani, en substitució de terres i aprofitant el desnivell del terreny que s'utilitzarà com a sales de preparació física i gimnàstica, vestidors i serveis varis, així com una zona d'aparcament.

2.4.- JUSTIFICACIÓ DE L'ORDENACIÓ I LA SEVA ADEQUACIÓ AL PLANEJAMENT VIGENT APLICABLE.

L'ordenació de l'edificació i de les noves pistes pretén mantenir el màxim respecte a la topografia, vegetació, espais lúdics i d'exercici físic que s'ha vingut mantenint en els terrenys del Club de tennis Sabadell.

La noves pistes de tennis segueixen tenint la mateixa orientació que les existents i s'adapten en la part llarga del solar i estan enganxades a la paret mitgera del tennis i companyia d'aigües, es mantenen a la cota alta del solar. I es connecten amb el nivell del club de Tennis amb una plataforma que s'utilitzarà com a zona de jocs.

A la part inferior d'aquesta plataforma així com la de les dues pistes de tennis més properes a l'avinguda Rafael de Casanova, es farà una construcció, la part més important de la mateixa en planta soterrani, en substitució de terres i aprofitant el desnivell del terreny a fi de que tingui el mínim impacte paisatgístic i d'imatge..

En aquesta part edificada s'hi ubicaran unes sales per gimnàstica, vestidors i serveis, així com una zona d'aparcament de la que actualment el Club de tennis es deficitària.

Les pistes de paddle i la pista poliesportiva exterior s'adapten al nivell inferior del terreny

Els espais que no siguin ocupats per pistes esportives es tractaran amb elements vegetals amb zones d'ajardinament i arbrat a fi de mantenir i reforçar els aspectes més paisatgístics i mediambientals a que es fa referència en el PEPPS. (EIMAs) Aquest tractament es realitzarà també a tot el perímetre de la façana col·locant elements vegetals i de jardineria allà on sigui possible a fi de garantir que aquests espais lliures mantinguin el seu valor com a espais connectors ecològics i facilitin els fluxos entre els diferents espais verds de la ciutat.

Per situar la nova edificació s'ha definit , un perímetre regulador i un perfil regulador, definint una cota de referència de la planta baixa, una alçada i el sostre màxim edificable.

El sostre que es permet edificar en aquest estudi de detall es molt inferior al sostre autoritzat pel P.G.M.O.S. i qualsevol ampliació d'aquest sostre necessitarà de la redacció d'un nou estudi de detall per garantir que es mantenen els valors mediambientals reconeguts en el PEPPS.

L'implantació de les edificacions venen fixades per els paràmetres següents:

1er.- La ocupació que es delimitada per el perímetre regulador.

2ón.- La cota de referència de la planta baixa, que determina la base de medició de l'alçada màxima de l'edificació.

3er.- Alçada màxima d'edificació que no podrà mai ser superada, excepció feta pels elements propis de les instal·lacions, elements lleugers divisoris de pistes (vidres, reixes...etc) i que queda limitada per els perfils reguladors.

4art.- Nombre de plantes màxim possible a construir.

5è.- El sostre edificable que pot o no ser exhaurit per l'edificació però no ultrapassat.

En quant a les places d'aparcament, s'han disposat del màxim numero en el espai disponible

2.5.- INFRAESTRUCTURES I SERVEIS.

El solar, per trobar-se situat en sòl urbà i donant front als carrers completament urbanitzats tal com son el carrer Prat de la Riba i l'avinguda Rafel Casanova, disposa de totes les infraestructures per poder construir el sostre que aquest estudi de detall autoritza..

2.6.- QUADRE COMPARATIU ENTRE LES DETERMINACIONS PREVISTES AL PLANEJAMENT VIGENT I LES DE LA PROPOSTA.

La superfície de sòl de l'àmbit d'aquest estudi de detall és de 5.670,82 m².

Els paràmetres que fixa el P.G.M.O.S. per aquest sòl qualificat d'Equipament General Esportiu (clau C-4 P), dins de la previsió feta pels equipaments comunitaris de caràcter general són:

- Índex d'edificabilitat neta sobre parcel·la: 0,8 m². sostre/m². sòl.
- Ocupació parcel·la: a definir amb l'E.D.
- Alçada reguladora màxima: es fixarà per mitjà d'un estudi de detall.

QUADRE COMPARATIU

	SOSTRE 0,8 m ² . s/s	OCUPACIÓ m ² .	ALÇADA m.	Nº PLANTES
PGMOS	4.536,65 m ²	Segons E.D.	Segons E.D.	Segons E.D.
E.D.	2.151,00 m ²	2.151,00 m ²	5,00 m	PB

2.7.- JUSTIFICACIÓ DE LES ALINEACIONS I RASANTS.

Les alineacions i rasants de la parcel·la respecte als carrers que hi donen accés, carrer Prat de la Riba i avinguda Rafel Casanova, son les actuals, físicament

existents, perfectament definides per l'Ajuntament de Sabadell i recollides en aquest estudi de detall.

3.- NORMATIVA.

3.1.- DISPOSICIONS DE CARACTER GENERAL.

ART. 1.- OBJECTE

Aquestes normes tenen per objecte regular l'ús del sòl i de l'edificació del present estudi de detall, complementant les Normes Urbanístiques del Pla general d'ordenació urbanística de Sabadell (PGMOS).

ART. 2.- AMBIT D'APLICACIÓ.

L'àmbit d'aplicació d'aquestes normes ho constitueix el sòl objecte de l'estudi de detall.

ART.3 – CONTINGUT DOCUMENTAL.

El estudi de detall consta de:

Memòria informativa.

Memòria justificativa.

Normativa.

Documentació gràfica. (2 plànols informatius, 1 plànol d'ordenació i normatiu i 1 plànol annex de fotomontatges i ordenació indicativa.

ART. 4.-VIGÈNCIA.

Aquest estudi de detall serà executiu el dia següent de la publicació de la seva aprovació definitiva i reglamentària, i mantindrà la seva vigència indefinidament en tant, no es revisi o quedi modificat per un nou E.D. o per una ordenació d'ordre jeràrquic superior.

3.2.- DISPOSICIONS DE CARÀCTER PARTICULAR.-

ART. 5.- PARÀMETRES D'EDIFICACIÓ

a)- Ocupació : 2.151,00 m2.

b)- Cota de referència de planta baixa: 90,00

c)- Sostre màxim: 2.151,00 m2.

d)- Alçada màxima: 5,00 m.

e)- Nombre màxim de plantes: PB.

ART. 6.- Els soterranis o plantes de l'edifici resultants de substitució de terres, podran ocupar tot l'àmbit definit per el perímetre regulador.

ART. 7.- Donat que la parcel·la esta inserida en un espai d'interès mediambiental (EIMAs), en concret en el Sistema del torrent de Can Feu, de conformitat amb les determinacions del PEPPS, i a fi de garantir el valor dels espais lliures com a connectors ecològics, i facilitar els fluxos entre els diferents espais verds de la ciutat, les zones no edificades i les que no siguin ocupades per pistes esportives i de jocs hauran de ser tractades amb elements vegetals, amb zones d'ajardinament i arbrat adequat. Aquest tractament es realitzarà també a tot el perímetre de la façana col·locant elements vegetals i de jardineria allà on sigui possible.

ART. 8.- L'accés rodat al aparcament es realitzarà per el xamfrà segons s'indica en el plànol d'ordenació nº 2.1.

ART. 9.- Finalment en tot el no recollit en aquestes normes concretes s'estarà al que disposi al respecte les N.N.U.U. del PGMOS

Sabadell ,Novembre 2010

JOAN ARGELAGUET - JOAN PALOMAS
Arquitectes